

## Avant-propos

La publication de ce dossier intervient au moment où la Communauté d'agglomération du nord de La Réunion (Cinor) prépare un nouveau Plan local de l'habitat (PLH) pour la période 2018-2025. Ce PLH permettra notamment de définir les principales actions à mener en matière de politique du logement.

Saint-Denis, qui rassemble les trois quarts des habitants de la Cinor, est concerné au premier chef par ce PLH. Le chef-lieu de La Réunion est la commune la plus peuplée de l'île, avec 145 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Un Réunionnais sur six y réside.

Dans le parc des logements de la commune, l'habitat collectif prédomine : il y est deux fois plus présent que sur l'ensemble de l'île. Au total, la commune compte 61 000 résidences principales, logements occupés de façon habituelle et à titre principal. Autre caractéristique notable, le logement locatif social occupe une place importante dans le paysage immobilier. En effet, après Le Port, Saint-Denis est la commune où la part de logements sociaux est la plus élevée : le parc social y constitue un tiers des logements. C'est en effet d'abord à Saint-Denis ainsi qu'au Port et à Saint-Pierre, que le parc social a commencé à se développer sur l'île à partir du début des années 1950.

La commune est marquée par des disparités importantes. Ainsi, les Dionysiens en âge de travailler sont mieux insérés dans l'emploi qu'ailleurs : ils sont au cœur du premier pôle d'emplois de l'île. Les cadres et les professions intermédiaires sont également plus nombreux dans la commune. Pour autant, les deux tiers des ménages sont éligibles à un logement social et les écarts de revenus sont importants entre les ménages des 18 secteurs de la commune. Particulièrement faibles dans la bande littorale s'étendant de Marcadet à Prima en passant par le Chaudron, les revenus fiscaux médians sont trois fois plus élevés dans le Centre-ville et à La Montagne 8<sup>e</sup> km.

Le nouveau PLH doit apporter des réponses adaptées aux besoins en logements de la population. En particulier, il s'agira d'orienter les bailleurs sociaux vers des programmes de constructions cohérents en termes de taille de logements et de localisation. L'enjeu est également de définir les améliorations à apporter au parc social existant, dans la mesure où quatre logements sociaux sur dix datent de plus de 30 ans.

Par ailleurs, l'offre de logements sociaux est inégalement répartie sur le territoire de la commune. Ainsi, moins d'un logement sur dix fait partie du parc social dans les secteurs du Centre-ville, de La Bretagne, de Saint-François, de La Montagne 15<sup>e</sup> km. À l'inverse, dans cinq secteurs, entre quatre et cinq logements sur dix sont des logements locatifs sociaux : à Prima, Petite-Île - Bas de la Rivière, Le Butor Sainte-Clotilde et Marcadet. À Vauban-Camélias-Providence et au

Chaudron, le parc social est prépondérant. En parallèle, les besoins des ménages sont très différents selon les secteurs. Ainsi, la part de ménages éligibles à un logement social varie du simple au double : moins de cinq habitants sur dix sont concernés dans le Centre-ville et à La Montagne 8<sup>e</sup> km, mais plus de huit sur dix, à Prima et au Chaudron.

C'est dans ce contexte que l'Insee et la Ville de Saint-Denis se sont associés pour élaborer cette publication. Les nombreuses données mobilisées constituent des éléments de diagnostic utiles en vue du prochain PLH, en lien avec le Plan local d'urbanisme (PLU), et du schéma directeur du logement social.

La publication dresse ainsi un portrait de la ville de Saint-Denis au travers de ses 18 secteurs. Elle intègre un état des lieux chiffré et commenté du parc de logements sociaux : part du logement social, type de financement, ancienneté des logements et d'emménagement des locataires, nombre de pièces. Ces données sont confrontées au profil des ménages résidents par secteur en termes d'âge, de structure familiale, d'emploi, de revenus et d'éligibilité au logement social. Les conditions d'habitat sont également étudiées, à travers le statut d'occupation des logements et leur surpeuplement. Plusieurs sources statistiques ont été mobilisées : le Recensement de la population, le nouveau dispositif d'appréhension des revenus Filosofi, et le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Deal) de La Réunion.

Cet *Insee Dossier La Réunion* se présente en deux parties. Une synthèse permet d'appréhender le territoire de la commune de manière transversale, grâce à une typologie des 18 secteurs. Ensuite, chaque secteur est décrit de manière détaillée à travers 12 indicateurs représentés sous forme graphique, et un commentaire faisant ressortir ses traits saillants.

Nous souhaitons que cet ouvrage soit utile à tous les acteurs concernés du territoire - décideurs, élus, urbanistes, bailleurs sociaux - afin de mettre en œuvre une politique de l'habitat adaptée aux spécificités du chef-lieu de La Réunion. Chacun trouvera également dans cet ouvrage un ensemble de données commentées qui lui permettra de mieux connaître la ville de Saint-Denis et ses différents secteurs.

**Gilbert ANNETTE**  
Maire de Saint-Denis

**Aurélien DAUBAIRE**  
Directeur régional de l'Insee La Réunion - Mayotte