



2.2 LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE



2.2.1 LA POPULATION DU TCO ET SON TERRITOIRE

2.2.1.1 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION DU TCO

Les cinq communes du TCO comptent 179 940 habitants en 1999. Elles ont connu une augmentation globale de 2,15 % par an entre 1990 et 1999. C'est le rythme le plus dynamique parmi les bassins de vie de la Réunion (1,86 % en moyenne entre 1990 et 1999).

Si les soldes naturels restent relativement homogènes dans l'ensemble, ce sont les soldes migratoires qui font toute la différence. En effet, une attractivité record est constatée pour la Possession (avec près de 2% en moyenne annuelle) et une évasion résidentielle du Port vers des communes qui permettent d'évoluer dans le cursus résidentiel ; Saint-Paul et Saint-Leu connaissent la même dynamique, Trois-Bassins pas encore.

Le poids démographique du territoire n'est pas négligeable puisqu'il correspond à un quart de la population de l'île et qu'il augmente depuis 1975.

Les contrastes sont importants dans ce territoire, où d'un côté Saint-Paul dépasse les 87 694 habitants et où la plus petite commune (Trois-Bassins) ne compte que 6 597 habitants.

Saint-Paul et La Possession constituent des territoires très attractifs du point de vue résidentiel et ont connu une croissance démographique encore supérieure à la moyenne du TCO (2,15%).

A Saint-Paul, la croissance annuelle a été particulièrement forte à Grande Fontaine, à la Saline, à La Saline-les-Bains, à L'Hermitage, à Boucan Canot et au Guillaume. Elle est positive sur l'ensemble de la commune.

La Possession enregistre le taux de variation le plus élevé du TCO et de l'ensemble de la Réunion : 3,84% de croissance moyenne annuelle. Ce résultat est essentiellement dû à la réalisation de la ZAC Saint-Laurent (3 500 habitants supplémentaires dans ce secteur).

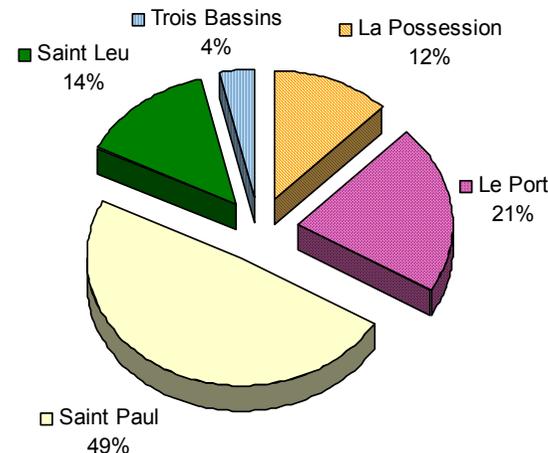
D'autres quartiers se caractérisent aussi par une croissance forte bien que plus modérée : Pichette et la Ravine à Malheur.

L'évolution démographique de Saint-Leu est identique à celle de l'ensemble du TCO. Elle a été particulièrement marquée dans les quartiers de Stella Le Portail et aux Colimaçons. Le centre ville est aussi un secteur très dynamique démographiquement.

A Trois-Bassins, le rythme de croissance a été sensiblement plus modéré (+1,51%). Ce sont les écarts qui ont connu la plus forte augmentation.

Le Port se situe en rupture par rapport à ces tendances générales dynamiques puisque le rythme de croissance démographique diminue depuis 30 ans, passant de + 2,5 % par an sur la période 1974-1982, à + 1,8 % par an sur 1982-1990, pour atteindre, sur la dernière période intercensitaire, le taux de + 1,14 % par an.

Figure 2 : Poids démographique des communes du TCO.





2.2.1.2 LA TAILLE DES MENAGES

L'évolution de la taille des ménages est un facteur fondamental d'observation et explicatif de la demande de logement. Le desserrement des ménages (décohabitation notamment, mais aussi séparation et recomposition) induit une part importante des besoins en logement à la Réunion.

Tableau 2 : Taille des ménages

COMMUNE	Nombre total de ménages	Taille moyenne 1990	Taille moyenne 1999	Variation annuelle 1990-1999
LA POSSESSION	6 526	3,88	3,36	-1,61%
LE PORT	11 007	3,70	3,49	-0,65%
SAINT-LEU	7 335	3,97	3,45	-1,56%
SAINT-PAUL	25 794	4,00	3,40	-1,79%
TROIS- BASSINS	1 839	4,07	3,59	-1,39%
ENSEMBLE TCO	52 501	3,91	3,43	-1,46%

Source : INSEE 1990 et 1999

La taille des ménages a fortement diminué entre 1990 et 1999, mais cette diminution a été moins forte que celle du département (- 1,57%) et la taille moyenne des ménages du TCO est supérieure à la moyenne départementale : 3,43 personnes pour le TCO 3,26 pour la Réunion.

Cette évolution importante résulte des efforts de construction dans les différentes communes, mais le moindre tassement de la taille des ménages indique que ces efforts ont été insuffisants pour permettre une évolution plus soutenue. Les efforts à venir seront donc encore importants.

La taille des ménages est plutôt homogène dans les cinq communes du TCO où elle oscille entre 3,36 à La Possession et 3,59 à Trois-Bassins.

2.2.1.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

2.2.1.3.1 La Possession

La commune de la Possession se développe rapidement du fait de son attractivité résidentielle, notamment dans les quartiers périphériques de son centre.

Le **centre ville** de la commune s'organise autour de la route RD41. A proximité d'un lieu de culte, plusieurs équipements administratifs sont concentrés : hôtel de ville, contrat de ville, centre de ressource de la vie associative, centre médico-scolaire ainsi qu'une école et l'ANPE.

Des commerces (alimentation, bars et restaurants en particulier) s'échelonnent également le long de cette rue ainsi que des établissements bancaires concentrés récemment. L'habitat individuel est dominant dans ce secteur, même si on relève du petit collectif diffus (par exemple, une opération SHLMR¹ en face de l'église, R+2).

Le quartier de **Camp Magloire**, limitrophe du centre ville, est un quartier principalement résidentiel (maisons individuelles desservies par de petites rues).

La **ZAC² Saint-Laurent**, développée à mi-pente à partir de la fin des années 1970 – début des années 1980, est essentiellement constituée de logements collectifs. Elle est équipée d'une école primaire, d'une école maternelle, de commerces et d'un centre administratif (avec annexe de la mairie). A proximité, se trouve la **ZAC Moulin Joli** qui va se développer dans les 10 ans à venir.

Le **quartier de Sainte-Thérèse** regroupe des lotissements d'habitat assez dense, comme le lotissement « Bois Dormant » (R+1 en bande) ou le lotissement « Café Vanille », opérations relativement récentes. Des opérations de même nature sont en cours de réalisation (par exemple, 46

¹ Société d'Habitation à Loyer Modéré à la Réunion

² Zone d'Aménagement Concerté



logements locatifs intermédiaires R+4 accolés, en construction à proximité du lotissement Café Vanille).

Entre Sainte-Thérèse et Rivière des Galets, l'habitat est plus ancien et plus diversifié, avec notamment quelques villas R+1.

2.2.1.3.2 Le Port

La commune du Port, à l'opposé de Saint-Paul, est la plus petite commune de la Réunion.

Son urbanisation suit un plan de développement très construit avec pour objectif de conjuguer la création d'une ville tout en résorbant l'insalubrité fortement présente historiquement, et encore aujourd'hui.

Le quartier de la **Rivière des Galets se développe en réalité sur les deux communes du Port et de la Possession**. Aux abords du collège Texeira da Malta, l'urbanisation se caractérise par de grandes villas et un petit centre regroupant mairie et médiathèque annexes, commerces, église et dancings. Néanmoins, la physionomie du quartier est marquée par des ensembles de logements sociaux (R+3, R+4 et R+5), relevant d'époques de construction diverses mais globalement récentes (rue J. Duclos : une opération relativement neuve ; ruelle Source Blanche : un ensemble plus ancien en R+4,R+5 avec grilles et espaces collectifs assez inhospitaliers). Un équipement sportif doit être construit prochainement dans le quartier.

A l'extrémité Nord-Ouest du quartier, un autre ensemble de logements R+2, R+3 débouche sur l'échangeur du Sacré Cœur et ses environs. De part et d'autre des infrastructures routières, dans la direction du Port, se trouvent le centre commercial du Sacré Cœur et un quartier de constructions individuelles en tôle assez peu dense et un peu enclavé.

Le **centre-ville du Port** bénéficie d'une quantité importante de petits commerces, dans un panel de gamme diversifiée (habillement, bazars...), situés en pied d'immeuble (bâtiments R+1).

Cet équipement commercial est complété par un marché couvert en cours de réhabilitation, un lieu de culte et une école maternelle. On peut souligner également l'attractivité croissante du marché forain.

Le centre est séparé du littoral par la **zone portuaire** qui constitue une vaste emprise dédiée à cette activité. En frange du centre ville, le long de la zone portuaire, le tissu urbain est caractérisé par de nombreuses habitations en tôle, dont certaines sont dégradées.

Autour, la rue de la Commune de Paris est également un axe structurant (nombreux commerces, centre culturel). Ce quartier présente un habitat collectif R+3 à R+6, notamment rue Lavallée.

En limite Sud de la commune, autour du lycée J.Hinglo, se trouve un quartier à dominante résidentielle (maisons avec jardins), mais qui comprend également du logement locatif social (SIDR).

2.2.1.3.3 Saint-Paul

La commune de Saint-Paul est de loin la plus vaste commune de l'île et l'une des plus importantes de France.

En raison de son immensité, le territoire communal est administrativement géré pour la collectivité par subdivision en sections communales et mairies annexes. On compte dix-sept sections communales et dix-neuf mairies annexes sur la commune.

Ce fractionnement du territoire permet d'identifier localement plus aisément les besoins et les demandes de la population. Dans le cadre du PLU³ en cours de révision, six pôles ont été constitués, dont les poids de population s'équilibrent. La fédération de ces six pôles conserve à la gestion du territoire tout l'intérêt d'une vision d'ensemble.

Saint-Paul est une commune vaste, complexe, qui s'est développé à partir d'une armature de quartiers autant sur le littoral que dans les Hauts. Sans être exhaustif, un premier tour de commune permet de dresser les grandes caractéristiques des quartiers.

Le centre ville s'insère au cœur de la Baie de Saint-Paul. Il présente une trame urbaine serrée mais finalement peu dense. Un programme de

³ Plan Local d'Urbanisme



renouvellement urbain (PRU) est en cours d'étude. Ce centre accueille des fonctions commerciales et touristiques (avec le marché notamment).

Le quartier de **Plateau Caillou**, situé à mi-pente, en contrebas des Hauts de Saint-Paul, comporte plusieurs ensembles de logement social (R+3 principalement), comme les « Baobabs » (SEDRE), les « Arcades » ou le « Manchy » (SEMPRO). Il accueille également de nombreux commerces et des équipements publics : Assedic, poste, CIDJ, bibliothèque, écoles...

C'est en quelque sorte un morceau de ville nouvelle, qui a ses détracteurs, mais qui sur le terrain, fonctionne.

Le quartier de **Fleurimont** s'inscrit dans sa continuité et se trouve notamment équipé de deux lycées (lycée E. de Pany et lycée hôtelier La Renaissance). En matière de logements, on relève une petite opération en cours « Les Combavas ».

Sur la route entre **le Guillaume** et **Bellemène**, se sont surtout des petites villas (opération maison Célestin SHLMR). A Bellemène, on note une grande diversité parmi les types d'habitat : petites cases en tôle le long de la route, parfois assez précaires, mais aussi de belles villas avec vue sur la baie. Plusieurs opérations sont en construction, comme le « Domaine des Palmes » (lotissement de logements individuels) ou les « Villas Réunion ».

Les quartiers ont vocation à faire l'objet d'une structuration de bourg nouvelle génération (c'est-à-dire davantage tourné vers des logiques de structuration de développement urbaine).

Saint-Gilles-les-Bains, sur le littoral, a une vocation touristique affirmée. Boucan Canot a fait l'objet d'aménagements récents, notamment des espaces publics en front de mer. Plusieurs ZAC ont été lancées pour répondre au développement résidentiel important.

L'habitat du **Tour des Roches** notamment, mais aussi à **Grande Fontaine**, est constitué de nombreuses habitations précaires, en tôle, masquée par la végétation.

Au Nord de la commune, s'étend le site de la **future ZAC Cambaie**. Ce site fait partie des trois zones stratégiques de développement économique définies par le Schéma d'Aménagement Régional pour l'ensemble de l'île.

2.2.1.3.4 Trois-Bassins

Trois-Bassins est la commune la plus rurale de ce territoire. Elle est composée de trois pôles d'urbanisation : principalement le centre puis ses écarts situés dans les Hauts, le quartier de Souris Blanche sur le littoral (projet de ZALM⁴) et Bois de Nèfles qui fait l'objet d'une opération de résorption de l'habitat insalubre.

2.2.1.3.5 Saint-Leu

C'est la commune charnière entre l'Ouest et le Sud dont le positionnement géographique va devenir stratégique avec le débouché de la Route des Tamarins.

Cette commune présente également de fortes logiques de quartiers, en phase de structuration plus ou moins avancée, et un centre ville qui va retrouver une fonctionnalité lors de la mise en service de la déviation sur la voie haute.

Saint-Leu centre s'est développé le long de la route nationale, on trouve surtout des commerces, des activités hôtelières (centre commercial, bars), proportionnellement peu de logements. Le groupe « Ariane » est un ensemble de logements locatifs sociaux qui fait référence dans le centre, mais aussi à la Réunion.

Aux abords du centre, la ZAC du Four à Chaux constituera un espace de développement important pour la commune et pourra répondre à une grande diversité de demandes et de besoins tant internes qu'externes à la commune.

Le quartier de **Stella** est marqué par la présence du muséum agricole et industriel. L'habitat est fait de maisons disséminées, certaines de taille importante (en R+2). Au chemin des Tamarins, un lotissement SEMADER est

⁴ Zone d'Aménagement Lié à la Mer



constitué de grandes villas R+1 avec varangue. En bas du chemin des Tamarins, une autre opération de la SEMADER, « Stella Tamarins », est en construction : elle comporte dix-sept lots sur plus de 2 600 m², pour des villas de taille variable avec vue sur la mer.

A **Piton Saint-Leu**, au niveau des Acacias, le lotissement « Le Portail » a été construit par la SHLMR. Constitué d'habitations R+3, il s'organise autour d'une esplanade où se trouvent une bibliothèque, une salle des fêtes et une « plate-forme de services publics ».

En contrebas de cet ensemble, quelques logements présentent un aspect moins confortable.

Le long de la route entre Piton Saint-Leu et le littoral, se trouvent la résidence « les Tamarins » de la SEDRE (en R+2) puis, en contrebas, autour du Quartier « Maison Rodji » et dans le quartier Bois de Nèfles, des logements en tôle manifestement insalubres.

D'autres quartiers importants, comme la Chaloupe, doivent faire l'objet de développements urbains, dans l'optique d'une réponse aux demandes endogènes en particulier.

2.2.2 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

2.2.2.1 LA POSSESSION

Le POS⁵ en vigueur a été approuvé en 1985. Un POS approuvé en 2001 a été annulé. La ville vient d'engager l'élaboration d'un PLU qui devrait être approuvé début 2005.

La **ZAC Saint-Laurent** a été créée en 1977. De nombreux éléments du programme ont été réalisés depuis cette date.

Fin 2000, **889 logements collectifs sociaux** étaient construits dont 787 LLS⁶ et 102 ILM⁷. Il n'y a pas d'autres opérations supplémentaires programmées dans le cadre de cette ZAC.

Le programme de la **ZAC Terrain de Sel**, dans le centre ville, prévoit notamment la construction de 272 logements sociaux au total (134 logements déjà réalisés) dont 231 LLS et à terme la construction de 131 LLS supplémentaires.

La **ZAC Moulin Joli** couvre une superficie de plus de 170 ha au nord du quartier Rivière des Galets. Le programme initial prévoyait la construction de 1 200 à 1 500 logements dont 250 logements dans le cadre d'une opération de RHI⁸. Des lotissements privés (« Les berges de Balthazar », 38 parcelles individuelles et « La Cocoteraie », 52 lots) sont en cours également.

2.2.2.2 LE PORT

Le POS en vigueur a été approuvé en 2001. Un PLU est en cours d'élaboration. La commune déroule ses programmes d'aménagement, sous la forme de ZAC mais également de RHI.

La **ZAC Mascareignes** couvre une superficie de plus de 160 hectares. Son programme, mixte, comporte la construction de 1 670 logements, principalement collectifs. Fin 2000, deux lotissements d'habitat individuel étaient achevés, un lotissement individuel était en cours et une opération de 25 lots (« Les Flamboyants ») était programmée.

La **ZAC Manès** se situe dans le centre de la commune. Les programmes de logements (329 LLS et LES⁹) sont destinés pour une grande partie à assurer le relogement de ménages suite à des opérations de RHI menées dans d'autres quartiers.

La **ZAC / RHI Centre-ville** : 400 logements dont 200 logements locatifs. Ce programme a été ramené à 350 logements environ en 2001 et orienté principalement vers des maisons individuelles et de petits collectifs.

⁶ Logement Locatif Social

⁷ Immeuble à Loyer Modéré

⁸ Résorption de l'Habitat Insalubre

⁹ Logement Evolutif Social

⁵ Plan d'Occupation des Sols



La **ZAC / RHI Epuisement** permettra de substituer 400 logements aux 250 logements existants, dans le double objectif de résorption de l'habitat insalubre et de permettre la décohabitation des ménages en place.

La **ZAC Rivière des Galets**, créée en 2001, prévoit la construction de 200 à 250 logements diversifiés, ainsi que la poursuite de la RHI.

La **ZAC Belvédère** est à vocation d'activités économiques uniquement.

La **ZAC Environnement**, située sur les berges de la Rivière des Galets, à vocation principale de valorisation des déchets (Parc technologique et de loisirs).

Une **OPAH¹⁰** est en projet sur le centre ville.

2.2.2.3 SAINT-PAUL

Le POS en vigueur date des années 1990. Un nouveau POS avait été approuvé le 11 avril 2001 mais a été annulé. Un PLU est en cours d'élaboration, sa validation est prévue pour 2006.

Les terrains de la **ZAC Cambaie** sont plats et entièrement urbanisables. Anciennement propriété de l'Armée, ils sont gérés par le Syndicat Mixte de Cambaie. D'une superficie totale de plus de 350 ha, ils constituent un enjeu majeur pour l'Ouest. Le Schéma Régional d'Aménagement (SAR) leur donne une vocation économique mais le programme devrait évoluer pour tenir compte des besoins en logements. Il pourrait comprendre environ 1/3 de logements, 1/3 d'activités économiques et 1/3 d'équipements publics.

L'urbanisation de ces terrains est rendue complexe par le morcellement du foncier et l'absence de maîtrise de la collectivité.

De plus, certains terrains ne seront pas aménagés avant 2010, notamment parce qu'ils doivent faire, d'ici là, l'objet d'une exploitation en carrière.

Ils sont concernés, par ailleurs, par le projet d'axe mixte, déjà en service, de transport en commun en site propre (TCSP), de STEP, de Parc Urbain et d'hippodrome.

L'un des objectifs de la **ZAC Eperon**, créée en 1990 à Saint -Gilles- les-Hauts, est de réaliser environ 1 200 logements et de résorber l'habitat insalubre. L'opérateur est la SEDRE. Initialement, le programme de la ZAC estimait les besoins en construction à 455 logements dont 201 LES et 254 privés en accession. Il prévoyait également la réalisation de 655 logements locatifs sociaux, 97 locatifs intermédiaires et 63 logements collectifs en accession soit un total de 815 logements collectifs.

La première phase de la **ZAC Mont Roquefeuil (3 phases)**, sur le plateau dominant de Saint- Gilles-les- Bains, a été achevée fin 2001 ; la seconde phase est en cours. Le programme initial devait permettre la construction de 960 logements, dont 340 logements collectifs, 300 semi-collectifs et 320 individuels.

La **ZAC Mon Repos** a été créée en 2000, dans le quartier de la Plaine. Fin 2000, 382 logements étaient déjà réalisés, dont 77 logements locatifs sociaux, 244 logements collectifs et 138 logements individuels. La phase 2 comportera 200 logements collectifs (pré programmation SHLMR de Sextant de 42 LLS) et 75 logements individuels et la troisième tranche : 303 logements.

La **ZAC Renaissance** vient compléter l'aménagement du quartier de Plateau Caillou. Elle est constituée de trois tranches, deux sont terminées et la dernière est en phase de conception.

La **ZAC Célestin** est située à la Saline-les-Bains. Créée fin 2000, elle comporte un îlot d'habitat social. Vingt familles sont déjà présentes. Les logements construits constitueront un programme mixte avec du locatif pour les ménages dont les revenus ne permettent pas l'accès en LES.

La **ZAC de la Poudrière** (embouchure de l'Etang) était en projet fin 2000. Le site d'une dizaine d'hectares devrait permettre la construction d'environ 250 logements, dont 20% de logements sociaux.

¹⁰ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

2.2

LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE



2.2.2.4 TROIS-BASSINS

Le POS a été approuvé le 31 mai 2000, pas de transformation en PLU à court terme compte tenu de l'évolution des documents d'urbanisme supra communaux.

La Ville a engagé une réflexion globale sur le quartier **Bois de Nèfles**. Il s'agit d'améliorer le cadre de vie de ce quartier, de le structurer dans la perspective de la mise en service de la Route des Tamarins, qui en fera la seconde entrée dans la commune, d'améliorer son image urbaine et les conditions de déplacement. Dans ce contexte, une opération de **RHI** a été lancée sur le quartier, avec la SHLMR. Dans ce cadre, une programmation est inscrite sur les lignes de la LBU¹¹ : 8 LLTS¹² et 150 autres logements.

Une **OPAH** concernant l'ensemble de la commune est à l'étude. L'idée est de globaliser l'ensemble des besoins d'amélioration sur ce territoire, faisant appel aux différents systèmes de financement au regard du statut d'occupation des ménages

Une **ZALM** est en cours d'étude sur l'ensemble du littoral de Trois Bassins.

2.2.2.5 SAINT-LEU

Le POS a été approuvé en 1999 et l'élaboration d'un PLU est en cours. (approbation prévue en 2006).

La **ZAC du Four à Chaux** se situe dans la partie Sud de la commune et constitue l'opération d'aménagement d'importance pour les 5 à 10 ans qui viennent. Créée en 1991, sa première tranche est achevée. Elle a comporté, notamment, la construction de 13 LES et surtout de l'individuel privé.

2.2.3 ETUDE DEMOGRAPHIQUE

La Possession, Le Port, Saint-Leu, Saint-Paul et Trois-Bassins forment une unité géographique cohérente, le Territoire de la Côte Ouest (TCO). Cependant, les perspectives de développement ne peuvent être homogènes sur un territoire aussi vaste. Ces perspectives étant conditionnées par des réalités économiques et géographiques, cela implique que chaque commune suit une évolution différente de sa voisine, et à l'intérieur même d'une commune, chaque quartier évolue en suivant son propre rythme.

2.2.3.1 LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les cinq communes qui composent le Territoire de la Côte Ouest, représentaient une unité urbaine de près de 180 000 habitants en 1999. Entre 1990 et 1999, la population augmentait de 2,15% par an dans le TCO, contre 1,86% pour l'ensemble du département sur la même période.

En utilisant la méthode mise en place pour l'estimation de la population par quartier en 2015, on peut déduire que l'augmentation de population du TCO se ferait au rythme de 1,76% par an. Ce « léger » tassement de la croissance de la population est dû au rétrécissement de l'offre en logement, mais également à l'évolution sociale.

Tableau 3 : Perspectives démographiques

Communes	Population			Taux 1999-2015	Taux 1990-1999
	1999	2003	2015		
La Possession	21 879	23 410	31 776	2,36%	3,84%
Le Port	38 357	39 176	41 718	0,53%	1,14%
Saint -Leu	25 301	27 949	38 282	2,62%	2,14%
Saint -Paul	87 611	95 536	116 472	1,80%	2,28%
Trois- Bassins	6 596	7 142	9 486	2,30%	1,51%
Ensemble TCO	179 744		237 734	1,76%	2,15%

Source : INSEE 1999

Le volume et la dynamique d'évolution de la population sont et restent très contrastés entre les communes du TCO. Les tendances devraient évoluer,

¹¹ Ligne Budgétaire Unique

¹² Logement Locatif Très Social



certaines communes marquent un ralentissement, d'autres au contraire voient leur croissance annuelle augmenter par rapport à 1999.

La Carte 5 présente les hypothèses démographiques pour 2015 par quartier.

A Saint-Paul, une diminution du taux de croissance (1,80%) est prévue, il vient toutefois se caler sur celui du TCO (1,76%). Les quartiers de Sans Souci, Bois Rouge, La Saline, Saint-Gilles les Hauts et Cambaie ont la plus forte perspective de développement à l'horizon 2015.

Éléments PLH¹³ du TCO :

« A Saint-Paul, la croissance annuelle a été particulièrement forte à Grande Fontaine, à La Saline L'Hermitage ou encore à Boucan Canot ou au Guillaume. En revanche, les secteurs de Mafate et Saint-Cœur enregistrent des variations de population négatives entre les deux recensements. Partout ailleurs, la population a augmenté. »

A La Possession, comme à Saint-Paul, on prévoit un ralentissement de la croissance de la population, cependant le taux de croissance annuel (2,32%) reste bien supérieur à celui du TCO (1,76%). Le quartier de Saint-Laurent, après avoir connu un développement considérable sur la période 1990 et 1999, se stabilise maintenant que la ZAC du même nom est achevée. Par contre, le quartier Rivière des Galets - Moulin Joli devrait connaître un essor comparable sur la période 1999-2015, avec la réalisation de la ZAC Moulin Joli. Il portera à lui seul, le taux communal au-dessus de la moyenne du TCO. Les autres quartiers de La Possession connaissant, en effet, une croissance légèrement inférieure à cette moyenne.

Éléments PLH du TCO :

¹³ Plan Local de l'Habitat

« La Possession enregistre le taux de variation le plus élevé du TCO et de l'ensemble de la Réunion : 3,84% de croissance moyenne annuelle. Ce résultat est essentiellement dû à la réalisation de la ZAC Saint-Laurent (3 500 habitants supplémentaires dans ce secteur). D'autres quartiers se caractérisent aussi par une croissance forte bien que plus modérée : Pichette et la Ravine à Malheur. »

A Saint-Leu, la croissance de la population entre 1990-1999 (2,14%) s'alignait sur la moyenne du TCO. Sur la période 1999-2015, on prévoit que cette croissance continue sur le même rythme (2,62%), augmentant même légèrement. Cette croissance s'écarte de la tendance globale du TCO (1,76%) sous l'impulsion des quartiers « moteurs de la croissance » que sont : le Centre-Ville, avec la réalisation de la ZAC du Four à Chaux, et les Colimaçons, avec deux opérations RHI.

Éléments PLH du TCO :

« L'évolution démographique de Saint-Leu est identique à celle de l'ensemble du TCO. Elle a été particulièrement marquée dans les quartiers de Stella Le Portail et aux Colimaçons. Le centre ville est aussi un secteur très dynamique démographiquement. »

A Trois-Bassins, une augmentation du taux de croissance est prévue, il passerait de 1,51% par an entre 1990 et 1999, à 2,30% par an entre 1999 et 2015. Cela s'explique principalement par le dynamisme du quartier de Bois de Nèfles où des opérations de RHI sont en cours, et par celui du quartier de Souris Blanche avec la création d'une ZALM.

Éléments PLH du TCO :

« A Trois Bassins, le rythme de croissance a été sensiblement plus modéré (+1,51%). Ce sont les Ecarts qui ont connu la plus forte augmentation. »

Le Port, commune atypique en matière de croissance de la population dans le TCO, est la seule commune dont le taux de croissance diminue depuis 30 ans. Selon les projections pour 2015, ce ralentissement devrait continuer. Le taux s'établirait à 0,53% par an sur la période 1999-2015.

Éléments PLH du TCO :



« Le Port se situe en rupture par rapport à ces tendances générales dynamiques puisque le rythme de croissance démographique diminue depuis 30 ans, passant de + 2,5 % par an sur la période 1974-1982, à + 1,8 % par an sur 1982-1990, pour atteindre sur la dernière période intercensitaire le taux de + 1,14 % par an. »

et la base de données ILOT de l'INSEE utilisée dans la dernière phase du PLH ainsi que pour cette analyse. Les ilots INSEE ont été agrégés par le TCO dans le but d'obtenir des entités géographiques plus cohérentes que les IRIS créés par l'INSEE.

2.2.3.2 L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

En 1999, le parc de logements du TCO atteignait 57 564 logements. En 2015, Il pourrait atteindre 87 511 logements. Le rythme de construction annuel entre 1990 et 1999 faisait augmenter le parc de 3,5% par an sur l'ensemble du TCO. L'estimation à l'horizon 2015 table sur un rythme annuel plus modéré, de l'ordre de 2,65% de croissance par an.

Tableau 4 : Prospectives en nombre de logement

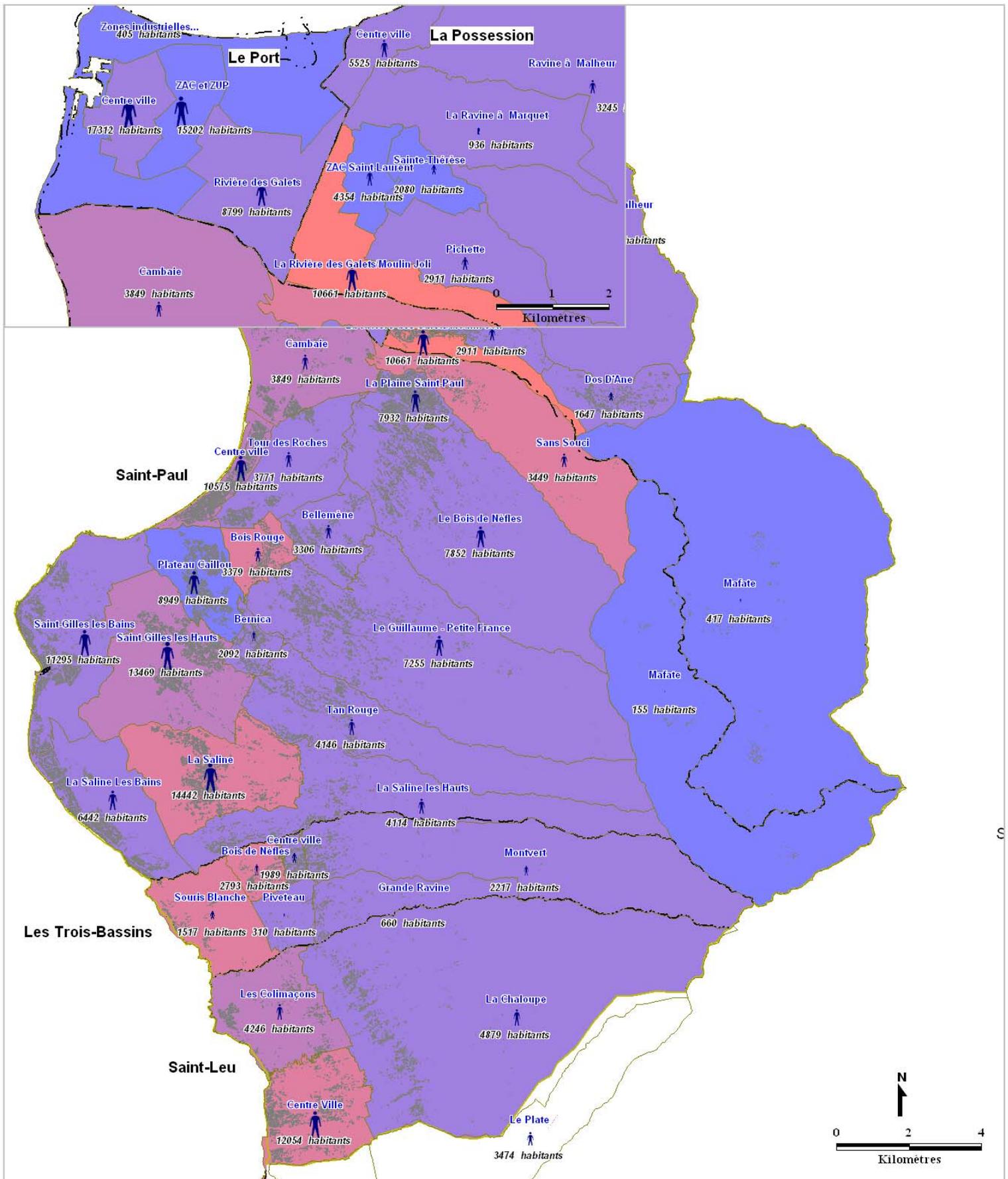
Commune	Logements		Taux 1999-2015
	1999	2015	
La Possession	7 028	11 758	3,27%
Le Port	11 540	15 060	1,68%
Saint Leu	8 287	14 102	3,38%
Saint Paul	28 641	43 220	2,61%
Trois Bassins	2 068	3 371	3,10%
Ensemble TCO	57 564	87 511	2,65%

Source : INSEE 1999

La corrélation entre le nombre de logements et la population étant à la base de notre méthode de calcul pour l'estimation à l'horizon 2015, les tendances que nous avons identifiées précédemment pour la croissance de la population se retrouvent à l'identique pour le logement.

DIVERGENCE A NOTER : Il existe une différence, peu significative, entre les chiffres INSEE figurant dans le rapport du PLH du TCO et les mêmes chiffres figurant dans la base de données exploitée dans cette analyse.

Cette différence vient d'un décalage entre la base de données IRIS de l'INSEE (exploitée pour le diagnostic du PLH),



5

HYPOTHÈSES DÉMOGRAPHIQUES POUR 2015

Source : CODRA-IGN

Taux de croissance 1999-2015

- 6 - 9 % par an
- 4 - 6 % par an
- 2 - 4 % par an
- 0 - 2 % par an
- 1,5 - 0 % par an

Population 2015 par quartier

- 18 000 habitants
- 9 000 habitants
- 1 800 habitants

Limites

- Communes

2.2

LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE



2.2.3.3 TABLEAUX RECAPITULATIFS

Tableau 5 : Récapitulatif des résultats d'une simulation des populations par quartier à l'horizon 2015

Quartiers	Population			Logements		
	1999	2015	Variation annuelle	1999	2015	Variation annuelle
SAINT PAUL						
Bellemène	2 730	3 306	1,20%	831	1 137	1,98%
Bernica	1 758	2 092	1,09%	586	816	2,09%
Bois Rouge	1 797	3 379	4,03%	570	1 235	4,95%
Cambaie	2 321	3 849	3,21%	666	1 320	4,37%
Centre ville	7 611	10 575	2,08%	2 460	4 040	3,15%
La Plaine Saint-Paul	7 017	7 932	0,77%	2 063	2 829	1,99%
La Saline	7 474	14 442	4,20%	2 184	4 858	5,12%
La Saline Les Bains	5 103	6 442	1,47%	2 164	2 928	1,91%
La Saline les Hauts	3 497	4 114	1,02%	1 044	1 347	1,61%
Le Bois de Nèfles	7 409	7 852	0,36%	2 254	2 781	1,32%
Le Guillaume - Petite France	6 867	7 255	0,34%	2 197	2 616	1,10%
Mafate	196	155	-1,46%	56	56	0,00%
Plateau Caillou	9 391	8 949	-0,30%	2 834	3 281	0,92%
Saint-Gilles les Bains	8 370	11 295	1,89%	3 857	5 394	2,12%
Saint-Gilles les Hauts	7 427	13 469	3,79%	2 368	4 835	4,56%
Sans Souci	1 379	3 449	5,90%	345	1 057	7,25%
Tan Rouge	3 963	4 146	0,28%	1 223	1 447	1,06%
Tour des Roches	3 301	3 771	0,84%	939	1 243	1,77%
Total	87 611	116 472	1,80%	28 641	43 220	2,61%
LA POSSESSION						
Centre ville	4 273	5 525	1,62%	1 468	2 248	2,70%
Dos D'Ane	1 367	1 647	1,17%	472	593	1,44%
La Ravine à Marquet	872	936	0,44%	284	360	1,49%
La Rivière des Galets/Moulin Joli	2 745	10 661	8,85%	812	3 720	9,98%
Mafate	423	417	-0,09%	161	161	0,00%
Pichette	2 447	2 911	1,09%	710	1 019	2,28%

2.2

LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE



Ravine à Malheur	2 453	3 245	1,76%	776	1 165	2,57%
Sainte-Thérèse	2 204	2 080	-0,36%	677	751	0,65%
ZAC Saint-Laurent	5 095	4 354	-0,98%	1 668	1 741	0,27%
Total	21 879	31776	2,36%	7028	11758	3,27%
SAINT LEU						
Centre Ville	6 136	12 054	4,31%	2 084	4 586	5,05%
La Chaloupe	4 204	4879	0,93%	1 387	1 765	1,52%
Le Plate	2 334	3474	2,52%	753	1 226	3,09%
Les Colimaçons	2 278	4246	3,97%	738	1 566	4,81%
Piton-le Portail	7 367	9 290	1,46%	2 344	3 346	2,25%
Stella	2 982	4 339	2,37%	981	1 613	3,16%
Total	25 301	38 282	2,62%	8 287	14 102	3,38%
TROIS BASSINS						
Bois de Nèfles	1 197	2 793	5,44%	381	983	6,10%
Centre ville	1 793	1 989	0,65%	576	727	1,47%
Grande Ravine	645	660	0,14%	176	206	0,99%
Mont vert	2 019	2 217	0,59%	620	771	1,37%
Piveteau	237	310	1,69%	65	96	2,47%
Souris Blanche	705	1 517	4,91%	250	588	5,49%
Total	6 596	9 486	2,30%	2 068	3 371	3,10%
LE PORT						
Centre ville	13 063	17 312	1,78%	4 292	6 721	2,84%
Rivière des Galets	6 782	8 799	1,64%	1 547	2 492	3,02%
ZAC et ZUP	18 049	15 202	-1,07%	5 544	5 690	0,16%
Zones industrielles...	463	405	-0,83%	157	157	0,00%
Total	38 357	41 718	0,53%	11 540	15 060	1,68%

Source : INSEE 1999



2.2.4 ECONOMIE

Les données et l'analyse économique sont principalement issues du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Agglomération du TCO.

Tableau 6 : Indicateurs économiques sur le TCO

	TCO 2000 - (1990)	Réunion 2000 - (1990)	% TCO/Réunion 2000 - (1990)	Croissance annuelle Réunion
Population	180 000 (148 000)	715 000 (595 000)	25 % (25 %)	12 000
Actifs	76 000 (56 000)	300 000 (233 000)	25 % (24 %)	6 700
Actifs ayant un emploi	43 000	200 000 (160 000)	21 %	4 000
Salariés	37 500	176 000 (140 000)	21 %	3 600
Salariés du privé	25 000	126 000 (96 000)	20 %	3 000
Non salariés	6 000	24 000 (24 000)	25 %	0
Fonction publique	12 500	50 000 (44 000)	25 %	600*
Emplois aidés		58 000 (30 000)		2 800
Chômeurs (INSEE)	32 000 (21 000)	125 000 (86 000)	25 % (25 %)	3 900
Taux de chômage (INSEE)	42 (37 %)	42* (37 %)		
Chômeurs (BIT)	28 000	104 000	27 %	
Taux de chômage (BIT)	36 %	35 %		
Rmistes	17 000	63 000 (50 000*)	27 %	1 300
Illettrés		100 000		

Source : INSEE 1990 - 2000

Ce tableau montre que malgré un rythme de croissance économique soutenu (5,6 % par an depuis 10 ans) et une moyenne de 3 000 emplois salariés marchands créés par an, l'île ne parvient pas à résorber son taux de chômage en raison de l'accroissement démographique (solde naturel et solde migratoire tous deux positifs) et de l'augmentation constante du taux d'activité féminine, de 22 % (1967) à 50 % (2000).

2.2.4.1 QUELQUES FONDAMENTAUX DE L'ECONOMIE DE L'ÎLE

La Réunion présente une économie performante :

- Taux de croissance de 5,6 % par an depuis 10 ans ;
- Taux net de création d'entreprises de 16% (métropole environ 10%) ;
- Un fort développement touristique (chiffre d'affaires d'environ 275 M€ - chiffre INSEE, année 2000 -, supérieur à celui de l'export) depuis une dizaine d'années ;
- Un bon décollage de l'industrie (agroalimentaire, pêche, BTP-construction, travail des métaux, ...) ;
- Des entreprises qui réussissent à l'international et améliorent les chiffres à l'export.

Mais ces bons résultats sont en partie « mangés » par la forte croissance démographique et ne parviennent pas à réduire le chômage qui reste le plus fort taux de chômage de France et qui maintient d'énormes inégalités sociales avec de fortes marginalisations (illettrisme, alcoolisme, habitat précaire, minorités mahoraises, ...).

La dépendance de la Réunion aux transferts de protection sociale reste très importante :

- PIB¹⁴ = 8,5 milliards d'euros
 - Transferts = 3,3 milliards d'euros
- } 38 % du PIB

¹⁴ Produit Intérieur Brut

2.2

LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La Réunion présente une économie souterraine assez importante, mal connue, qui :

- o génère du revenu pour des acteurs marginalisés ;
- o exerce une concurrence déloyale (petite pêche, artisanat de service, TPE du bâtiment = des milliers d'intervenants non déclarés).

2.2.4.2 LE TCO

Le territoire du TCO constitue le poumon économique de la Réunion avec :

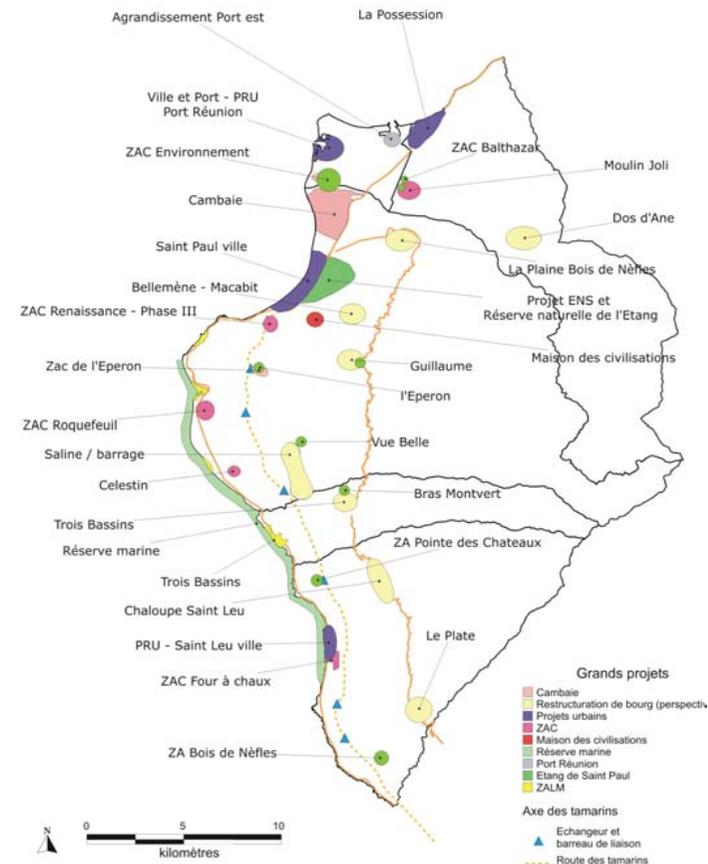
- 30 % des entreprises industrielles de l'île,
- 31 % des entreprises de transport,
- 28 % des entreprises de service.

Cette place est basée sur un certain nombre d'atouts :

- L'activité portuaire,
- La situation écologique et climatique,
- L'opportunité de développement de la zone de Cambaie,
- Le territoire des grands chantiers :
 - o Le Projet d'Irrigation du Littoral Ouest,
 - o La Route des Tamarins,
 - o Le Tram-Train,
 - o L'extension du Port EST,
 - o La Maison des Civilisations et de l'Unité Réunionnaise



Carte 6 : Localisation des grands projets sur le territoire du TCO



Source : TCO - Projet d'agglomération



2.2.4.3 LES PRINCIPAUX SECTEURS ECONOMIQUES

2.2.4.3.1 L'agriculture

Traitée au paragraphe suivant.

2.2.4.3.2 La pêche

Elle se développe régulièrement depuis 20 ans et est devenue le deuxième poste d'export après le sucre, en particulier grâce à la livraison de la Légine aux japonais. Cette pêche industrielle vient de connaître une importante restructuration et est particulièrement productive : 70 % du chiffre d'affaires de la filière pour 21 % des marins.

2.2.4.3.3 Les industries agroalimentaires

Elles jouent un rôle important pour l'économie de l'île et l'emploi local en :

- Réduisant la facture très lourde de l'import de métropole ;
- Organisant la relation amont-aval (exemples de la filière canne et de la filière volaille).

Une attention particulière doit être portée à la transformation du poisson à la fois parce que la demande internationale est croissante et parce que la ressource halieutique ne consomme pas de foncier sur l'île.

2.2.4.3.4 L'énergie

Il s'agit d'un enjeu majeur et complexe, en raison de l'évolution rapide des besoins (transport, électricité) et du paysage institutionnel.

Les enjeux énergétiques à La Réunion reposent sur quelques constats majeurs :

- Consommation 1980-2000 en énergie multipliée par 2,5 (facteur déterminant : les transports) ;

- La mise en place du PRERURE (Plan Régional d'Exploitation des Énergies Renouvelables et d'Utilisation Rationnelle de l'Énergie) suite à la loi LOOM (Loi d'Orientation pour l'Outre-Mer) ;

- Un bilan énergétique fortement marqué par la dépendance : les importations de produits pétroliers et de charbon fournissent 76 % de l'énergie consommée (contre 61 % il y a 10 ans) ;

- Ce bilan est également très important dans le cadre de la distribution d'eau : la consommation électrique due à la distribution de l'eau a été multipliée par quatre en 20 ans en raison de la distribution par pompage de bas en haut.

2.2.4.3.5 Les matériaux de construction

Les besoins en matériaux de construction sont immenses (logements, routes, ouvrages d'art, bâtiments d'enseignement, ...) et bien sûr accrus avec la Route des Tamarins et les projets portuaires du Port.

Le schéma départemental des carrières définit des zones d'approvisionnement par micro régions et la DRIRE invite les communes à inclure dans leur PLU, les réserves de matériaux.

L'enjeu carrière concerne plusieurs entreprises du TCO et de nombreux sites (exemple : trois carrières sur le Port Est, une à Cambaie, plusieurs carrières potentielles à Saint-Leu après prospection du BRGM).

2.2.4.3.6 Le tourisme

Le tourisme pour le TCO est un enjeu économique majeur :

- 320 millions d'euros de chiffre d'affaires et 10 000 emplois sur l'île ;
- 90 % des touristes d'agrément passent au moins une nuit dans l'Ouest ;
- il représente environ 4 000 emplois touristiques.

L'objectif du schéma régional (700 000 touristes en 2010 et un million en 2020) ne peut être atteint que par une évolution significative de l'offre d'hébergement, notamment sur le balnéaire.

