

# Insee Dossier

La Réunion



N°5

Décembre 2017

La Réunion-Mayotte

Portrait de la population et de l'habitat de Saint-Denis

**18 secteurs aux profils  
très contrastés**





# 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



# Sommaire

<b>Avant-propos</b> .....	<b>3</b>
<b>Synthèse</b> .....	<b>7</b>
Huit secteurs des « Bas » cumulent fragilités économiques et sociales .....	<b>8</b>
<b>Secteurs</b> .....	<b>13</b>
Bellepierre .....	<b>14</b>
Bois de Nèfles .....	<b>16</b>
La Bretagne .....	<b>18</b>
Le Brûlé .....	<b>20</b>
Le Butor - Sainte-Clotilde .....	<b>22</b>
Centre-ville .....	<b>24</b>
Le Chaudron .....	<b>26</b>
Domenjod .....	<b>28</b>
Marcadet .....	<b>30</b>
La Montagne 8° km .....	<b>32</b>
La Montagne 15° km .....	<b>34</b>
Montgaillard - Colline des Camélias .....	<b>36</b>
Le Moufia .....	<b>38</b>
Petite-Île - Bas de La Rivière .....	<b>40</b>
Prima .....	<b>42</b>
Saint-François .....	<b>44</b>
La Source .....	<b>46</b>
Vauban-Camélias-Providence .....	<b>48</b>
<b>Définitions et sources</b> .....	<b>51</b>

---

# Synthèse

---

## 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 (en %)	La Réunion (en %)
	Ensemble	Minimum <sup>1</sup> (en %)	Maximum <sup>1</sup> (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.

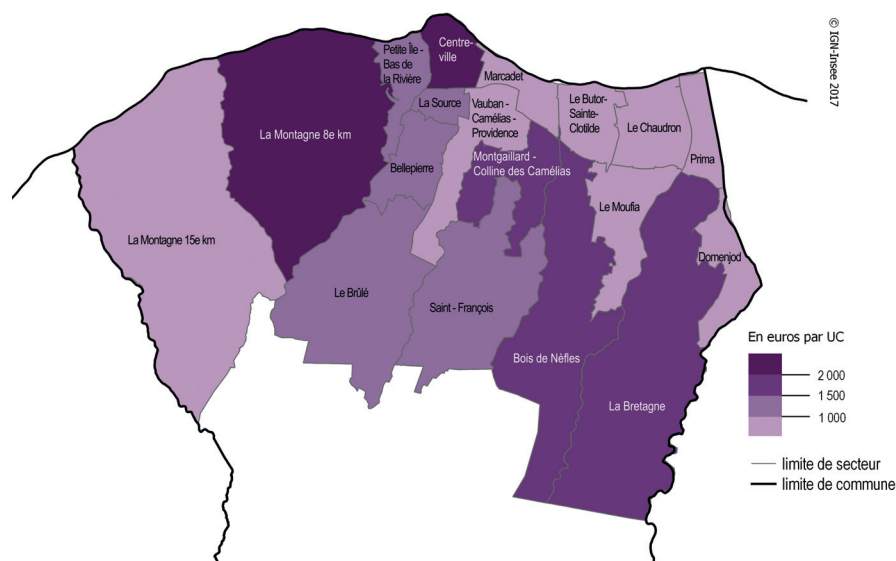
1. La colonne « Minimum » (respectivement « Maximum ») correspond à la valeur la plus faible (la plus élevée) de l'ensemble des 18 secteurs de la ville de Saint-Denis.

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.

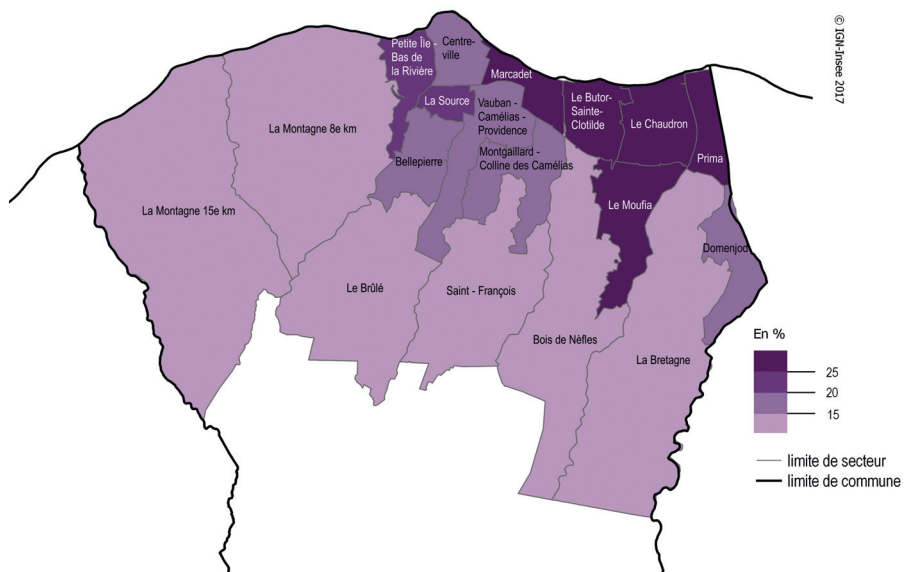
Les différences économiques et sociales fortes entre quartiers s'accompagnent aussi d'écarts marqués en termes de structures familiales et de logement. La structure familiale constitue néanmoins le premier facteur qui différencie les secteurs de la commune, avec un clivage marqué entre les secteurs des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

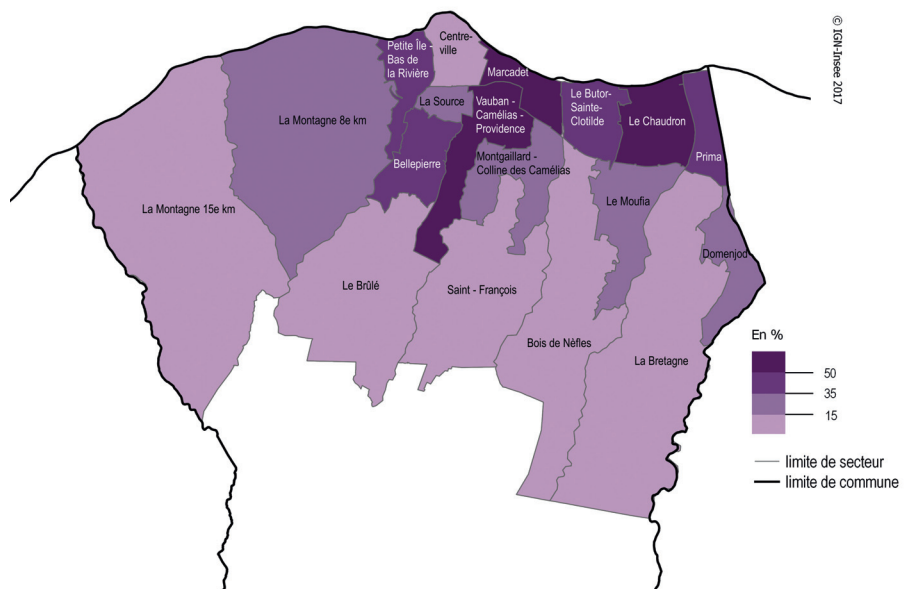
Part de logements surpeuplés parmi l'ensemble des résidences principales



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.

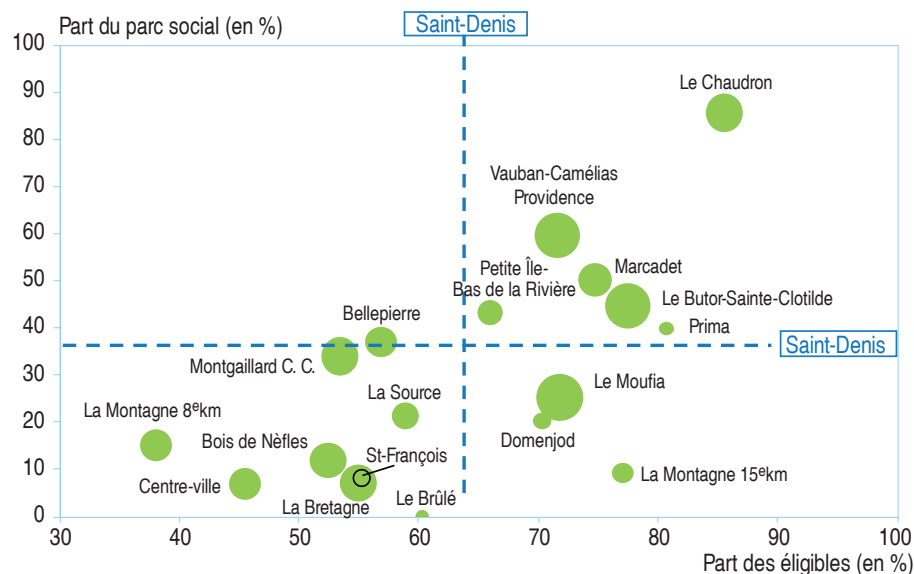
Compte tenu de la fragilité monétaire de leurs habitants, les trois quarts des ménages peuvent prétendre à un logement social (75 %, soit 10 points de plus qu'à Saint-Denis). Le parc locatif social y est d'ailleurs très développé : il rassemble un logement sur deux (figure 4), de 40 % des logements à 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'élèvent 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.

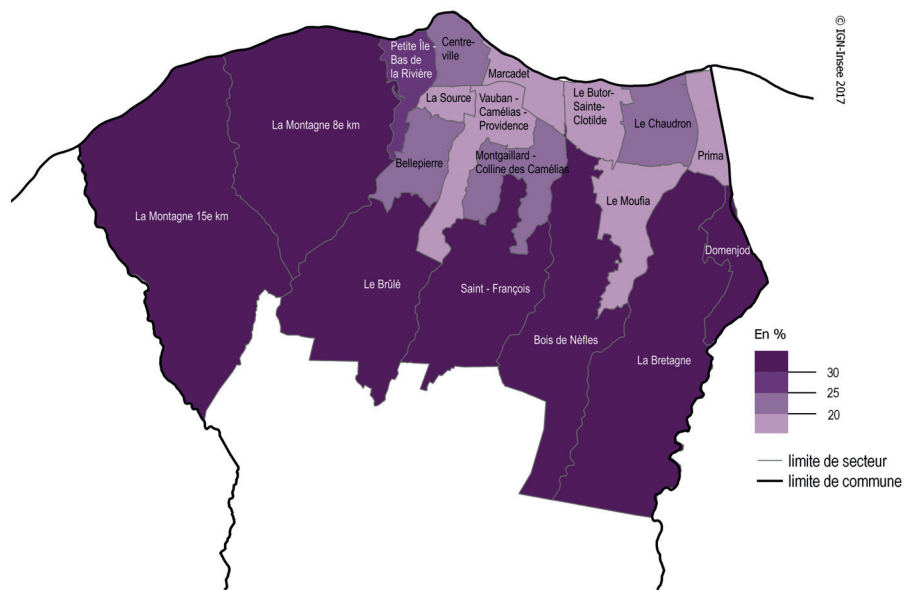
Aussi, les 30 à 49 ans sont plus nombreux dans ces secteurs : 30 % contre 26 % sur la commune. Ils sont en outre les mieux insérés sur le marché du travail : 72 % d'entre eux occupent un emploi, soit 8 points de plus que sur la commune. C'est particulièrement le cas à La Montagne 8<sup>e</sup> km (77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

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**

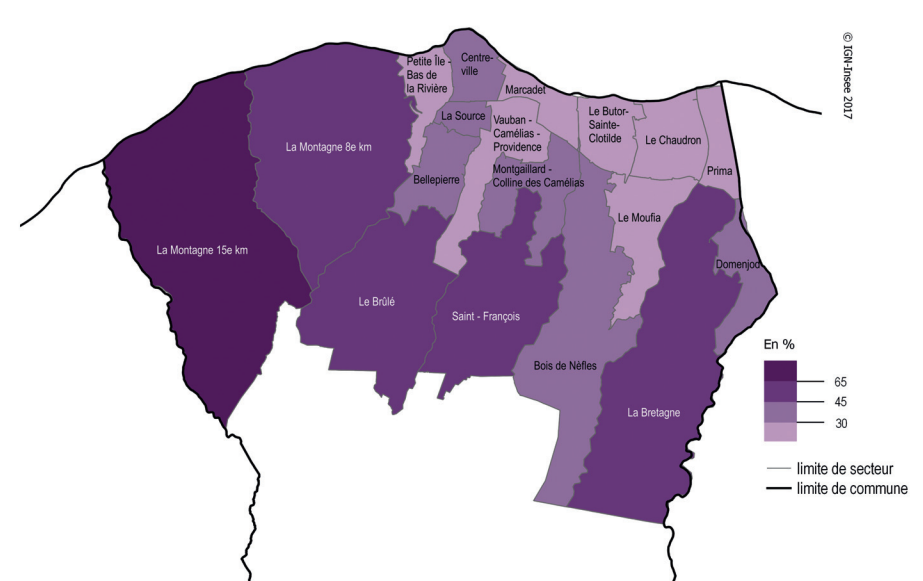
Part des couples avec enfant(s) parmi l'ensemble des ménages



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. ■

---

# Secteurs

---

	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	7 204	5,0
Ménages	3 230	5,3
Logements sociaux	1 196	5,8

# Bellepierre

## Une plus grande mixité sociale qu'ailleurs

Moins de familles avec enfant(s) résident à Bellepierre, où vivent 7 200 habitants. À l'inverse, plus de couples sans enfant et de personnes seules y vivent.

Les habitants en âge de travailler sont mieux insérés sur le marché du travail : 54 % ont un emploi contre 49 % à Saint-Denis. De fait, les ménages déclarent des revenus plus élevés.

Pour autant, les propriétaires ne sont pas plus nombreux que sur le reste de la commune. En effet, un habitant sur cinq du secteur réside dans le quartier de la politique de la ville « La Source-Bellepierre ». De fait, les logements sociaux y sont un peu plus fréquents. Cependant, la proportion d'habitants pouvant prétendre à un

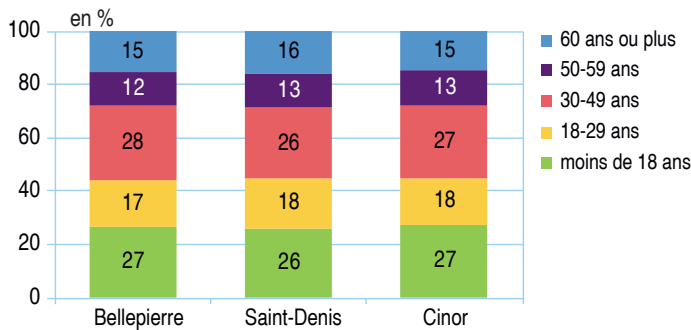
tel logement est un peu plus faible que sur la commune. Ainsi, les logements sociaux financés par des dispositifs de type « très sociaux » ou d'avant 1983 sont-ils bien moins présents que sur l'ensemble de Saint-Denis (13 % contre 45 %). Les financements de type « intermédiaires » sont, quant à eux, plus fréquents (15 % contre 8 %).

Les locataires du parc social sont plus mobiles : un quart résident dans leur logement depuis moins de deux ans.

Le parc social offre un peu plus de grands logements de quatre pièces ou plus, malgré une présence moindre de familles avec enfant(s). ■

### 1 Une structure par âge dans la moyenne communale

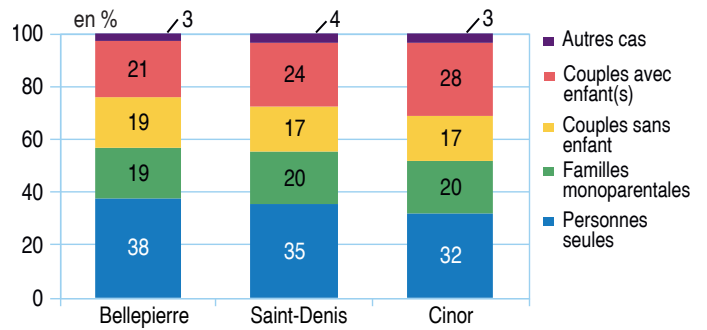
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 2 Moins de familles avec enfant(s)

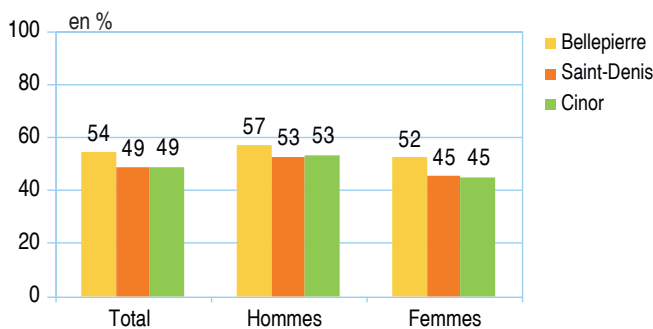
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 3 Un taux d'emploi plus élevé que la moyenne

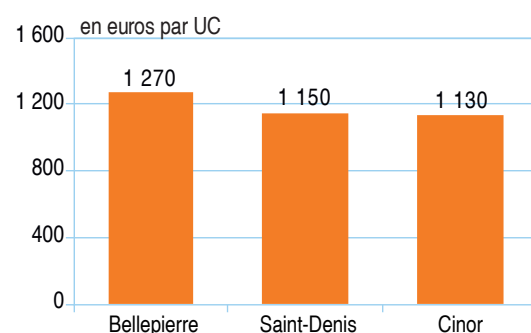
Taux d'emploi par sexe en 2014



Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.  
Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 4 Des revenus un peu plus élevés

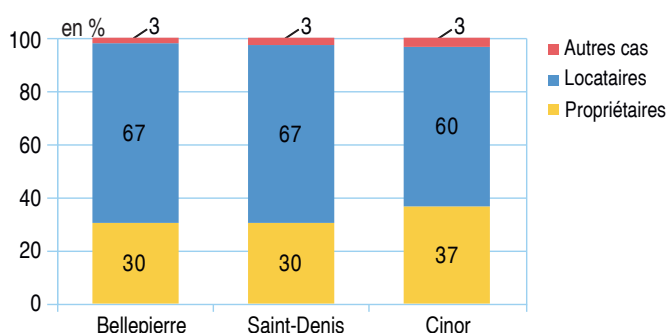
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Une part de locataires dans la moyenne communale

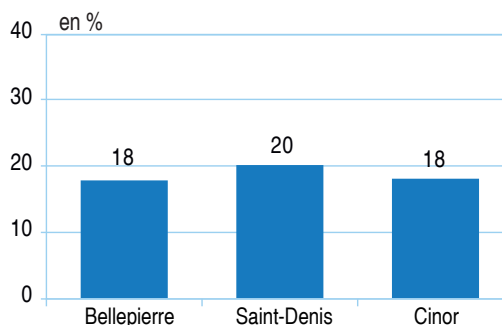
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 6 Des logements un peu moins surpeuplés

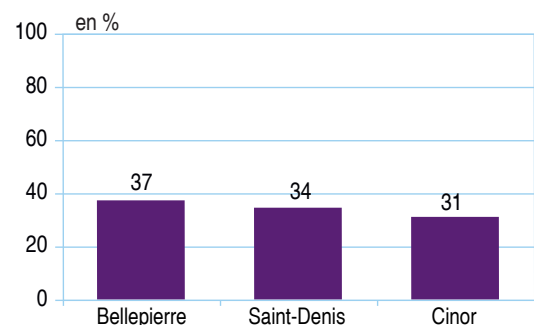
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

### 7 37 % des ménages vivent dans un logement social

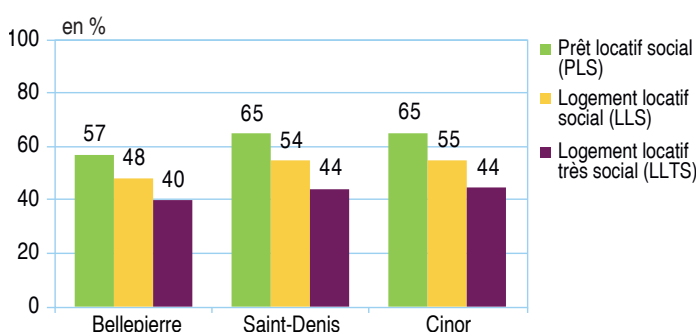
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 8 Six ménages sur dix éligibles au logement social

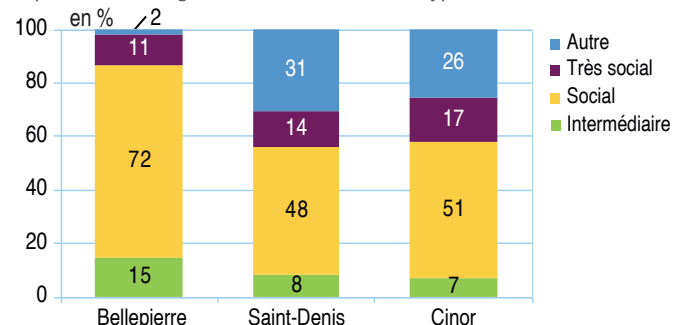
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 9 Près des trois quarts des logements ont été financés par un dispositif « social »

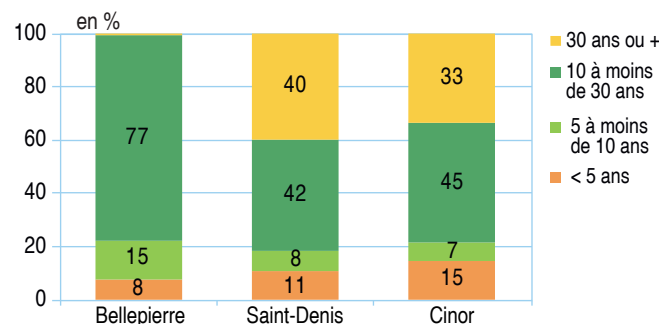
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 10 Un quart du parc social a moins de dix ans

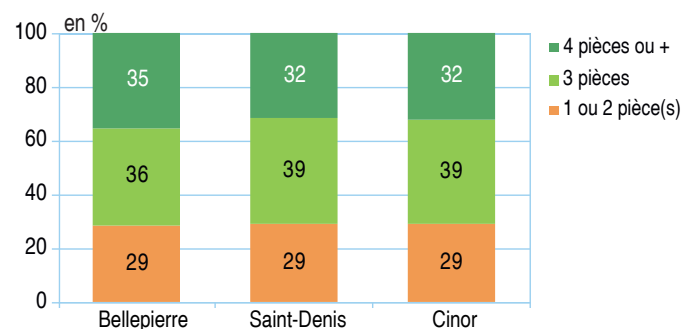
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Davantage de logements sociaux de quatre pièces ou plus

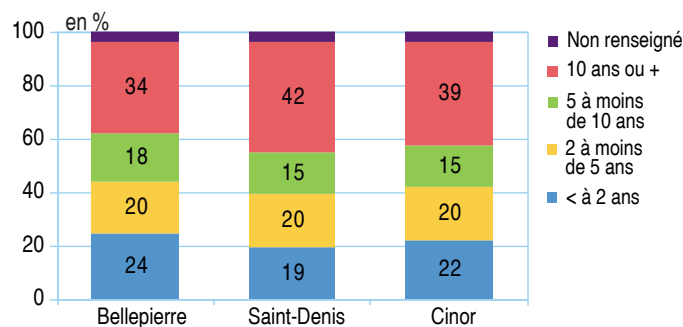
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 Les locataires du parc social sont plus mobiles que dans le reste de la Cinor

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.





	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	10 273	7,1
Ménages	4 228	7,0
Logements sociaux	504	2,4

## Bois de Nèfles

### Des revenus élevés et un parc social récent

Avec 10 300 habitants, Bois de Nèfles est l'un des secteurs les plus peuplés de la ville. Il accueille majoritairement des couples, notamment avec enfant(s).

Avec ceux de La Montagne 8<sup>e</sup> km et de La Bretagne, les habitants de ce secteur sont parmi les mieux insérés sur le marché du travail. De fait, les revenus déclarés des ménages sont également parmi les plus élevés.

L'habitat est plus diversifié, avec des logements collectifs mais aussi des maisons individuelles. Ainsi, la part des ménages propriétaires, dont la plupart vivent en maisons individuelles, est nettement supérieure à la moyenne communale (42 % contre 30 %). Le

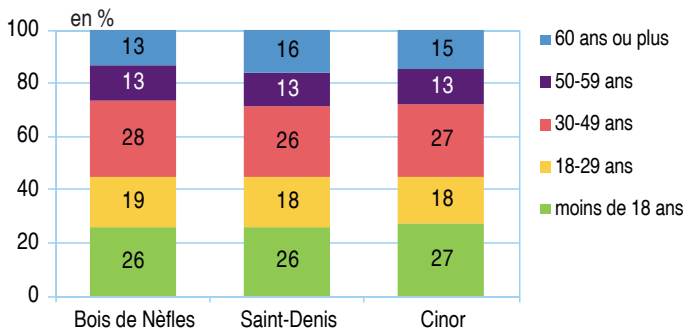
surpeuplement des logements est par conséquent moins prononcé. Peu nombreux, les logements sociaux ne représentent que 12 % des logements, soit trois fois moins qu'en moyenne sur Saint-Denis. Les ménages sont d'ailleurs moins souvent éligibles à un logement social, puisque leurs revenus sont plus élevés.

Ainsi, davantage de logements sociaux sont financés par des dispositifs de type « intermédiaires ». Les logements du parc social sont récents : quatre sur dix ont moins de cinq ans.

Le parc social propose un peu plus de petits logements d'une ou deux pièces qu'en moyenne, malgré une présence plus forte de couples avec enfant(s). ■

#### 1 Une structure par âge dans la moyenne communale

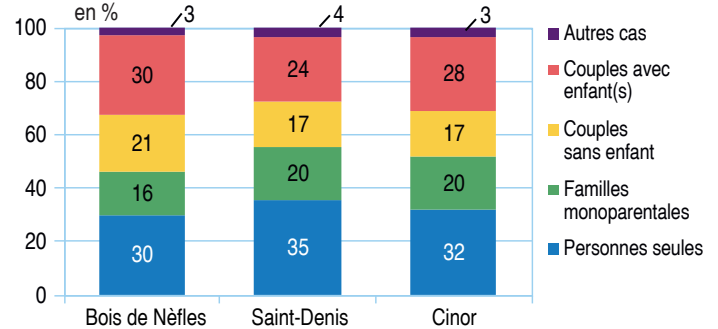
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Plus de la moitié des ménages sont composés de couples

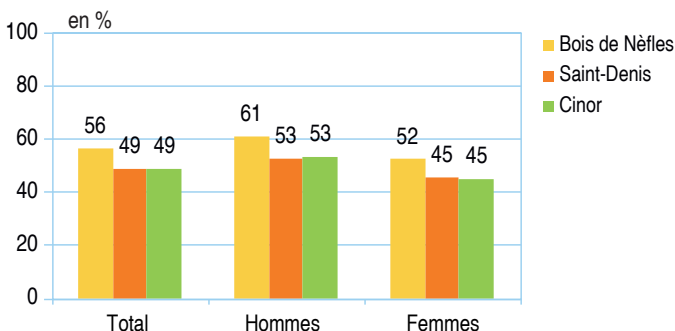
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Un taux d'emploi plus élevé que la moyenne

Taux d'emploi par sexe en 2014

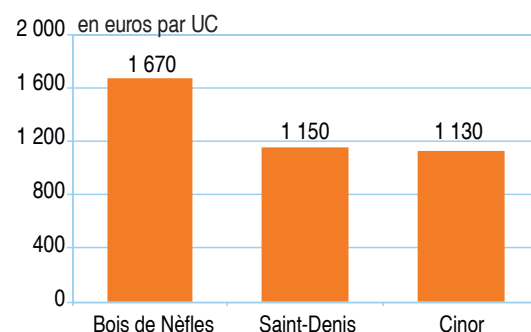


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus parmi les plus élevés de Saint-Denis

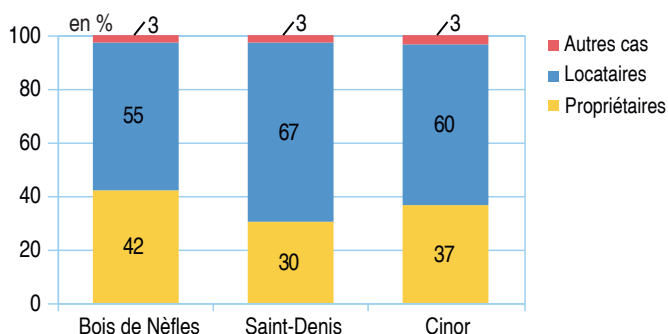
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**5 Une part de propriétaires plus importante que la moyenne communale**

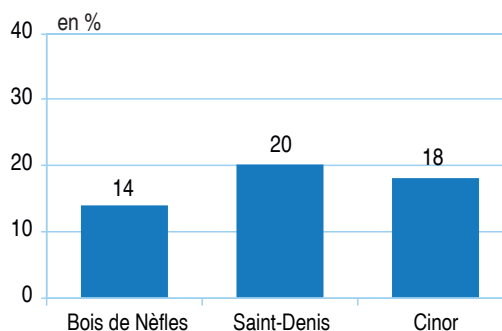
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**6 Moins de logements surpeuplés**

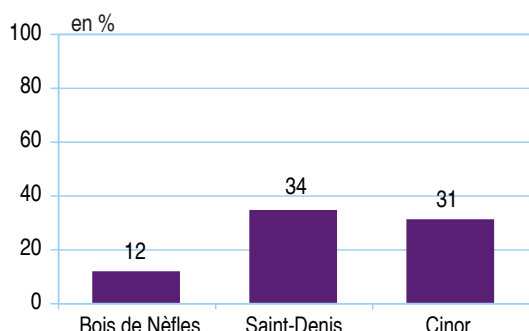
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

**7 Trois fois moins de logements sociaux qu'à Saint-Denis**

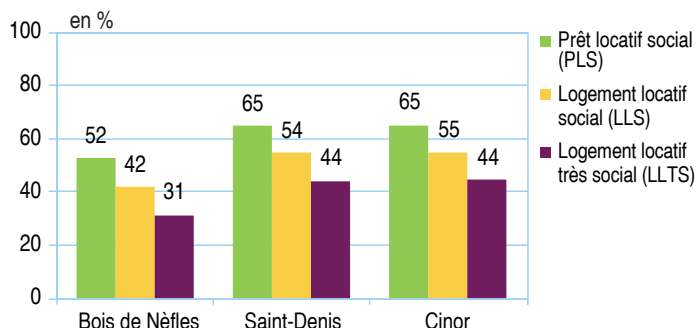
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

**8 Seul un ménage sur deux est éligible à un logement social**

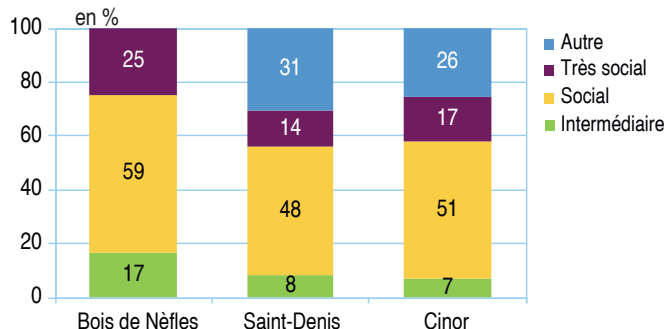
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**9 Deux fois plus de logements sociaux financés par un dispositif intermédiaire**

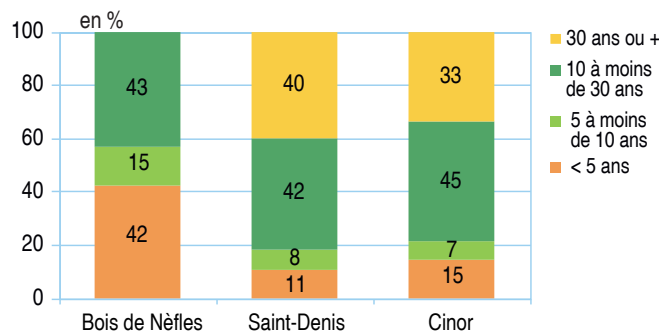
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**10 Quatre logements sociaux sur dix ont moins de cinq ans**

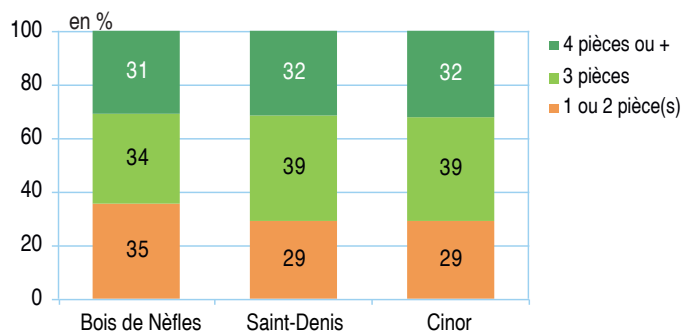
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**11 Les petits logements sont plus fréquents que dans le reste de la Cinor**

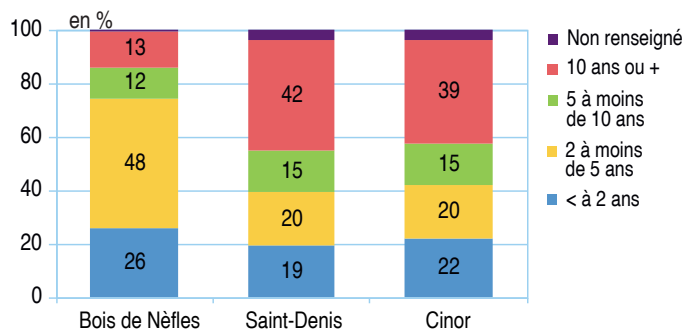
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**12 Les locataires du parc social sont plus mobiles que dans le reste de la Cinor**

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.





	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	12 794	8,8
Ménages	4 655	7,7
Logements sociaux	330	1,6

## La Bretagne

### D'avantage de couples avec enfant(s)

Avec 12 800 habitants, le quartier résidentiel de La Bretagne est l'un des plus peuplés de Saint-Denis. Les personnes d'âge intermédiaire, de 30 à 49 ans, prédominent. De fait, de nombreux couples avec enfants vivent à La Bretagne (4 ménages sur 10).

Après La Montagne 8° km, c'est dans ce secteur que les habitants en âge de travailler sont le mieux insérés sur le marché du travail : 57 % ont un emploi.

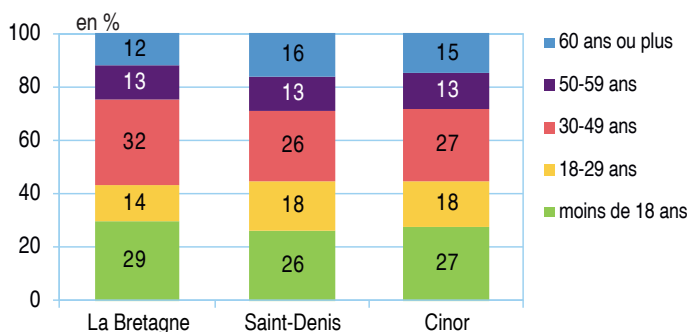
En conséquence, le revenu mensuel déclaré médian par unité de consommation du secteur est élevé, supérieur d'un tiers au niveau communal.

Ces revenus facilitent d'ailleurs l'accès à la propriété du logement (53 % des ménages). Moins d'un ménage sur dix vit dans un logement surpeuplé.

Les logements sociaux sont rares (7 % des résidences principales). La grande majorité d'entre eux ont été bâtis entre 10 et 30 ans auparavant. Cependant, un quart du parc date d'il y a moins de cinq ans. D'ailleurs, cinq locataires sur dix occupent leur logement depuis moins de cinq ans. La taille des logements sociaux semble correspondre à la surreprésentation de familles avec enfant(s), avec une prééminence d'appartements de quatre pièces ou plus. ■

#### 1 Un tiers de la population âgée de 30 à 49 ans

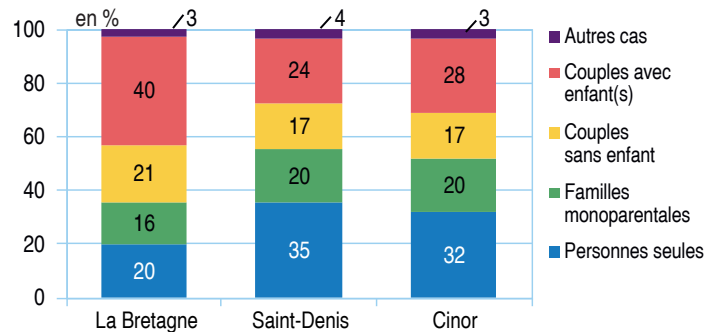
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 D'avantage de couples avec enfant(s)

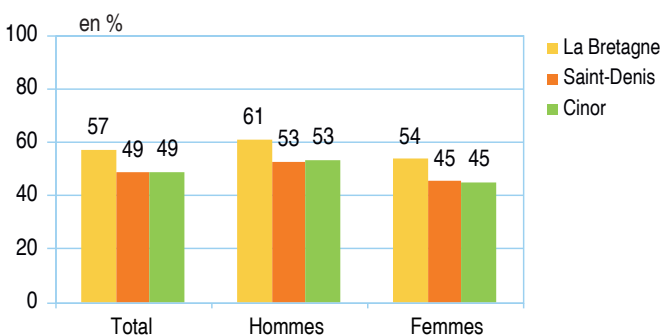
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une meilleure insertion sur le marché du travail

Taux d'emploi par sexe en 2014

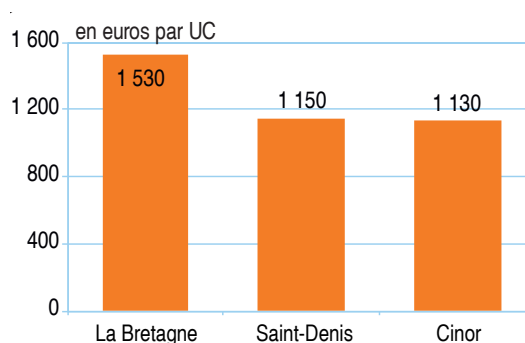


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus plus élevés

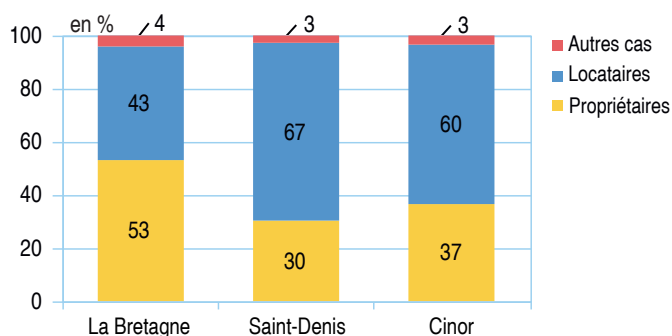
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Une majorité de propriétaires

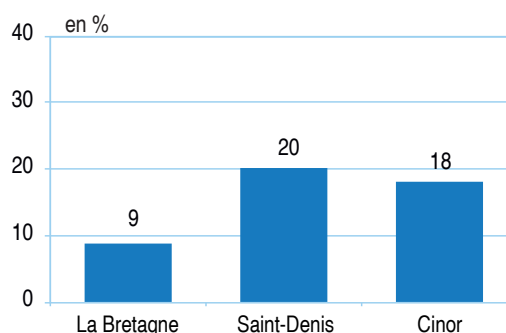
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 6 Peu de logements surpeuplés

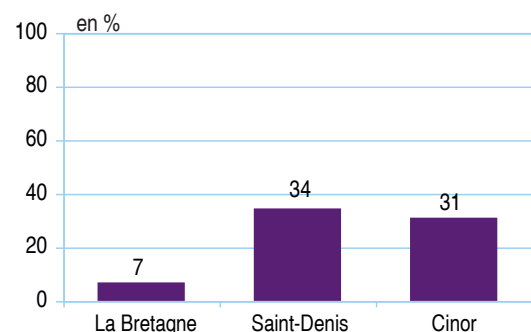
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

### 7 Un parc locatif social limité

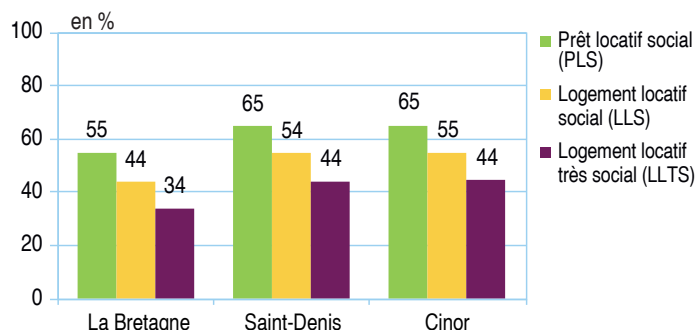
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 8 Moins de ménages éligibles au logement social

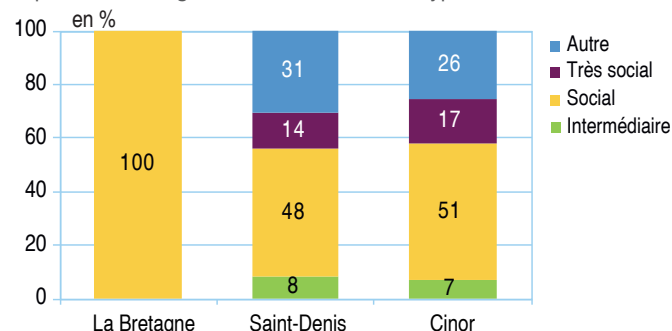
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 9 L'ensemble du parc locatif social financé par un dispositif de type « social »

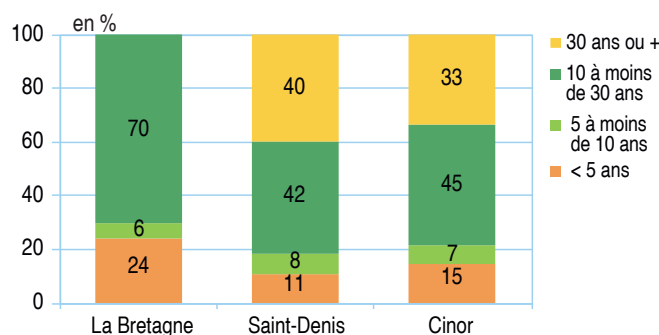
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 10 Un quart des logements sociaux ont moins de cinq ans

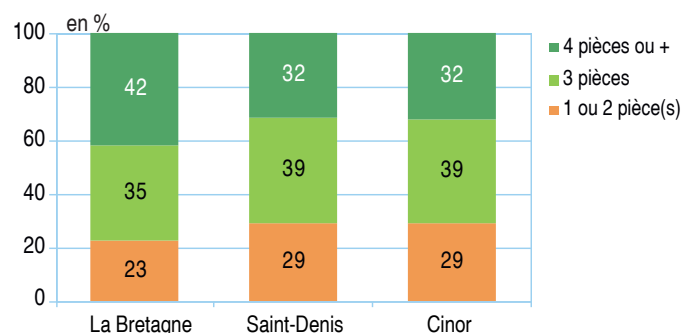
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Davantage de logements sociaux de quatre pièces ou plus

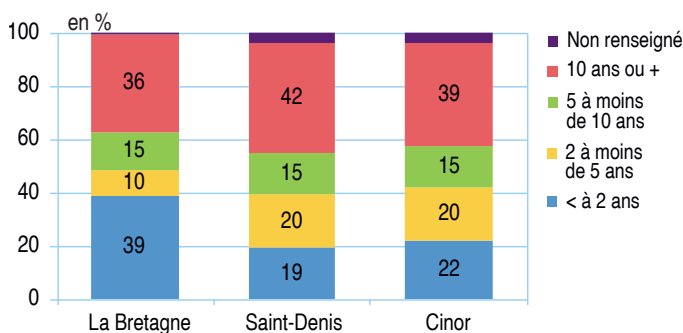
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 La moitié des baux du parc social ont moins de cinq ans

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	1 547	1,1
Ménages	592	1,0
Logements sociaux	0	0,0

## Le Brûlé

# Un modèle familial traditionnel et de nombreux propriétaires

Avec moins de 1 600 habitants, Le Brûlé est le secteur le moins peuplé de Saint-Denis. Y prédomine un modèle familial plutôt traditionnel : les ménages composés de couples avec ou sans enfant(s) sont davantage présents dans ce secteur.

Les habitants sont un peu mieux insérés sur le marché du travail que l'ensemble des habitants de Saint-Denis, et leurs revenus sont légèrement plus élevés. Mais ils sont bien plus faibles qu'à La Montagne 8<sup>e</sup> km ou à Bois de Nèfles, où les habitants vivent pourtant selon une structure familiale similaire.

Entièrement situé dans les Hauts, Le Brûlé est dominé par l'habitat

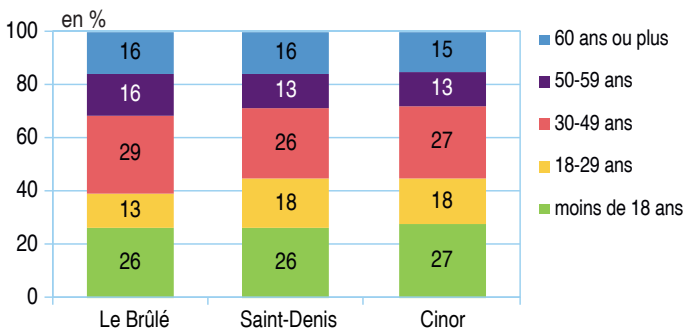
individuel. Une large majorité de ménages sont propriétaires de leur logement (64 % contre 30 % à Saint-Denis).

De fait, les ménages vivent moins souvent dans des logements surpeuplés (14 % contre 20 %). Toutefois, ces situations de surpeuplement sont bien plus fréquentes qu'à Saint-François ou à La Montagne 8<sup>e</sup> km, où les ménages propriétaires sont aussi nombreux.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, aucun logement social n'est répertorié dans le secteur. Six ménages sur dix y sont pourtant éligibles, une part à peine plus faible qu'en moyenne sur la commune. ■

### 1 Une population moins jeune

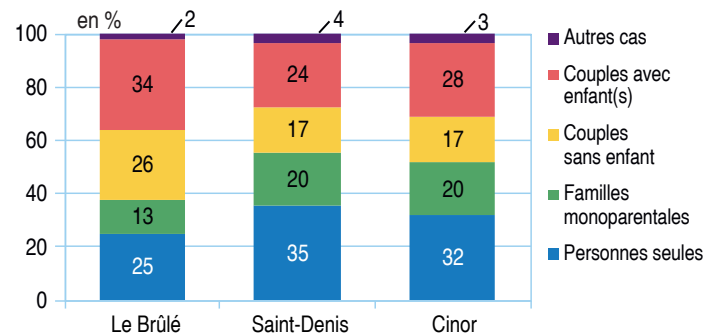
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 2 Six ménages sur dix sont des couples

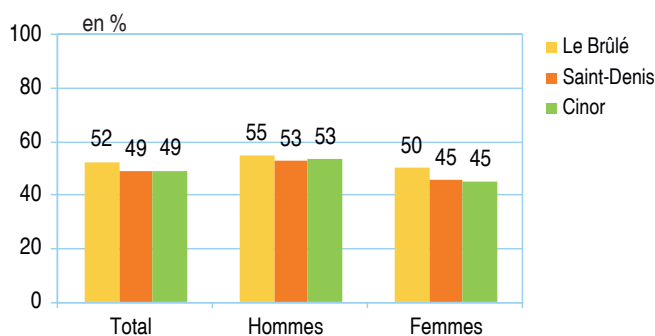
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 3 Un taux d'emploi légèrement supérieur

Taux d'emploi par sexe en 2014

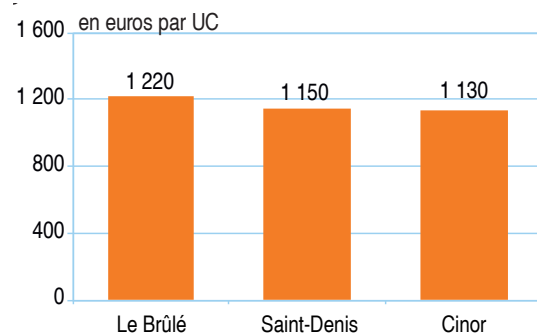


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 4 Des revenus légèrement supérieurs

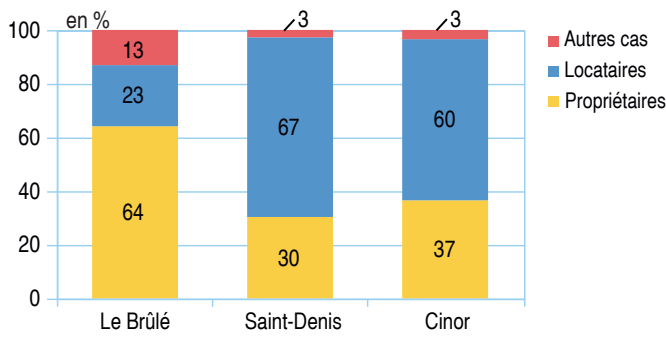
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC)



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**5 Les deux tiers des ménages sont propriétaires**

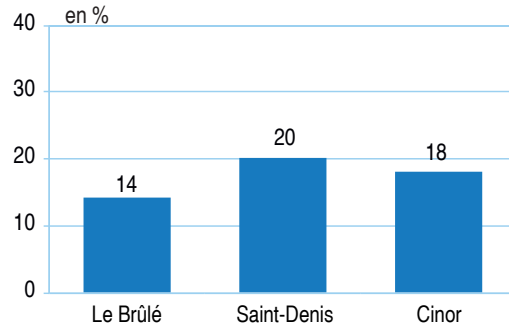
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**6 Moins de logements surpeuplés**

Part des logements en situation de surpeuplement en 2014

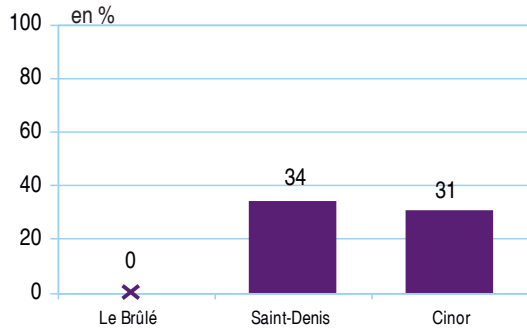


Champ : ménages de deux personnes ou plus.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**7 Aucun logement social au Brûlé au 1<sup>er</sup> janvier 2016**

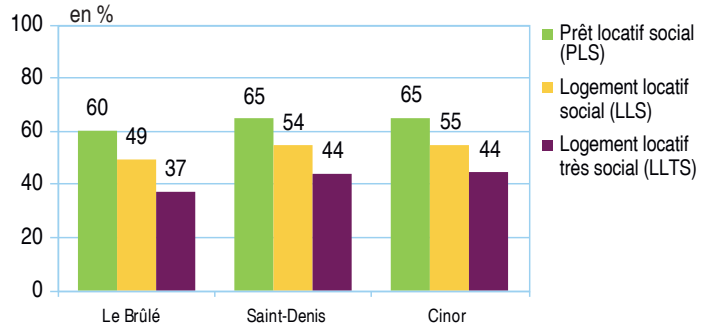
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



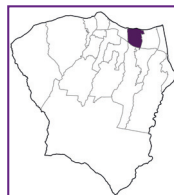
Sources : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee ; Insee, Recensement de la population 2014.

**8 Six ménages sur dix sont éligibles au logement social**

Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	14 746	10,2
Ménages	6 620	10,9
Logements sociaux	2 949	14,2

## Le Butor - Sainte-Clotilde

### Des difficultés marquées et un parc social étendu

Avec 14 750 habitants, Le Butor - Sainte-Clotilde est le troisième secteur le plus peuplé de Saint-Denis, après Le Moufia et Vauban-Camélias-Providence.

Les jeunes adultes sont plus nombreux qu'en moyenne sur la commune. Les personnes vivant seules et les familles monoparentales y sont également plus nombreuses.

Les habitants en âge de travailler sont moins bien insérés sur le marché du travail : seuls 41 % ont un emploi. Par conséquent, ils disposent de revenus parmi les plus faibles de la commune. Inférieur d'un tiers à celui de Saint-Denis, le revenu fiscal médian des habitants du secteur est comparable à celui des habitants du Chaudron et de Marcadet. De fait, très peu de ménages sont

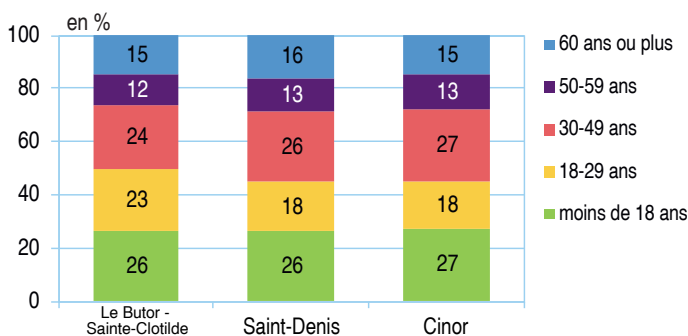
propriétaires de leur logement. Un tiers vivent en situation de surpeuplement, soit une des parts les plus élevées de Saint-Denis. Le parc social occupe une place importante au Butor - Sainte-Clotilde, avec 45 % de logements sociaux, soit 11 points de plus qu'en moyenne sur la commune. Parallèlement, les habitants du secteur sont bien plus souvent éligibles à un tel logement, en raison de leurs faibles revenus (78 %).

Ainsi, deux fois plus de logements sociaux qu'à Saint-Denis sont financés par un dispositif « très social » (27 % contre 14 %).

Le parc social propose un peu plus de logements d'une ou de deux pièces, en adéquation avec la présence plus marquée de personnes vivant seules. ■

#### 1 Un quart des habitants ont entre 18 et 29 ans

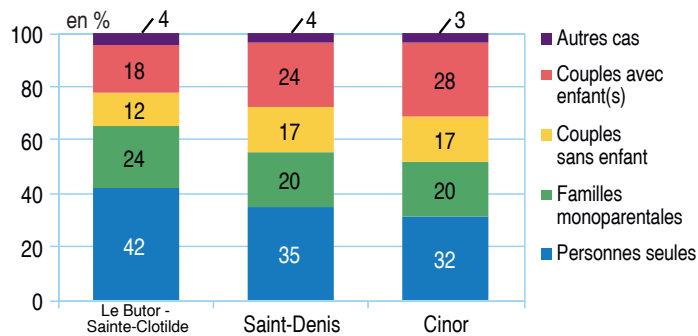
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Quatre ménages sur dix sont constitués de personnes seules

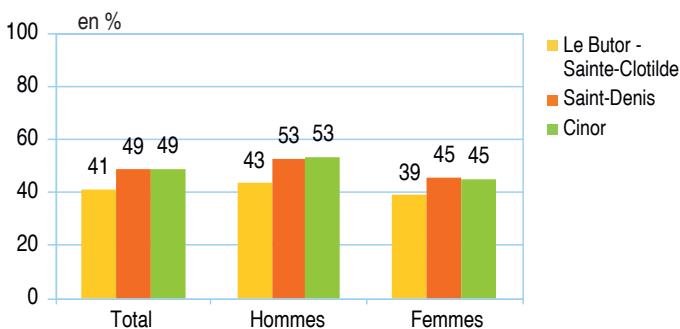
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une moindre insertion sur le marché du travail

Taux d'emploi par sexe en 2014

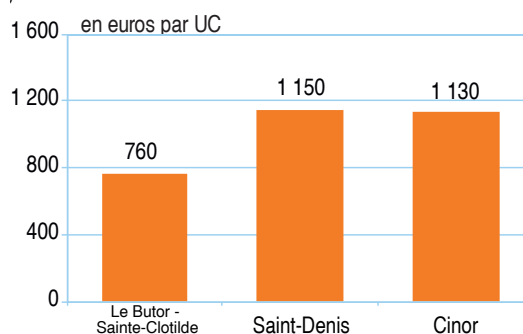


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus parmi les plus faibles de Saint-Denis

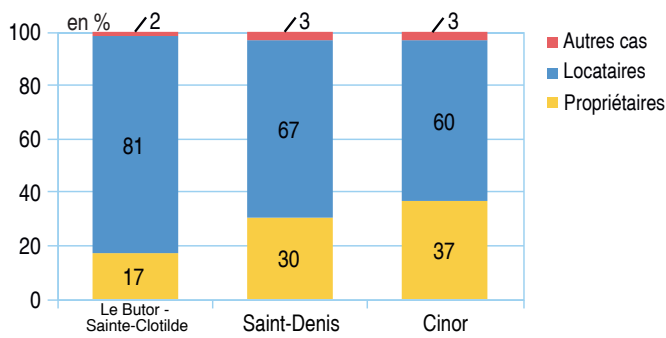
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Huit ménages sur dix sont locataires

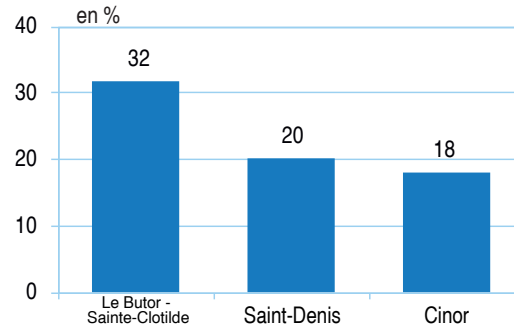
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 6 Un tiers des logements sont surpeuplés

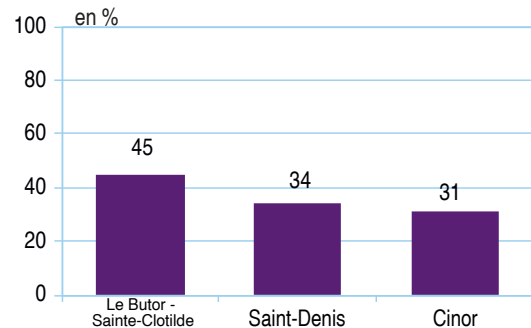
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

### 7 Près d'un logement sur deux dans le parc social

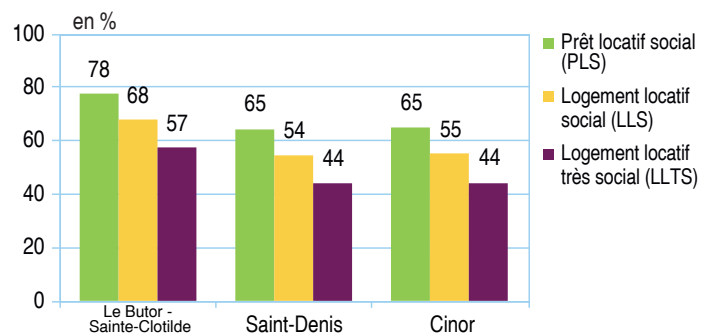
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 8 Huit ménages sur dix sont éligibles à un logement social

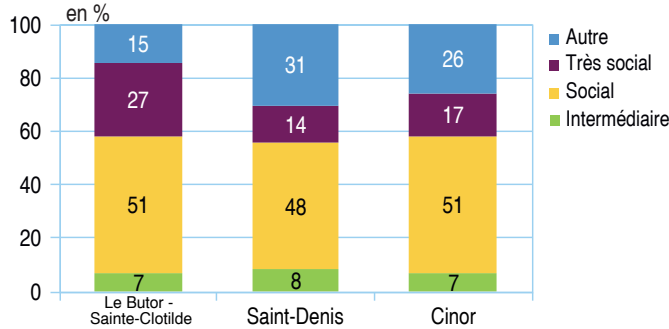
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 9 Les financements de type « très social » sont deux fois plus fréquents

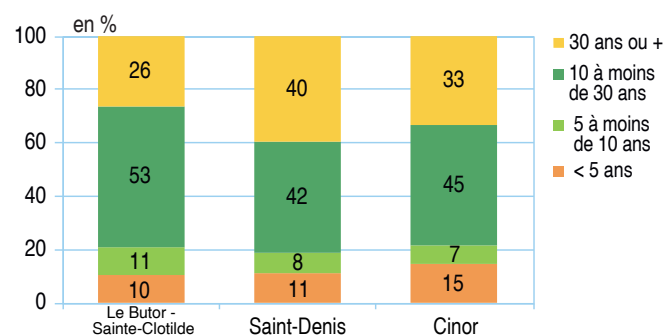
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 10 La moitié des logements sociaux ont entre 10 et 30 ans

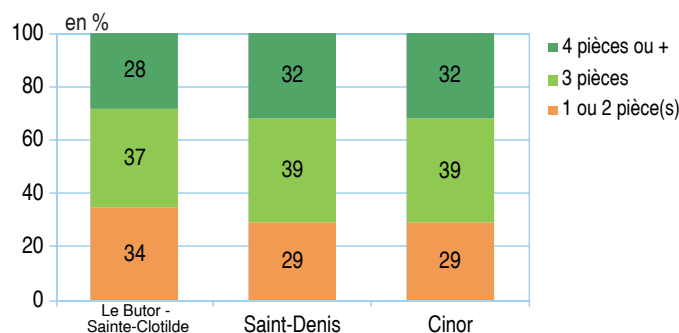
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Les petits logements sont plus fréquents

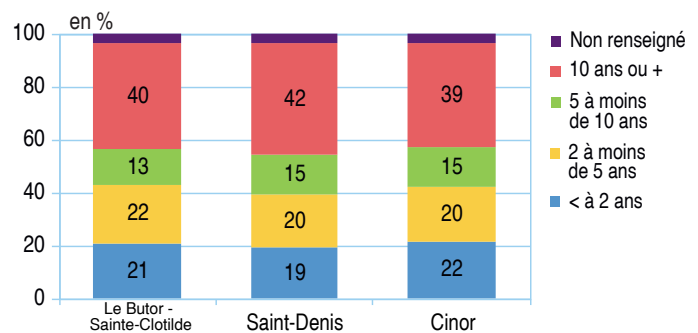
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 Les locataires du parc social sont un peu plus mobiles

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	6 707	4,6
Ménages	3 104	5,1
Logements sociaux	217	1,0

## Centre-ville

### Une population plus âgée et aisée

Dans le Centre-ville de Saint-Denis, vivent 6 700 personnes. Comme à La Source, les seniors sont nombreux : un quart des habitants ont 60 ans ou plus. Les couples sans enfant et les personnes seules sont également plus nombreux qu'ailleurs.

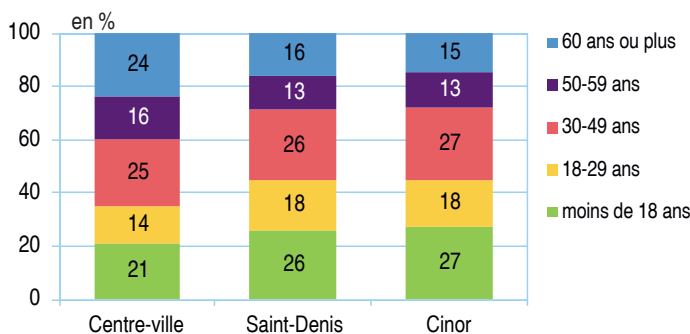
Les habitants de ce secteur figurent parmi les mieux insérés sur le marché du travail. Ainsi, le revenu déclaré médian du secteur, après celui de La Montagne 8<sup>e</sup> km est le plus élevé de Saint-Denis. De fait, malgré un habitat dominé par les logements collectifs, la part des ménages propriétaires est supérieure à la moyenne communale (36 % contre 30 %). Les logements sont ainsi moins souvent en situation de surpeuplement (15 % contre 20 %). Cependant, ils le sont davantage qu'à La Montagne 8<sup>e</sup> km où le revenu médian des habitants est comparable.

Le Centre-ville est avec La Bretagne le secteur où le parc social est le moins étendu, exception faite du Brûlé où aucun logement social n'est répertorié au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les logements sociaux ne représentent que 7 % des logements du secteur, soit cinq fois moins que la moyenne dionysienne. Toutefois, les habitants du Centre-ville sont bien moins souvent éligibles à un logement social, compte tenu de leurs revenus plus élevés.

Le parc social est vieillissant : il ne compte aucune construction récente. Il se singularise par une majorité de petits logements d'une ou deux pièces (53 %), en cohérence avec la moindre part de familles avec enfant(s) vivant dans le secteur. Cela pourrait expliquer une plus forte mobilité des locataires du parc social qu'ailleurs sur Saint-Denis. ■

#### 1 Un quart de la population a plus de 60 ans

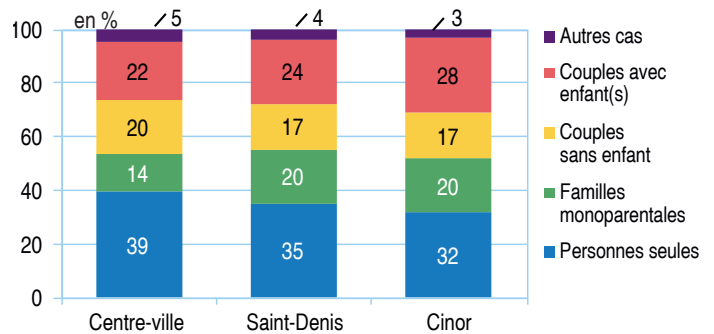
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Six ménages sur dix sont sans enfant

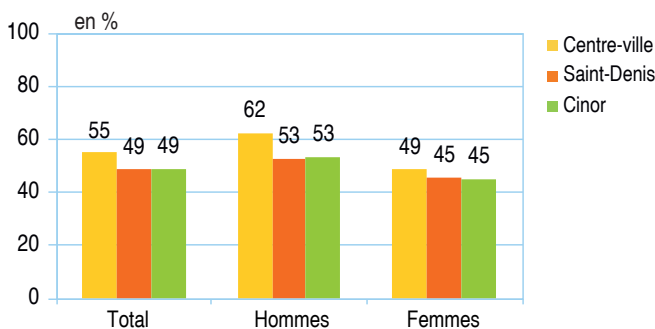
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une insertion sur le marché du travail parmi les plus élevées de Saint-Denis

Taux d'emploi par sexe en 2014

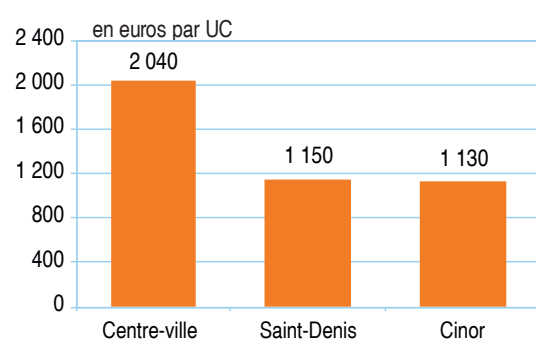


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus parmi les plus élevés de Saint-Denis

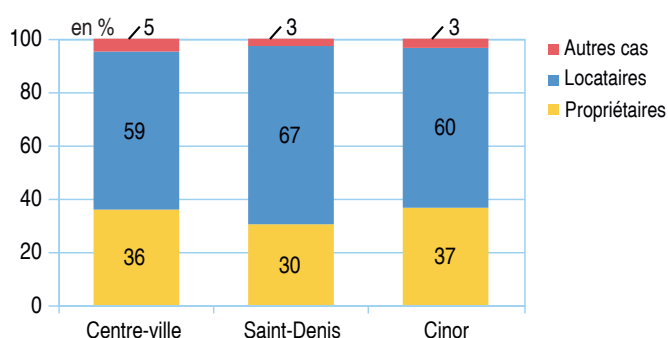
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Un peu plus de propriétaires qu'en moyenne communale

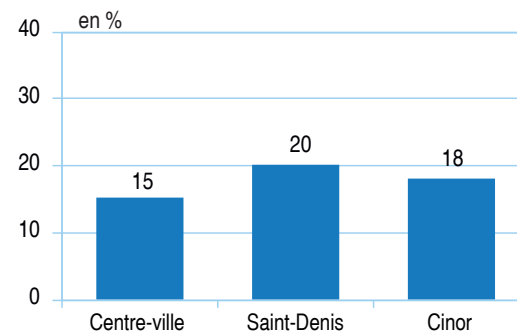
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 6 Moins de logements surpeuplés

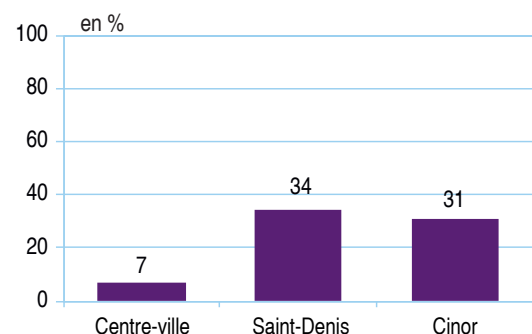
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

### 7 Cinq fois moins de logements sociaux qu'à Saint-Denis

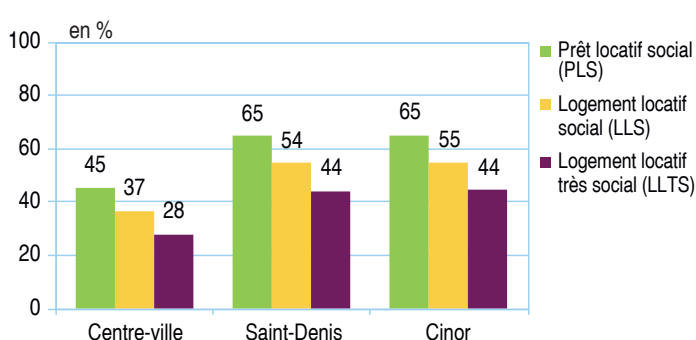
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 8 Moins d'un ménage sur deux éligible à un logement social

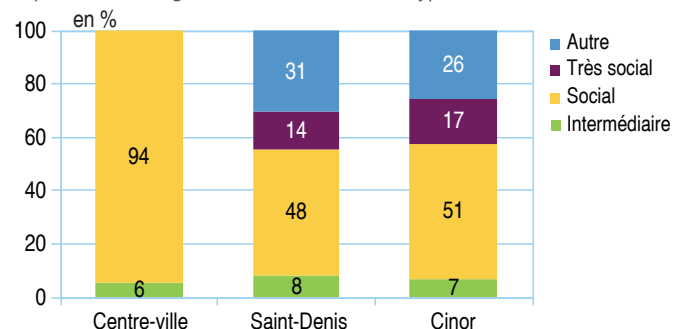
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 9 La quasi totalité des logements sociaux financés par un dispositif « social »

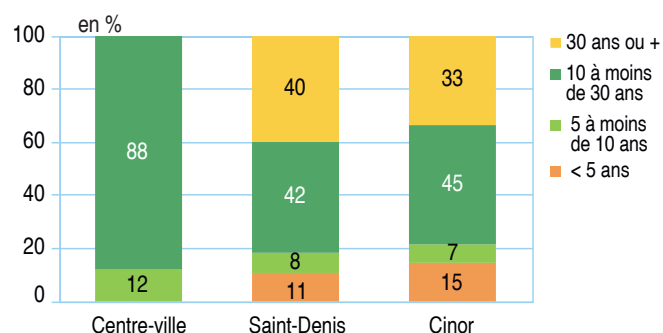
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 10 Aucun logement social de moins de cinq ans

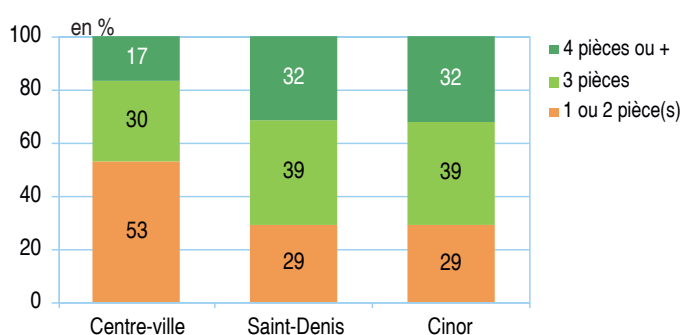
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Les petits logements sont majoritaires

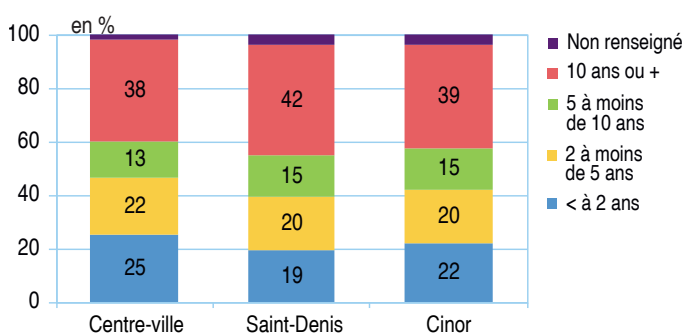
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 Des locataires du parc social plus mobiles

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.





	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	11 766	8,1
Ménages	4 626	7,6
Logements sociaux	3 963	19,1

# Le Chaudron

## Une population fragile

Avec 11 800 habitants, Le Chaudron est un secteur un peu plus jeune que l'ensemble de la commune. Mais surtout, les familles monoparentales y sont bien plus fréquentes.

C'est au Chaudron que les habitants sont les plus éloignés du marché du travail : seuls un tiers ont un emploi (35 % contre 49 % à Saint-Denis). De fait, le revenu déclaré mensuel médian des habitants est le plus faible des secteurs de la commune, après Prima.

Neuf ménages sur dix sont locataires, une part bien plus élevée que sur la commune. Les ménages vivent aussi plus souvent dans des logements surpeuplés.

Les logements sociaux façonnent le paysage immobilier du secteur :

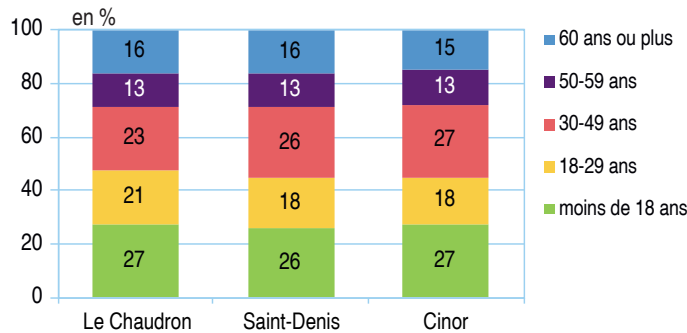
ils regroupent neuf logements sur dix, répondant aux besoins d'une population où neuf ménages sur dix sont éligibles à un logement dans le parc social.

Cependant, le parc social est très ancien : les trois quarts des logements ont été mis en location il y a plus de trente ans, soit une proportion deux fois plus élevée que la moyenne communale. Les ménages qui y résident sont peu mobiles, plus de la moitié d'entre eux habitant leur logement depuis plus de dix ans.

Le parc social offre un éventail des logements selon le nombre de pièces proche de celui de la commune, avec toutefois une part un peu plus élevée de logements de trois pièces. ■

### 1 48 % de la population a moins de 30 ans

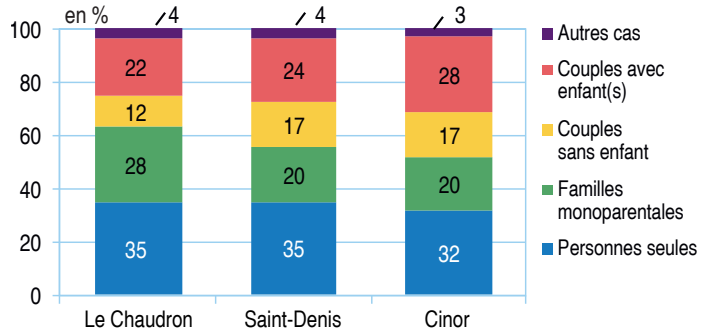
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 2 28 % des ménages sont des familles monoparentales

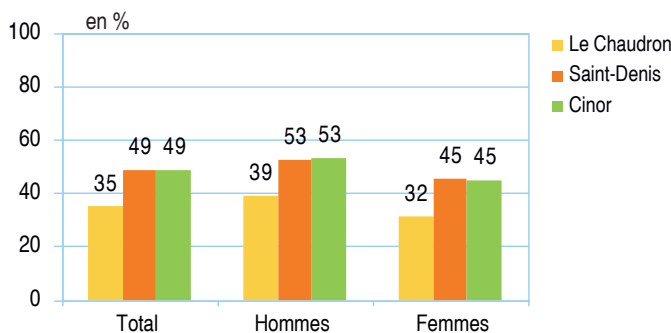
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 3 Seuls un tiers des habitants en âge de travailler ont un emploi

Taux d'emploi par sexe en 2014

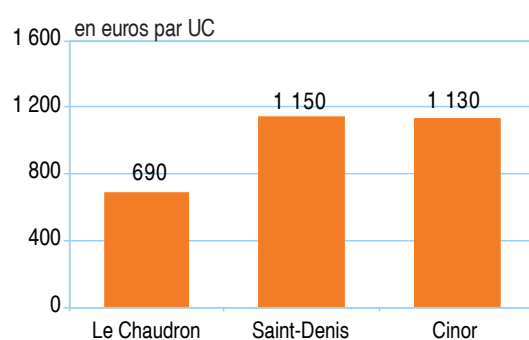


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 4 Des revenus particulièrement faibles

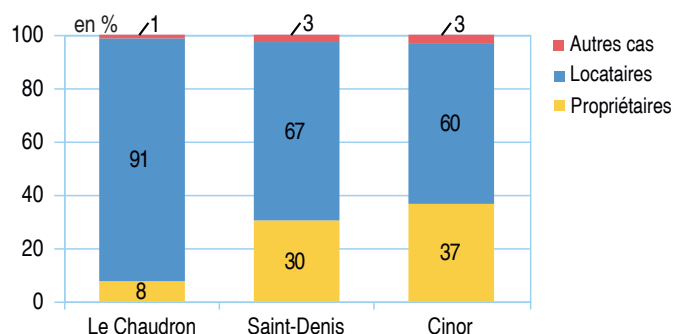
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Neuf ménages sur dix sont locataires

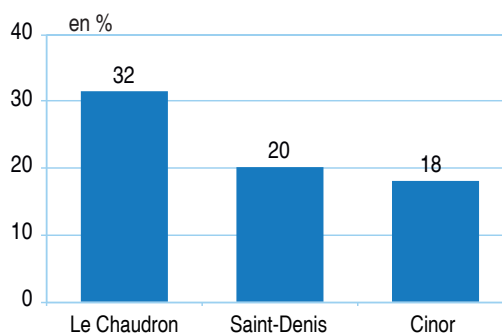
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 6 Un logement sur trois est surpeuplé

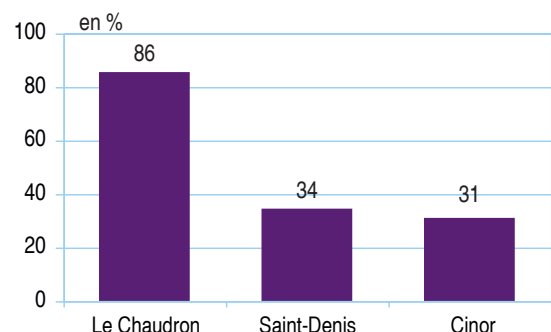
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

### 7 Neuf ménages sur dix vivent dans un logement social

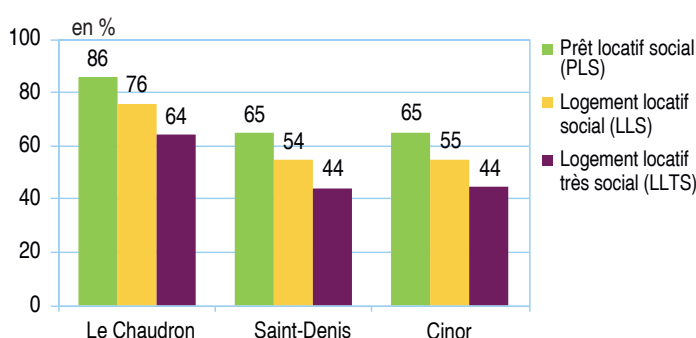
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 8 Neuf ménages sur dix éligibles au logement social

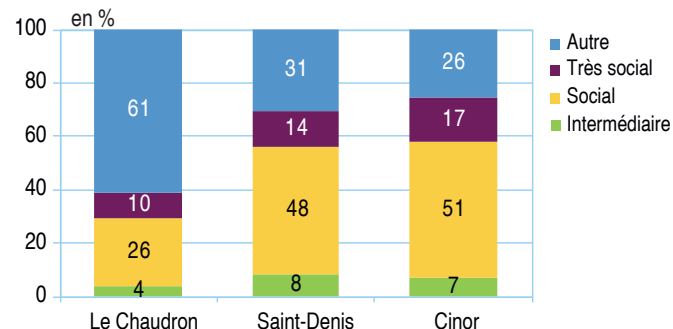
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 9 Six logements sur dix ont été financés par des dispositifs anciens

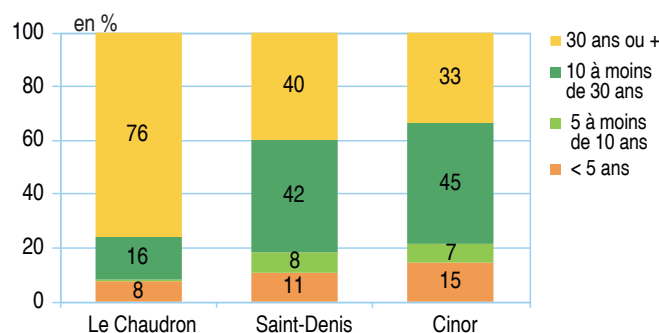
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 10 Trois logements sociaux sur quatre ont plus de 30 ans

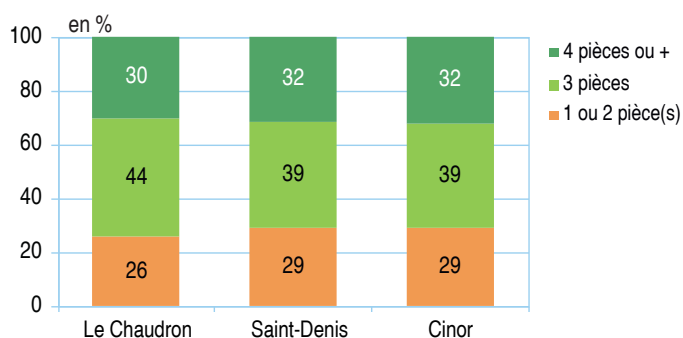
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Davantage de logements sociaux de trois pièces

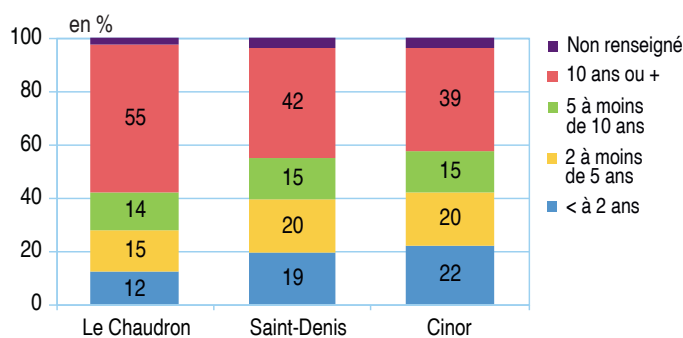
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 La moitié des baux du parc social datent d'au moins dix ans

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	3 352	2,3
Ménages	992	1,6
Logements sociaux	202	1,0

## Domenjod

### Des familles nombreuses et un parc social restreint

Domenjod, avec 3 400 habitants, est l'un des secteurs les moins peuplés de Saint-Denis. Il abrite sur son territoire le centre pénitentiaire, qui compte 560 personnes.

Plus de la moitié des ménages sont des familles avec enfant(s) (55 % contre 44 % à Saint-Denis). De plus, dans ces familles - couples avec enfant(s) ou familles monoparentales -, le nombre d'enfants est plus élevé qu'en moyenne sur la commune. De fait, la population du secteur est plus jeune : un tiers des habitants ont moins de 18 ans (en excluant le centre pénitentiaire).

Près d'un habitant sur deux en âge de travailler occupe un emploi, comme sur la commune. Toutefois, les ménages étant de plus grandes tailles, le revenu déclaré médian par unité de consommation y est plus faible.

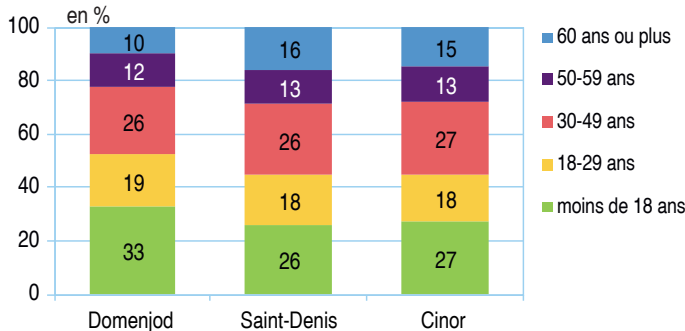
Par conséquent, davantage de ménages de Domenjod peuvent prétendre à un logement social (70 % contre 65 % à Saint-Denis). Pourtant, seuls 20 % des logements font partie du parc social, une part bien plus faible que sur la commune.

Ce parc s'est néanmoins agrandi sur les dernières années : 36 % des logements sociaux datent en effet de moins de cinq ans (11 % sur Saint-Denis). D'ailleurs, la moitié des ménages résidant dans le parc social se sont installés dans leur logement depuis moins de cinq ans.

Les appartements de trois pièces forment l'offre la plus abondante du parc social (45 % contre 39 % à Saint-Denis), tandis que la part des grands logements est à peine plus élevée qu'en moyenne sur la commune. ■

#### 1 Un habitant sur trois a moins de 18 ans

Répartition de la population par tranche d'âge en 2014

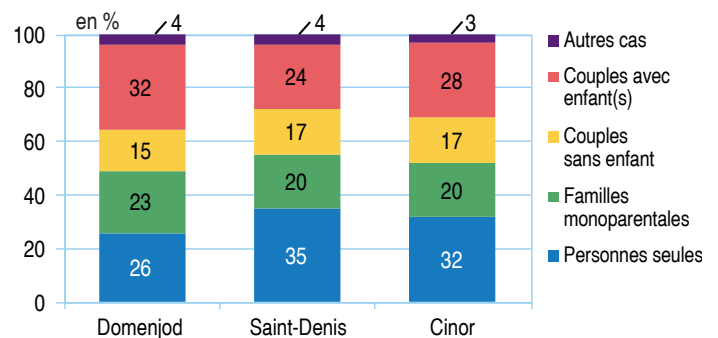


Champ : hors centre pénitentiaire.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Davantage de familles avec enfant(s)

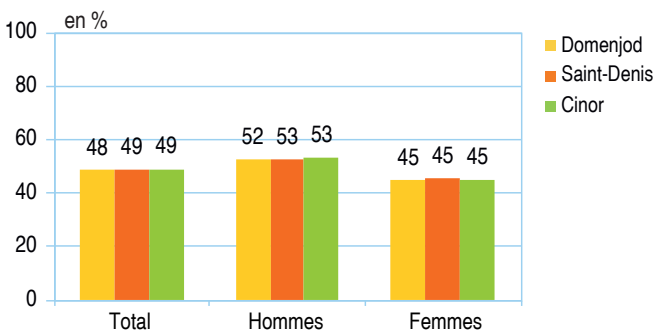
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une insertion sur le marché du travail dans la moyenne communale

Taux d'emploi par sexe en 2014

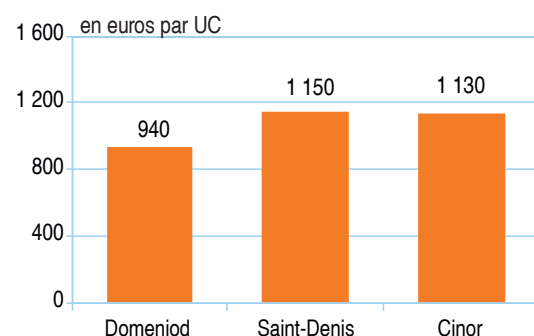


Champ : hors centre pénitentiaire, personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus plus faibles qu'à Saint-Denis

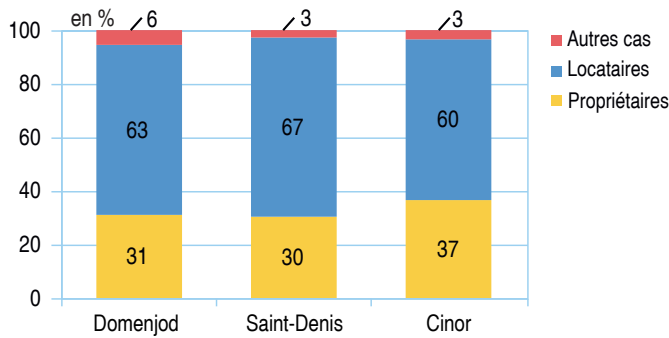
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**5 Trois ménages sur dix propriétaires, comme à Saint-Denis**

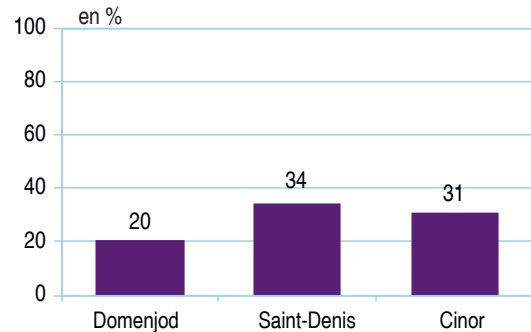
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**7 Un parc locatif social peu développé**

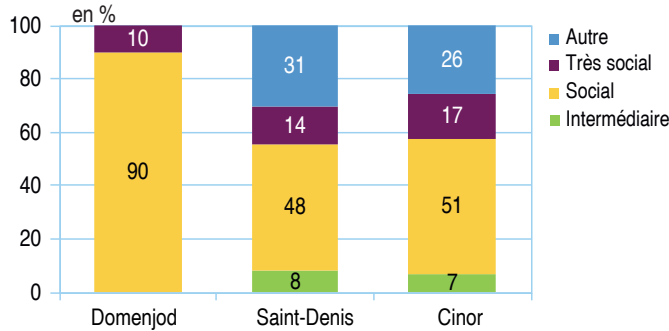
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

**9 90 % des logements sociaux financés par des dispositifs de type « social »**

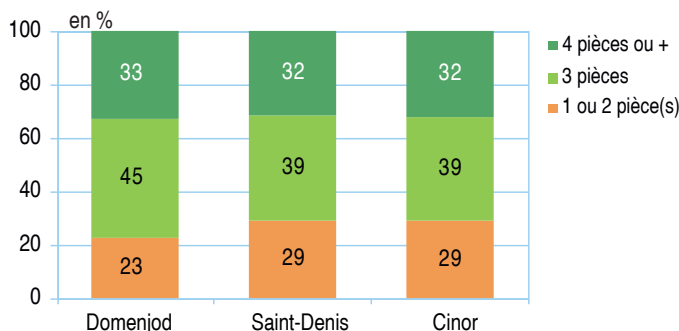
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**11 Près de la moitié des logements sociaux sont des trois pièces**

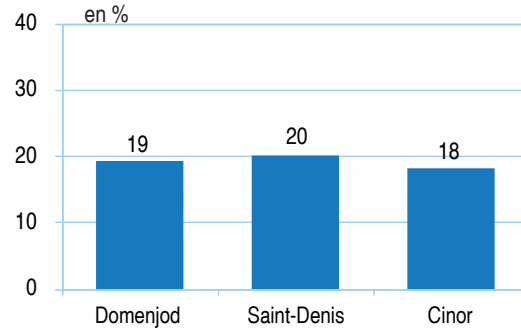
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**6 Un surpeuplement dans la moyenne**

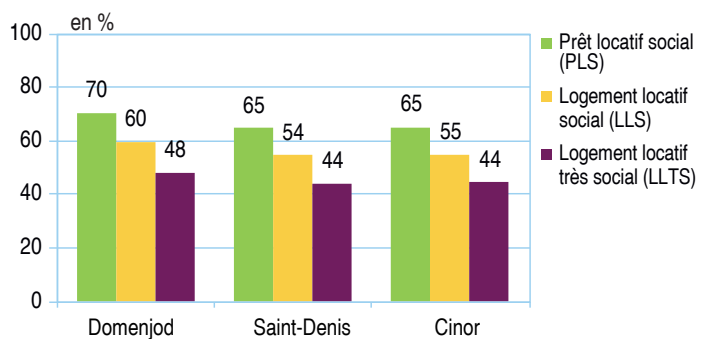
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

**8 70 % des ménages sont éligibles à un logement social**

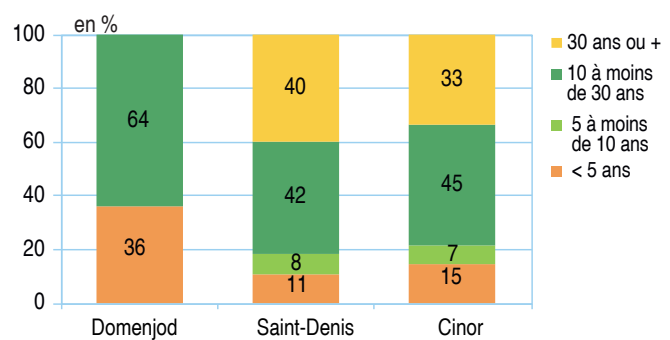
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**10 Un tiers des logements sociaux ont moins de cinq ans**

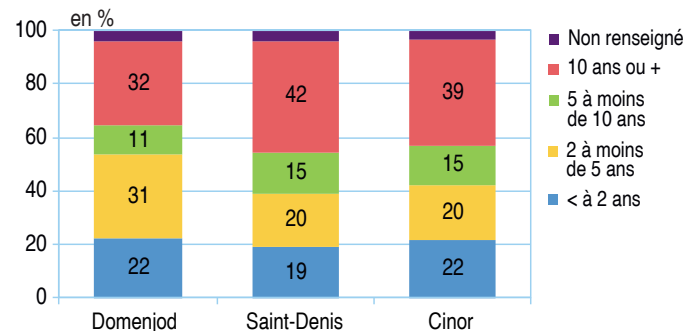
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**12 La majorité des baux sociaux ont moins de cinq ans**

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	7 719	5,3
Ménages	3 536	5,8
Logements sociaux	1 779	8,6

# Marcadet

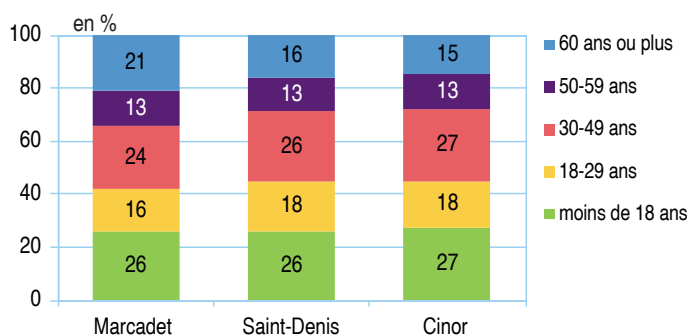
## Davantage de personnes seules et de ménages à faibles revenus

À Marcadet, qui accueille 7 700 habitants, les personnes seules sont nombreuses : elles représentent plus de 40 % des ménages, comme au Moufia, à La Source et au Butor - Sainte-Clotilde. De plus, comme à La Source, la présence des seniors y est marquée. Les habitants en âge de travailler sont moins bien insérés sur le marché du travail (41 % contre 49 % sur Saint-Denis), en particulier les plus jeunes. Dans le secteur, habitent principalement des ménages modestes : le revenu déclaré mensuel médian est particulièrement faible, de 700 euros par unité de consommation, à peine supérieur à celui des ménages vivant au Chaudron. De fait, très peu de ménages sont propriétaires de leur logement et

ils vivent bien plus souvent en situation de surpeuplement. Les trois quarts des ménages de Marcadet sont éligibles à un logement social et un ménage sur deux réside effectivement dans un tel logement. Conformément à la part élevée des personnes seules, les petits logements sociaux d'une ou deux pièces sont les plus nombreux. Le parc social est formé en majorité de logements construits 10 à 30 ans auparavant (55 % contre 42 % sur Saint-Denis). Mais il comprend aussi des logements construits plus récemment. D'ailleurs, la moitié des locataires du parc social se sont installés dans leur logement il y a moins de cinq ans : c'est 9 points de plus que la moyenne dionysienne. ■

### 1 Une personne sur cinq a plus de 60 ans

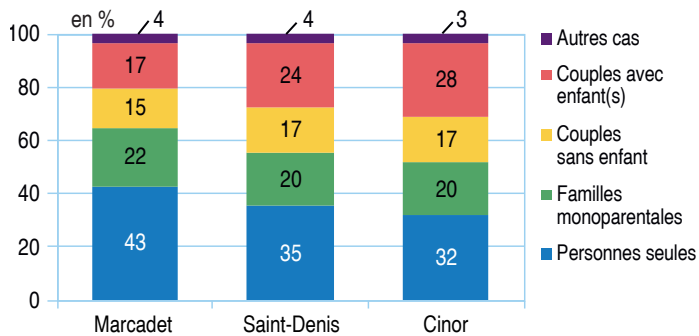
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 2 Davantage de personnes seules

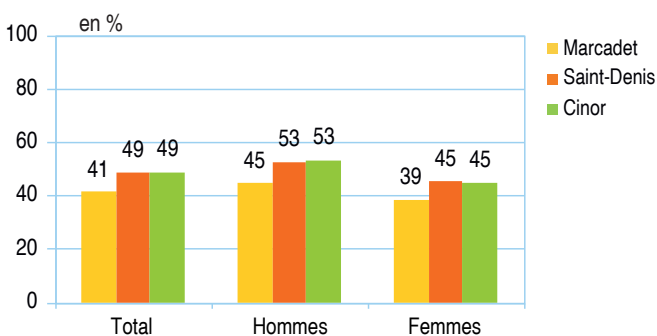
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 3 Un taux d'emploi plus faible que la moyenne

Taux d'emploi par sexe en 2014

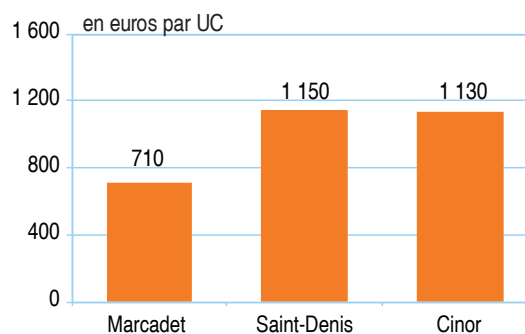


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 4 Des revenus bien plus faibles qu'à Saint-Denis

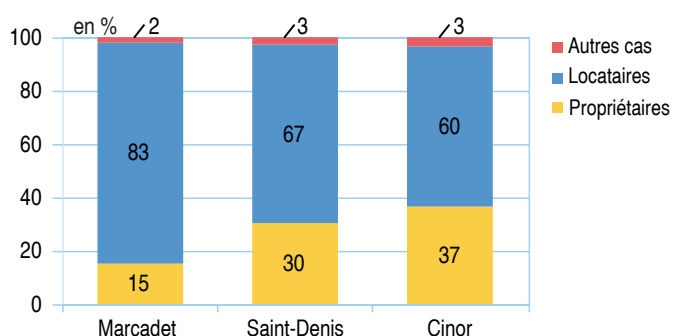
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Huit ménages sur dix sont locataires

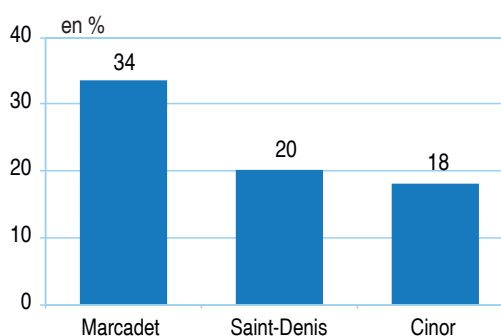
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 6 Un tiers des logements en situation de surpeuplement

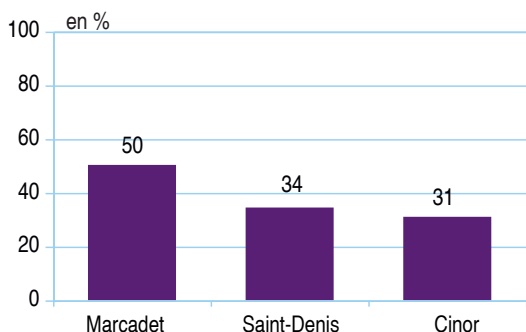
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

### 7 La moitié des ménages vivent dans un logement social

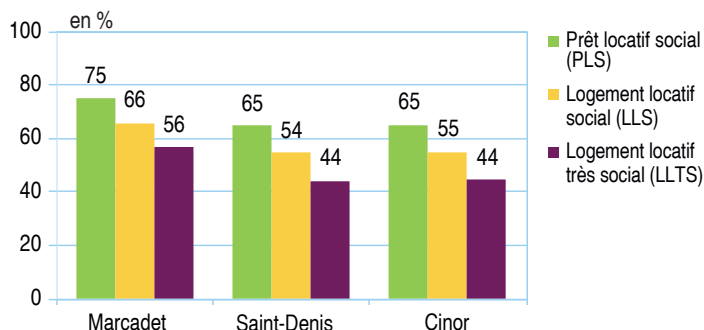
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 8 Les trois quarts des ménages éligibles au logement social

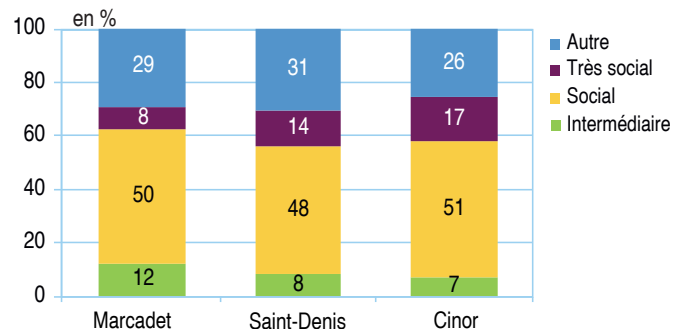
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 9 La majorité du parc social financée par un dispositif de prêt de type « social »

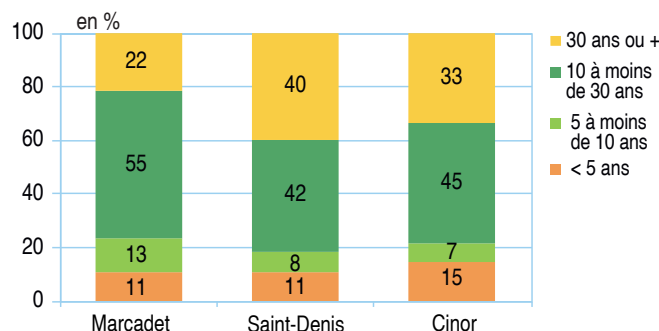
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 10 Un cinquième des logements sociaux ont plus de 30 ans

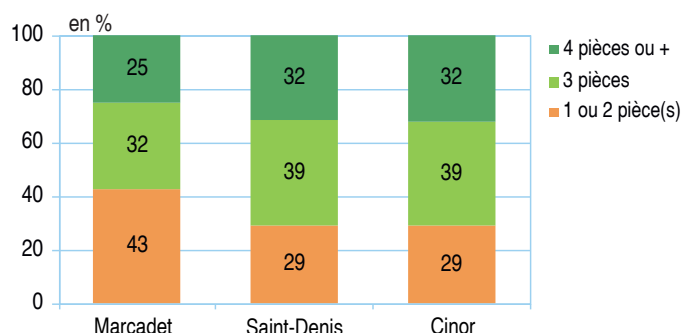
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Davantage de petits logements

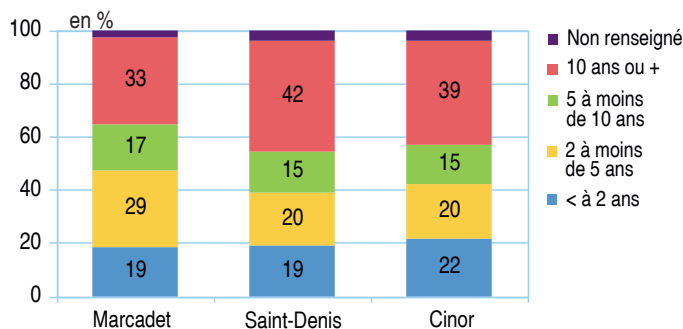
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 La moitié des locataires du parc social occupent leur logement depuis moins de cinq ans

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	9 187	6,4
Ménages	3 388	5,6
Logements sociaux	514	2,5

## La Montagne 8<sup>e</sup> km

### Les ménages les plus aisés

Trentenaires et quadragénaires sont plus nombreux à La Montagne 8<sup>e</sup> km, où vivent 9 200 personnes. De fait, de nombreux couples avec enfant(s) y résident. C'est dans ce secteur que les habitants en âge de travailler sont les mieux insérés sur le marché du travail : 59 % ont un emploi, soit dix points de plus que qu'à Saint-Denis.

En conséquence, ce secteur est aussi celui où le revenu déclaré mensuel médian est le plus élevé : il s'établit à 2 300 euros par unité de consommation, soit le double de celui de la commune.

De fait, la majorité des ménages sont propriétaires de leur logement

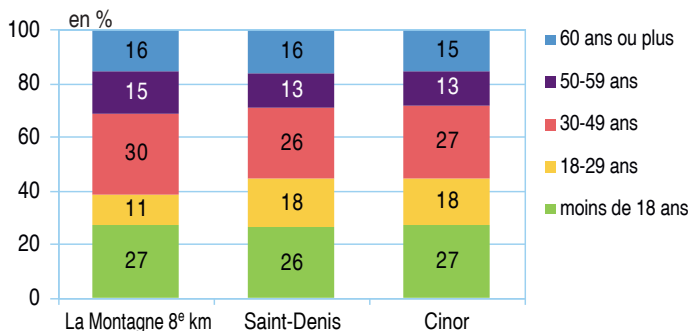
(59 %). Ils vivent bien moins souvent dans des logements surpeuplés (8 % contre 20 % à Saint-Denis).

Le secteur compte deux fois moins de logements sociaux (15 % des résidences principales contre 34 % sur la commune). D'ailleurs, seulement quatre ménages sur dix sont éligibles à ce type de logement.

Le parc social est très récent, la moitié des logements ayant été construits depuis moins de cinq ans. En outre, il offre davantage de logements de trois pièces ou plus, adaptés à des familles avec enfant(s). La moitié des locataires y vivent depuis moins de deux ans. ■

#### 1 Davantage de personnes de 30 à 49 ans

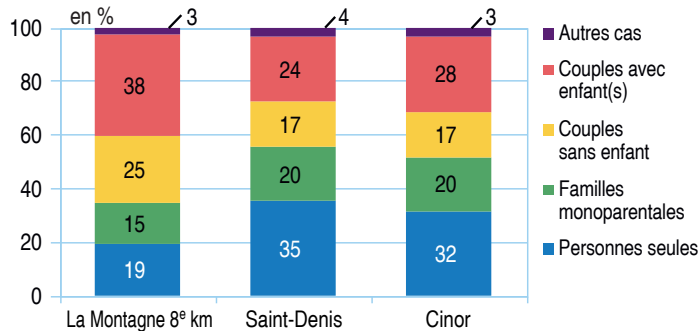
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Plus de couples avec ou sans enfant(s)

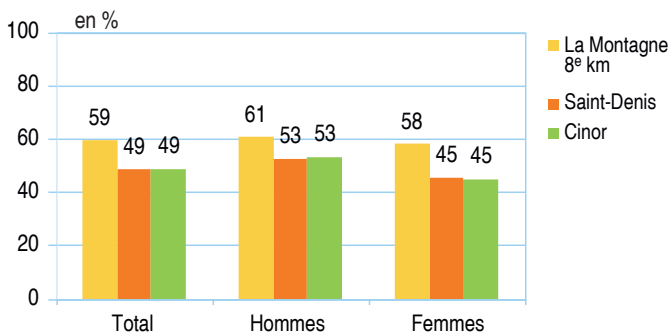
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Le taux d'emploi le plus élevé de Saint-Denis

Taux d'emploi par sexe en 2014

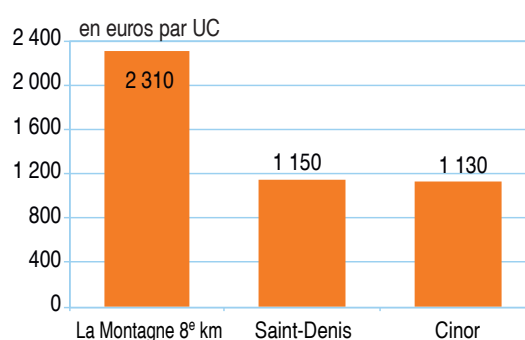


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus deux fois plus élevés

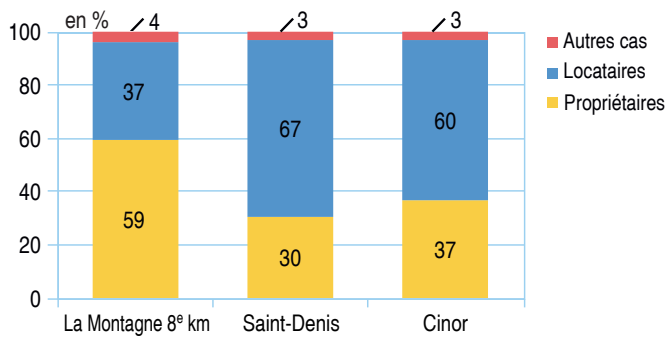
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**5 Six ménages sur dix sont propriétaires**

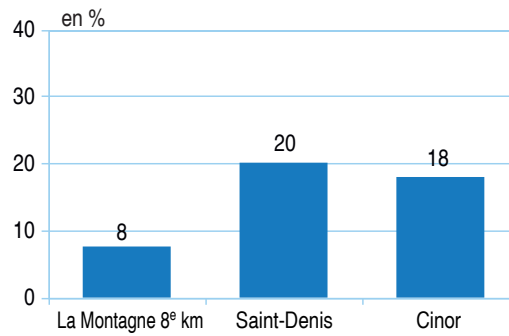
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**6 Peu de logements surpeuplés**

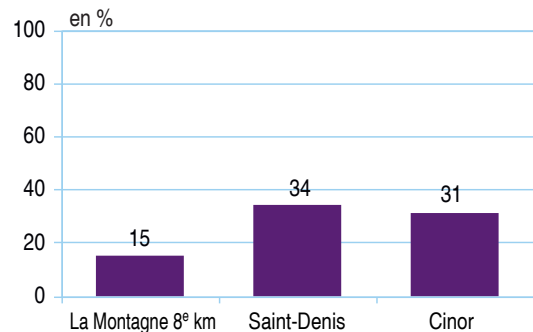
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

**7 Un parc locatif social très réduit**

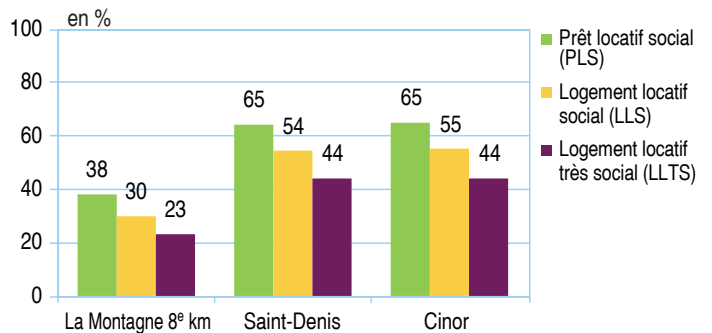
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

**8 Moins de ménages éligibles au logement social**

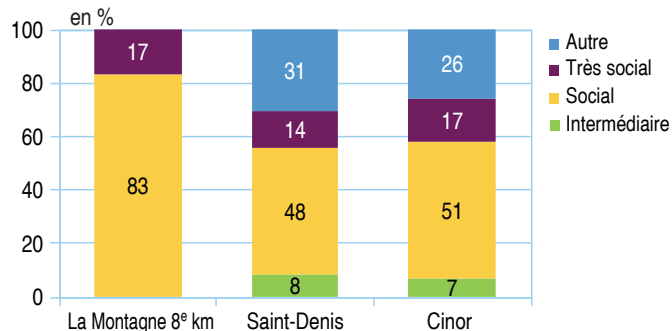
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFiP, Filosofi 2013.

**9 Huit logements sur dix financés par des prêts « sociaux »**

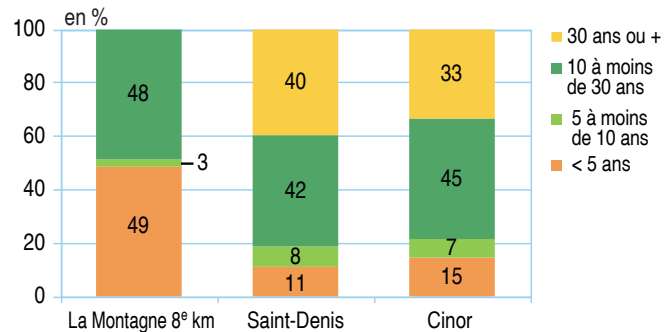
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**10 La moitié des logements sociaux ont moins de cinq ans**

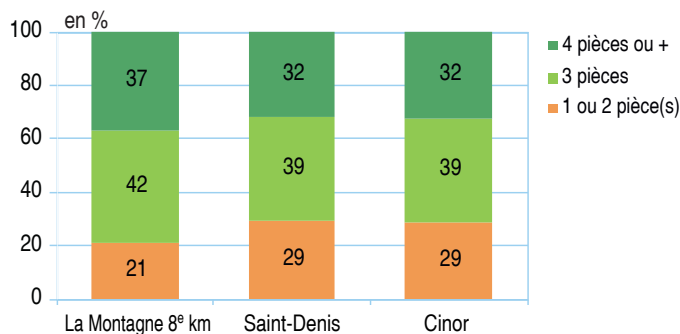
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**11 Davantage de logements sociaux de trois pièces ou plus**

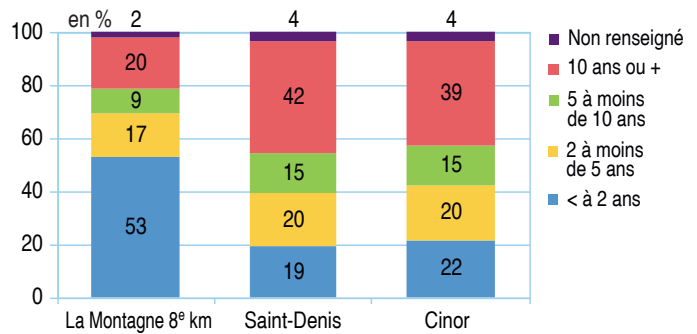
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**12 La moitié des baux du parc social datent de moins de deux ans**

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	4 027	2,8
Ménages	1 387	2,3
Logements sociaux	129	0,6

## La Montagne 15<sup>e</sup> km

### Des propriétaires aux revenus modestes

À La Montagne 15<sup>e</sup> km, vivent 4000 personnes. Deux fois moins peuplée que sa voisine La Montagne 8<sup>e</sup> km, le modèle familial y est tout autant traditionnel. De nombreux couples avec enfant(s) y vivent, mais peu de familles monoparentales et de personnes seules. Les personnes de 30 à 49 ans y sont donc plus fréquentes que sur l'ensemble de la commune.

Les habitants en âge de travailler sont un peu mieux insérés sur le marché du travail, mais moins qu'à La Montagne 8<sup>e</sup> km (52 % contre 59 %). De plus, moins de cadres et de professions intermédiaires y vivent, et les ménages sont de taille plus grande. Le revenu déclaré médian par unité de consommation des ménages est alors moins élevé. Il est inférieur de 19 % au revenu médian communal (et de 60 % par rapport à La Montagne 8<sup>e</sup> km).

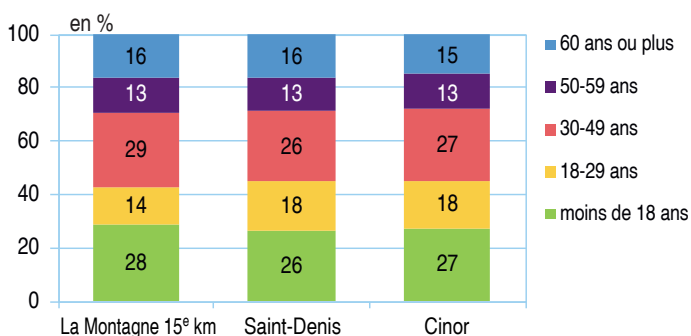
Malgré tout, les trois quarts des ménages sont propriétaires de leur logement, soit la part la plus élevée de Saint-Denis. Le surpeuplement des logements y est donc modéré, mais plus fréquent qu'à La Montagne 8<sup>e</sup> km, secteur plus aisé.

L'habitat intègre très peu de logements sociaux (9 % des résidences principales, soit 129 logements). Pourtant, les trois quarts des habitants y auraient droit.

Le parc social est récent : 54 % des logements ont moins de cinq ans (11 % à Saint-Denis). D'ailleurs, les deux tiers des locataires du parc social ont emménagé dans leur logement depuis moins de cinq ans. Les logements de quatre pièces ou plus sont un peu plus fréquents qu'à Saint-Denis, en lien avec les nombreux couples avec enfant(s) résidant dans le secteur. ■

#### 1 Les jeunes adultes moins nombreux

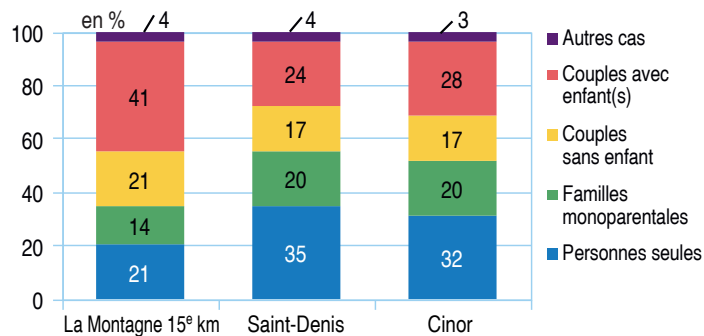
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Quatre ménages sur dix sont des couples avec enfant(s)

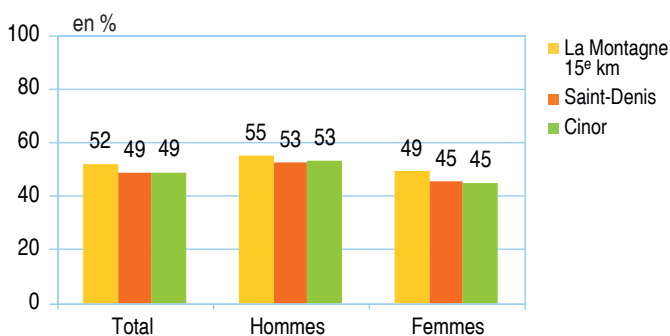
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une meilleure insertion sur le marché du travail

Taux d'emploi par sexe en 2014

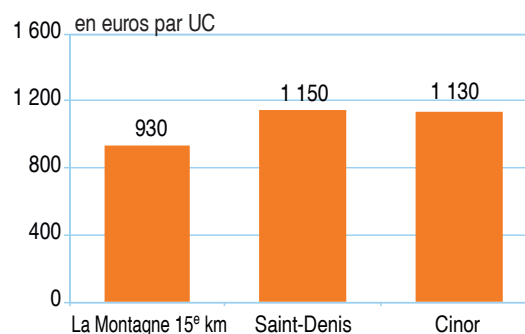


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus plus faibles qu'à Saint-Denis

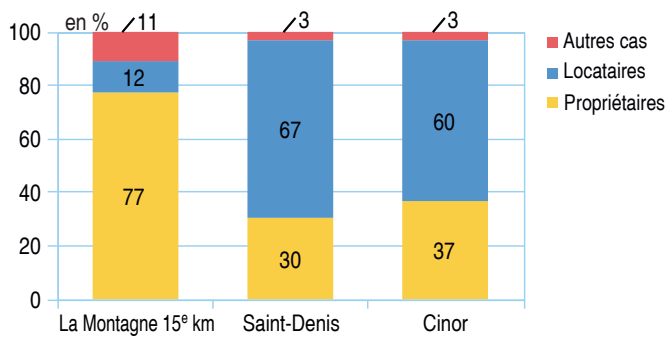
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**5 Les trois quarts des ménages sont propriétaires**

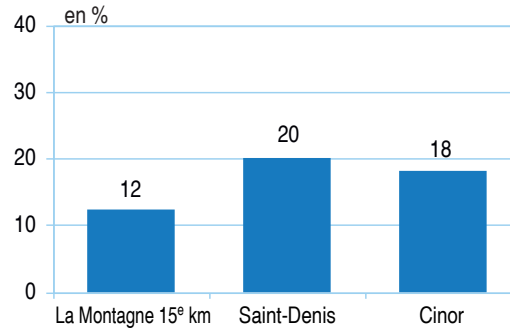
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**6 Moins de surpeuplement qu'à Saint-Denis**

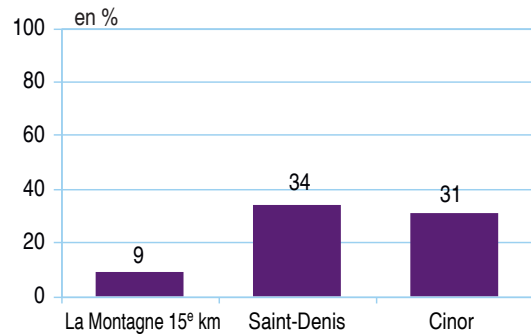
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

**7 Quatre fois moins de logements sociaux qu'à Saint-Denis**

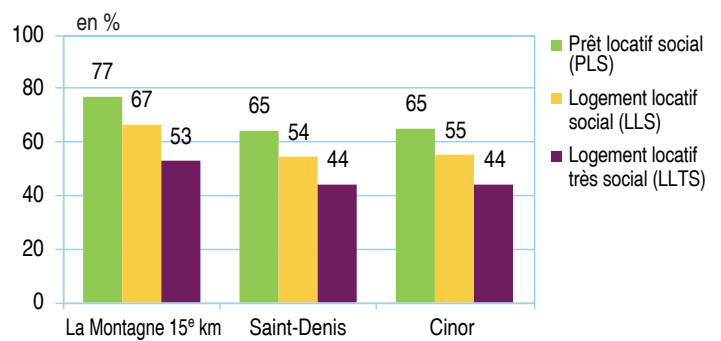
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

**8 Les trois quarts des ménages sont éligibles à un logement social**

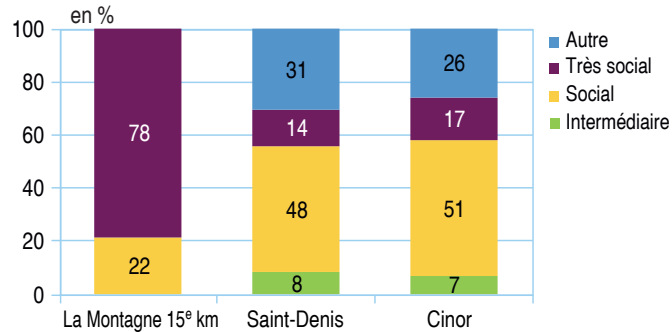
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**9 Huit logements sociaux sur dix financés par un dispositif « très social »**

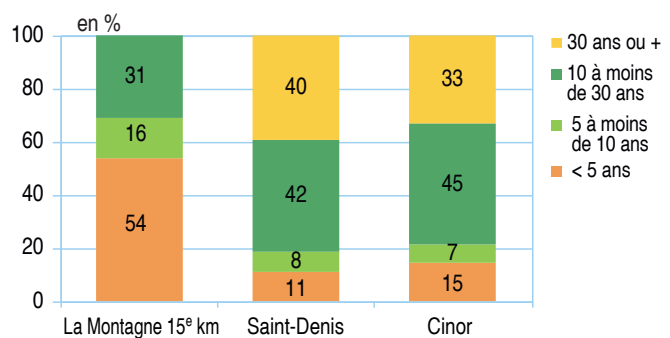
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**10 La moitié des logements sociaux ont moins de cinq ans**

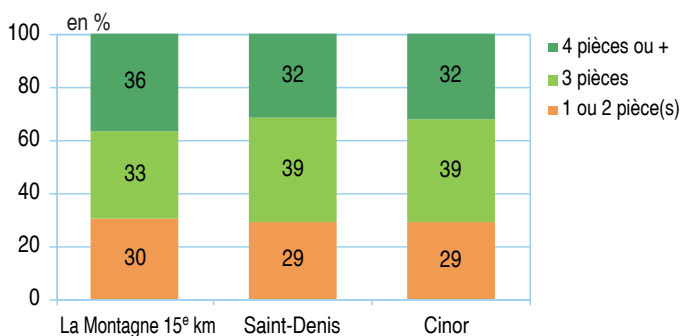
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**11 Davantage de logements sociaux de quatre pièces ou plus**

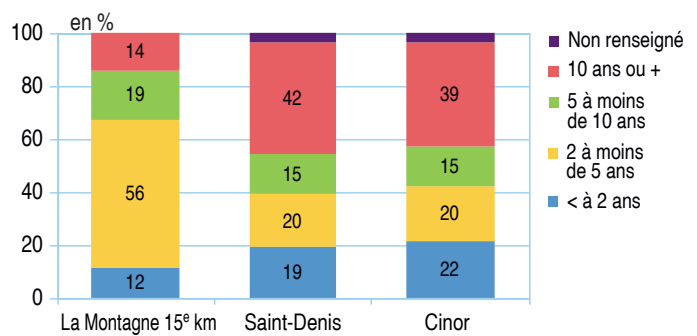
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



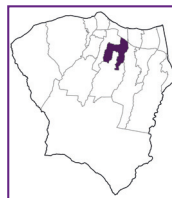
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**12 Deux tiers des baux du parc social ont moins de cinq ans**

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	10 673	7,4
Ménages	4 657	7,7
Logements sociaux	1 585	7,6

# Montgaillard - Colline des Camélias

## Un parc social en fort développement

Dans le secteur de Montgaillard-Colline des Camélias, où vivent 10 700 personnes, les familles avec enfant(s) sont un peu moins fréquentes que sur l'ensemble de Saint-Denis.

Les habitants sont particulièrement bien insérés sur le marché de l'emploi : 56 % des personnes de 15 à 64 ans ont un emploi (49 % à Saint-Denis). Les ménages déclarent ainsi des revenus plus élevés : leur revenu mensuel médian déclaré par unité de consommation est supérieur d'un tiers. En particulier, avec le Centre-ville, c'est dans ce secteur que les seniors de 60 ans ou plus du secteur déclarent les revenus les plus élevés.

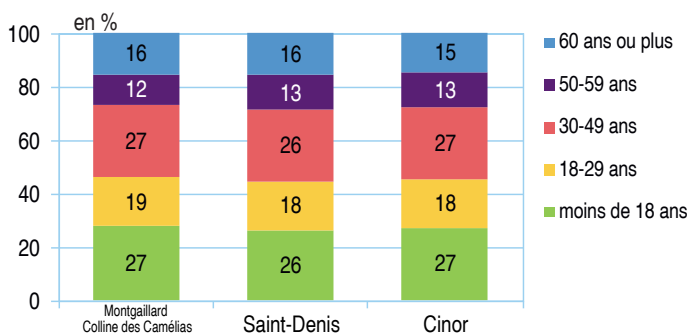
Cependant, les ménages du secteur ne sont qu'un peu plus souvent propriétaires de leur logement.

L'habitat est en effet essentiellement composé d'ensembles collectifs. Du fait de leur situation financière, seule la moitié des ménages peuvent prétendre à un logement dans le parc locatif social. Près d'un tiers des ménages habitent néanmoins dans un logement social.

Le parc social est récent : la moitié des logements datent de moins de dix ans (19 % sur Saint-Denis), et même un tiers de moins de cinq ans (11 % sur Saint-Denis). D'ailleurs, six ménages sur dix ont emménagé dans leur logement depuis moins de cinq ans, contre quatre sur dix. Le parc social propose des logements plus grands : huit logements sur dix sont des appartements de trois pièces ou plus, contre sept sur dix à Saint-Denis. ■

### 1 Une structure par âge proche de la moyenne

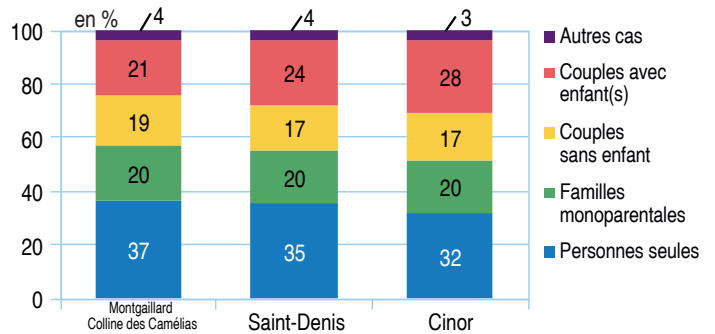
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 2 Moins de familles avec enfants

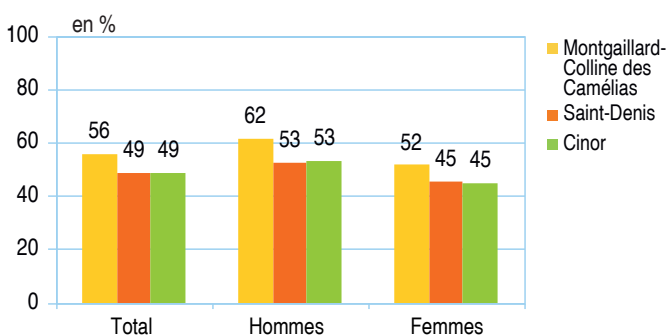
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 3 Une population mieux insérée sur le marché du travail

Taux d'emploi par sexe en 2014

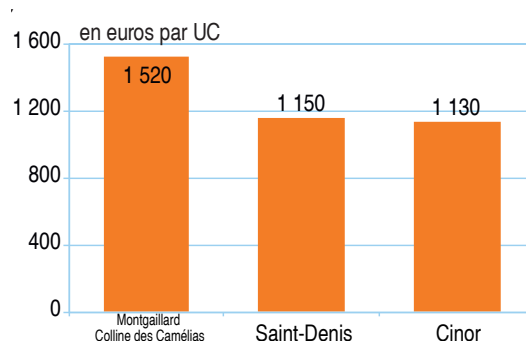


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 4 Des revenus plus élevés

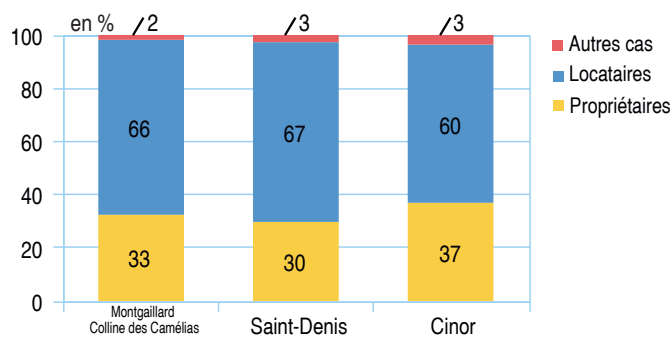
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**5 Les deux tiers des ménages sont locataires**

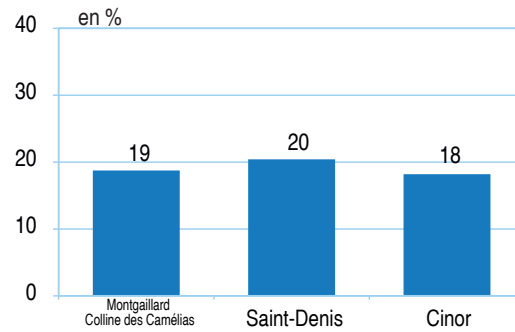
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**6 Un surpeuplement dans la moyenne dionysienne**

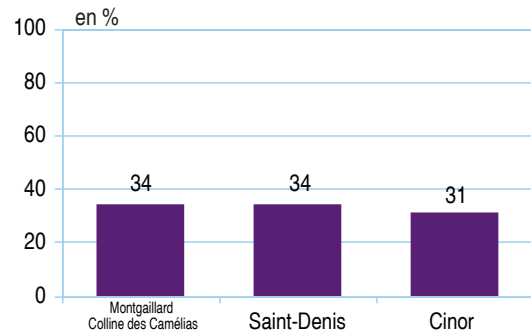
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

**7 Une part de logements sociaux dans la moyenne de Saint-Denis**

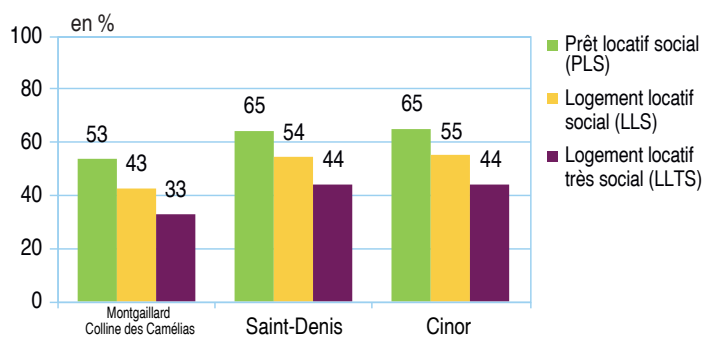
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

**8 Moins de ménages éligibles au logement social**

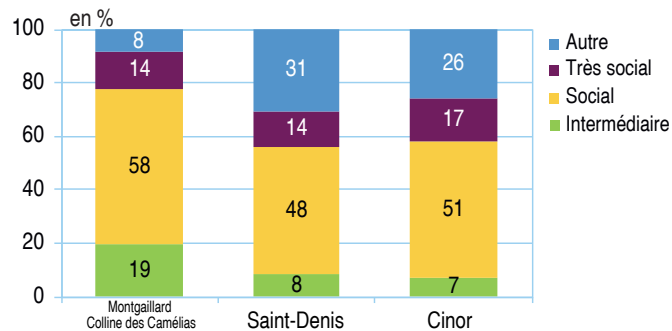
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**9 Six logements sur dix financés par un dispositif de type « social »**

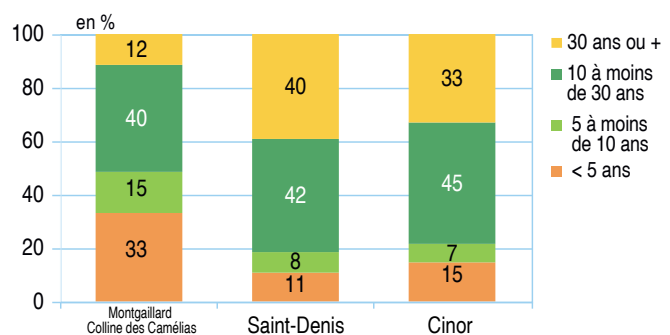
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**10 La moitié des logements sociaux ont moins de dix ans**

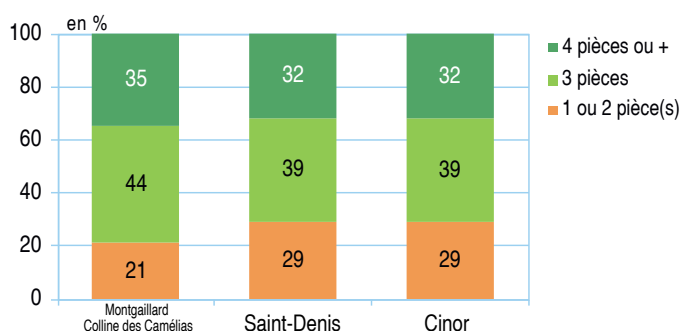
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**11 Davantage de logements sociaux de trois pièces ou plus**

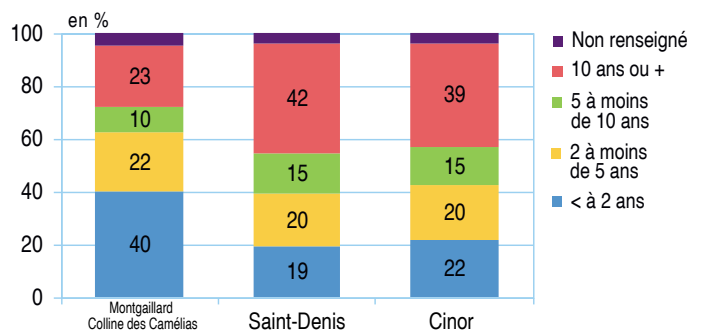
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**12 Six ménages sur dix ont emménagé depuis moins de cinq ans dans leur logement social**

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	15 704	10,9
Ménages	7 344	12,1
Logements sociaux	1 851	8,9

## Le Moufia

### Un secteur jeune en mal de logement social

Avec 15 700 habitants, Le Moufia est le secteur le plus peuplé de Saint-Denis. L'Université de La Réunion y étant implantée, il accueille la part la plus élevée de jeunes adultes (30 %). C'est également le secteur où les personnes vivant seules sont les plus nombreuses.

La population en âge de travailler est moins présente sur le marché du travail. D'une part, cela s'explique par la forte présence d'étudiants et d'autre part, par un chômage plus prégnant parmi les 30 ans ou plus. Ainsi, le revenu déclaré médian est plus faible que celui de la commune.

De fait, les propriétaires sont relativement moins nombreux au Moufia (20 % des ménages contre 30 % à Saint-Denis), d'autant

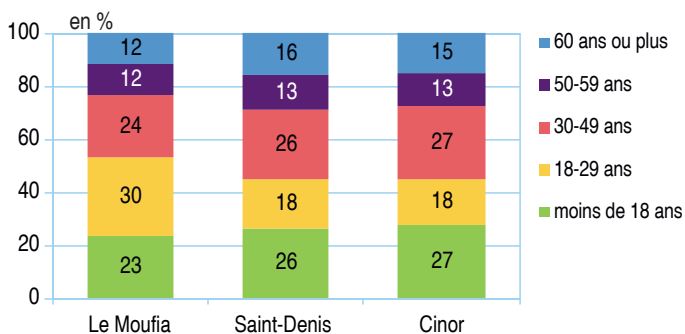
plus que le logement collectif y prédomine largement. Les ménages vivent plus souvent en situation de surpeuplement.

En raison de leurs faibles revenus, les habitants du Moufia sont plus souvent éligibles à un logement social. Pourtant, le parc social y est encore assez peu développé, avec seulement 25 % de logements sociaux. En outre, il compte peu de constructions de moins de dix ans : seuls 6 % des logements sociaux, contre 19 % à Saint-Denis.

Au regard de la forte proportion de personnes vivant seules, le parc social propose peu de petits logements d'une ou deux pièces. À l'opposé, les logements de quatre pièces ou plus y sont plus fréquents qu'à Saint-Denis. ■

#### 1 La part la plus élevée de jeunes adultes

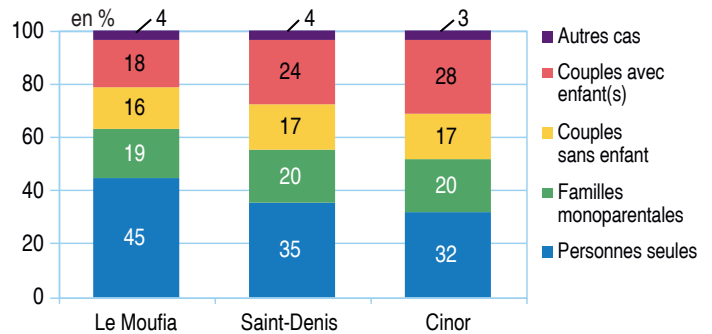
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 La part la plus élevée de personnes vivant seules

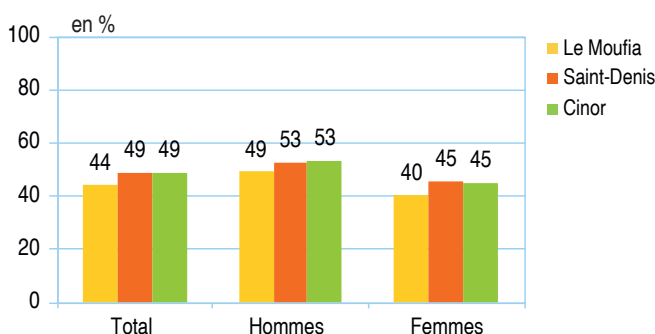
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une moindre insertion sur le marché du travail

Taux d'emploi par sexe en 2014

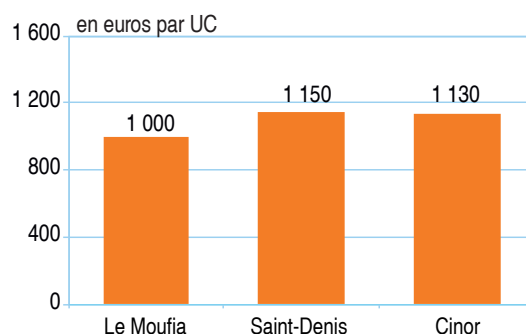


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus plus faibles qu'à Saint-Denis

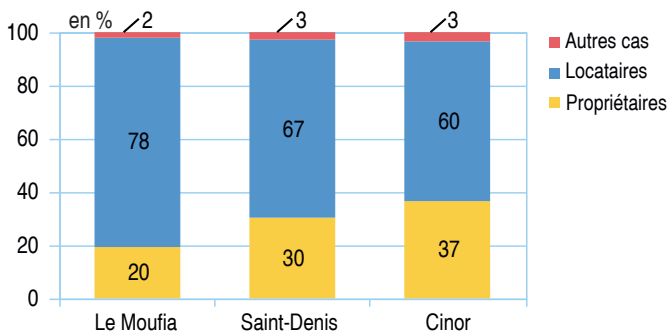
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**5 Huit ménages sur dix sont locataires**

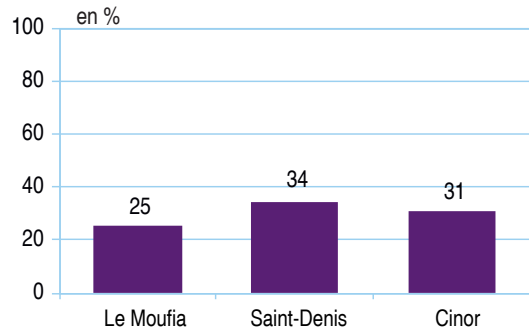
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**7 Une part plus faible de logements sociaux**

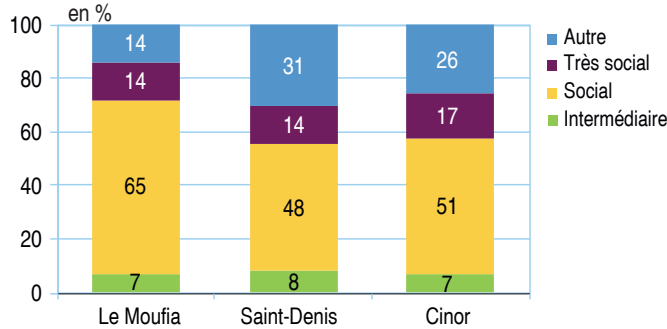
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

**9 Deux tiers des logements sociaux financés par un dispositif de type « social »**

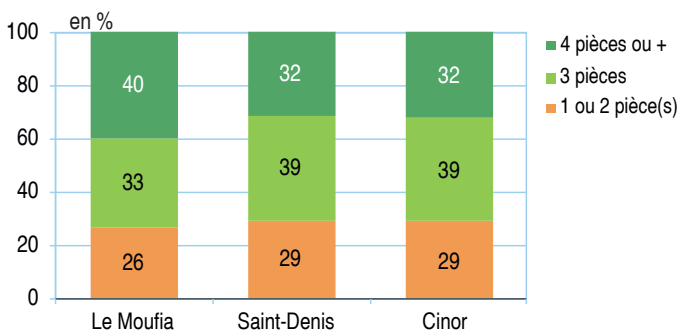
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**11 Davantage de logements de quatre pièces ou plus**

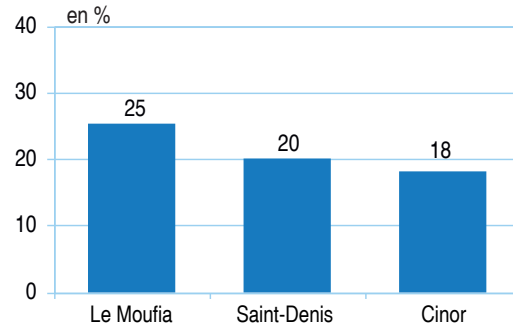
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**6 Un quart des logements sont surpeuplés**

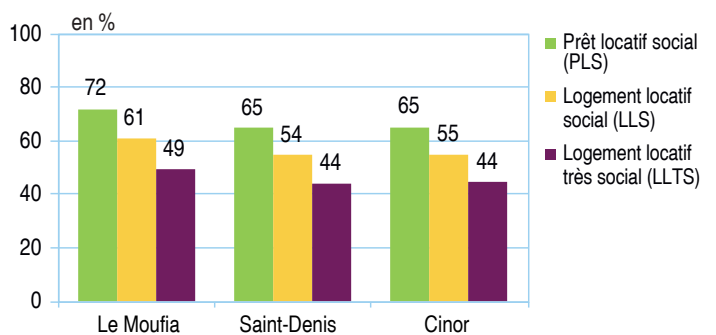
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

**8 Sept ménages sur dix sont éligibles à un logement social**

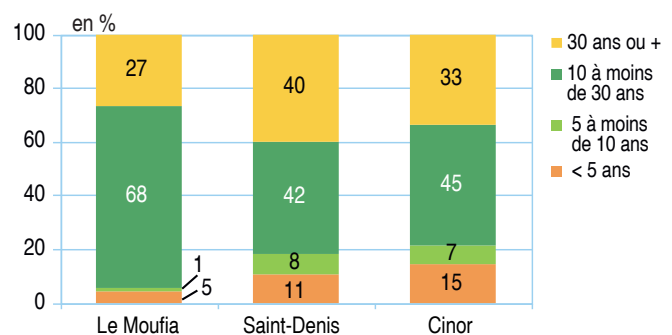
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**10 Trois fois moins de logements sociaux de moins de dix ans**

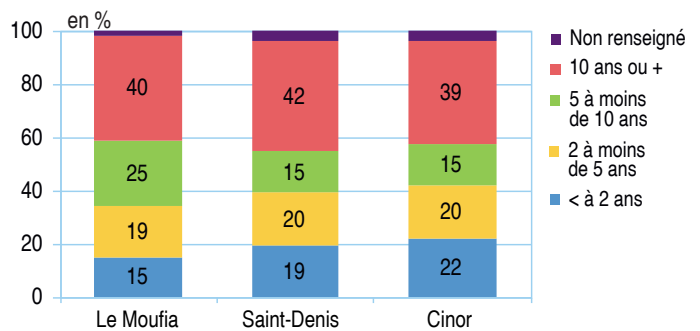
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**12 40 % des locataires occupent leur logement social depuis plus de dix ans**

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	5 027	3,5
Ménages	1 998	3,3
Logements sociaux	861	4,1

## Petite-Île - Bas de La Rivière

### Forte présence de familles monoparentales et de logements sociaux

À Petite-Île - Bas de La Rivière, où résident 5 000 personnes, la population est jeune. Un habitant sur deux a moins de 30 ans. Les familles monoparentales y sont également nombreuses et presque aussi fréquentes qu'au Chaudron.

Les habitants de Petite-Île - Bas de la Rivière en âge de travailler sont mieux insérés sur le marché du travail. Toutefois, leurs emplois sont bien plus précaires (contrats d'apprentissage par exemple). D'ailleurs, le revenu déclaré médian y est sensiblement équivalent à celui de la commune.

Seuls 15 % des habitants de Petite-Île - Bas de la Rivière sont propriétaires de leur logement, une part deux fois moins élevée

qu'à Saint-Denis. Les ménages vivent ainsi plus souvent en situation de surpeuplement.

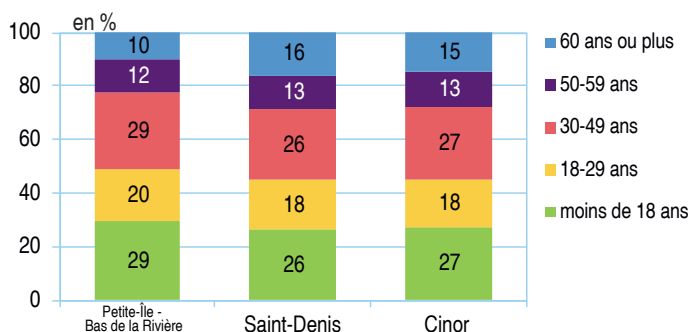
Le paysage immobilier est très marqué par l'habitat collectif, comme dans le Centre-ville voisin. Le parc social y tient cependant une place bien plus importante, avec 43 % de logements sociaux. D'ailleurs, 66 % des ménages sont éligibles à un tel logement, soit une part proche de la moyenne communale.

Les logements sociaux sont anciens : sept sur dix ont été construits entre 10 et 30 ans auparavant.

Les constructions récentes sont quant à elles deux fois moins fréquentes que sur la commune. ■

#### 1 La moitié de la population a moins de 30 ans

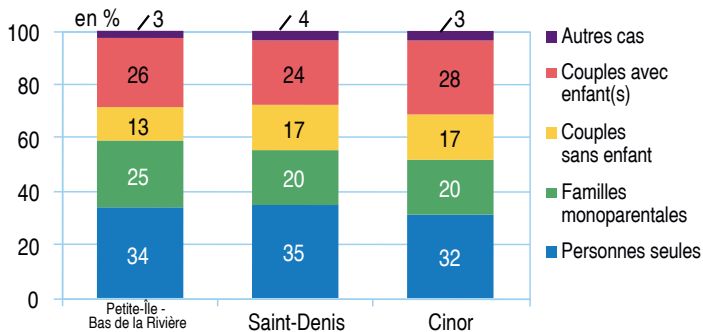
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Davantage de familles monoparentales

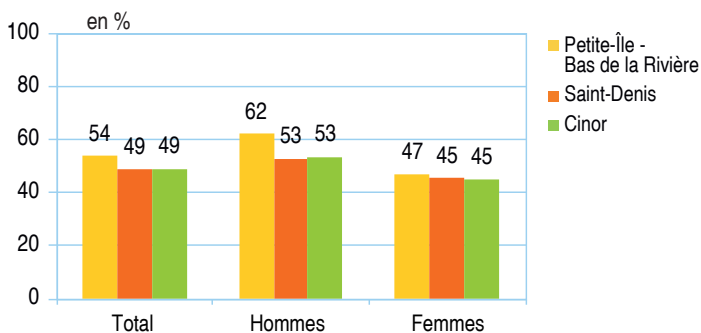
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une meilleure insertion sur le marché du travail

Taux d'emploi par sexe en 2014

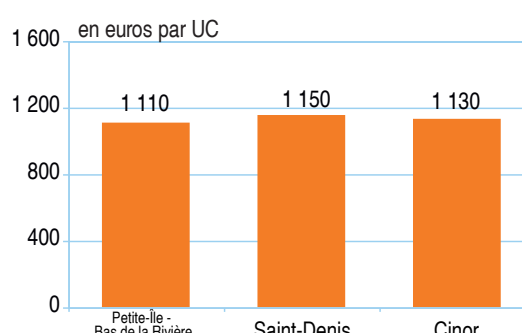


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus proches de ceux de la commune

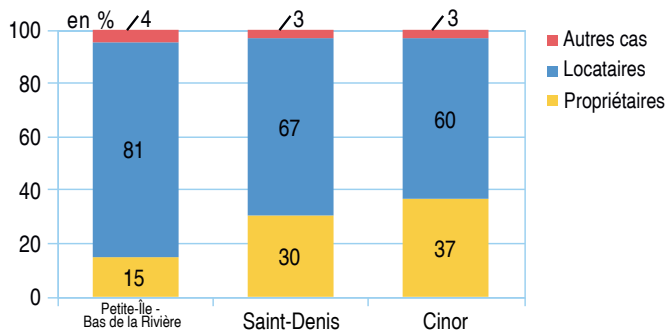
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Deux fois moins de propriétaires qu'à Saint-Denis

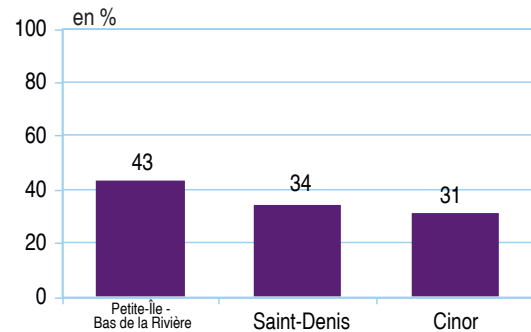
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 7 Un parc locatif social important

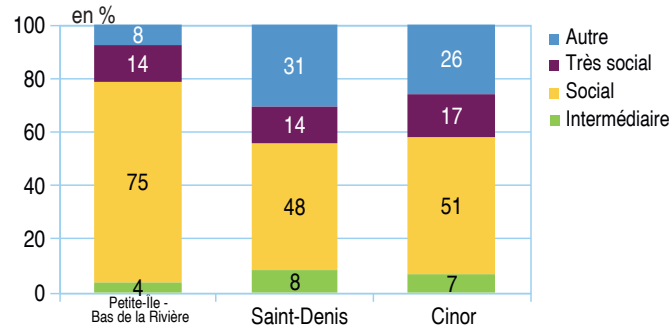
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 9 Trois quarts des logements sociaux financés par un dispositif de type « social »

Répartition des logements sociaux selon le type de financement

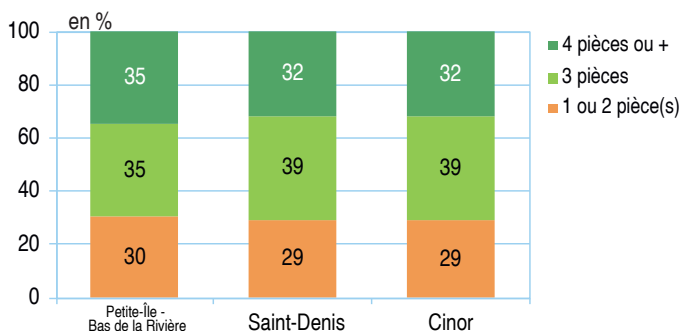


Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.

Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Davantage de logements sociaux de quatre pièces ou plus

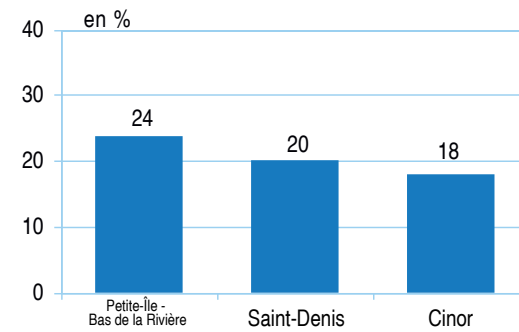
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 6 Davantage de logements surpeuplés

Part des logements en situation de surpeuplement en 2014

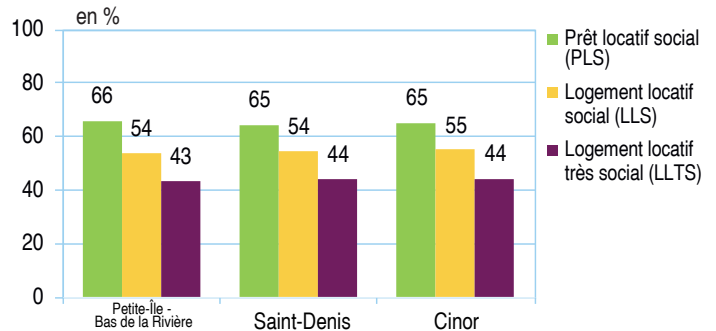


Champ : ménages de deux personnes ou plus.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 8 Autant de ménages éligibles au logement social qu'à Saint-Denis

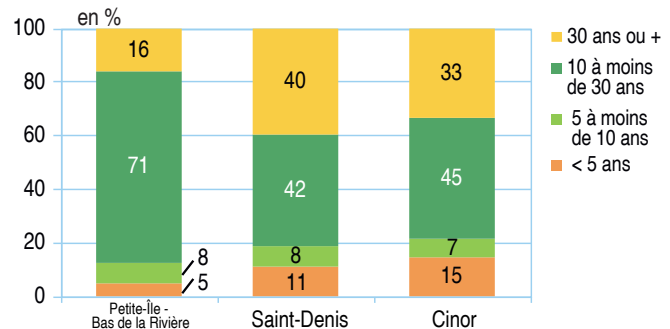
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 10 Près de neuf logements sociaux sur dix ont plus de dix ans

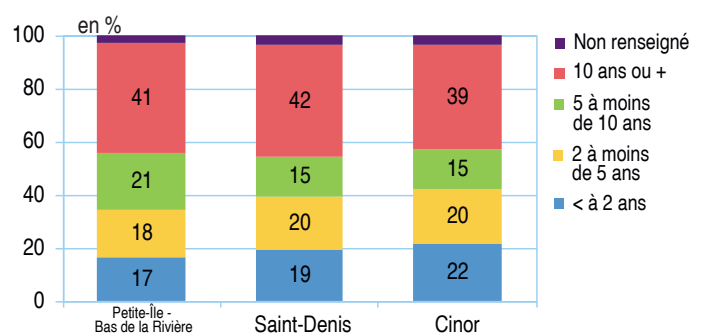
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 Une ancienneté des baux des logements sociaux proche de la moyenne

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	1 610	1,1
Ménages	668	1,1
Logements sociaux	266	1,3

## Prima

### Une population précaire

Comptant 1 600 habitants, Prima est le secteur le moins peuplé de Saint-Denis, avec celui du Brûlé. Sa population est jeune : plus d'un habitant sur deux a moins de 30 ans. Les familles monoparentales y sont plus nombreuses que sur la commune. À l'inverse, les couples avec enfant(s) sont bien moins fréquents.

Les revenus des ménages sont les plus faibles de Saint-Denis : le revenu déclaré médian s'élève à 550 euros par mois et par unité de consommation, soit deux fois moins que sur la commune.

L'accès de la population à l'emploi reste en effet limité : seulement 43 % des personnes en âge de travailler ont un emploi. Les femmes de plus de 30 ans sont particulièrement éloignées du marché du travail.

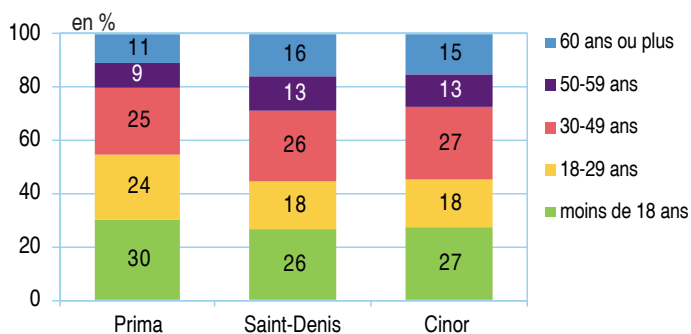
Les ménages sont très majoritairement locataires de leur logement (79 %) et vivent plus souvent en situation de surpeuplement.

Compte tenu de leurs faibles revenus, 81 % des ménages peuvent prétendre à un logement social, soit une proportion à peine inférieure à celle du Chaudron. Toutefois, le parc social y est deux fois moins développé (40 % des résidences principales contre 86 %).

Par ailleurs, aucune construction récente de logement social n'a vu le jour ces dix dernières années. La population qui vit dans les logements sociaux est peu mobile : un locataire sur deux occupe son logement depuis au moins dix ans. À Prima, les logements sociaux sont petits : 41 % ont une ou deux pièces contre 29 % en moyenne communale. ■

#### 1 La moitié des habitants ont moins de 30 ans

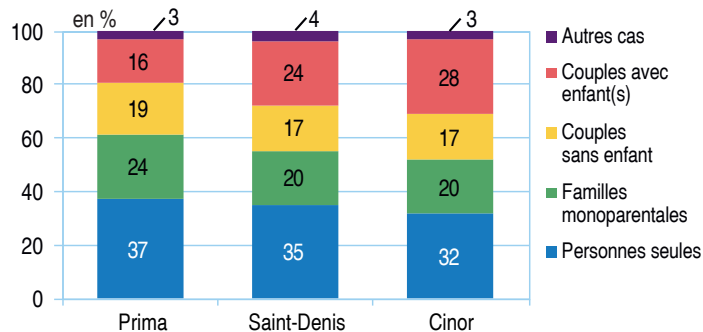
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Davantage de familles monoparentales et moins de couples avec enfant(s)

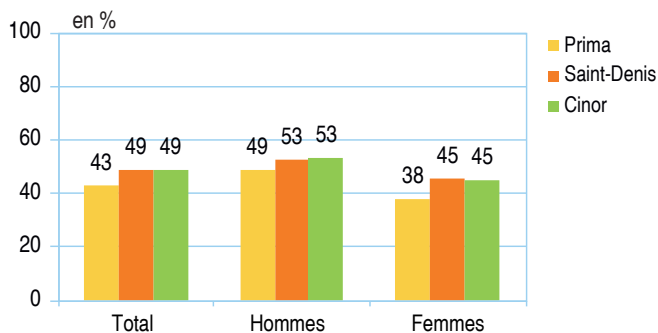
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une population peu insérée sur le marché de l'emploi

Taux d'emploi par sexe en 2014

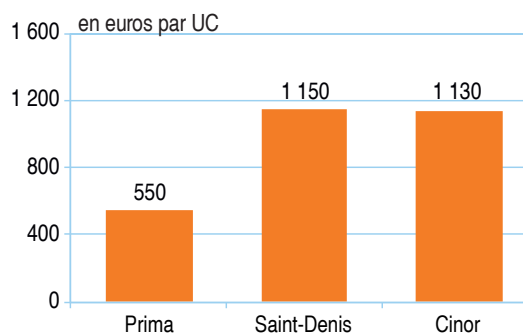


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Les revenus les plus faibles de Saint-Denis

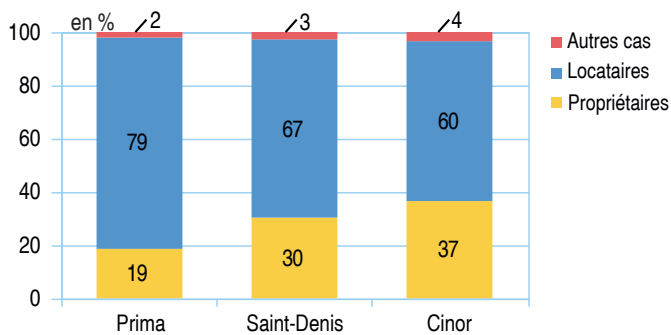
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

## 5 Huit ménages sur dix sont locataires

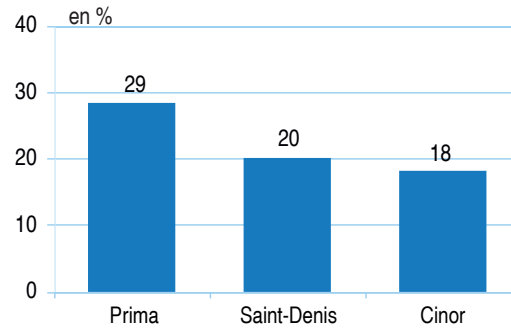
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

## 6 Plus de logements surpeuplés

Part des logements en situation de surpeuplement en 2014

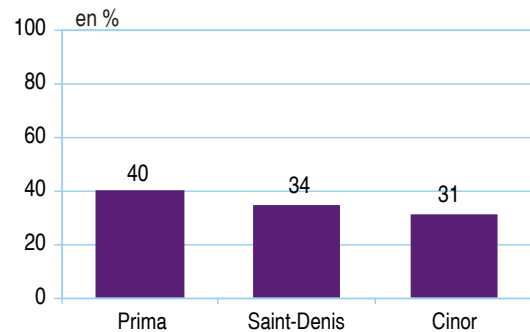


Champ : ménages de deux personnes ou plus.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

## 7 Quatre ménages sur dix vivent dans un logement social

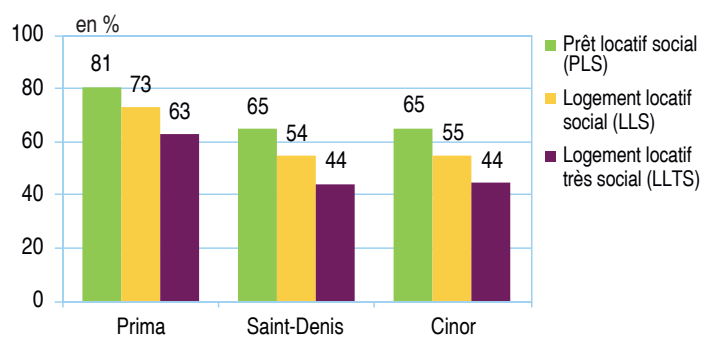
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

## 8 Huit ménages sur dix éligibles au logement social

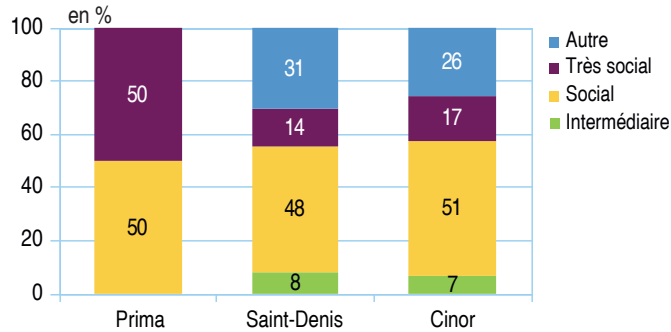
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

## 9 Un parc locatif social financé à part égale par des prêts sociaux et très sociaux

Répartition des logements sociaux selon le type de financement

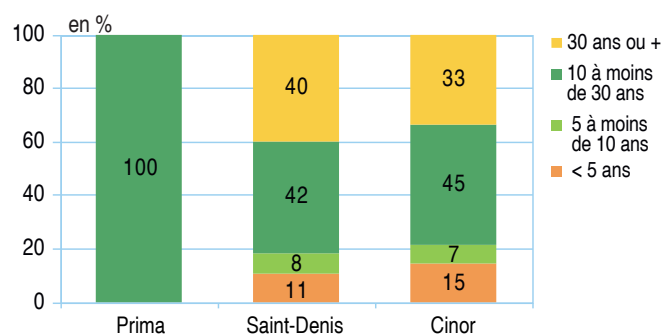


Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.

Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

## 10 Aucun logement social récent

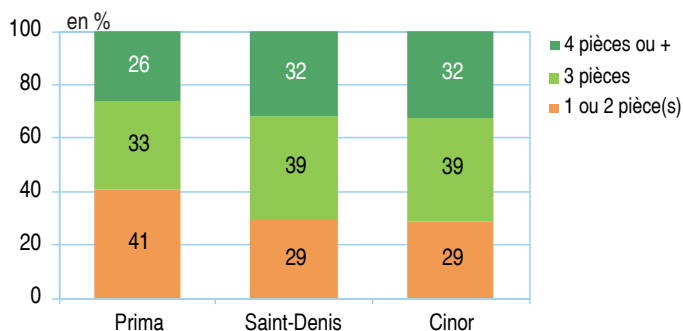
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

## 11 Davantage de petits logements sociaux

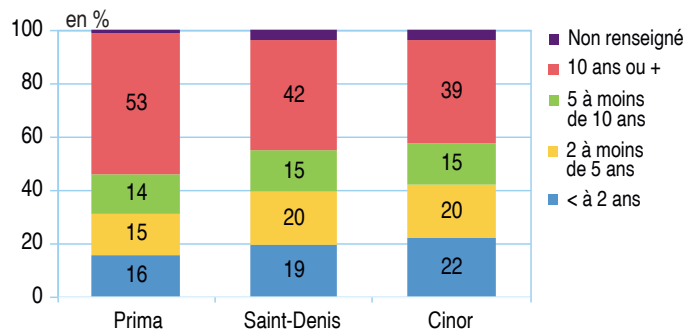
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



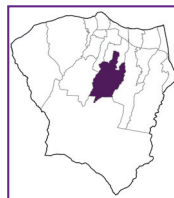
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

## 12 La moitié des baux du parc social datent d'au moins dix ans

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	2 981	2,1
Ménages	1 064	1,8
Logements sociaux	86	0,4

## Saint-François

### Des couples avec enfants, propriétaires

À Saint-François, où vivent 3 000 habitants, les couples avec enfant(s) constituent le modèle familial dominant (40 % des ménages). Aussi, les personnes âgées de 30 à 49 ans prédominent. Les seniors de 60 ans ou plus y sont également plus nombreux.

La population de Saint-François est mieux insérée sur le marché du travail : plus d'une personne sur deux en âge de travailler occupe un emploi. Ainsi, le revenu déclaré médian y est plus élevé, supérieur de 30 % à celui de la commune.

De fait, dans un paysage largement dominé par l'habitat individuel, les ménages sont deux fois plus souvent propriétaires de leur logement (64 % contre 30 % à Saint-Denis).

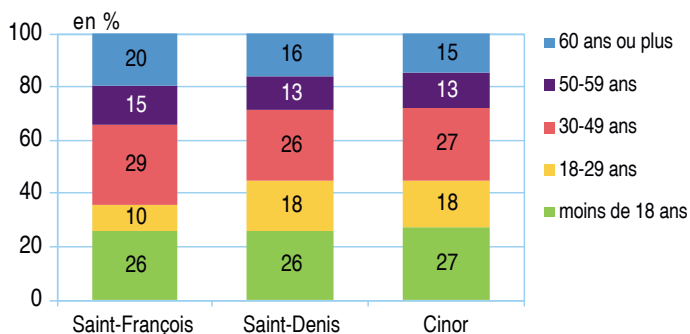
Aussi, les situations de surpeuplement sont rares : elles ne concernent que 7 % des ménages, trois fois moins que sur la commune.

Dans ce secteur, les ménages sont moins souvent éligibles à un logement social, compte tenu de leurs revenus plus élevés. D'ailleurs, le parc social y est très peu présent : moins d'une centaine de logements sociaux, soit 8 % des résidences principales. De plus, les nouvelles constructions sont rares sur les cinq dernières années.

Les locataires de ce parc sont très mobiles : les deux tiers occupent leur logement depuis moins de cinq ans. ■

#### 1 Davantage de 30-49 ans et de seniors

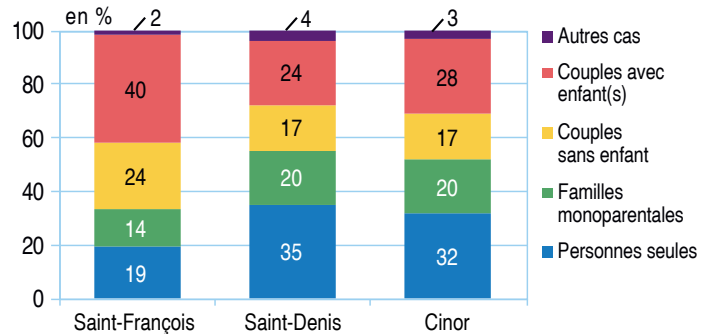
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Les couples avec enfant(s) prédominent

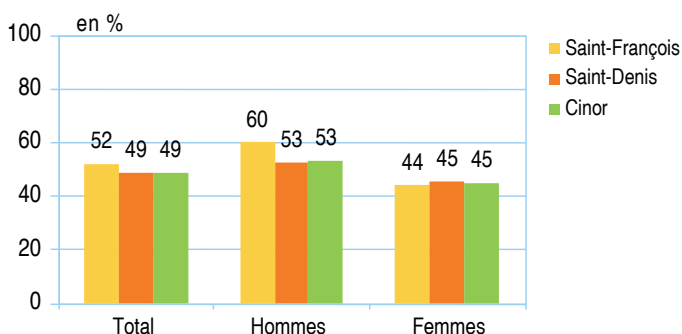
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une population mieux insérée sur le marché du travail

Taux d'emploi par sexe en 2014

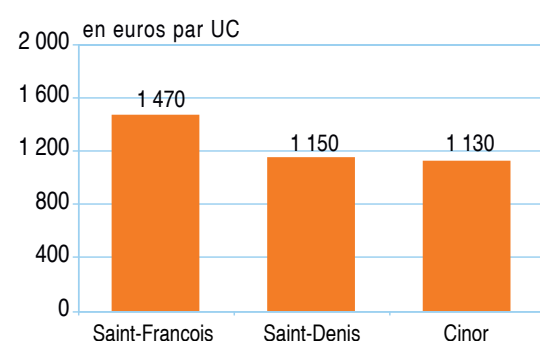


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus plus élevés qu'à Saint-Denis

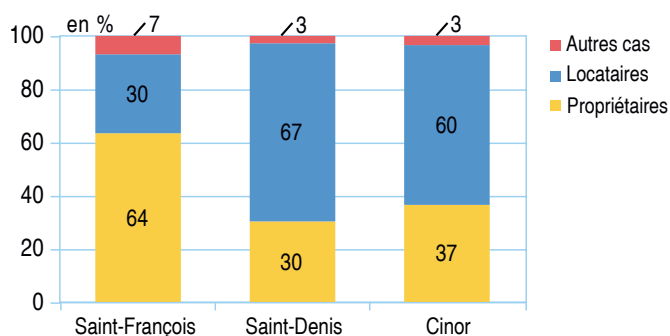
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Les deux tiers des ménages sont propriétaires

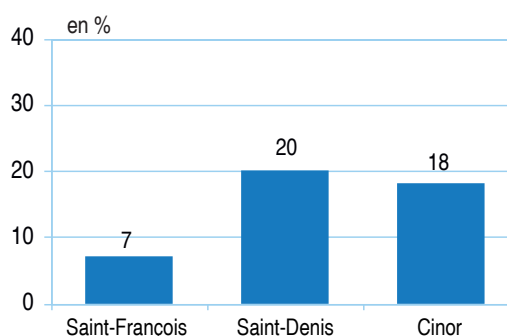
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 6 Trois fois moins de logements surpeuplés qu'à Saint-Denis

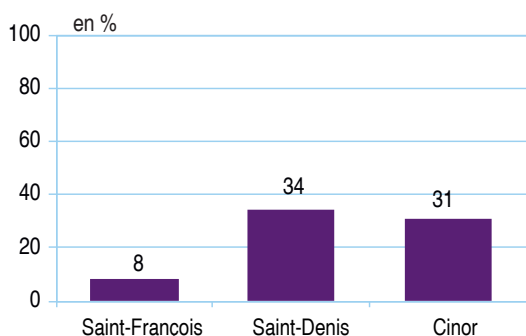
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

### 7 Un parc locatif social très restreint

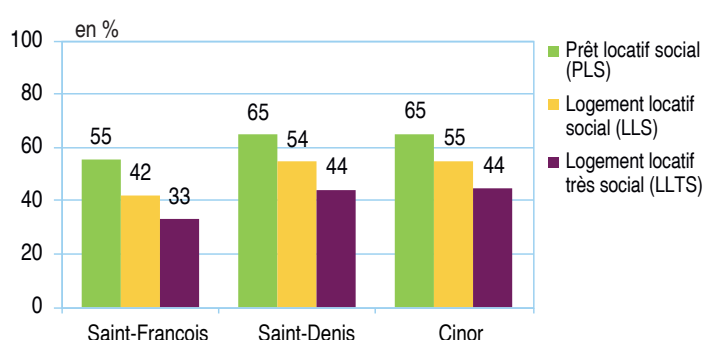
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 8 Moins de ménages éligibles à un logement social

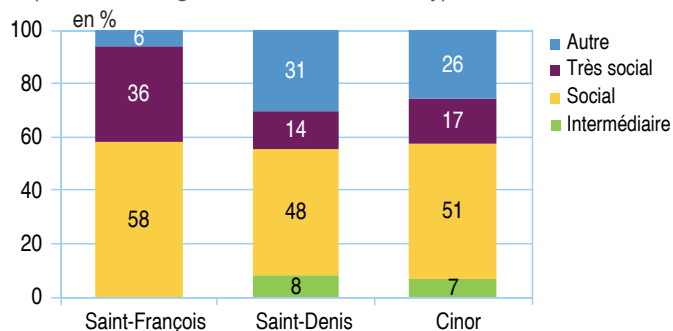
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 9 Six logements sociaux sur dix financés par un dispositif de type « social »

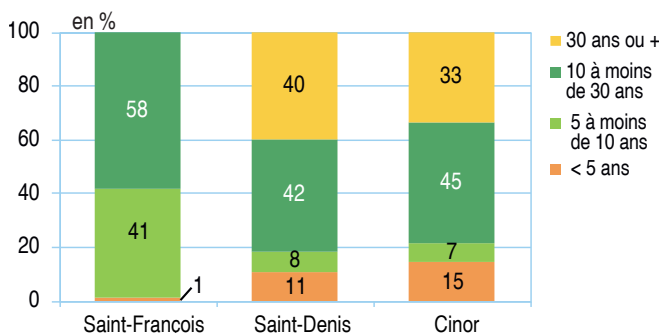
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 10 Davantage de logements sociaux datent de 5 à 10 ans auparavant

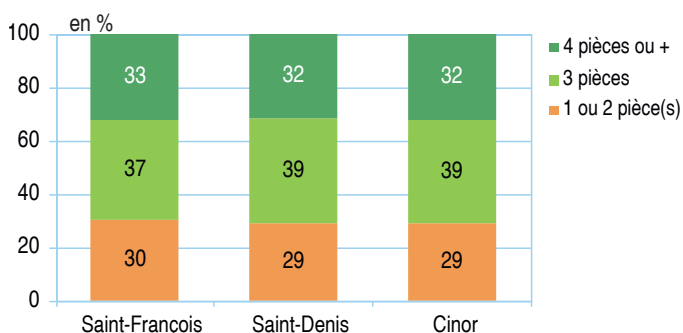
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Une répartition des logements sociaux par nombre de pièces conforme à la moyenne

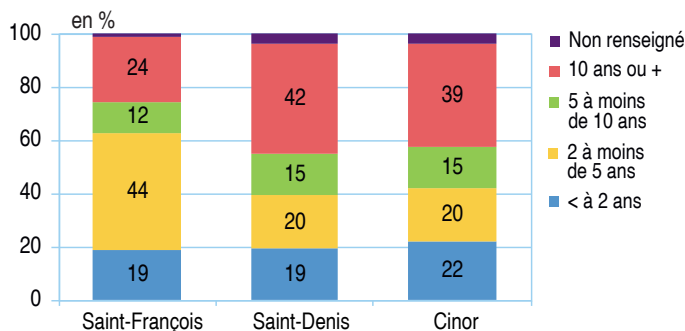
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 Les deux tiers des baux du parc social datent de moins de cinq ans

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	4 504	3,1
Ménages	2 110	3,5
Logements sociaux	451	2,2

## La Source

### Plus de seniors et de personnes seules

Avec 4 500 personnes, La Source est avec le Centre-ville le secteur où la part des personnes âgées de plus de 60 ans est la plus élevée. Les personnes vivant seules y sont plus nombreuses qu'en moyenne sur la commune.

Le revenu déclaré mensuel médian des habitants est un peu plus élevé qu'au niveau communal, tant pour les personnes âgées que pour celles en âge de travailler. Ces dernières sont un peu mieux insérées sur le marché du travail, en particulier les hommes de moins de 30 ans.

Les ménages sont plus souvent propriétaires de leur logement. Le secteur compte peu de logements sociaux (21 % des résidences

principales contre 34 % à Saint-Denis), mais également moins de ménages éligibles à un logement social.

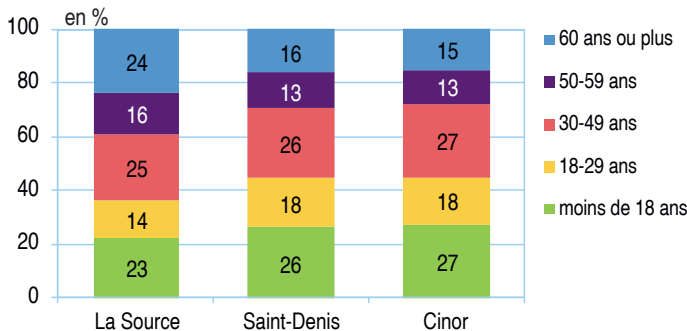
Le parc social est marqué par son inertie : la moitié des logements datent de plus de 30 ans, et très peu ont été construits dans les dix dernières années.

D'ailleurs, la majorité des occupants sont dans le même logement depuis plus de dix ans.

Les logements sociaux du secteur sont plus vastes : 40 % comportent quatre pièces ou plus, contre 32 % sur la commune. À l'inverse, le secteur compte relativement moins de logements d'une ou de deux pièces. ■

#### 1 Un quart de la population a plus de 60 ans

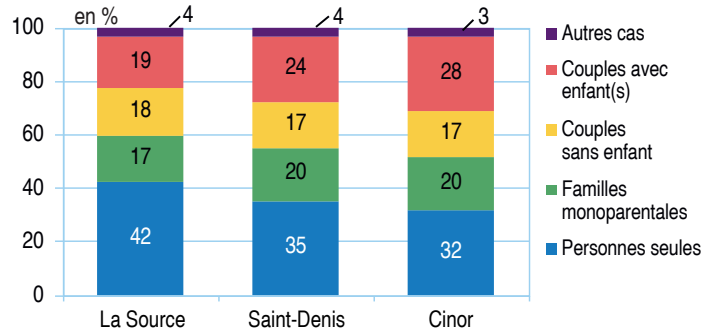
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 2 Bien plus de personnes vivent seules

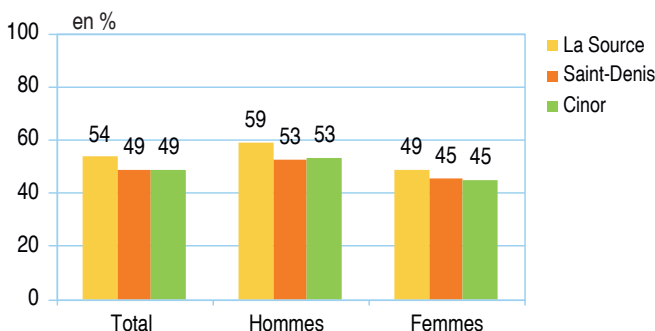
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 3 Une meilleure insertion sur le marché du travail

Taux d'emploi par sexe en 2014

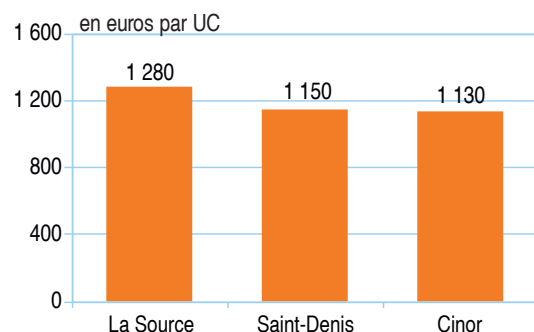


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

#### 4 Des revenus légèrement supérieurs

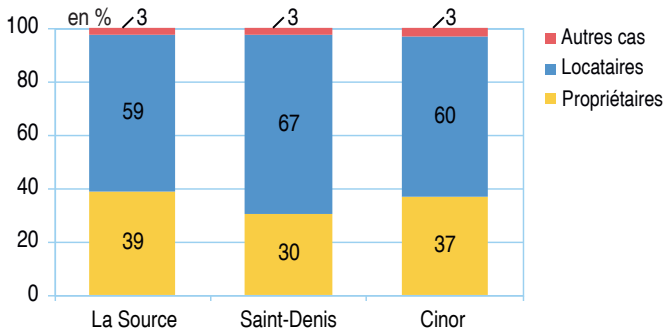
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**5 Davantage de propriétaires qu'à Saint-Denis**

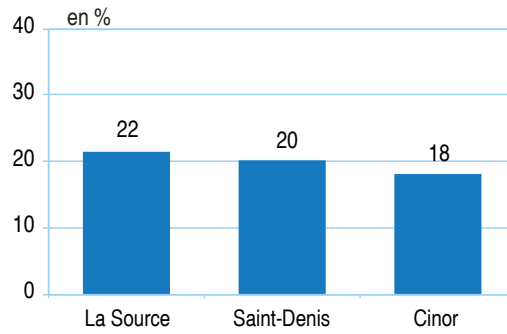
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

**6 Un surpeuplement dans la moyenne de la commune**

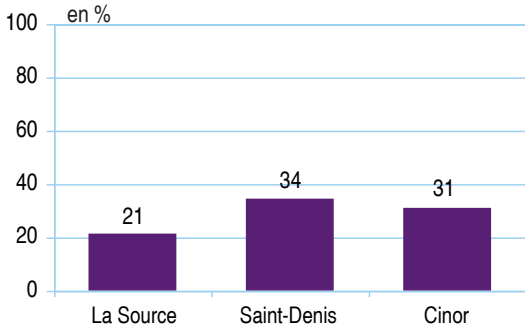
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

**7 Un ménage sur cinq vit dans un logement social**

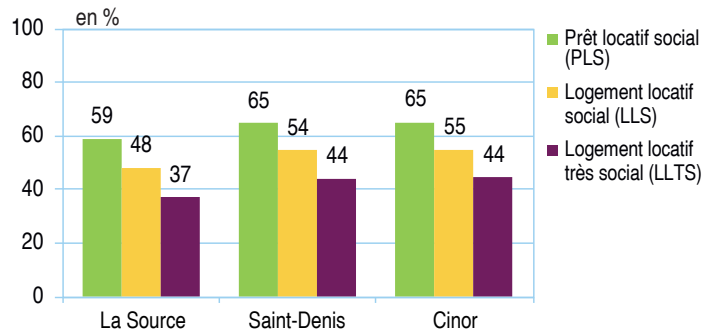
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

**8 Moins de ménages éligibles au logement social**

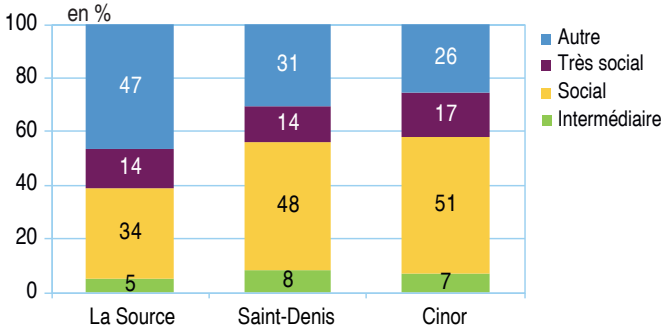
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

**9 Près d'un logement social sur deux financé par un dispositif ancien**

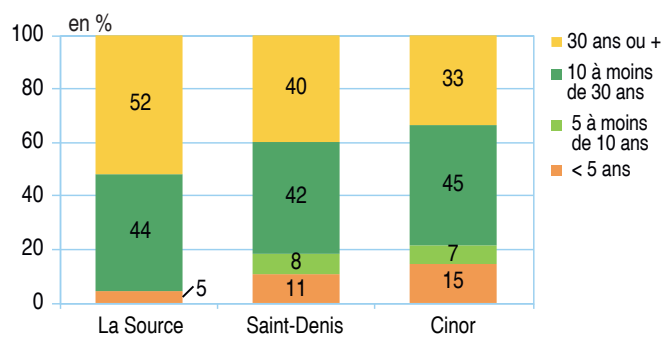
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**10 La moitié des logements sociaux ont plus de 30 ans**

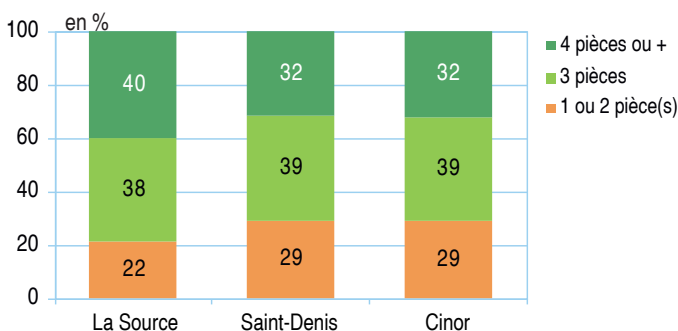
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**11 Davantage de logements sociaux de quatre pièces ou plus**

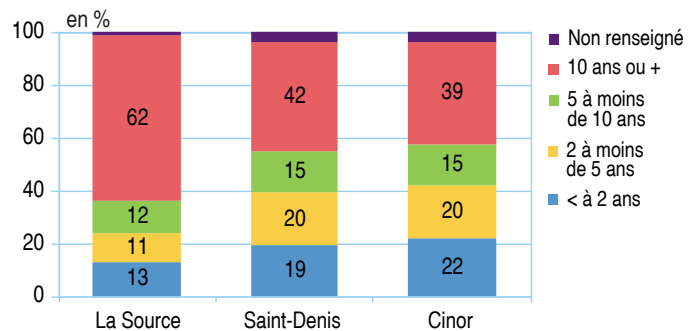
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



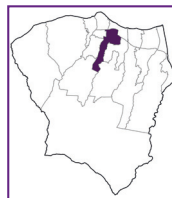
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

**12 62 % des locataires du parc social dans leur logement depuis au moins dix ans**

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



	Effectifs	En % de Saint-Denis
Population	14 820	10,2
Ménages	6 559	10,8
Logements sociaux	3 910	18,8

# Vauban-Camélias-Providence

## Un habitant sur cinq a plus de 60 ans

Avec 14 800 habitants, le secteur Vauban-Camélias-Providence est le plus peuplé de Saint-Denis, après celui du Moufia. La population y est plus âgée : un habitant sur cinq a plus de 60 ans. Les personnes seules et les familles monoparentales sont également plus présentes dans ce quartier.

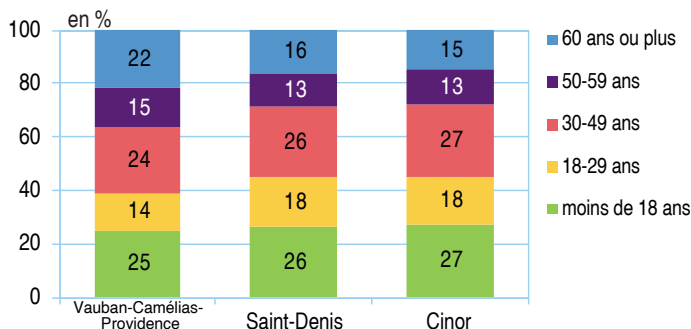
Les résidents en âge de travailler sont un peu moins insérés sur le marché du travail que l'ensemble des habitants de Saint-Denis. De fait, le revenu médian par unité de consommation du secteur est plus faible qu'en moyenne sur la commune.

Dans le paysage urbain, l'habitat collectif prédomine : 79 % des ménages sont locataires de leur logement. Le parc locatif social y est très développé (60 % des résidences principales). Celui-ci semble répondre aux besoins d'une population où sept ménages sur dix sont éligibles à ce type de logement.

Avec celui du Chaudron, le parc social du secteur est le plus ancien de la commune : les trois quarts des logements ont plus de 30 ans. Une partie de ce patrimoine bâti dégradé est réhabilité depuis une dizaine d'années, notamment à Vauban et aux Camélias. ■

### 1 Un habitant sur cinq a plus de 60 ans

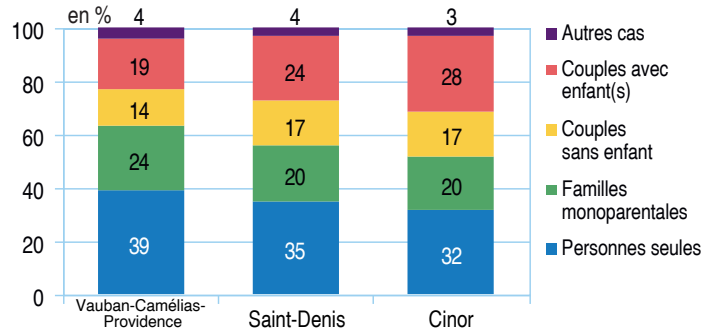
Répartition de la population par tranche d'âge en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 2 Quatre ménages sur dix sont des personnes seules

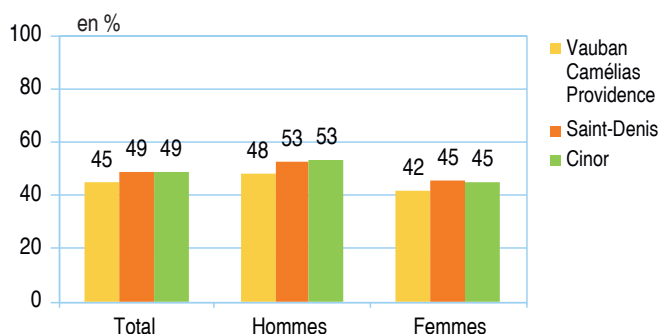
Répartition des ménages par type en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 3 Un taux d'emploi plus faible

Taux d'emploi par sexe en 2014

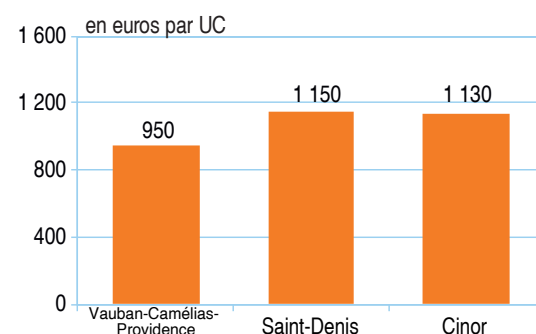


Champ : personnes âgées de 15 à 64 ans.

Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 4 Des revenus plus faibles

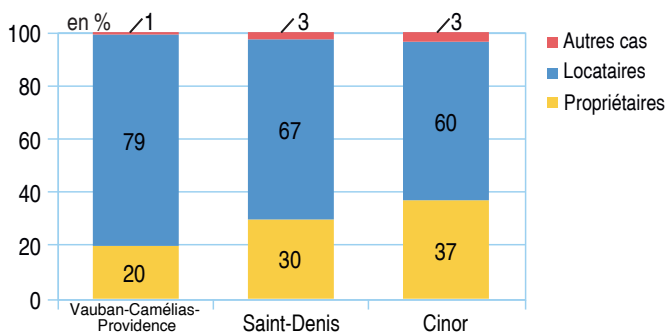
Revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation (UC) en 2013



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 5 Huit ménages sur dix sont locataires

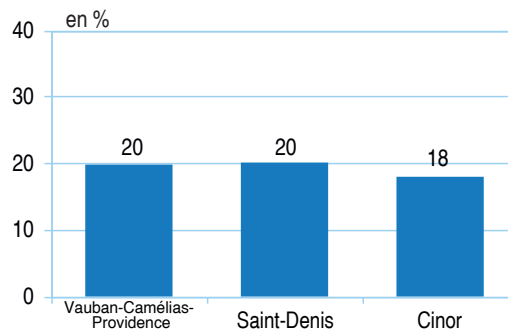
Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2014



Source : Insee, Recensement de la population 2014.

### 6 Un surpeuplement dans la moyenne de Saint-Denis

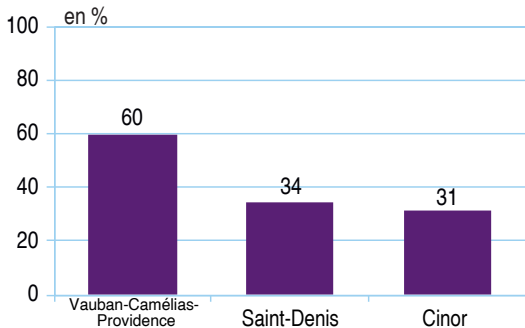
Part des logements en situation de surpeuplement en 2014



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

### 7 Six ménages sur dix vivent dans un logement social

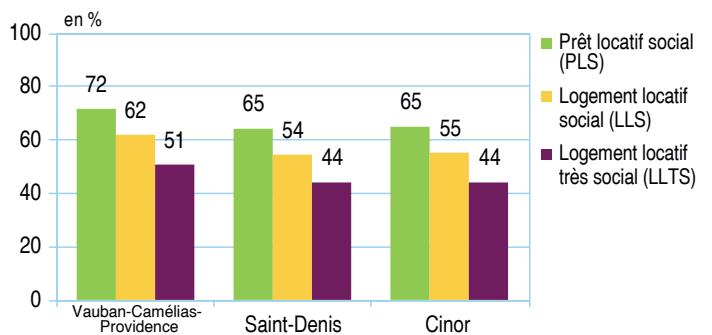
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales en 2016



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

### 8 Davantage de ménages éligibles au logement social

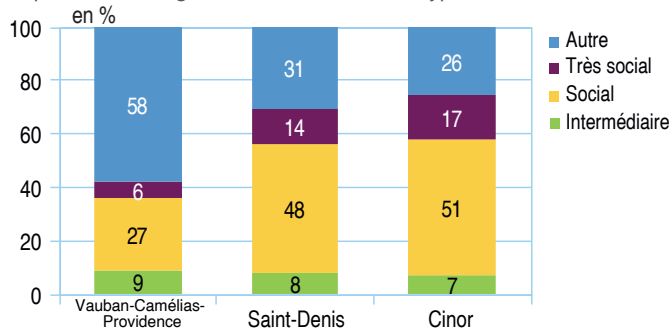
Part des ménages fiscaux éligibles au logement social selon le type de financement



Source : Insee - DGFIP, Filosofi 2013.

### 9 Près de 60 % du parc locatif social financé par un dispositif ancien

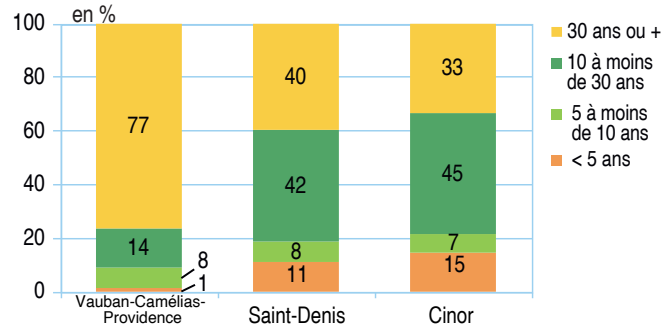
Répartition des logements sociaux selon le type de financement



Note : Les autres financements datent essentiellement d'avant 1983 et proposent des logements dont les loyers sont équivalents à ceux des logements très sociaux.  
Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 10 Les trois quarts des logements sociaux ont plus de 30 ans

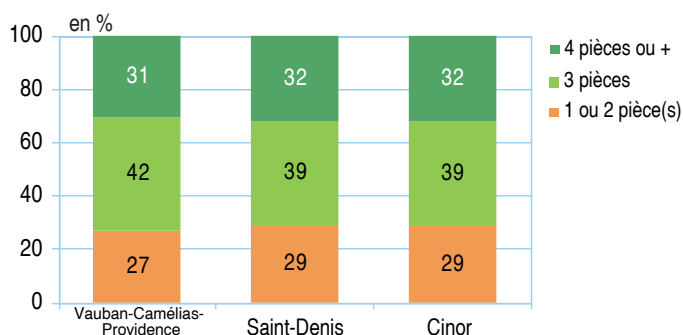
Répartition des logements sociaux selon l'année de première mise en location



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 11 Davantage de logements sociaux de trois pièces

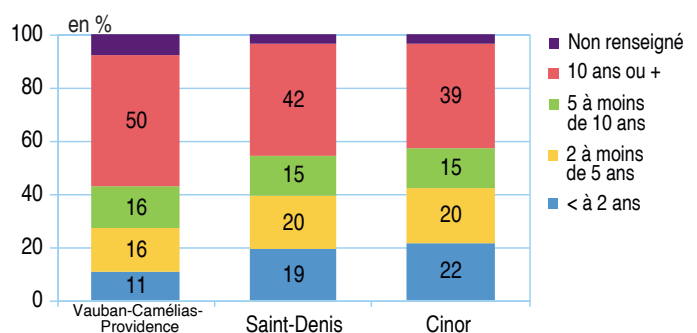
Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.

### 12 Un locataire sur deux du parc social dans son logement depuis au moins dix ans

Répartition des logements sociaux selon l'ancienneté du bail



Source : SoeS-DEAL, RPLS 2016, traitement Insee.



---

# Définitions et sources

---

## Définitions

**Couple** : ensemble formé de deux personnes de 18 ans ou plus sauf exception, qui partagent la même résidence principale et qui répondent à au moins l'un des critères suivants : ils déclarent tous les deux vivre en couple ou être mariés, pacsés ou en union libre. Les couples ainsi constitués à partir des réponses au questionnaire du recensement sont des couples de fait.

### Éligible (ménage éligible au logement social) :

Les logements sociaux sont attribués sous certaines conditions, essentiellement de ressources. Les ressources prises en compte pour évaluer l'éligibilité sont les revenus fiscaux de référence des personnes occupant le logement. Le plafond de ressources du ménage lui donne accès à un logement au loyer plafonné différencié selon le type de financement subventionné par l'État pour sa construction (cf. [Parc locatif social, financement](#)).

**Famille** : partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage. Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

**Famille monoparentale** : famille comprenant un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant).

**Indice de peuplement des logements** : il caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage.

L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus.

Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

**Locataire** : dans cette publication, désigne un ménage acquittant un loyer et occupant un logement ordinaire (par opposition à un logement situé dans une maison de retraite, une résidence pour étudiants, etc.) loué vide. Les ménages louant ou sous-louant un logement meublé ne sont pas inclus dans cette catégorie mais dans les « autres cas » dans les figures 5 des fiches des secteurs. C'est également dans cette catégorie « autres cas » que sont classés les ménages logés à titre gratuit.

**Logement** : un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les

logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.). Dans cette publication, seules les résidences principales ont été prises en compte.

**Ménage** : désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

### Parc locatif social :

Dans sa définition la plus large, le logement social correspond à un logement dont la construction a bénéficié de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, État et collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer régulé.

Dans le *Répertoire du parc locatif social (RPLS)*, les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des sociétés immobilières d'économie mixte (SEM) comportant au moins un logement conventionné. Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font partie des logements du parc social au sens du *Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux* (cf. [Sources statistiques](#) en page 54).

**Parc locatif social (financement)** : il existe plusieurs types de financement du parc HLM dans les DOM :

- le prêt pour logements locatifs très sociaux (LLTS) est destiné à un public défavorisé dont les plafonds de ressources sont inférieurs à 75 % des plafonds LLS ;
- le prêt pour logements locatifs sociaux (LLS) s'adresse aux ménages à revenus modestes ;
- le prêt locatif social (PLS) permet de financer des logements destinés aux ménages relevant de la tranche supérieure du logement social.

**Propriétaire** : propriétaire accédant (qui a encore des emprunts à rembourser pour sa résidence principale) ou non accédant.

**Résidence principale** : logement occupé de façon permanente et à titre principal par le ménage.

**Revenu déclaré ou revenu fiscal du ménage (au sens de la source Filosofi)** : il comprend les revenus d'activités salariées, les pensions d'invalidité, les rentes viagères et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), les revenus d'activités non salariées (bénéfices), la plupart des revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables (indemnités de maladie et de chômage, hors RSA et autres prestations sociales).

**Revenu déclaré médian des ménages** : il s'agit du revenu déclaré qui sépare la population des ménages en deux parties égales. La moitié des ménages déclarent un revenu inférieur à ce revenu médian, l'autre moitié un revenu supérieur.

**Revenu déclaré par unité de consommation (UC)** : revenu déclaré du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le revenu par UC est égal pour tous les individus d'un même ménage.

**Secteur (locatif) social** (cf. [Parc locatif social](#)).

**Surpeuplement** : un logement surpeuplé dispose d'au moins une pièce en moins par rapport à une norme définie selon la composition familiale du ménage qui l'occupe (cf. [Indice de peuplement](#)).

**Taux d'emploi** : le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un territoire, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler (généralement définie, en comparaison internationale, comme les personnes âgées de 15 à 64 ans), ou à une sous-catégorie de la population en âge de travailler (femmes de 25 à 29 ans par exemple).

Dans cette publication, le taux d'emploi est évalué à partir des données du recensement de la population. ■

## Sources

Les données de cette publication sont issues de plusieurs sources statistiques. Pour chacune de celles-ci, le millésime disponible le plus récent a été privilégié.

Les informations relatives au nombre d'habitants et de ménages ainsi qu'à leurs caractéristiques émanent du **recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2014**. Ce millésime est le point médian des enquêtes annuelles de recensement de 2012 à 2016.

La méthode de recensement a évolué en profondeur depuis la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel sous la forme d'enquêtes exhaustives tous les huit à neuf ans est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

Les communes de 10 000 habitants ou plus comme Saint-Denis font ainsi l'objet d'une enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % de la population, dispersé sur l'ensemble de leur territoire. Au bout de cinq ans, tout le territoire de ces communes est pris en compte et les résultats du recensement sont calculés à partir de l'échantillon de 40 % de leur population ainsi constitué.

Dans cette publication, les données suivantes sont issues de cette source : nombre d'habitants par tranche d'âge, nombre de personnes en emploi, nombre de ménages ou de résidences principales, répartition des ménages par type. La part de résidences principales en situation de surpeuplement est aussi issue de cette source.

Les informations relatives aux revenus déclarés (ou fiscaux) des ménages sont issues du millésime 2013 du **Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi)**. Ce fichier est issu des données fiscales exhaustives en provenance de la Direction générale des finances publiques

(déclaration de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques). Le champ couvert est celui de l'ensemble des ménages fiscaux ordinaires, c'est-à-dire hors personnes sans domicile ou vivant en institution.

Grâce à cette source, ont pu être déterminés les revenus déclarés mensuels médians par unité de consommation, ainsi que le nombre de ménages éligibles au logement social par type de financement.

Les données relatives au parc social proviennent du **Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Deal) de La Réunion.

Le RPLS a été mis en place en 2011. Il a pour objectif de dresser l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Il est alimenté par les informations qu'ils transmettent. À La Réunion, sept bailleurs qui ont leur siège dans le département sont tenus à cette transmission (Semader, Sedre, Semac, SHLMR, SIDR, Sodegis et Sodiac), ainsi qu'une Société civile immobilière foncière. Ces bailleurs déclarent l'ensemble des logements ordinaires pour lesquels ils sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété, bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) ou usufruitiers. Le Répertoire ne couvre pas les logements-foyers ni les résidences sociales.

Plusieurs informations issues du RPLS ont été utilisées dans cette publication : nombre de logements sociaux, type de financement, année de première mise en location, nombre de pièces des logements, ancienneté des baux locatifs. Les données relatives aux **demandes de logements sociaux à Saint-Denis au 1<sup>er</sup> janvier 2016**, réparties par secteur, émanent de la Mairie de Saint-Denis. ■

**Coordination**

Ravi Baktavatsalou (Insee)

**Auteurs**

Daniel Ah-Son, Ravi Baktavatsalou, Ludovic Besson (Insee)

**Ont également collaboré  
à la réalisation  
de cette publication**

Julie Boé, Yohan Coder, Aurélien Daubaire, Éric Huet, Hervé Le Grand, Julie Pariente, Valérie Roux, Sébastien Seguin (Insee), Christelle Baldinot, Jean-Christopher Dijoux, Noëlline Gauvin, Claudine Pounoussamy, Xavier Rossignol (Mairie de Saint-Denis)

**Directeur de la publication**

Aurélien Daubaire  
Direction régionale de l'Insee La Réunion-Mayotte

**Rédaction en chef**

Julie Boé

**Mise en page /Imprimeur**

Studio Ogham / Pôle Impression

Retrouvez cette publication sur le site de l'Insee :  
<http://www.insee.fr>



imprimé à l'imprimerie Delort sur papier écologique

**DELORT**

© INSEE 2017

# Insee Dossier

La Réunion

## Portrait de la population et de l'habitat de Saint-Denis

En 2014, Saint-Denis compte 61 000 résidences principales et 145 000 habitants. L'habitat collectif prédomine largement dans le paysage immobilier : il y est deux fois plus présent que sur l'ensemble de la région. Le chef-lieu de La Réunion possède également l'un des plus importants parcs sociaux de l'île : un tiers des ménages vivent dans l'un des 21 000 logements sociaux de la commune.

Les 18 secteurs de la commune offrent des profils très contrastés. 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 habitants sont peu insérés dans l'emploi, leurs revenus faibles et 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.

Réalisé en partenariat entre la Ville de Saint-Denis et l'Insee, cet ouvrage présente un vaste ensemble de données chiffrées et commentées sur le parc de logements, notamment sociaux, et les caractéristiques socio-économiques de la population dionysienne. Il s'ouvre sur un article de synthèse présentant une analyse transversale des 18 secteurs communaux. Ensuite, chaque secteur est décrit à travers une double-page offrant 12 indicateurs représentés sous forme graphique, et un commentaire faisant ressortir ses traits saillants.

**Dossier n°5**  
**Décembre 2017**

ISSN 2275-4318 (imprimé)  
ISSN 2272-3765 (en ligne)

**Insee La Réunion - Mayotte**  
Parc technologique  
10, rue Demarne - CS 72011  
97443 Saint-Denis cedex 9

**Directeur de la publication :**  
Aurélien Daubaire

**Rédaction en chef :**  
Julie Boé

**Maquettage**  
Studio Ogham

