

# VIVRE DANS UN ESPACE SOCIAL INTERMÉDIAIRE : L'EST DE PARIS

SYNTHÈSE DU PETIT DÉJEUNER

DÉCIDEURS-CHERCHEURS DU 26 MARS 2019



OCTOBRE 2019

30.18.05



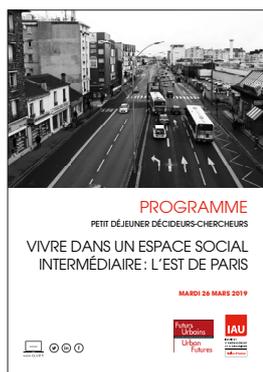
[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)



**Cette synthèse présente les principaux enseignements du petit déjeuner  
« Vivre dans un espace social intermédiaire : l'Est de Paris »**

Elle s'inscrit dans le thème transversal des petits déjeuners décideurs-chercheurs 2018-2019, sur les territoires en transition :

- Et si la transition s'inventait aussi dans les villages ? (16-11-2018)
- Vivre dans un espace social intermédiaire : l'est de Paris (26-03-2019)
- La transition, une opportunité pour les quartiers populaires ? (18-06-2019)



**Retrouvez les ressources documentaires (podcast, diaporamas, bibliographie, etc.)  
sur le site de L'Institut Paris Region :**  
<http://bit.ly/pdj-linstitut>

Directeur général : Fouad AWADA  
Synthèse rédigée par Brigitte GUIGOU, mission formation et partenariat-recherche, et Mariette SAGOT,  
démographe au département habitat et société  
Coordination : Brigitte GUIGOU  
N° d'ordonnement : 30.18.05

Crédit photo de couverture : © K.SHOARA/L'Institut Paris Région

# VIVRE DANS UN ESPACE SOCIAL INTERMÉDIAIRE : L'EST DE PARIS

Les fortes inégalités sociales qui opposent, dans la métropole parisienne, les espaces les plus pauvres et les plus aisés ne cessent de s'accroître. Ce constat ne doit pas occulter l'importance des espaces sociaux intermédiaires, qui restent présents dans la région. Ces derniers connaissent souvent des processus de fragmentation et de recompositions sociales à des échelles fines.

Dans la continuité de travaux menés par L'Institut, un petit déjeuner organisé en partenariat avec le laboratoire d'excellence (Labex) « Futurs urbains » s'est intéressé aux évolutions sociodémographiques de l'Est parisien, ce grand territoire hétérogène reliant la ville-centre à la couronne périurbaine. De quelles marges de manœuvre et de quels leviers de régulation disposent les collectivités face aux processus de gentrification des centres anciens, de requalification des quartiers populaires et à la montée des prix immobiliers ?

## PROGRAMME DU 26 MARS 2019

### **8 h 30: ACCUEIL DES PARTICIPANTS**

### **8 h 40: OUVERTURE**

**Sébastien Chambe**, directeur général adjoint de L'Institut Paris Region

- **Introduction :**

**Mariette SAGOT**, démographe à L'Institut Paris Region

- **Animation :**

**Brigitte GUIGOU**, chargée de mission formation et partenariat-recherche à L'Institut Paris Region

### **9 h 15 - 9 h 45: INTERVENTIONS**

- **Anne CLERVAL et Mathieu DELAGE** enseignants en géographie à l'UPEM, chercheurs au laboratoire Analyse comparée des pouvoirs (ACP), membres du Labex Futurs urbains

- **Antoine VALBON**, directeur général de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

### **9 h 45 - 10 h 30: ÉCHANGES AVEC LA SALLE**

# VIVRE DANS UN ESPACE SOCIAL INTERMÉDIAIRE : L'EST DE PARIS

## Ouverture

Sébastien CHAMBE, directeur général adjoint de L'Institut Paris Region

Ce petit déjeuner décideurs-chercheurs porte sur l'évolution de la géographie sociale dans l'Est de Paris. Comment définir l'Est de Paris? Comment mesurer l'évolution des revenus et des catégories socio-professionnelles, sur quelle durée et à quelles échelles? Comment analyser les inégalités et les processus de gentrification, polarisation et recompositions socio-spatiales?

Différentes approches et résultats seront présentés. Mariette Sagot, démographe à L'Institut, introduira la matinée. Puis Mathieu Delage, enseignant chercheur et membre du Labex Futurs Urbains qui est partenaire de l'Institut pour ce petit déjeuner, présentera les principaux résultats d'une recherche qui vient d'être publiée<sup>1</sup>. Antoine Valbon, directeur général de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, proposera ensuite un éclairage de terrain sur les évolutions du peuplement et du marché du logement, ainsi que sur les outils mobilisables par les acteurs publics. Une large place sera faite au débat.

## Cadrage introductif

Mariette SAGOT, démographe à L'Institut Paris Region

La question sociale et son intrication avec la dimension spatiale a ressurgi avec le mouvement des gilets jaunes. L'étude de l'Institut « Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France. Évolutions 2001-2015 », publiée en mai prochain<sup>2</sup> donne à voir la structuration sociale du territoire francilien en partant de l'échelle communale, voire du quartier (iris) et souligne la lente évolution de ce paysage social entre 2000 et 2015. La région est un espace systémique où le jeu des interdépendances et le marché immobilier conduisent à une polarisation des espaces les plus aisés et les plus pauvres au cœur même de la région.

### La région la plus inégalitaire de France

L'Île-de-France qui produit 30 % des richesses nationales et rassemble 19 % des Français est la région la plus riche et, de fait, la plus inégalitaire. La région compte plus de ménages de cadres (22 % contre 9 % en province) et de ménages très aisés, mais aussi un taux de pauvreté (15,9 %) supérieur

d'un point à celui de la France en 2015. Concentration de sièges sociaux et de fonctions de commandement, d'un côté, petits boulots, souvent précaires et à temps partiel, dans les secteurs de la restauration et de l'hôtellerie, des services aux particuliers, dans la construction ou l'entretien, de l'autre. Les années 2000-2015 ont été marquées par la crise de 2008 et globalement par une montée du chômage, avec un point haut de 8,8 % de chômeurs en Île-de-France début 2015. Depuis celui-ci est orienté à la baisse. Le passage de la crise s'est accompagné d'une nette montée des inégalités de niveau de vie sur les quatre années qui ont suivi, puis d'une relative stabilité. Le taux de pauvreté est orienté à la hausse, il progresse d'un point entre 2012 et 2015.

Dans un contexte d'envolée des prix immobiliers – les prix des logements anciens franciliens ont été multipliés par trois entre 1999 et 2018, quand le revenu déclaré médian des Franciliens n'augmentait que d'un tiers entre 2000 et 2015 – le statut d'occupation et le logement sont devenus des marqueurs sociaux plus forts et participent de plus en plus à la différenciation sociale sur le territoire. Les tensions sur le marché immobilier freinent les déménagements en Île-de-France. Le parc social devient de moins en moins une étape en vue d'un projet d'accession à la propriété, mais un parc refuge dans un contexte de prix des logements élevés tant à l'achat qu'à la location dans le secteur libre.

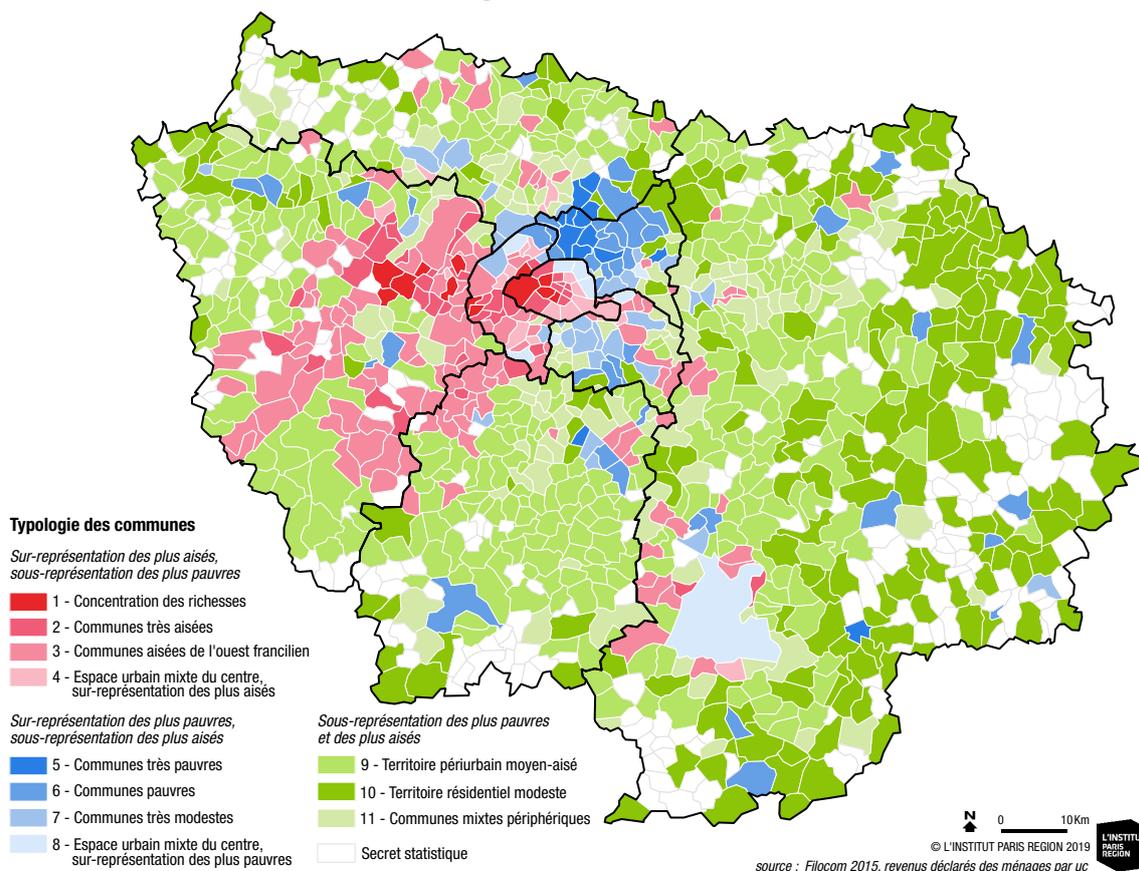
### 2015 : Un marquage territorial très fort

Le territoire francilien est un révélateur puissant des inégalités sociales. La région accueille en son cœur le département où les revenus sont les plus faibles de France – la Seine-Saint-Denis – et les deux départements les plus aisés, Paris et les Hauts-de-Seine. Les territoires très aisés (centre-ouest) et les territoires très pauvres (banlieue nord) sont très proches géographiquement. La richesse apparaît plus concentrée et l'entre-soi plus marqué dans les espaces aisés : la moitié des ménages relevant du 10<sup>e</sup> décile francilien (le plus aisé) réside dans 26 communes, dont 17 arrondissements parisiens, quand la moitié des plus pauvres (1<sup>er</sup> décile) résident dans 46 communes.

1. *Vivre à l'est de Paris. Inégalités, mobilités et recompositions socio-spatiales*, sous la direction de Anne Clerval et Matthieu Delage, Éditions l'Œil d'or, 2019.

2. Mariette Sagot, *Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France. Évolutions 2001-2015*, IAU idF, mai 2019.

## Forte polarisation sociale au cœur de la région (2015)



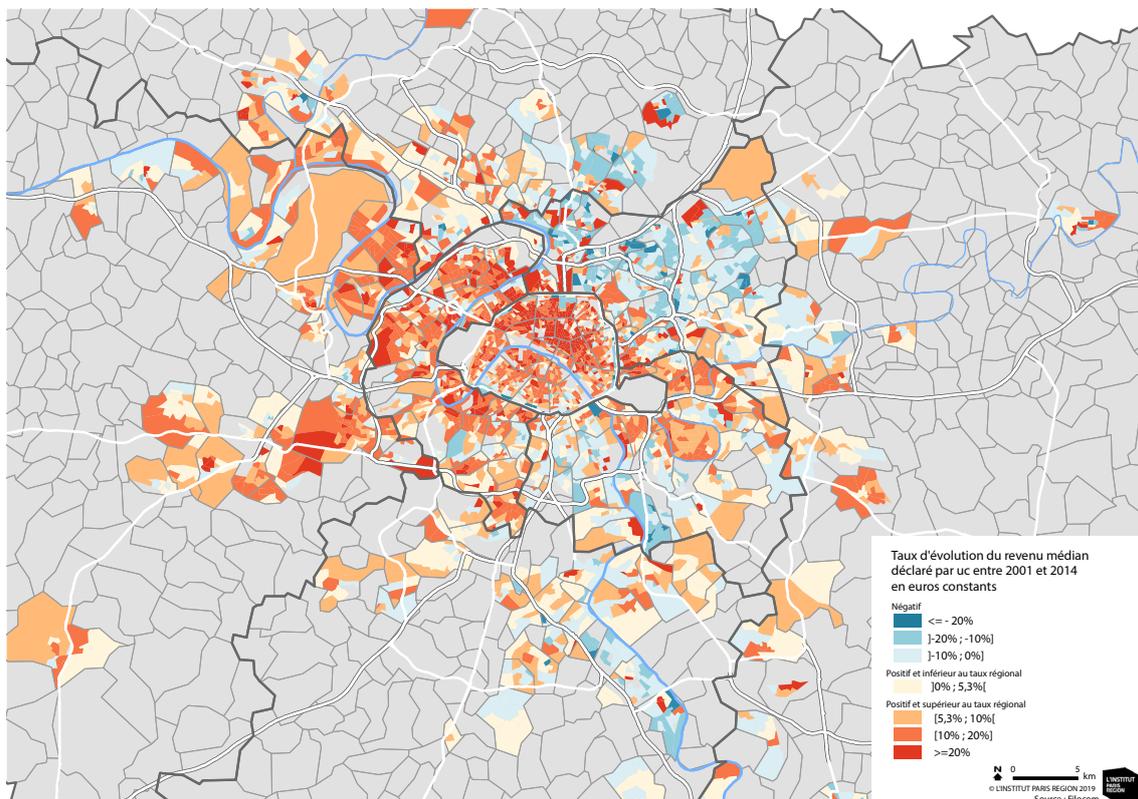
Deuxième constat, la pauvreté est avant tout urbaine et proche du centre. En grande couronne, elle se localise dans les agglomérations secondaires qui disposent d'un parc social conséquent comme à Meaux, Mantes-la-Jolie, Etampes ou Montreuil-Fault-Yonne. Dans le périurbain, les ménages très aisés ou très pauvres sont peu présents, sauf dans le périurbain yvelinois nettement plus aisé. Enfin, plus d'un tiers des Franciliens vit dans des communes « mixtes » socialement, où le profil de revenu des ménages est très proche de celui de la région dans son ensemble. Cette géographie sociale reflète certes la composition locale des différents statuts d'occupation (parc social, locatif privé, propriété) mais plus encore celle des prix immobiliers et des loyers. L'analyse infra-communale montre la grande homogénéité des quartiers des communes les plus aisées et des communes les plus pauvres, avec notamment la diffusion de la pauvreté dans tous les types de parc des communes très pauvres (présence de copropriétés dégradées, d'un locatif privé vétuste). Elle atteste, en revanche, d'une forte hétérogénéité des quartiers de plusieurs communes situées à l'interface des secteurs aisés et des secteurs pauvres (couronne HBM de Paris, Colombes, Asnières, Nanterre, Fontenay-sous-Bois, L'Haÿ-les-Roses...). La présence d'un parc social

important dans certains quartiers de communes ou arrondissements du centre où les propriétaires sont plutôt aisés, contribue aussi à la « mixité » globale de la population de ces territoires (Clamart, Malakoff, Cachan...).

### 2000-2015: Montée des inégalités, gentrification infra-urbaine et paupérisation

À l'échelle des territoires, la période 2000-2015 a connu une montée des inégalités de revenus des ménages entre communes et quartiers franciliens et un renforcement des contrastes entre secteurs aisés et secteurs pauvres au cœur même de l'agglomération. Les espaces aisés se sont consolidés par enrichissement et diffusion de la richesse dans les territoires limitrophes un peu moins aisés, quand des pans urbains entiers se sont au contraire paupérisés. Dans 44 des communes parmi les plus pauvres de la région, où vivent 15 % des Franciliens, le revenu médian en euros constants a baissé entre 2001 et 2015. Les cadres sont toujours aussi peu nombreux à s'y installer. L'évolution des configurations familiales, et notamment l'augmentation des familles monoparentales, plus forte qu'ailleurs en raison d'un parc social plus important, conduit à une augmentation mécanique des charges des ménages et contribue, pour partie, à la

## Baisse du pouvoir d'achat dans la moitié des communes pauvres (2001-2014)



baisse du pouvoir d'achat des résidents. Davantage de ménages ne disposent que d'un seul revenu, voire d'aucun. L'évitement des cadres, et la concentration d'actifs peu qualifiés, et notamment de résidents d'origine étrangère, exposent davantage ces secteurs à la montée du chômage et à la précarité de l'emploi. Dans huit de ces communes, la pauvreté s'accroît sensiblement : Grigny, Villiers-le-Bel, Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve, Clichy-sous-Bois, Stains, Aubervilliers, Bobigny. Toutefois, près d'une commune pauvre sur trois s'est inscrite sur une trajectoire de rattrapage modéré. Elles sont pour la plupart situées en grande couronne où la disponibilité foncière offre la possibilité de diversifier l'offre de logements. En proche couronne les leviers de transformation sociale reposent plutôt sur la proximité des secteurs valorisés du centre, allié souvent à une bonne desserte et à des projets d'aménagement d'importance comme à Saint-Ouen. Ces quinze années sont aussi marquées par une forte valorisation de la centralité parisienne par les cadres, qui s'implantent de plus en plus dans les arrondissements mixtes de l'est et du nord-est de la capitale et dans certains quartiers de communes pauvres qui jouxtent Paris au nord ou au sud. Ces évolutions s'accompagnent d'une accentuation des contrastes entre quartiers qui s'embourgeoisent et ceux qui concentrent des logements sociaux ou de faible qualité. À Saint-Ouen, Clichy-la-Garenne, Nanterre et Alfor-

ville, la pauvreté recule sensiblement. Cette gentrification touche aussi des communes au profil plus mixte comme le quart nord-est de Paris (surtout le 18<sup>e</sup>), Colombes, Malakoff, Maisons-Alfort ou Les Lilas. Dans certains cas, la pauvreté s'aggrave à l'échelle communale, mais des quartiers commencent à se gentrifier comme à Pantin, Bagnolet, Romainville, Le Pré-St-Gervais, Bagneux, Ivry ou encore Villejuif. Face à ces phénomènes de gentrification et de valorisation du centre, la présence d'un parc social important au cœur de l'agglomération et la loi SRU restent des garants de l'accueil de ménages modestes dans le centre. En revanche, les classes moyennes ont de plus en plus de mal à rester dans les espaces très centraux. Dans les territoires périurbains, marqués par un fort vieillissement, les profils se « moyennisent » (hors Yvelines). Les cadres sont un peu moins nombreux à s'y installer, témoignant à la fois d'un recentrage de la construction en Île-de-France depuis 2000, et d'une diversification de l'offre vers un peu plus de locatif en grande couronne, pour répondre aux trajectoires résidentielles des ménages.

# Point de vue

Matthieu DELAGE, enseignant chercheur en géographie à l'université Paris-Est Marne-la-Vallée, laboratoire Analyse comparée des pouvoirs, Labex Futurs Urbains

Le Labex Futurs urbains (Labex) s'est intéressé à l'espace socialement intermédiaire et hétérogène de l'est de Paris, croisant les analyses de géographes et d'historiens des universités de Marne-la-Vallée et de Créteil. Cet espace n'a pas d'existence administrative et politique propre, ni une identité historique forte. Il s'étale des arrondissements de l'est de Paris aux franges orientales de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et se structure autour de l'axe de la Marne, de l'autoroute A4 et de deux des branches du RER A. Ce transect<sup>3</sup> traverse la ville centre, les espaces agglomérés de banlieue et la couronne périurbaine. En comparant l'espace aggloméré d'aujourd'hui et celui des années 1950, on saisit tout le rôle de la ville nouvelle dans l'orientation de l'urbanisation dense.

## Recompositions socio-spatiales de l'Est parisien

À l'échelle régionale, on assiste depuis plus de 30 ans au déclin numérique et au vieillissement des classes populaires, en particulier ouvrières, et à l'accroissement de la classe d'encadrement. En 1990, la région porte encore les traces de sa position de 1<sup>er</sup> pôle industriel de France. Les ouvriers qualifiés sont encore nombreux, à côté des professions de cadres du privé et des ingénieurs qui ne cessent de se développer depuis les années 1980. En 1999, les cadres du privé et les ingénieurs prédominent, les professions intermédiaires progressent, les ouvriers qualifiés de l'artisanat restent très présents, mais le nombre des ouvriers de l'industrie se réduit. En 2008, ces tendances s'amplifient, le déclin touche toutes les catégories d'ouvriers. Les classes populaires, toujours présentes, sont pour beaucoup devenues retraitées. Ces évolutions sociales sont sélectives dans l'espace. L'Île-de-France et plus encore Paris offrent un profil social atypique par rapport à la moyenne française avec une forte sous-représentation des classes populaires et une surreprésentation marquée de la classe d'encadrement. À l'échelle infra-régionale, une typologie reposant sur la répartition de la population des ménages de chaque commune selon les catégories socioprofessionnelles en 42 postes atteste des contrastes sociaux inscrits dans le territoire. À plusieurs années d'intervalle, 1990, 1999, 2008, on retrouve des constantes comme l'opposition est-ouest, qui se prolonge très loin en périphérie. Sur l'ensemble de la période, l'évolution

sociale s'est accompagnée d'une extension des communes au profil supérieur (fort embourgeoisement dans les beaux quartiers, gentrification des quartiers populaires centraux) et d'une réduction des espaces populaires où la concentration des classes populaires s'accroît. Elle traduit une hausse générale de la ségrégation, qui reste plus forte parmi les classes supérieures que parmi les classes populaires. Dans ce contexte, l'Est parisien présente déjà, en 1990, une certaine hétérogénéité entre les deux pôles populaires que sont la Seine-Saint-Denis et Seine-Amont. Il rassemble plutôt des espaces moyens/mélangés, mais aussi des espaces populaires (sud de la Seine-Saint-Denis) et des espaces aisés (en proche couronne ou dans la ville nouvelle). En 1999, un nouveau pôle aisé apparaît dans les secteurs les plus éloignés de Marne-la-Vallée, se conforte avec le temps et s'étend aux confins sud-orientaux du Val-de-Marne jusqu'aux communes de Marolles-en-Brie, Santeny, et Ferrolles-Atilly en Seine-et-Marne. La Marne et la ville nouvelle constituent, ainsi, des vecteurs d'embourgeoisement à l'est. De nombreuses communes du sud de la Seine-Saint-Denis basculent d'un profil populaire à un profil moyen.

## L'hétérogénéité croissante de l'Est parisien

Ces évolutions communales masquent l'hétérogénéité des situations infra-communales. Une typologie faite à l'iris<sup>4</sup> en 2008 montre le partage de la capitale entre deux principaux types : bourgeois à l'ouest (beaux quartiers traditionnels, profil qui s'étend en périphérie ouest) et plutôt aisé dans l'ancien Est populaire avec la présence marquée des professions culturelles et des étudiants, qui sont des indicateurs de la progression de la gentrification. On retrouve des quartiers de ce 2<sup>e</sup> type aux Lilas, à Montreuil, et plus au sud, à Ivry-sur-Seine, au Kremlin-Bicêtre et à Gentilly, qui attestent de l'étendue de la gentrification. On trouve aussi des profils plutôt « étudiants » à Bonneuil-sur-Marne, à proximité de l'université de Créteil, et dans deux iris à Champs-sur-Marne et à Lognes, près de l'université de Marne-la-Vallée. Les espaces populaires sont encore présents dans le Sud de la Seine-Saint-Denis, et se concentrent de plus en plus dans les quartiers d'habitat dégradé et les grands ensembles. Les profils moyens des communes masquent une juxtaposition de profils populaires, moyens et supérieurs dans une même commune.

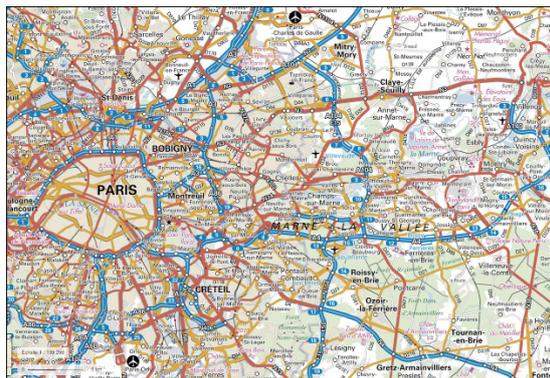
3. La notion de transect, entrée tardivement dans le vocabulaire géographique français, désigne un dispositif d'observation de terrain ou la représentation d'un espace le long d'un tracé linéaire et selon la dimension verticale, destiné à mettre en évidence une superposition, une succession spatiale ou des relations entre phénomènes. Source : <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article60>.
4. Découpage du territoire en mailles homogènes.

C'est le cas dans des grandes communes comme Montreuil, Fontenay-sous-Bois (quartiers aisés près du bois, populaires au nord sur le plateau), ou Noisy-le-Grand, où l'embourgeoisement est toutefois moins avancé, avec le renforcement du pôle populaire du grand ensemble du Pavé Neuf Mont d'Est. Cette hétérogénéité croissante touche aussi des communes de la ville nouvelle comme Champs-sur-Marne, Noisiel et Torcy, où il existe un pôle de continuité populaire entre les quartiers. Plus loin, des pôles aisés se développent (Bussy-Saint-Martin, Conches-sur-Gondoire, Guermantes et Bussy-Saint-Georges) à mesure que ces communes se densifient. Et aux franges de la ville nouvelle (Magny-le-Hongre), des lotissements très aisés comme celui du Golf se sont implantés à proximité du parc d'attractions de Disneyland Paris. Des arrivées de populations aisées sont aussi notables en périphérie de l'agglomération autour d'Orzoir-la-Ferrière. D'autres communes, comme Serris, sont plus représentatives de profils proches de la moyenne régionale, avec des dynamiques plus complexes à un niveau fin. Autrement dit, différentes dynamiques d'embourgeoisement travaillent l'est parisien et entraînent une recomposition de la division sociale de l'espace au niveau infracommunal.

### Transformation du parc de logements et gentrification

Ces évolutions sociales ont partie liée avec le parc de logement et son évolution. C'est ce que montre

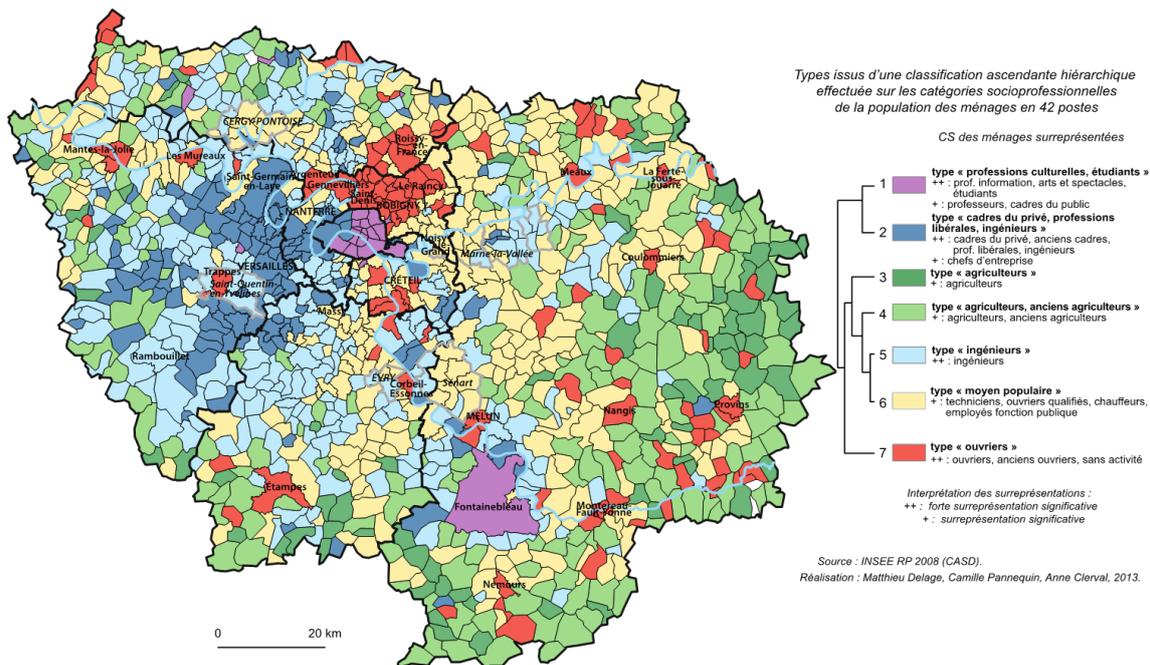
### Carte de situation du transect



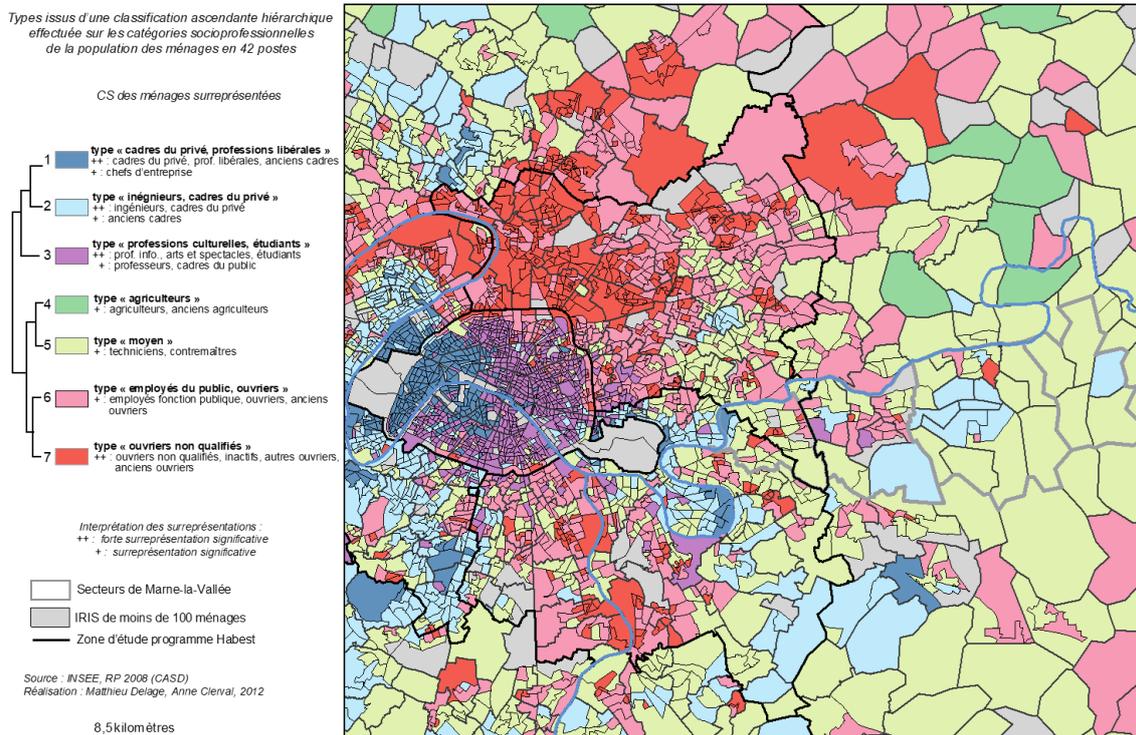
Source : IGN

la superposition de la typologie faite sur les catégories sociales avec une typologie faite sur les logements. Elle montre, toutefois, que la localisation prime sur la composition du parc pour les classes aisées. Le type social « professions culturelles, étudiants », qui tend à se gentrifier se concentre dans les quartiers d'habitat ancien pour beaucoup parisiens, mais aussi dans les communes proches comme Montrouge ou Montreuil. Certains quartiers connaissent un intense renouvellement de leur population, que ce soit dans le parc ancien (iris parisiens) ou dans un parc neuf (principalement en proche banlieue et dans les villes nouvelles). Le taux de croissance annuel moyen des ménages entre 1999 et 2008 y est très élevé. Ce type rassemble des quartiers de Montreuil, Fontenay-sous-Bois, Bagnole, Noisy-le-Sec, Chelles, Chessy ou Bailly-Romainvilliers. Les réhabilita-

### Typologie des communes selon le profil social des ménages (2008)



## Typologie des IRIS d'Île-de-France selon le profil social des ménages (2008)



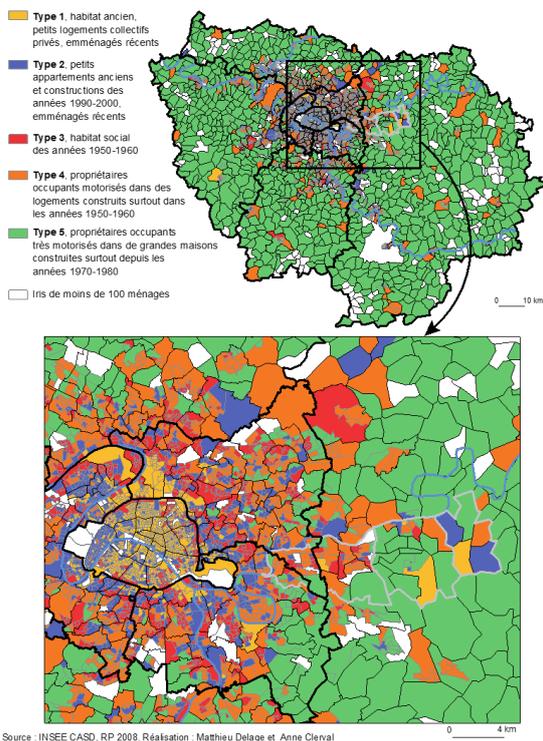
tions de l'habitat ancien, le renouvellement du peuplement, et la construction neuve y favorisent la gentrification. Elles s'accompagnent d'une forte mobilité résidentielle.

### Des mobilités résidentielles d'accession centrifuges

Comme ailleurs en France, les migrations résidentielles se font principalement dans la proximité. La population de Serris, qui appartient à Val d'Europe Agglomération, dernier secteur de la ville nouvelle, a triplé entre 1999 et 2008. Ses nouveaux habitants viennent pour l'essentiel de communes situées dans un rayon de 15 km alentour. À Fontenay-sous-Bois, les nouveaux habitants viennent de Paris pour 21 % d'entre eux, et surtout de petite couronne, en particulier de Vincennes et Montreuil, dans un voisinage encore plus resserré. Ces mobilités résidentielles transforment la composition sociale communale. À Fontenay-sous-Bois, le profil des nouveaux arrivants diffère de celui des anciens habitants avec davantage de ménages cadres (30 % vs 15 %) et de professions intermédiaires. À l'inverse, Serris accueille davantage d'employés (32 %) que n'en comptent les ménages déjà résidents sur la commune (18 %). Parmi l'ensemble des motifs de mobilité, l'accession à la propriété est un levier majeur des déménagements. Elle concerne 44 % de l'ensemble des mobilités résidentielles en Île-de-

France entre 2003 et 2008 et 11 % des Franciliens. Ces mobilités résidentielles d'accession présentent un caractère centrifuge, du centre vers les périphéries. Elles s'orientent fortement vers des territoires où la construction neuve et le parc occupé en propriété sont importants, notamment à l'est de la métropole parisienne et suivent une logique de proximité. Elles sont effectuées avant tout par de jeunes ménages en activité en cours de constitution de la famille. Les ménages relevant des cadres et professions intermédiaires constituent les deux tiers des mobilités résidentielles d'accession. À l'inverse, les classes populaires (employés et ouvriers) ne comptent que pour 23 % de ces parcours d'accession alors que leur poids dans la population régionale est de 34 %. Cette différenciation sociale est classique mais se renforce. Si des années 1960 aux années 1990, les catégories populaires étaient nombreuses à s'engager dans ce parcours résidentiel, la crise récente a provoqué un blocage socialement sélectif des mobilités résidentielles. In fine, la position sociale active un processus de filtrage, limitant et contraignant les choix résidentiels des classes populaires vers les espaces « ouvriers », « moyens populaires » ou « agriculteurs, ouvriers » et « agriculteurs ». L'Est parisien est ainsi traversé par d'importants processus d'embourgeoisement (gentrification de quartiers populaires, urbanisation sur un mode aisé dans la ville nouvelle), mais

## Typologie des IRIS d'Île-de-France selon les caractéristiques des logements (2008)



aussi de paupérisation localisée, avec une hétérogénéité croissante entre les quartiers, attestant de logiques de ségrégation et de fermeture de l'habitat ou des quartiers résidentiels.

## Point de vue

Antoine VALBON, *directeur général de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.*

### Grand-Orly Seine Bièvre : un territoire intermédiaire ?

Le territoire de l'EPT (Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui compte 24 communes et 700 000 habitants, s'étend des villes du nord Essonne (Viry-Châtillon, Savigny-sur-Orge) à des villes limitrophes de Paris (Ivry-sur-Seine, le Kremlin Bicêtre, Gentilly).

En 2017, l'Insee avait qualifié l'EPT de territoire médian et d'espace des classes moyennes. Les données socio-économiques semblent confirmer ce diagnostic :

- Le revenu médian y est de 19 800 euros, loin des 30 000 euros de l'EPT Paris Ouest La Défense mais davantage que celui de Plaine Commune (12 300 euros).
- Le taux de pauvreté est de 19 %, Paris Ouest La Défense affiche 11 % et Plaine Commune 36 %.
- Le taux de population immigrée est de 24 %

quand Paris Ouest La Défense affiche 17 % et Plaine Commune 37,5 %.

- Le taux de chômage y est de 4 %, contre 9,4 % à Grand Paris Seine Ouest et 22 % à Plaine Commune.

Si les différents indicateurs à l'échelle de l'EPT confirment cette catégorie de territoire médian, d'autres, à l'échelle de la commune et des quartiers, en soulignent le caractère réducteur. En effet la notion de territoire médian masque deux éléments essentiels : l'hétérogénéité entre les villes et les quartiers de l'EPT, et les dynamiques qui animent le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre. De plus elle ne permet pas d'ancrer des politiques publiques volontaristes. Quelques exemples illustreront mon propos : dans notre territoire, la part de logement social oscille entre plus de 60 % à Valenton et moins de 15 % à Morangis ou Ablon. Le taux de pauvreté, qui est en moyenne de 19 %, va de 5 % à Rungis à 33 % à Villeneuve-Saint-Georges. Cette diversité est encore plus marquée à l'échelle des quartiers, notamment des quartiers prioritaires de la politique de la ville où le niveau de concentration des fragilités est élevé :

- 47 % de population pauvre à Ivry Port et 46 % dans le centre de Villeneuve-Saint-Georges, qui sont des espaces marqués par la présence du parc privé dégradé ;
- 37 % dans le quartier Grand Vaux à Savigny, alors que la commune compte moins de 15 % de population pauvre, et le centre-ville de Cachan moins de 10 %.

Dans un contexte métropolitain de forte spécialisation sociale, l'EPT apparaît donc comme un territoire singulier, intermédiaire, traversé de forts contrastes sociaux et urbains, où coexistent des espaces résidentiels et des poches de pauvreté. Les dynamiques métropolitaines ne contribuent-elles pas à accentuer davantage ces contrastes ?

### Vers une gentrification progressive du territoire ? Le marché privé sous pression

Le parc privé est devenu inaccessible à une grande partie des ménages du territoire (à l'exception du parc ancien dégradé). Entre 2000 et 2017, l'augmentation des loyers, qui oscillent entre 14 et 17 euros du m<sup>2</sup>, a été de 37 %. Le prix de vente des appartements a augmenté de 144 %, celui des maisons de 138 % et le prix des terrains à bâtir de 232 %. En conséquence aujourd'hui un couple d'employés avec deux enfants gagnant 3 200 euros par mois ne peut accéder ni à un logement de deux chambres dans le locatif libre (940 euros/mois), ni à la propriété. Il en est de même pour un jeune décohabitant qui gagnerait 1 500 euros mensuel ou

pour une femme seule avec enfants avec un salaire de 800 euros par mois. Ces évolutions ont un impact sur la composition sociale de l'EPT qui compte 51 % d'employés et d'ouvriers (39 % à l'échelle de la Métropole du Grand Paris). Entre 2007 et 2012, la part des cadres a progressé de 1,4 point quand celle des ouvriers enregistrait une baisse de 1,7 point. Ce phénomène de ciseau est plus marqué dans les communes proches de Paris : sur les 15 dernières années, la part des cadres a augmenté de 82 % dans les communes du nord-ouest, de 67 % dans le nord-est et de 33 % dans la partie sud. Cette dynamique résulte de trois facteurs :

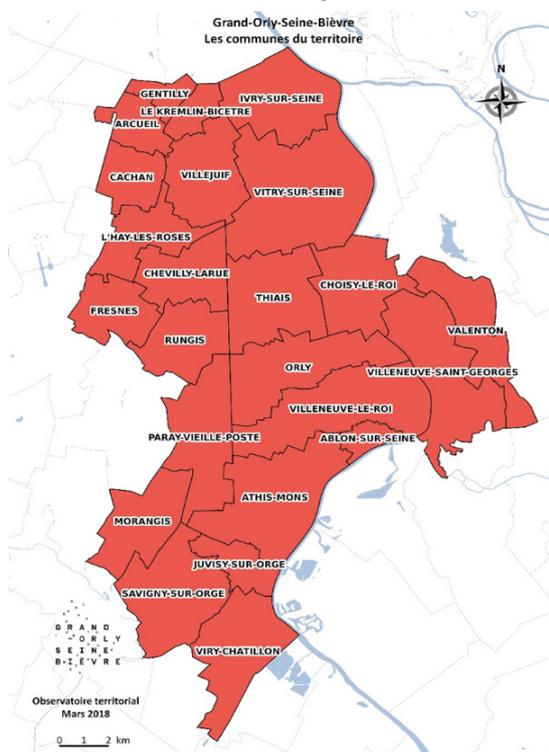
- la combinaison de prix de marché encore inférieurs à la moyenne métropolitaine ;
- une bonne desserte en transports en commun ;
- un accès facilité à de grands pôles d'emploi.

Grand-Orly Seine Bièvre est donc un territoire attractif, les prix des logements y restant plus modérés que dans le centre et l'ouest de la métropole. Dans ce contexte comment permettre aux habitants du territoire de construire un parcours résidentiel adapté à leurs besoins ?

### Un parc social saturé et qui tend à se polariser

Le parc social est saturé. Le taux de rotation est faible, il y a 47 993 demandeurs enregistrés à l'échelle du territoire en 2016 pour 7 343 demandes satisfaites la même année. Le délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement social était, à la même date, de 6,4 années. Comme ailleurs dans la zone dense de l'Île-de-France, bénéficier d'un logement locatif social constitue un avantage monétaire considérable. Le loyer est de 7,80 €/m<sup>2</sup> en moyenne à l'échelle de Grand-Orly Seine Bièvre et, dans certains quartiers, le prix au m<sup>2</sup> est autour de 5 euros. De plus, le parc social récent se caractérise par une élévation significative des loyers et par une plus forte orientation vers les petits logements. Cette évolution se conjugue avec la dégradation des ressources des nouveaux entrants dans le parc social, tendance qui n'est d'ailleurs pas propre au territoire. Elle creuse les écarts entre un parc à bas loyer de plus en plus spécialisé dans l'accueil des ménages les plus modestes voire précaires (souvent le parc le plus ancien et/ou situé en QPV (Quartier en Politique de la Ville) et un parc récent inaccessible à une partie de plus en plus importante des demandeurs. Il se crée ainsi un parc social à deux vitesses surtout dans les communes du nord du territoire, avec une spécialisation sociale dans les QPV qui affichent les niveaux de loyer les plus bas. Cette fragmentation concerne aussi le parc privé, avec des logements neufs chers et inaccessibles, et un parc ancien dégradé où se

### Carte de situation Grand Orly-Seine-Bièvre (2008)



logent des populations pauvres. Le parc privé étant trop cher et le parc social saturé, il y a un risque de polarisation sociale à l'échelle du territoire avec :

- l'arrivée de ménages riches dans le parc privé ;
- le départ de ménages des classes moyennes modestes ;
- l'assignation à résidence des plus précaires, ce qui génère surpeuplement, endettement, impact sur la santé.

### Que peut faire la puissance publique ?

Paradoxalement, l'investissement public contribue à alimenter ces phénomènes. Ainsi le développement des infrastructures de transport (dont ligne 14 et 15) et les nombreux projets d'aménagement du territoire menés par les collectivités et l'État (NPRU (Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain), Ardoines et plus généralement les secteurs en OIN, Campus Grand Parc...) entraînent une augmentation de la pression sur le foncier et l'habitat. C'est le cas dans deux des projets de l'EPT qui vont accueillir des gares du Grand Paris Express (Vitry et Villejuif) : l'intervention de requalification urbaine avec la démolition de logement locatif social vieillissant et peu cher, de restructuration du réseau viaire et des espaces publics, accompagne l'arrivée de la gare. Dans un tel contexte on constate deux postures différentes :

- l'une consiste à tenter de maîtriser les prix de sortie du logement en limitant le coût du foncier : le bilan aménageur affiche alors une vente de

charge foncière à 600 euros/m<sup>2</sup> pour du logement libre ;

- l'autre consiste à aller dans le sens du marché : la valorisation foncière est alors à 1 200 euros/m<sup>2</sup>. Je vous laisse deviner quelle ville applique quelle stratégie.

### **Favoriser une politique de développement économique avec un fort volet industriel**

L'un des moyens pour permettre aux ménages populaires de rester sur le territoire est de bénéficier d'un revenu décent et d'un emploi. On m'opposera l'arrivée du GPE (Grand Paris Express) et, avec elle, l'accès à la mobilité totale et illimitée à l'échelle de la région. D'une part, ce ne sera probablement pas le cas : une récente étude interne de la SGP (Société du Grand Paris) montre que la ligne 14 sera saturée dès sa livraison. D'autre part, le Grand Paris Express permet de favoriser l'accessibilité des bassins d'emplois existants, souvent sans lien avec les populations résidentes, comme c'est le cas à Plaine-Commune. La politique de développement économique de l'EPT porte sur trois axes :

- le développement de l'activité productive ;
- celui de la formation des habitants ;
- la mise en relation entre chercheurs d'emploi du territoire et emplois créés dans l'industrie.

### **Agir sur le logement social**

Concernant la production, plusieurs pratiques sont identifiables au sein des villes du territoire :

- Jouer sur la structure du parc en produisant des types de logement qui répondent mieux aux besoins des habitants : construire des petits logements pour les jeunes décohabitants (Viry-Châtillon), ou à l'inverse offrir des grands logements pour répondre à une forte demande et tenter de limiter le départ des familles qui s'agrandissent (Kremlin-Bicêtre, Savigny-sur-Orge, Ivry-sur-Seine...).
- Tenter de rééquilibrer la répartition du parc locatif social. Certaines villes portent cette réflexion sur le périmètre communal, en particulier dans le cadre des démolitions-reconstructions des projets de renouvellement urbain. Choisy-le-Roi cherche à atteindre à l'échelle de la ville et des quartiers une proportion d'un tiers de logements sociaux, un tiers de locatif privé, et un tiers en accession. Orly poursuit également cet objectif d'équilibre interne, qui se traduit par une diminution globale de la proportion de logements sociaux sur la commune, de 62 % aujourd'hui vers 50 % à terme. De même, la ville de Valenton souhaite passer d'un taux actuel de 63 % de logements sociaux à un taux d'environ 50 %.

Plusieurs villes du territoire favorisent l'attribu-

tion de logement locatif social aux ménages qui résident ou travaillent dans la commune. Ce travail sur la mobilité au sein du parc social pourra être porté à l'échelle du territoire dans le cadre de la mise en place de la Conférence intercommunale du logement. Cette dernière devrait être constitué d'ici mai 2019 et entrer en phase diagnostic sur une durée de 10 mois avant d'élaborer son document d'orientation stratégique<sup>5</sup>.

### **Maitriser le développement urbain**

Plusieurs villes tentent de limiter les prix de sortie. Certaines se sont dotées de chartes promoteurs (Vitry-sur-Seine et Le Kremlin-Bicêtre), d'autres veillent à articuler anticipation foncière et négociation avec les promoteurs (Ivry-sur-Seine, Villejuif, Chevilly-Larue), ou utilisent des clauses anti-spéculatives dans le cadre du partenariat public avec les aménageurs (Arcueil). Cette maîtrise des prix peut aller de pair avec une politique de prévente à destination des ménages de la commune (Ivry-sur-Seine, Villejuif, Le Kremlin Bicêtre...). Mais ces pratiques sont loin d'être généralisées comme en témoigne l'exemple des stratégies développées dans le cadre des NPRU. La rente foncière est en région parisienne une source de recette particulièrement généreuse mais aussi génératrice d'inégalités. Une réflexion sur les droits de mutation à titre onéreux ou sur tout autre mécanisme de maîtrise de la spéculation foncière apparaît légitime, notamment aux abords des gares du Grand Paris Express. Il faut chercher à mettre en œuvre des outils incitatifs pour empêcher la spéculation foncière, et contraignants pour taxer celle-ci. Comme il s'agit d'un glissement fiscal consécutif de politiques publiques conduites à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, cette dernière pourrait mener une stratégie de maîtrise foncière et permettre l'intervention d'opérateurs publics métropolitains. Une taxation des plus-values foncières ou immobilières à proximité des gares du GPE était envisagée<sup>6</sup> mais le texte a été abrogé après sa promulgation. L'institution métropolitaine est l'échelle opportune pour percevoir une fiscalité sur la rente foncière, combattre la spéculation et permettre une harmonisation territoriale. La MGP pourrait aussi développer des outils liés à la compétence habitat que la loi lui a donnée, ainsi que le développement d'une vraie politique d'aide à la pierre !

5. La délibération du conseil fixant la composition de la CIL a été prise lors de sa séance du 29 juin 2019. La réunion d'installation, à l'invitation conjointe du président de l'EPT et du préfet du Val-de-Marne, est convoquée le 25 novembre.

6. L. n°2010-597, 3 juin 2010, relative au Grand Paris, art. 10.

## Conclusion

Territoire populaire, Grand-Orly Seine Bièvre semble encore échapper à la logique de polarisation qui frappe la métropole parisienne. Présentant des situations hétérogènes du point de vue social et urbain, il peut être qualifié de territoire intermédiaire. Toutefois, les évolutions sont très constatées à l'échelle infra, entre gentrification et paupérisation, en lien avec le renchérissement du marché de l'habitat. Cette dynamique tend à bloquer les parcours résidentiels de ménages qui ont du mal à trouver un logement adapté à leurs besoins. Face à cela, le rôle de la puissance publique interroge car ses investissements contribuent à accélérer ces phénomènes. Des outils existent pourtant, mais ils n'ont de sens qu'au service d'une stratégie globale. Pour continuer à accueillir des ménages populaires, la mise en œuvre d'une politique foncière et d'une politique de l'habitat est nécessaire mais non suffisante. Elle doit s'accompagner du déploiement de services publics adaptés, de la défense d'espaces publics ouverts à tous et d'un soutien aux réseaux associatifs et de solidarité.

## Échanges avec la salle

**Mariane THEBERT, IFSTTAR**

Un élément que je retiens de vos trois interventions, c'est que les classes sociales ne prennent pas toujours leurs distances les unes avec les autres. En effet, vous faites le constat d'une coexistence de poches de pauvreté et de richesse relatives dans une même commune. Diriez-vous qu'il y a une tendance à l'homogénéisation des territoires à l'échelle des communes ou, au contraire, à une diversification des trajectoires de territoires à une échelle fine ?

**Mariette SAGOT**

Ma dernière étude montre que les distances entre les cadres et les ouvriers ne diminuent pas, bien au contraire. L'espace aisé se renforce et s'étend, notamment vers l'ouest de l'agglomération parisienne, et il devient de plus en plus homogène. La banlieue nord est aussi très homogène, mais avec beaucoup de ménages pauvres. C'est vrai que le profil social du Val-de-Marne est très « moyen », c'est le plus « moyen » des départements franciliens, celui qui reflète le plus le profil régional. Mais, comme l'ont montré Matthieu Delage et Antoine Valbon, cette moyenne cache des disparités très fortes. Et ces disparités s'accroissent dans certains territoires, comme le nord-est de Paris, en raison de la ceinture de HBM qui se paupérise. Il y a donc, dans certains territoires, une accentuation des écarts entre des

quartiers ou des îlots qui se paupérissent et d'autres qui se gentrifient.

**Matthieu DELAGE**

La conquête de l'ouest parisien par les cadres entraîne une plus grande sélectivité sociale dans ces territoires. À l'est en revanche, il y a une hétérogénéité sociale à l'échelle communale, que l'on ne retrouve pas à l'échelle des quartiers où il y a une juxtaposition de profils sociaux différenciés. Rappelons que pour qu'il y ait gentrification, il faut qu'une transformation matérielle du bâti soit possible. C'est le cas dans le parc ancien, avec par exemple des chambres de bonnes à réunir ou de petits logements à rassembler. Le parc social constitue généralement un frein à la gentrification même si la composition du parc social est elle-même hétérogène.

**Antoine VALBON**

En vous entendant, je pensais à l'évolution d'une ville comme New York. À moyen terme, les ménages pauvres et les ménages aisés vont-ils rester côte à côte dans les mêmes territoires ? On peut craindre une suppression du parc social paupérisé, qui est aussi celui où les loyers sont les moins chers. Je citais l'exemple de 500 logements sociaux à Ville-neuve-Saint-Georges dont les loyers étaient de 5 € le m<sup>2</sup>. Mais ces 500 logements ont été démolis dans le cadre du PRU et les nouveaux loyers sont plus élevés.

**Matthieu DELAGE**

À propos de New York, il faut souligner le rôle des investisseurs privés. À Brooklyn ou Greenwich village, la spéculation immobilière et la recherche de rentabilité financière ont largement participé au changement social plus large de la ville. Il faut y être attentif.

**Didier SIRE, DGS, Charenton le Pont**

Avez-vous mesuré l'impact des lois SRU et Duflot sur l'augmentation de la part des logements sociaux, en particulier dans les villes aisées ?

**Anne-Claire DAVY, L'Institut Paris Region**

La loi produit des effets quantitatifs indéniables mais le panel de logements sociaux produits est très diversifié puisqu'il inclut même du logement étudiant. Mais nous n'avons pas d'évaluation qualitative sur ce que cette augmentation produit localement.

**Antoine VALBON**

On peut néanmoins constater que c'est plutôt du PLS (Prêt Locatif Social) et du PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) qui sont produits dans ces communes

carencées, avec des coûts de loyers au-dessous des ressources des ménages les plus modestes. D'autre part le niveau de pénalité est très faible au regard du budget communal de ce type de commune, ce qui fait que, souvent, elles préfèrent s'acquitter de la pénalité plutôt que de construire du logement social.

**Dan MOSBAH, chef de projet Développement économique local, ville de Paris**

Je voudrais revenir sur l'ambition de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en termes d'industrie et d'économie productive. Vous avez souligné que vous êtes le seul territoire à répondre à ce label dans la métropole. Comment défendez-vous cette stratégie en faveur de l'économie industrielle? N'est-elle pas contredite compte-tenu du déclin de l'industrie dans la métropole? Qu'en attendre en termes d'emplois, notamment pour les populations à bas niveau de qualification?

**Antoine VALBON**

C'est un débat central, qui est au cœur de la question des inégalités. Nous avons programmé, d'après nos documents d'urbanisme, 5 millions de m<sup>2</sup> à construire, dont 3 millions en développement économique. Nous sommes un territoire singulier car nous avons gelé notre foncier, à la différence d'autres territoires comme la Plaine à Saint-Denis où le foncier a muté dès le début des années 2000 et accueilli des emplois tertiaires. Le problème c'est que ces emplois ne bénéficient pas aux habitants peu qualifiés. Pour permettre aux habitants actuels de rester sur le territoire, nos élus veulent des emplois industriels. Pour y parvenir il faut travailler la formation pour que les moins qualifiés accèdent à l'emploi. Nous avons des projets importants avec les CFA (Centre de Formation des Apprentis), autour du chantier du Grand Paris Express ou de la plateforme aéroportuaire bien sûr. Il y a aussi des possibilités d'emplois à haute valeur ajoutée: les 6 000 emplois de Sanofi dans le secteur des Grandes Ardoines pour des bac + 6 à bac + 8 ou les 3 000 emplois en BTS ou bac + 2 de France Industrie.

**Christine CORBILLÉ, OPML92**

Existe-t-il dans le territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre des politiques intercommunales qui se dessinent et qui pourraient être plus offensives et peser davantage que celles menées à l'échelle communale?

**Antoine VALBON**

Oui, il y a des politiques intercommunales qui se mettent en place: un projet de territoire qui est la première pierre pour le PADD (Projet d'Aménage-

ment et de Développement Durable) avant le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), un PLH (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle intercommunale sur certains territoires qui préfiguraient l'EPT, comme Seine Amont, des opérations de renouvellement urbain qui sont pilotées à l'échelle du territoire. L'ensemble des expériences et des politiques municipales qui sont mises en place ville par ville sont repensées à l'échelle intercommunale et nous travaillons aussi avec les services de l'État sur la mise en place de la CIL qui, dès septembre, va peser sur les chartes promoteurs ou les attributions. Si j'ai insisté sur l'échelon local c'est avant tout pour des raisons politiques. En effet nos élus ont défini une méthode de coopérative des villes, où l'intercommunalité est un outil au service des communes. Il y a bien un traitement intercommunal mais dans le respect des politiques de chaque ville.

**Jean-Yves PEZENEK, directeur du SAF du 94**

Un mot sur l'outil Syndicat d'action foncière (SAF 94) du Val-de-Marne: c'est un syndicat mixte, intercommunal et départemental créé il y a plus de 20 ans par le Conseil Départemental. J'ai tendance à penser que si le département du Val-de-Marne reste socialement mixte, c'est en raison d'une politique très volontariste menée notamment sur le plan du logement avec les communes. Le principe est que le SAF 94 acquiert du foncier au prix le plus bas possible en référence aux valeurs des Domaines. Pour éviter la spéculation il revend au prix d'achat aux villes pour qu'elles construisent du logement social et fassent du développement économique. C'est donc un outil qui a une capacité d'action opérationnelle au service des projets urbains, économique et sociaux des villes, fort d'une grande réactivité et d'une proximité d'intervention, toujours en lien avec les enjeux de développement de nos adhérents. Mais aujourd'hui nous sommes à un moment charnière. Après la loi NOTRe, les villes, qui étaient nos principaux adhérents, vont peu à peu perdre la main au bénéfice de l'intercommunalité et il va falloir trouver des manières différentes de travailler la mise en œuvre des projets.

**Marianne THIBAUD, 1 001 vies Habitat**

Quels sont vos constats sur la mobilité résidentielle des retraités modestes?

**Matthieu DELAGE**

Nous n'avons pas d'élément quantitatif sur leur mobilité résidentielle car la catégorie n'est pas prise en compte aujourd'hui par les statistiques. On sait qu'il y a des départs de retraités issus des classes populaires hors de ces quartiers mais on n'a pas les moyens de les quantifier. C'est une des limites de la

donnée publique accessible qui considère comme un tout des populations parfois très diverses.

**Brigitte GUIGOU, L'Institut Paris Region**

Avez-vous des données sur la localisation des ménages étrangers et/ou immigrés? Où vivent-ils et comment évoluent leurs mobilités résidentielles?

**Mariette SAGOT**

La population immigrée s'accroît dans les secteurs où il y a le plus d'immigrés, c'est à dire d'abord en Seine-Saint-Denis. En revanche elle décroît à Paris et commence à se diffuser y compris en grande couronne. Mais il est clair qu'il y a une concentration spatiale, une ségrégation des immigrés qui ne peut s'expliquer uniquement par leur catégorie sociale d'appartenance.

**Matthieu DELAGE**

Nous n'avons pas travaillé sur la catégorie immigré mais sur celle des étrangers et des Français par acquisition. À partir de données fines, on constate d'abord que 12,8 % de la population francilienne est étrangère. Ce chiffre est stable depuis une vingtaine d'années. Comme le disait Mariette Sagot, il y a des variations importantes selon les quartiers avec, par exemple, 42 % d'étrangers dans un quartier de Clichy-sous-Bois. C'est le chiffre le plus élevé dans notre périmètre. L'étude de la catégorie Français par acquisition est aussi intéressante. Lognes, commune de Marne-la-Vallée, a le taux de Français par acquisition le plus élevé d'Île-de-France. C'est un lieu d'accès au logement pour des populations de la région de Wenzhu du sud de la Chine.

**Hélène JOINET, L'Institut Paris Region**

Pourriez-vous revenir sur l'impact des opérations de rénovation urbaine pour les ménages les plus modestes?

**Antoine VALBON**

Le PRU a plutôt tendance à amplifier les phénomènes d'augmentation des prix des loyers, qu'à les contenir. Nos élus se battent pied à pied avec l'ANRU pour imposer le plus de logements à bas loyer possibles (PLAI) en remplacement des démolitions. Mais les règles de l'ANRU sont très contraignantes et le nombre de PLAI produits reste très insuffisant au vu des besoins des populations. Si nous ne parvenons pas à agir sur ces règles ou à garantir des mécanismes de régulation foncière suffisants, on peut craindre que les ménages les plus modestes soient contraints d'aller vers le parc privé dégradé, qui est menacé à terme de disparition dans les secteurs les plus valorisés, ou de partir plus loin, vers la grande couronne.

**Brigitte GUIGOU**

Je poserai, en guise de conclusion, deux questions aux trois intervenants: quels sont selon vous les principaux risques auxquels ces territoires intermédiaires vont être confrontés à moyen terme? Et quels sont les principaux leviers pour y maintenir de la mixité sociale?

**Antoine VALBON**

Le risque principal est celui du creusement des inégalités entre quartiers, à l'œuvre notamment dans les 11 quartiers de gare de l'EPT qui tendent à se gentrifier. Pour limiter ces processus, il y a deux outils principaux: les accords avec l'ANRU, et il faut se battre pour les faire évoluer, et les outils fonciers. Il faut redonner de la maîtrise foncière aux collectivités, ce qui veut dire leur redonner une marge de manœuvre financière pour qu'elles puissent mener une politique d'acquisition foncière autour des gares. Faute de moyens financiers, les collectivités ont perdu ce levier qu'elles utilisaient largement dans les années 80/90. Il est essentiel de leur donner des marges de manœuvre sur le foncier.

**Matthieu DELAGE**

Les logiques d'entre soi des catégories aisées et bourgeoises se renforcent et vont continuer à se renforcer puisque les pouvoirs publics les limitent très peu. Dans la métropole la gentrification est déjà très avancée, la mutation du bâti, des logements mais aussi des commerces et de l'espace public, se poursuit à Paris et dans des communes limitrophes. Mais il est vrai que beaucoup de territoires restent hétérogènes et les pouvoirs publics ont sans doute un rôle à jouer pour maintenir cette mixité. Avec une attention particulière, je rejoins Antoine Valbon sur ce point, pour les quartiers de gare du Grand Paris.

**Mariette SAGOT**

Je suis d'accord pour souligner les risques de renforcement des processus d'augmentation des prix immobiliers dans les différents secteurs du logement, l'accession comme le locatif, y compris social. La nécessité d'être vigilant, notamment sur un sujet qui n'a pas été abordé, celui de la vente du logement social. Le Grand Paris Express a et aura bien sûr des effets territoriaux importants, bien au-delà d'ailleurs du périmètre des quartiers de gare et des communes concernées. D'après une étude récente d'Acadie, les effets territoriaux seront plus larges et se produiront aussi vers l'extérieur de l'agglomération, en direction de la grande couronne<sup>7</sup>.

7. Béhar D. et Estèbe P., « Grand Paris Express : un nouvel âge de la métropolisation », dans *Le Grand Paris Express, les enjeux économiques et urbains*, Prager J.-C. (dir.), Economica, 2018.



**L'INSTITUT PARIS REGION**  
EST UNE ASSOCIATION LOI DE 1901

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49