
GENTRIFICATION ET PAUPÉRISATION AU CŒUR DE L'ILE-DE-FRANCE

EVOLUTIONS 2001-2015

Petit déjeuner décideurs-chercheurs « *Vivre dans un espace social intermédiaire : l'est de Paris* »
26 mars 2019

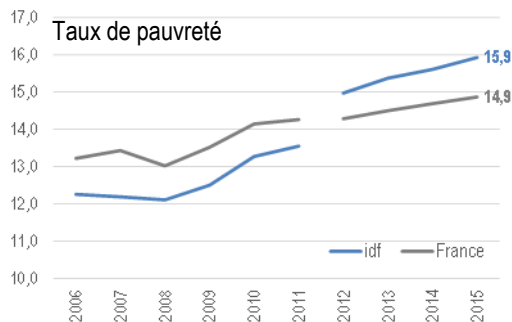
Mariette Sagot, IAU îdF



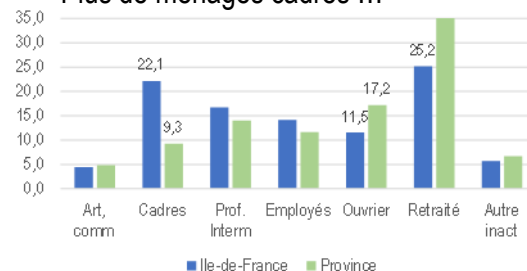
La région la plus inégalitaire

- 30,5% des richesses produites en France
- Une surreprésentation de cadres et de ménages aisés
- Une pauvreté plus prégnante : 15,9 % en 2015 (+1 point/France)

- Une hausse de la pauvreté...

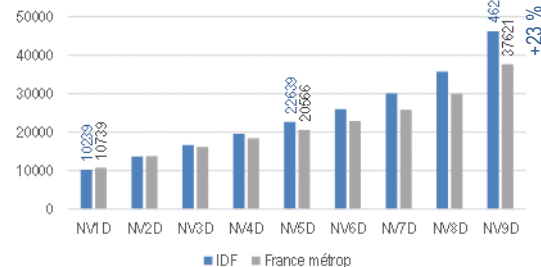


Plus de ménages cadres ...



... et de ménages aisés

Déciles de niveau de vie en 2015



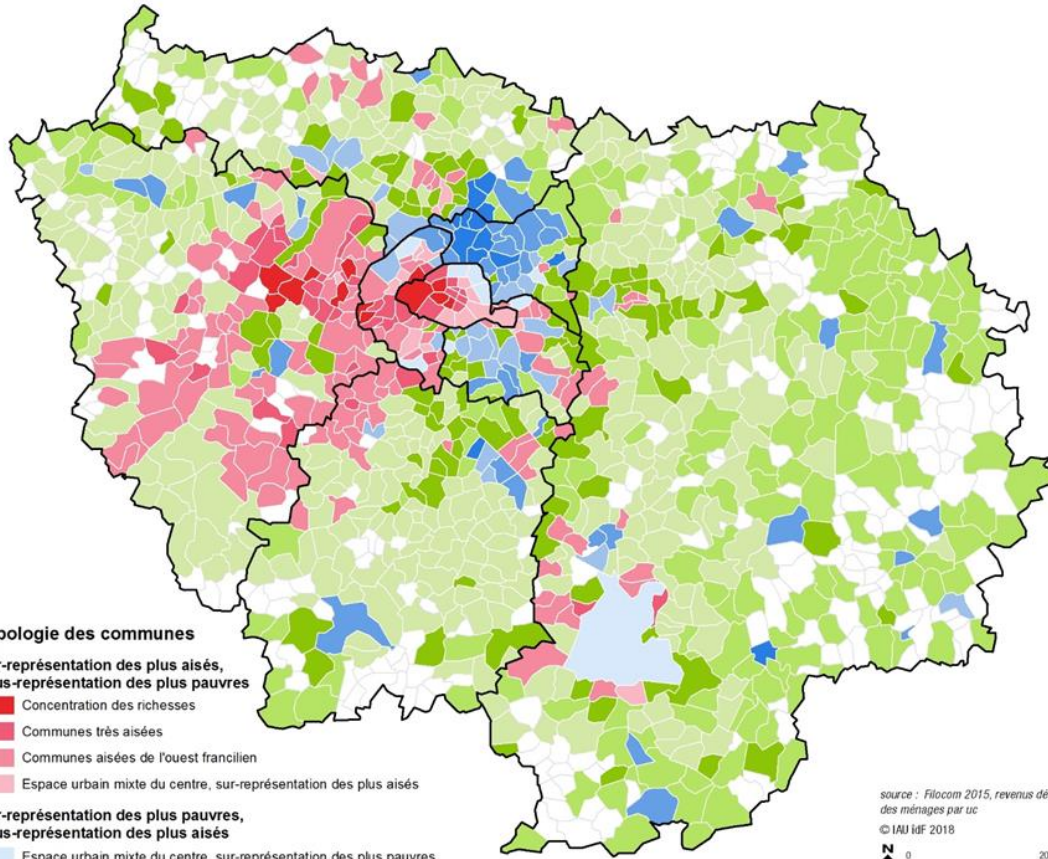
et des inégalités de niveaux de vie par uc

Evolution des déciles en euros constants



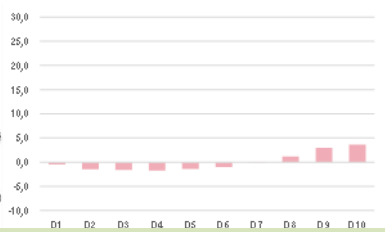
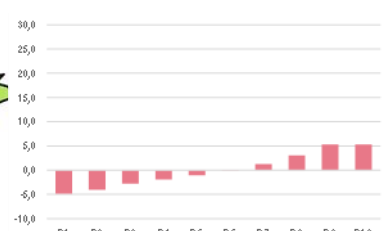
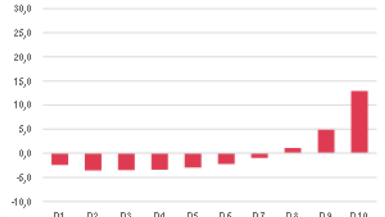
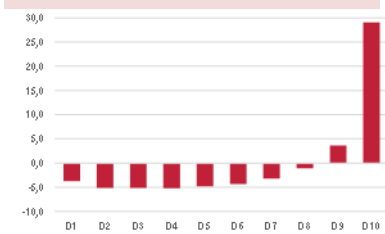
Sources : Insee, RP2015 ; Insee-DGI, RFL 2006-2011, Filosofi, depuis 2012

La richesse plus concentrée que la pauvreté sur le territoire

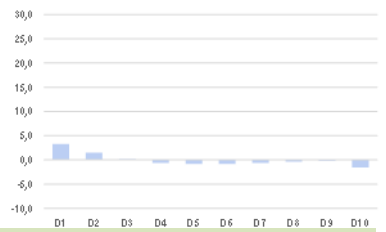
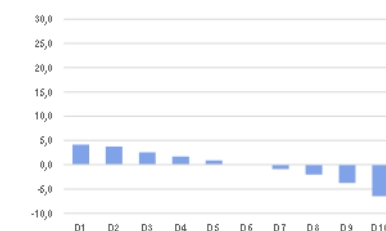
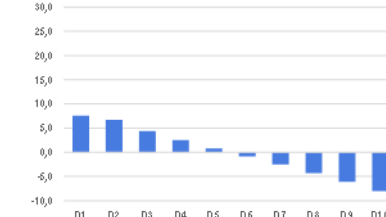
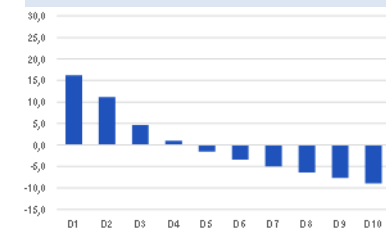


Source : Filocom 2015

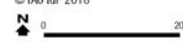
Secteurs les plus aisés (37% Men)



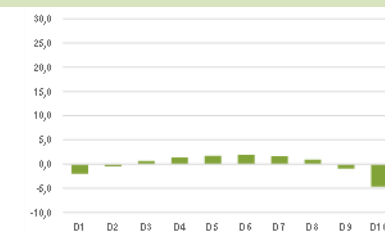
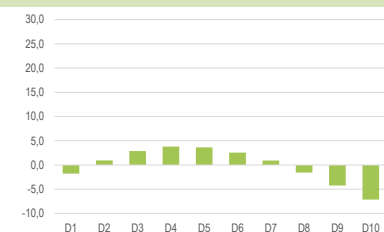
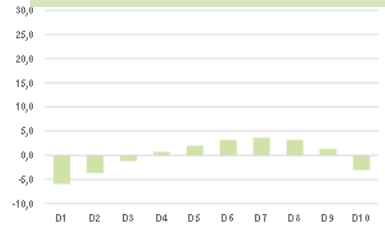
Secteurs les plus modestes (32%)



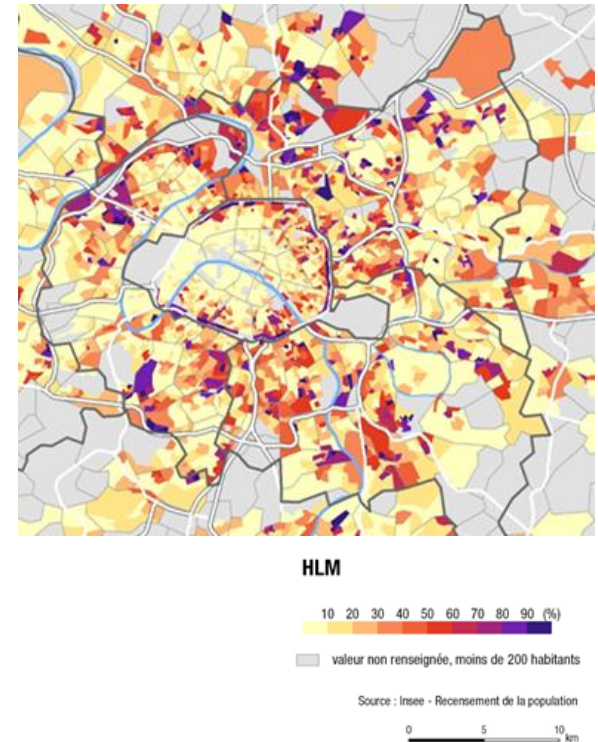
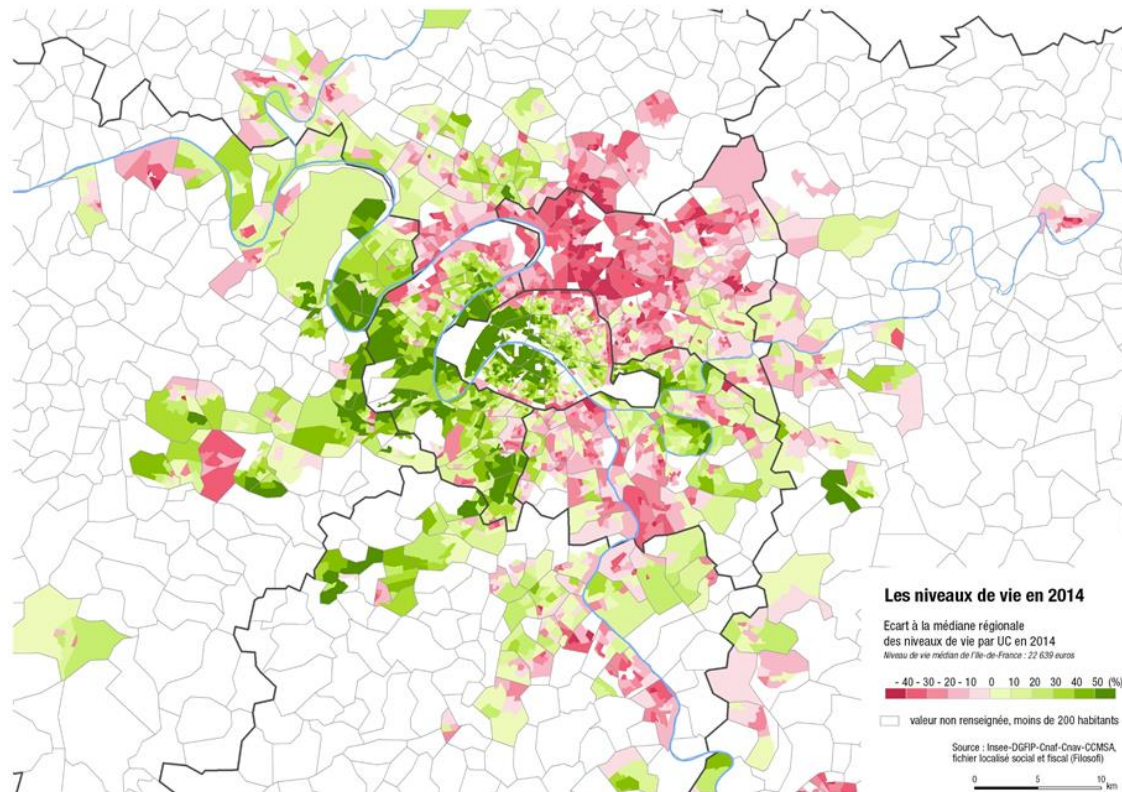
source : Filocom 2015, revenus dé des ménages par uc
© IAU idF 2018



Secteurs périurbains (31%)



Hétérogénéité infra-communale à l'interface des secteurs pauvres et aisés

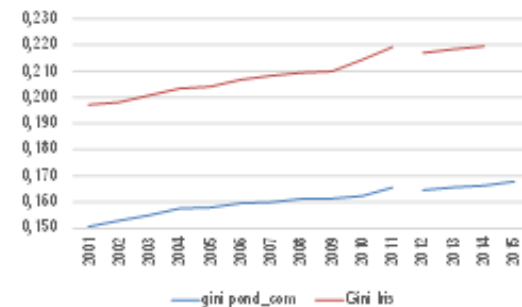


- Grande homogénéité globale des territoires les plus aisés et les plus pauvres
- Dans les secteurs les plus pauvres, la pauvreté est diffuse dans tous les types de parc
- Des situations communales très hétérogènes à l'interface des secteurs pauvres et aisés (couronne HBM de Paris, Colombes, Asnières, Nanterre, Fontenay-sous-Bois, L'Haÿ-les-Roses...)
- La concentration du **parc social** dans certains quartiers des espaces mixtes à aisés **contribue à l'hétérogénéité** globale du tissu de ces communes (Clamart, Malakoff, Montrouge, Cachan, Gagny, Noisy-le-Grand...)

2000-2015 : renforcement des contrastes territoriaux au cœur de la région

- Hausse des inégalités de revenu entre communes et entre quartiers
- Une polarisation accrue entre secteurs aisés et secteurs pauvres
 - Renforcement et diffusion de la richesse dans les secteurs aisés
 - Appauvrissement des secteurs modestes avec une baisse du pouvoir d'achat dans la moitié des communes pauvres
- Valorisation du centre avec davantage de cadres
 - Embourgeoisement des communes/arrondissements mixtes du centre plutôt aisés qui jouxtent les secteurs aisés
 - Gentrification dans les quartiers populaires du quart nord-est de Paris et de quelques communes avoisinantes limitrophes de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
- Recul des classes moyennes dans le centre de la région
- Dans les espaces périurbains, marqués par un fort vieillissement, les profils se « moyennisent », les cadres sont un peu moins nombreux à s'y installer
 - La pauvreté recule en Seine-et-Marne et dans les Yvelines;
 - Baisse des ménages les plus aisés en Essonne et dans le Val-d'Oise;
- Des évolutions de revenu globalement plus faibles que dans la région, à l'interface des territoires modestes de la zone centrale urbanisée et du périurbain (hors cadran ouest)

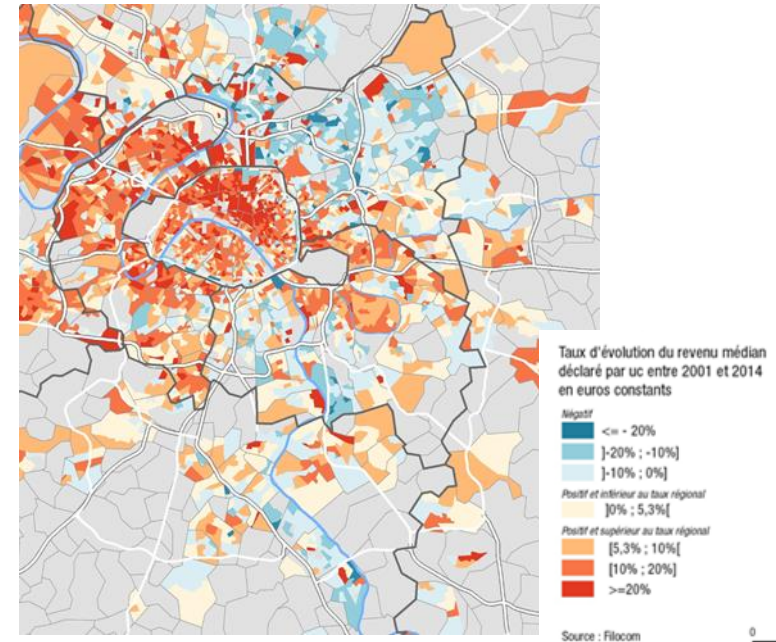
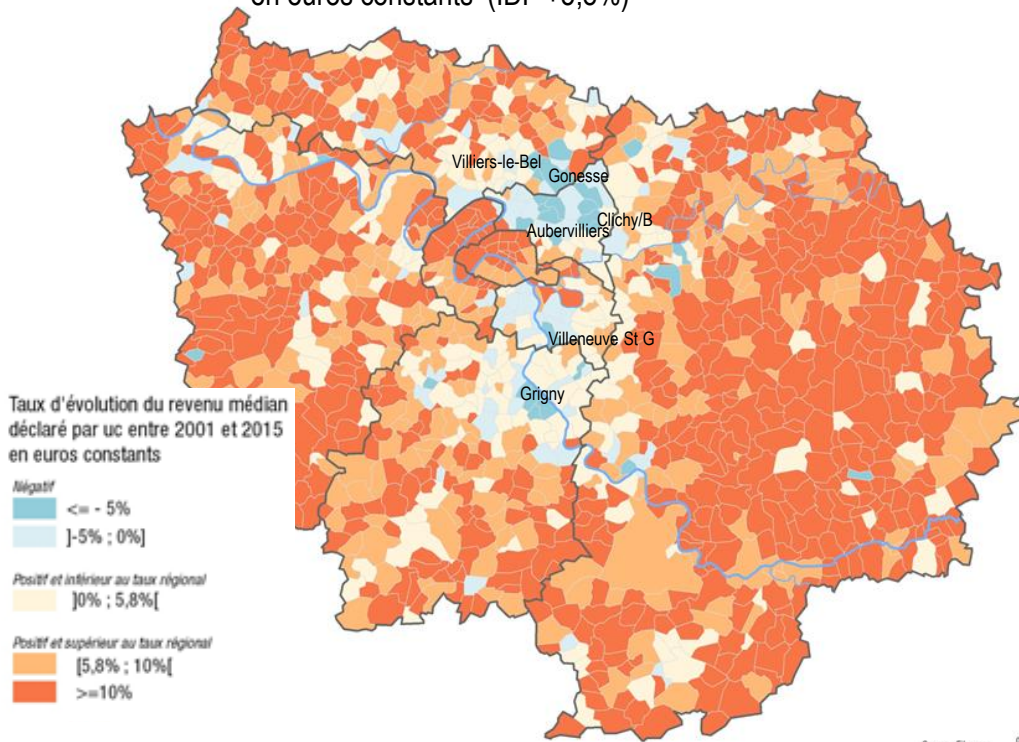
Indicateur de dispersion entre les revenus médians par uc des communes franciliennes (Gini pondéré) et des iris (Gini)



Source : Insee-DGFIP (RFL et Fillisof)

Baisse du pouvoir d'achat dans la moitié des communes pauvres

Taux d'évolution du revenu médian déclaré par uc entre 2001 et 2015 en euros constants (IDF +5,8%)

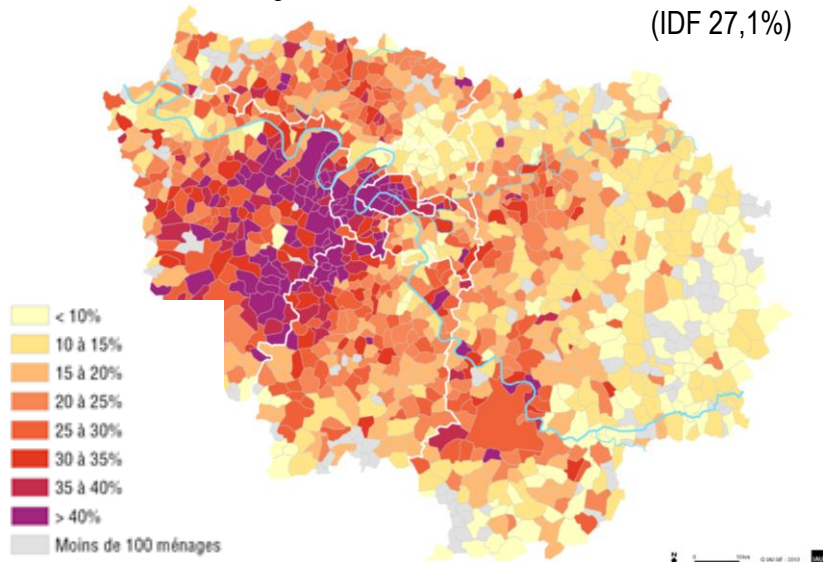


- Baisse du revenu dans 44 communes, rassemblant 1 856 000 personnes, soit 15% des Franciliens (résultat similaire avec les iris);
- Dans 22 communes pauvres, la hausse est inférieure à celle de la région, 631 000 franciliens y vivent (5%);
- Dans les 26 autres communes relevant des 3 secteurs les plus pauvres, le revenu s'est accru davantage que celui de la région (769 000 hbts) ;
 - Ces communes sont pour beaucoup en Grande couronne : disponibilité foncière et construction (Chanteloup-les-V ou St-Ouen-l'Aumône) et effet Anru avec diversification de l'offre de logements (Meaux, Persan, Mantes-la-Jolie ...) ;
 - En PC, Clichy, St-Ouen, Nanterre, Alfortville bénéficient de leur proximité aux espaces très aisés (hausse des cadres, de ménages aisés) ;
- Parc social garant de l'accueil de ménages modestes dans le centre;

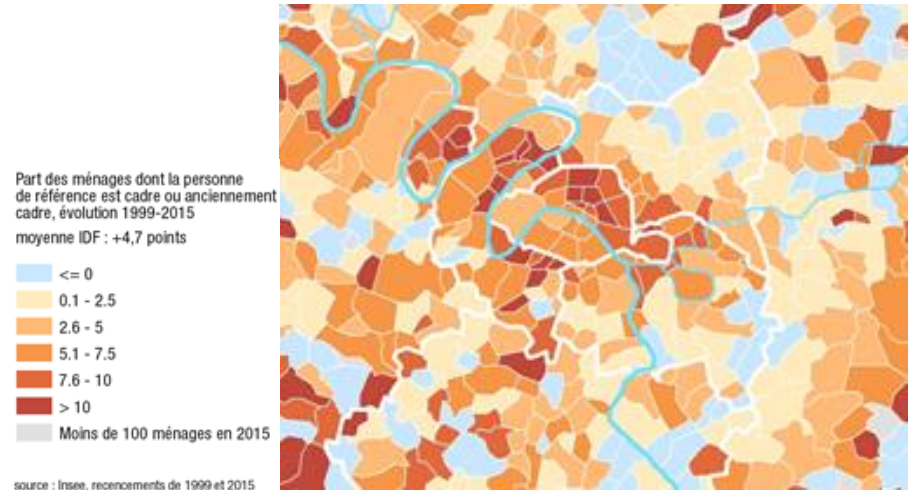
Valorisation du centre par les cadres

c'est dans les secteurs mixtes centraux que la part des cadres a le plus augmenté

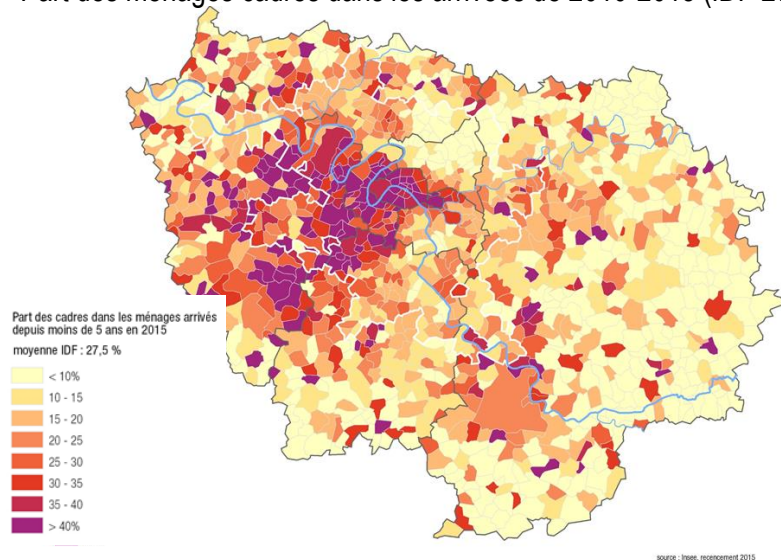
Part des ménages cadres ou anciennement cadres en 2015
(IDF 27,1%)



Evolution de la part des ménages cadres (yc retraités)
1999-2015 (IDF +4,7 points)



Part des ménages cadres dans les arrivées de 2010-2015 (IDF 27,5%)

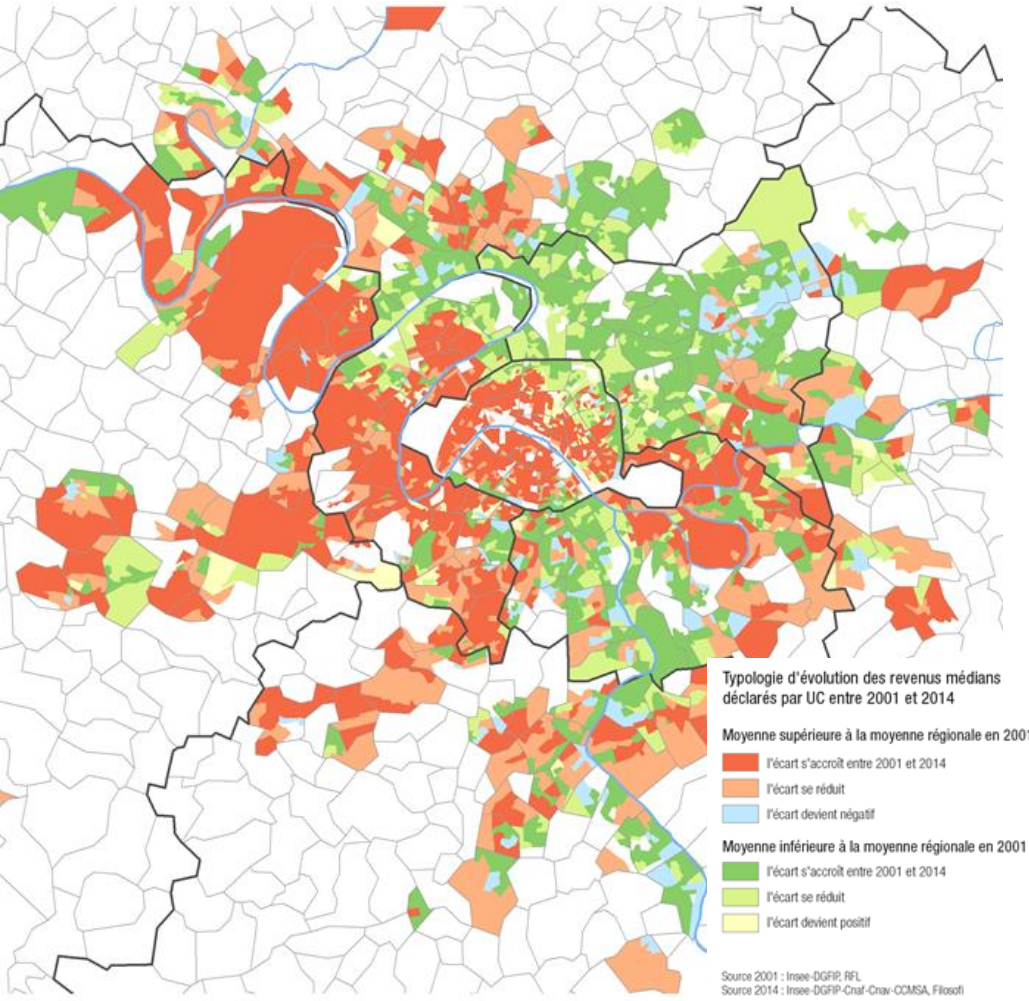


Evolution de la part des ménages cadres dans les arrivées récentes



Gentrification infra-communale et accentuation des disparités internes

Typologie d'évolution des revenus médians déclarés par uc entre 2001 et 2014



- Enrichissement de territoires mixtes du centre plutôt aisés avec arrivées de ménages très aisés, baisse de la pauvreté :
10^e, 11^e, 12^e, Puteaux, Bois-Colombes, Asnières, Suresnes, Joinville-le-Pont ;
- Gentrification de secteurs mixtes moins aisés : (hausse plus modérée de ménages aisés, baisse de ménages pauvres) :
quart nord-est de Paris (surtout 18^e), Colombes, Malakoff, Maisons-Alfort, Les Lilas ; à Arcueil, Cachan, KB, Fontenay/B, pas de baisse de la pauvreté ;
- Gentrification dans des quartiers de communes pauvres, proches de Paris ou de secteurs aisés
 - Clichy, Saint-Ouen, Nanterre, Alfortville (trajectoire communale de rattrapage, recul des ménages des trois premiers déciles) ;
 - Montreuil (légère hausse des plus aisés mais la pauvreté ne recule pas)
 - Pantin, Bagnolet, Romainville, Le Pré-St-Gervais, Bagneux, Ivry, Villejuif (communes s'appauvrissent ou faible hausse du revenu médian; hausse des cadres)
- La gentrification s'accompagne d'une accentuation des contrastes infra-communaux en raison de l'importance du parc social ou de logements de faible qualité dans certains quartiers