

Septembre 2013

Géographie sociale et habitat en Île-de-France

Évolution 2001-2011



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE



Géographie sociale et habitat en Ile-de-France

Evolutions 2001-2011

Septembre 2013

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général : François Dugeny
Département Démographie Habitat Equipements et Gestion Locale
Directrice : Catherine Boillot
Étude réalisée par Mariette Sagot
Cartographie réalisée par Stéphanie Lesselier
N° d'ordonnancement : 02.12.026

Sommaire

Introduction	3
I – Cadrage régional	5
I-1 Creusement des inégalités entre les ménages franciliens entre 2001 et 2011.....	5
I-2 La propriété progresse plus rapidement que le parc social, le parc locatif privé stagne	7
I-3 Glissement de la structure des revenus des ménages locataires du privé vers le bas, hausse des ménages modestes dans le parc HLM-SEM.....	8
I-4 La baisse de la mobilité résidentielle des ménages - forte dans le parc social - tend à ralentir le changement social.....	11
I-5 Des nouveaux emménagés moins aisés et plus contraints de se tourner vers le parc locatif privé ..	13
I-6 Paupérisation relative des ménages dans le parc locatif social et privé, quelle que soit l’ancienneté d’installation, enrichissement des anciens propriétaires.....	15
II – Cadrage départemental	17
II-1 Forte progression du parc social à Paris depuis 10 ans et augmentation de la propriété dans les départements les plus aisés.....	17
II-2 Des écarts entre les profils de revenus départementaux qui se creusent	22
II-3 Les différences de revenus des propriétaires au cœur des disparités territoriales	24
II-4 HLM-SEM : une fonction d’accueil plus ciblée sur les ménages modestes	28
II-5 Parc locatif privé : des ménages de plus en plus pauvres en Seine-Saint-Denis, de plus en plus aisés à Paris	31
II-6 Des positions relatives qui traversent les différents statuts d’occupation	34
II-7 Résumé des spécificités propres à chaque département	36
II-8 Loyers très sociaux : 56% des locataires du parc privé peuvent prétendre à un PLAI en Seine-Saint-Denis	42
III – Disparités territoriales en 2011 et évolutions depuis 2001	45
III-1 Une très forte opposition entre richesse et pauvreté au cœur de l’agglomération	46
Les secteurs les plus aisés ancrés à l’ouest	50
Secteur intermédiaire	53
Secteurs périurbains	54
Les secteurs les plus pauvres en banlieue proche nord et est.....	57

III-2 Les évolutions 2001-2011 : diffusion de la richesse dans les secteurs aisés, enrichissement du périurbain, appauvrissement des banlieues nord et sud-est	59
Diffusion de la richesse dans les secteurs aisés	62
Moindre paupérisation des locataires du privé dans le secteur intermédiaire	65
Enrichissement des propriétaires dans les secteurs périurbains	66
Forte paupérisation dans le secteur le plus pauvre, renforcement de la présence des ménages modestes dans le secteur populaire	69
III-3 Les effets croisés des transformations sociales, de la démographie, des restructurations économiques et de la dynamique urbaine	71
Fort vieillissement et décohabitation concourent à l'enrichissement relatif des ménages dans le périurbain ; hausse de la monoparentalité et des grandes familles pèsent sur les ressources des ménages dans le secteur le plus pauvre	71
La crise a davantage touché les secteurs les plus pauvres.....	73
Une progression du parc de logements tirée par la propriété sauf dans le secteur le plus pauvre. 74	
Progression forte des catégories sociales « supérieures » dans les secteurs aisés, faible dans le périurbain éloigné et dans les secteurs les plus pauvres	75
Concentration accrue des ménages immigrés dans les secteurs les plus pauvres indépendamment de leur position professionnelle	77
La localisation résidentielle entre choix et contraintes	79
Conclusion	82
Résumé des évolutions	82
Eléments d'explication	85
Bibliographie.....	86

Introduction

Les différents travaux portant sur les disparités sociales en Ile-de-France, qu'ils s'appuient sur des données sur les revenus ou sur les catégories sociales, concluent à une accentuation des contrastes territoriaux, même si les analyses des processus à l'œuvre sont loin d'être convergentes. Sans entrer dans le débat qui oppose les chercheurs sur les ressorts des évolutions¹, ce rapport analyse les évolutions intervenues sur la première décennie du 21^e siècle et propose différentes pistes d'explication. Plusieurs échelles d'analyse sont envisagées, celle de la région, qui constitue la trame de fond des changements sociaux, celle des départements, qui œuvrent en faveur de la solidarité via les minima sociaux et l'aide aux personnes âgées, celle des communes, enfin, responsables en premier chef des dynamiques urbaines.

Ce rapport s'appuie principalement sur le fichier Filocom (cf. encadré) qui permet d'articuler les changements sociaux, à travers la grille des revenus, aux changements urbains à travers la progression du parc de logements et des statuts d'occupation. Il se propose d'examiner si les tendances mises en évidence par Edmond Préteceille [2003, 2006] sur la période 1990-1999 se sont poursuivies à savoir : un processus de bipolarisation des quartiers extrêmes avec une opposition de plus en plus marquée entre les quartiers aisés et les quartiers populaires lestés par le chômage et la précarité ; le maintien d'une trame de territoires socialement mélangés qui va à l'encontre d'un processus de dualisation du territoire régional qui prendrait la forme d'une bipartition espaces riches / espaces

pauvres. L'accroissement des disparités territoriales ne doit pas, en effet, masquer la relative mixité de la plupart des territoires franciliens et la large palette de situations intermédiaires entre les positions extrêmes. On examinera également si les quartiers les plus aisés sont de plus en plus homogènes socialement et s'ils continuent de s'étendre spatialement. On considérera, dans quelle mesure la loi SRU, la présence de parc social et de petits logements en location sur Paris notamment, freinent ou non les processus d'embourgeoisement des secteurs aisés centraux. A l'opposé, les quartiers dits en difficultés, s'inscrivent-ils toujours dans une spirale de paupérisation et d'augmentation continue des populations immigrées en dépit des opérations de renouvellement urbain ? Qu'en est-il, enfin, des évolutions sociales dans le périurbain ? Assiste-t-on à une homogénéisation croissante du périurbain francilien portée par la hausse des cadres ou, au contraire, à un marquage social de plus en plus net en fonction de la distance à Notre-Dame et du positionnement est-ouest des ménages dans l'espace francilien, comme a pu le souligner Martine Berger [2011] ? Trente ans après les grandes vagues de la périurbanisation et compte tenu du ralentissement de la construction comment évolue la grande couronne francilienne ?

On cherchera, enfin, à dégager les processus à l'œuvre dans ces évolutions en faisant référence aux travaux de recherche et en portant une attention particulière à des éléments peu ou plus récemment pris en compte dans ces analyses, à savoir :

- l'impact différencié sur le territoire des transformations démographiques liées

¹ On lira avec profit l'exposé qui est fait dans l'étude récente menée par l'UMR Géographie-cités [François et Alii, 2011]

- aux phénomènes de vieillissement, de décohésion ou d'instabilité des unions,
- l'effet de la concentration accrue des populations immigrées dans le parc social et les secteurs les plus pauvres de la région,
 - les dynamiques urbaines et l'évolution différenciée des statuts d'occupation.

par rapport aux autres. Ce faisant, il est fait abstraction de l'évolution régionale moyenne qui atteste d'un glissement de la structure sociale des Franciliens vers le haut, avec une hausse de la part des cadres (actifs ou retraités) et un recul des ouvriers et qui se traduit par une hausse du revenu médian des Franciliens par unité de consommation de 3,9% en euros constants entre 2001 et 2010.

L'objet de ce travail est d'analyser le positionnement relatif des territoires les uns

Encadré méthodologique

Les résultats de cette étude sont issus d'une exploitation du fichier Filocom du Ministère de l'équipement pour les années 2001, 2003, 2005, 2007, 2009 et 2011. Pour chaque année, la dispersion des revenus au sein de chaque commune est appréhendée en référence à la distribution régionale par décile de revenus. Cette approche a le double avantage de situer à une date donnée le profil relatif de la commune dans le contexte régional (surreprésentation de populations modestes, aisés, de classes moyennes, etc.) et d'analyser la plus ou moins grande stabilité de ce positionnement dans le temps. Elle permet, en outre, de considérer si à l'échelle de la région les inégalités se sont ou non creusées entre les déciles, à partir des valeurs de chacun des déciles régionaux.

C'est le revenu déclaré par unité de consommation (uc) qui est retenu. Il tient compte des différentes compositions familiales et des économies d'échelle opérées par le partage de dépenses uniques (logement, électroménager, etc.). L'univers d'analyse est celui des ménages, et les déciles régionaux sont calculés sur la distribution des revenus des ménages : 10% des ménages franciliens ont un revenu inférieur au 1^{er} décile (D1), 10%, un revenu entre le 1^{er} et le 2nd décile (D2), ... et 10% ont un revenu supérieur au 9^e décile (D9). La distribution des revenus des ménages de chaque unité géographique a ensuite été calculée en fonction des déciles régionaux. Il est ainsi possible d'analyser dans quelle mesure les distributions locales s'écartent de l'équipartition régionale (10% des ménages dans chaque décile).

Le revenu de référence est le revenu imposable avant abattement fiscal. Ce n'est pas un revenu disponible. Il n'est pas tenu compte de l'effet redistributif des impôts et des prestations sociales (minima sociaux, allocations familiales...).

Le fichier Filocom distingue quatre statuts d'occupation :

- les propriétaires occupants,
- les locataires du parc locatif privé,
- les locataires du parc HLM-SEM,
- les autres (locataires des collectivités publiques, occupants à titre gratuit, bail rural, meublés).

I – Cadrage régional

La structuration sociale du territoire francilien est étroitement liée à celle des modes d'occupation des logements. Ces deux dimensions interagissent. Les catégories aisées sont plus souvent propriétaires et les plus modestes occupent plus souvent un logement social. La structure du parc agit aussi sur le profil des résidents par le biais de processus de valorisation/dévalorisation des lieux, induits notamment par une plus ou moins forte présence de logements sociaux. A l'inverse la composition sociale influe politiquement sur les décisions des maires à construire tel ou tel type de logements ou à ne pas construire. Si la dynamique urbaine est susceptible de modifier la composition sociale d'un territoire, son action est plus limitée que par le passé en raison du fort ralentissement de la construction. Elle est, pour partie relayée par les changements d'affectation et les restructurations du parc existant. Entre 2001 et 2011, près de 142 000 logements sont apparus au sein du bâti dans la région, soit le quart des logements créés [Davy, Mertiny, 2013]. Sur la même période, les mutations ont enrayeré la progression du parc locatif privé : 62 000 logements locatifs privés en 2001 sont occupés par des propriétaires en 2011, et 45 000 relèvent du parc social en 2011. En Ile-de-France, les mises en location de nouveaux logements sociaux sont pour 42% des acquisitions-amélioration entre 2002 et 2006 ; ce taux atteint 55% à Paris [Charrier et alii,

2009]. Ces changements d'affectation sont susceptibles d'influer sur la composition socio-démographique des ménages à l'occasion des déménagements. Toutes ces transformations accompagnent les changements sociaux qui s'opèrent à l'intérieur du parc existant, par le biais des déménagements ou du vieillissement sur place des ménages.

Ce premier cadrage, régional, fait le point sur l'évolution du parc francilien entre 2001 et 2011 selon les différents modes d'occupation, sur l'évolution de la mobilité dans les différents types de parc et sur celle des profils des occupants selon leurs revenus. Il examine, par ailleurs, comment ont évolué les inégalités entre les ménages franciliens et les principales transformations qui ont traversé la société francilienne. Au-delà des transformations du bâti, une compréhension des processus à l'œuvre nécessite, en effet, l'analyse préalable des changements en cours à l'échelle de la région tant dans les domaines de la démographie (vieillesse, décohabitation, structure des ménages), des structures sociales (position professionnelle, origine des populations) que de la situation socio-économique (précarisation des emplois, chômage, pauvreté). L'ensemble de ces changements se répercute sur le territoire de façon différenciée et fait système, les évolutions dans certaines parties du territoire n'étant pas indépendantes des changements qui s'opèrent dans les autres.

I-1 Creusement des inégalités entre les ménages franciliens entre 2001 et 2011

L'étude considère l'évolution des situations relatives des territoires entre eux en s'appuyant sur un référentiel régional. A chaque date, le profil de revenu d'un territoire

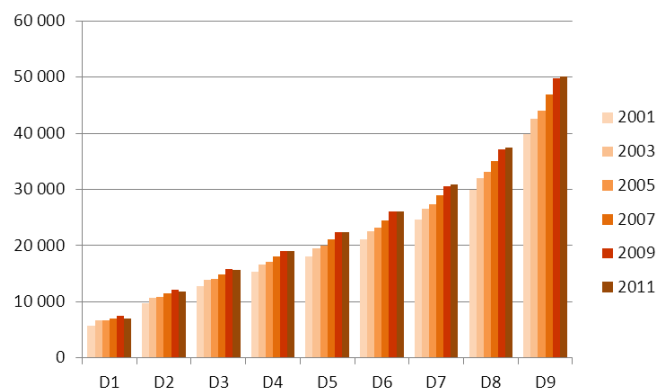
est évalué en fonction du profil régional moyen. L'objectif est d'analyser si les disparités territoriales s'accroissent ou non et d'examiner les processus à l'œuvre, qui

peuvent varier d'un espace à l'autre. Ceci étant, il est fait abstraction de l'évolution propre à la région francilienne. Or ces évolutions ne sont pas neutre au regard de la problématique territoriale, les transformations sociales et un accroissement des inégalités entre les ménages alimentant les différenciations territoriales.

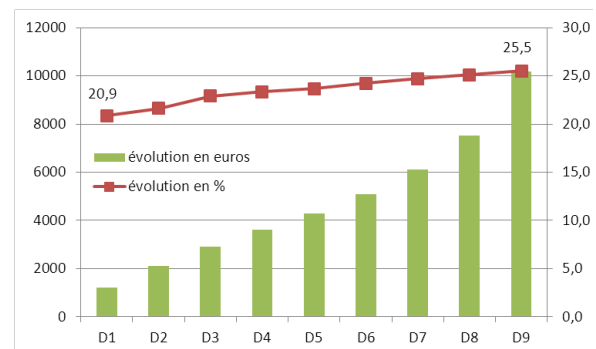
Les données du fichier Filocom confirment l'accroissement des inégalités entre les ménages franciliens sur la période 2001-2011 [Sagot, 2011]. La valeur de chaque décile de revenu a progressé d'autant plus, en valeur absolue et en valeur relative, que le revenu est élevé. Le premier décile (décile en-dessous duquel vivent les 10% des ménages les plus pauvres) s'est accru de 20,9% et le 10^e décile (décile au-delà duquel vivent les 10% des ménages les plus aisés) de 25,5% entre 2001 et 2011. Le 1^{er} décile a ainsi augmenté de 1 200 euros quand le 9^e décile augmentait de 10 700 euros, soit neuf fois plus. Le ratio entre les deux déciles est passé de 6,9 à 7,2. Ces évolutions vont dans le sens d'une différenciation de plus en plus nette entre les extrêmes.

Cet accroissement des inégalités reflète les transformations sociales qui traversent une société francilienne de plus en plus cosmopolite, avec d'un côté une montée des cadres qui se poursuit, mais de l'autre la diffusion de situations plus fragiles avec l'instabilité des unions, la précarisation d'une partie des emplois, l'essoufflement de l'économie et ses répercussions sur le marché de l'emploi. L'atlas des Franciliens paru en 2013 [IAU île-de-France, 2013] dresse un bilan des évolutions les plus prégnantes à l'origine de ces transformations. La structure sociale francilienne ne cesse de se déformer par le « haut » : la place des cadres – actifs ou retraités – continue de s'accroître, celle des ouvriers de reculer. En 2006, 21,3% des ménages franciliens ont une personne de

Les déciles de revenus de 2001 à 2011



Evolution de chaque décile entre 2001 et 2011 (valeurs absolues et relatives)



Source : Filocom 2001 à 2011

référence cadre, soit 3 points de plus qu'en 1999, et 12,7 % des ménages ont un ouvrier comme personne de référence, soit 2,1 points de moins qu'en 1999. La surreprésentation des cadres dans la région ne cesse de s'accroître par rapport à la province (écart de 12,4 points en 2006). Corrélativement, le niveau de diplôme des Franciliens continue de s'élever. Avec plus de deux millions d'immigrés d'origines toujours plus lointaines, soit 17% de sa population, le cosmopolitisme régional se renforce. Ces évolutions s'accompagnent de contrastes toujours plus marqués entre les situations socio-économiques des Franciliens et entre les territoires de vie. Martine Berger montre [Berger, 2012] que la mobilité résidentielle des ménages renforce l'implantation des cadres au centre et à l'ouest de la région et celle des ménages les plus pauvres en

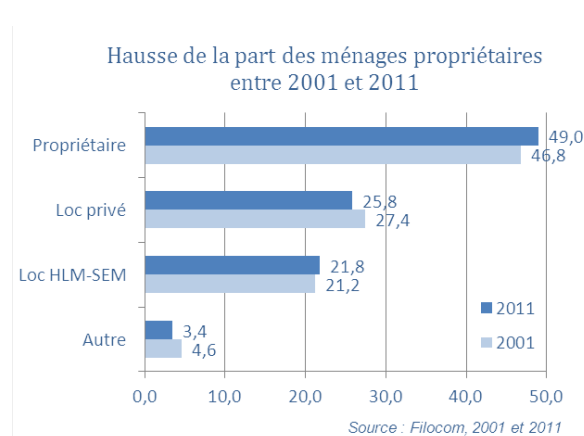
banlieue nord. Le nombre des allocataires du RSA s'y est accru plus fortement qu'ailleurs depuis 10 ans, comme celui des familles d'immigrés originaires de l'Afrique et de l'Asie. Ces évolutions attestent que la question sociale revêt un double visage en Ile-de-France, celui de la position professionnelle mais aussi celui de l'origine. Ces deux dimensions sont imbriquées mais la question des origines vient plutôt se surajouter à la partition sociale, qui reste le terreau de la différenciation sociale du territoire [Sagot, 2013].

Toutes ces évolutions, de même que les phénomènes démographiques comme le vieillissement de la population ou la décohabitation des jeunes de chez leurs parents, qui influent aussi sur l'évolution des revenus, remodelent le paysage social francilien mais n'opèrent pas de façon homogène sur le territoire. Elles concourent à alimenter de la diversité et vont généralement, mais pas toujours, dans le sens d'un accroissement des inégalités de revenus entre les territoires.

I-2 La propriété progresse plus rapidement que le parc social, le parc locatif privé stagne

La hausse de la propriété s'est poursuivie ces dix dernières années. Le nombre de ménages s'est accru de 328 000 en Ile-de-France entre 2001 et 2011 (fichier Filocom). Près de 8 ménages supplémentaires sur 10 (+259 000) sont des propriétaires occupants. Le nombre de ménages locataires du parc social a aussi sensiblement augmenté (+97 000 ménages). En revanche le nombre de ménages en location dans le parc privé s'est juste stabilisé (+13 000) tandis que les occupants à titre gracieux ou en meublé sont nettement moins nombreux (-41 000 ménages). La part de ces deux statuts est en net recul depuis dix ans,

alors que celle des propriétaires s'est accrue de 2,2 points. En 2011, près de la moitié des ménages franciliens sont propriétaires.



Evolution des ménages selon le statut d'occupation

	Propriétaire	Loc privé	Loc HLM-SEM	Autre	Ensemble
2001	2 110 600	1 237 700	956 600	205 800	4 510 700
2011	2 369 500	1 250 600	1 053 800	164 800	4 838 700
évolution	258 900	12 900	97 200	-41 000	328 000
taux evol (%)	12,3	1,0	10,2	-19,9	7,3

Source Filocom 2001, 2011

I-3 Glissement de la structure des revenus des ménages locataires du privé vers le bas, hausse des ménages modestes dans le parc HLM-SEM

Les profils de revenu des ménages sont toujours très contrastés selon les statuts d'occupation. En 2011, 56,2% des ménages propriétaires appartiennent aux quatre déciles de revenus les plus aisés, soit un peu plus qu'en 2001 (55,1%). Et inversement, les deux tiers relèvent des quatre premiers déciles dans le parc social HLM-SEM. Le profil des occupants du parc locatif privé s'intercale entre les deux, comme celui des hébergés à titre gracieux ou en meublés (catégorie « autres »).

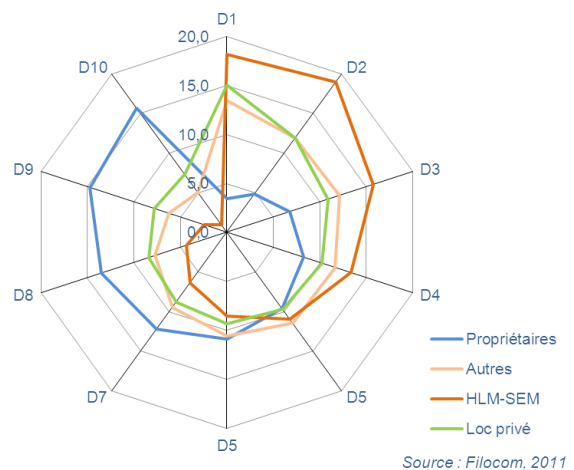
Entre 2001 et 2011, on observe un léger enrichissement des ménages propriétaires, un glissement de la structure des revenus des ménages locataires du privé vers le bas, et une hausse des ménages modestes dans le parc HLM-SEM.

La part des ménages appartenant aux deux premiers déciles de revenu s'est accrue de 25,8% à 27% parmi les locataires du privé et de 23,7% à 25,3% dans la catégorie « autres ». A l'opposé, le poids des ménages dans les trois déciles les plus aisés est passé respectivement de 26% à 23,6% parmi les locataires du privé et de 21,1% à 19,1% pour les « autres ». Quant au parc HLM-SEM, on observe une nette progression de l'accueil des ménages très modestes (2^e décile).

En 2011, les ménages à bas revenu (1^{er} décile) se retrouvent à part égale entre le locatif privé et le locatif social. Mais les ménages modestes (2^e et 3^e décile) sont plus souvent dans le parc HLM-SEM. A partir du 4^e décile, le statut de propriétaire est le plus fréquent, avec une hausse du poids des propriétaires quand le revenu s'élève : 40% des ménages du 4^e décile sont propriétaires, 77% des ménages du 10^e décile. Dans le dernier décile, 19% sont locataires dans le privé.

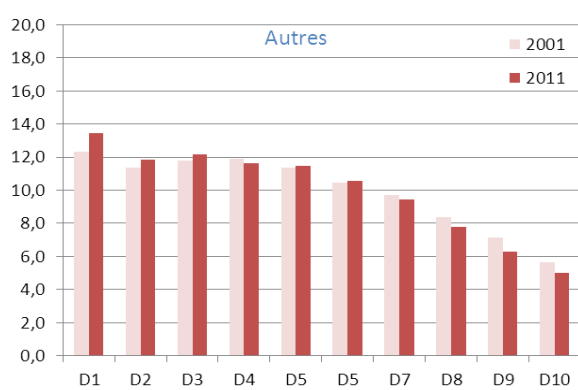
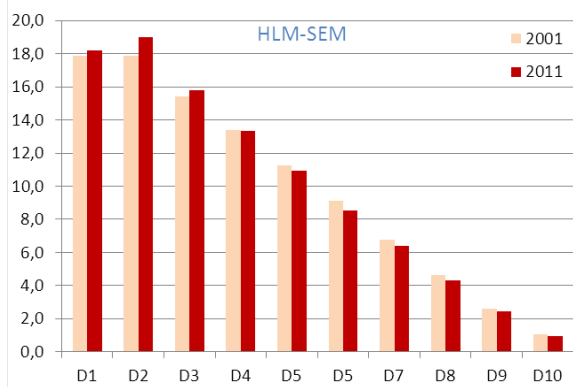
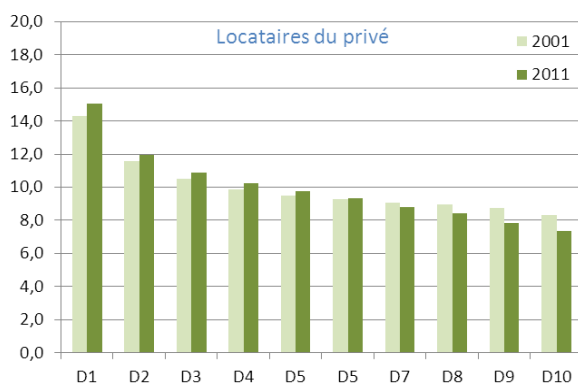
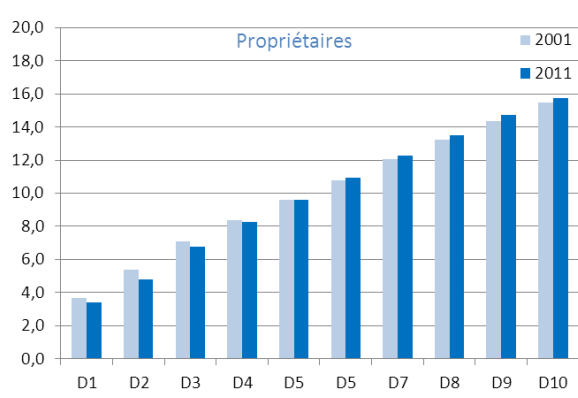
Depuis 2001, les ménages modestes (déciles 2 et 3) se retrouvent un peu plus souvent dans le parc social, et les ménages aux revenus moyens à aisés sont plus souvent propriétaires et moins souvent locataires du parc privé. On observe un net écrêtement des ménages les plus aisés dans le parc locatif privé, ces ménages faisant davantage le choix de la propriété. En revanche le parc locatif privé maintient sa part dans l'accueil des ménages pauvres et modestes.

Profil de revenu des ménages franciliens selon le statut d'occupation, Ile-de-France, 2011



En 2011, 18,2% des locataires du parc HLM-SEM (courbe orange) appartiennent au 1^{er} décile de revenu francilien, 15,7% des propriétaires au décile 10-le plus aisé – (courbe bleue).

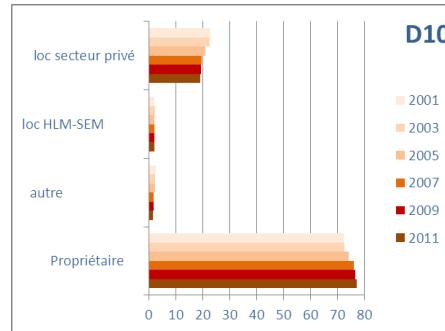
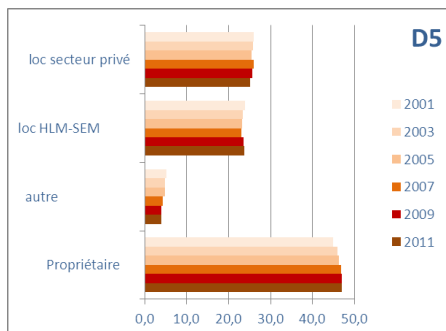
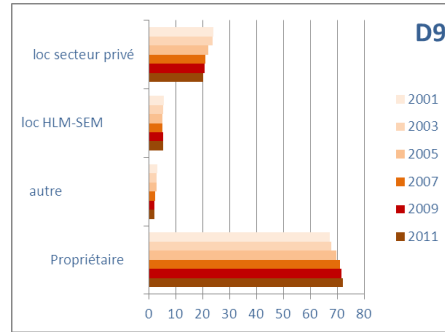
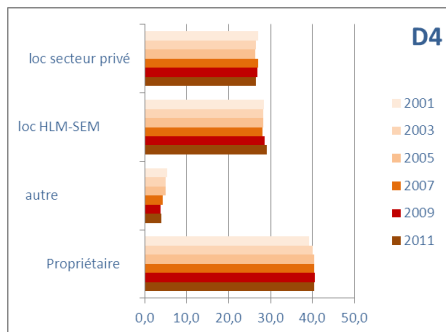
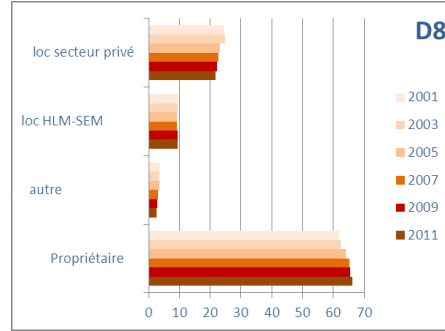
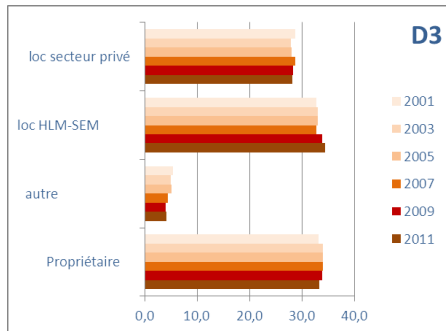
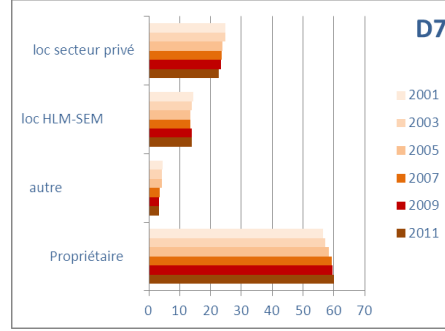
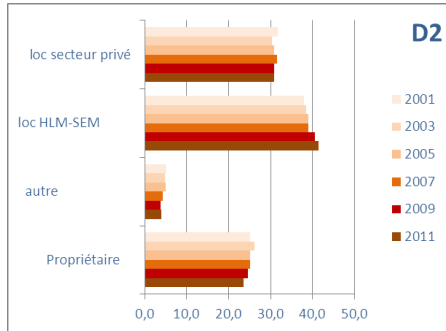
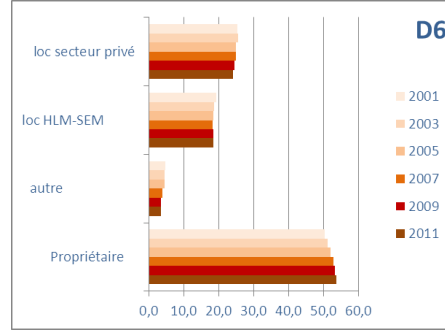
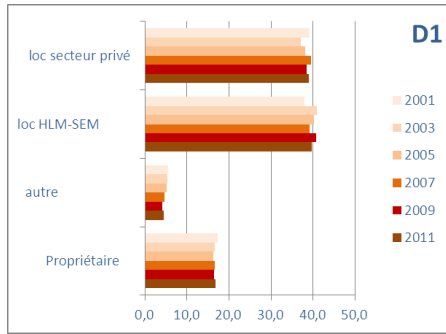
Profil de revenu des ménages franciliens en 2001 et 2011 par statut d'occupation



Source : Filocom, 2001 et 2011

Répartition des ménages de chaque décile ...

... entre les différents statuts d'occupation



Source : Filocom, 2001 et 2011

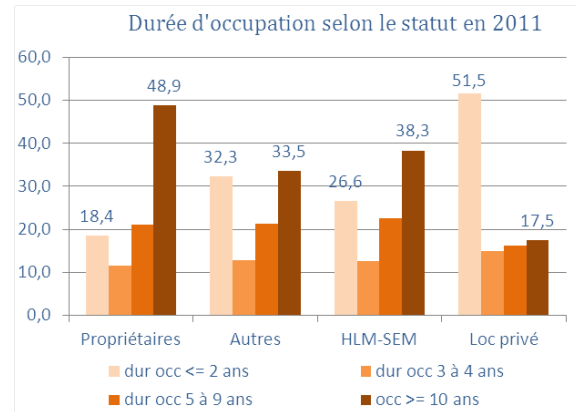
I-4 La baisse de la mobilité résidentielle des ménages - forte dans le parc social - tend à ralentir le changement social

L'ancienneté d'occupation reste très différenciée selon le statut d'occupation. La mobilité dans le locatif privé est beaucoup plus forte que dans le parc occupé en propriété. En 2011, 51,5% des ménages du parc locatif privé ont emménagé depuis moins de 3 ans. A l'inverse les ménages propriétaires sont près de la moitié (48,9%) à occuper leur logement depuis au moins 10 ans. C'est le cas de près de quatre ménages logés dans le parc social sur dix.

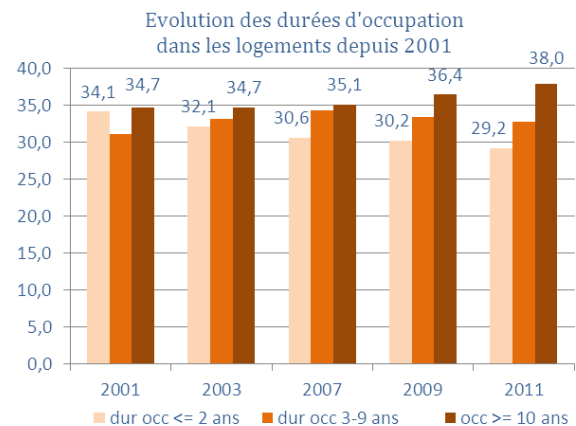
La mobilité dans les logements a sensiblement diminué depuis 10 ans : la part des ménages emménagés depuis moins de 3 ans a baissé de 4,9 points (34,1% en 2001 ; 29,2% en 2011), celle des ménages emménagés depuis plus de 10 ans a progressé de 3,3 points (de 34,7 % à 38%). Alors qu'en 2001, on trouvait autant d'emménagés récents que d'emménagés depuis plus de 10 ans, l'écart s'est creusé de 9 points, les anciens emménagés devenant nettement plus nombreux. Cette évolution fait écho au ralentissement de la construction et à la montée de la propriété.

La baisse de la mobilité touche, cependant, surtout le parc social. Le recul de la part des emménagés récents s'observe quel que soit le statut d'occupation mais il est plus marqué parmi les occupants du parc HLM (-8,2 points). De la même façon, la progression des anciens emménagés a été beaucoup plus forte parmi les locataires du parc social (+7,7 points), mais aussi pour les statuts « autres ». Ces résultats confirment les observations faites à partir des recensements [Guillouet, Pauquet, 2013] et des enquêtes logement [Charrier et alii, 2009]. Cette baisse s'accompagne d'un vieillissement particulièrement marqué des ménages logés dans le parc social. La part des ménages dont

La moitié des propriétaires occupent leur logement depuis au moins 10 ans

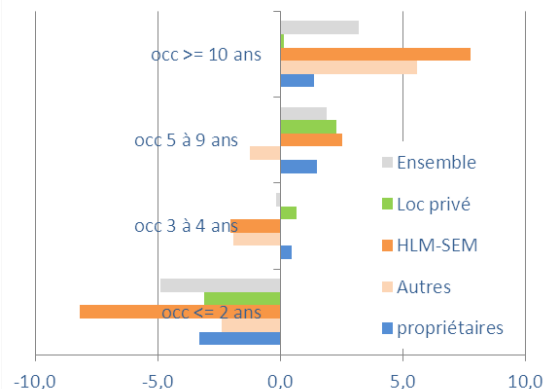


La mobilité a diminué depuis 10 ans...



...surtout dans le parc social où la part des ménages logés depuis plus de 10 ans s'est accrue de 7,7 points entre 2001 et 2011

Evolution de la part des ménages selon les durées d'occupation entre 2001 et 2011

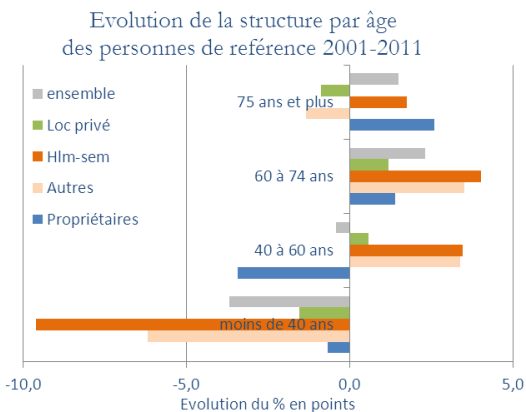


la personne de référence a moins de 40 ans a reculé de près de 10 points. Elle trouve son origine dans l'insuffisance de la construction de logements sociaux et dans l'absence d'alternative pour les ménages modestes dans un contexte où le nombre de logements sociaux de fait dans le parc privé, comme les meublés, ne cesse de baisser. L'installation des ménages dans le parc social devient, de fait, de plus en plus durable.

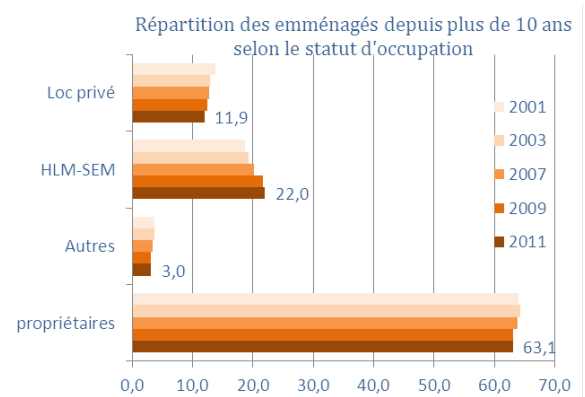
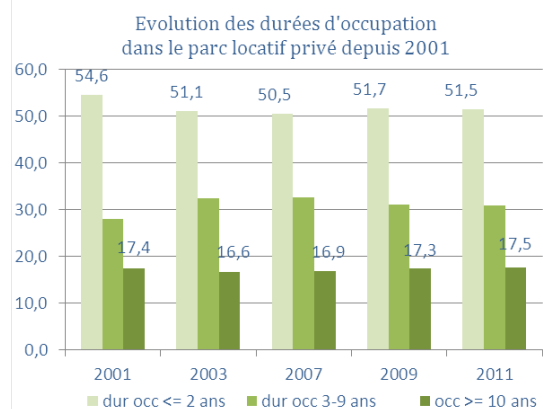
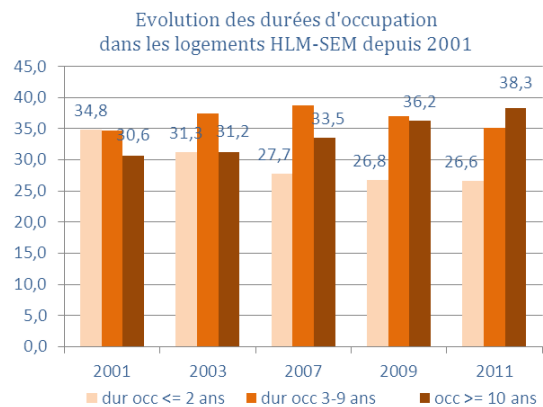
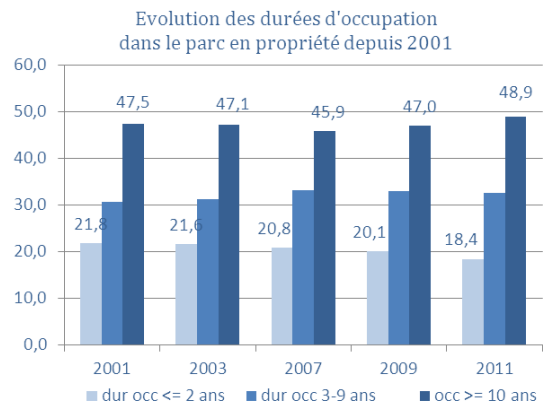
Parmi les emménagements de plus de 10 ans, la part des locataires du parc social est la seule à avoir augmenté (+3,3 points) passant de 18,7 % en 2001 à 22 % en 2011.

Cette baisse de la mobilité ralentit le changement social. Martine Berger a montré que les migrations résidentielles (déménagements des Franciliens à l'intérieur de la région, départs vers la province et entrées de personnes venant du reste de l'Hexagone ou de l'étranger) accentuent les contrastes sociaux dans l'espace francilien en renforçant l'implantation des cadres au centre et à l'ouest de la région et la présence des ouvriers dans les grands ensembles d'habitat social en proche banlieue nord-est et dans les zones périurbaines situées aux confins de la région [Berger, 2012]. Le ralentissement de la

Fort vieillissement des ménages logés dans le parc social entre 2001 et 2011



Source : Filocom, 2001, 2011



mobilité résidentielle contribue donc à freiner ce processus de transformation sociale du territoire. Mais en 2006, ce sont encore un

peu plus du quart des ménages franciliens qui avait changé de commune de résidence depuis 5 ans.

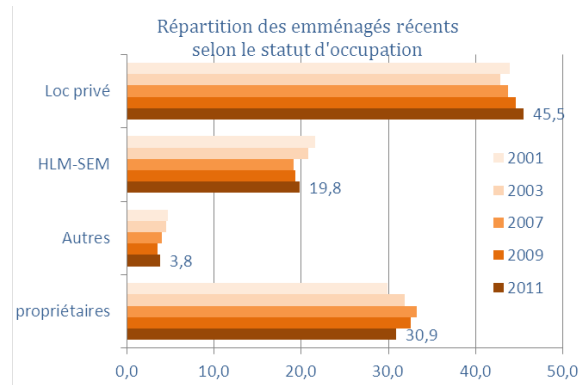
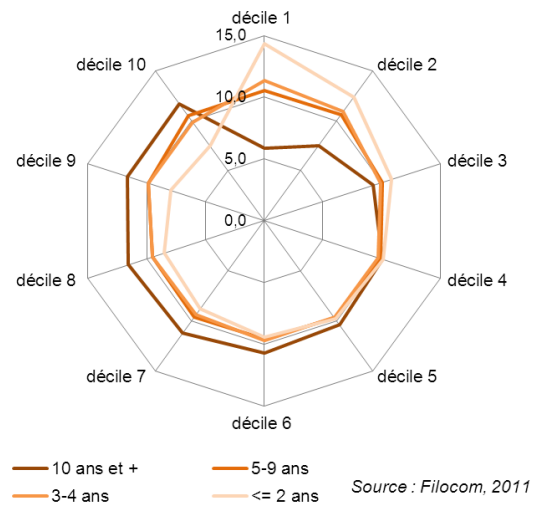
I-5 Des nouveaux emménagés moins aisés et plus contraints de se tourner vers le parc locatif privé

L'ancienneté dans le logement influe sur le profil de revenus des habitants. Près de 27% des ménages emménagés depuis moins de 3 ans relèvent des deux premiers déciles de revenu, quand près du quart (23%) des ménages emménagés depuis plus de dix ans relèvent des deux déciles les plus aisés. Cet écart reflète pour beaucoup un effet d'âge : les jeunes sont les plus mobiles, et ce, quel que soit le statut d'occupation. Les moins de 40 ans représentent la moitié des emménagés depuis moins de 3 ans (51%), 42% des emménagés depuis 3 à 4 ans, 24% des emménagés depuis 5-9 ans contre seulement 2% de ceux qui habitent dans leur logement depuis plus de dix ans.

Dans les trajectoires résidentielles des ménages, le premier logement est le plus souvent un logement loué dans le parc privé. En dépit de la quasi-stagnation en volume du parc locatif privé depuis 10 ans, celui-ci joue de plus en plus un rôle d'ajustement sur le marché du logement en raison de la baisse de la construction et de la baisse de la mobilité dans le parc social. 45,5% des ménages occupant leur logement depuis moins de 3 ans sont locataires du parc privé, c'est 2,7 points de plus qu'en 2003.

Depuis 2007-2009, le profil des emménagés récents s'est sensiblement appauvri relativement à l'ensemble des ménages. Il faut sans doute y voir la conjugaison de deux effets, pour partie, liés : la baisse de la construction, qui est principalement dédiée à

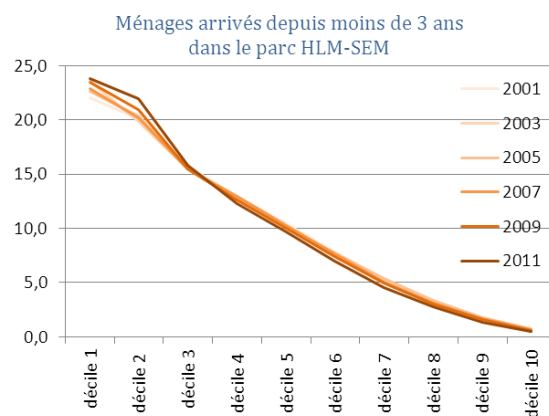
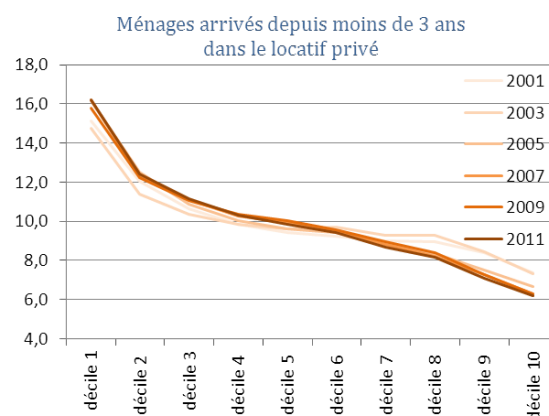
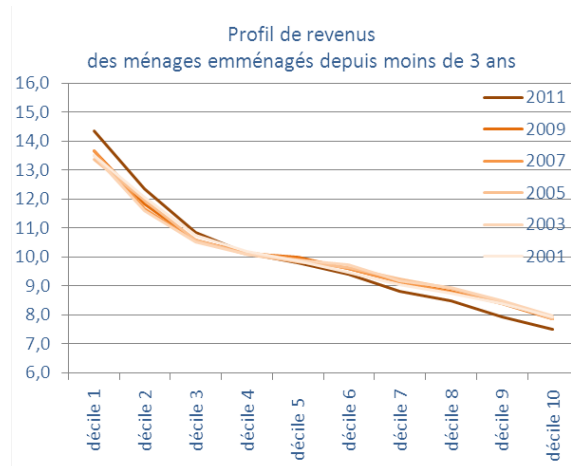
Profil de revenus des ménages selon l'ancienneté dans le logement, Ile-de-France, 2011



l'accession, et le retournement conjoncturel de 2008. La part des propriétaires a diminué parmi les emménagés récents depuis 2007. On observe, en parallèle, une tendance à la paupérisation relative des nouveaux emménagés dans le parc locatif, social et privé, depuis 10 ans.

Dans le parc social, les ménages relevant des deux premiers déciles progressent parmi les emménagés récents. Dans le parc locatif privé, on note un glissement vers le bas du profil de revenus des occupants : la part des emménagés très aisés (déciles 8 à 10) diminue au profit d'une hausse de l'importance des ménages pauvres et modestes.

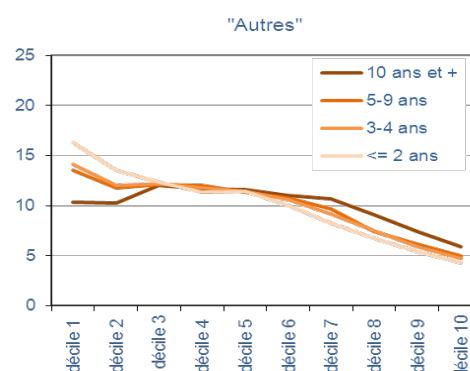
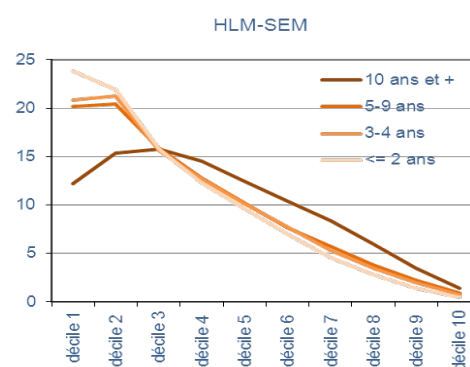
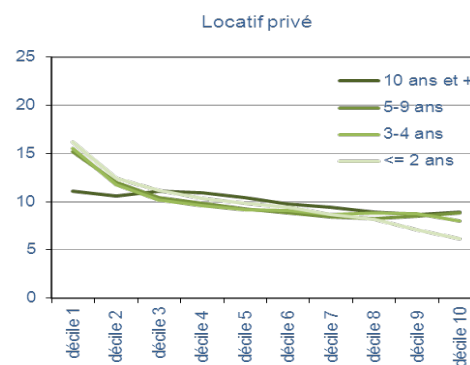
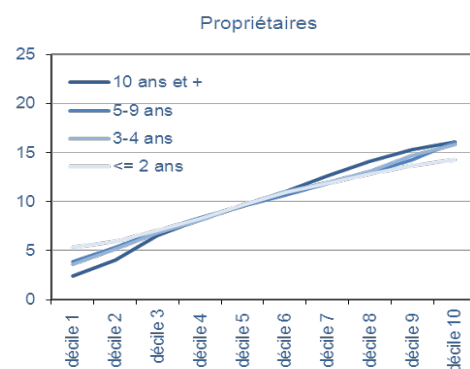
Toutes choses égales par ailleurs, ces évolutions contribuent à l'appauvrissement relatif des secteurs où le parc locatif est important.



I-6 Paupérisation relative des ménages dans le parc locatif social et privé, quelle que soit l'ancienneté d'installation, et enrichissement des anciens propriétaires

Les ménages occupant leur logement depuis plus de 10 ans tendent à être un peu plus aisés que les autres. L'impact de l'ancienneté dans le logement sur le niveau de revenu des occupants diffère, toutefois, selon le statut d'occupation. Il est faible chez les propriétaires et un peu plus net chez les locataires du privé. Mais c'est dans le parc social que les anciens emménagés se différencient le plus et apparaissent nettement plus aisés que les autres : 28% des emménagés depuis plus de dix ans relèvent des deux premiers déciles contre 48% pour ceux emménagés depuis moins de 3 ans.

Profil des revenus des ménages selon l'ancienneté d'occupation des logements par statut d'occupation en 2011

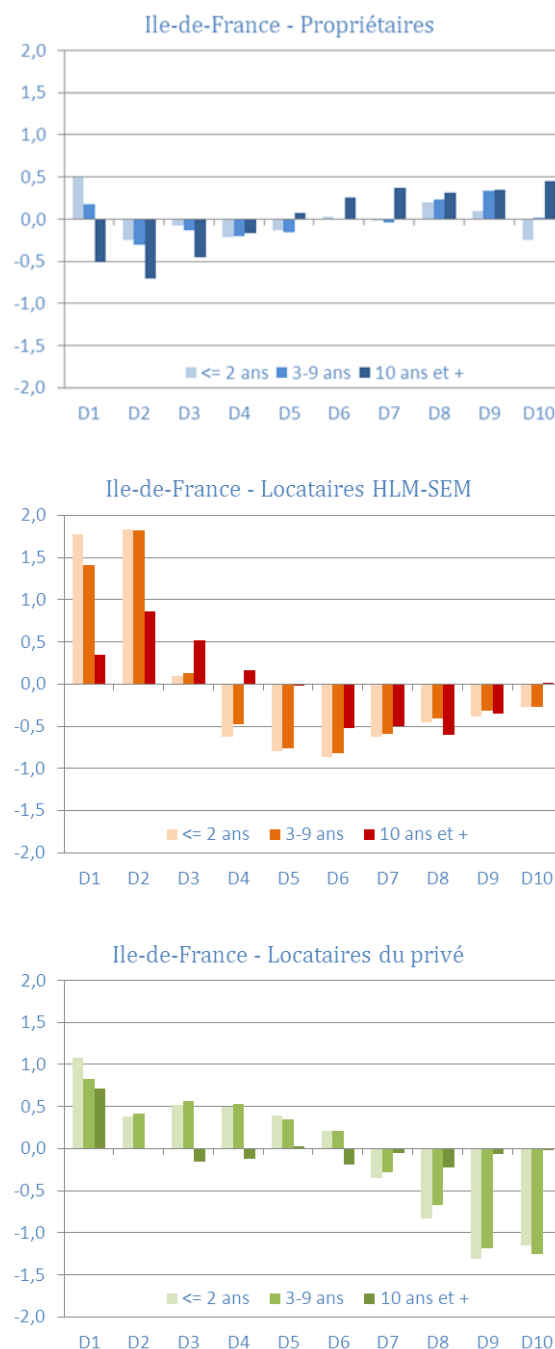


Entre 2001 et 2011, et en continuité avec ce que montrent les enquêtes sur le logement de l'Insee, on constate une paupérisation relative des ménages installés dans le parc social quelle que soit la durée d'installation, y compris donc les ménages installés depuis plus de dix ans (avec une nette progression des ménages dans les déciles 1 à 3). Cette paupérisation relative ne résulte donc pas seulement du renouvellement des occupants à l'occasion des déménagements.

Dans le parc locatif privé, la paupérisation s'opère surtout parmi les emménagés depuis moins de dix ans, et peut être mise en parallèle avec l'insuffisante construction de logements sociaux. Mais on observe aussi une hausse de la part des ménages à très bas revenus (1^{er} décile) parmi les anciens locataires du privé. Une partie des locataires du parc privé se trouve donc bloquée dans ce parc en dépit de revenus très faibles ce qui souligne la difficulté qu'ont certains ménages très pauvres à accéder au parc social.

Parmi les propriétaires, on observe un enrichissement relatif des anciens occupants, qui renvoie à la valorisation du marché immobilier mais aussi, comme on le verra, au phénomène de décohabitation des enfants des familles installées dans les années 80 en propriété dans le périurbain.

Evolution des profils de revenus selon la durée d'occupation entre 2001 et 2011



Lecture :

Parmi les emménagés récents (moins de 3 ans) dans le parc HLM-SEM, la part de ménages relevant du 1^{er} décile est passée de 22,1% en 2001 à 23,8% en 2011 soit une progression de 1,7 point.

Filocom, 2001 et 2011

II – Cadrage départemental

L'échelle du département n'est pas la plus pertinente pour analyser l'évolution des disparités territoriales. Ces vastes ensembles lissent, de fait, les inégalités. Mais c'est à cet échelon que s'organise en grande partie la solidarité nationale par le biais des minima sociaux et l'aide aux personnes âgées. Les contrastes les plus forts en France se situent, par ailleurs, au cœur de l'agglomération parisienne et oppose Paris et les Hauts-de-Seine à la Seine-Saint-Denis. Ces contrastes ne cessent de s'accroître dans les années 2000 [Sagot, 2011]. Les données du fichier Filocom confirment ce constat et permettent de mieux appréhender les processus internes à chaque type de parc. Ainsi, si le ciblage du parc HLM-SEM se fait davantage sur les ménages modestes dans les années 2000 dans tous les départements, cette tendance est encore plus marquée en Seine-Saint-Denis. Dans le parc locatif privé, le glissement vers le bas du profil des locataires, particulièrement marqué en Seine-Saint-Denis, ne s'observe pas à Paris.

Mais c'est avant tout parmi les propriétaires, qui forment la moitié des ménages franciliens, que les inégalités se sont le plus renforcées d'un département à l'autre. Si l'enrichissement par le haut de la distribution est très net à Paris et dans les Hauts-de-Seine, et dans une moindre mesure dans les Yvelines, il touche davantage les couches moyennes à moyennes-supérieures dans les autres départements de grande couronne et ne s'observe pas en Seine-Saint-Denis. Dans le premier cas, l'évolution est liée à la très forte valorisation du marché immobilier, dans le second, davantage au phénomène de décohabitation des jeunes adultes de chez leurs parents, installés pour beaucoup dans les années 80. Quant à la situation de la Seine-Saint-Denis, en dépit d'une forte valorisation des prix de l'immobilier, le clivage entre le centre/ouest de la région et le nord/est ne s'est pas altéré [Delplanque, 2013], et la progression de la propriété y a été plus faible qu'ailleurs.

II-1 Forte progression du parc social à Paris depuis 10 ans et augmentation de la propriété dans les départements les plus aisés

L'évolution de la structure du parc selon le statut d'occupation des ménages n'est pas sans incidence sur la composition sociale des ménages. Sur la période 2001-2011, c'est en Seine-et-Marne (+45 900) et dans les Hauts-de-Seine (+44 800) que le nombre de propriétaires a le plus augmenté en volume. L'évolution a été minimale en Seine-Saint-Denis (+18 800).

Paris se singularise par une très forte progression du parc social (+45 900), résultant majoritairement d'une acquisition-transformation d'une partie des logements du

parc locatif privé [Charrier et alii, 2009] dont l'effectif diminue. L'augmentation du nombre de logements sociaux a permis de compenser la baisse du nombre de logements mis à disposition gratuitement ou meublés dont les effectifs ont fortement baissé.

Le parc locatif privé a fortement baissé à Paris et, dans une moindre mesure, dans les Hauts-de-Seine. Dans ces deux départements, les mutations du locatif privé vers la propriété ont été fortes et représentent 7% à 8% du parc locatif privé [Davy A.C., Mertiny, 2013]. Dans ces secteurs fortement valorisés, il est de

moins en moins rentable d'investir dans le locatif privé, le prix des loyers ayant augmenté beaucoup moins vite que celui des appartements. Une partie des bailleurs ayant investi dans le dispositif Périissol dans les années 1996-1999 ont, par ailleurs, arbitrés en faveur de la revente, à l'échéance des 9 années de location obligatoires pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux [Prandi, Coz, 2010]. C'est en Seine-et-Marne, en Seine-Saint-Denis et dans une moindre mesure en Essonne, que le parc locatif privé a le plus augmenté en volume. Les prix moins élevés permettent d'envisager une meilleure rentabilité des investissements dans le locatif privé dans le cadre d'opérations de requalification urbaines importantes notamment. Dans les banlieues populaires faiblement valorisées, la progression du parc locatif privé est aussi liée à des subdivisions de pavillons ou à des exploitations de locaux non destinés à l'habitat [Davy, Mertiny, Richard, 2013]. Dans les communes de l'ouest de la Seine-Saint-Denis et une partie des communes riveraines du Val d'Oise, le solde des mutations entre propriété occupante et locatif privé s'est fait au bénéfice du parc locatif privé [Davy, Mertiny, 2013].

Structurellement, la répartition entre les différents statuts d'occupation évolue peu en Seine-Saint-Denis, dans le val d'Oise, en Seine-et-Marne, voire dans le Val-de-Marne et l'Essonne. Elle est plus marquée dans les trois départements les plus aisés de la région. La part des propriétaires s'accroît de +3,8 points dans les Hauts-de-Seine au détriment de la part des locataires du parc privé (-3,2 points).

Le phénomène est similaire, mais moins accentué dans les Yvelines où la part des propriétaires progresse de 2,5 points. A Paris, la part du parc Hlm-Sem progresse de 4 points, celle des propriétaires de +2,3 points au détriment du parc locatif privé (-3,8 points) et de la catégorie « Autres ». La progression relativement plus forte de la propriété dans ces trois départements contribue au renchérissement de leurs résidents. Ce phénomène n'est que faiblement compensé par l'accroissement du parc social à Paris.

La part des locataires dans le privé ne s'est accrue que dans trois départements : la Seine-et-Marne surtout, et dans une moindre mesure dans l'Essonne et la Seine-Saint-Denis. La part du parc social s'est fortement accrue à Paris et plus modérément dans le Val d'Oise.

En 2011, la part des propriétaires reste maximale en grande couronne ou elle atteint six ménages sur dix. Elle est minimale à Paris (36,3%). Un tiers des ménages de Seine-Saint-Denis vit dans le parc social (33,7% de logements HLM-SEM), pour seulement un sur six à Paris. C'est à Paris qu'on trouve toujours la plus grande part de logements locatifs privés, en dépit de son recul. Ils représentent quatre résidences principales sur dix. Viennent ensuite les Hauts-de-Seine (trois ménages sur dix). Cette proportion est beaucoup plus faible ailleurs.

Evolution du nombre de ménages selon le statut d'occupation entre 2001 et 2011

	Propriétaire	Loc du privé	HLM-SEM	Autres	Ensemble
Paris	32 700	-31 100	45 900	-24 200	23 300
Hauts-de-Seine	44 800	-5 900	12 900	-4 300	47 600
Seine-Saint-Denis	18 800	10 300	11 300	-5 200	35 200
Val-de-Marne	25 200	5 000	10 900	-1 600	39 500
Seine-et-Marne*	45 900	19 900	-6 100	7 200	66 700
Yvelines	35 800	2 700	6 200	-6 000	38 800
Essonne	31 200	8 500	5 000	-4 300	40 400
Val d'Oise	24 500	3 500	11 100	-2 600	36 500
Ile-de-France	258 800	13 000	97 200	-41 000	327 900

Source : Filocom, 2001, 2011

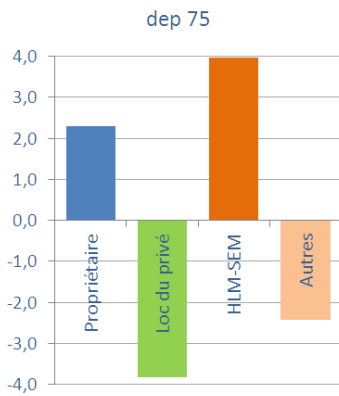
Nombre de ménages selon le statut d'occupation en 2011

	Propriétaire	Loc du privé	HLM-SEM	Autres	Ensemble
Paris	393 400	434 500	182 500	72 900	1 083 300
Hauts-de-Seine	295 300	201 100	164 000	17 300	677 700
Seine-Saint-Denis	234 700	129 700	190 800	11 400	566 500
Val-de-Marne	254 800	134 200	142 700	13 800	545 400
Seine-et-Marne*	321 900	90 900	75 400	20 500	508 800
Yvelines	329 300	102 200	103 800	13 000	548 300
Essonne	287 300	80 100	97 100	8 800	473 300
Val d'Oise	252 800	78 000	97 600	7 100	435 400
Ile-de-France	2 369 500	1 250 700	1 053 900	164 800	4 838 700

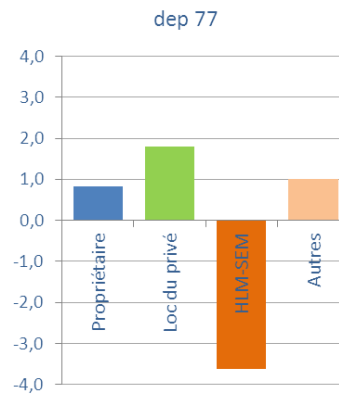
Source : Filocom, 2011

*En Seine-et-Marne, il semble y avoir eu un problème d'affectation des logements entre la catégorie « autres » et les « HLM-SEM », ce département se retrouvant être le seul à voir son parc social baisser et le parc « autres » augmenter.

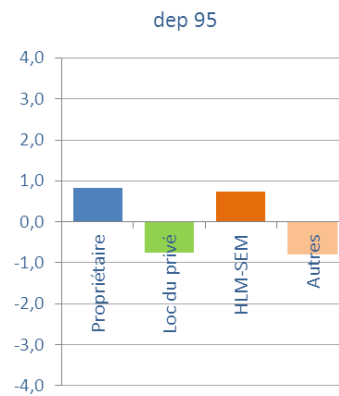
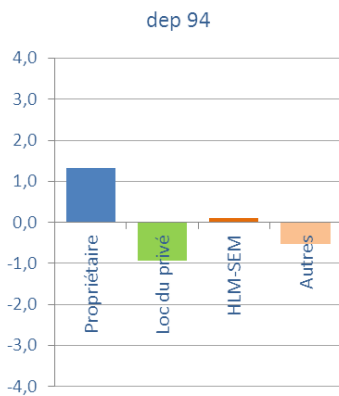
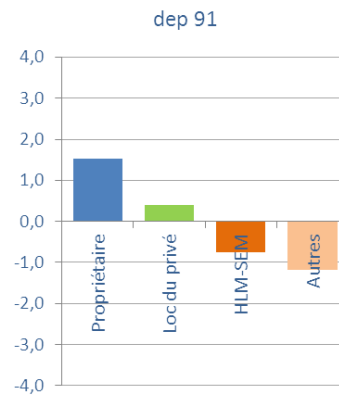
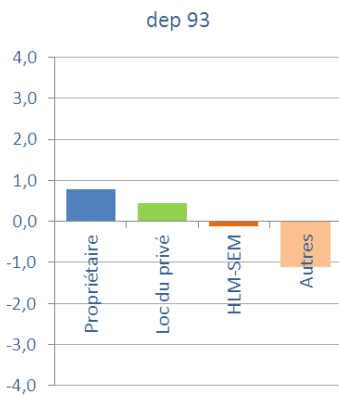
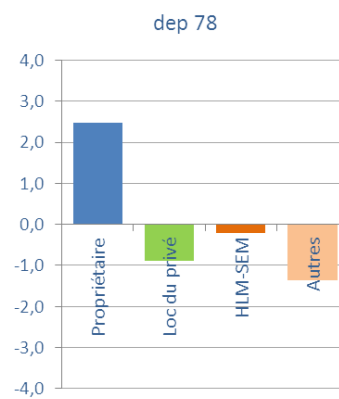
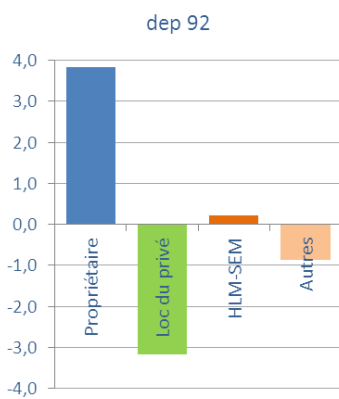
Evolution de la répartition des ménages selon le statut d'occupation entre 2001 et 2011 (en points)



Lecture :
A Paris, la part des ménages logés en Hlm-Sem est passée de 12,9% en 2001 à 16,8% en 2011 soit une progression de près de 4 points.

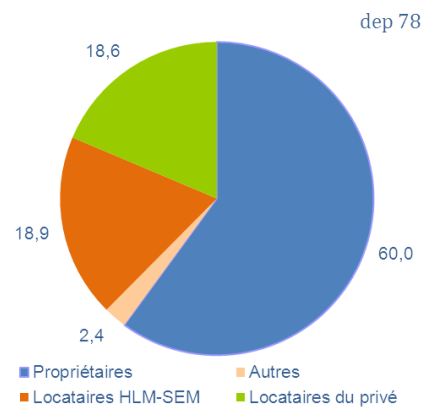
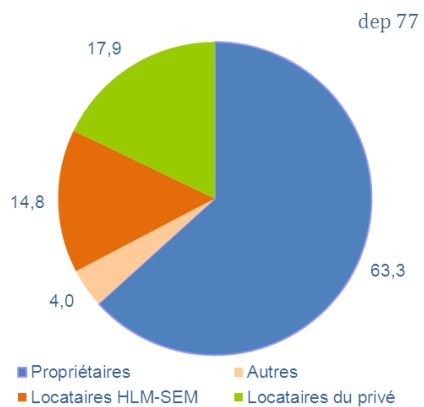
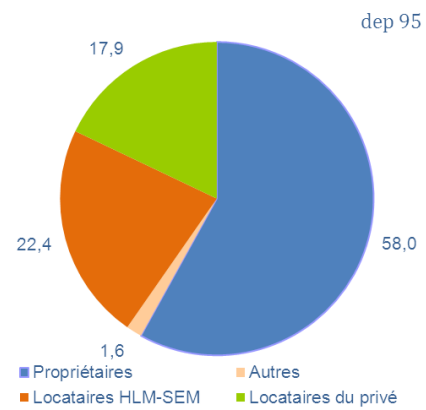
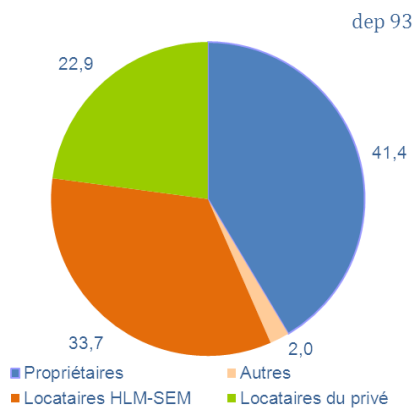
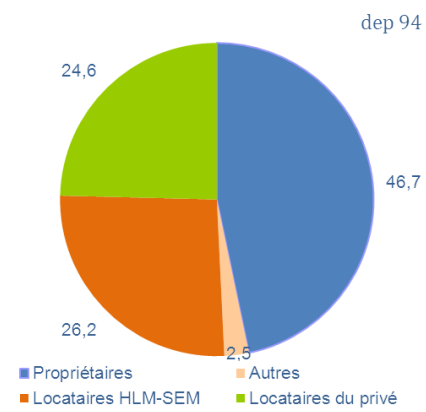
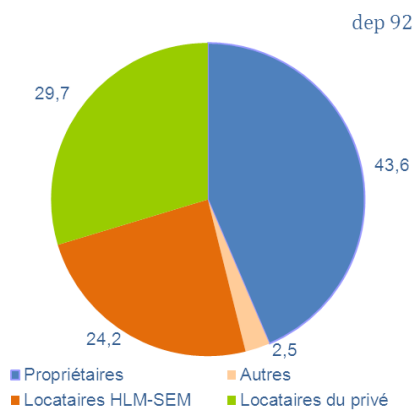
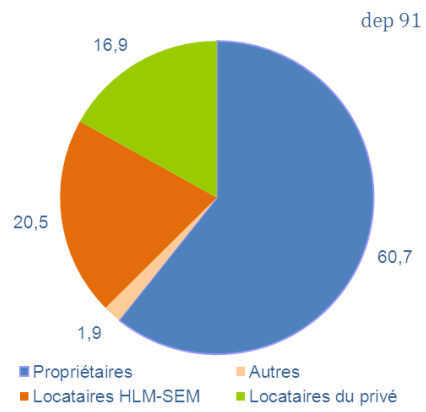
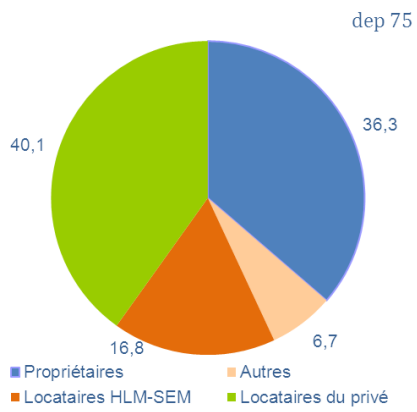


En Seine-et-Marne, il semble qu'une partie des logements classés « HLM-SEM » en 2001 ait été classée « autre » en 2011.



Source : Filocom, 2001 et 2011

Répartition des ménages selon leur statut d'occupation en 2011



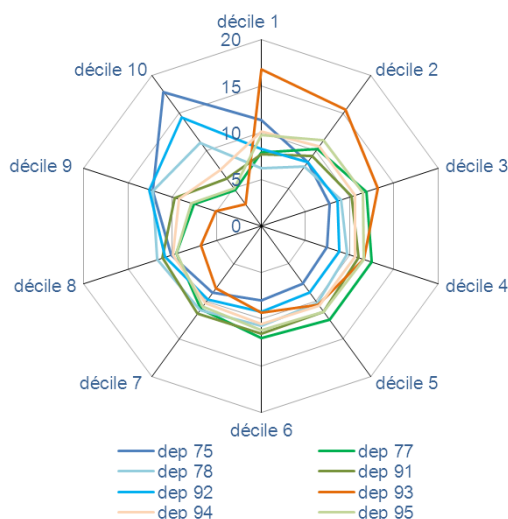
Source : Filocom 2011

II-2 Des écarts entre les profils de revenus départementaux qui se creusent

Les disparités de revenus entre les ménages des différents départements franciliens sont fortes. En 2011, comme en 2001, les ménages très aisés sont surreprésentés à Paris, dans les Hauts-de-Seine et dans une moindre mesure dans les Yvelines. Les catégories moyennes dominent le paysage social en Seine-et-Marne, dans l'Essonne et le Val d'Oise. A l'autre extrémité, la Seine-Saint-Denis se singularise par une très forte concentration de ménages pauvres et modestes et une très nette sous-représentation des ménages aisés. Le profil du Val-de-Marne se rapproche le plus de celui de la moyenne des Franciliens avec toutefois une légère sous-représentation des ménages très aisés.

Au cours des dix dernières années, les spécificités départementales ont eu tendance à se renforcer, surtout au cœur de l'agglomération. Dans la capitale, la part des ménages à très hauts revenus relevant des deux déciles franciliens les plus aisés est passée de 29,1% à 30%, et la sous-représentation des catégories modestes et moyennes (déciles 2 à 7) s'est légèrement accentuée. La part des ménages pauvres (1^{er} décile), légèrement surreprésentés à Paris, est restée stable en dépit de la progression du parc social. Dans les Hauts-de-Seine, l'enrichissement a été tout aussi net : la part des ménages des déciles 9 et 10 est passée de 25,8% à 27% ; la sous-représentation des ménages des six premiers déciles s'est quelque peu renforcée. Le profil des Yvelines est resté plus stable avec une très légère hausse de la part des déciles 8 et 9. Les Yvelines restent le département où la part des ménages très pauvres est la plus faible.

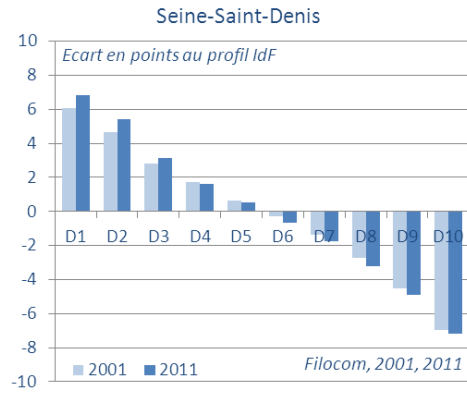
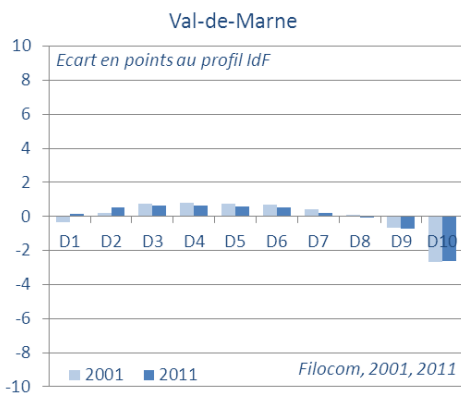
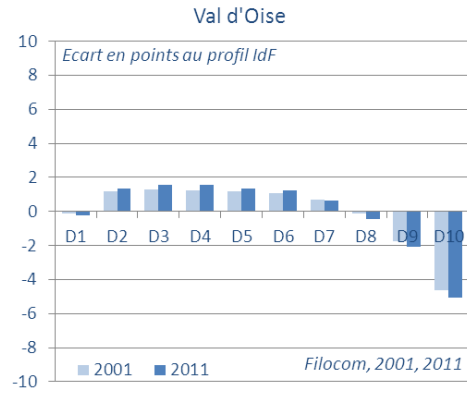
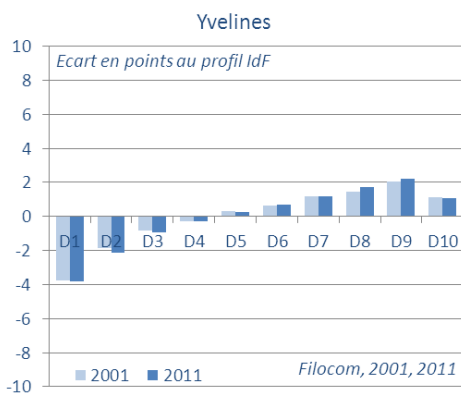
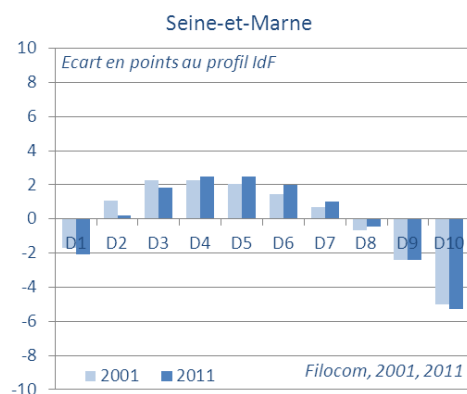
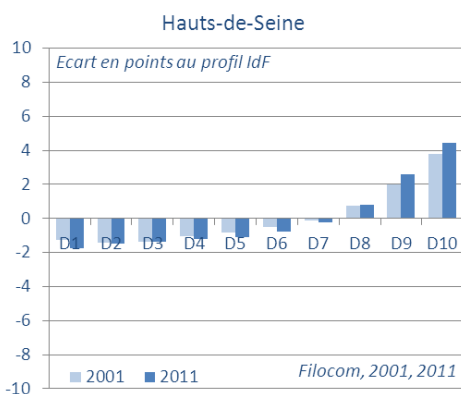
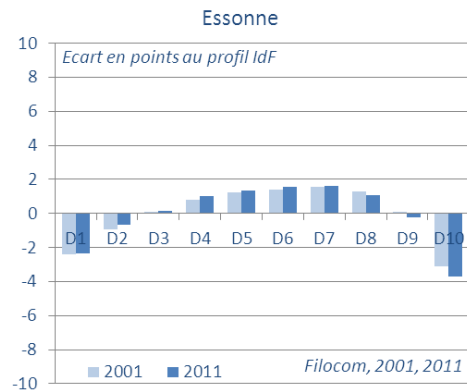
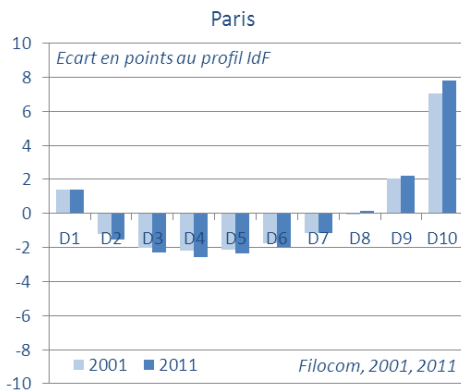
Profil des ménages selon leur revenu par département, 2011



A l'opposé, la paupérisation relative de la Seine-Saint-Denis a été très forte. C'est ce département qui a enregistré les évolutions les plus marquées au cours de la période. La part des ménages pauvres et modestes relevant des trois premiers déciles franciliens est passée de 43,5% à 45,4%, quand la sous-représentation des ménages aisés s'est accentuée.

En grande couronne, les évolutions ont été sensibles en Seine-et-Marne et dans le Val d'Oise. En Seine-et-Marne, la part des ménages modestes (déciles 1 à 3) a baissé, passant de 31,6% à 30,0%, et la sous-représentation des ménages très aisés s'est légèrement amplifiée. Le département se spécialise de plus en plus dans l'accueil des classes intermédiaires avec une progression des ménages dans les déciles 4 à 7. Le profil des ménages du Val d'Oise est un peu plus modeste qu'en Seine-et-Marne, avec davantage de ménages dans les deux premiers déciles. La progression des ménages s'est surtout faite dans les déciles 2 à 6.

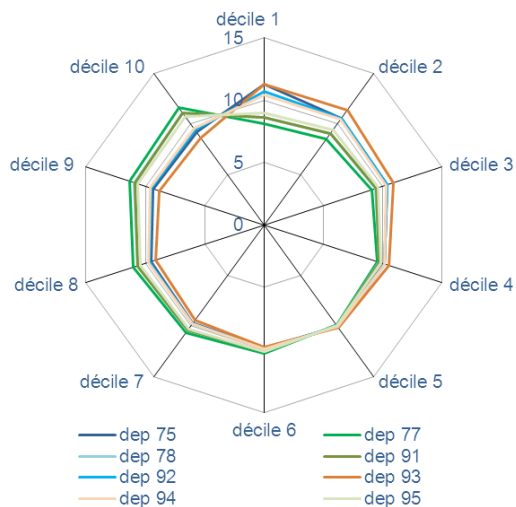
Profil de revenus des ménages : écarts au profil moyen régional en 2001 et 2011



Note de lecture : en 2011, 17,8% des ménages parisiens appartiennent au décile de revenu le plus élevé (10^e) soit un écart de +7,8 points avec la moyenne des ménages franciliens.

La structure différenciée des statuts d'occupation d'un département à l'autre – plus de ménages en HLM en Seine-Saint-Denis, plus de propriétaires en grande couronne - influe assez peu sur les différences de revenus entre les départements. Si le profil de revenu par statut d'occupation était le même dans tous les départements (égal au profil moyen de la région pour ce statut), il y aurait peu de différence dans les profils de revenus de l'ensemble des ménages d'un département à l'autre (graphique ci-contre). Ce sont les départements de grande couronne, où la part des propriétaires et la plus élevée, qui abriteraient un peu plus de ménages aisés. Ce sont donc surtout les écarts de revenus au sein de chaque statut entre les départements, et, avant tout, ceux des propriétaires, qui conditionnent la géographie sociale francilienne. Les propriétaires de Paris n'ont pas les mêmes revenus que ceux de Seine-Saint-Denis.

Profil estimé des revenus des ménages en 2011 si les structures de revenu par statut d'occupation étaient les mêmes (celles de la région) pour tous les départements

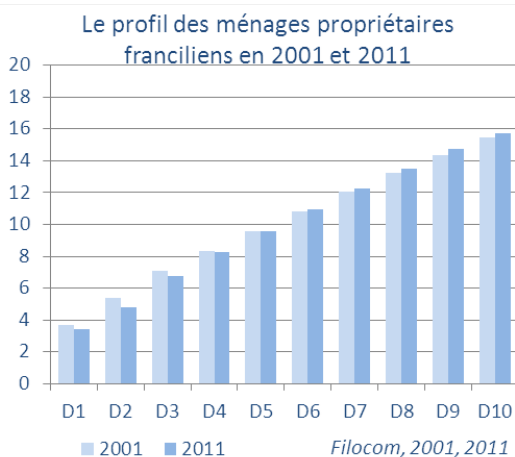


II-3 Les différences de revenus des propriétaires au cœur des disparités territoriales

C'est au sein des ménages propriétaires que les écarts de revenus sont les plus marqués entre les départements. La moitié des ménages franciliens étant, par ailleurs, propriétaires, ces différences imprègnent fortement la géographie sociale francilienne.

Pour rappel, les ménages propriétaires franciliens sont nettement surreprésentés parmi les ménages appartenant aux quatre derniers déciles de revenus. Seulement 3,4% des propriétaires franciliens sont pauvres (ils appartiennent au 1^{er} décile de revenus), quand 15,7% sont très aisés (décile 10).

Paris, puis les Hauts-de-Seine, rassemblent les propriétaires les plus aisés : 54% des propriétaires dont les revenus se situent dans



Lecture : 3,4% des ménages propriétaires franciliens appartiennent au 1^{er} décile de revenu en 2011.

le 10^e décile y résident en 2011. Les propriétaires aux revenus moyens et modestes y sont sous-représentés, le prix des

logements opérant une nette sélection sur le profil des acheteurs. A Paris, 31,8% des propriétaires appartiennent au décile 10, une proportion supérieure de 16,1 points à ce qu'on observe à l'échelle de la région (15,7%). L'écart est de 10,3 points pour les Hauts-de-Seine. Dans ces deux départements, les propriétaires qui se sont installés dans les années 2000 sont plus aisés que ceux qui se sont installés dans les années 90.

Le profil des revenus des propriétaires des Yvelines et du Val-de-Marne est assez proche du profil moyen des propriétaires franciliens, les propriétaires yvelinois étant un peu plus aisés. La part des ménages aisés relevant des déciles 8 et 9 progresse légèrement dans les Yvelines.

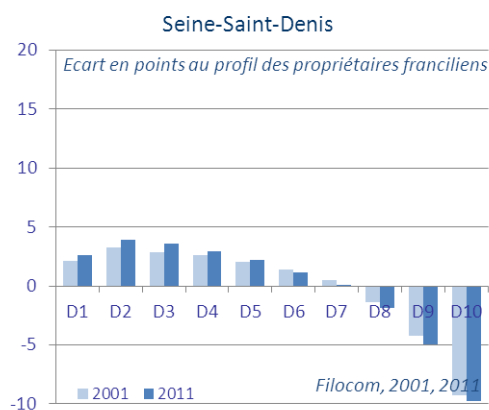
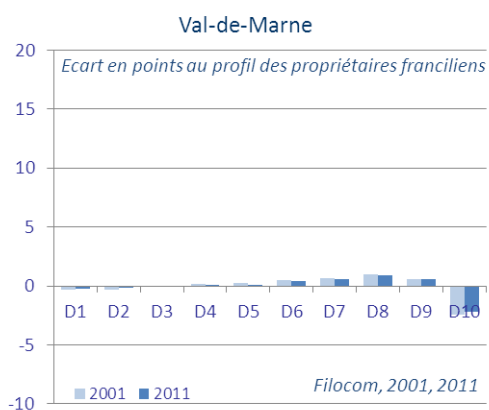
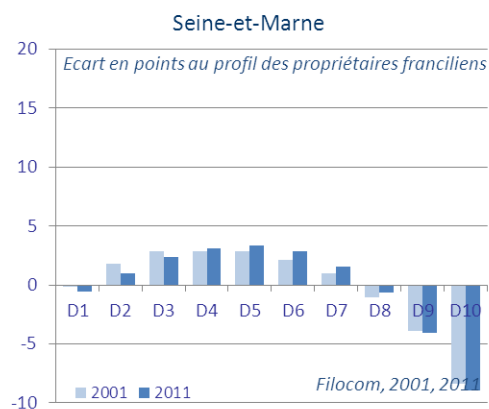
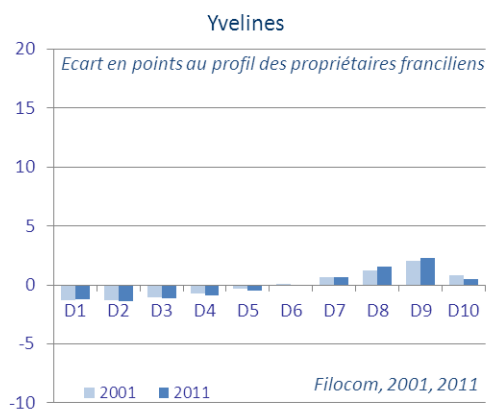
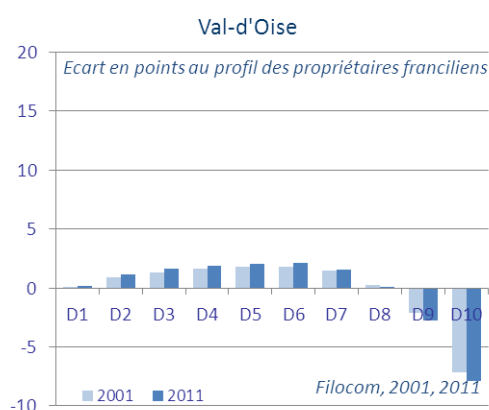
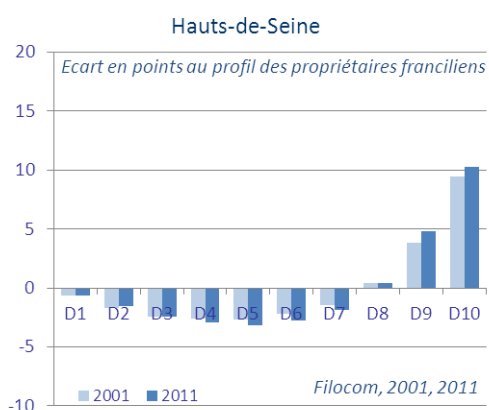
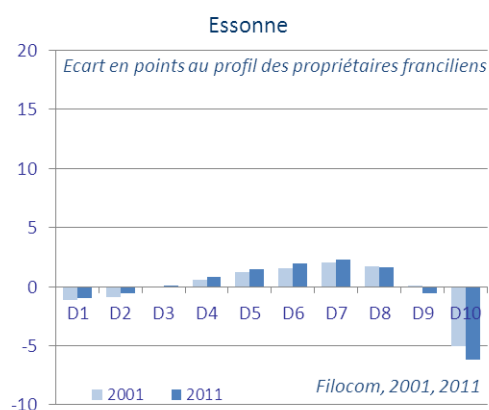
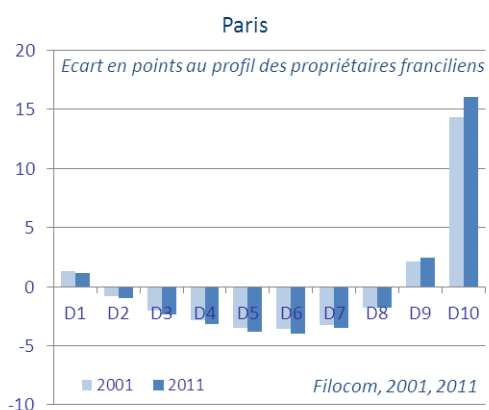
A l'opposé, c'est en Seine-et-Marne, mais surtout en Seine-Saint-Denis que les revenus des propriétaires sont les plus faibles. Mais alors que la part des propriétaires à revenus faibles (déciles 1 à 3) s'est accrue en Seine-Saint-Denis, elle a reculé en Seine-et-Marne au profit des catégories moyennes (déciles 5 à 7). En Seine-Saint-Denis, la forte valorisation du marché immobilier n'a pas diminué le clivage des marchés centre-ouest/ nord-est. Elle ne s'est pas traduite par un enrichissement du profil des propriétaires et le volume du parc en propriété y a progressé plus faiblement qu'ailleurs. La taille des ménages y a, par ailleurs, peu baissé et continue à peser sur les ressources des ménages, contrairement aux évolutions

observées en grande couronne. C'est le seul département francilien où la part des ménages propriétaires dont les revenus sont inférieurs à la médiane francilienne de l'ensemble des ménages a progressé entre 2001 et 2011 (+1,1 point), passant de 47% à 48,1%. Par comparaison, cette même proportion est passée de 26,2% à 23,6% à Paris.

En Seine-et-Marne, l'enrichissement relatif tient à la fois à l'arrivée de propriétaires un peu plus aisés qu'auparavant, mais surtout à l'enrichissement des propriétaires déjà présents il y a dix ans, lié à l'avancée en âge de ces ménages et au départ des enfants de chez leurs parents, ce qui augmente mécaniquement les revenus du ménage calculé par unité de consommation. Dans ces deux départements la part des propriétaires très aisés a baissé.

Dans l'Essonne et le Val d'Oise, les propriétaires les plus aisés sont aussi nettement sous-représentés. Les revenus moyens à aisés sont légèrement surreprésentés dans l'Essonne (déciles 5 à 8). Le spectre est plus étalé et moins aisé dans le Val d'Oise (déciles 2 à 7 surreprésentés). Dans les deux cas, ces profils se renforcent légèrement depuis dix ans. Deux mouvements opposés ont opéré : un enrichissement des propriétaires présents depuis plus de 10 ans, bien que plus faible qu'en Seine-et-Marne, et, à l'inverse, un glissement des revenus vers le bas du profil des nouveaux arrivants.

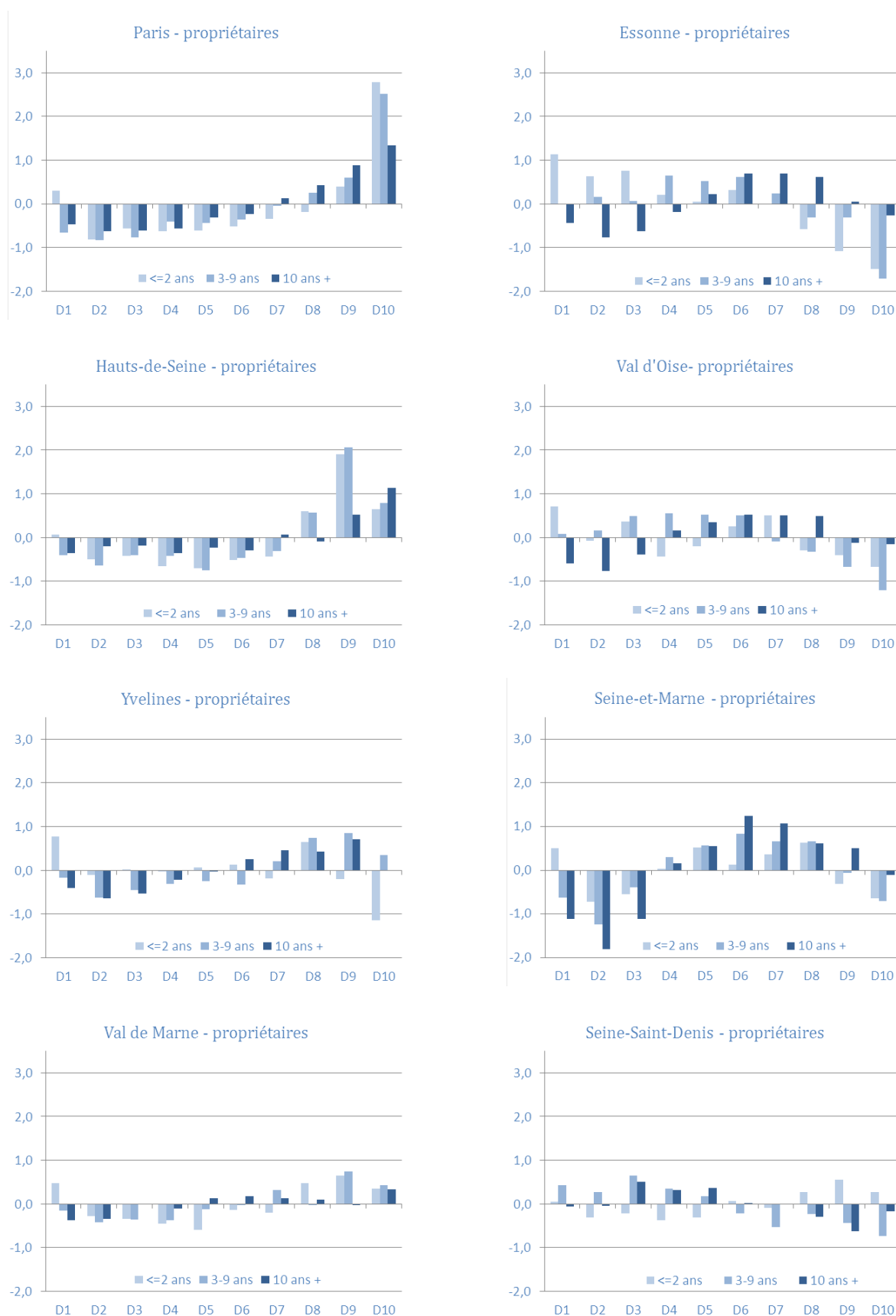
Revenus des ménages propriétaires : écarts au profil moyen régional des propriétaires en 2001 et 2011



Lecture : 31,8% des ménages propriétaires parisiens appartiennent au 10e décile de revenu en 2011, soit

16,1 points de plus que la moyenne des propriétaires franciliens.

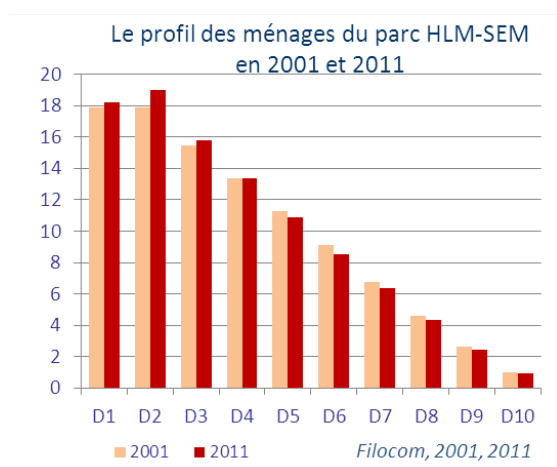
Evolution des profils de revenus des propriétaires entre 2001 et 2011 selon la durée d'occupation



Lecture : A Paris, 32,3% des propriétaires emménagés depuis moins de 3 ans en 2011 appartient au 10^e décile, contre 29,5% en 2001, soit une hausse de +2,8 points du 10^e décile parmi les emménagés récents.

II-4 HLM-SEM : une fonction d'accueil plus ciblée sur les ménages modestes

La fonction d'accueil de ménages modestes du parc social se renforce. Les occupants du parc HLM-SEM restent surreprésentés dans les tranches basses de revenus. En 2011, 53% des ménages appartiennent aux trois premiers déciles de revenu, moins de 8% aux trois derniers. La part des ménages modestes (déciles 1 à 3) a eu tendance à s'accroître depuis dix ans (+1,7 point).



Le profil de revenu des occupants du parc social varie assez peu d'un département à l'autre avec toutefois une nette différenciation entre le profil plus aisé des ménages de Paris et des Hauts-de-Seine, et le profil plus modeste des ménages de Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne. Dans les Hauts-de-Seine, les ménages très pauvres (1^{er} décile) sont nettement sous-représentés, comme dans les Yvelines, et cette sous-représentation a eu tendance à s'accroître depuis 10 ans. A Paris, ce sont les ménages modestes (déciles 2 à 4) qui sont nettement sous-représentés, et les ménages aisés qui sont très surreprésentés : 16,5% des ménages parisiens occupant le parc HLM-SEM appartiennent aux trois déciles les plus aisés, contre en moyenne 7,7% des ménages

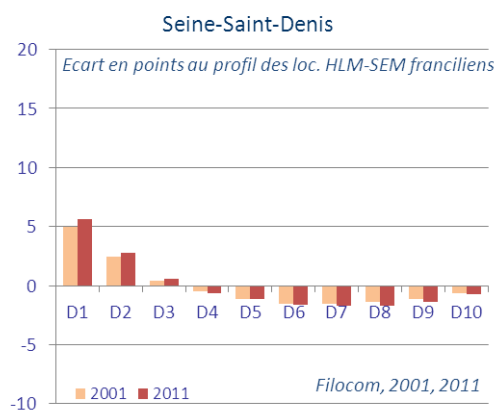
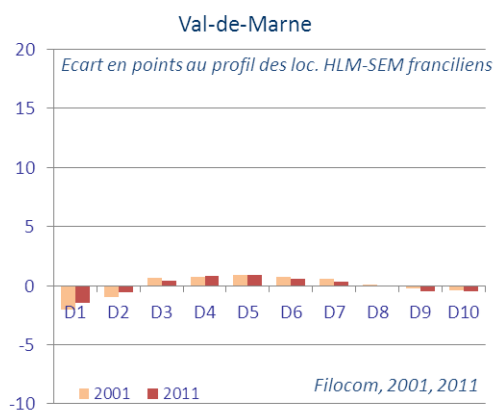
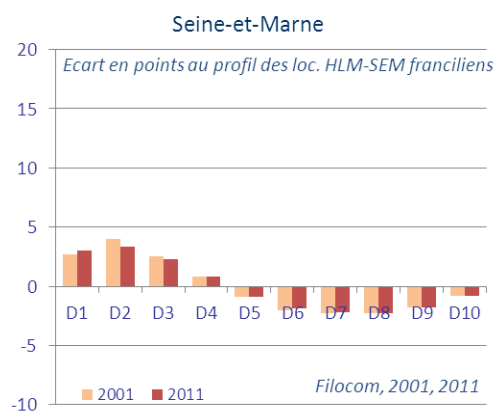
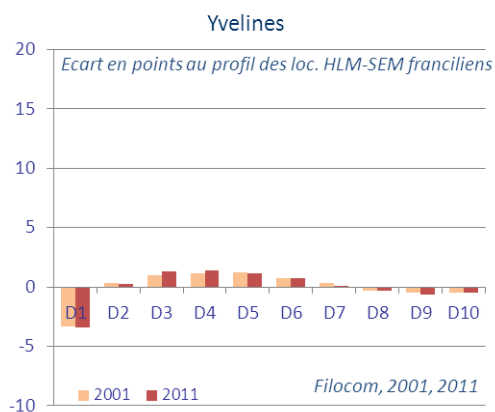
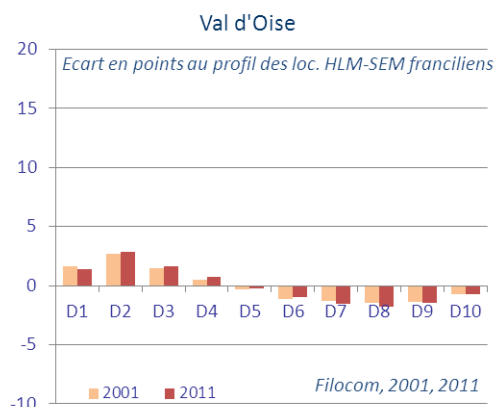
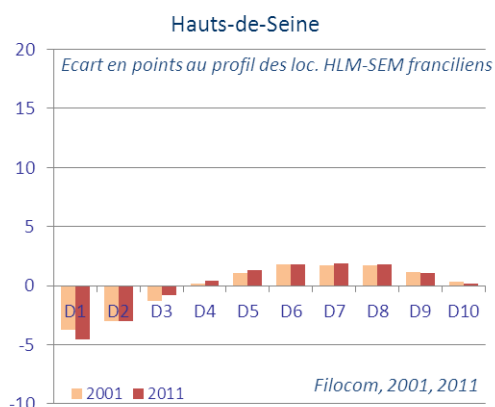
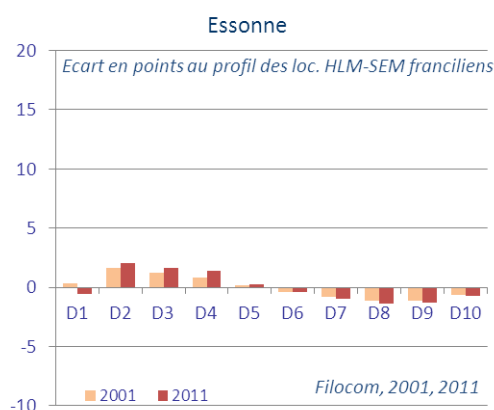
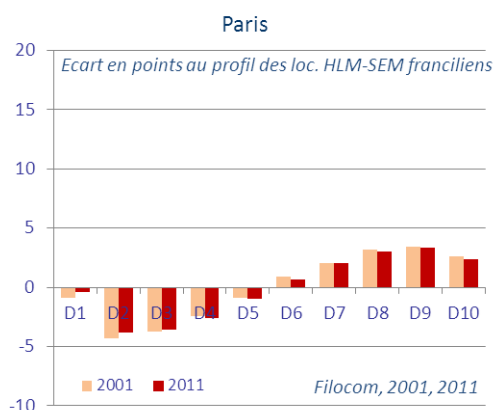
franciliens logeant dans le parc social. Ces caractéristiques sont restées stables sur la dernière décennie.

A l'opposé, en Seine-Saint-Denis, 45,6% des ménages logeant dans ce parc appartiennent aux deux premiers déciles, contre 37,2% à l'échelle de la région, l'écart est donc de +8,4 points par rapport au profil moyen des occupants du parc social francilien, et cet écart a eu tendance à s'accroître depuis dix ans. Les ménages seine-et-marnais du parc social sont aussi plus modestes qu'en moyenne dans la région (61,5% relèvent des trois premiers déciles contre 52,9% en moyenne dans la région). L'écart au profil moyen régional s'atténue légèrement.

Le profil des quatre autres départements est proche du profil régional, avec une sous-représentation des plus pauvres (1^{er} décile) dans les Yvelines et le Val-de-Marne, et une surreprésentation des ménages modestes dans le Val d'Oise et l'Essonne. Le profil des ménages essonnais s'appauvrit légèrement.

Sur la dernière décennie, on observe un glissement vers le bas des revenus des nouveaux emménagés dans tous les départements, les déciles 1 et 2 étant beaucoup plus représentés en comparaison de ce qui se passait à la fin des années 90. Cette évolution, qui est moins nette dans les Hauts-de-Seine, témoigne d'un ciblage plus marqué des attributions sur les populations les plus modestes dans l'ensemble de la région. On observe aussi une nette paupérisation des ménages déjà installés depuis dix ans ou plus en Seine-Saint-Denis surtout, mais aussi à Paris et dans le Val de Marne, avec une progression des déciles 2 et 3. Dans les Hauts-de-Seine et le Val d'Oise, ce sont les catégories modestes qui se renforcent (déciles 2 à 4).

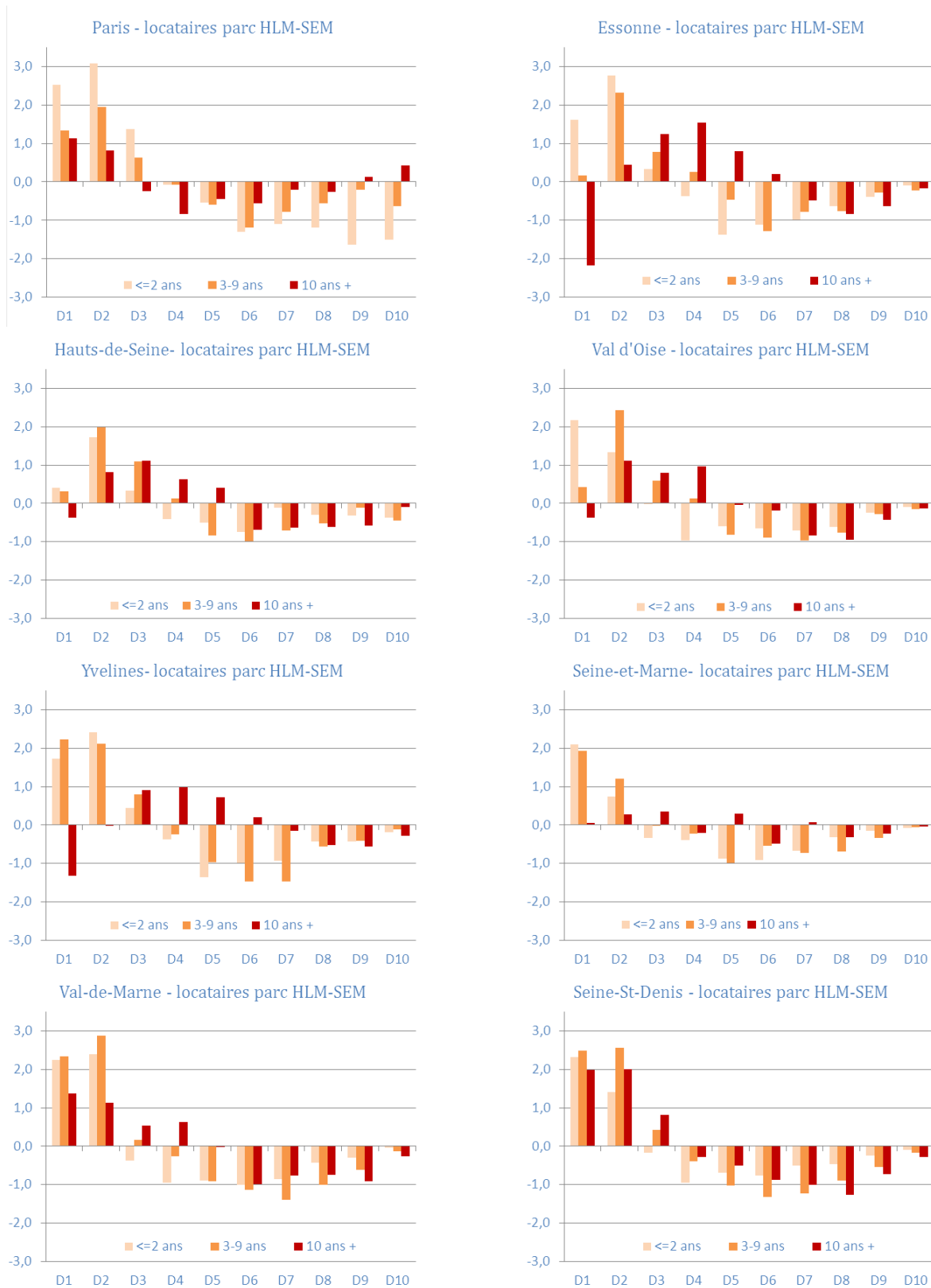
Les occupants du parc HLM-SEM : écarts au profil moyen régional des locataires du parc social



Lecture : En Seine-Saint-Denis, 23,8% des ménages résidant en HLM-SEM appartiennent au 1er décile de

revenu en 2011, soit 5,6 points de plus que la moyenne des occupants du parc social francilien (18,2%).

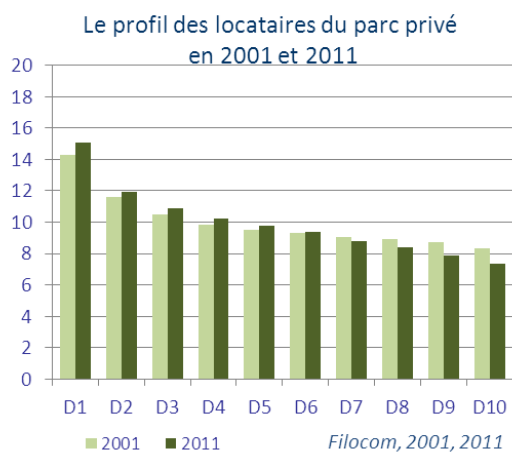
Evolution des profils de revenus des locataires Hlm-Sem entre 2001 et 2011 selon la durée d'occupation



Lecture : A Paris, 17,6% des locataires Hlm-Sem emménagés depuis moins de 3 ans en 2011 appartiennent au 2^e décile, contre 14,5% en 2001, soit une hausse de +3,1 points du 2^e décile parmi les emménagés récents.

II-5 Parc locatif privé : des ménages de plus en plus pauvres en Seine-Saint-Denis, de plus en plus aisés à Paris

Le profil des locataires du parc privé se différencie assez peu du profil de l'ensemble des ménages franciliens, avec toutefois une présence plus forte des ménages pauvres. Depuis dix ans, un glissement s'est opéré du haut vers le bas de l'échelle des revenus, la part des ménages aisés reculant au profit des revenus modestes. En 2011, 57,9% des occupants ont un revenu inférieur à la médiane, contre 55,7% en 2001, et 15% appartiennent au 1^{er} décile (14,3% en 2001).



Le profil de revenu des occupants varie sensiblement d'un département à l'autre, avec aux deux extrémités, les locataires plutôt aisés de Paris et des Hauts-de-Seine, et, de l'autre, les locataires très modestes de Seine-Saint-Denis. Le profil des locataires du Val d'Oise est aussi très modeste avec une surreprésentation des ménages des quatre premiers déciles. En Seine-et-Marne, il est plus centré sur les ménages des déciles 3 à 5. Dans ces deux cas, les ménages aisés sont fortement sous-représentés. Dans l'Essonne, la surreprésentation des revenus moyens (déciles 3 à 6) compense la sous-

représentation des déciles très aisés. C'est dans les Yvelines que le poids des ménages très pauvres est la plus faible.

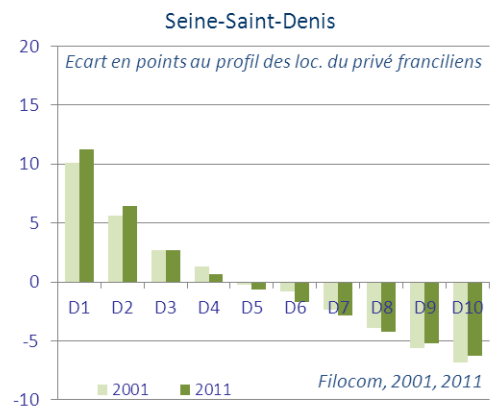
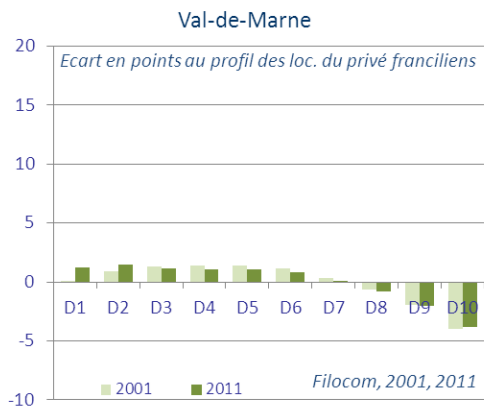
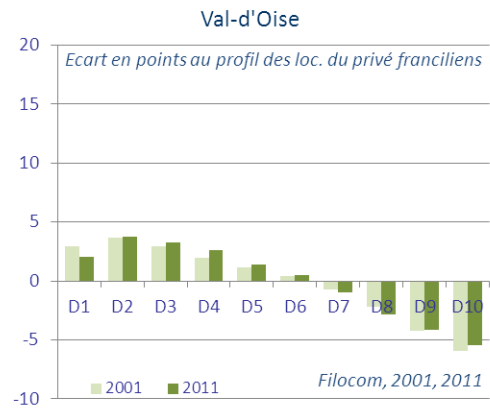
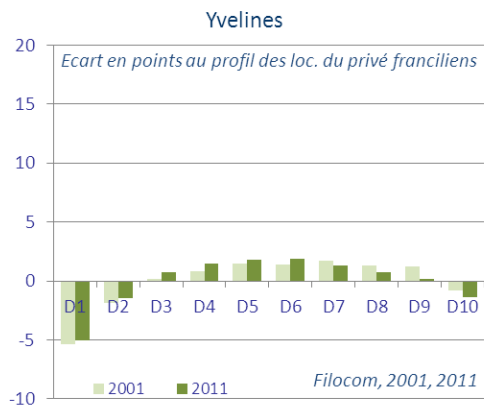
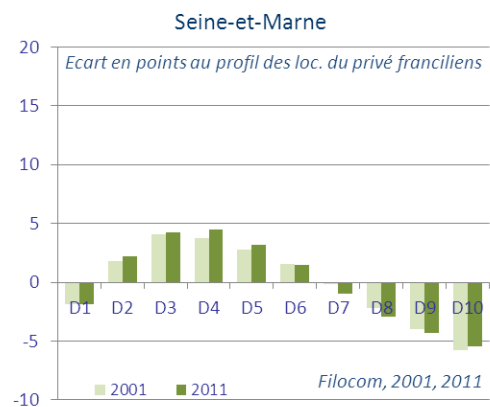
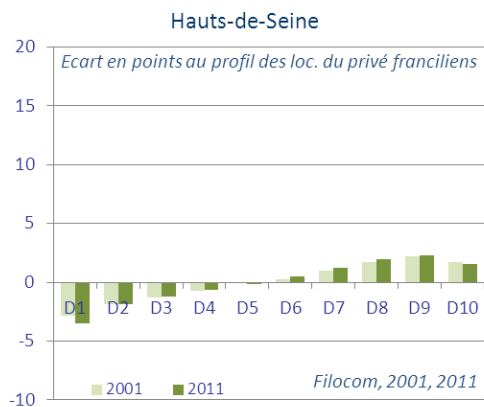
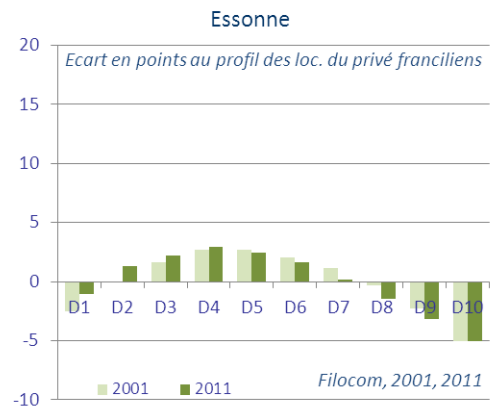
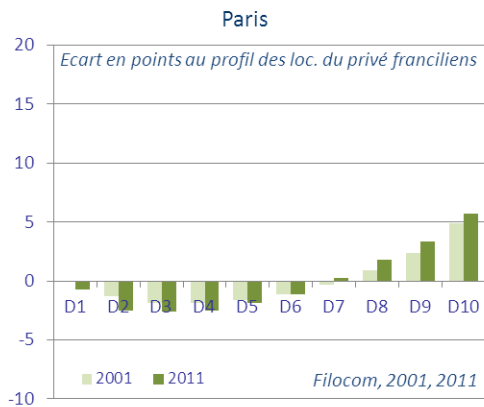
A Paris, le profil très aisé des locataires du privé se renforce : la part des locataires très aisés (déciles 9 et 10) est restée stable alors qu'elle a reculé dans la région. Dans les Hauts-de-Seine, la sous-représentation des ménages pauvres s'accroît : la part des ménages très pauvres (1^{er} décile) est restée stable alors qu'elle a progressé dans la région.

A l'inverse, en Seine-Saint-Denis, les ménages accueillis dans le parc locatif privé sont de plus en plus pauvres. La part des ménages pauvres (déciles 1 et 2) y a progressé de 3 points, passant de 41,3% en 2001 à 44,6% en 2011, davantage que dans la région (+1,2 point) où elle est passée de 25,8% à 27%.

En grande couronne, on observe un net écrêtement des ménages les plus aisés parmi les emménagés récents au profit de catégories plus modestes (plus faiblement dans le Val d'Oise). Ce glissement est un peu plus modéré dans le Val de Marne mais paraît plus ancien.

Le glissement vers le bas du profil des ménages logés dans le parc locatif privé peut être lié à l'arrivée de ménages moins aisés mais aussi à la paupérisation des anciens ménages locataires. Cette paupérisation des anciens locataires est manifeste en Seine-Saint-Denis et dans le Val de Marne où la part des ménages relevant des deux premiers déciles s'est fortement accrue parmi les emménagés depuis plus de 10 ans, mais aussi dans l'Essonne et à Paris pour le décile le plus pauvre.

Les occupants du parc locatif privé : écarts au profil moyen régional des locataires du privé



Lecture : En Seine-Saint-Denis, 26,3% des ménages résidant dans le parc locatif privé appartiennent au 1er

décile de revenu en 2011, soit 11,2 points de plus que la moyenne des occupants de ce parc (15%) dans la région.

Evolution des profils de revenus des locataires du privé entre 2001 et 2011 selon la durée d'occupation



Lecture : Dans le Val de Marne, 18,4% des locataires du privé emménagés depuis moins de 3 ans en 2011 appartiennent au 1er décile, contre 16% en 2001, soit une hausse de +2,4 points.

II-6 Des positions relatives qui traversent les différents statuts d'occupation

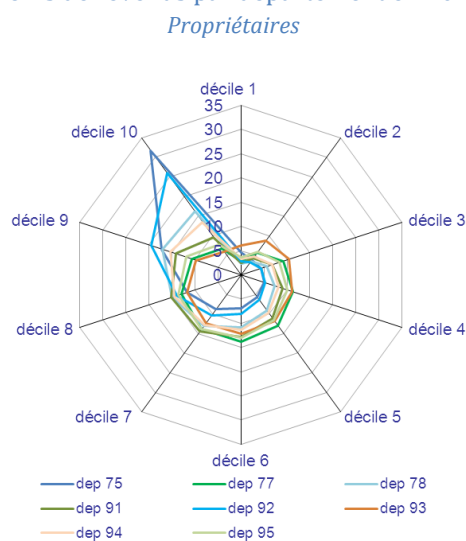
Le marquage territorial traverse tous les statuts d'occupation, mais les écarts les plus nets concernent les propriétaires. Ainsi, 31,8% des ménages propriétaires appartiennent au décile le plus aisé (10^e) à Paris, pour seulement 5,9% en Seine-Saint-Denis, soit un écart de 26 points.

Dans le locatif privé, l'écart maximal (16,3 points) est entre la Seine-Saint-Denis où 26,3% des locataires appartiennent au décile le plus pauvre (1^{er}) et les Yvelines où cette proportion atteint 10%. Le profil de la Seine-Saint-Denis apparaît très atypique avec une très forte surreprésentation des bas revenus dans le parc locatif privé. A l'autre extrémité de l'échelle des revenus (10^e décile), l'écart le plus net se situe entre Paris où les locataires les plus aisés sont surreprésentés (11,2%) et la Seine-Saint-Denis (2,6%).

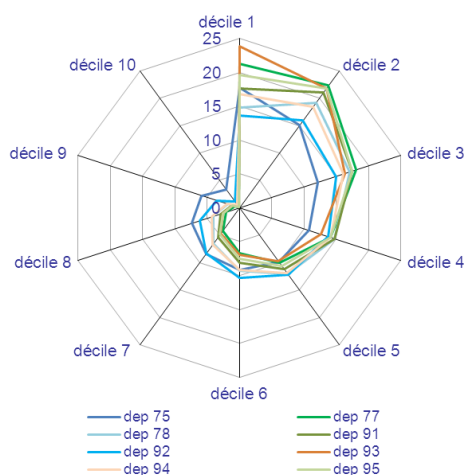
Dans le parc HLM-SEM, les disparités sont moins fortes, mais sensibles. L'écart maximal est de 10 points entre la part des locataires relevant du 1^{er} décile en Seine-Saint-Denis (23,8%) et cette même part dans les Hauts-de-Seine (13,7%).

Une analyse plus fine, faisant intervenir la durée d'occupation dans le logement et donc les effets du cycle de vie, montre que les écarts entre les départements sont les plus patents pour les propriétaires, quelle que soit l'ancienneté d'occupation mais aussi pour les locataires du privé récemment emménagés. En Seine-Saint-Denis, 28,5% des emménagés récents (depuis moins de 3 ans) dans le parc locatif privé relèvent du 1^{er} décile en 2011, c'est 10 points de plus que dans le Val-de-Marne et le Val d'Oise et 17 points de plus que dans les Yvelines qui enregistre le taux le plus faible. Les écarts sont moindres pour les anciens occupants (plus de 10 ans) même si les extrêmes, pour le 1^{er} décile, restent balisés

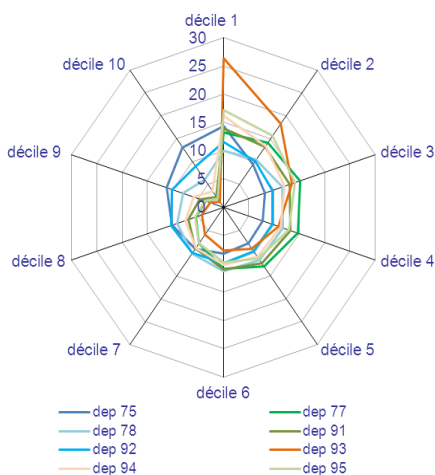
Profils de revenus par département en 2011



Locataires dans le parc HLM-SEM



Locataires dans le privé

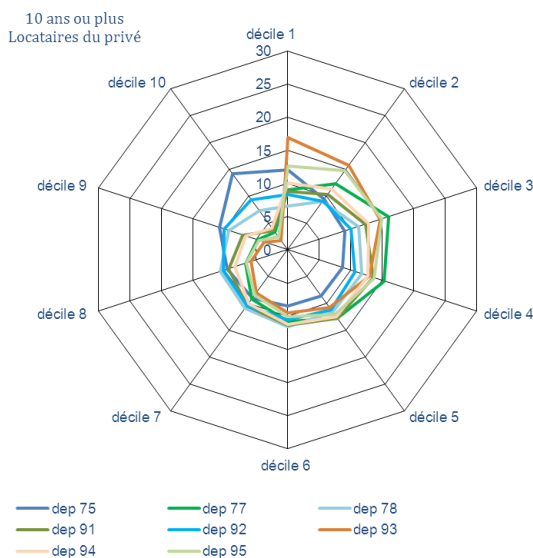
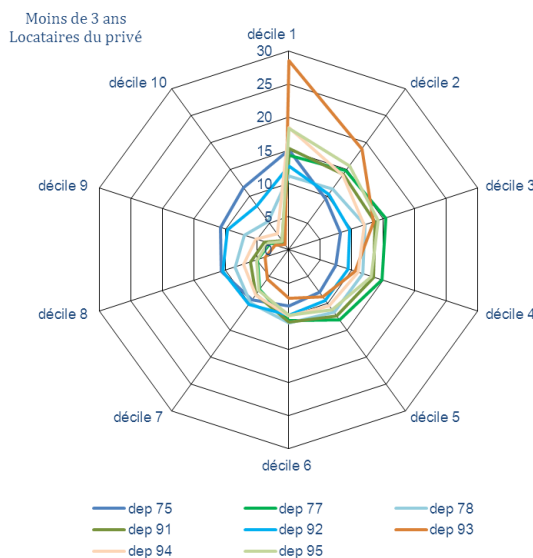
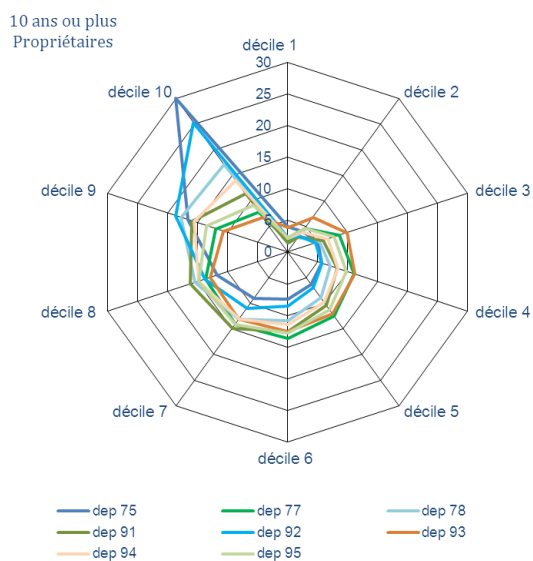
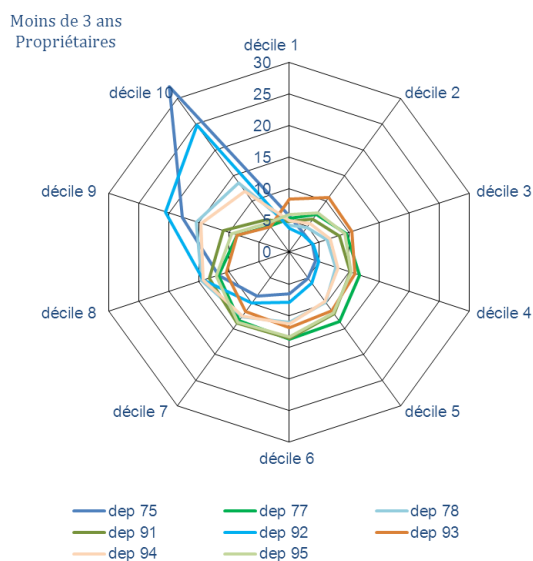


par la Seine-Saint-Denis (17%) et les Yvelines (6,6%).

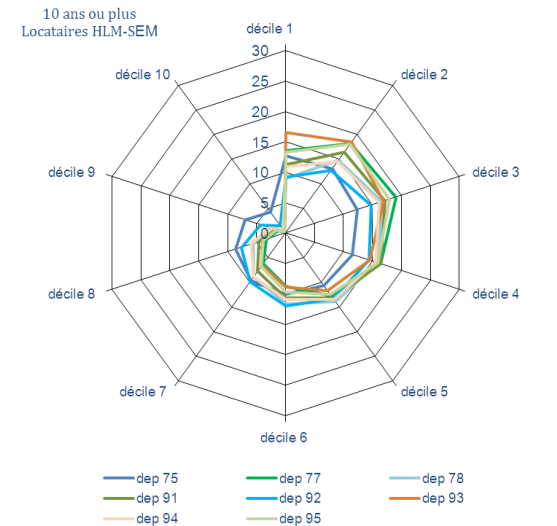
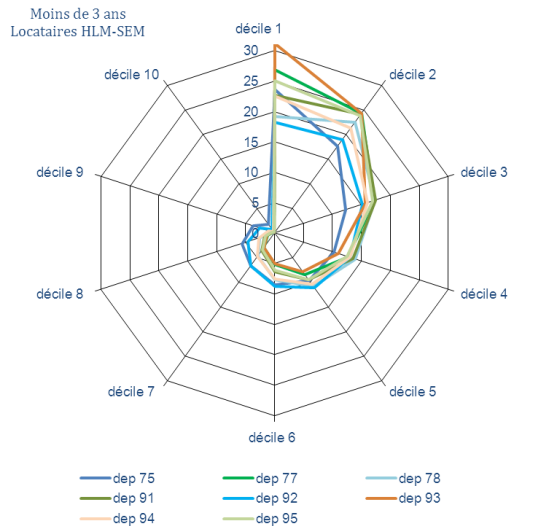
La Seine-Saint-Denis se différencie aussi par l'importance des ménages à bas revenus parmi les nouveaux locataires du parc social. En 2011, 31,1% des emménagés récents dans

le parc HLM-SEM y appartient au 1^{er} décile de revenu, pour un minimum de 18,2% dans les Hauts-de-Seine, mais les distorsions entre départements y sont moins fortes que pour le parc locatif privé.

Profils de revenus selon le statut d'occupation, la durée d'occupation et le département en 2011



Source : Filocom 2011



II-7 Résumé des spécificités propres à chaque département

Le cœur de l'agglomération reste le lieu des contrastes les plus marqués entre d'un côté Paris et les Hauts-de-Seine, et de l'autre la Seine-Saint-Denis. Mais chaque département offre des spécificités propres, une plus ou moins grande mixité sociale, une sélectivité plus ou moins marquée selon le revenu à l'entrée des différents types de parc - locatif social, locatif privé, propriété. A Paris et dans les Hauts-de-Seine, l'aisance des propriétaires tranche très nettement sur le profil des autres ménages.

En Seine-et-Marne, dans le Val d'Oise et l'Essonne, c'est le profil moins aisé des locataires du parc HLM-SEM qui se différencie nettement du profil des autres ménages.

La spécificité de la Seine-Saint-Denis tient au profil des locataires du parc privé qui est très proche des locataires du parc HLM-SEM. La part des ménages du 1^{er} décile y est même légèrement supérieure, ce qui témoigne de la persistance dans ce département d'un parc locatif privé vétuste faisant office de parc social de fait, mais offrant des conditions de logements très dégradées.

→ Paris : vers une société duale ?

La capitale est à bien des égards le département des extrêmes. De tous les départements franciliens, c'est à Paris que la part des propriétaires est la plus faible, comme celle des locataires du parc HLM-SEM ; celle du locatif privé est, de loin, la plus élevée (40% du parc). C'est aussi le département qui concentre le plus de ménages à hauts revenus, mais aussi une bonne part de ménages très pauvres.

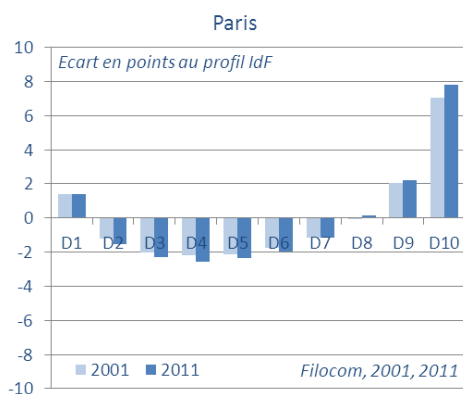
C'est le seul département, avec la Seine-Saint-Denis, où les ménages pauvres sont surreprésentés, mais dans une bien moindre proportion que chez son voisin. En raison de la faible importance relative du parc social à Paris et de la forte présence des étudiants, les ménages pauvres sont presque deux fois plus nombreux dans le parc locatif privé que dans le parc HLM-SEM parisien.

La forte surreprésentation des ménages du 10^e décile s'accroît depuis dix ans, en lien avec la hausse de la propriété et l'envolée des prix immobiliers. Cette concentration est particulièrement élevée parmi les

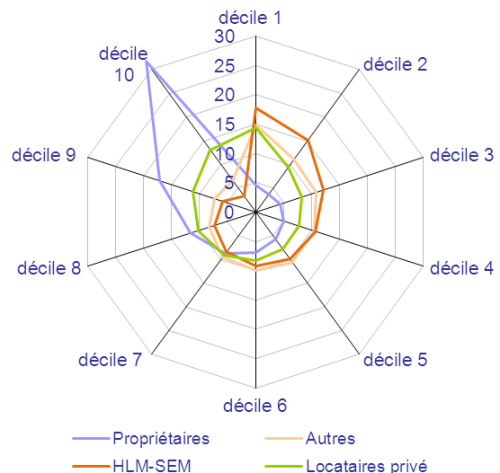
propriétaires, le niveau des prix parisiens opérant un filtrage des plus sélectifs sur le profil des nouveaux emménagés. Cette surreprésentation des ménages très aisés est moindre parmi les locataires du privé - en raison du profil plus jeune de la population accueillie, avec bon nombre d'étudiants- mais s'accroît aussi depuis 10 ans, ce qui reflète là aussi l'évolution des loyers parisiens. Le profil des occupants du parc social est aussi plus aisé que dans les autres départements, mais on note un accroissement des ménages modestes et à bas revenus parmi les nouveaux occupants, comme dans la plupart des départements franciliens. Les ménages à revenus modestes (déciles 2 à 4) y restent toutefois nettement sous-représentés par rapport à la région.

De tous les départements, c'est à Paris que l'effet sélectif du statut d'occupation est le plus fort, avec des profils très contrastés entre les différents statuts. Les ménages pauvres (1^{er} décile) et très aisés (9^e et 10^e décile) sont surreprésentés, en revanche, les catégories à revenus modestes et moyens (du 2^e au 7^e décile) sont moins présentes qu'ailleurs, et cette sous-représentation tend à s'accroître. A l'heure de fonder une famille, les ménages parisiens continuent de quitter la capitale en nombre.

Profil de revenus des ménages
(ensemble et par statut d'occupation)



Paris



Source : Filocom, 2011

Lecture : A Paris, plus de 30% des propriétaires sont très aisés, ils appartiennent au 10^e décile de revenu.

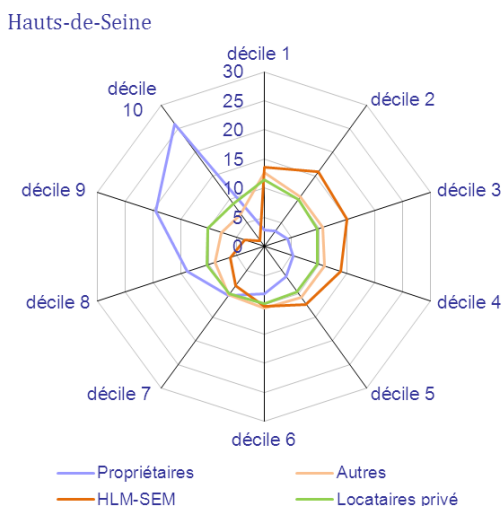
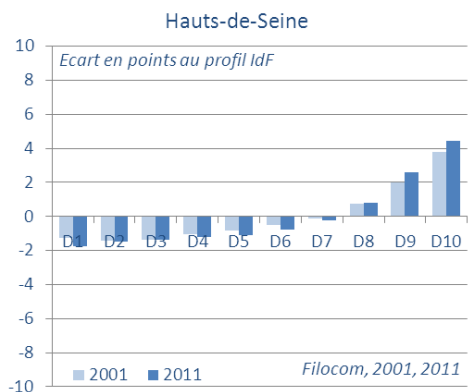
→ Les Hauts-de-Seine continue de s'embourgeoiser

Après Paris, les Hauts-de-Seine est le département le plus riche de France en termes de niveau de vie moyen de ses habitants et de concentration de populations très aisées. Le profil de revenu des habitants est une photo légèrement atténuée du profil parisien. Les ménages des déciles 9 et 10 sont nettement surreprésentés et cette particularité s'accroît depuis dix ans. Les ménages à bas revenus et à revenus modestes (déciles 1 à 5) sont légèrement sous-représentés. Contrairement à Paris, où les ménages pauvres (1^{er} décile) sont relativement plus nombreux qu'en moyenne dans la région, ce n'est pas le cas dans les Hauts-de-Seine où la sous-représentation des ménages du 1^{er} décile tend à s'accroître depuis dix ans, dans le parc locatif, privé et social.

Les profils de revenus des ménages sont aussi très différenciés d'un parc à l'autre, les ménages propriétaires étant parmi les plus aisés de la région, avec une croissance de la

part des plus aisés (déciles 9 et 10) depuis dix ans.

Profil de revenus des ménages (ensemble et par statut d'occupation)



Source : Filocom, 2011

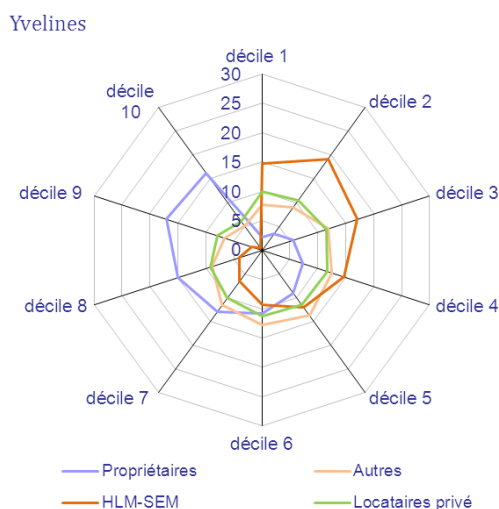
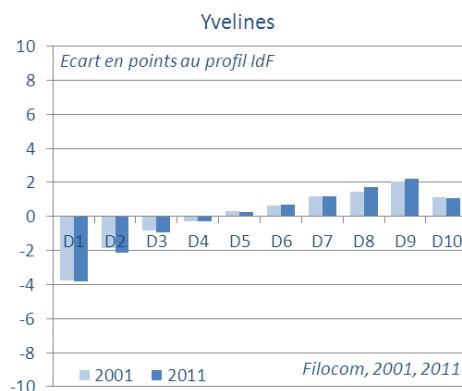
→ Les Yvelines, une surreprésentation modérée des catégories aisées qui se confirme, la plus forte sous-représentation des catégories très modestes

Les Yvelines sont le 3^e département français en termes de richesse des habitants. Si les catégories très aisées (déciles 9 et 10) y sont nettement moins présentes qu'à Paris et dans les Hauts-de-Seine, la spécificité des Yvelines tient à la faible présence des catégories les plus modestes (déciles 1 et 2). La pauvreté y est plus faible que partout ailleurs en France.

Cette situation résulte à la fois de l'importance relativement faible du parc locatif dans les Yvelines, notamment privé, et d'une nette sous-représentation des plus pauvres parmi les locataires.

La segmentation des revenus selon le type de parc occupé y est moins prononcée qu'à Paris et les Hauts-de-Seine, la surreprésentation des ménages aisés (déciles 8 et 9) parmi les propriétaires y étant plus atténuée. Le profil des propriétaires selon leur revenu est assez proche du profil moyen régional avec une tonalité un peu plus aisée.

Profil de revenus des ménages (ensemble et par statut d'occupation)



Source : Filocom, 2011

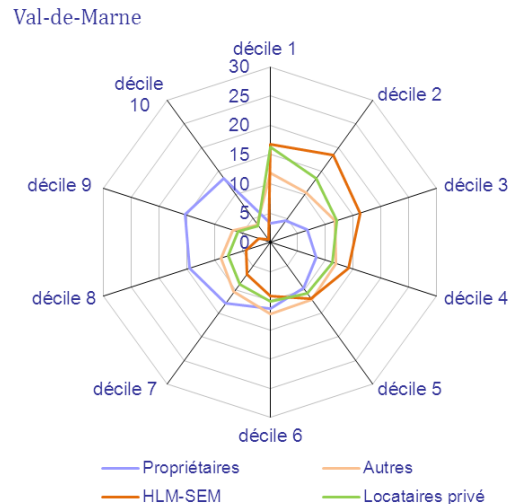
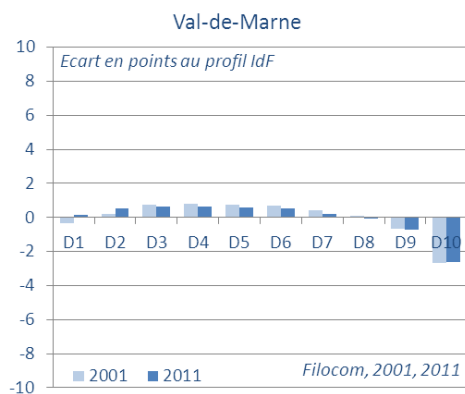
La sous-représentation des ménages pauvres est patente dans le parc social par rapport au parc social régional, bien que la tendance récente soit, comme à l'échelle de la région, à l'accueil de populations plus modestes que par le passé. Cette sous-représentation est encore plus marquée dans le parc locatif privé.

→ Le Val-de-Marne à l'image du profil régional

Le profil de revenus des Val-de-Marnais est proche de celui de l'ensemble des Franciliens, avec toutefois un retrait modéré de la classe la plus aisée (décile 10). La tendance est à un léger glissement des classes moyennes vers les classes très modestes : la présence des ménages des déciles 1 et 2 se renforce légèrement.

La sous-représentation modérée des ménages très aisés (décile 10) est patente parmi les propriétaires et les locataires du parc privé. C'est dans le parc locatif privé que la présence des ménages très modestes se renforce. En 2011, le poids des ménages pauvres (1^{er} décile) est quasiment le même dans le locatif privé (16,2%) et dans le parc social (16,8%).

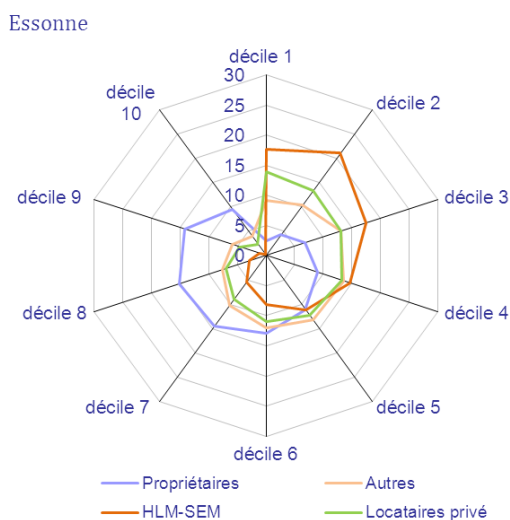
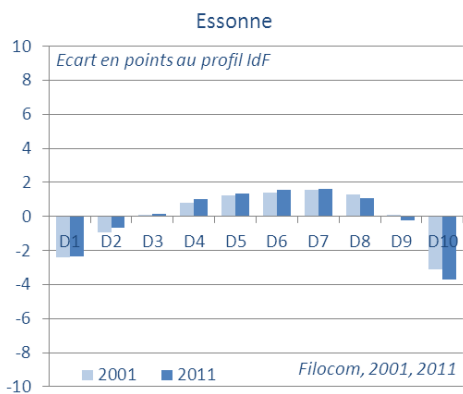
Profil de revenus des ménages (ensemble et par statut d'occupation)



→ L'Essonne accueille les classes moyennes et moyennes-supérieures

Le département de l'Essonne accueille avant tout les ménages relevant des déciles 4 à 8. Les extrêmes – ménages très riches ou très pauvres – sont sous-représentés. La sous-représentation des ménages du décile 10 s'est accentuée depuis 10 ans. Dans les départements de grande couronne où six ménages sur dix sont propriétaires, c'est avant tout le profil des propriétaires qui donne la tonalité de l'ensemble des ménages. Ce sont les ménages propriétaires des déciles 5 à 8 qui dominent. Les locataires du parc privé sont davantage regroupés sur les déciles 3 à 6 que les locataires du privé franciliens, et les locataires du parc HLM-SEM, davantage sur les déciles 2, 3 et 4 que l'ensemble des occupants du parc social de la région. Depuis 10 ans, on note une progression relative des ménages modestes (déciles 2 à 4) dans le parc locatif, privé et social et un glissement vers le bas des revenus des propriétaires nouvellement installés.

Profil de revenus des ménages (ensemble et par statut d'occupation)



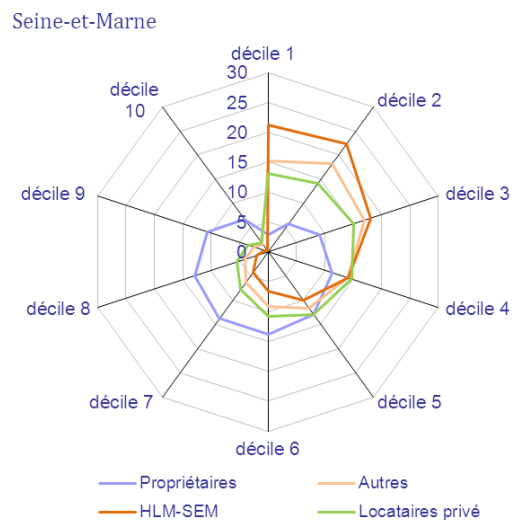
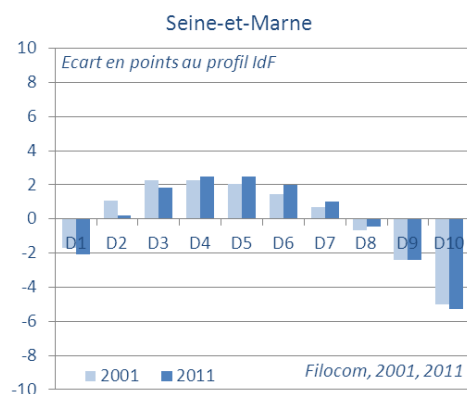
Source : Filocom, 2011

→ La Seine-et-Marne, net enrichissement du profil des propriétaires

Le profil global du département, avec une surreprésentation des revenus modestes et moyens (déciles 3 à 6, voire 7) reflète avant tout celui des propriétaires. Les positions extrêmes (déciles 1, 9 et 10) sont nettement moins fréquentes qu'en moyenne dans la région, surtout les classes aisées. On observe depuis 10 ans un glissement des classes les plus modestes (déciles 1 à 3) vers les déciles médians 4 à 7, qui reflète avant tout celui observé chez les propriétaires, qui constituent 63% des ménages. Cet enrichissement relatif

des ménages propriétaires est étroitement lié à la décohabitation des jeunes de chez leurs parents parmi les ménages installés dans le périurbain dans les années 80, mais aussi à l'arrivée de propriétaires plus aisés qu'auparavant.

Profil de revenus des ménages (ensemble et par statut d'occupation)



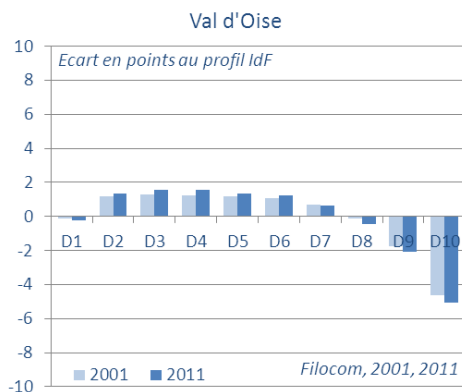
Dans le parc locatif privé, les ménages modestes (déciles 3 à 5) sont nettement surreprésentés et leur présence se renforce. Dans le parc HLM-SEM, ce sont les ménages très modestes qui sont nettement surreprésentés (déciles 1 à 3) : ils représentent près de 62% des ménages occupants, comme en Seine-Saint-Denis, mais avec moins de ménages très pauvres (décile 1) et davantage de ménages modestes (décile 3).

La part des ménages très pauvres s’y renforce légèrement et celle des déciles 2 et 3 s’atténue.

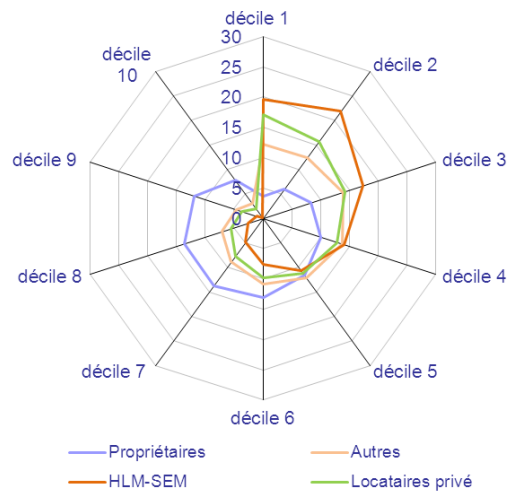
→ Le Val d’Oise, un profil modeste qui s’accentue

Le profil du Val d’Oise est un peu moins contrasté que celui de Seine-et-Marne. Les classes aisées y sont aussi nettement sous-représentées (déciles 9 et 10), et les classes 2 à 7 légèrement plus nombreuses qu’en moyenne dans la région. Mais il n’y a pas de sous-représentation sensible du 1^{er} décile comme dans les autres départements de grande couronne. La tendance est à un recul des classes aisées (déciles 9 et 10) au profit de classes plus modestes (déciles 2 à 6). Cette évolution traduit le glissement observé chez les propriétaires. Si comme en Seine-et-Marne, la décohabitation des jeunes tend à augmenter mécaniquement les ressources des ménages propriétaires anciennement installés, les nouveaux propriétaires tendent, en revanche, à être globalement moins aisés qu’auparavant.

Profil de revenus des ménages (ensemble et par statut d’occupation)



Val d’Oise



Le Val d’Oise se caractérise aussi par une surreprésentation de ménages pauvres et modestes dans son parc locatif privé (71% des ménages y appartiennent aux 5 premiers déciles) et de ménages très modestes dans son parc social (59% des locataires du parc HLM-SM relèvent des trois premiers déciles de revenu) par rapport au parc locatif francilien.

→ Paupérisation de la Seine-Saint-Denis

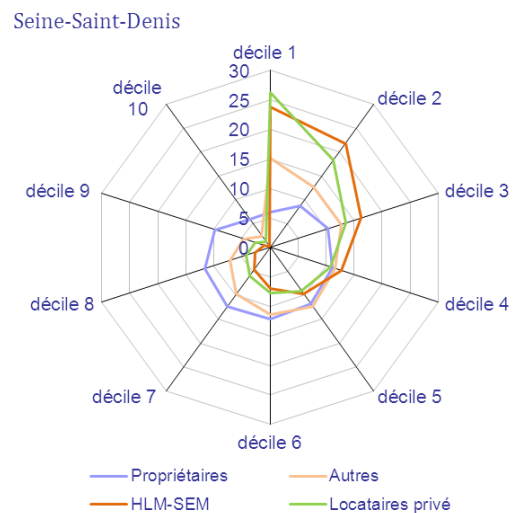
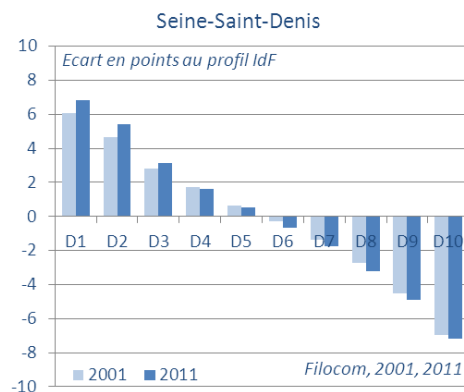
La Seine-Saint-Denis offre un contraste saisissant avec les autres départements franciliens. C’est le département de France métropolitaine qui enregistre le taux de pauvreté le plus élevé, et le niveau de vie de ses habitants est parmi les plus faibles. En 2011, 45,4% de ses ménages relèvent des trois déciles les plus pauvres. C’est 2 points de plus qu’en 2001. Sa population continue donc à s’appauvrir dans le contexte régional. Et cette paupérisation relative est patente dans tous les segments du parc.

L’appauvrissement des ménages locataires s’explique à la fois par un profil plus pauvre des ménages emménagés ces dix dernières années mais aussi par une paupérisation des anciens locataires installés depuis plus de dix ans.

Une spécificité forte de la Seine-Saint-Denis tient au profil très pauvre des occupants du parc locatif privé : 44,5% d'entre eux relèvent des deux premiers déciles, proportion voisine de celle du parc social (45,6%). La part des ménages très pauvres (1^{er} décile) y est même supérieure (26,3% contre 23,8% dans le parc social). La paupérisation a progressé plus rapidement dans le parc locatif privé que dans le parc social depuis dix ans, attestant d'une pression de la demande sociale dans ce département et de la présence d'un parc locatif privé dégradé accessible aux ménages les plus modestes. Les divisions de pavillons en plusieurs logements locatifs privés sont une des solutions adoptée par certains bailleurs en réponse à cette demande sociale insatisfaite [Davy, Mertiny, Richard 2013].

Quant aux propriétaires, leur profil s'est, lui aussi, appauvri dans le contexte régional, ce qui creuse d'autant l'écart avec les propriétaires des autres départements. C'est le seul département où la part des propriétaires ayant des revenus inférieurs à la médiane des Franciliens (48,1% en 2011) s'est accrue entre 2001 et 2011 (+1,1 point). Le parc en propriété reste relativement faible dans le département (4 logements sur dix) et a peu progressé depuis 10 ans. Les effets de la valorisation du parc sur le profil des propriétaires ont été limités et n'ont pas remis en cause le clivage des marchés locaux de l'habitat. La taille des ménages a, par ailleurs, peu baissé et continue de peser sur les ressources des ménages.

Profil de revenus des ménages (ensemble et par statut d'occupation)



Source : Filocom, 2011

Lecture : En Seine-Saint-Denis, 26,3% des ménages résidant dans le parc locatif privé appartiennent au 1^{er} décile francilien. Dans le parc HLM-SEM, ce sont 23,8% des ménages qui relèvent de ce 1^{er} décile.

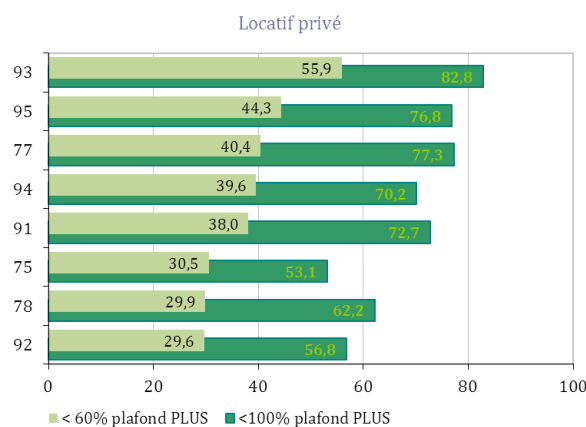
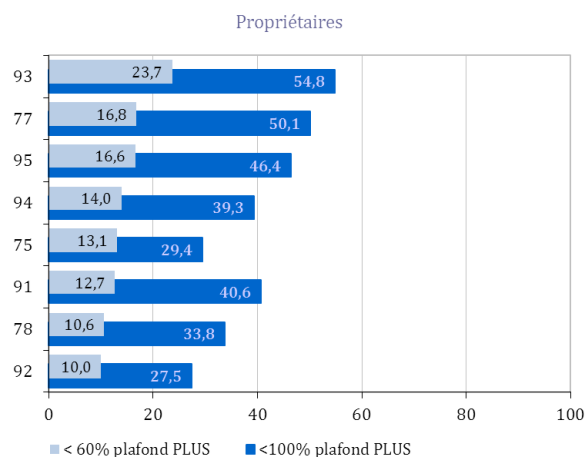
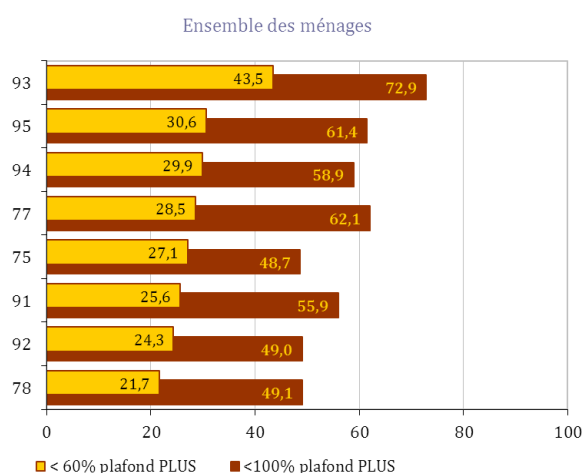
II-8 Loyers très sociaux : 56% des locataires du parc privé peuvent prétendre à un PLAI en Seine-Saint-Denis

La part des ménages pouvant accéder au parc social (ménages en dessous du plafond PLUS) varie sensiblement d'un département à l'autre. Cette proportion s'échelonne d'un peu

moins de la moitié des ménages à Paris, les Hauts-de-Seine et les Yvelines, à près des trois-quarts en Seine-Saint-Denis, pour une moyenne régionale de 56% en 2011.

En Seine-Saint-Denis, plus de quatre ménages sur dix peuvent prétendre à un logement PLAI (ressources inférieures à 60% du plafond PLUS), contre environ trois sur dix dans le Val d'Oise, le Val de Marne et en Seine-et-Marne. Dans les Yvelines un peu plus de deux ménages sur dix seulement peuvent y prétendre, ce qui atteste bien d'une plus faible présence des bas revenus dans ce département.

Sans surprise, ce degré d'accessibilité au parc social (PLAI ou PLUS) varie nettement en fonction du statut d'occupation. A l'échelle de la région, 82,5% des locataires du parc HLM-SEM sont sous le plafond PLUS, 63,8% des locataires du parc privé et 39,3% des propriétaires. Là encore les différences sont très variables d'un département à l'autre. Les locataires du parc social de Seine-et-Marne sont avec ceux de Seine-Saint-Denis les plus nombreux à pouvoir prétendre à un loyer PLAI (près de six sur dix dans les deux cas). En revanche, en Seine-Saint-Denis, la part des locataires du privé pouvant prétendre à un PLAI (56%) est beaucoup plus forte qu'ailleurs. Elle est presque aussi importante que dans le parc HLM.



Lecture : En Seine-Saint-Denis, 55,9% des ménages résidant dans le parc locatif privé ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS, 82,8% peuvent accéder au parc social (ressources en deçà du plafond PLUS).

Source : Filocom, 2011

III – Disparités territoriales en 2011 et évolutions depuis 2001

L'échelle départementale gomme les disparités territoriales de richesse. La mosaïque sociale traverse les limites administratives et est appréhendée ici à l'échelle des communes et des arrondissements parisiens. Une limite de l'approche communale est de comparer des ensembles de tailles très différentes, son avantage est de se situer à l'échelle politique décisionnelle la plus fine, en matière d'urbanisme notamment. Reprenant la démarche de l'équipe de JC François et Alii [2003, 2011], et poursuivant le travail réalisé sur le fichier filocom de 2005 [Sagot, 2008], une typologie des communes a été faite sur le profil de revenu des ménages de chaque commune en référence à la distribution moyenne de la région en 2011. Dans un deuxième temps, on se propose d'analyser l'évolution des disparités entre 2001 et 2011. Plutôt que de travailler sur une typologie des évolutions, rendue aléatoire par la faiblesse des effectifs dans nombre de communes, on a considéré l'évolution du profil des revenus dans chacune des classes mises en évidence en 2011.

La typologie faite sur les données de 2011 a permis d'isoler neuf classes, du groupe de communes les plus aisées où les revenus élevés sont surreprésentés au groupe le plus pauvre, où ce sont les bas revenus qui sont les plus fréquents (voir ci-contre). Dans les classes extrêmes – les deux classes les plus aisées et la classe la plus pauvre – qui, ensemble,

regroupent 21% des ménages franciliens, les écarts avec la distribution régionale sont très marqués. Ils sont plus modérés dans les autres classes de la typologie. L'espace social francilien reste donc assez mixte au regard des revenus et les contrastes sociaux sont surtout très marqués au cœur de l'agglomération.

Éléments de méthode

La typologie des communes de la région selon le profil de revenu de leurs habitants a été constituée à partir de la distribution des ménages de chaque commune selon les déciles de revenus de la région Ile-de-France. Les données sont issues du fichier Filocom de 2011. Une analyse factorielle en composantes principales a été menée sur les déciles de revenus de 2011 par commune, suivie d'une classification ascendante hiérarchique des communes présentant des profils de revenus semblables. 9 classes ont été isolées. Cette typologie a été réalisée sur les 1040 communes et arrondissements parisiens pour lesquels on disposait de l'information sur tous les déciles. Parmi les 260 communes restantes, 226 communes ont pu être réaffectées dans la typologie à partir de leurs données par quartiles, la classe d'affectation est celle dont les écarts de distribution par quartile sont minimaux. 34 communes n'ont pu être reclassées faute de données sur tous les quartiles en raison de la faiblesse des effectifs et du secret statistique.

Cette typologie se structure autour de deux axes principalement : une opposition zone dense/espace périurbain et une opposition cardinale ouest-sud / nord-est. Les espaces aisés se situent surtout à l'ouest-sud-ouest, les plus pauvres au nord et à l'est, mais les différenciations sont plus marquées au centre de l'agglomération.

III-1 Une très forte opposition entre richesse et pauvreté au cœur de l'agglomération

La typologie des communes en 9 classes permet de confirmer quelques faits marquants :

- La forte polarisation entre espaces très aisés et espaces très pauvres s'opère au cœur de l'agglomération ; les deux classes extrêmes couvrent peu de communes (31 communes et 215 000 ménages pour le secteur très aisé, 19 communes et 253 000 ménages pour le plus pauvre). Un peu moins de 10% des ménages franciliens y vivent.
- La concentration de la richesse apparaît comme l'élément le plus structurant socialement. La classe la plus aisée est la plus atypique et se caractérise par une écrasante surreprésentation des ménages relevant du 10^e décile (37,3% des ménages), avec plus de la moitié des ménages (51,5%) dans les deux déciles les plus riches. Dans le secteur le plus pauvre, la concentration des ménages, en bas de la distribution des revenus cette fois, y est relativement moins forte : 22,6% des ménages relèvent du 1^{er} décile, 42,2% des deux premiers.
- Le positionnement relatif de chaque secteur en matière de revenu traverse les différents statuts d'occupation.

Les différentes classes de la typologie s'organisent entre quatre grands types :

- les *espaces aisés* caractérisés par une surreprésentation des déciles de revenus élevés et une sous-représentation des autres (classes 1 à 3) ; 31,3% des ménages franciliens y vivent ; ils sont ancrés sur les arrondissements ouest de Paris et s'étendent vers l'ouest et le sud-ouest ;
- les *espaces populaires* présentent la situation inverse (classes 8 à 9) ; ils

accueillent 31,5% des ménages ; ils couvrent la majeure partie de la Seine-Saint-Denis, à l'exception du sud-est, débordent sur les communes proches du Val d'Oise et des Hauts-de-Seine et sur les 18, 19 et 20^e arrondissements, couvrent une partie du Val de Marne, touchent le secteur d'Evry et les communes urbaines de grande couronne où le parc social est très présent ;

- les *espaces périurbains* où les déciles extrêmes sont sous-représentés au profit des déciles médians (classes 4, 5 et 6) ; ils couvrent la grande majorité des communes de grande couronne mais relativement peu de ménages (14,7%). Ces espaces restent nettement différenciés en fonction de leur éloignement au centre de la région et de leur positionnement cardinal, les moins aisés se situant aux franges est de la Seine-et-Marne ;
- un *espace intermédiaire* « moyen » proche du profil régional (classe 7) où vivent 22,5% des ménages, qui s'est principalement développé à l'est de la petite couronne et à l'intérieur du pôle urbain de Paris, le long de la Francilienne et des RER A et B.

La part des ménages dont le revenu est supérieur à la médiane régionale résume l'ampleur des différences entre ces secteurs. Près des trois-quarts des ménages du secteur le plus aisé ont des revenus supérieurs à la médiane régionale. Dans les deux autres secteurs aisés et le périurbain aisé du sud-ouest, cette proportion reste élevée et s'échelonne de 59,5% à 64,6%. L'écart est donc sensible avec le secteur le plus aisé. Cet indice résume bien aussi le gradient des situations dans le périurbain : près de six ménages sur dix ont des revenus au-dessus du

revenu médian régional dans le périurbain aisé du sud et de l'ouest contre un peu plus de la moitié dans les communes périurbaines situées majoritairement entre 40 et 60 km du centre de l'agglomération, et seulement quatre sur dix dans les communes très éloignées de l'est situées à plus de 60 km de Notre-Dame. Cette proportion y est à peine

supérieure à celle des ménages du secteur populaire de banlieue (36,4%), mais les profils des ménages y sont très différents, les ménages pauvres étant nettement sous-représentés aux franges est de la Seine-et-Marne. Dans le secteur le plus pauvre, seulement 22% des ménages ont des revenus supérieurs à la médiane régionale.

Nombre de ménages selon le statut d'occupation en 2011

Secteur	Propriétaire	Loc du privé	HLM-SEM	Autres	Ensemble
1 – le plus aisé	113 600	78 800	9 300	13 500	215 200
2 – très aisé	244 300	205 300	68 200	21 300	539 100
3 – aisé	391 900	218 700	122 100	29 500	762 200
4 – périurbain ouest-sud	281 800	61 000	44 100	7 800	394 700
5 – périurbain éloigné	138 300	25 600	12 800	4 300	181 000
6 – périurbain est très éloigné	92 300	21 300	15 000	5 000	133 600
7 – intermédiaire	539 300	265 900	233 500	48 500	1 087 200
8 – populaire	490 400	307 800	442 700	29 700	1 270 600
9 – le plus pauvre	76 700	66 000	106 000	5 200	254 000
Ile-de-France	2 369 500	1 250 600	1 053 800	164 800	4 838 700

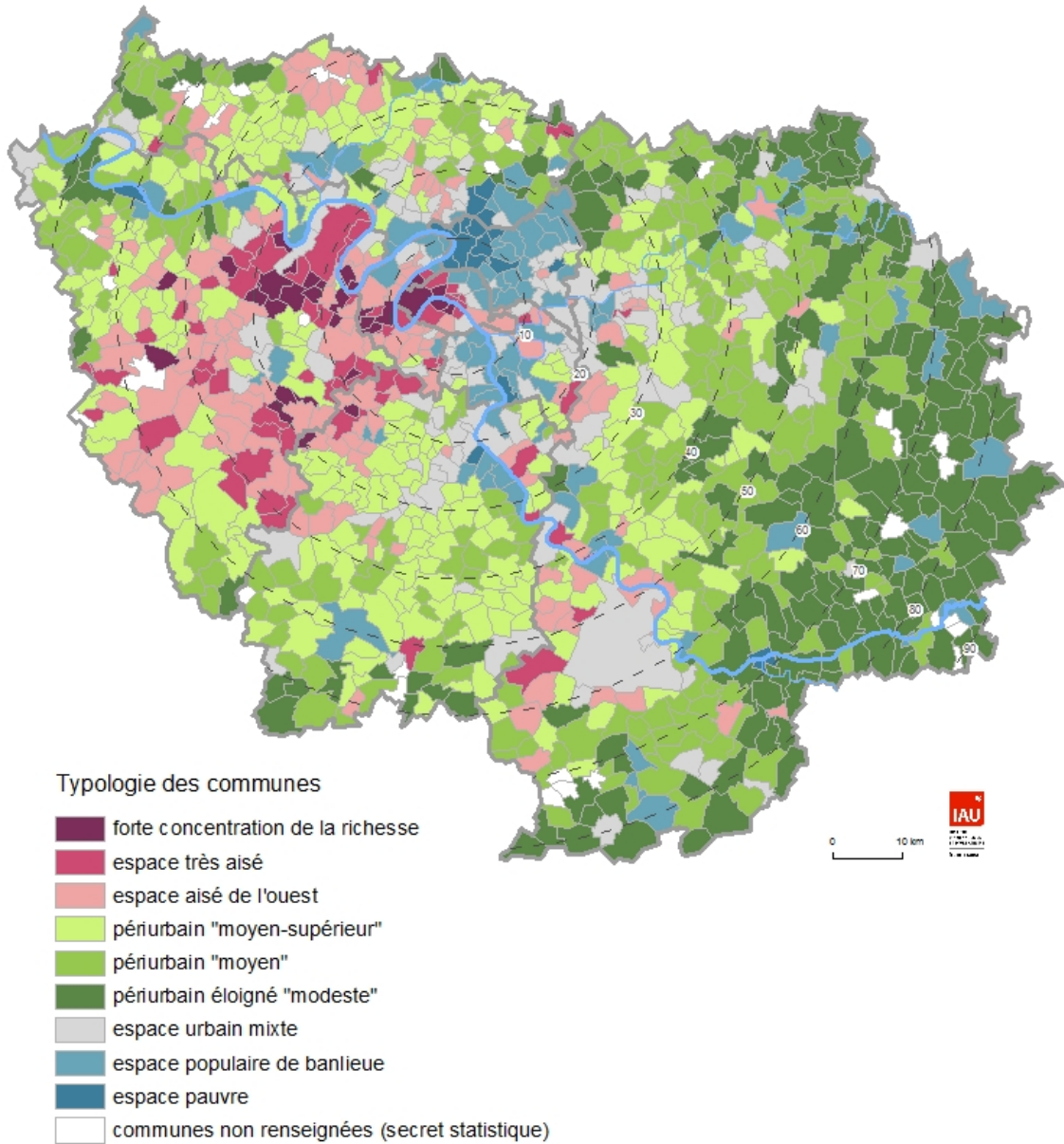
Source : Filocom, 2001, 2011

Part des ménages dont le revenu est supérieur à la médiane francilienne

Secteur	2001	2011	Variation 2001-2011
1 – le plus aisé	73,9	73,5	-0,4
2 – très aisé	63,5	64,6	1,1
3 – aisé	61,2	62,1	0,9
4 – périurbain ouest-sud	58,9	59,5	0,6
5 – périurbain éloigné	50,8	52,5	1,6
6 – périurbain est très éloigné	39,4	40,5	1,1
7 – intermédiaire	49,0	49,3	0,4
8 – populaire	37,3	36,4	-0,8
9 – le plus pauvre	24,5	22,0	-2,5
Ile-de-France	50,0	50,0	0,0

Source : Filocom, 2001, 2011

La géographie sociale des Franciliens selon le profil de revenus des ménages en 2011



-10 - Distance au centre de Paris (Notre-Dame)

Source : Filocom 2011

Profil moyen des revenus des 9 classes de la typologie

Forte concentration de la richesse



Espace très aisé



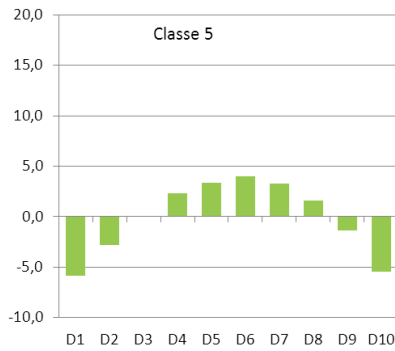
Espace aisé de l'ouest



Périurbain « moyen-supérieur »



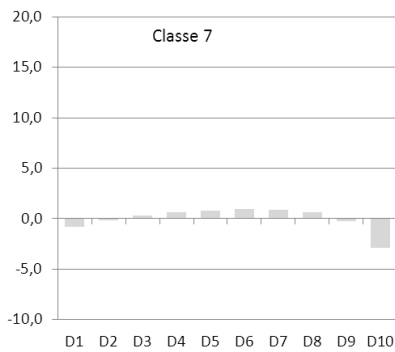
Périurbain « moyen »



Périurbain éloigné « très modeste »



Espace urbain mixte



Espace populaire de banlieue



Espace pauvre



Source : Filocom, 2011

→ Les secteurs les plus aisés ancrés à l'ouest

Classe 1 – Forte concentration des ménages très aisés

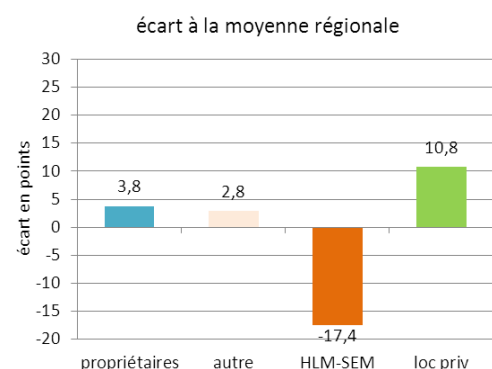
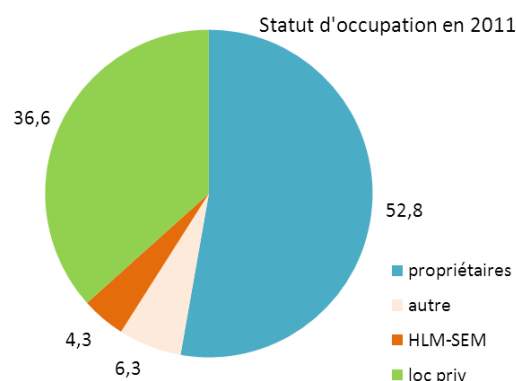
215000 ménages (4,4%).

31 communes.

Très forte sous-représentation des ménages en HLM-SEM (4,3%, la proportion la plus faible en Ile-de-France) et surreprésentation du parc locatif privé (36,6%).

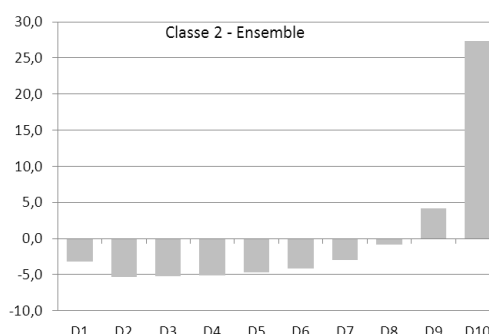
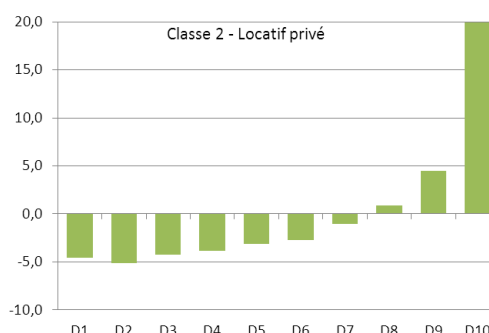
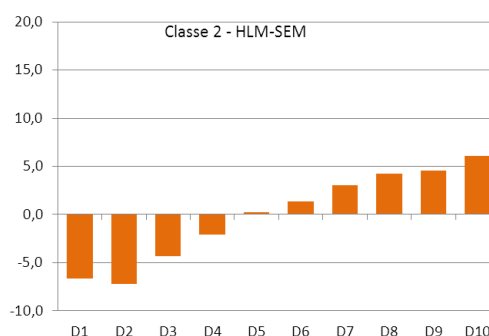
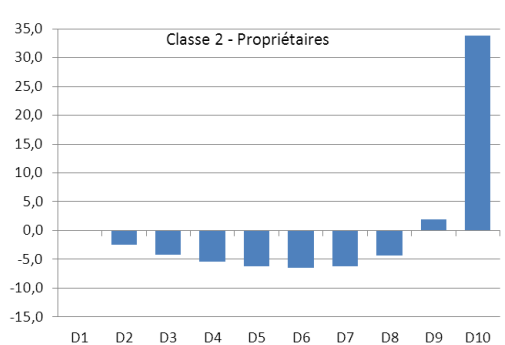
Forte surreprésentation du décile 10 (37,3% des ménages).

La surreprésentation des ménages très aisés est observable dans tous les segments du parc ; elle est particulièrement forte parmi les propriétaires et les locataires du parc privé. Les ménages pauvres sont sous-représentés dans le parc locatif (HLM-SEM et privé).



Ce secteur forme un corridor qui part des arrondissements ouest de Paris (6^e, 7^e, 8^e, 16^e), traverse le cœur des Hauts-de-Seine

Profil des revenus par statut d'occupation 2011 (écart à la moyenne régionale de chaque statut)



(Neuilly-sur-Seine, Marne-la-coquette, Saint-Cloud, Vaucresson, Ville-d'Avray), et s'étend à quelques communes des Yvelines comme Louveciennes ou le Vésinet).

Classe 2 – Secteur très aisé

539 000 ménages (11,1%).

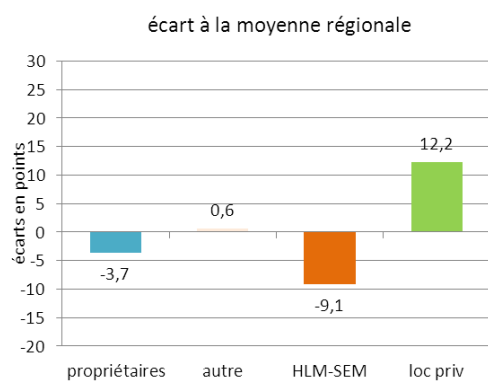
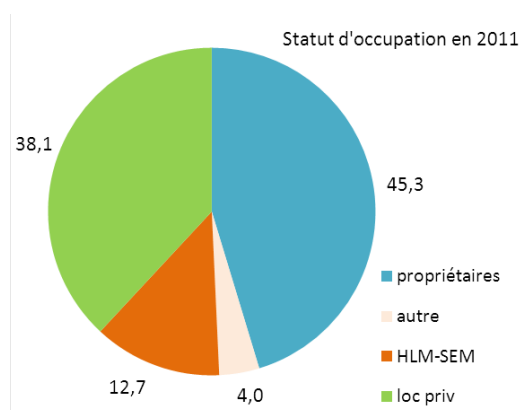
69 communes.

Sous-représentation des ménages en HLM-SEM (12,7%) et forte surreprésentation du parc locatif privé (38,1%, la plus forte proportion des 9 secteurs).

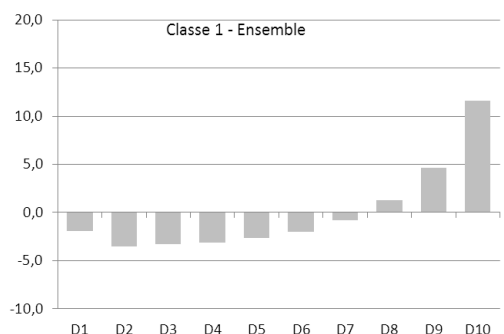
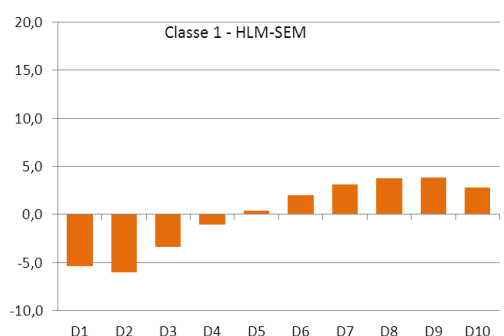
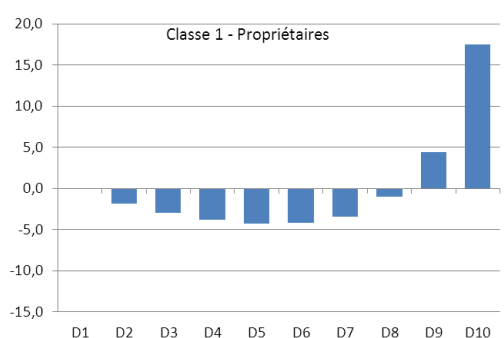
Surreprésentation des déciles 9 et 10 (36,2% des ménages).

La surreprésentation des ménages aisés est observable dans tous les segments du parc ; Les ménages pauvres sont sous-représentés dans le parc locatif (HLM-SEM et privé).

Ce secteur se situe dans le prolongement du précédent. On y trouve les arrondissements 1 à 5, les 9^e, 15^e et 17^e, Boulogne, Bourg-la-Reine, Garches, Levallois, Sceaux, Sèvres dans les Hauts-de-Seine, mais aussi Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé et Santeny dans le Val-de-Marne, et des communes de grande couronne situées à l'ouest.



Profil des revenus par statut d'occupation (écart à la moyenne régionale de chaque statut)



Lecture : le profil des ménages selon le revenu d'un statut (ex : propriétaire) est comparé au profil régional pour ce statut.

Classe 3 – secteur aisé de l’ouest

762 000 ménages (15,8%).

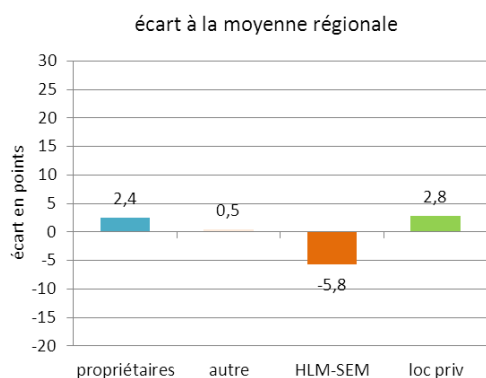
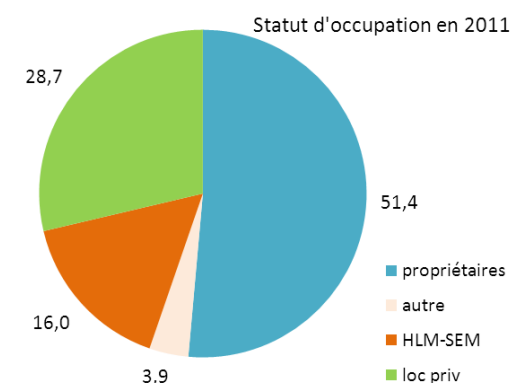
162 communes.

Faible sous-représentation des ménages en HLM-SEM (16,0%).

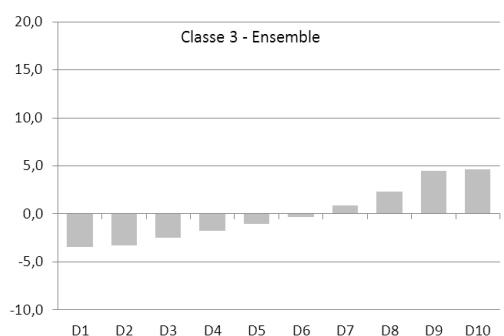
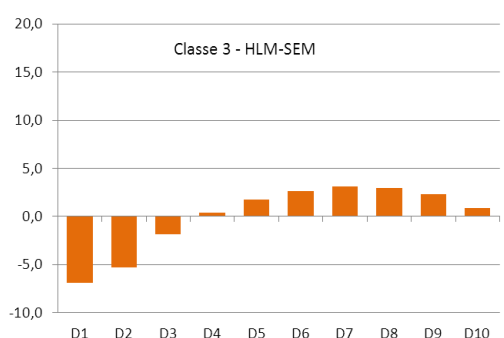
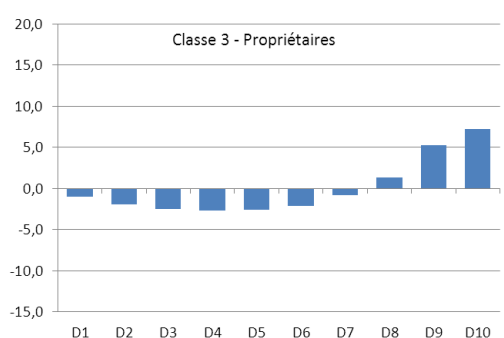
Surreprésentation modérée des déciles 9 et 10 (29,1% des ménages).

La surreprésentation des ménages très aisés est observable chez les propriétaires, celle des ménages aisés (7^e à 9^e décile) dans le locatif. Les ménages pauvres sont sous-représentés dans le parc locatif.

Ce secteur se situe dans le prolongement des précédents. On y trouve deux arrondissements parisiens (12^e et 14^e), quinze communes des Hauts-de-Seine, deux en Seine-Saint-Denis (Le Raincy et Gournay-sur-Marne), sept dans le Val-de-Marne dont Vincennes, les autres sont en grande couronne, pour partie dans le périurbain ouest.



Profil des revenus par statut d'occupation (écart à la moyenne régionale de chaque statut)



Lecture : le profil des ménages selon le revenu d'un statut (ex : propriétaire) est comparé au profil régional pour ce statut.

→ Secteur intermédiaire

Classe 7 – Profil moyen régional

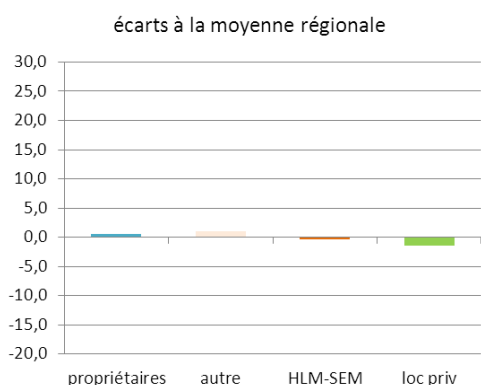
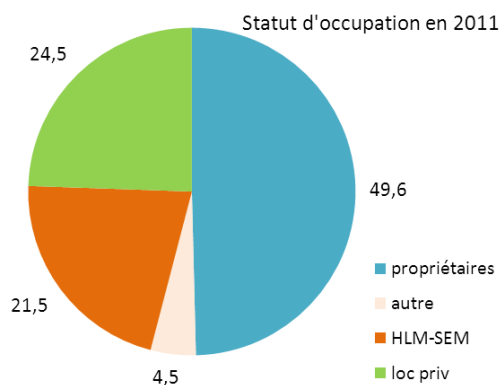
1 087 000 ménages (22,5%).

130 communes.

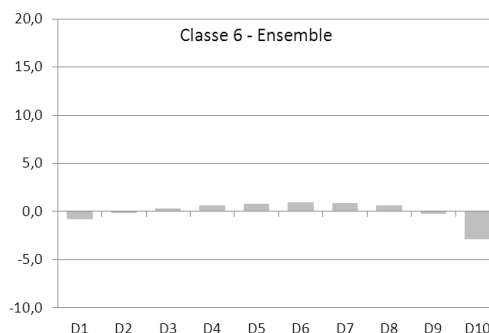
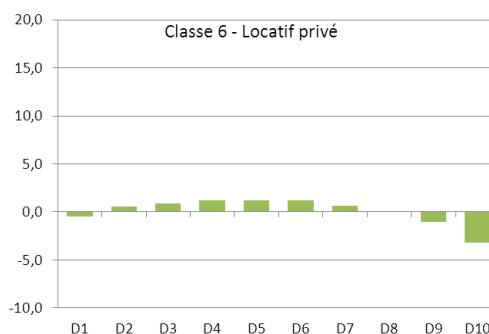
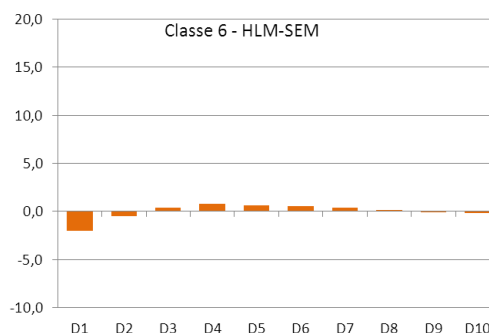
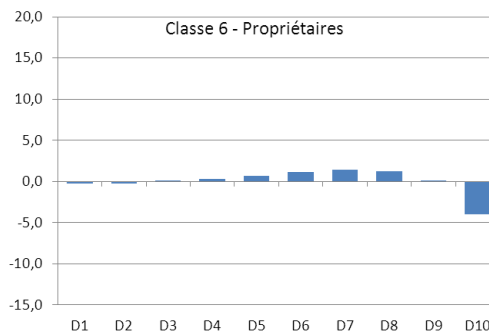
La répartition des ménages selon le statut d'occupation ne se différencie pas du profil régional.

Le profil de revenus des ménages est proche du profil régional quel que soit le statut d'occupation, avec toutefois une légère sous-représentation du décile le plus aisé parmi les propriétaires et les locataires du privé.

Ce secteur très urbain concerne près du quart des communes de proche couronne (28 dont 4 dans les Hauts-de-Seine, 8 dans le sud-est de la Seine-Saint-Denis et 16 dans le Val-de-Marne) et s'est développé à l'intérieur du pôle urbain de Paris, le long de la Francilienne et des RER A et B, plutôt à l'est et au sud. Trois arrondissements parisiens s'y rattachent (10^e, 11^e et 13^e).



Profil des revenus par statut d'occupation (écart à la moyenne régionale de chaque statut)



Lecture : le profil des ménages selon le revenu d'un statut (ex : propriétaire) est comparé au profil régional pour ce statut.

→ Secteurs périurbains

Classe 4 – Périurbain des classes moyennes supérieures à l'ouest et au sud

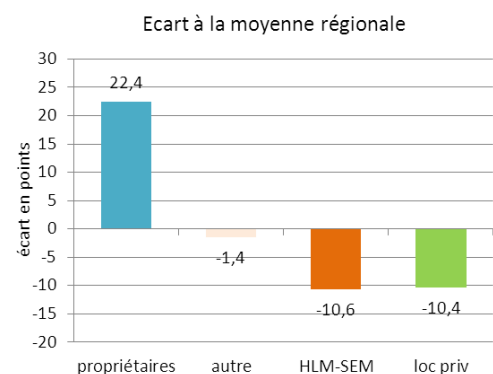
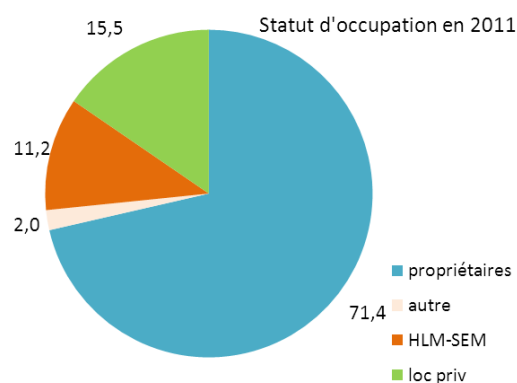
394 000 ménages (8,2%).

302 communes.

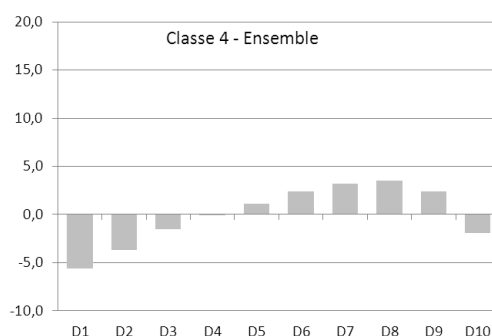
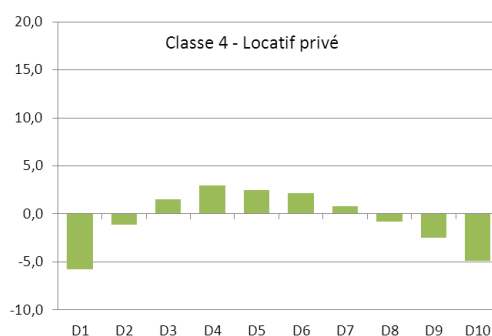
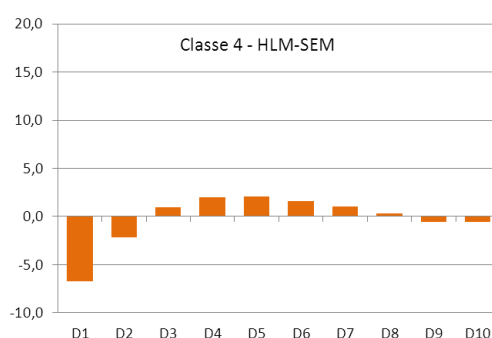
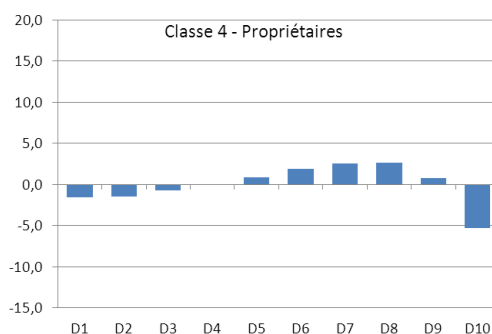
Sept ménages sur dix sont propriétaires. Les trois secteurs du périurbain se caractérisent par une forte surreprésentation des propriétaires, et une sous-représentation du secteur locatif social et privé.

Les ménages pauvres (décile 1) sont très nettement sous-représentés dans le parc locatif, en référence au parc locatif régional. Les ménages très aisés (décile 10) le sont aussi dans le secteur locatif privé et parmi les propriétaires. Globalement, les ménages des déciles 6 à 9 sont légèrement surreprésentés dans le contexte régional.

Ce secteur s'étend surtout à l'ouest, dans l'Essonne et aux franges ouest de la Seine-et-Marne.



Profil des revenus par statut d'occupation (écart à la moyenne régionale de chaque statut)



Lecture : le profil des ménages selon le revenu d'un statut (ex : propriétaire) est comparé au profil régional pour ce statut.

Classe 5 – Périurbain « moyen » de 40 à 60 km de Notre-Dame

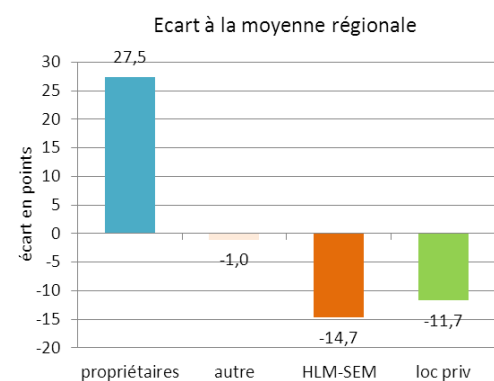
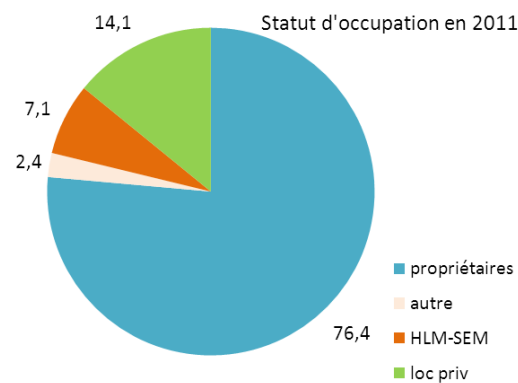
181 000 ménages (3,7%).

258 communes.

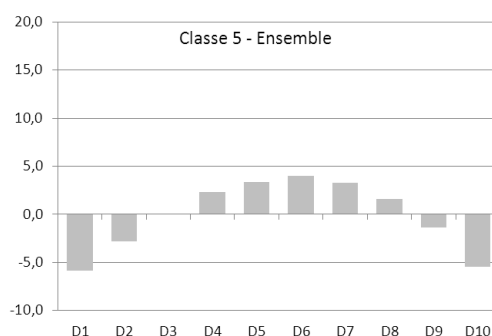
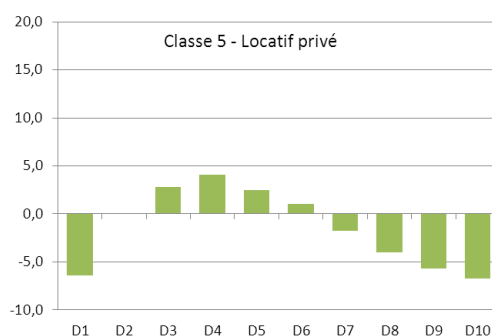
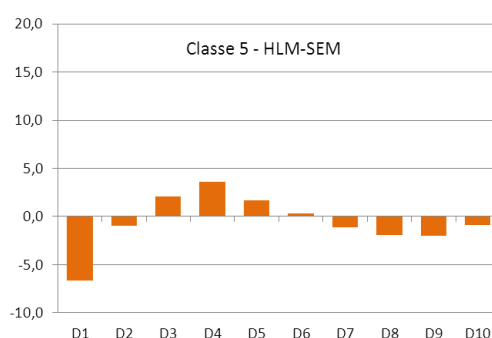
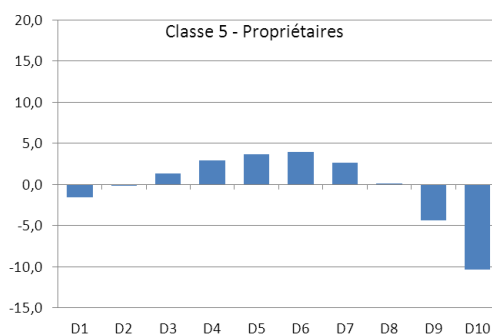
Les trois quarts des ménages sont propriétaires. C'est le taux maximal parmi les 9 classes.

Les ménages pauvres (décile 1) sont très nettement sous-représentés dans le parc locatif. Les ménages très aisés (déciles 9 et 10) le sont aussi dans le secteur locatif privé et parmi les propriétaires. Le parc locatif y accueille plus qu'ailleurs des ménages modestes (déciles 3 à 5 surreprésentés) et les propriétaires ont des revenus plutôt moyens. Globalement, les ménages des déciles 4 à 8 sont légèrement surreprésentés dans le contexte régional.

Ce secteur s'étend surtout aux franges sud et ouest de la région et dans la partie centrale de la Seine-et-Marne dans un espace qui se situe de 40 à 60 km de Notre-Dame.



Profil des revenus par statut d'occupation (écart à la moyenne régionale de chaque statut)



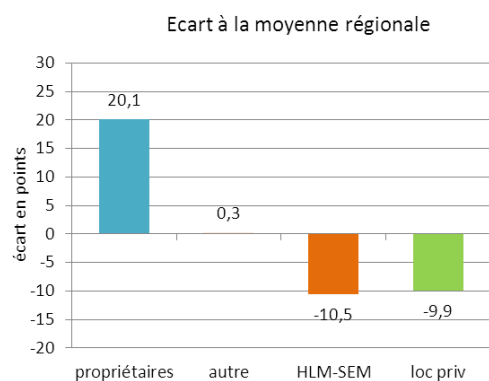
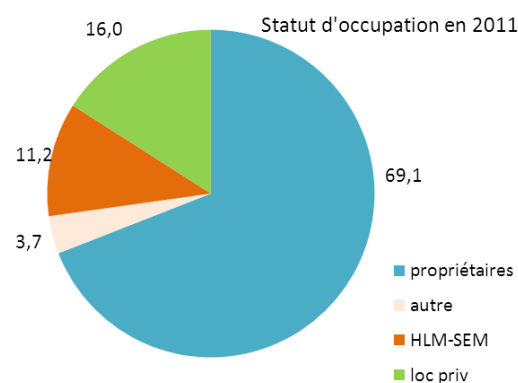
Lecture : le profil des ménages selon le revenu d'un statut (ex : propriétaire) est comparé au profil régional pour ce statut.

Classe 6 – Périurbain modeste aux franges est de la Seine-et-Marne

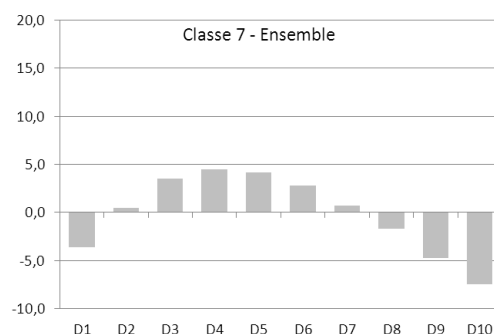
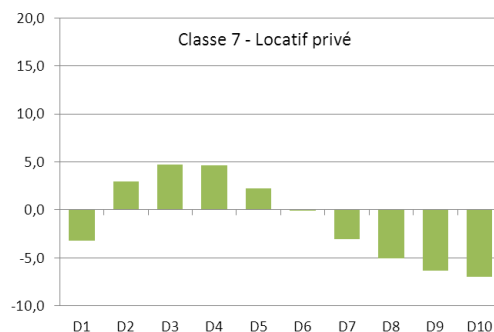
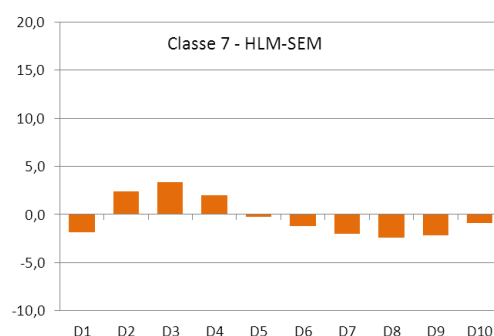
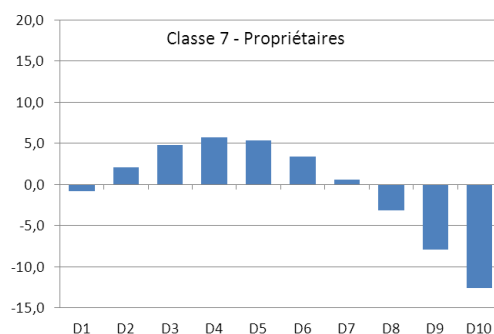
134 000 ménages (2,8%).

198 communes.

Sept ménages sur dix sont propriétaires. Les ménages aisés et très aisés sont très nettement sous-représentés dans le parc locatif privé et parmi les propriétaires. Le parc locatif accueille surtout des ménages très modestes (déciles 2 à 5 surreprésentés) et les propriétaires ont des revenus modestes (déciles 3 à 6 surreprésentés). Globalement, les ménages des déciles 3 à 6 sont légèrement surreprésentés dans le contexte régional. Ce secteur, très rural, s'étend aux limites est de la Seine-et-Marne à plus de 60 km de Paris, mais aussi près de Roissy. L'accession des ménages modestes s'y fait au prix de l'éloignement du centre de la région.



Profil des revenus par statut d'occupation (écart à la moyenne régionale de chaque statut)

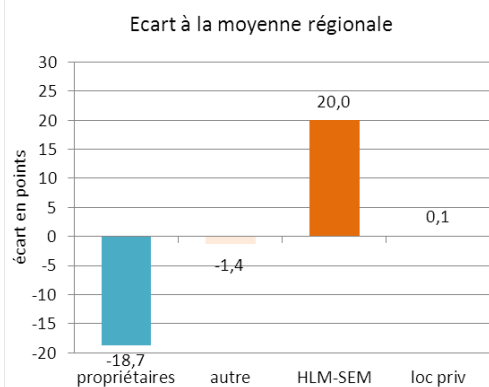
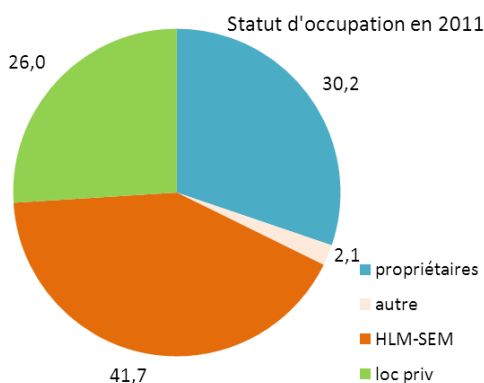


Lecture : le profil des ménages selon le revenu d'un statut (ex : propriétaire) est comparé au profil régional pour ce statut.

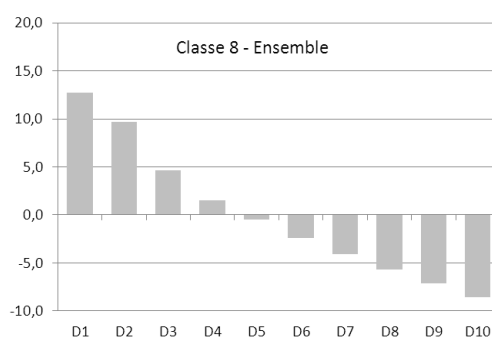
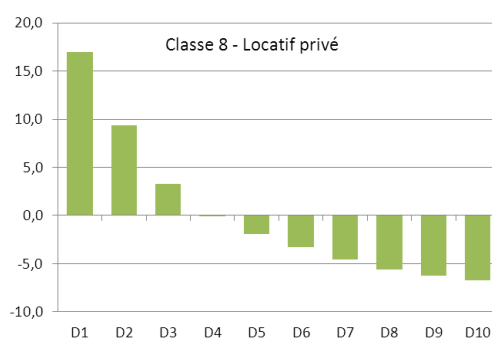
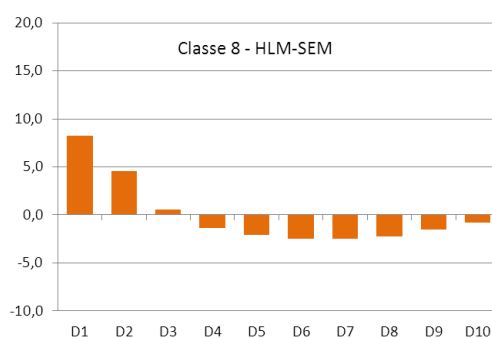
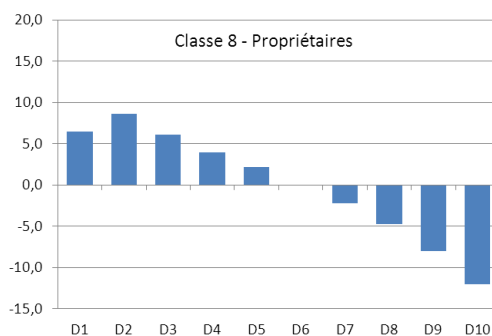
→ Les secteurs les plus pauvres en banlieue proche nord et est

Classe 9 – Pauvreté endémique à l’ouest de la Seine-Saint-Denis

254 000 ménages (5,2%). 19 communes. Plus de 4 ménages sur dix occupent le parc social HLM-SEM (le maximum) et seulement 3 sur dix sont propriétaires (le minimum). Les deux secteurs pauvres sont les seuls de la région où le parc HLM-SEM est surreprésenté. Les propriétaires sont les plus pauvres de la région, comme les occupants du parc social. La concentration relative de la pauvreté est encore plus marquée dans le parc locatif privé. L’état vétuste de ce parc en fait un parc social de fait mais sans les éléments de confort du parc social et à des niveaux de loyer plus élevés. On y trouve 12 communes situées surtout à l’ouest de la Seine-Saint-Denis, les communes limitrophes de Garges-lès-Gonesse, Sarcelle et Villiers-le-Bel dans le Val d’Oise, Villeneuve-Saint-Georges, Grigny, Mantes-la-Jolie et Montereau-Fault-Yonne.



Profil des revenus par statut d'occupation (écart à la moyenne régionale de chaque statut)



Lecture : le profil des ménages selon le revenu d'un statut (ex : propriétaire) est comparé au profil régional pour ce statut.

Classe 8 – Secteur populaire de banlieue

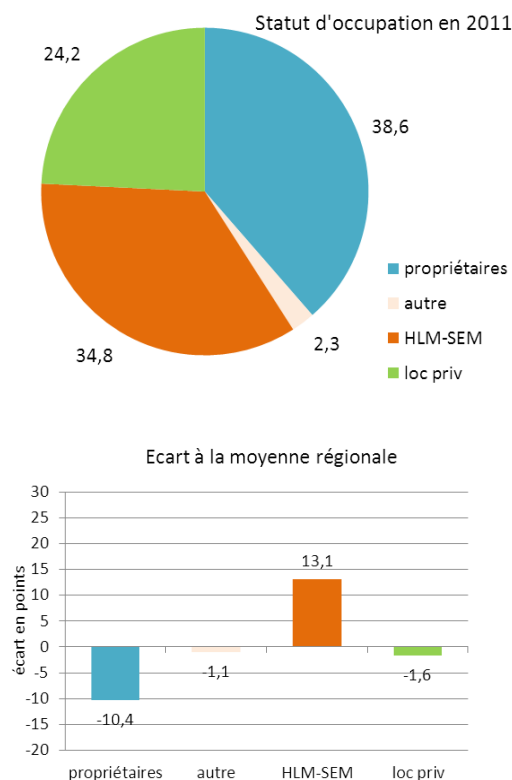
1 270 000 ménages (26,3%).

97 communes.

Comme dans le précédent, le parc HLM est surreprésenté (plus du tiers des ménages) et les propriétaires sous-représentés.

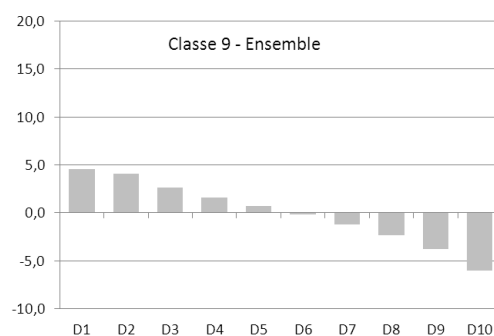
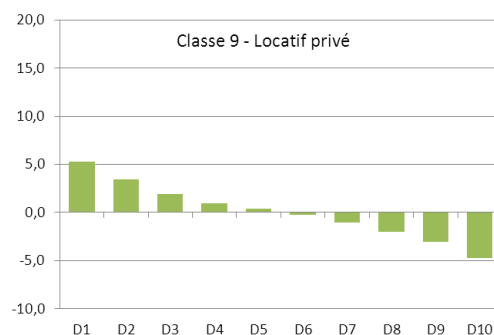
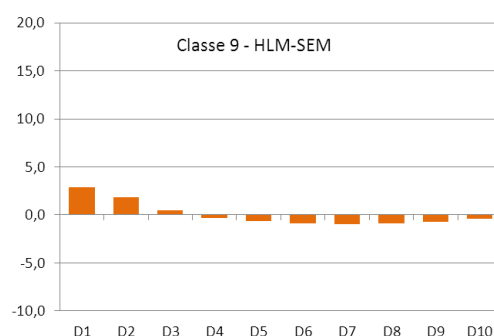
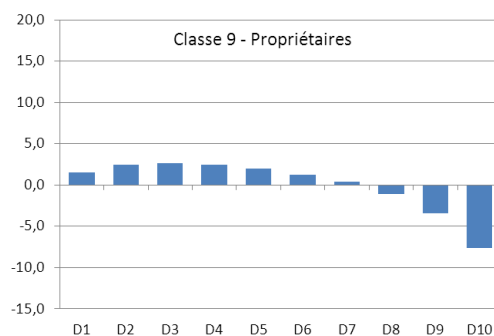
Les populations très modestes y sont globalement légèrement surreprésentées du fait surtout de l'importance du parc social. Les occupants du parc locatif privé sont sensiblement plus pauvres qu'en moyenne dans la région. Le profil des propriétaires s'éloigne peu du profil moyen avec toutefois une sous-représentation des plus aisés.

Ce secteur, très présent en Seine-Saint-Denis, se situe dans le prolongement du précédent, déborde sur Paris (18^e, 19^e et 20^e), dans le nord des Hauts-de-Seine et le Val d'Oise. Il touche aussi les communes le long de la Seine dans le Val-de-Marne, des communes situées dans les anciennes villes nouvelles (secteurs d'Evry, Cergy-Pontoise, Noisiel, Dammarie-les-Lys) et des centres urbains comme Etampes, Les Mureaux, Mantes-la-Ville, Meaux, Provins.



Profil des revenus par statut d'occupation

(écart à la moyenne régionale de chaque statut)



Lecture : le profil des ménages selon le revenu d'un statut (ex : propriétaire) est comparé au profil régional pour ce statut.

III-2 Les évolutions 2001-2011 : diffusion de la richesse dans les secteurs aisés, enrichissement du périurbain, appauvrissement des banlieues nord et sud-est

L'évolution des inégalités territoriales s'inscrit dans le temps long au travers, notamment, des transformations urbaines. Chaque année, la construction et les changements d'affectation du parc de logements restent relativement faibles au regard du stock de logements, notamment en zone dense. De la même façon, le profil des habitants tend à se reproduire au gré de la mobilité des ménages, la structure du parc par statut d'occupation, les loyers et le marché immobilier conditionnant fortement la reproduction sociale des lieux. M. Berger montre que la mobilité des ménages tend même à accentuer les disparités sociales [Berger, 2012]. Le fichier Filocom permet d'analyser sur dix ans – période 2001-2011 – l'évolution des profils des revenus des habitants en départageant ce qui ressort de l'évolution du poids respectif des différents statuts d'occupation et ce qui est dû à l'évolution du peuplement de chaque partie du parc de logement.

A l'échelle régionale, la tendance est à l'augmentation de la propriété (+12,3%) et du parc social (+10,2%), à l'enrichissement des ménages propriétaires, la paupérisation relative des ménages logés dans le secteur

locatif privé, et l'accueil plus fréquent de ménages modestes dans le parc HLM-SEM. Mais les évolutions locales sont loin d'être homogènes. Plusieurs constats ressortent de l'analyse :

- L'augmentation du nombre de logements HLM-SEM a été aussi forte dans les secteurs riches (+36 300) que dans les secteurs pauvres (+37 900). En valeur relative, la progression du parc HLM a été plus forte dans les secteurs aisés, mais le rééquilibrage social est resté marginal tant à l'échelle locale que régionale. Le peuplement du parc social de ces secteurs a, en général, évolué conformément aux évolutions régionales.
- Le parc locatif privé recule essentiellement dans les secteurs aisés et traduit pour beaucoup des réaffectations en parc social en raison des prix élevés du foncier et de la densité du bâti, mais aussi une réaffectation vers la propriété dans le secteur le plus aisé où le parc de logement est resté stable.
- les plus fortes évolutions de revenus touchent, d'une part, le périurbain seine-et-marnais (classes 5 et 6) marqué par un

Evolution du nombre de ménages selon le statut d'occupation entre 2001 et 2011

Secteur	Propriétaire	Loc du privé	HLM-SEM	Autres	Ensemble	Taux (%) d'évolution
1 – le plus aisé	8 300	-7 300	2 400	-3 100	200	+0,1
2 – très aisé	22 900	-16 700	18 100	-9 000	15 300	+2,9
3 - aisé	47 500	-6 100	15 800	-8 400	48 800	+6,8
4 – périurbain ouest-sud	31 700	6 700	4 800	-2 300	40 900	+11,5
5 – périurbain éloigné	16 400	4 800	400	-900	20 800	+13,0
6 – périurbain est très éloigné	12 100	3 800	-900	1100	16 100	+13,7
7 - intermédiaire	60 700	11 500	18 700	-2 400	88 500	+8,9
8 - populaire	53 200	13 400	31 300	-14 900	82 900	+7,0
9 – le plus pauvre	6 000	2 900	6 600	-1 100	14 400	+6,0
Ile-de-France	258 800	13 000	97 200	-41 000	327 900	

Source : Filocom, 2001, 2011

recul relatif des ménages pauvres et modestes au profit de ménages aux revenus moyens, et d'autre part, le secteur le plus pauvre à l'ouest de la Seine-Saint-Denis où la population s'appauvrit nettement.

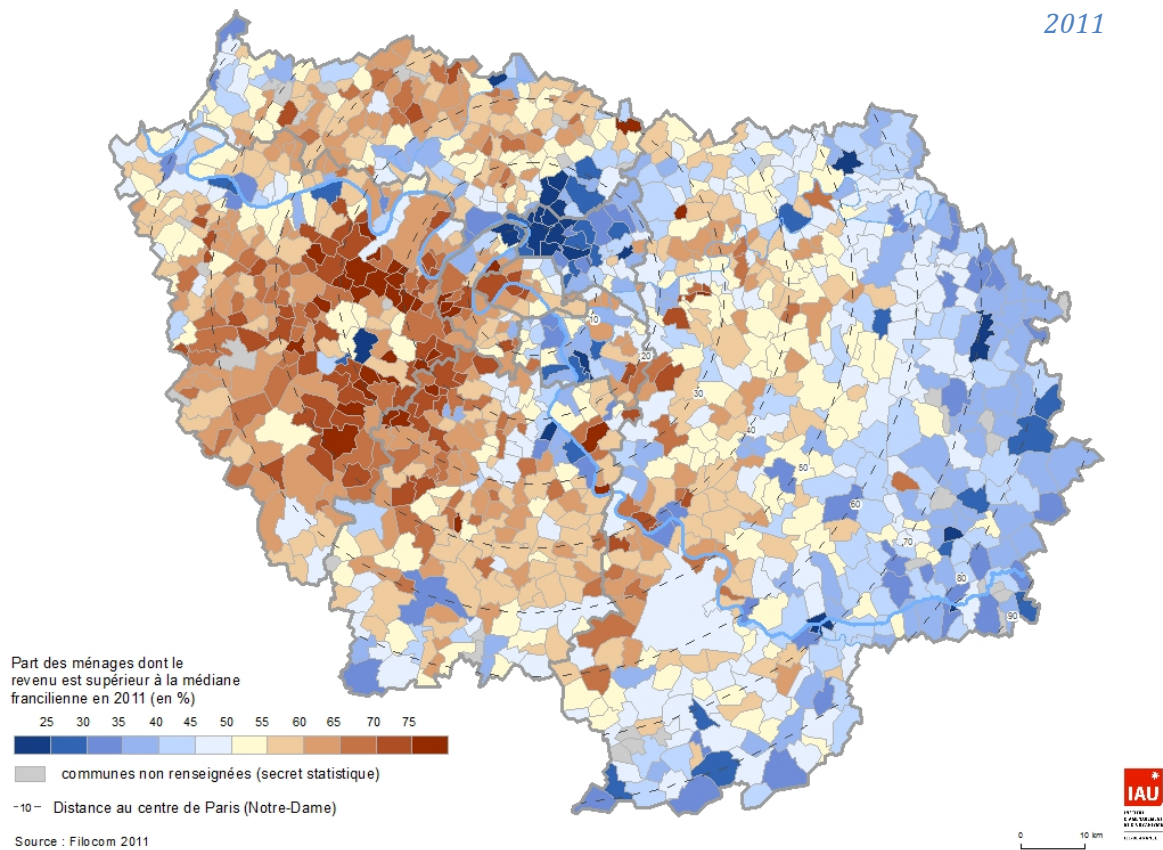
- La richesse s'est accentuée, non pas dans le secteur le plus aisé où le nombre de ménages a stagné, mais dans les secteurs aisés avoisinants. Il y a donc un statu-quo dans le secteur le plus huppé et diffusion de la richesse dans le cadran ouest. Cet accroissement de la richesse prend appui sur une progression de la propriété plus forte qu'ailleurs et sur un enrichissement du profil des occupants.
- Sur cette période, l'accroissement des inégalités entre les deux secteurs extrêmes résulte surtout du décrochage marqué du secteur le plus pauvre.

L'évolution de la part des ménages se situant au-delà de la médiane des revenus des ménages franciliens donne une image synthétique des évolutions entre 2001 et 2011. Elle atteste de la paupérisation relative des secteurs les plus pauvres de la région, d'une certaine stabilisation de la situation relative des espaces les plus aisés et d'un enrichissement relatif des espaces périurbains (cartes).

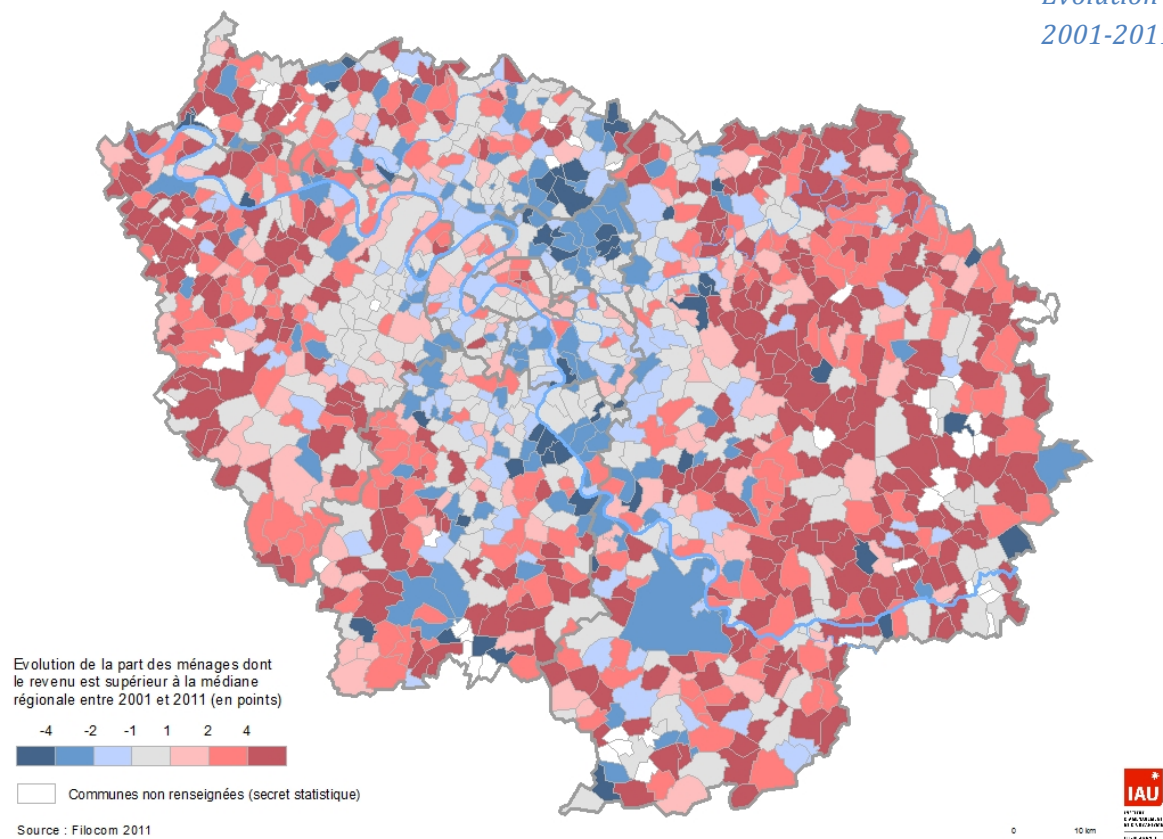
Les analyses qui suivent passent en revue les évolutions du parc de logement et de son occupation secteur par secteur. Ces évolutions sont, dans un deuxième temps, mises en perspective avec d'autres types d'information (socio-économiques, démographiques) pour essayer de comprendre les transformations en cours dans ces différents secteurs.

Part des ménages dont le revenu est supérieur à la médiane régionale

2011



Evolution
2001-2011



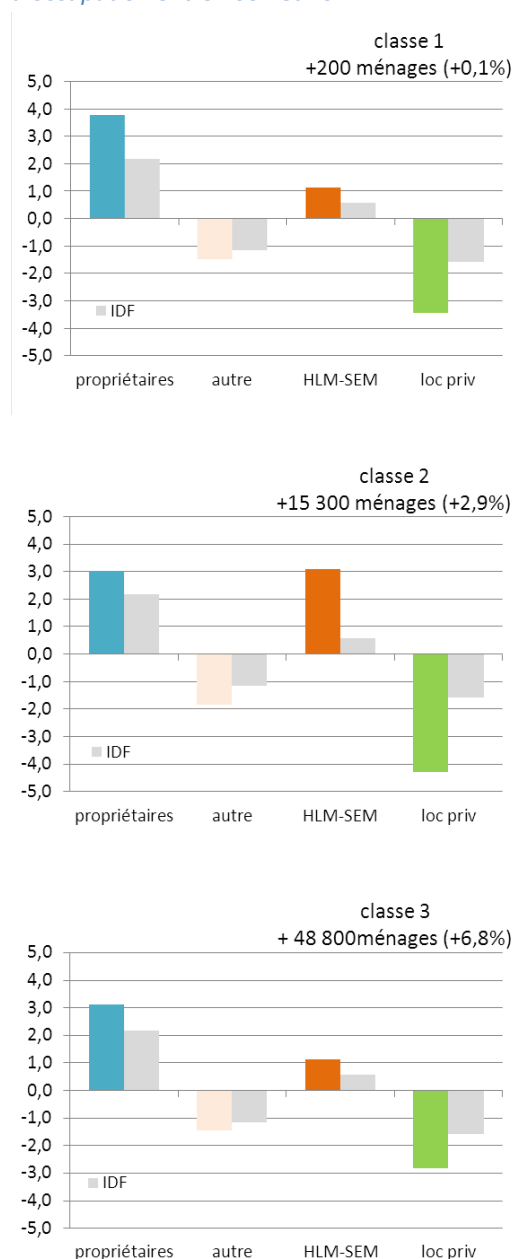
→ Diffusion de la richesse dans les secteurs aisés

Ces dix dernières années, c'est dans les trois secteurs les plus aisés (classes 1 à 3) que les transformations du parc de logement ont été les plus fortes. La part du parc social HLM-SEM s'y est accrue plus rapidement qu'en moyenne dans la région. Cet accroissement s'est fait, pour beaucoup, par réaffectation du parc locatif privé, dont le poids a fortement diminué dans les trois secteurs. En parallèle, la part des propriétaires s'est aussi plus fortement accrue qu'ailleurs. On assiste donc, dans ces secteurs, à une hausse simultanée de la part du parc social et des propriétaires, au détriment du parc locatif privé.

Dans le secteur le plus aisé (secteur 1), ces transformations se sont faites à nombre de logements constant. La propriété y a plus progressé que les logements sociaux. En dépit d'un taux de croissance de +35%, le parc social y reste très marginal (4,3% du parc en 2011). Deux mouvements de sens opposé se sont compensés : la poursuite de l'enrichissement des propriétaires, même s'il s'essouffle compte tenu de la proportion déjà très élevée des propriétaires les plus riches de la région ; et un glissement vers le bas du profil de revenu des locataires, qui restent toutefois les plus aisés de la région, surtout dans le locatif privé. Les répercussions en termes de revenu ont donc été très limitées. La part des ménages très pauvres (1^{er} décile) s'est toutefois sensiblement accrue dans le parc locatif et parmi l'ensemble des ménages.

En revanche, la richesse s'est nettement diffusée dans le secteur 2, avec une forte hausse du poids du 10^e décile parmi les propriétaires et une stabilité du profil des locataires du privé à l'encontre de l'affaiblissement observé dans la région. Dans le parc social, on note seulement une hausse du 1^{er} décile un peu plus prononcée que dans

Evolution de la répartition des ménages par statut d'occupation entre 2001 et 2011



Lecture : dans le secteur 1, la part des propriétaires est passée de 49,0% en 2001 à 52,8% en 2011 soit une progression de +3,8 points.

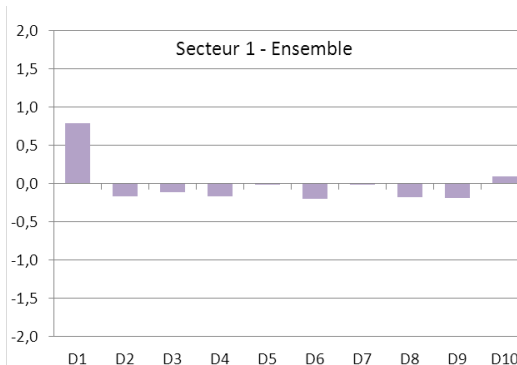
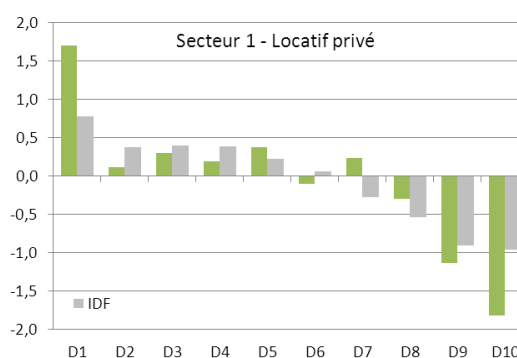
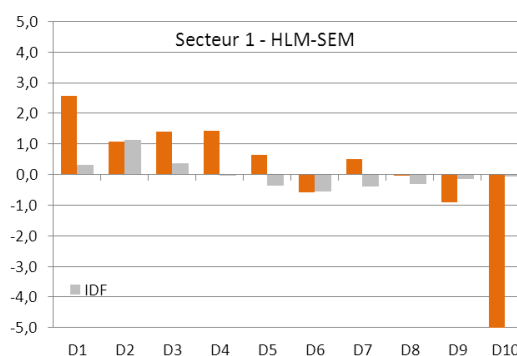
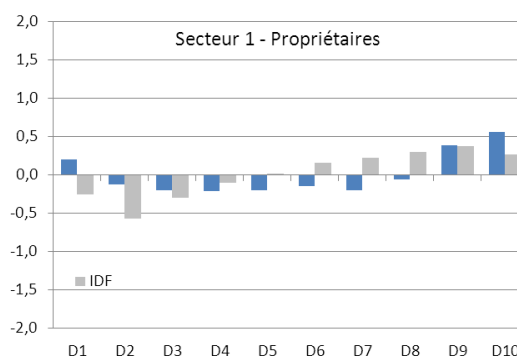
la région. La forte progression de ce parc (+36%) ne s'est donc pas accompagnée d'une modification sensible du profil de ses occupants plus conforme à la moyenne régionale.

Dans le secteur 3, la progression de la richesse n'est sensible et forte que parmi les propriétaires. La progression du parc social ne modifie guère les caractéristiques relatives de son peuplement, la déformation du profil de revenu des occupants ayant suivi l'évolution régionale.

On assiste donc dans ces secteurs à une diffusion de la richesse, portée par la progression de la propriété, et à la quasi-inexistence de rééquilibrage social dans le parc social en dépit de son augmentation. Un léger rééquilibrage semble s'opérer dans le secteur 1 par le biais des occupants du parc locatif, surtout privé, mais reste modéré.

Evolution du profil de revenus des ménages selon le statut d'occupation, 2001-2011

Secteur 1

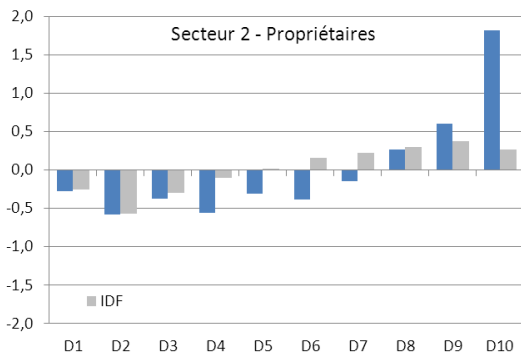


Lecture : Dans le secteur 1, la part des propriétaires relevant du décile 10 est passée de 49% à 49,6% soit +0,6 point, contre +0,3 point en moyenne pour les propriétaires franciliens.

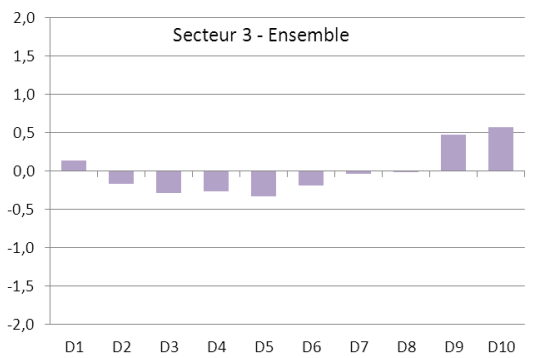
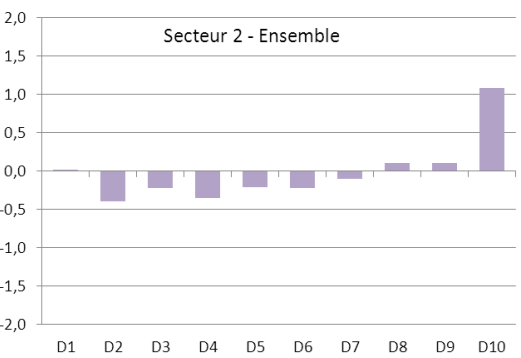
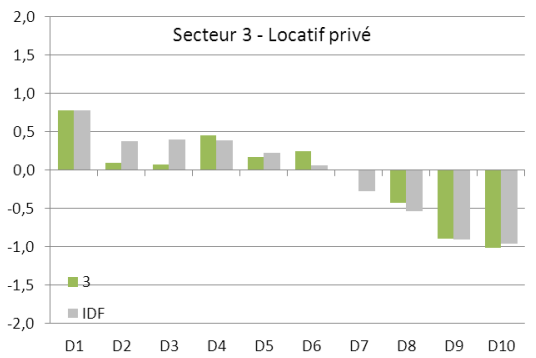
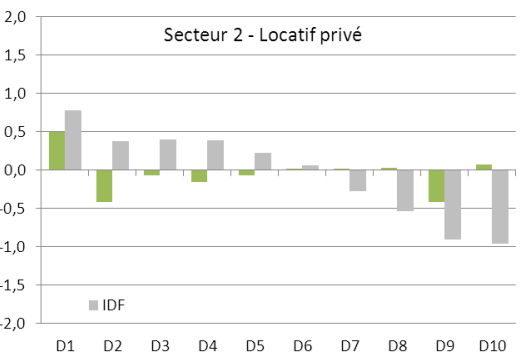
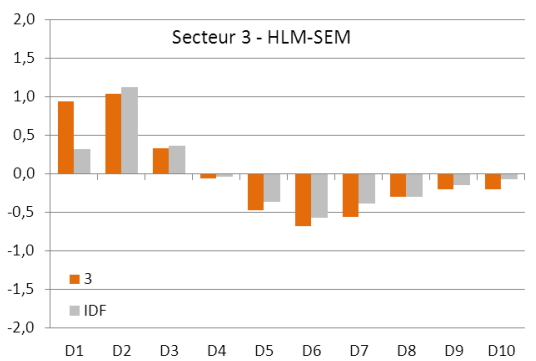
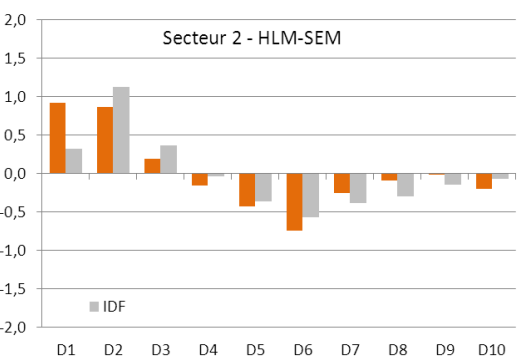
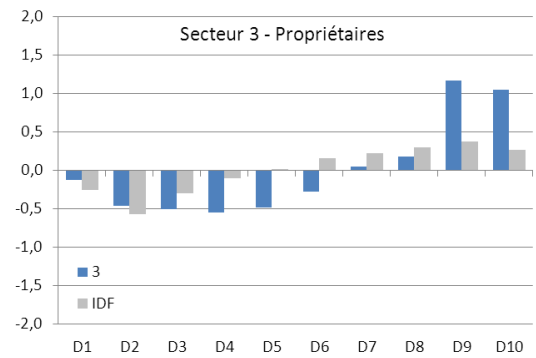
Les évolutions dans le parc HLM-SEM du secteur 1 sont très contrastées (échelle différente), mais portent sur des effectifs plus faibles qu'ailleurs, le parc social n'y accueillant que 4,5% des ménages.

Evolution du profil de revenus des ménages selon le statut d'occupation, 2001-2011

Secteur 2



Secteur 3



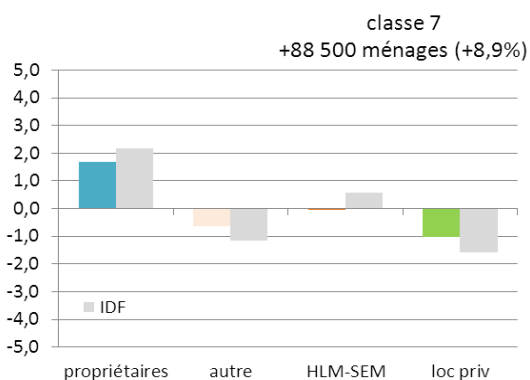
Source : Filocom, 2001, 2011

→ Moindre paupérisation des locataires du privé dans le secteur intermédiaire

Dans le secteur intermédiaire (secteur 7), l'évolution du parc des résidences principales selon le statut d'occupation a été similaire à celle de la région.

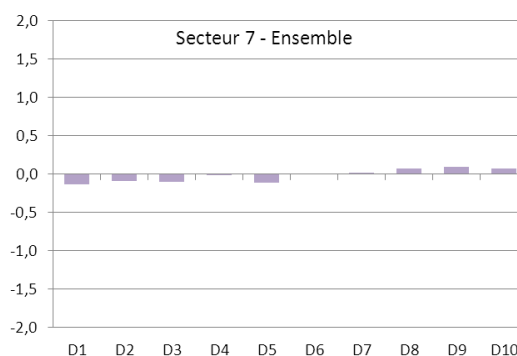
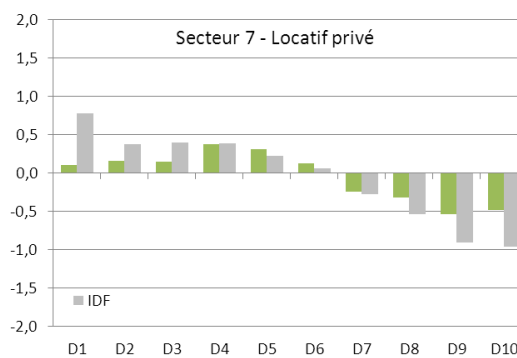
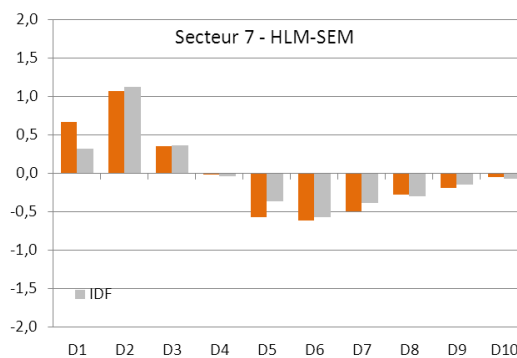
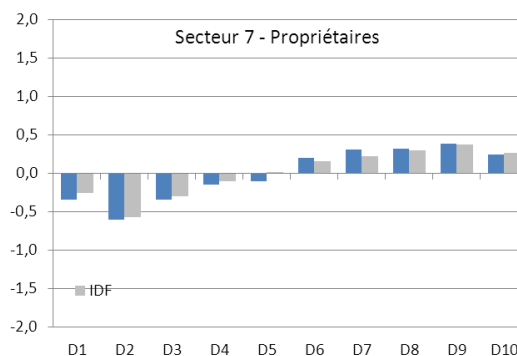
Le profil de revenu des propriétaires et des locataires du parc HLM-SEM a évolué comme dans la région, mais celui des locataires du privé s'est moins affaibli : la part des ménages pauvres n'y a pas progressé comme dans la région, et le recul des ménages très aisés (déciles 8 à 10) y a été moins fort.

Evolution de la répartition des ménages par statut d'occupation entre 2001 et 2011



Source : Filocom, 2001, 2011

Evolution 2001-2011 du profil de revenus des ménages selon le statut d'occupation



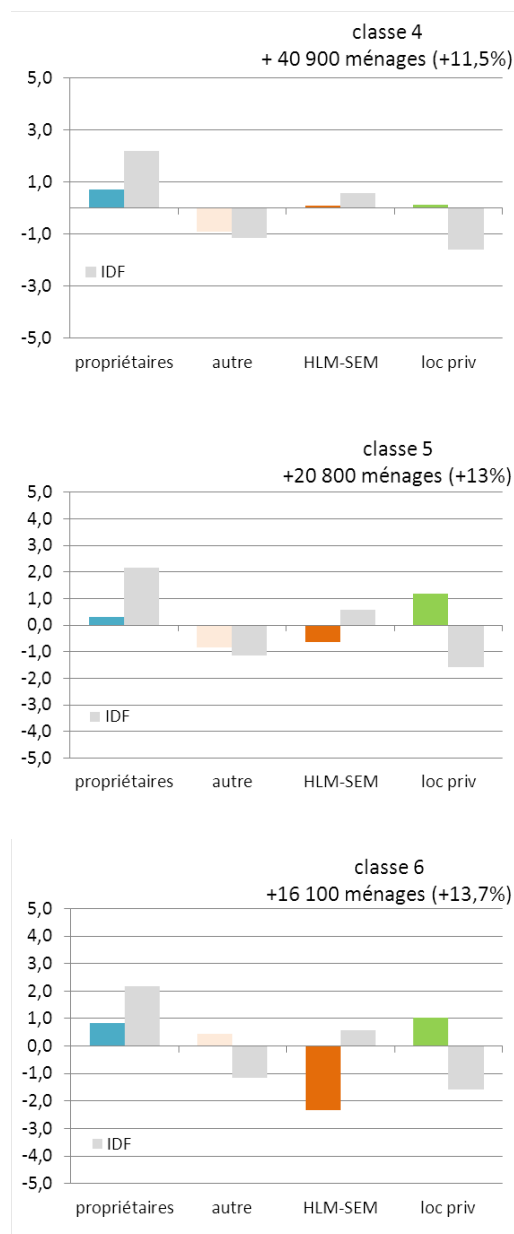
→ Enrichissement des propriétaires dans les secteurs périurbains

Dans les secteurs périurbains (classes 4, 5 et 6) où la part des propriétaires est déjà très élevée, la répartition des logements selon le statut d'occupation évolue peu. On note une évolution atypique de la structure du parc dans le secteur rural aux franges de la Seine-et-Marne avec un recul du parc HLM-SEM et une progression de la catégorie « autres », qui est peut-être liée à un changement d'affectation des immeubles dans le fichier Filocom (classe 6). On note aussi une légère progression du locatif privé dans les secteurs périurbains éloignés de Seine-et-Marne (classes 5 et 6).

Depuis dix ans, les catégories modestes progressent dans le parc locatif privé davantage que dans la région, au détriment des plus aisées. On observe aussi une paupérisation des occupants du parc HLM-SEM plus forte que dans la région, surtout dans le secteur périurbain le plus aisé, présent dans l'Essonne, le Val d'Oise et dans la partie occidentale de la Seine-et-Marne. Dans les deux autres secteurs, le parc social est quantitativement peu important (respectivement 12 800 et 15 000 logements).

Dans ces secteurs dominés par la propriété, les transformations sociales sont avant tout liées à l'évolution des caractéristiques des propriétaires. Dans le secteur le plus aisé (4), la part des classes moyennes supérieures se renforce nettement mais c'est surtout dans les secteurs plus éloignés que les évolutions sont les plus marquées. La part des ménages propriétaires modestes (déciles 1 à 3) y recule au profit de ménages plus aisés relevant des déciles 4 à 8. Ce glissement vaut quelle que soit l'ancienneté d'installation des propriétaires mais il est davantage marqué pour ceux qui occupent leur logement depuis

Evolution de la répartition des ménages par statut d'occupation entre 2001 et 2011

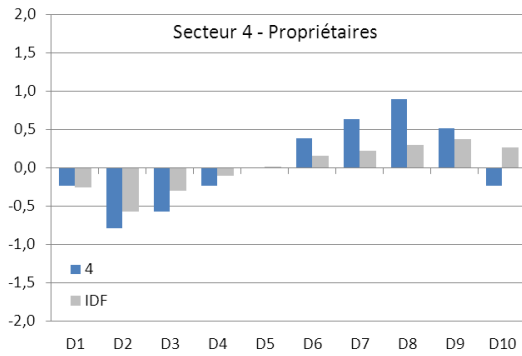


Source : Filocom, 2001, 2011

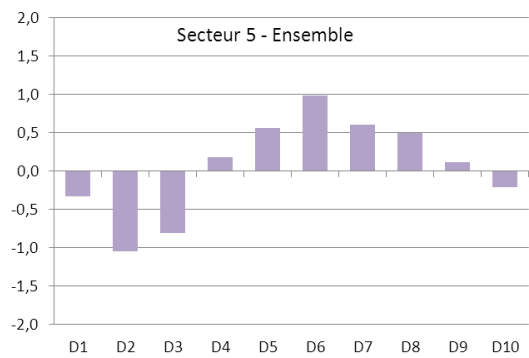
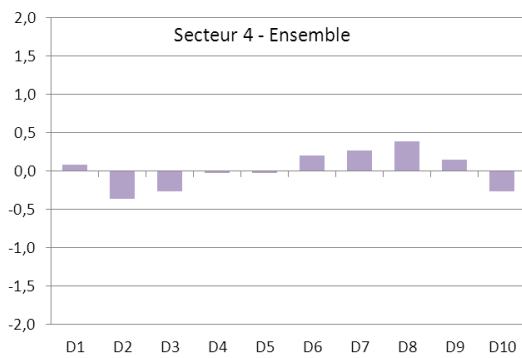
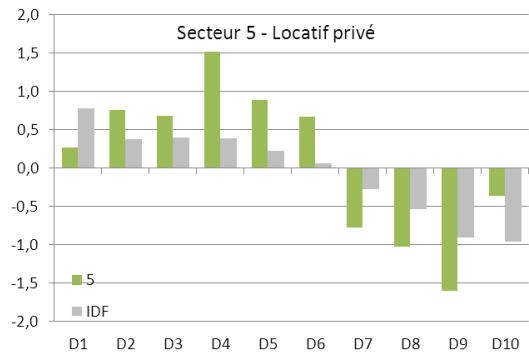
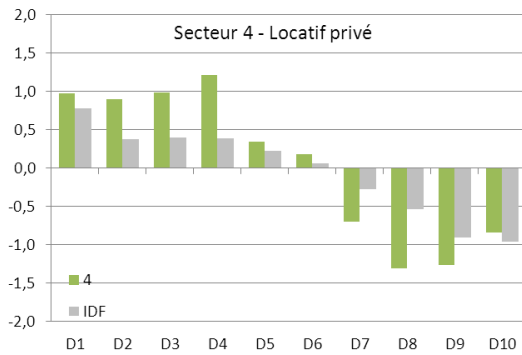
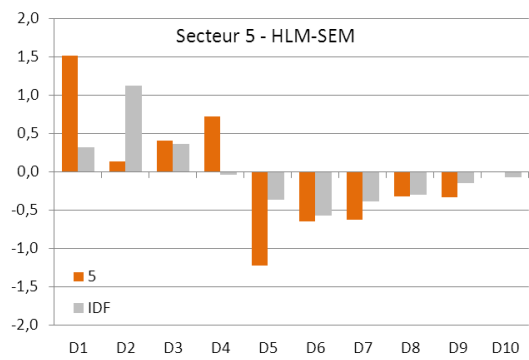
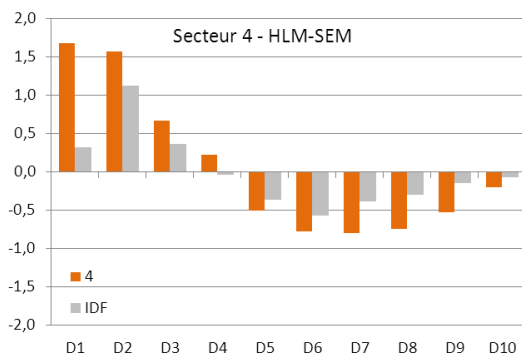
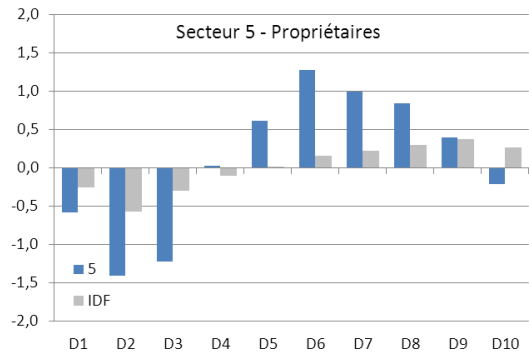
plus de 10 ans. Il est probable que deux facteurs jouent de concert : une part plus importante qu'ailleurs de familles concernées par la décohabitation des jeunes, l'arrivée de propriétaires sensiblement plus aisés qu'il y a dix ans.

Evolution du profil de revenus des ménages selon le statut d'occupation entre 2001 et 2011

Secteur 4



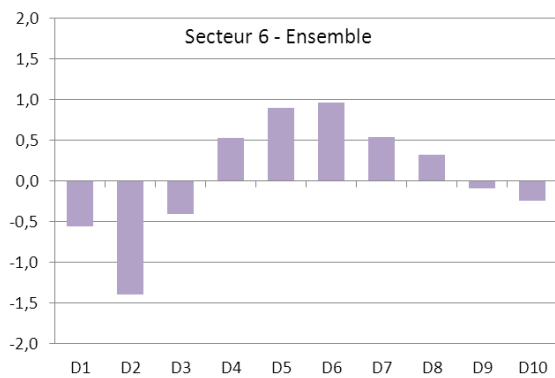
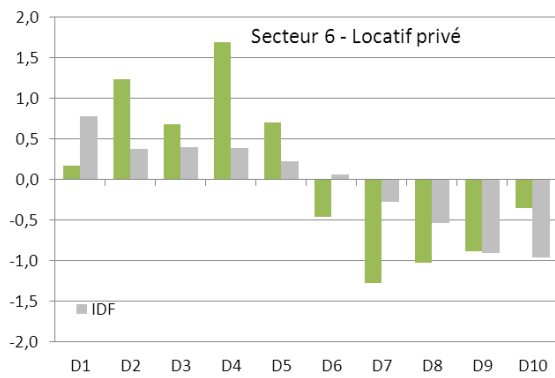
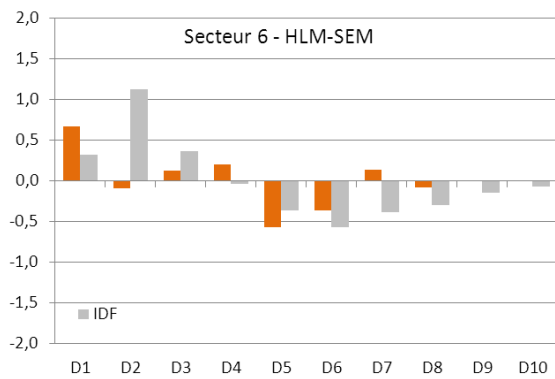
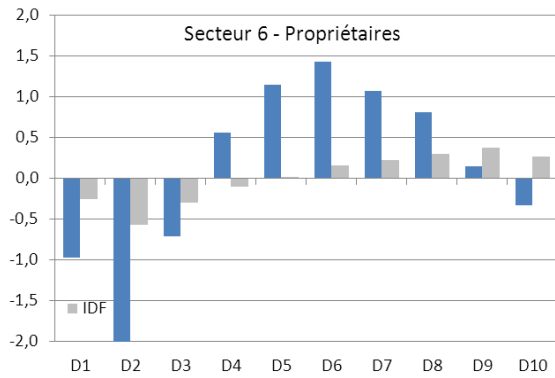
Secteur 5



Source : Filocom, 2001, 2011

Evolution 2001-2011 du profil de revenus des ménages selon le statut d'occupation

Secteur 6



→ Forte paupérisation dans le secteur le plus pauvre, renforcement de la présence des ménages modestes dans le secteur populaire

Dans les deux secteurs où les revenus des ménages sont les plus faibles, les locataires du parc social sont très nettement surreprésentés à l'inverse des propriétaires qui sont relativement peu présents. Plus de la moitié du parc HLM-SEM (52%) y est localisée, pour 35% des logements.

Sur ces dix dernières années, dans le secteur le plus pauvre (9), la propriété n'a guère progressé et le poids du locatif privé a peu reculé contrairement aux tendances régionales. C'est le seul secteur où le nombre de ménages en HLM-SEM (+6600) a augmenté un peu plus que le nombre de propriétaires (+6000). Les ménages en HLM-SEM (106 000) y restent plus nombreux que les propriétaires (77 000). Le secteur reste dominé par le logement social sans effet de rééquilibrage en faveur de la propriété. Dans le secteur 8, les évolutions de la structure du parc ont été en phase avec celles de la région, maintenant de fait la spécificité locative de ce secteur. On y compte en 2011 presque autant de ménages dans le parc social (443 000) que de propriétaires (490 000).

La paupérisation très forte du secteur le plus pauvre (9) est perceptible dans tous les segments du parc, mais surtout parmi les propriétaires. La part des propriétaires aisés a fortement baissé et celle des propriétaires relevant des cinq premiers déciles a nettement progressé, à l'encontre des tendances régionales. On observe, toutefois, que les propriétaires qui ont emménagé depuis moins de 3 ans sont plus aisés que par le passé, ce qui traduit sans doute la valorisation de certains quartiers proches de Paris, à Saint-Ouen notamment.

La pauvreté s'est renforcée dans le parc HLM-SEM avec une progression plus forte des

ménages relevant des déciles 1 et 2 qu'en Ile-de-France. Elle a aussi progressé dans le parc locatif privé. L'ampleur de ces évolutions sur ces dix dernières années atteste bien d'un décochage de ce secteur dans le contexte francilien, avec une progression très forte des ménages pauvres et très modestes (déciles 1 à 3).

Dans le secteur 8, les évolutions sont plus proches de la moyenne régionale, mais vont encore dans le sens d'une paupérisation relative avec une progression modérée des ménages des déciles 2 et 3. Il n'y a pas d'accentuation de la pauvreté, mais progression des ménages très modestes dans tous les types de parc. Aucun signe d'enrichissement n'y apparaît, notamment à travers l'évolution du profil des propriétaires. La part des propriétaires des déciles 6 à 10 reste stable ou diminue légèrement, alors qu'elle progresse dans la région.

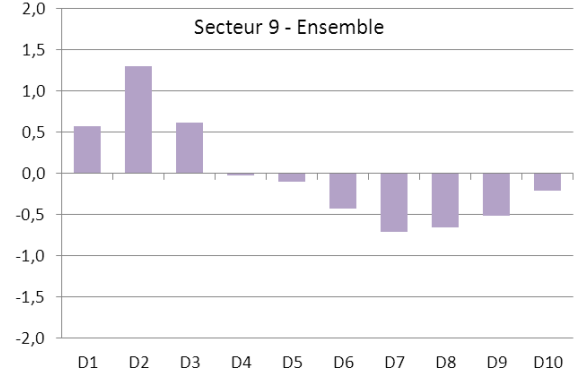
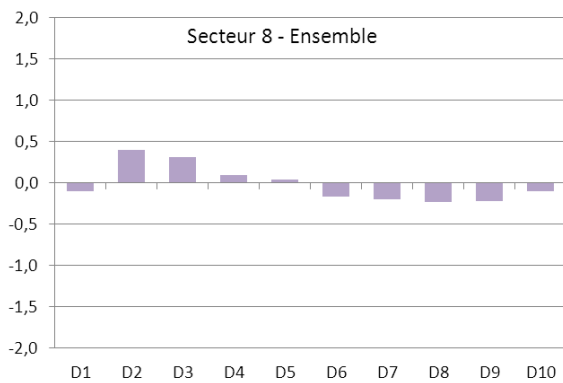
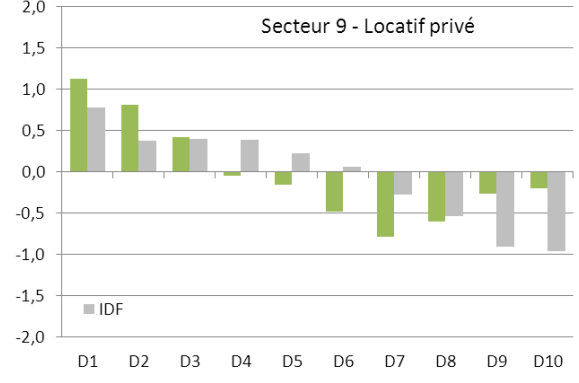
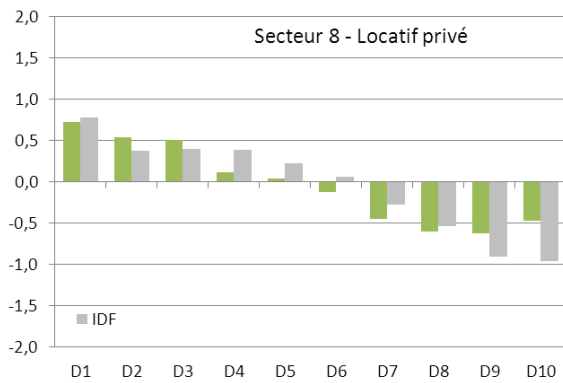
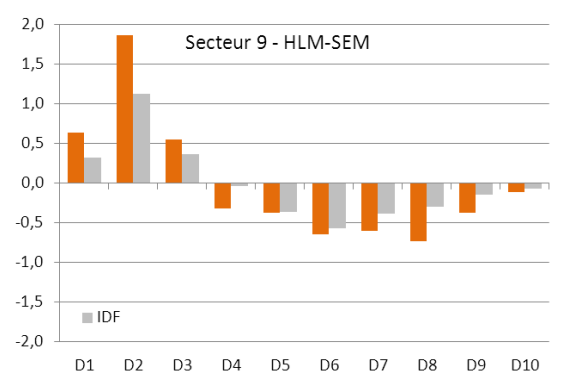
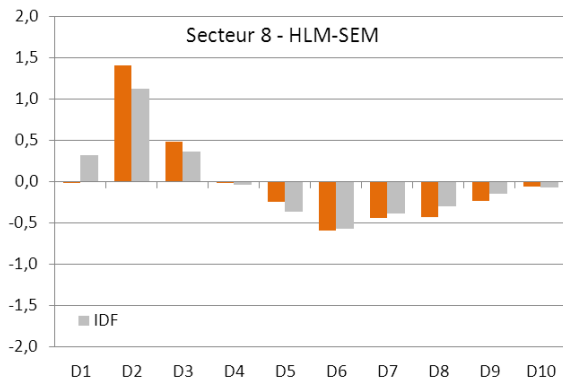
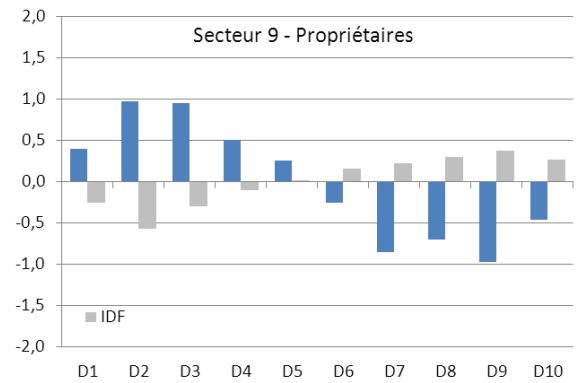
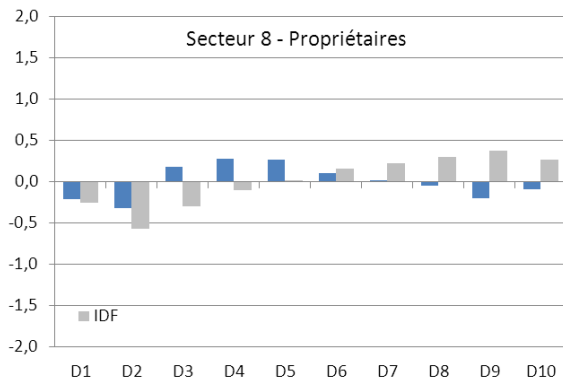
Evolution de la répartition des ménages par statut d'occupation entre 2001 et 2011



Evolution du profil de revenus des ménages selon le statut d'occupation entre 2001 et 2011

Secteur 8

Secteur 9



III-3 Les effets croisés des transformations sociales, de la démographie, des restructurations économiques et de la dynamique urbaine

Plusieurs facteurs se conjuguent et concourent à l'évolution différenciée des profils de revenus des ménages sur les différents territoires franciliens. E. Préteceille a montré le lien très fort existant entre le revenu médian et la hiérarchisation socio-spatiale des territoires franciliens appréhendée via les catégories sociales à l'échelle des iris [Préteceille, 2008]. Les transformations des profils de revenu sont, de fait, étroitement liées aux transformations sociales locales, sans toutefois pouvoir s'y confondre. D'autres aspects interfèrent comme la position dans le cycle de vie des ménages et l'évolution des configurations familiales, mais aussi l'origine des populations, les populations immigrées étant plus souvent en situation précaire ou au chômage quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle [Sagot, 2013]. A défaut d'isoler les facteurs influant sur l'évolution des profils des revenus des ménages, il est possible de distinguer ceux qui relèvent de la dynamique urbaine et des politiques urbaines et de logement (évolution du parc de logements, des statuts d'occupation, périurbanisation, rénovation urbaine), de logiques structurelles (effets territorialement différenciés des transformations de l'économie, fonctionnement du marché du logement, logiques d'attribution par les bailleurs), des choix individuels des ménages, mais aussi des effets démographiques, assez peu mentionnés dans les travaux de recherche (vieillesse, décohabitation, séparations). Sans prétendre à l'exhaustivité, nous proposons de revenir sur ces éléments sur la période récente en considérant notamment l'impact de la décohabitation sur les revenus des ménages périurbains ou la concentration accrue de populations immigrées dans le secteur le plus

pauvre, qui participe de la double stigmatisation de ce secteur et de leurs habitants.

→ Fort vieillissement et décohabitation concourent à l'enrichissement relatif des ménages dans le périurbain ; hausse de la monoparentalité et des grandes familles pèsent sur les ressources des ménages dans le secteur le plus pauvre

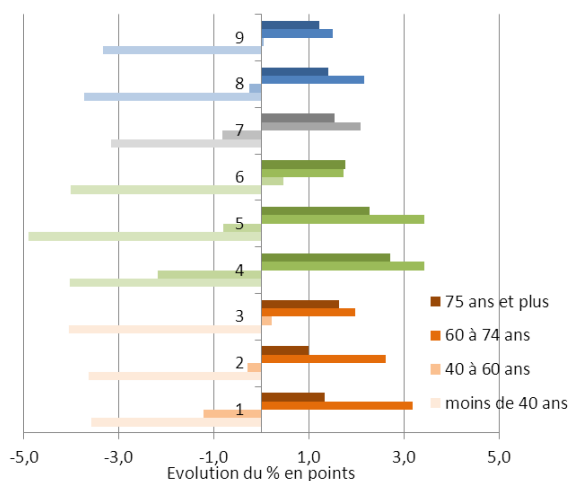
La démographie peut agir de plusieurs façons sur le profil de revenu des habitants. L'avancement en âge se traduit, en général, par une hausse des revenus liée à des effets de carrière, ponctuée par une baisse au moment du passage à la retraite. L'agrandissement des familles avec l'arrivée des enfants pèse sur le niveau de vie des ménages, quand, au contraire, la décohabitation des jeunes tend à se traduire par une hausse du revenu du ménage des parents mesuré par unité de consommation (uc). Quant à l'instabilité croissante des structures familiales, elle diminue le nombre de ménages avec deux sources de revenus. Ces évolutions auront d'autant plus d'impact sur la géographie des revenus qu'ils jouent différemment d'un secteur à l'autre.

Les données sur le revenu des ménages par uc montrent que le revenu est nettement plus élevé quand le référent du ménage a plus de 50 ans. En Ile-de-France, il se situe, en 2010, au-delà de 23000 euros par an², alors qu'il atteint respectivement 19 140 euros pour les ménages dont le référent a moins de 30 ans, 21 190 quand il a entre 30 et 39 ans et 20 500

² 23 535 euros pour un référent de 50 à 59 ans, 23576 à 60-74 ans et 23009 au-delà.

entre 40 et 49 ans, âges où la taille des familles atteint son maximum. On observe un vieillissement de la population dans tous les secteurs avec une augmentation de la part des ménages de plus de 60 ans. Mais ce vieillissement est plus accentué dans le périurbain (hors périurbain éloigné de Seine-et-Marne), notamment chez les propriétaires, et dans le secteur le plus aisé, déjà le plus âgé en 2011³. A contrario le vieillissement est plus faible dans le secteur le plus pauvre qui est aussi le plus jeune en 2011 (graphique). Dans les deux secteurs les plus pauvres, la progression des jeunes ménages de moins de 40 ans parmi les propriétaires s'inscrit à l'encontre de la tendance régionale. Ces évolutions vont dans le sens d'un enrichissement relatif du périurbain (secteurs 4 et 5) et au contraire d'une paupérisation relative des ménages du secteur le plus pauvre.

Evolution de la structure par âge des personnes de référence par secteur, 2001-2011

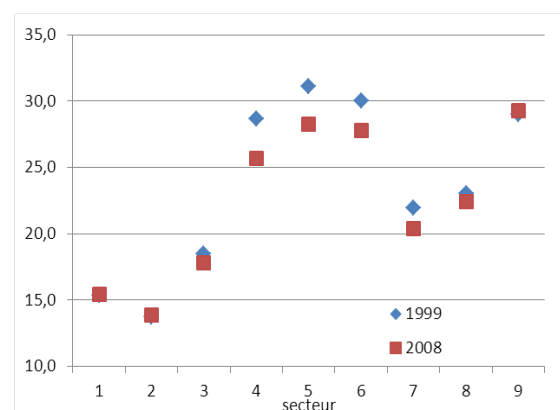


Source : Filocom

Pour ce qui est des configurations familiales, si l'agrandissement des familles pèse sur les ressources du ménage, la décohabitation a l'effet inverse. C'est dans les secteurs

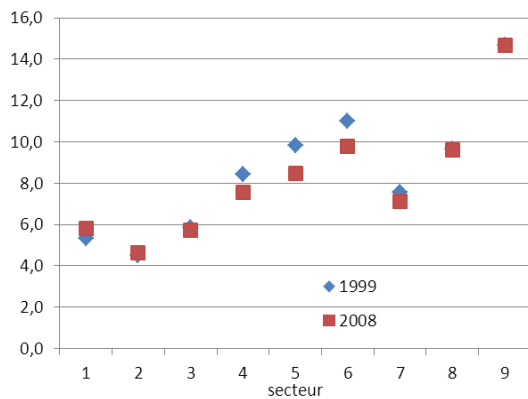
périurbains (secteurs 4, 5 et 6) que la décohabitation des jeunes a été la plus forte dans les années 2000. En prolongement des années passées, nombre de familles qui ont accédé dans le périurbain dans les années 80 ont vu leurs enfants partir du domicile parental. La taille des ménages y a fortement baissé, comme ont aussi baissé la part des ménages de quatre personnes ou plus et celle des ménages avec enfant. Les grands logements de 4 pièces ou plus sont de moins en moins occupés par des couples avec enfants [Louchart, 2013]. A contrario, dans le secteur le plus pauvre, la part des ménages avec 3 enfants ou plus n'a pas diminué alors qu'elle était déjà, en 1999, sensiblement plus élevée qu'ailleurs. La part des ménages de quatre personnes ou plus y a même légèrement augmenté. Ces évolutions sont étroitement liées à la présence plus forte de ménages immigrés, d'origine africaine notamment, qui ont en moyenne plus d'enfants que les autres. Au recensement de 2006, en Ile-de-France, 33% des familles immigrées ont au moins 3 enfants contre 17% pour les familles non immigrées [Beaufils, 2013].

Evolution de la part des ménages de quatre personnes ou plus entre 1999 et 2008

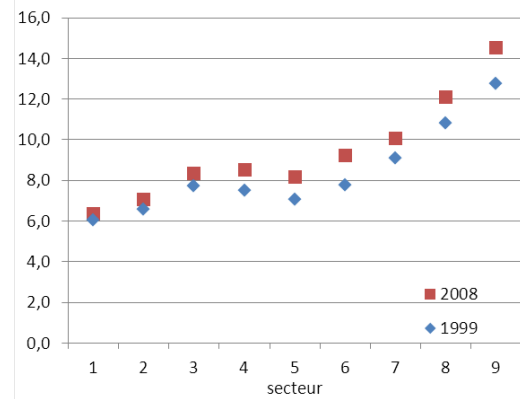


³ 43,5% des ménages ont une personne de référence de plus de 60 ans en 2011 pour une moyenne de 32,3% dans la région (source Filocom).

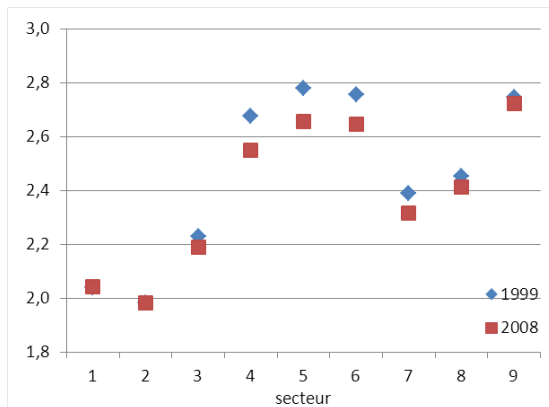
Evolution de la part des ménages avec trois enfants ou plus entre 1999 et 2008



Evolution de la part des familles monoparentales parmi les ménages entre 1999 et 2008



Evolution de la taille des ménages de 1999 à 2008



Source : Insee, recensements de 1999 et 2008

→ La crise a davantage touché les secteurs les plus pauvres

Les aléas de la conjoncture économique se répercutent directement sur le taux de chômage. Le rapprochement des recensements de 2008 et 1999 ne permet pas d'appréhender les effets locaux de la crise intervenue fin 2008 sur la progression du chômage. La situation en 2008 est légèrement meilleure qu'en 1999 quel que soit le secteur étudié. Il est toutefois fortement probable que l'évolution du chômage entre 2008 et 2011 ait davantage frappé, comme par le passé, les territoires où les populations sont le moins qualifiées et le plus exposées aux aléas de la conjoncture comme l'atteste l'évolution des taux de chômage départementaux : le taux de chômage s'est accru de +2,2 points en Seine-Saint-Denis entre le 4^e trimestre 2008 et le 4^e trimestre 2011 contre +1,1 point à Paris, +1,2 dans les Yvelines et +1,4 dans les Hauts-de-Seine. La hausse s'échelonne entre +1,5 et +1,8 dans les quatre autres départements. A l'échelle de la commune, les seules données disponibles pour la période décembre 2008 - décembre 2011 sont celles de Pôle emploi mais elles ne portent que sur les demandeurs

Source : Insee, recensements de 1999 et 2008

L'instabilité des unions joue aussi sur le revenu des ménages. Les séparations exposent nombre de familles devenues monoparentales à la précarité. La monoparentalité est nettement plus présente dans les secteurs pauvres (15,5% des ménages dans le secteur le plus pauvre pour une moyenne régionale de 9,8%) et c'est dans ces secteurs qu'elle a le plus progressé entre 1999 et 2008 (+1,8 point dans le secteur le plus pauvre). Dans le secteur le plus pauvre, les facteurs démographiques pesant sur l'évolution des ressources des ménages se cumulent : faible vieillissement de la population, rajeunissement de l'âge des propriétaires, hausse de la monoparentalité, hausse de la part des ménages de 4 personnes ou plus.

d'emploi de catégorie A⁴ et ne sont pas rapportées à la population active ; elles mélangent donc des effets démographiques et économiques. Ces données montrent une progression nettement plus faible des demandeurs d'emplois dans les deux secteurs les plus aisés (+20,8%) et un peu plus soutenue dans les trois secteurs périurbains (entre +35% et +37,8%) pour une moyenne régionale de +32,4%, croissance plus soutenue en raison d'une hausse du nombre d'actifs plus forte qu'ailleurs.

→ Une progression du parc de logements tirée par la propriété sauf dans le secteur le plus pauvre

Dans les années 70 et 80, l'ampleur de la construction et les politiques du logement, en favorisant les aides à la personne, ont fortement encouragé le mouvement de périurbanisation des classes moyennes désirant à la fois vivre en pavillon et accéder à la propriété. Dans le même temps le regroupement familial a permis aux immigrés d'accéder au parc social. Ces évolutions ont participé à une réorganisation sociale importante de l'espace francilien, dont on enregistre encore les effets sur la période récente. La dynamique urbaine s'est essouffée depuis lors, et la progression du parc de logement est surtout portée par l'accession à la propriété. A l'échelle de la région, huit nouvelles résidences principales sur dix sont des logements occupés par des propriétaires. Cette progression de la propriété s'appuie sur la construction et pour partie sur la vente de logements anciennement mis en location, notamment

dans les secteurs les plus aisés où la rentabilité locative a baissé.

Le secteur le plus pauvre apparaît presque exclu de ce mouvement général. Entre 2001 et 2011, 42% seulement des résidences principales supplémentaires sont occupées par des propriétaires, soit deux fois moins qu'en moyenne dans la région. C'est le seul secteur où la croissance du nombre de résidences principales est portée d'abord par le parc social (+46% des logements supplémentaires). La part des propriétaires y reste la plus faible de la région (30% en 2011). Cette faible progression de la propriété s'est par ailleurs accompagnée d'un rajeunissement des ménages propriétaires, deux facteurs qui contribuent à un moindre enrichissement du profil des ménages qu'ailleurs.

Dans les trois secteurs périurbains, la croissance du nombre de résidences principales, en dépit de son ralentissement, continue à être plus rapide qu'ailleurs, et s'appuie pour les trois-quarts sur la propriété. Toutefois, il devient plus intéressant d'y investir dans le locatif privé que par le passé et ce parc trouve un marché, notamment à proximité de la zone économique de Marne-la-Vallée.

On a pu voir, par ailleurs, que la progression du parc social dans les secteurs aisés n'a eu qu'un effet marginal sur le rééquilibrage social local, en raison de la faiblesse du taux de logements sociaux dans le secteur le plus aisé et d'une dynamique très forte de la propriété dans ces secteurs.

Quant à la rénovation urbaine, elle semble avoir eu peu d'impact sur la structuration sociale des lieux, les démolitions conduisant à reconcentrer les ménages, et en particulier, les plus vulnérables, dans le quartier et la commune plutôt que les disperser et les éloigner [Lelévrier, 2007, 2009]. Le

⁴ La catégorie A regroupe seulement les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi, (hors activité réduite dans le mois écoulé).

peuplement de ces lieux est surtout modelé par les mobilités ordinaires du parc existant, plutôt que par des démolitions-reconstructions, qui restent marginales.

→ Progression forte des catégories sociales « supérieures » dans les secteurs aisés, faible dans le périurbain éloigné et dans les secteurs les plus pauvres

La position sociale est un fort déterminant du statut d'occupation et du lieu de résidence. On observe entre les recensements de 1999 et 2008 un très net renforcement de la présence des catégories aisées⁵ - cadres actifs ou retraités et chefs d'entreprises de plus de dix salariés - dans les secteurs aisés 2 et 3, avec une progression de plus de 5 points. Au contraire, l'évolution est plus faible qu'en moyenne dans les deux secteurs périurbains éloignés (5 et 6) très présents en Seine-et-Marne, et dans les deux secteurs les plus pauvres (8 et 9) (voir graphiques). Dans le secteur le plus pauvre, il y a stagnation de la présence des classes aisées (+0,4 point) alors même que leur part progresse de 3,6 points dans la région.

Symétriquement, le poids des classes populaires (-3,8 points en Ile-de-France entre 1999 et 2008) diminue significativement dans tous les secteurs sauf dans le secteur le plus pauvre (-0,7).

Le poids des catégories intermédiaires est resté stable à l'échelle de la région (+0,2 entre 1999 et 2008), et évolue assez peu quel que soit le secteur : il s'accroît un peu plus (+1 point) dans le périurbain éloigné (secteurs 5 et 6) mais aussi (+0,8) dans le secteur très aisé et

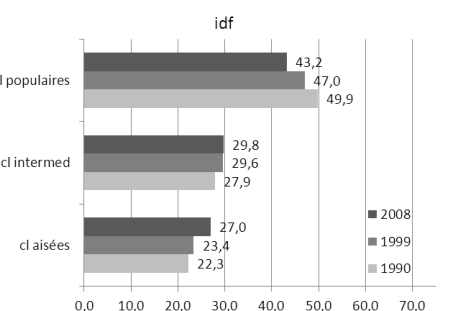
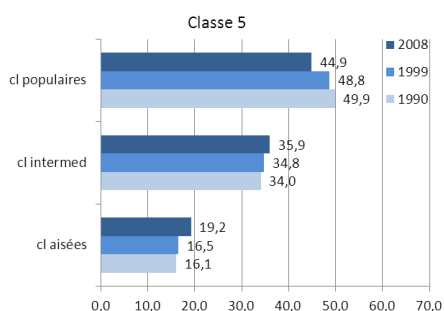
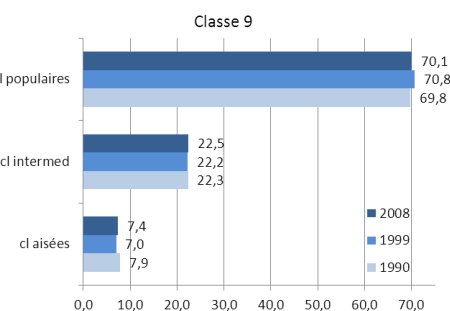
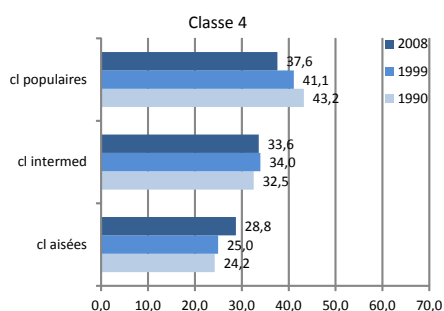
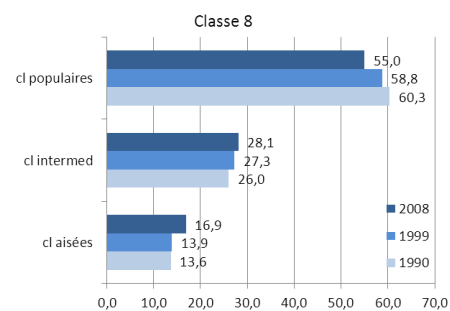
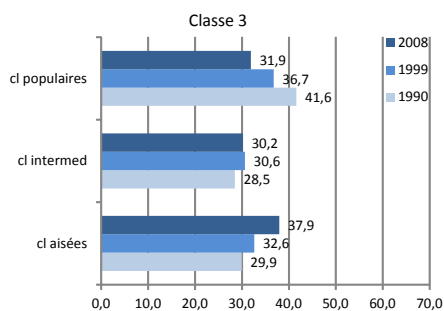
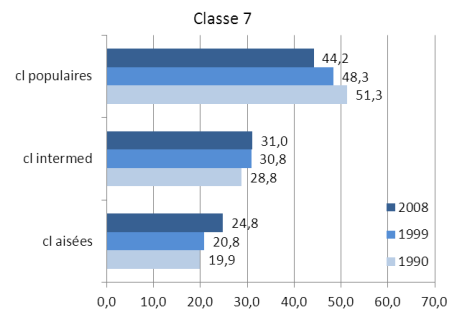
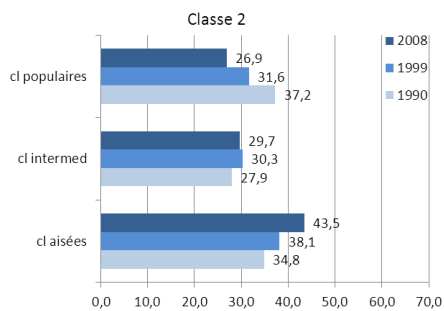
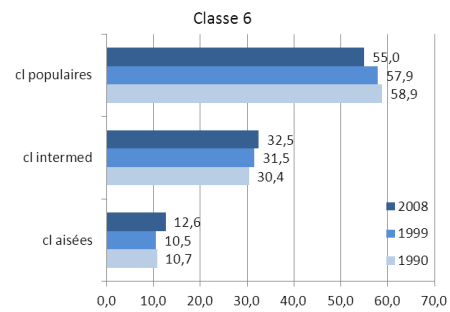
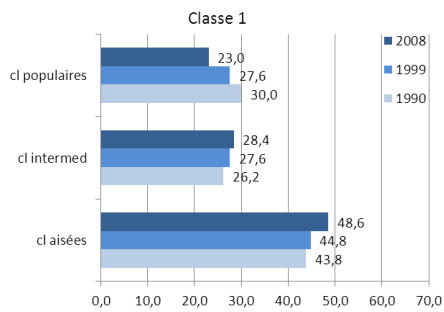
le secteur populaire (8).

Ces évolutions tendent donc à renforcer la polarisation sociale entre les secteurs aisés où la part des classes aisées progresse davantage qu'en moyenne dans la région et le secteur le plus pauvre nettement délaissé par les catégories aisées. Mais en haut de la hiérarchie urbaine, la progression des classes aisées est moins forte dans le secteur le plus aisé que dans les secteurs 2 et 3, en raison d'une stagnation du parc de logement dans ce secteur qui s'accompagne d'une mobilité plus faible et d'un vieillissement marqué des résidents.

Dans le périurbain, la présence et la progression des classes aisées sont d'autant plus faibles qu'on s'éloigne du cœur de l'agglomération. Dans le périurbain proche de l'agglomération (secteur 4), les évolutions des différentes catégories sociales suivent les évolutions moyennes régionales. La présence des classes intermédiaires, et dans une moindre mesure des classes aisées, y est un peu plus forte qu'en moyenne dans la région. Dans le périurbain éloigné (secteurs 5 et 6), essentiellement seine-et-marnais, la progression des catégories aisées est moins rapide que dans la région. Le secteur le plus éloigné reste très populaire avec 12,6% de ménages seulement appartenant aux classes aisées mais 55% relevant des classes populaires. Dans le périurbain est seine-et-marnais, la mobilité résidentielle tend plutôt à renforcer l'implantation des catégories populaires [Berger, 2011, 2013]. Martine Berger montre qu'« au fil du temps, au sein des espaces périurbains, le jeu des mobilités résidentielles et des prix immobiliers renforce les spécialisations sociales et les images de marque des communes... Alors que les cadres renforcent et étendent leur territoire au centre de la région et dans l'ouest de l'Île-de-France, les catégories plus modestes, plus

⁵ Sont classés parmi les ménages aisés, les catégories des cadres (CPIS), actifs ou retraités, et les chefs d'entreprises de plus de dix salariés. Entrent parmi les catégories populaires, les ouvriers et employés, actifs ou retraités, les autres inactifs (hors retraités) et les chômeurs n'ayant jamais travaillé. Les autres relèvent des catégories intermédiaires dans l'analyse.

Evolution du profil des ménages par catégorie sociale de la personne de référence entre 1999 et 2008 dans les secteurs de la typologie



captives, sont plus souvent contraintes à s'éloigner du centre de la région ». Aussi, l'amélioration relative des revenus des ménages du périurbain éloigné dans le contexte régional résulte-t-il pour beaucoup d'un processus démographique où se mêlent vieillissement sur place des ménages propriétaires et décohabitation des jeunes de chez leurs parents. On observe aussi que les propriétaires arrivés récemment sont plus aisés qu'il y a 10 ans.

→ Concentration accrue des ménages immigrés dans les secteurs les plus pauvres indépendamment de leur position professionnelle

A l'échelle régionale, la position sociale reste le moteur de la géographie sociale, mais elle n'explique que faiblement la localisation des ménages immigrés [Sagot, 2013]. En 2008, la concentration des ménages immigrés serait réduite des trois-quarts si leurs lieux de résidence s'alignaient sur ceux des natifs à catégorie sociale donnée (selon les trois grandes classes aisées, intermédiaires et populaires)⁶. Autrement dit, leur position sociale n'explique qu'à hauteur du quart la façon dont ils se répartissent sur le territoire régional. Et le pouvoir explicatif de cette position sociale sur leur répartition spatiale s'érode avec le temps : il était de 31% en 1990 et 27% en 1999.

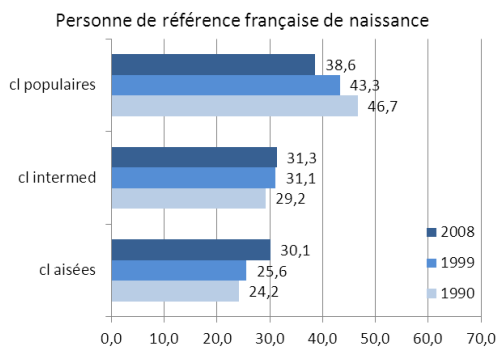
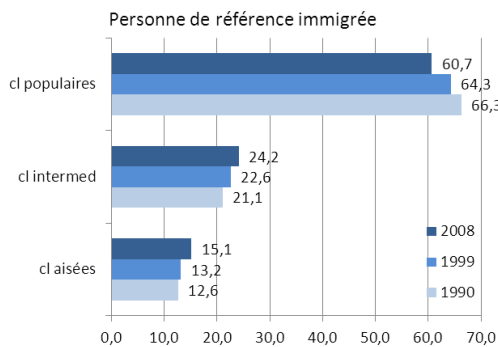
⁶ Un indice de concentration (indice de dissimilarité) a été calculé pour comparer la distribution des ménages natifs entre les 9 secteurs et celle des ménages immigrés. Ce 1^{er} indice montre que 20% des immigrés devraient déménager pour que leur distribution spatiale soit conforme à celle des ménages natifs. Un 2^e indice a été calculé entre ces deux sous-populations en faisant l'hypothèse que la répartition géographique des immigrés épousait celle des natifs pour chaque catégorie sociale. Ce 2^e indice montre que 5% des immigrés devraient déménager si leur lieu de résidence reflétait leur position sociale, soit quatre fois moins. Un résultat similaire a été obtenu en travaillant sur l'ensemble des communes franciliennes et arrondissements parisiens à partir de la nomenclature en 8 postes des catégories sociales [Sagot, 2013].

La surreprésentation des immigrés au sein des catégories sociales les plus modestes ne suffit donc pas à expliquer leur surreprésentation dans les secteurs pauvres. Dans le secteur le plus pauvre, la part des ménages dont la personne de référence est immigrée est passée de 27,4% en 1990 à 34,9% en 1999 et 44,2% en 2008. Dans ce secteur, 63% des ménages immigrés sont originaires de l'Afrique, pour une moyenne régionale de 49%. La concentration accrue de la pauvreté et des populations immigrées contribuent à la double stigmatisation de ces territoires et de leurs habitants, et plongent ces territoires dans des logiques de dévalorisation et d'évitement des familles natives notamment qui préfèrent scolariser leurs enfants ailleurs.

Les populations immigrées n'échappent pas à l'effet de ciseau entre hausse des catégories aisées et baisse des catégories populaires, même s'il est plus prononcé chez les natifs. Parmi les ménages natifs, la part des classes aisées a progressé de +4,5 points entre 1999 et 2008 quand celle des classes populaires reculait de 4,7 points, avec une stabilisation des classes intermédiaires (+0,2 point). Parmi les ménages immigrés, le recul des classes populaires a été marqué (-3,6 points) mais la progression des classes aisées plus faible (+1,9 point), avec en revanche une progression sensible des classes intermédiaires (+1,6 point). La dérive vers le haut du statut social des ménages immigrés se fait donc le long du prisme social, alors que le basculement des natifs se fait directement vers les classes supérieures (graphique). Entre 1999 et 2008, la part des ménages immigrés s'est ainsi accrue plus fortement parmi les catégories populaires (+5,2 points) et les classes intermédiaires (+3,5 points) que parmi les classes aisées (+1,8 point). En 2008, les immigrés forment 11,7% des ménages aisés, 17% des ménages intermédiaires et 29,3% des ménages des catégories populaires. Ces

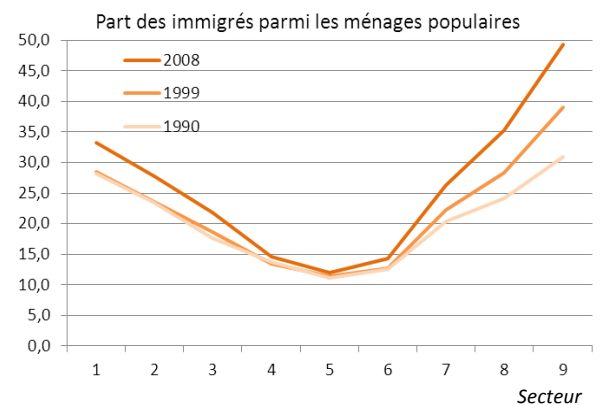
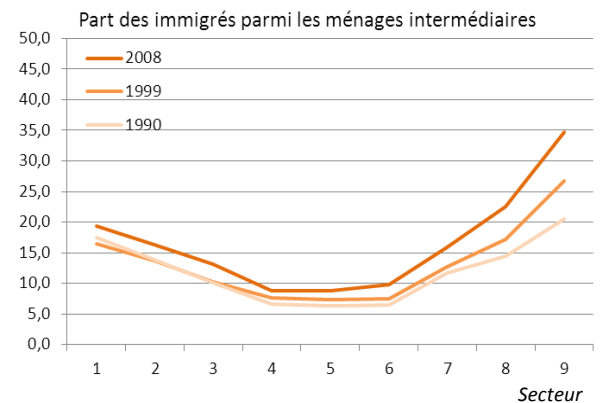
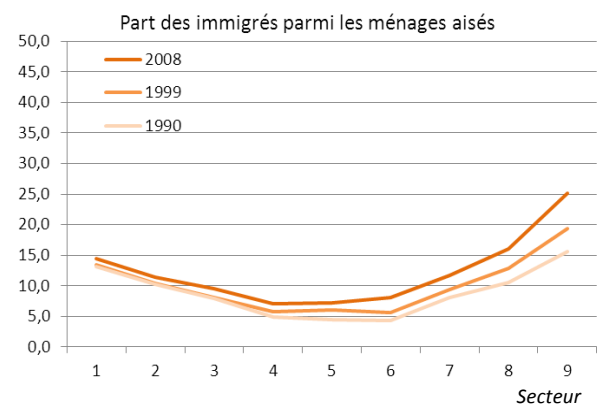
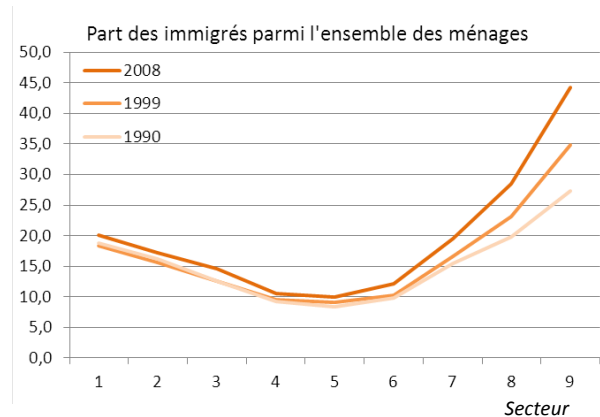
évolutions n'expliquent pas l'ampleur de la progression des ménages immigrés dans les deux secteurs pauvres (8 et 9) où 54,5% des ménages immigrés supplémentaires se sont installés pour seulement 9,9% des ménages natifs supplémentaires. Quelle que soit la catégorie sociale, la part des ménages immigrés s'est accrue beaucoup plus fortement dans les secteurs les plus pauvres (graphique). Dans le périurbain, la part des immigrés reste faible. En dépit de leur progression parmi les classes intermédiaires, 6,5% seulement des ménages immigrés supplémentaires se sont orientés dans les trois secteurs périurbains contre 30,9% des ménages natifs supplémentaires. On y observe, toutefois, une nette recomposition sociale des ménages immigrés, avec un fort recul des classes populaires et une croissance des classes aisées et intermédiaires.

Evolution de la structure sociale des ménages immigrés et français de naissance depuis 1990



Source : Insee, recensements de 1990, 1999, 2008

Evolution de la part des personnes de référence immigrées par secteur entre 1990 et 2008



Source : Insee, recensements de 1990, 1999, 2008

→ La localisation résidentielle, entre choix et contraintes

Ces évolutions attestent de l'affaiblissement de la grille des catégories socio-professionnelles de l'Insee pour rendre compte du statut social, du niveau de revenu des ménages et de l'exposition à la précarité. A côté de « la division sociale de l'espace » qui renvoie à la sphère de l'économie et « fait référence à une partition en classes reposant très précisément sur la division sociale du travail », les processus liés à l'origine des populations prennent de plus en plus de poids dans la géographie sociale [Brun, 2008]. « La ségrégation n'est plus, ou plus seulement une distance entre des groupes définis par leur position dans la division sociale du travail, mais entre des groupes distingués selon des critères culturels ou ethniques ». Ses ressorts et ses configurations spatiales se modifient. Ils concourent à une désaffectation généralisée de certains secteurs stigmatisés de banlieue, d'habitat social ou de parc privé dégradé, qui s'est accompagnée d'une nouvelle forme de ségrégation caractérisée par la diversité des origines non européennes [Safi, 2009 ; Verdugo, 2011].

Certains de ces mécanismes émanent des choix et des stratégies des acteurs, d'autres de contraintes économiques et structurelles liées au fonctionnement du marché du logement. Parmi les premiers, on peut citer : la recherche de l'entre-soi [Maurin, 2004], qui serait d'abord une affaire des plus aisés [Préteceille, 2006] ; le désir d'accession à la propriété qui a alimenté la périurbanisation et le départ des classes moyennes natives du parc HLM de banlieue au moment où, sous l'effet du regroupement familial, les familles immigrées ont pu accéder au parc social [Donzelot, 2004] ; les stratégies d'évitement des ménages natifs avec enfant(s) pour ne pas scolariser leurs enfants dans certains établissements scolaires [Oberti, 2007 ; Van

Zanten, 2006, 2009]; des stratégies résidentielles différentes selon l'origine plus ou moins tournées vers l'accession⁷ ou l'attachement au quartier pour s'assurer des solidarités de proximité.

Mais ces choix individuels sont contraints par des facteurs économiques, comme une plus ou moins grande capacité à accumuler du patrimoine, et structurels, liés au fonctionnement du marché du logement. Parmi ces derniers, on peut citer : l'inégale répartition du parc social qui concentre de plus en plus d'immigrés [Verdugo, 2011], les politiques d'attribution des bailleurs sociaux conduisant à une plus forte présence de ménages immigrés dans certains secteurs de banlieue peu prisés par les autres ménages [Tissot, 2005 ; Lelévrier, 2008], l'insuffisance de l'offre sociale qui facilite, de fait, le développement d'une offre privée de qualité moyenne voire médiocre (divisions de pavillons en logements locatifs, marchands de sommeil) [Davy, Mertiny, Richard, 2013] ou, enfin, les pratiques discriminatives.

L'effet des stratégies résidentielles propres aux immigrés ne doit pas être, pour autant, sous-estimé. A catégorie sociale identique, les stratégies résidentielles se différencient selon l'origine, et peuvent aussi contribuer à la surconcentration des ménages immigrés dans les secteurs les plus pauvres. Quelle que soit l'origine, la position sociale influe sur le type de parc occupé puisque la part des propriétaires est maximale pour les retraités, plus élevée pour les cadres et les professions intermédiaires. Et, à l'inverse, les cadres sont sous-représentés dans le parc social. Cet effet « social » est du même ordre pour les ménages natifs et les immigrés d'origine européenne ou asiatique. En revanche, cette

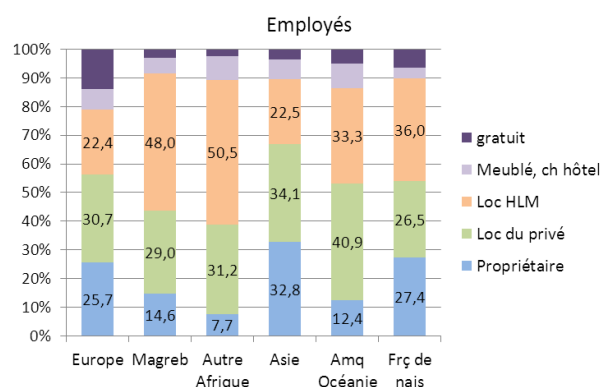
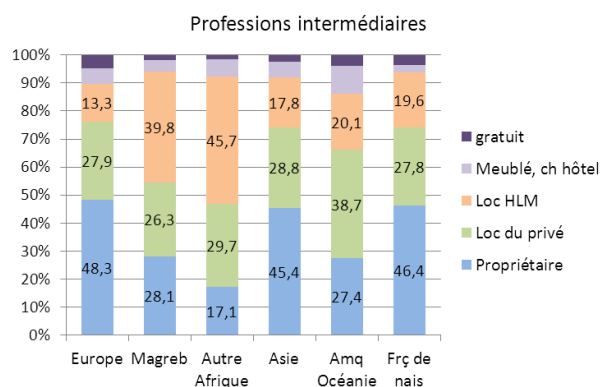
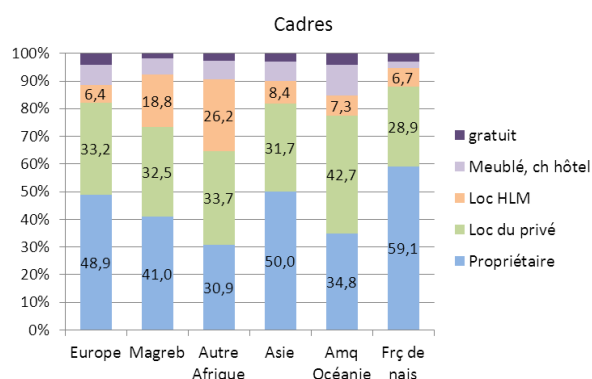
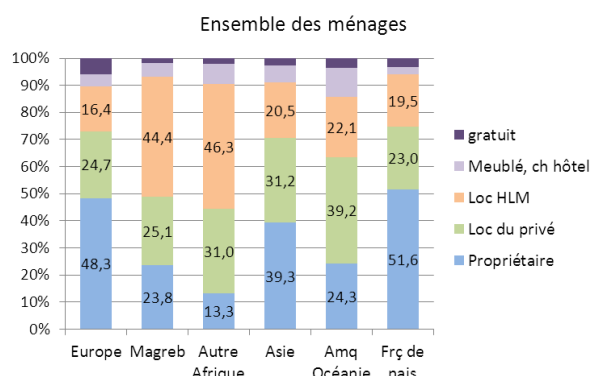
⁷ Etude de l'Iau à paraître en 2013 sur la mobilité des immigrés (Beaufils S., Courel J., Sagot M.) à partir des données de l'enquête Trajectoire et origine.

composition sociale n'explique pas que les immigrés en provenance de l'Afrique, en particulier subsaharienne, soient beaucoup plus souvent logés en HLM, et ce, quelle que soit la catégorie sociale (graphique). Deux éléments peuvent se conjuguer pour expliquer cette différence. Le premier renvoie à la plus grande fréquence des familles avec enfants parmi ces ménages : la plus grande taille des familles pèse sur les ressources du ménage, freine le processus d'épargne et facilite leur accès au parc social. Le deuxième tient à des stratégies résidentielles différentes résultant d'un arbitrage plus fréquent en faveur de l'envoi de fonds aux familles restées dans le pays d'origine plutôt qu'en faveur d'une épargne visant à l'accession à la propriété, comme le montre l'enquête Trajectoire et Origine (TeO) : en 2008, 34% des immigrés originaire de l'Afrique hors Maghreb vivant en Ile-de-France ont déclaré verser des aides à l'étranger. L'immigration subsaharienne étant par ailleurs plus récente, ces ménages sont, de fait, moins avancés dans les processus d'épargne ou d'accumulation de patrimoine et cherchent à s'installer durablement dans le parc social.

Il n'en reste pas moins que les immigrés et leurs descendants se heurtent aussi davantage à des pratiques discriminatives sur le marché du logement. A l'enquête TeO menée en 2008, 16% des immigrés franciliens ont déclaré qu'on leur avait refusé injustement un logement à la location ou à l'achat au cours des cinq dernières années, contre près de 10% des descendants d'immigrés et 6% des personnes du groupe majoritaire⁸.

Les contraintes structurelles liées au marché du logement restent fortes, et en premier lieu la localisation du parc social. La part des

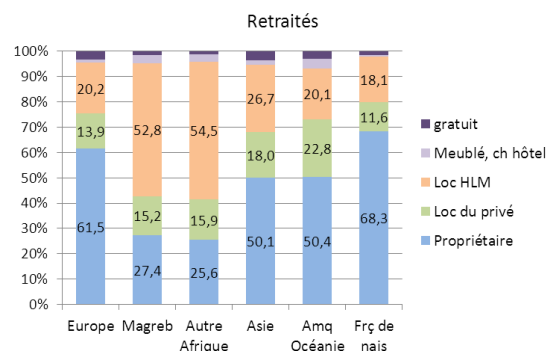
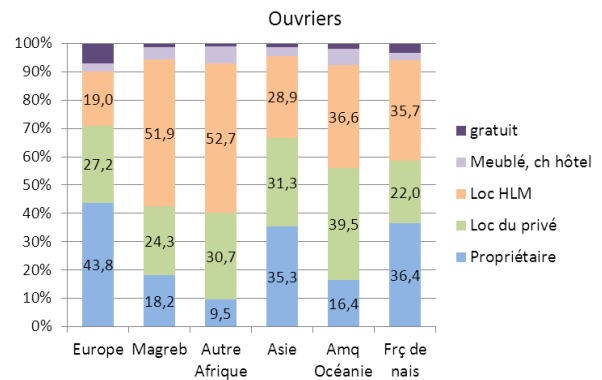
Répartition des ménages selon le statut d'occupation, la catégorie sociale et l'origine en 2008



⁸ Population hors immigrés, descendants d'immigrés, Domiens et descendant de Domiens.

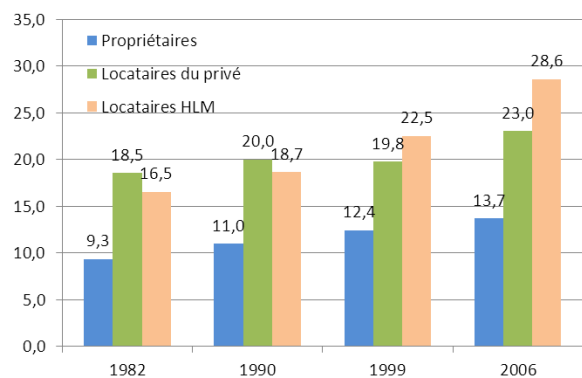
ménages immigrés s'est accrue plus fortement dans le parc social que dans les autres segments du parc. Entre 1999 et 2006, elle est passée de 22,5% à 28,6% en Ile-de-France, soit +6,1 points (graphique). Or comme l'a montré G. Verdugo à l'échelle de la France, sur la période 1968-1999, les indices de ségrégation des immigrés non-européens logés dans le parc social ont augmenté de manière significative, alors qu'ils ont baissé pour ceux qui résident dans le parc privé [Verdugo, 2011]. Analysant le relogement des ménages à la suite des opérations de renouvellement urbain, C. Lelévrier a montré l'attachement de la majorité des ménages interrogés à leur lieu de résidence même « s'ils souffrent dans certains lieux des effets de la délinquance et du trafic ». Elle souligne aussi l'absence de perspective résidentielle au-delà du parc social en ZUS pour les grandes familles d'immigrées qui ont suivi des trajectoires résidentielles chaotiques faites d'une succession de logements privés chers, petits et inconfortables avant de pouvoir intégrer le parc social.

Quant aux immigrés originaires de l'Amérique et de l'Océanie, ils sont plus souvent dans le parc locatif privé, quelle que soit la catégorie sociale, ce qui reflète une mobilité plus grande de ces populations et une installation moins durable en France.



Source : Insee, recensement de 2008

Evolution de la part des ménages immigrés dans les différents segments du parc



Source : Insee, recensements de 1982, 1990, 1999, 2008

Conclusion

Sur la période 2001-2011, les disparités entre départements et territoires régionaux ont donc continué à se renforcer, sur fond d'accroissement des inégalités de revenus entre les ménages franciliens.

Résumé des évolutions

A l'échelle de la région, le niveau de vie global des Franciliens a continué à progresser. Mais le ralentissement de la construction et la montée de la propriété ont contribué à diminuer la mobilité résidentielle surtout dans le parc social. En l'absence d'alternative, l'installation des ménages dans le parc social devient de plus en plus durable. En conséquence, le parc locatif privé joue de plus en plus un rôle d'ajustement sur le marché du logement en dépit de sa quasi-stagnation en volume. Ces évolutions se sont répercutées sur le profil des occupants des différents types de logement, avec une paupérisation relative des ménages dans le parc locatif social et privé, quelle que soit l'ancienneté d'installation, et un léger enrichissement des propriétaires, surtout parmi les anciens emménagés. Dans le parc locatif privé, on observe un net écrêtement des ménages les plus aisés, ces ménages faisant davantage le choix de la propriété. Ce parc maintient sa part dans l'accueil des ménages pauvres et modestes. En 2011, les ménages à bas revenu (1^{er} décile) se retrouvent à part égale entre le locatif privé et le locatif social. Mais les ménages modestes (2^e et 3^e décile) sont plus souvent dans le parc HLM-SEM. Ces évolutions contribuent à l'appauvrissement relatif des secteurs où le parc locatif, notamment social, est important.

A l'échelle des départements, les contrastes n'ont cessé de s'accroître dans les années

2000 au cœur même de l'agglomération. Ils sont, pour partie, portés par une progression inégalement répartie de la propriété qui a été relativement plus forte dans les trois départements les plus aisés – Paris, les Hauts-de-Seine et les Yvelines – et minimale en Seine-Saint-Denis. L'évolution des profils des occupants selon les différents statuts d'occupation n'a pas, non plus, été uniforme. Si le ciblage du parc HLM-SEM se fait davantage sur les ménages modestes dans les années 2000 dans tous les départements, cette tendance est encore plus marquée en Seine-Saint-Denis. Dans le parc locatif privé, le glissement vers le bas du profil des locataires ne s'observe pas à Paris mais est particulièrement marqué en Seine-Saint-Denis. Mais c'est avant tout parmi les propriétaires, qui forment la moitié des ménages franciliens, que les inégalités sont les plus fortes et se sont le plus renforcées d'un département à l'autre. En raison de l'envolée des prix de l'immobilier, c'est à Paris et dans les Hauts-de-Seine que l'enrichissement des propriétaires a été le plus marqué, et à l'inverse, les propriétaires se sont relativement appauvris en Seine-Saint-Denis. En dépit d'une forte valorisation des prix de l'immobilier, le clivage entre le centre/ouest de la région et le nord/est ne s'est pas altéré.

A Paris, la forte surreprésentation des ménages aisés s'accroît depuis dix ans, en lien avec la hausse de la propriété, l'envolée des prix immobiliers et des niveaux de loyers élevés dans la capitale. En dépit d'une hausse marquée du parc social qui compense en grande partie la disparition du parc social de fait, on n'assiste pas à un rééquilibrage social dans la capitale qui s'embourgeoise de plus en plus et tend à s'orienter vers une société

duale avec une sous-représentation de plus en plus marquée des catégories intermédiaires.

En proche couronne, les Hauts-de-Seine continuent de s'embourgeoiser avec une progression des ménages aisés au détriment des catégories modestes à moyennes, et la sous-représentation des ménages les plus pauvres s'accroît depuis dix ans dans le parc locatif tant privé que social.

Le profil des Val-de-Marnais reste proche de celui de l'ensemble des Franciliens. La présence des ménages très modestes s'y est légèrement renforcée dans le parc locatif privé. En Seine-Saint-Denis, la paupérisation relative des ménages est patente dans tous les segments du parc. Elle touche l'ensemble des locataires quelle que soit leur ancienneté d'installation, et les propriétaires anciennement installés. La taille élevée des ménages a, par ailleurs, peu baissé et continue de peser sur les ressources des ménages.

Dans les départements de grande couronne, où six ménages sur dix sont propriétaires, c'est avant tout le profil des propriétaires qui donne la tonalité de l'ensemble des ménages. On y retrouve le clivage nord-est / sud-ouest, mais moins accentué qu'au cœur de l'agglomération, les ménages Yvelinois étant de loin les plus aisés, ceux de Seine-et-Marne les plus modestes. Dans les Yvelines, la surreprésentation modérée des catégories aisées se confirme. Dans les trois autres départements, la part des ménages les plus aisés faiblit au profit des classes intermédiaires. En Seine-et-Marne, les transformations sont très sensibles. On y observe un net glissement des classes les plus modestes vers les déciles médians chez les propriétaires quelle que soit l'ancienneté d'installation. Deux facteurs viennent se renforcer : le niveau relativement élevé de la décohabitation des jeunes de chez leurs parents parmi les anciens ménages

propriétaires, qui se sont pour la plupart installés dans le périurbain dans les années 80, accroît mécaniquement les ressources des ménages ; mais aussi l'arrivée de ménages propriétaires plus aisés qu'auparavant. Dans les deux autres départements, Essonne et Val d'Oise, on observe bien un mouvement d'enrichissement, mais plus atténué, des propriétaires anciennement installés lié à la décohabitation des jeunes, mais celui-ci est contrebalancé par l'arrivée de ménages propriétaires relativement moins aisés qu'auparavant.

Pour mieux rendre compte de la mosaïque sociale appréhendée à l'échelle des communes et des arrondissements parisiens, la typologie dressée à partir des revenus des ménages de 2011 a permis de confirmer quelques faits marquants :

- La forte polarisation entre espaces très aisés et espaces très pauvres s'opère au cœur de l'agglomération ; les deux classes extrêmes couvrent peu de communes et un peu moins de 10% des ménages franciliens y vivent.
- La concentration de la richesse apparaît comme l'élément le plus structurant socialement. La classe la plus aisée est la plus atypique et se caractérise par une écrasante surreprésentation des ménages relevant du 10^e décile, avec plus de la moitié des ménages dans les deux déciles les plus riches. Dans le secteur le plus pauvre, la concentration des ménages en bas de la distribution des revenus est relativement moins forte : un peu plus d'un ménage sur quatre relève des deux premiers déciles.
- Le positionnement relatif de chaque secteur en matière de revenu traverse les différents statuts d'occupation, mais reste

beaucoup plus marqué parmi les propriétaires.

- Les espaces périurbains restent différenciés en fonction de leur éloignement au centre de la région et de leur positionnement cardinal, les moins aisés se situant aux franges est de la Seine-et-Marne.
- Les espaces mixtes continuent à dominer le territoire régional et offrent une palette de situations très variées.

La période 2001-2011 se caractérise par le renforcement et la diffusion de la richesse dans les secteurs aisés, l'enrichissement marqué du périurbain et l'appauvrissement des banlieues proches nord et sud-est. Mais, contrairement à ce qui a pu être observé sur la période 1990-99, la richesse ne s'est pas accentuée dans le secteur le plus aisé, mais dans les secteurs aisés avoisinants. L'accroissement des inégalités entre les deux secteurs extrêmes résulte surtout du décrochage marqué du secteur le plus pauvre. Les plus fortes évolutions de revenus touchent, d'une part, le périurbain seine-et-marnais (classes 5 et 6) marqué par un recul relatif des ménages pauvres et modestes au profit de ménages aux revenus moyens, et d'autre part, le secteur le plus pauvre situé à l'ouest de la Seine-Saint-Denis où la population s'appauvrit nettement.

L'inégale évolution des statuts d'occupation a favorisé l'accentuation des disparités locales. La propriété a davantage progressé dans les secteurs les plus aisés. L'augmentation du nombre de logements HLM-SEM a été aussi forte dans les secteurs riches (+36 300) que dans les secteurs pauvres (+37 900). Plus de la moitié du parc HLM-SEM reste localisée dans les deux secteurs les plus pauvres, pour 35% des logements. En valeur relative, la progression du parc HLM a certes été plus forte dans les secteurs aisés, mais le

rééquilibrage social est resté marginal tant à l'échelle locale que régionale, en raison notamment d'une très forte progression de la propriété dans les secteurs aisés. Le secteur le plus pauvre reste dominé par le logement social sans effet de rééquilibrage en faveur de la propriété.

L'évolution différenciée, selon les secteurs, des profils des ménages dans les différents types de parc, surtout des propriétaires, est le principal moteur du creusement des écarts. Le peuplement du parc social a, en général, évolué conformément aux évolutions régionales. On note toutefois un accroissement plus fort des ménages très pauvres (1^{er} décile) dans les secteurs aisés et un renforcement très marqué des ménages pauvres et modestes dans le secteur le plus pauvre et le secteur périurbain proche. Dans les secteurs aisés, le rééquilibrage social reste limité en raison de la faiblesse relative du parc social. Les ménages très pauvres y sont, par ailleurs, encore très nettement sous-représentés dans le parc social.

Le glissement vers le bas du profil des locataires du privé est le plus net dans le secteur le plus aisé, les secteurs périurbains et le secteur le plus pauvre. Ce glissement conforte la présence de ménages modestes dans le parc privé du périurbain, enraye peu la très forte surreprésentation des catégories les plus aisées dans le secteur le plus aisé, mais participe nettement à la paupérisation des ménages du secteur le plus pauvre.

L'enrichissement des ménages propriétaires est très marqué dans les secteurs aisés et le périurbain mais selon des modalités différentes. Dans les secteurs aisés, ce sont les ménages les plus riches (déciles 9 et 10) qui prennent davantage d'importance. Dans les secteurs périurbains, la part des propriétaires modestes recule très nettement au profit de ménages plus aisés. Dans le secteur le plus pauvre, à l'encontre des tendances régionales,

la part des propriétaires aisés a fortement baissé et celle des propriétaires relevant des cinq premiers déciles a nettement progressé. On observe, toutefois, que les propriétaires qui ont emménagé depuis moins de 3 ans sont plus aisés que par le passé, ce qui traduit sans doute la valorisation de certains quartiers proches de Paris, à Saint-Ouen notamment. La paupérisation très forte du secteur le plus pauvre est donc perceptible dans tous les segments du parc.

Éléments d'explications

Plusieurs modèles explicatifs des évolutions de la partition sociale sur le territoire francilien ont été avancés par les chercheurs, faisant état des choix individuels des ménages, des politiques urbaines et de logement, et de logiques structurelles propres au fonctionnement de l'économie ou du marché du logement. Si la position dans le système productif à travers la partition selon les catégories socioprofessionnelles reste le terreau de la différenciation du territoire [Préteceille, 2006], il apparaît que les processus liés à l'origine des populations prennent de plus en plus de place sur la période récente [Brun, 2008] et concourent à la paupérisation des secteurs les plus pauvres. On a pu montrer, par ailleurs, que le positionnement des cadres dans l'espace francilien restait le moteur de la partition sociale sur le territoire francilien quelle que soit l'origine [Sagot, 2013]. Les résultats de cette étude montrent aussi une progression forte des catégories sociales « supérieures » dans les secteurs aisés, faible dans le périurbain éloigné et dans les secteurs les plus pauvres, ce qui tend à renforcer la polarisation sociale entre les secteurs aisés où la part des classes aisées progresse davantage qu'en moyenne dans la région et le secteur le plus pauvre nettement délaissé par ces catégories.

Mais la concentration accrue de populations immigrées, quelle que soit leur catégorie socio-professionnelle, et de ménages pauvres dans les secteurs les plus pauvres contribue à la double stigmatisation de ces territoires et de leurs habitants, et plonge ces territoires dans des logiques de dévalorisation. La part des ménages immigrés dans le parc social y atteint des niveaux plus élevés qu'ailleurs [Verdugo, 2011], les bailleurs devant gérer un parc peu attractif souvent mal desservi, de plus en plus délaissé par les ménages natifs. Cette dévalorisation touche aussi un parc locatif privé de qualité souvent médiocre qui tend à se développer sous l'effet d'une forte pression de la demande sociale (divisions de pavillons, marchands de sommeil). La politique de rénovation urbaine n'a eu, par ailleurs, qu'un impact social marginal [Lelévrier, 2009]. Les stratégies résidentielles propres aux immigrés ne doivent pas être, pour autant, sous-estimées. Ce sont les immigrés en provenance de l'Afrique, en particulier subsaharienne, qui sont beaucoup plus souvent logés en HLM, et ce, quelle que soit la catégorie sociale. La plus grande taille de ces familles pèse sur les ressources des ménages, freine le processus d'épargne et facilite leur accès au parc social, même si les localisations ne sont pas toujours choisies. L'immigration subsaharienne étant par ailleurs plus récente, ces ménages sont, de fait, moins avancés dans les processus d'épargne ou d'accumulation de patrimoine. Mais elles arbitrent aussi plus souvent en faveur de l'envoi de fonds aux familles restées dans le pays d'origine plutôt qu'en faveur d'une épargne visant à l'accession à la propriété.

Les facteurs démographiques, peu évoqués dans les travaux de recherche, nous paraissent, par ailleurs, contribuer à l'évolution des disparités de revenu sur le territoire francilien. La hausse de la monoparentalité et des grandes familles

pèsent sur les ressources des ménages dans le secteur le plus pauvre. Dans le périurbain, le fort vieillissement des ménages et la décohabitation des jeunes des familles installées dans les années 80 concourent mécaniquement à l'enrichissement relatif des ménages qui y résident. Deux facteurs y jouent de concert : une part plus importante qu'ailleurs de familles concernées par la décohabitation des jeunes, et l'arrivée de propriétaires sensiblement plus aisés qu'il y a dix ans.

Si le périurbain n'échappe pas à la dérive vers le haut de la structure sociale francilienne, les évolutions récentes attestent du maintien d'une nette différenciation sociale selon les secteurs, les ménages les plus modestes devant s'installer toujours plus loin pour pouvoir accéder à la propriété. La présence et la progression des classes aisées sont d'autant plus faibles qu'on s'éloigne du cœur de l'agglomération. Dans le secteur le plus éloigné, la progression des classes aisées est faible, et le secteur reste très populaire.

L'ensemble de ces résultats confirme le rôle des migrations résidentielles dans

l'accentuation des contrastes sociaux dans l'espace francilien [Berger, 2012]. Mais ils montrent aussi, dans une période de ralentissement de la mobilité résidentielle, que l'occupation de plus en plus différenciée des différents segments du parc de logement selon les territoires est aussi portée par l'évolution des revenus des ménages anciennement installés. La diffusion et le renforcement de la richesse dans les secteurs aisés, l'amélioration des ressources des ménages dans le périurbain, la paupérisation des ménages dans les secteurs les plus pauvres se lisent aussi parmi les ménages déjà installés en 2001. Ce qui témoigne de transformations démographiques différentes et surtout de processus inégalitaires cumulatifs, qui s'inscrivent dans le temps long, liés au positionnement des individus dans le système productif et aux inégalités patrimoniales qui se transmettent d'une génération à l'autre. La progression de la propriété, relativement plus forte dans les espaces aisés, illustre et renforce ce processus de différenciation que le faible rééquilibrage social généré par la loi SRU ne suffit pas à enrayer.

Bibliographie

- Beaufils, S. [2013], « Le modèle familial dominant bousculé par la hausse de la monoparentalité », in Atlas des Franciliens, édition 2013, IAU îdF, p.111-114
- Berger M. [2011], Aragau C., Bacconnier-Baylet S., Thomann S., La durabilité sociale du périurbain francilien
- Berger M. [2013], « La mobilité des ménages accélère le changement social en Île-de-France », in Atlas des Franciliens, édition 2013, IAU îdF, p124-127
- Bonnin-Oliveira S., Jaillet M., Berger M., Desbordes F., Thouzellier C., Aragau C., Rougé L., Desponds D., Bacconnier-Baylet S., Hertzog A., Escaffre F., [2012], Les " pôles secondaires " dans la réorganisation des mobilités : maturité et durabilité des espaces périurbains.
[\[http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/halshs-00715068\]](http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/halshs-00715068)
- Brun, J. [2008], « Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité », in *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, sous la direction de M.C. Jaillet, E. Perrin, F. Ménard, PUCA
- Charrier R., Guillouet J.J., Pauquet P., Turpin M. [2009], *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006*, Paris, IAU île-de-France, Insee, Dreif
- Davy A.C., Mertiny P., 2001-2011 : un logement nouveau sur quatre a été créé dans le bâti existant, Note rapide n°813, IAU idF, janvier 2013
- Davy A.C., Mertiny P., Richard M., Le phénomène de division pavillonnaire en Ile-de-France, Note rapide à paraître, IAU idF, octobre 2013
- Delplanque M. [2013]. « Forte valorisation du marché immobilier entre 2000 et 2011, in *Atlas des Franciliens*, IAU île-de-France, p. 89-93
- Donzelot J., [2004], La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification. Esprit n°303, pp14-39
- François J.C., Mathian H., Ribardièrre A., Saint-Julien Th. [2003], « Les disparités des revenus des ménages franciliens en 1999, approches intercommunale et infracommunale et évolution des différenciations intercommunales 1990-1999 »
- François J.C., Ribardièrre A. et alii [2011], « Les disparités de revenus des ménages franciliens. Analyse de l'évolution 1990-1999-2007 », DRIEA Île-de-France
- Guillouet J.J., Pauquet P. [2009], « Mobilité résidentielle des Franciliens : ralentissement entre 1984 et 2006 », Note rapide n° 463, IAU île-de-France
- Guillouet J.J., Pauquet P. [2013], « Le parc social francilien, un parc d'installation de plus en plus durable », in *Atlas des Franciliens*, IAU île-de-France, p.101-105
- Lelevrier C. (Dir.), Gestin A., Le Garrec S., Noyé C., Vignal C. [2007], Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages dans trois opérations de rénovation urbaine en Ile-de-France, Université Paris XII, Laboratoires CRETEIL et UMR LOUEST, 158 p.
- Lelevrier C. [2008], Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de renouvellement urbain, synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007, PUCA
- Lelévrier C. [2008], « Pratiques de logeurs : de la mixité aux processus de regroupements », in *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, sous la direction de M.C. Jaillet, E. Perrin, F. Ménard, PUCA

Lelévrier C. [2009], Les trajectoires résidentielles des ménages dans les opérations de rénovation urbaine en Île-de-France, Puca
http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/arguments/trajectoires_lelevrier_fev2009.pdf.

Louchart P. [2013], « En 2009, 700 000 ménages franciliens de plus qu'en 1990, dont 60% vivent seuls », in Atlas des Franciliens, édition 2013, IAU îdF, p.106-110

Maurin, E., *Le ghetto français, Enquête sur le séparatisme social*, La République des idées / Seuil, 2004

Oberti M. [2007], *L'école dans la ville. Ségrégation, mixité, carte scolaire*. Paris, Presses de Sciences PO,

Prandi G., Coz G., « Périssol, Besson, Robien... que sont devenus les logements locatifs neufs ? », Repères n°11, Drihl, Olap, 2010

Préteceille E. [2003], « La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformation de l'espace résidentiel 1990-1999 », Paris, OSC

Préteceille E. [2006], La ségrégation contre la cohésion sociale, in « L'épreuve des inégalités » sous la direction de Hugues Lagrange, p195-246, Le Lien social, PUF

Préteceille E. [2008], « L'analyse sociologique de la différenciation sociale de l'espace urbain : apports et limites de l'analyse statistique », in *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, sous la direction de M.C. Jaillet, E. Perrin, F. Ménard, PUCA

Safi M. [2009], « La dimension spatiale de l'intégration : évolution de la ségrégation des populations immigrées en France entre 1968 et 1999 », Revue française de sociologie, vol. 50, n°3, p. 521-552

Safi M. [2013], *Les inégalités ethno-raciales*, collection Repères, Ed. La Découverte, Paris

Sagot M. [2008], *Géographie sociale, habitat et mobilité en Ile-de-France*, IAU îdF

Sagot M. [2011], « Niveaux de vie des Franciliens en 2008, situation régionale et départementale », Note rapide n° 550, IAU île-de-France

Sagot M. [2011], « Niveaux de vie des Franciliens en 2008 : les disparités territoriales se creusent », Note rapide n° 551, IAU île-de-France

Sagot M. [2013], « Les transformations du paysage social francilien » in Atlas des Franciliens, édition 2013, IAU îdF, p.120-123

Sagot M. [2013], « Division sociale, regroupement des immigrés, quels liens ? » in Atlas des Franciliens, édition 2013, IAU îdF, p.156-160

Sagot M. [2013], « La place des immigrés dans l'emploi francilien » in Atlas des Franciliens, édition 2013, IAU îdF, p201-205

Tissot S. [2005], « Une discrimination informelle ? Usage du concept de mixité sociale dans la gestion des opérations de logement HLM », Actes de la recherche en sciences sociales, vol. 159, p.54-69

Verdugo G. [2011], « Logement social et ségrégation résidentielle des immigrés en France, 1968-1999 », Population, vol. 66, n°1, p. 169-194.

Zanten A. van [2006], « Une discrimination banalisée ? L'évitement de la mixité sociale et raciale dans les établissements scolaires » in Fassin E et Fassin D. (dir), *De la question sociale à la question raciale ? Représenter la société française*, Paris, La Découverte, p195-210

Zanten A. van [2009], *Choisir son école*. Paris, Puf



L'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France est une fondation reconnue d'utilité publique par décret du 2 août 1960, financée par la Région Île-de-France et par l'État.

15, rue Falguière - 75740 Paris cedex 15 - 33 1 77 49 77 49 - www.iau-idf.fr

2 12 026 - ISBN 978 2 7371 1881 4