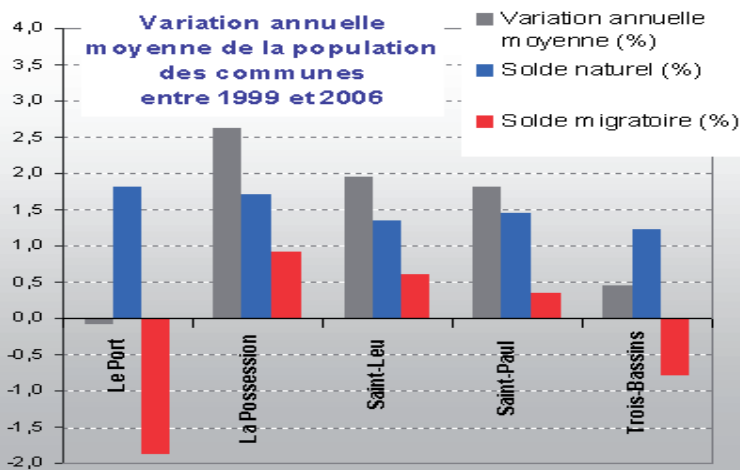




Des quartiers aux profils contrastés

Pprès de 200 000 habitants résident sur le Territoire de la Côte Ouest au 1^{er} janvier 2006. La population a continué sa croissance au rythme de 1,5 % par an depuis 1999 sous le seul effet d'un excédent de naissances sur les décès. Pour la première fois depuis longtemps les migrations se soldent par un résultat nul. L'habitat s'est légèrement modifié : plus de collectif et moins d'habitat traditionnel, une taille de logement recentrée autour des trois et quatre pièces, une offre locative privée qui s'est étoffée. Toutefois 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.



Source : Insee, recensements 1999 et 2006

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.

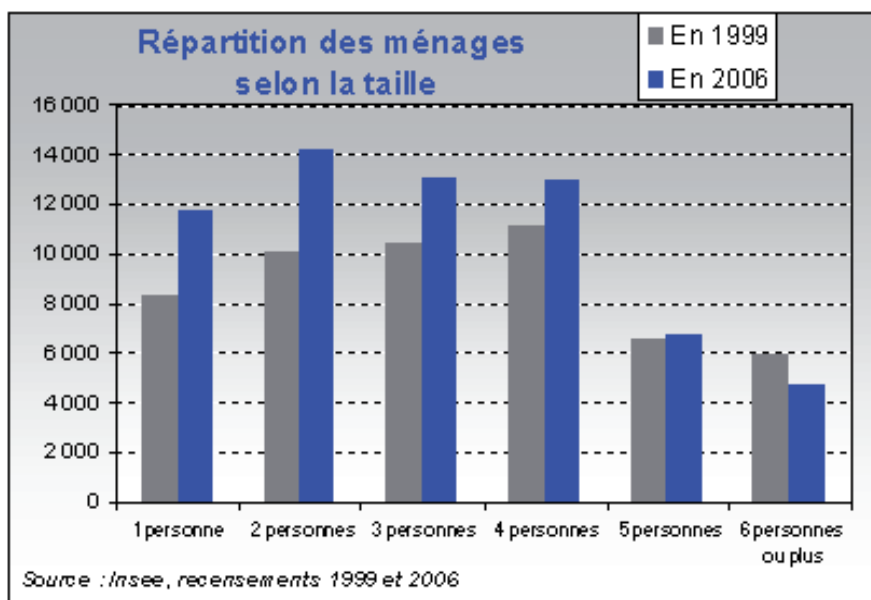
La Possession est la commune la plus attractive. Ajouté à un solde naturel élevé, sa population augmente donc très vite. Saint-Paul et Saint-Leu ont des rythmes de croissance similaires. Le solde naturel profite plus à Saint-Paul et les migrations sont plus favorables à Saint-Leu. La population de Trois-Bassins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

Plus de petits ménages

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 grands ménages, de six personnes ou plus, sont moins nombreux (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.



Toutefois les ménages de l'Ouest restent encore plus grands que ceux de la moyenne réunionnaise (2,97 en 2006). Tous les types de petits ménages sont moins courants dans l'Ouest que dans l'ensemble du département (moins de personnes seules, moins de couples sans enfant, et un peu moins de familles monoparentales). L'espace disponible pour chaque personne s'est agrandi de 10 % ; il atteint aujourd'hui 1,2 pièce par personne. Il reste légèrement plus faible que la moyenne régionale (1,3 pièce par personne).

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.

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 le parc actuel est également plus faible (20,8 % contre 22,0 %). 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.

CHIFFRES CLÉS SUR LES COMMUNES AU 1^{ER} JANVIER 2006

	La Réunion	Le TCO	Le Port	La Possession	Saint-Leu	Saint-Paul	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
- dont taux de solde naturel (en %)	1,4	1,5	1,8	1,7	1,4	1,5	1,2
- dont taux de solde migratoire (en %)	0	0	-1,9	0,9	0,6	0,4	-0,8
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
RESIDENCES PRINCIPALES							
Nombre de résidences principales	261 299	63 569	11 596	8 429	9 378	32 066	2 100
- dont part de locatifs privés (en %)	22,7	19,7	13,9	17,4	18	22,6	14,6
- dont part de locatif social (en %)	17,2	16,6	52,6	19	5,8	7,5	3,9
Taille des résidences (en nombre de pièces)	3,89	3,85	3,57	4,05	3,92	3,84	4,26

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 défaillant. Avec une disparition de 4 000 d'entre elles, leur part dans le parc de logements est descendue à 17 % (contre 28 % auparavant).

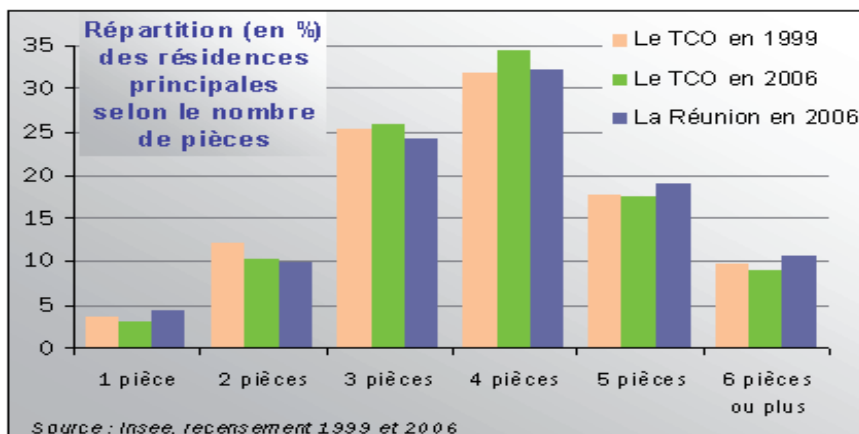
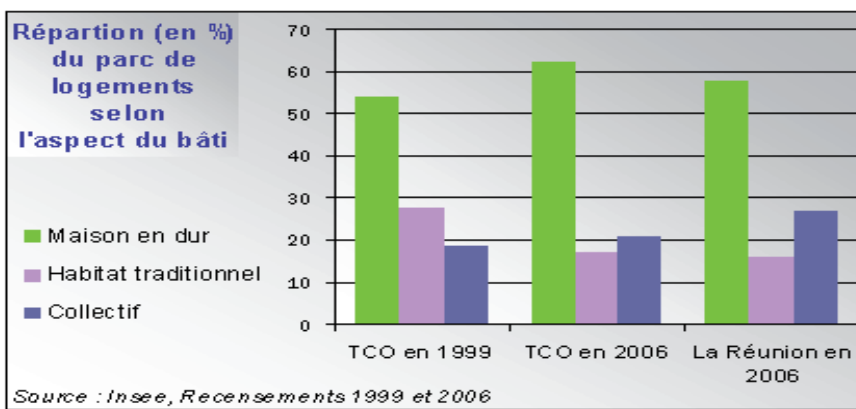
On compte 65 550 résidences principales, dont 23 050 appartiennent aux secteurs locatifs social et privé, soit 36 %. Ce pourcentage en légère hausse demeure plus faible que la moyenne du département. Seules 11 450 résidences principales relèvent du locatif social.

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 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 1/5ème du total de l'île.

Pourtant 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.

Les bas de La Possession attirent les familles

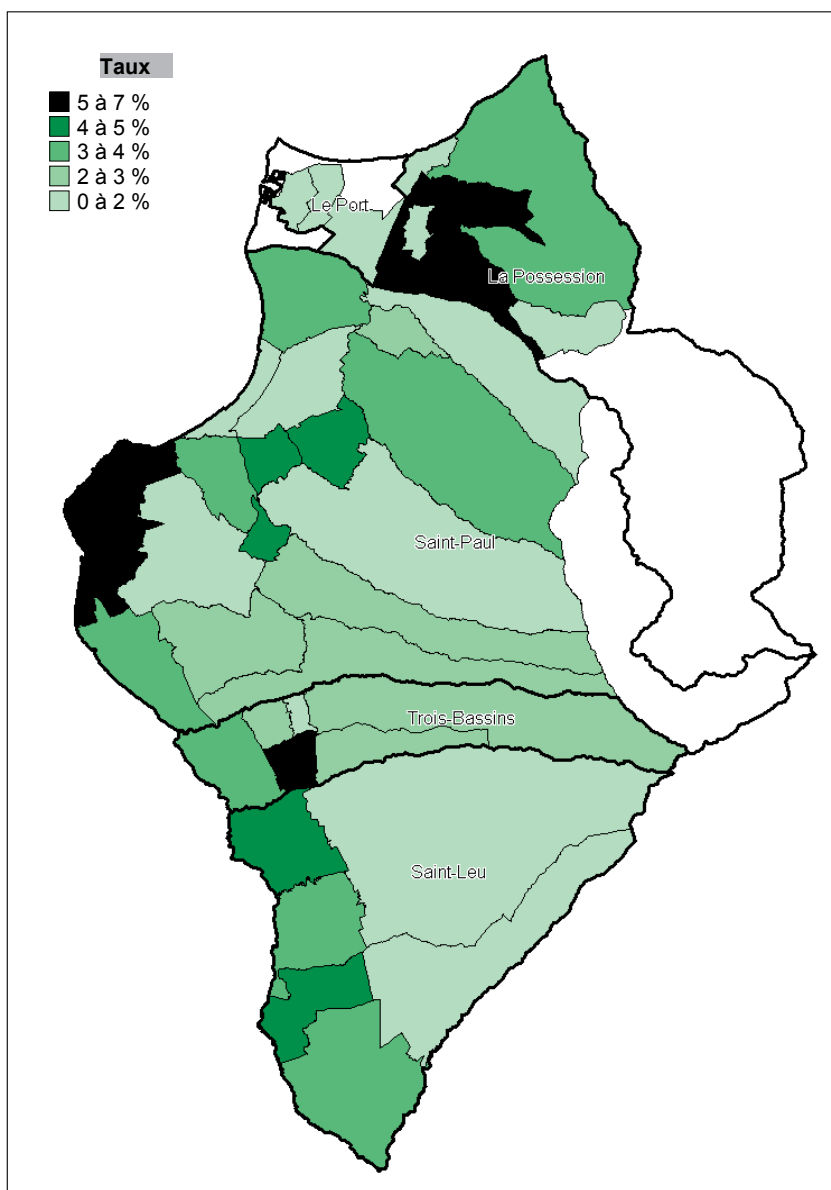
Quatre petits quartiers de La Possession, qui totalisent 11 500 habitants, affichent une croissance démographique assez exceptionnelle avec + 4,8 % par an depuis 1999. Il s'agit de Sainte-Thérèse, la Rivière-des-Galets/Moulin-Joli, la Ravine à Marquet et Pichette. Non seulement des maisons ont été bâties au rythme de + 5,8 % par an, mais les familles qui vivent dans ces quartiers sont souvent de grande taille : 3,22 personnes 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 un peu moins peuplés que la zone balnéaire, devançaient pourtant cette dernière en 1999. Dans leur totalité, 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.

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2006



Source : Insee, recensement 1999 et 2006
© IGN - Insee

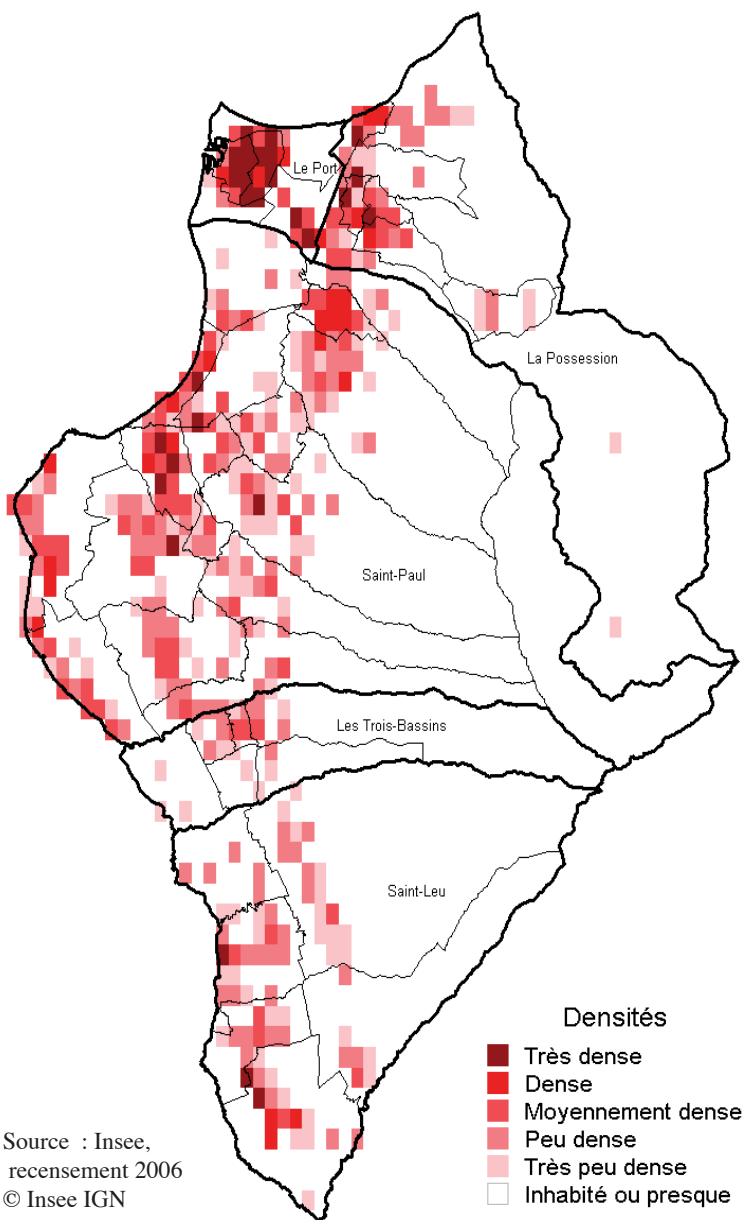


DENSITÉ DE LA POPULATION DE L'OUEST AU 1^{ER} JANVIER 2006

Des quartiers disparates par la taille de leur population

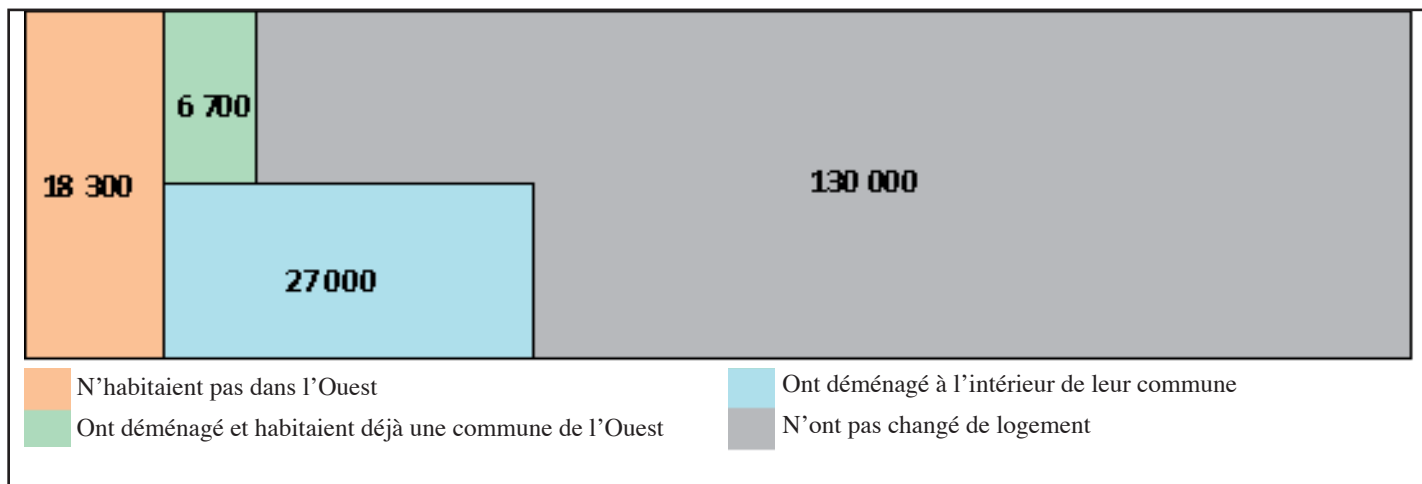
Quatre quartiers accueillent plus de 10 000 habitants. Deux sont localisés sur Saint-Paul (Saint-Gilles les Bains et Plateau-Caillou). Les deux autres se trouvent au Port, au centre-ville et dans la ZAC et ZUP où habitent plus de 18 000 personnes.

A l'inverse, les trois quartiers les moins peuplés hébergent au maximum 300 habitants (deux à Mafate et Piveteau à Trois-Bassins).



Source : Insee,
recensement 2006
© Insee IGN

RÉPARTITION DE LA POPULATION AGÉE DE 5 ANS ET PLUS SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE CINQ ANS AUPARAVANT



Sur les 18 300 arrivants, plus de la moitié provient de métropole

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 immigrants sont plutôt locataires, habitent plus facilement un appartement et sont des 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 et professions intermédiaires. Ces catégories ne pèsent que 13 % dans la population stable.

La moitié des immigrants 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.

COMPARAISON DU PROFIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS ET DE LA POPULATION STABLE

	Part dans les ménages nouveaux arrivants (en %) (1)	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
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	5	3
Cadres et prof. intellectuelles supérieures	15	4
Professions intermédiaires	25	9
Employés	19	19
Ouvriers qualifiés	5	9
Ouvriers non qualifiés	3	6
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

(1) Personnes ne résidant pas dans la zone cinq ans auparavant, y compris celles venant des Collectivités Outre-Mer ou de l'étranger.



n°8 : décembre 2009
ISSN : 1969-3532 - ISBN : 978-2-11-098525-5
Dépôt légal n°325

Directeur de la publication :
Pascal CHEVALIER

Rédactrice en chef : Colette BERTHIER

Conception graphique : Métis

Imprimerie : CKC

© INSEE - 2009 - Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source. Autorisation préalable pour toute diffusion par voie électronique.

Retrouvez ce document sur les sites :
www.insee.fr/reunion et sur www.tco.re

Ont participé à la réalisation de cette publication

- Nelly ACTIF et Stéphanie LIEUTIER, chargées d'études à l'INSEE
- Karine ALLIOUX, chargée de mission au TCO.