

## Secteurs de Saint-Denis

# Huit secteurs des « Bas » cumulent fragilités économiques et sociales

**C**apitale régionale, Saint-Denis est la commune la plus peuplée de l'île avec 145 000 habitants. L'habitat collectif y prédomine : il rassemble six logements sur dix, contre seulement trois sur dix sur l'île. Le parc social y occupe une place importante (34 % des logements contre 22 % à La Réunion). Principal pôle économique et administratif, le chef-lieu de La Réunion constitue avec Sainte-Marie le premier pôle d'emplois de la région. De fait, ses habitants sont plus souvent en emploi et leurs revenus fiscaux en moyenne un peu plus élevés. Cependant, les disparités sont fortes entre les 18 secteurs de la commune.

Dans les « Bas », huit secteurs cumulent les fragilités économiques et sociales : Le Butor - Sainte-Clotilde, Le Chaudron, Domenjod, Marcadet, Le Moufia, Petite-Île - Bas de la Rivière, Prima et Vauban-Camélias-Providence. Les familles monoparentales y sont plus nombreuses qu'ailleurs, les habitants peu insérés dans l'emploi et avec des revenus faibles. La moitié des ménages vivent dans le parc social. Les quatre autres secteurs des Bas - le Centre-ville, La Source, Bellepierre et Montgaillard - Colline des Camélias - sont relativement plus aisés.

Dans les secteurs des « Hauts » et à « mi-pente », domine le modèle familial traditionnel du couple avec enfant(s). Les habitants en âge de travailler sont mieux insérés sur le marché du travail et les ménages plus souvent propriétaires de leur logement que dans le reste de la commune. Le parc social y est restreint, mais sa croissance dynamique depuis cinq ans.

Daniel Ah-Son, Ravi Baktavatsalou et Ludovic Besson, Insee

Avec 145 000 habitants en 2014, Saint-Denis rassemble 17 % de la population de La Réunion (*figure 1*). Le chef-lieu de La Réunion est la commune la plus peuplée de l'île et se classe en 21<sup>e</sup> position des communes françaises en termes de nombre d'habitants. Avec ses voisines Sainte-Marie et Sainte-Suzanne, elle forme la Communauté d'agglomération intercommunale du nord de La Réunion (Cinor). Cette dernière rassemble 200 000 habitants, dont les trois quarts vivent à Saint-Denis.

En 2014, 61 000 ménages résident à Saint-Denis. Le nombre de ménages dionysiens progresse sensiblement depuis 2009 sous l'effet de la décohabitation, à un rythme toutefois inférieur à celui de la région (+ 1,6 % en moyenne par an, contre + 1,9 %). Les personnes vivant seules sont bien plus nombreuses dans le chef-lieu (35 % des ménages contre 26 %) et le modèle traditionnel du couple avec enfant(s) y est moins répandu.

Aussi, la taille moyenne des ménages de la commune est plus faible qu'au niveau régional (2,3 personnes par ménage contre 2,7).

La ville présente un visage un peu moins jeune que l'ensemble de l'île. Les moins de 18 ans y sont un peu moins nombreux (26 % de la population contre 29 % à La Réunion).

### De nombreux logements collectifs et un parc social étendu

L'habitat collectif domine à Saint-Denis, en lien notamment avec sa forte densité de population, trois fois supérieure à celle de l'ensemble de l'île (1 013 habitants au km<sup>2</sup> contre 337). Ainsi, six ménages sur dix vivent dans un appartement, une part deux fois plus élevée que sur l'ensemble de l'île. En conséquence, relativement peu de ménages dionysiens sont propriétaires de leur logement (30 % contre 51 % à La Réunion). En effet, quand ils sont propriétaires de leur logement, les

Réunionnais ont une nette préférence pour la maison individuelle : seuls 3 % des ménages réunionnais propriétaires de leur logement vivent dans un appartement.

Le parc social occupe une place importante dans le paysage immobilier de Saint-Denis. Les 21 000 logements sociaux dionysiens représentent un tiers des résidences principales de la commune. Cette part est 1,5 fois plus élevée que sur l'ensemble de l'île (34 % contre 22 %). Après Le Port, Saint-Denis est la commune où le poids du parc social dans l'ensemble des résidences principales est le plus élevé. En dehors du Brûlé, où n'est répertorié aucun logement social au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la part de logements sociaux varie de 7 % au Centre-ville à 86 % au Chaudron.

En effet, c'est d'abord dans le chef-lieu mais également au Port et à Saint-Pierre que le parc social s'est développé sur l'île, à partir des années 1950, dans le cadre

de la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre. Dans les années 1960 et jusqu'à la fin des années 1970, avec l'apparition de nouveaux opérateurs immobiliers en plus de la Société immobilière du département de La Réunion (SIDR), de nombreux logements locatifs sociaux y ont vu le jour. Ainsi, à Saint-Denis, quatre logements sociaux sur dix datent de plus de 30 ans. C'est au Chaudron et à Vauban-Camélias-Providence que les constructions sont les plus anciennes : les trois quarts des logements sociaux ont plus de 30 ans. Pour autant, des constructions récentes sont également apparues afin d'accompagner le besoin croissant en logements d'une population qui augmente vite. Ainsi, deux logements sociaux sur dix ont moins de 10 ans. C'est en particulier le cas dans les secteurs initialement les moins dotés, comme à La Montagne 8<sup>e</sup> km ou à La Montagne 15<sup>e</sup> km.

Les logements de trois pièces forment l'offre la plus abondante du parc social (39 % des logements). Viennent ensuite les logements de quatre pièces ou plus (32 %), davantage adaptés à des familles. La part des petits logements d'une ou deux pièces est la même à Saint-Denis qu'ailleurs sur l'île (29 %), alors que les personnes seules y sont plus fréquentes.

D'ailleurs, sur les 5 100 demandes de logements sociaux recensées par la Ville de Saint-Denis au 1<sup>er</sup> janvier 2016, six sur dix concernent des petits logements, d'une ou deux pièces.

### Des revenus plus élevés grâce à un meilleur accès à l'emploi

Si le parc social est particulièrement développé à Saint-Denis, les ménages éligibles à un logement social y sont toutefois un peu moins nombreux qu'au niveau régional (65 % des ménages contre 72 %). En effet, les ménages déclarent des revenus plus élevés : en 2013, le revenu fiscal médian de ses habitants s'établit à 1 150 euros par mois et par unité de consommation (UC), soit 23 % de plus qu'au niveau régional. Le chef-lieu apparaît comme la cinquième commune la plus favorisée de l'île derrière La Possession, L'Étang-Salé, Les Aviron et Sainte-Marie.

Toutefois, les revenus fiscaux des Dionysiens demeurent modestes en comparaison avec la métropole (1 680 euros par UC et par mois). D'ailleurs, la pauvreté est bien plus prégnante à Saint-Denis qu'en métropole (33 % contre 14 %), mais elle l'est moins que sur l'ensemble de l'île (40 %).

## 1 Plus de personnes seules et moins de jeunes à Saint-Denis

Caractéristiques de la population et des ménages à Saint-Denis, la Cinor et La Réunion

|   | Saint-Denis |                                |                                | Cinor<br>(en %) | La Réunion<br>(en %) |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------------|
|   | Ensemble    | Minimum <sup>1</sup><br>(en %) | Maximum <sup>1</sup><br>(en %) |                 |                      |
| Nombre d'habitants  | 144 642     | 1 550                          | 15 700                         | 200 090         | 842 767              |
| Nombre de ménages   | 60 758      | 592                            | 7 344                          | 80 062          | 312 739              |
| Part des moins de 18 ans  | 26          | 21                             | 30                             | 27              | 29                   |
| Part des 60 ans ou plus   | 16          | 9                              | 24                             | 15              | 14                   |
| Part des personnes seules   | 35          | 19                             | 45                             | 32              | 26                   |
| Part des couples avec enfant(s)   | 24          | 16                             | 40                             | 28              | 33                   |
| Part des familles monoparentales  | 20          | 13                             | 28                             | 20              | 21                   |
| Taux d'emploi des 15-64 ans <sup>2</sup>  | 49          | 35                             | 59                             | 49              | 45                   |
| Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation en 2013 (en euros)                        | 1 149       | 547                            | 2 305                          | 1 130           | 935                  |
| Part des ménages éligibles à un logement social en 2013   | 65          | 38                             | 86                             | 65              | 72                   |
| Part de l'habitat collectif   | 62          | 0                              | 87                             | 54              | 31                   |
| Part des propriétaires  | 30          | 8                              | 77                             | 37              | 51                   |
| Taux de surpeuplement (ménages de 2 personnes ou plus)  | 20          | 7                              | 34                             | 18              | 15                   |
| Part des logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2016 dans l'ensemble des résidences principales | 34          | 0                              | 86                             | 31              | 22                   |
| Part de la population vivant dans un quartier prioritaire de la politique de la ville en 2013         | 23          | 0                              | nd                             | 21              | 20                   |

nd : non disponible.

Note : sauf mention contraire, les données de ce tableau sont relatives à l'année 2014.

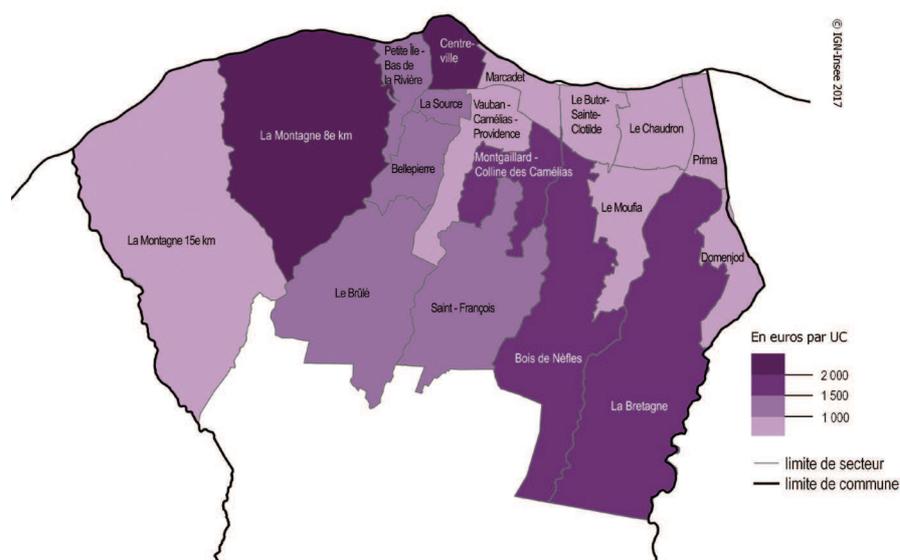
1. La colonne « Minimum » (respectivement « Maximum ») correspond à la valeur la plus faible (la plus élevée) de l'ensemble des 18 secteurs de la ville de Saint-Denis.

2. Au sens du recensement de la population.

Sources : Insee, Recensements de la population 2013 et 2014 ; Insee-DGFIP, Filosofi 2013 ; SOeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

## 2 Les revenus les plus élevés à La Montagne 8<sup>e</sup> km et dans le Centre-ville

Revenus fiscaux mensuels médians par unité de consommation



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

Les Dionysiens ont des revenus globalement plus élevés parce que leur insertion sur le marché de l'emploi est meilleure et que les cadres et professions intermédiaires sont plus

nombreux (43 % contre 36 % à La Réunion). En effet, le chef-lieu de La Réunion concentre une part importante des activités économiques et se situe en outre au cœur du premier pôle

d'emplois régional qu'il forme avec Sainte-Marie, commune voisine. Ainsi, parmi les résidents de 15 à 64 ans, la moitié occupent un emploi, soit une part un peu plus élevée qu'en moyenne sur l'île (49 % contre 45 %). En particulier, les personnes de 25 à 64 ans sont mieux insérées sur le marché du travail à Saint-Denis. Pour les plus jeunes, la part des personnes en emploi n'y est en revanche pas plus élevée qu'au niveau régional (18 %).

### Des disparités importantes entre les différents secteurs

Les écarts de revenus déclarés sont très élevés à Saint-Denis. Les 10 % les plus modestes ne déclarent aucun revenu, tandis que les 10 % les plus aisés déclarent 3 570 euros par mois et par UC. De même, les revenus déclarés mensuels médians par UC varient fortement d'un secteur à l'autre. Particulièrement faibles au Chaudron et à Prima (environ 700 et 550 euros par UC et par mois), ils sont nettement plus élevés dans les deux quartiers les plus aisés de la commune, dans le Centre-ville (2 000 euros) et à La Montagne 8° km (2 300 euros). Hormis le Centre-ville, les secteurs les plus favorisés se situent le plus souvent à « mi-pente » ou dans les « Hauts » : La Montagne 8° km, Bois de Nèfles et La Bretagne (figure 2). Au total, dans près de la moitié des secteurs de la commune, les ménages déclarent un revenu inférieur à 1 000 euros par UC et par mois. Ces disparités de revenus reflètent l'inégale insertion sur le marché du travail des habitants selon les secteurs de la commune. Ainsi, au Chaudron, seuls 35 % des habitants en âge de travailler disposent d'un emploi, alors qu'à La Montagne 8° km, c'est le cas de 59 % des résidents.

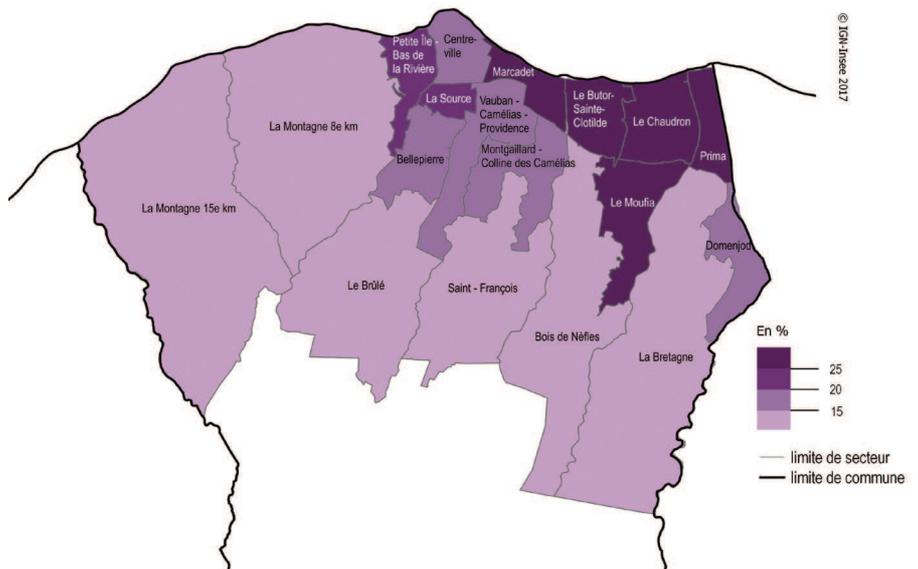
Les différences économiques et sociales fortes entre quartiers s'accompagnent aussi d'écarts marqués en termes de structures familiales et de logement. La structure familiale constitue néanmoins le premier facteur qui différencie les secteurs de la commune, avec un clivage marqué entre les secteurs des « Bas » et ceux des « Hauts » ou de « mi-pente ».

### Dans les « Bas », des secteurs qui cumulent des fragilités

Huit secteurs dans les « Bas » - Le Butor - Sainte-Clotilde, Le Chaudron, Domenjod, Marcadet, Le Moufia, Petite-Île - Bas de la Rivière, Prima et Vauban-Camélias-Providence - concentrent fragilités économiques et sociales de la commune. Ils rassemblent 74 800 habitants, soit la moitié

### 3 Davantage de logements surpeuplés sur le littoral est, de Marcadet jusqu'à Prima

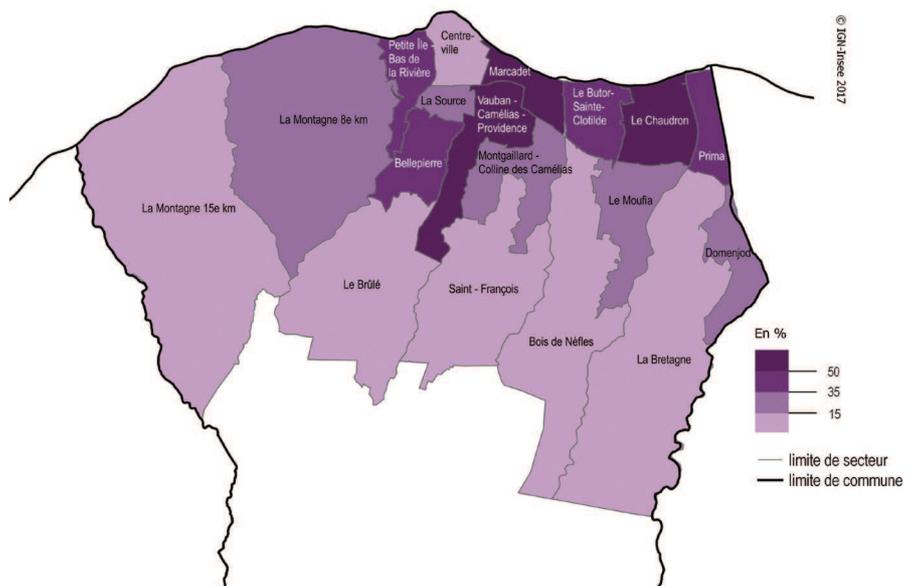
Part de logements surpeuplés parmi l'ensemble des résidences principales



Champ : ménages de deux personnes ou plus.  
Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 4 De nombreux logements sociaux dans les Bas sauf dans le Centre-ville

Part de logements sociaux parmi l'ensemble des résidences principales



Sources : Insee, Recensement de la population 2014 ; SOeS- DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

de la population de Saint-Denis. De plus, dix des onze quartiers de la politique de la ville de Saint-Denis y sont situés et regroupent 44 % des habitants de ces secteurs.

À l'exception du Moufia, les familles monoparentales y sont plus nombreuses que dans les Hauts ou à mi-pente (23 % contre 15 %). C'est surtout le cas au Chaudron (28 % des ménages) et à Petite-Île - Bas de la Rivière (25 %). Les ménages constitués de personnes seules y sont également bien plus fréquents (43 % contre 23 %). Leurs habitants sont aussi un peu plus jeunes : 48 % d'entre eux ont moins de 30 ans. En particulier, Le Moufia cumule la jeunesse de sa

population et le nombre élevé de personnes vivant seules, l'Université de La Réunion y étant implantée.

En particulier, peu d'habitants des Bas de Saint-Denis occupent un emploi : seulement 42 % des personnes en âge de travailler, une part nettement plus faible que sur la commune (49 %). La situation est la plus préoccupante au Chaudron (35 %). À Petite-Île - Bas de la Rivière (54 %), le taux d'emploi est plus élevé que dans les autres secteurs des Bas, mais de nombreux emplois sont précaires (contrats d'apprentissage par exemple). De fait, dans ces huit secteurs, les revenus d'activité sont moins élevés, ce qui induit

une précarité monétaire accrue. Les revenus fiscaux médians les plus faibles (moins de 800 euros mensuels par UC) s'observent en effet dans ce groupe, plus particulièrement sur le littoral, à l'est du Centre-ville, dans les secteurs de Prima, du Chaudron, Marcadet et du Butor - Sainte-Clotilde. De fait, les ménages propriétaires sont bien moins nombreux que sur l'ensemble de la commune (17 % contre 30 %).

Les conditions d'habitat y sont également plus dégradées. Les ménages sont en effet bien plus souvent en situation de surpeuplement : 27 % contre 20 % sur Saint-Denis (figure 3). Les secteurs du Chaudron, du Butor - Sainte-Clotilde, de Marcadet sont les plus concernés, avec environ un tiers des ménages vivant dans un logement surpeuplé.

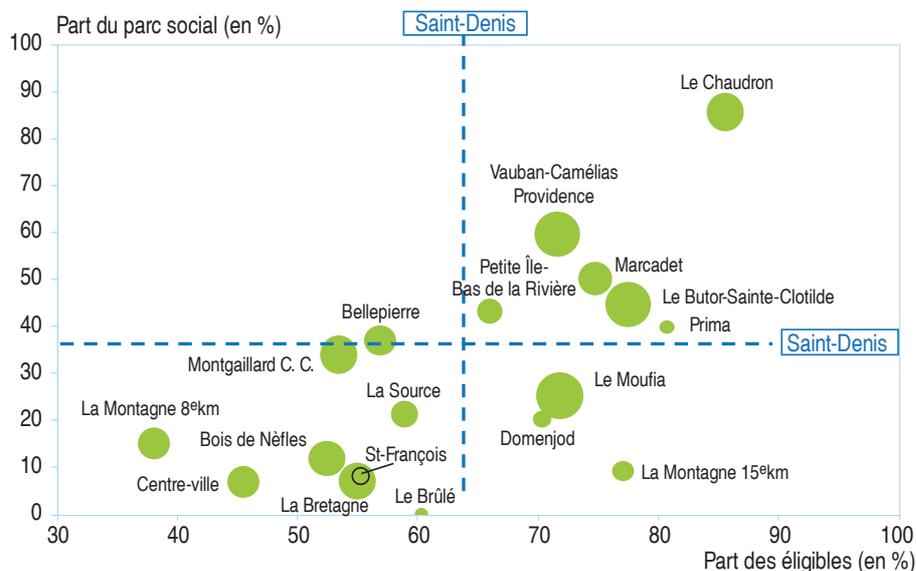
Compte tenu de la fragilité monétaire de leurs habitants, les trois quarts des ménages peuvent prétendre à un logement social (75 %, soit 10 points de plus qu'à Saint-Denis). Le parc locatif social y est d'ailleurs très développé : il rassemble un logement sur deux (figure 4), de 40 % des logements à Prima à 86 % au Chaudron. Il y est également implanté de longue date, la moitié des logements sociaux ayant été mis en service il y a plus de 30 ans. De ce point de vue, la situation du Chaudron est emblématique : neuf logements sur dix sont des logements sociaux, dont les trois quarts ont été construits il y a plus de 30 ans.

Dans les secteurs du Chaudron, Vauban-Camélias-La Providence, Butor - Sainte-Clotilde, Marcadet, Prima et Petite-Île - Bas de la Rivière, la part élevée de logements sociaux est globalement cohérente avec une part de ménages éligibles supérieure à la moyenne communale (figure 5). En ce sens, le parc social semble couvrir, au moins au plan quantitatif, les besoins les plus aigus de la population. Au Chaudron en particulier, le nombre de logements sociaux coïncide manifestement avec les besoins de la population : 86 % de ménages résidant dans ce secteur sont éligibles à un logement dans le parc social et 86 % de l'ensemble des logements sont des logements sociaux.

À l'inverse, dans les secteurs de Domenjod et du Moufia, la part de logements sociaux est relativement plus faible qu'en moyenne sur la commune alors que la part des ménages pouvant y prétendre est plus élevée. Dans ces secteurs, l'offre quantitative du parc social semble limitée au regard des besoins des résidents. Par exemple, au Moufia, 72 % des ménages sont éligibles à un logement dans le

## 5 Des besoins différenciés en logements sociaux selon le secteur

Part des ménages éligibles à un logement social et du parc social dans l'ensemble des résidences principales



Note : pour chacun des secteurs, le diamètre des cercles est proportionnel au nombre de ménages.

Lecture : dans le secteur du Moufia, 72 % des ménages sont éligibles à un logement social. Dans ce secteur, 25 % de l'ensemble des résidences principales sont des logements sociaux. Sur la commune de Saint-Denis, ces parts s'élevaient respectivement à 65 % et 34 % (traits pointillés en bleu).

Sources : Insee, Recensements de la population 2014, Insee-DGFIP Filosofi 2013.

parc social, alors que celui-ci ne regroupe que 25 % des logements du secteur.

C'est dans les huit secteurs les plus en difficulté que la part de ménages demandeurs d'un logement social au 1<sup>er</sup> janvier 2016 est la plus élevée (8 % des ménages). En particulier, au Butor - Sainte-Clotilde et au Chaudron, où une part déjà importante de ménages résident dans le parc social, un ménage sur dix demande un logement social. Au Chaudron, les demandes de grands logements de quatre pièces ou plus sont plus fréquentes : elles représentent 26 % des demandes contre 19 % sur l'ensemble de la commune. Ce constat pourrait être lié à une part plus importante de logements surpeuplés.

### Dans les « Bas », quatre secteurs un peu plus aisés

Dans les « Bas », un deuxième groupe de secteurs se détache : le Centre-ville, La Source, Bellepierre et Montgaillard - Colline des Camélias (29 100 habitants en 2014). Comme dans les autres secteurs des Bas, les personnes seules sont plus nombreuses que dans les « Hauts » ou à « mi-pente », et les couples avec enfant(s) bien moins fréquents. Toutefois, les familles monoparentales et les jeunes de 18 à 29 ans y sont moins présents que dans les secteurs fragiles des Bas. À l'inverse, les 60 ans ou plus y sont davantage présents, notamment

dans le Centre-ville et à La Source (24 % contre 16 % sur Saint-Denis).

En outre, les personnes âgées de 15 à 64 ans sont bien mieux insérées sur le marché de l'emploi que dans les autres secteurs des Bas : 55 % ont un emploi, comme dans les Hauts et à mi-pente.

De fait, les ménages déclarent des revenus bien plus importants que dans les autres secteurs des Bas, qui eux, cumulent nombre de difficultés. Le revenu fiscal médian des habitants du Centre-ville est le plus élevé de ces quatre quartiers (2 000 euros par mois et par UC). À La Source, Bellepierre et Montgaillard - Colline des Camélias, les revenus sont moindres car la population est plus hétérogène. À Bellepierre par exemple, 20 % des habitants vivent dans le quartier de la politique de la ville de « La Source-Bellepierre ».

Malgré un habitat largement dominé par les logements collectifs, les résidents de La Source et du Centre-ville sont davantage propriétaires de leur logement que l'ensemble des Dionysiens (respectivement 39 % et 36 % des ménages contre 30 %). Dans une moindre mesure, c'est aussi le cas à Montgaillard - Colline des Camélias (33 %).

La part de ménages éligibles à un logement social est inférieure à la moyenne communale dans ces quatre secteurs plus aisés des Bas. Ainsi, le parc social est moins développé dans

le Centre-ville et à La Source (respectivement 7 % et 21 % des logements contre 34 % sur Saint-Denis). En revanche, il l'est davantage à Montgaillard - Colline des Camélias et à Bellepierre (respectivement 34 % et 37 %), où l'habitat est beaucoup plus hétérogène. En outre, à Montgaillard - Colline des Camélias, le parc social est récent : un logement sur trois a moins de 5 ans, soit trois fois plus qu'en moyenne sur la commune.

Dans ces quatre secteurs, 6 % des ménages ont déposé une demande de logement social au 1<sup>er</sup> janvier 2016. C'est dans le Centre-ville que cette part est la plus élevée (8 %).

**Dans les « Hauts » et à « mi-pente », davantage de couples avec enfant(s) et de propriétaires**

Les « Hauts » et les secteurs à « mi-pente » - La Bretagne, Bois de Nêfles, Saint-François, Le Brûlé, La Montagne 8<sup>e</sup> km et La Montagne 15<sup>e</sup> km - regroupent 40 800 habitants, soit 28 % de la population communale. Les couples avec enfant(s) y constituent le modèle familial dominant : ils y sont deux fois plus présents qu'ailleurs sur la commune (37 % contre 20 %, *figure 6*). En revanche, peu de personnes seules et de familles monoparentales vivent dans ces secteurs. Le développement moins marqué des services et des commerces de proximité rend probablement moins attractifs ces quartiers pour ces ménages.

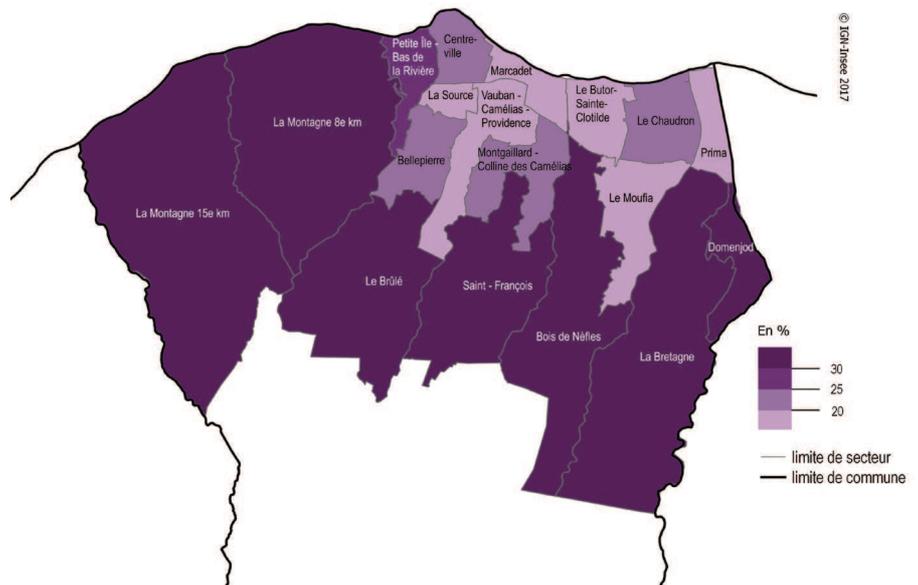
Aussi, les 30 à 49 ans sont plus nombreux dans ces secteurs : 30 % contre 26 % sur la commune. Ils sont en outre les mieux insérés sur le marché du travail : 72 % d'entre eux occupent un emploi, soit 8 points de plus que sur la commune. C'est particulièrement le cas à La Montagne 8<sup>e</sup> km (77 %).

De fait, les ménages vivant dans les Hauts et à mi-pente sont presque deux fois plus souvent propriétaires de leur logement (55 %, *figure 7*). C'est à La Montagne 15<sup>e</sup> km que la part de propriétaires est la plus élevée (77 %). Conséquence de la forte représentation des propriétaires au sein des ménages, les situations de surpeuplement sont bien moins fréquentes. Seuls 10 % des ménages vivent dans un logement surpeuplé, soit deux fois moins qu'à Saint-Denis.

Le parc social est peu développé. Seules 10 % des résidences principales sont des logements sociaux, soit trois fois moins que sur la commune. Au Brûlé, aucun logement social n'est répertorié au 1<sup>er</sup> janvier 2016, tandis

**6 Le couple avec enfant(s) reste le modèle familial dominant dans les Hauts**

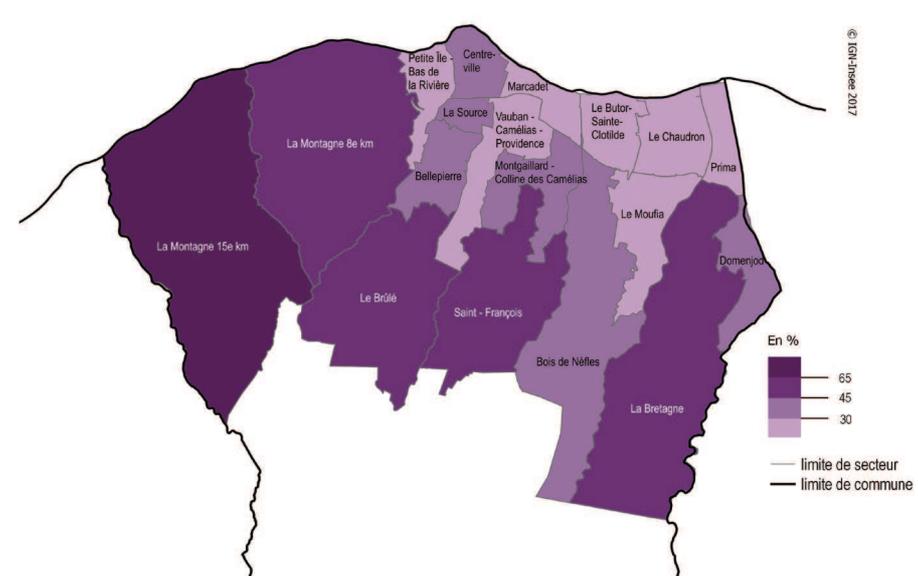
Part des couples avec enfant(s) parmi l'ensemble des ménages



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**7 Les propriétaires prédominent dans les Hauts et à mi-pente**

Part des ménages propriétaires de leur résidence principale parmi l'ensemble des ménages



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

qu'à La Montagne 8<sup>e</sup> km, 15 % des logements font partie du parc social. Cette offre plus restreinte de logements sociaux pourrait aussi expliquer pour partie la moindre présence dans ces secteurs de personnes seules et de familles monoparentales.

Ces secteurs comptent relativement moins de ménages éligibles à un logement social que sur la commune (53 % contre 65 %). Seule exception, La Montagne 15<sup>e</sup> km où les ménages disposent de revenus modestes :

77 % d'entre eux peuvent prétendre accéder au parc social. Dans ce secteur, 8 % des ménages ont déposé une demande de logement social au 1<sup>er</sup> janvier 2016, soit une part un peu plus élevée que dans les autres secteurs des Hauts et de mi-pente (5 %).

S'ils sont peu nombreux, les logements sociaux dans ces secteurs sont cependant plus récents qu'ailleurs. Ainsi, quatre sur dix datent de moins de 5 ans : c'est quatre fois plus qu'en moyenne sur la commune. ■