

Les communes de des quartiers aux profils

Les quartiers qui composent les cinq communes de l'Ouest présentent des caractéristiques très contrastées : des zones denses d'habitat social quasiment saturées, des zones balnéaires en plein essor et attractives pour les nouveaux arrivants, des territoires dans les Hauts à la croissance plus incertaine.

Avec presque 200 000 habitants au 1^{er} janvier 2006, les cinq communes de l'Ouest regroupent un quart de la population réunionnaise. Par rapport à 1999, elles accueillent 20 000 habitants de plus. La moitié de la population se concentre sur Saint-Paul.

La croissance de la population de l'Ouest ralentit comme sur toute La Réunion. Elle est passée à 1,5 % par an entre 1999 et 2006. En comparaison, entre 1967 et 1974, la population augmentait en moyenne chaque année de 2,6 %. Jusqu'à présent, la croissance de l'Ouest devançait la moyenne régionale. Aujourd'hui, elle s'en rapproche.

Le solde migratoire de l'Ouest est nul après avoir été largement positif pendant les années 80 et 90. Dans ses échanges de populations avec l'extérieur de l'île, la différence entre arrivées et départs est favorable à l'Ouest. Tandis que ses échanges avec les autres microrégions de l'île se soldent par un déficit. Les deux flux s'équilibrent pour conduire à un solde migratoire total nul.

Les migrations font la différence entre communes

De grandes disparités différencient les communes au regard de la croissance démographique. Le mouvement naturel (naissances - décès) reste le moteur principal de cette croissance. Il n'y a pas de grandes disparités entre les soldes naturels communaux. Ils se situent entre 1,2 % (Trois-Bassins) et 1,8 % (Le Port). Mais le solde migratoire très hétérogène marque des différences.

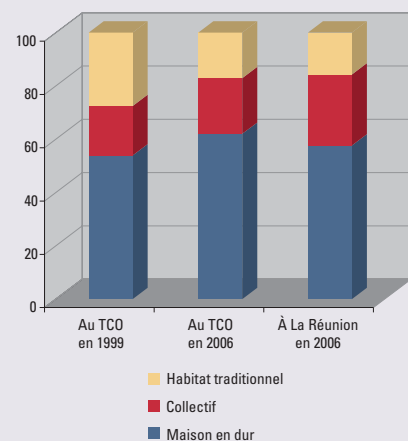
La Possession est la commune la plus attractive. Ajouté à un solde naturel élevé, sa population augmente donc très vite. Saint-Paul et Saint-Leu ont des rythmes de croissance similaires. Le solde naturel profite plus à Saint-Paul et les migrations sont plus favorables à Saint-Leu. La

population de Trois-Bassins s'accroît exclusivement par la dynamique de son solde naturel. Le Port est la seule commune qui perd de la population puisque sa dynamique naturelle pourtant forte ne permet pas de compenser son déficit migratoire.

Recul notable de l'habitat traditionnel

Le parc de logements de l'Ouest atteint 69 000 unités au 1^{er} janvier 2006. Depuis 1999, il a augmenté de 11 500. Sa croissance, de 2,6 % par an, reste en deçà de celle des années quatre-vingt-dix et se rapproche de la moyenne régionale. Alors que la croissance nette est comparable à celle de La Réunion, le rythme de renouvellement du parc est plus lent que pour l'ensemble de l'île : la part de logements de 1999 disparus en 2006 est de 5,2 % (contre 6,7 dans le département) et la part de constructions neuves dans

Répartition du parc de logements selon l'aspect du bâti



Source : Insee recensements 1999 et 2006

Le TCO est un établissement public de coopération intercommunale. Créé en 1996 sous forme de communauté de communes, il est devenu une communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2002.



l'Ouest : contrastés

le parc actuel est également plus faible (20,8 % contre 22 %). Ces mouvements de démolition, réhabilitations, réaffectations et construction de logements modifient peu à peu le visage de l'habitat dans l'Ouest : plus de bâtiments en hauteur, moins de diversité dans la taille des logements, une offre locative, sociale et surtout privée, en augmentation.

Le changement le plus remarquable concerne le recul des constructions traditionnelles faites de matériaux légers comme le bois et la tôle. Ce type

d'habitat très fréquent dans la microrégion Ouest s'accompagne souvent d'un équipement sanitaire défectueux. Avec une disparition de 4 000 d'entre elles, leur part dans le parc de logements est descendue à 17 % (contre 28 % auparavant). On compte 65 550 résidences principales, dont 23 050 appartiennent aux secteurs locatifs social et privé, soit 36 %. Ce pourcentage en légère hausse demeure plus faible que la moyenne du département. Seules 11 450 résidences principales relèvent du locatif social.

Le Port et les quartiers d'habitat social, des espaces peu propices aux constructions neuves

Trois résidents de l'Ouest sur dix (59 000) habitent dans des quartiers à forte proportion d'habitat social : Le Port, la Zac Saint-Laurent, Plateau-Caillou et dans une moindre mesure le centre-ville de La Possession. Les bailleurs sociaux y possèdent de 30 % à près de 70 % des logements. L'aménagement de ces quartiers s'est souvent fait dans le

Chiffres-clés sur les communes du TCO au 1^{er} janvier 2006

	La Réunion	Le TCO	Le Port	La Possession	Saint-Leu	Saint-Paul	Les Trois-Bassins
POPULATION							
Nombre d'habitants	781 962	199 457	38 148	26 242	28 969	99 291	6 807
Augmentation de population depuis 1999	75 782	19 671	- 219	4 359	3 659	11 662	210
Taux d'évolution annuel (en %)	1,5	1,5	- 0,1	2,6	1,9	1,8	0,4
<i>dont : - taux de solde naturel (en %)</i>	<i>1,4</i>	<i>1,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,7</i>	<i>1,4</i>	<i>1,5</i>	<i>1,2</i>
<i>- taux de solde migratoire (en %)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>- 1,9</i>	<i>0,9</i>	<i>0,6</i>	<i>0,4</i>	<i>- 0,8</i>
Taille des ménages (en nombre de personnes)	2,97	3,11	3,21	3,11	3,09	3,08	3,24
LOGEMENTS							
Nombre de logements	285 071	69 053	12 244	8 811	10 437	35 127	2 434
Augmentation du nombre de logements depuis 1999	46 875	11 489	704	1 783	2 150	6 486	366
Taux d'évolution annuel (en %)	2,6	2,6	0,8	3,3	3,4	3	2,4
Proportion d'habitat collectif (en %)	25,9	22,5	46,4	25,6	10,5	17,7	3,8
Taux de vacance (en %)	6,6	6	4,6	3,5	8,2	6,1	10,3
RÉSIDENCES PRINCIPALES							
Nombre de résidences principales	261 299	63 569	11 596	8 429	9 378	32 066	2 100
<i>dont : - part de locatifs privés (en %)</i>	<i>22,7</i>	<i>19,7</i>	<i>13,9</i>	<i>17,4</i>	<i>18</i>	<i>22,6</i>	<i>14,6</i>
<i>- part de locatif social (en %)</i>	<i>17,2</i>	<i>16,6</i>	<i>52,6</i>	<i>19</i>	<i>5,8</i>	<i>7,5</i>	<i>3,9</i>
Taille des résidences (en nombre de pièces)	3,89	3,85	3,57	4,05	3,92	3,84	4,26

Sources : Insee, recensement 2006, État-civil, DDE Enquête Parc Locatif Social 2006



cadre de programmation d'ensemble (Zac) et l'espace y est déjà entièrement occupé entre bâtiments d'activité, équipements publics et îlots d'habitation. Y construire des nouveaux logements relève souvent d'opérations de réhabilitation.

Sur l'ensemble de la commune du Port, les opérations de résorption de l'habitat insalubre et de construction de logements neufs ont permis d'accroître l'offre de logements de quelques 700 unités supplémentaires en sept ans ; la plupart dans le quartier "Zac et Zup". Le quartier de Plateau-Caillou se démarque avec une croissance nette de son parc de logements de plus de 3 % par an.

Entre difficultés à accroître le parc de logements et réduction de la taille des ménages qui les occupent, la population de ces quartiers n'augmente que très faiblement (+ 0,47 % en moyenne

par an) voire régresse comme au centre-ville du Port. Les jeunes ménages qui cherchent à s'installer en dehors du domicile de leurs parents sont souvent contraints à changer de quartier, et même de commune. C'est ce qui explique le déficit migratoire de la ville du Port de 700 personnes en moyenne par an pendant sept ans.

La part d'habitat en immeubles collectifs s'élève en moyenne à 43 %, soit plus du double de la moyenne de l'Ouest. Les logements y sont d'une taille plus modeste avec un peu plus de petites surfaces (16 %) et un peu moins de grands logements (21 %).

Près des plages de Saint-Paul et de Saint-Leu, un parc locatif pour nouveaux arrivants

Les sept quartiers qui jalonnent la zone balnéaire de Saint-Gilles-les-Bains à Piton-Saint-Leu rassemblent deux résidents de l'Ouest sur dix (39 600 habitants). L'augmentation rapide de la population (+ 2,7 % par an) est accompagnée par une croissance de l'offre de logements encore plus rapide (+ 4,2 % par an). Plus du tiers (4 150) des nouveaux logements apparus dans l'Ouest depuis 1999 sont concentrés près des lagons. Les constructions de la période de défiscalisation n'ont pas changé le profil du parc de logements. En effet, les caractéristiques actuelles de ces logements (37 % de locatif, 23 % d'une ou deux pièces) étaient déjà présentes en 1999. En revanche l'habitat collectif a fortement progressé, et représente aujourd'hui 24 % des logements. Le taux de vacance exceptionnellement élevé atteint 8,6 %.

Les ménages sont constitués pour moitié d'une ou deux personnes. Ils se renouvellent fréquemment : 44 % d'entre eux occupent leur logement depuis moins de cinq ans, en provenance pour la majorité de métropole. Toutes ces caractéristiques sont encore plus prononcées à Saint-Gilles-les-Bains et à la Saline-les-Bains : croissance de l'offre de logements, parc locatif privé, petits logements. Une personne sur deux s'y est installée depuis moins de cinq ans. Bien que le département ne possède que peu de résidences secondaires, ces deux quartiers en offrent 700, soit 1/5^e du total de l'île.

Les bas de La Possession attirent les familles

Quatre petits quartiers de La Possession, qui totalisent 11 500 habitants, affichent une croissance démographique assez exceptionnelle avec + 4,8 % par an depuis 1999. Il s'agit de Sainte-Thérèse, la Rivière-des-Galets/Moulin-Joli, la Ravine à Marquet et Pichette. Non seulement des maisons ont été bâties au rythme de + 5,8 % par an, mais les familles qui vivent dans ces quartiers sont souvent de grande taille : 3,22 personnes en moyenne comme dans les Hauts. On y croise moins de petits ménages qu'ailleurs.

Le parc de logements adapté à ces populations contient peu de petits logements et beaucoup de grands. L'habitat collectif encore peu présent se développe en même temps que l'offre locative tant sociale que privée. Un quart des habitations est de type traditionnel. Ces quartiers d'habitat mixte semblent attirer car le taux de vacance y est exceptionnellement bas (2,9 %).

Mafate et les Hauts : habitat traditionnel et grandes familles

Douze quartiers couvrent le cirque de Mafate, le "sommet des montagnes" et quelques zones de mi-pentes. Sur ce vaste espace vit 19 % de la population de l'Ouest (37 000 habitants). Ces Hauts sont maintenant un peu moins peuplés que la zone balnéaire, ils devançaient pourtant cette dernière en 1999. Dans l'ensemble, la population de ces douze quartiers a augmenté de 1,1 % par an. Pourtant certains d'entre eux se sont au contraire dépeuplés : Mafate, Sans-Souci et Grande-Ravine. Tandis que la population de Bois-de-Nèfles augmente de 2 %. Ce quartier profite de l'attraction de La Plaine-Saint-Paul qui le jouxte dans sa partie nord.

Le parc de logements s'est accru de 2,2 % par an. Mais une partie de ce parc est délaissée avec un taux de vacance de 7,4 %. La population se renouvelle moins vite qu'ailleurs : plus de trois ménages sur quatre occupent leur logement depuis plus de cinq ans. Une résidence sur cinq est occupée par au moins cinq personnes. Un quart des maisons sont des constructions traditionnelles. Les familles sont le plus souvent propriétaires de leur logement. Les locations se font rares (13 %), les appartements en immeubles collectifs encore plus.



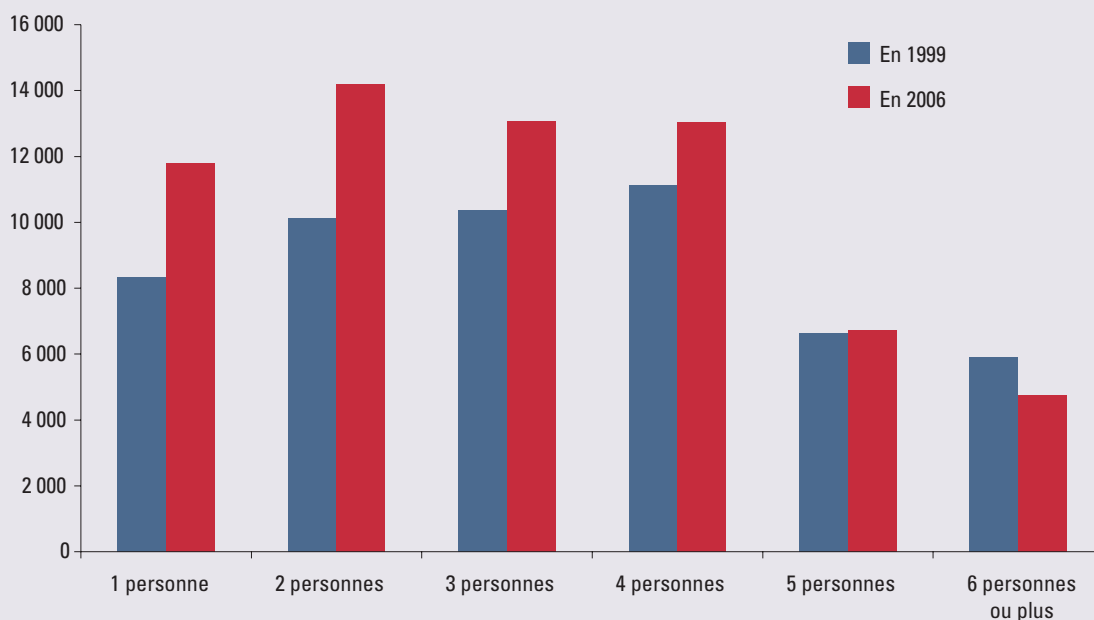
La taille des ménages diminue, mais moins qu'ailleurs

Le Territoire de l'Ouest compte 63 550 ménages en 2006, soit 11 050 de plus qu'en 1999. La plus grande partie de ces ménages supplémentaires (7 500) n'est constituée que d'une ou deux personnes. Actuellement 41 % des résidences principales ne sont occupées que par une ou deux personnes. A contrario, les ménages de six personnes ou plus sont moins nombreux qu'en 1999 (1 200 de moins) et ceux de cinq personnes en nombre équivalent. La conséquence en est une réduction notable de la taille moyenne des ménages : 3,11 en 2006 contre 3,40 en 1999. L'espace disponible pour chaque personne s'est agrandi de 10 % et atteint aujourd'hui 1,2 pièce par personne. Il reste légèrement plus faible que la moyenne régionale (1,3 pièce par personne).

Les ménages de l'Ouest restent encore plus grands que ceux de la moyenne réunionnaise (2,97 en 2006). Les petits ménages sont moins courants dans l'Ouest que dans l'ensemble du département, quel que soit leur type : moins de personnes seules, moins de couples sans enfant, et un peu moins de familles monoparentales.

La diminution de la taille des ménages est commune à tout l'espace du TCO. Ce qui n'empêche pas certaines zones de concentrer encore des familles nombreuses. Les grands ménages d'au moins quatre personnes sont un peu plus nombreux à Trois-Bassins où la taille moyenne atteint 3,24 personnes. Certains quartiers abritent davantage de familles nombreuses, et la taille moyenne des ménages y dépasse les 3,5 personnes : Rivière des Galets (Le Port), le Tour des Roches, Sans Souci.

Répartition des ménages du TCO selon la taille



Source : Insee, recensement de la population

Un habitant sur dix est un nouvel arrivant

Un habitant sur dix n'habitait pas l'Ouest cinq ans plus tôt. Sur les 18 300 arrivants, plus de la moitié habitait en métropole auparavant et un tiers provient d'une autre microrégion de l'île. Le reste des arrivants (17 %) provient d'un autre Dom ou de l'étranger. En réalité, l'origine des migrants n'est pas la même dans chacune des communes de l'Ouest. Saint-Paul attire effectivement en majorité des arrivants de métropole tandis que les quatre autres accueillent essentiellement des habitants venant d'autres microrégions. Les nouveaux arrivants sont plutôt locataires, habitent plus facilement un appartement et vivent en ménages plus petits. En effet, 65 % des ménages installés depuis moins de cinq ans sont locataires, contre 33 % des ménages stables. De même, 42 % de ces ménages arrivés depuis moins de cinq ans habitent un appartement contre 20 % des ménages stables.

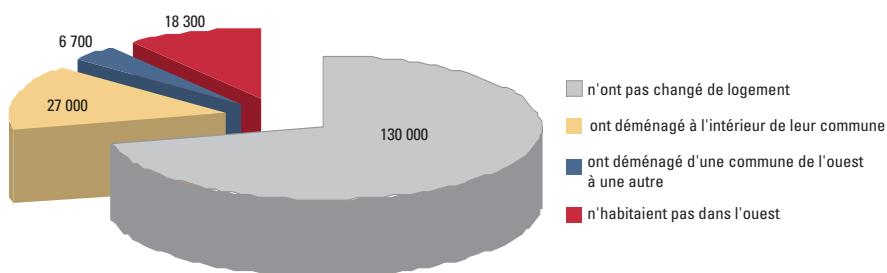
Les migrations renforcent le poids des cadres

Quatre nouveaux arrivants sur dix ont le statut de cadres, professions intellectuelles supérieures ou professions intermédiaires, alors que ces catégories ne pèsent que 13 % dans la population stable. La moitié des nouveaux arrivants sont âgés de 25 à 39 ans. Leur arrivée crée une sur-représentation de cette population. Le phénomène s'observe dans toutes les communes de l'Ouest sauf au Port où ce sont les professions intermédiaires et les employés qui sont sur-représentés dans les ménages récents.

Nelly **ACTIF** et Stéphanie **LIEUTIER**,
chargées d'études à l'Insee

Karine **ALLIOUX**,
chargée de mission au TCO

Lieu de résidence cinq ans auparavant (pour la population âgée de cinq ans ou plus)



Source : Insee, recensement de la population 2006

Comparaison du profil social des nouveaux arrivants et de la population stable

	Part dans les ménages nouveaux arrivants (en %)	Part dans les ménages stables (en %)
Locataires	65	33
Habitant un appartement	42	20
Ménages de deux ou trois personnes	50	42
Ménages de quatre personnes ou plus	26	40
Agriculteurs exploitants	0	1
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	5	3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	15	4
Professions intermédiaires	25	9
Employés	19	19
Ouvriers qualifiés	5	9
Ouvriers non qualifiés	3	6
Ouvriers agricoles	0	1
Retraités	7	12
Étudiants et élèves	8	11
Autres inactifs	14	25
15 à 24 ans	16	21
25 à 39 ans	50	30
40 à 54 ans	23	29
55 à 64 ans	8	10
65 ans ou plus	3	10

Source : Insee, recensement 2006

Champ : personnes ne résidant pas dans la zone cinq ans auparavant, y compris celles venant des collectivités d'Outre-mer ou de l'étranger.