

Géographie sociale, habitat et mobilité en Ile-de-France

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France

15, rue Falguière - 75740 PARIS CEDEX 15 - Tél. : 01 77 49 77 49 - Télécopie : 01 77 49 76 02 -
Directeur général : François DUGENY

Département Démographie Habitat Equipements et Gestion Locale
Directrice : Christine CORBILLÉ

Etude réalisée par Mariette SAGOT
Typologies - Estelle Kessler
Cartographie - Sandrine Beaufile

© IAU île de France - Décembre 2008

Sommaire

Synthèse	5
Introduction	9
I – Les disparités territoriales de revenu en 2005	11
I – 1 Cadrage régional	11
1 - Des différences de profil selon l'ancienneté dans le logement et le statut d'occupation	11
2 - En 2005, six ménages du parc social sur dix peuvent prétendre à un PLAI, quatre sur dix dans le locatif privé	15
I – 2 Disparités départementales	17
1 - Faible impact des structures occupationnelles sur les différences départementales de revenu	17
2 - Forts écarts de revenu parmi les propriétaires	20
3 - En Seine-Saint-Denis, plus de 6 ménages locataires du privé sur 10 peuvent prétendre à un PLAI	21
4 - Beaucoup de bas revenus parmi les nouveaux emménagés de Seine-Saint-Denis	24
5 - Net appauvrissement en Seine-Saint-Denis surtout dans le parc locatif privé	26
6 - Les processus de différenciation sont plus marqués dans le cœur de l'agglomération	27
7 - Structure des nouveaux emménagés et processus à l'œuvre par département	29
I – 3 Analyse typologique du territoire francilien	37
1 - Les secteurs les plus pauvres où domine la banlieue nord	37
2 - Les secteurs urbains les plus mixtes, proches du profil moyen francilien	38
3 - Les secteurs périurbains où les déciles extrêmes sont sous-représentés	38
4 - Les secteurs les plus aisés ancrés à l'Ouest	39
5 - Forts contrastes au sein des ménages propriétaires d'un secteur à l'autre	44
6 - Les effets revenus traversent tous les statuts d'occupation	45
7 - Net appauvrissement via la mobilité récente dans le parc HLM et dans les secteurs en difficulté	48
8 - Analyse des dynamiques à l'œuvre par secteur via la mobilité récente	50
II – Les disparités territoriales de revenu par statut d'occupation	63
II – 1 Typologie des propriétaires franciliens	64
1 - La richesse des propriétaires corrélée à la distance au centre et au poids du parc social	67
2 - La polarisation s'accroît entre espaces de propriétaires riches et pauvres	69
3 - La mobilité renforce les spécificités de chaque secteur et creuse les écarts de richesse	71
II – 2 Typologie des occupants du parc social	76
1 - Plus de locataires pauvres dans les secteurs où le parc HLM-SEM est très important	79
2 - Paupérisation des espaces les plus pauvres	80
II – 3 Typologie des occupants du parc locatif privé	86
1 - Un parc privé dégradé qui fait office de parc social de fait	88
2 - La mobilité récente conduit à une nette paupérisation des espaces locatifs les plus pauvres	90
II – 4 Les typologie des locataires du privé et des propriétaires sont les plus proches	95
Conclusion	99

Liste des cartes :

1. La géographie sociale des Franciliens selon les profils de revenu en 2005 _____	40
2. Typologie des Propriétaires _____	64
3. Part des propriétaires _____	66
4. Part des ménages en HLM-SEM _____	67
5. Typologie des locataires du parc HLM-SEM _____	76
6. Part des locataires en HLM-SEM _____	78
7. Part des locataires dans le secteur privée _____	78
8. Part des propriétaires _____	79
9. Typologie des locataires du parc locatif privé _____	86
10. Part des locataires dans le secteur privé _____	88

Synthèse

L'exploitation du fichier filocom 2005 a permis d'explorer la géographie sociale sous l'angle des revenus à l'aune des statuts d'occupation, et de considérer les dynamiques sociales à travers la mobilité récente des ménages.

Analyse régionale et départementale :

Sans surprise, les distributions de revenus par statut d'occupation opposent les propriétaires aux locataires du parc social. Les emménagés récents sont aussi plus modestes que les autres. L'écart est particulièrement important dans le parc social entre les ménages en place depuis plus de 10 ans et ceux arrivés depuis moins de 3 ans. Ces effets de statut d'occupation et d'ancienneté dans le logement n'ont pourtant qu'un faible impact sur les différences de revenus entre départements. Des facteurs « territoriaux » sont à l'œuvre qui témoignent de processus ségrégatifs forts. Les propriétaires de Paris ou des Hauts-de-Seine sont nettement plus riches que ceux de Seine-Saint-Denis, de Seine-et-Marne ou du Val d'Oise. Les écarts existent mais sont moins prononcés dans le parc social. Le peuplement dans le parc locatif privé est moins polarisé vers les hauts revenus (propriétaires) ou les bas revenus (HLM-SEM). Il est davantage représentatif des revenus modestes à moyens sauf en Seine-Saint-Denis où la prégnance de la pauvreté est élevée. A l'échelle départementale, le marquage territorial et la valorisation des espaces s'opèrent avant tout par les propriétaires de leurs logements.

La mobilité récente creuse les écarts de revenus dans le cœur de l'agglomération, vers plus de richesse à Paris et les Hauts-de-Seine et plus de pauvreté en Seine-Saint-Denis. La paupérisation de la Seine-Saint-Denis touche tous les statuts d'occupation. Elle est dans le parc locatif privé, sans commune mesure avec ce qui se passe dans les autres départements. Le profil des ménages du Val-de-Marne est proche de la moyenne régionale et reste stable. En grande couronne, des processus d'accentuation sont aussi à l'œuvre – les pauvres sont de moins en moins présents dans le parc social des Yvelines – mais les différences tendent plutôt à se stabiliser voire s'atténuer. Le profil « ménages modestes » est moins marqué parmi les nouveaux locataires du parc social de Seine-et-Marne et du Val d'Oise. Le peuplement du parc social tend à s'y aligner sur la moyenne régionale. Ce processus est aussi à l'œuvre dans le parc privé bien que les écarts à la moyenne régionale restent encore prononcés. En Essonne, la sur-représentation des classes moyennes-supérieures tend à s'atténuer.

Géographie sociale de l'ensemble des ménages

L'échelle départementale gomme les disparités territoriales de richesse. La mosaïque sociale traverse ces limites administratives. Une typologie a été faite sur le profil de revenu des ménages de chaque commune en référence à la distribution moyenne de la région en 2005 à partir des données du fichier Filocom. Neuf classes ont été isolées, du groupe de communes les plus aisées ancrées à l'ouest où les revenus élevés sont sur-représentés, au groupe le plus pauvre (banlieue nord et agglomération de grande couronne en politique de la ville), où ce sont les bas revenus qui sont les plus fréquents. Le cœur de l'agglomération, dans un cercle d'une vingtaine de km autour de Paris, est le lieu de tous les contrastes. Le périurbain se caractérise par une sous-représentation plus ou moins accentuée des déciles extrêmes sauf dans les Yvelines où la population est plus aisée. Les hauts revenus se raréfient quand on s'éloigne de la capitale vers l'est. La périphérie de la Seine-et-Marne située au delà de 60 km de Paris rassemble une population rurale très modeste voire pauvre en certains endroits. Si le paysage social francilien est très contrasté, la mixité n'en reste pas moins la règle, puisque plus de quatre ménages franciliens sur dix (42%) vivent dans des communes au profil social relativement proche du profil moyen régional, ce qui rejoint les analyses d'Edmond Préteceille. Cette relative mixité dans le cadre francilien traverse l'espace régional, des communes de banlieue jusqu'au périurbain. Elle mord

sur la banlieue principalement au sud et à l'est de la capitale et touche les 10^e, 18^e et 20^e arrondissements.

Les différences de revenus traversent tous les statuts d'occupation. Mais la polarisation sociale passe d'abord par les propriétaires où l'éventail des situations est le plus ouvert. C'est dans le parc social que les écarts sont les moins marqués d'un espace à l'autre.

Dans les deux secteurs les plus pauvres, le profil des locataires du privé s'aligne sur celui des occupants du parc social. Le poids des ménages très pauvres (1^{er} décile) est même plus important dans le locatif privé du secteur le plus pauvre. Dans les espaces plus périphériques, le profil des occupants du parc social est proche du profil régional dans les secteurs modestes à moyens, mais s'en écarte dans les secteurs plus aisés. La spécificité des deux classes les plus aisées tient à la forte concentration des hauts revenus dans le parc locatif privé et plus encore parmi les propriétaires, la pauvreté y est aussi moins prégnante dans le parc social.

L'analyse de la mobilité récente (emménagés depuis moins de 3 ans) montre que :

1) Les secteurs les plus en difficultés se paupérisent et ce, quel que soit le statut d'occupation. Dans les autres secteurs, la pauvreté tend à reculer dans le contexte régional. Il y a une sorte de contraction de la pauvreté dans l'espace.

2) Dans les secteurs périurbains, la pauvreté recule dans le parc locatif, le recul étant d'autant plus prononcé que la composition sociale est aisée. Le profil des locataires, du privé surtout, tend à s'aligner sur celui des propriétaires.

3) Dans les secteurs mixtes, la banlieue est et sud-est reste très proche du profil régional, mais la banlieue ouest tend à s'enrichir sous le double effet d'un recul de la pauvreté et d'un enrichissement relatif des ménages propriétaires.

4) Quant aux secteurs les plus aisés, ils tendent à l'être davantage, le glissement du profil des revenus vers le haut est perceptible quel que soit le statut d'occupation.

La mobilité récente témoigne donc d'une forte reproduction des compositions sociales et d'un phénomène de polarisation des structures sociales dans l'espace entre secteurs riches et pauvres, dans un contexte où les situations de mixité restent dominantes. Elle atteste de la contraction spatiale de la pauvreté et d'une certaine homogénéisation des secteurs périurbains par une tendance à l'alignement des profils relatifs des locataires, du secteur privé surtout, sur celui des propriétaires. La transformation sociale des secteurs périurbains initiée par l'installation de ménages accédant à la propriété depuis plus de 30 ans maintenant, imprègne donc progressivement les autres statuts d'occupation. Cette sorte d'homogénéisation par capillarité autour des ménages propriétaires qui dominent l'espace périurbain, est aussi à l'œuvre dans les secteurs les plus aisés de la région. Dans les espaces en difficultés, la modification progressive du peuplement du parc social, quantitativement important, est liée au départ des classes les plus aisées accédant à la propriété dans les années 70 et 80 puis à l'ouverture de ce parc à la population immigrée sous l'effet du regroupement familial. Ce processus et la présence d'un parc privé de faible qualité ont participé de cette paupérisation qui s'est étendue progressivement aux propriétaires au gré du renouvellement des anciennes générations (décès, départs en province au moment de la retraite, etc...). Cette situation territoriale ne saurait être analysée isolément d'un système de valorisations différentielles qui touche l'ensemble de l'Île-de-France et qui de proche en proche conduit à la dévalorisation des espaces les moins prisés.

La géographie sociale par statut d'occupation

La structuration sociale de l'espace francilien a partie liée avec l'inégale répartition des statuts d'occupation dans l'espace. Mais il existe une gradation de situations au sein même de chaque statut d'occupation qui a été mise en évidence par une analyse typologique et complétée par une étude de la mobilité récente par type d'espace.

La typologie sur les propriétaires atteste que ce sont les plus riches qui sont les plus « ségrégués » sur le territoire. Ils occupent les arrondissements ouest parisiens et un corridor qui s'étend vers l'ouest jusqu'au secteur de Saint-Germain-en-Laye. Compte tenu du coût élevé de l'accession à Paris, les propriétaires les plus aisés d'Ile-de-France sont sur-représentés dans tous les arrondissements. Les moins aisés sont situés à l'ouest du département de Seine-Saint-Denis et dans les communes limitrophes du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine. On les retrouve aussi dans quelques communes rurales dispersées de l'est seine-et-marnais. Cette typologie témoigne de l'éloignement des propriétaires les plus modestes, comme l'ont montré les travaux de Martine Berger, vers les franges est et sud de la Seine-et-Marne et de façon un peu moins marquée vers le sud de l'Essonne et l'extrême périphérie nord-ouest de la région. Les profils intermédiaires sont davantage présents dans les villes nouvelles et dans l'espace périurbain du Val-d'Oise, de l'Essonne et des franges ouest de la Seine-et-Marne. Ils occupent aussi le sud-est de la Seine-Saint-Denis et une grande partie du Val-de-Marne, de Maisons-alfort et Créteil jusqu'aux limites est du département.

La géographie sociale des propriétaires renvoie à la fois à des effets de distance au centre (valorisation du centre) mais aussi à l'opposition nord/est – sud/ouest, particulièrement marquée en banlieue, qui recouvre pour partie des différences dans l'importance du parc social. Il n'y a pas de corrélation entre le degré de richesse des propriétaires et l'importance de la propriété dans un espace. L'homogénéité du statut résidentiel des périurbains n'en fait pas des espaces de richesse. Il n'y a pas non plus de relation entre la richesse des propriétaires et l'importance du parc locatif privé, même si dans les secteurs urbains très aisés, la propriété cohabite avec un secteur locatif privé important où les niveaux de revenus des locataires sont plus élevés qu'ailleurs. On note en revanche, une relation – inverse – plus significative mais qui reste assez ténue, entre le degré de richesse des propriétaires et l'importance du parc social. Le poids du parc HLM et la distance au centre participent de dynamiques socio-urbaines complexes qui concourent à la valorisation différenciée des espaces. La construction de grandes ZUP dans les années 70 puis le développement de l'accession à la propriété et du regroupement familial ont concouru à l'appauvrissement progressif du parc social par écrêtement des classes moyennes partant accéder à la propriété dans le périurbain. Dans les secteurs où le parc social est dominant, le profil de la ville s'est peu à peu transformé, érodant leur attractivité résidentielle.

La mobilité récente renforce la polarisation des propriétaires sur le territoire régional du double effet d'un enrichissement des propriétaires dans les espaces les plus aisés et d'un appauvrissement du profil dans les espaces les plus modestes. Il y a une très forte paupérisation des propriétaires en banlieue nord. L'est seine-et-marnais se spécialise dans l'accueil des propriétaires modestes. La mobilité conforte la relation inverse entre la distance au centre et le niveau de revenu des propriétaires, les périurbains de l'ouest-sud/ouest étant toutefois plus aisés que les autres. A l'opposé, la mobilité récente accentue le profil très aisé des arrondissements de l'ouest de Paris et des communes très résidentielles de l'ouest. Elle tend aussi à renforcer le profil aisé des propriétaires des arrondissements de l'est de Paris, de la banlieue sud et ouest, et du périurbain ouest-sud-ouest. Le reste de la banlieue sud et est reste spécialisé dans l'accueil de propriétaires modestes (Seine-Amont) à intermédiaires (de Neuilly-Plaisance à Limeil-Brévannes) où les classes les plus aisées sont nettement sous-représentées.

La physionomie générale des occupants du parc HLM-SEM se rapproche de celle des propriétaires dans l'agglomération parisienne, à savoir des locataires plus aisés dans le cadran ouest-sud-ouest, et les plus pauvres davantage en banlieue nord et à l'est. Les zones de pauvreté paraissent toutefois plus dispersées. Les locataires du parc social de Paris sont nettement plus aisés que la moyenne, hormis les 18^e et 19^e arrondissements. Les villes nouvelles offrent une variété de situations, les résidents de Saint-Quentin-en-Yvelines étant globalement plus aisés que les autres.

C'est la prégnance de la pauvreté qui différencie le plus le peuplement du parc social d'une commune à l'autre. Elle paraît indépendante de l'importance de la propriété ou du locatif privé. Mais dans les secteurs où le parc HLM-SEM est très important, la pauvreté est plus prégnante dans le parc social. Et,

à l'inverse elle l'est nettement moins dans les secteurs où ce parc est peu présent. En revanche, dans les espaces intermédiaires, ce lien est plus ténu. Les fortes concentrations de logements sociaux tendent donc à cristalliser davantage les populations en difficultés, que ce soit dans le parc social ou dans les autres segments du parc de logements.

La mobilité récente renforce les caractéristiques de la plupart des secteurs. Elle accentue la pauvreté dans le parc social des deux secteurs les plus pauvres et tend à l'affaiblir dans les secteurs où elle est déjà sous-représentée. Il semble que l'occupation du parc social se spécialise de plus en plus selon les territoires. Au nord et à l'est, les occupants sont plus pauvres ou sont proches du profil moyen régional. Ailleurs, ils sont plus aisés mais selon un gradient lié à leur distance au centre : les plus aisés au centre, les moins aisés vers la périphérie de l'agglomération.

Le profil régional des locataires du parc privé est assez proche du profil moyen régional de l'ensemble des ménages. On retrouve l'opposition entre les extrêmes de revenu : un pôle de locataires riches au cœur ouest de l'agglomération, un pôle de locataires pauvres dans la banlieue nord. Les classes intermédiaires plutôt modestes sont situées en arc de cercle nord/est/sud autour de la petite couronne, du Val d'Oise aux franges ouest de la Seine-et-Marne, jusqu'au secteur de Brétigny-sur-Orge dans l'Essonne. Les classes intermédiaires plus aisées se retrouvent dans les Yvelines et au sud ouest de l'Essonne. Les villes nouvelles offrent des situations contrastées, des locataires aisés de Saint-Quentin-en-Yvelines (à l'exception de Trappes) aux locataires plus modestes dans la ville nouvelle d'Evry.

C'est, plus encore que dans le parc social, la prégnance relative de la pauvreté (décile 1) qui différencie le plus l'occupation de ce parc selon les secteurs. Les locataires du parc privé sont notablement plus pauvres dans les secteurs où le parc social est important. Dans le secteur le plus pauvre, la pauvreté est même beaucoup plus forte dans le locatif privé que dans le parc HLM. Le parc privé dégradé y joue le rôle d'un parc social de fait.

C'est dans le parc privé locatif que la mobilité est la plus élevée. Plus de la moitié des occupants ont emménagé depuis moins de trois ans en moyenne (54%), contre 39 % dans le parc HLM-SEM et 28 % parmi les propriétaires. La mobilité récente accentue très nettement la pauvreté dans les deux secteurs les plus modestes, situés en banlieue nord pour l'essentiel. Elle s'accompagne dans ces espaces d'une paupérisation dans les autres segments du parc, ce qui contribue à la polarisation de l'espace régional en renforçant le pôle « pauvre ».

Le rapprochement des typologies par statut d'occupation atteste d'une plus grande proximité des statuts des locataires du privé et des propriétaires. Le lien est très fort aux deux extrêmes de la hiérarchie sociale. La proximité entre les typologies des propriétaires et des locataires du parc HLM-SEM est plus marquée en haut de la hiérarchie sociale ce qui atteste d'une certaine exclusion des plus pauvres de ces espaces. La relation entre le profil des revenus des occupants des parcs locatifs privés et HLM-SEM est plus lâche mais comme pour les autres statuts, les extrêmes opposés ne se côtoient pas dans la même commune. Globalement, c'est le profil des propriétaires qui est le plus représentatif de l'ensemble des ménages.

Cette approche comparative atteste de l'importance du poids du parc social dans les secteurs les plus pauvres quel que soit le statut d'occupation et d'une paupérisation de ces secteurs qui traverse tous les segments du parc. En revanche le phénomène d'enrichissement par concentration accrue des ménages les plus aisés n'a trait qu'aux propriétaires. La polarisation sociale du territoire francilien s'opère donc à travers tous les segments du parc en bas de la hiérarchie dans les secteurs en difficulté, et par un enrichissement des ménages propriétaires dans les espaces aisés.

Introduction

Métropole économique d'envergure internationale, l'Ile-de-France constitue un marché d'emploi vaste et diversifié qui draine à la fois des cadres hautement formés occupant des emplois dits stratégiques, et des populations à faible qualification dont une partie est issue de l'immigration. Les restructurations industrielles ont touché de plein fouet les ouvriers, ajoutant aux différences de qualification, un nouveau partage entre ceux qui ont un emploi et ceux qui sont au chômage. Et la tendance vers plus de flexibilité des emplois s'est accompagnée d'un florilège de statuts d'emploi plus ou moins précaires. La région offre ainsi une mosaïque sociale dont plusieurs études¹ montrent qu'elle a imprégné de façon très différenciée le territoire francilien. Pour rendre compte de cette division sociale de l'espace, E. Préteceille s'est attaché, dans la poursuite des travaux de Nicole Tabard, à explorer le lien entre lieu de résidence et place dans le processus de production. Il bâtit son analyse sur l'observation des lieux de résidence des actifs selon leur catégorie socioprofessionnelle, leur statut d'emploi (chômeur ou ayant un emploi) et le type de contrat (CDI, CDD, autre). Catherine Rhein s'intéresse aux ménages et articule la position professionnelle de chacun des membres du ménage (actuelle ou ancienne pour les retraités) avec leur âge. De leur côté J.C. François et alii ont cherché à mettre en évidence les disparités intercommunales de revenu à partir d'une analyse de la distribution des revenus par décile de chaque commune. Ils ont dans un second temps essayé d'expliquer les différents profils mis en évidence par la structuration socio-démographique des communes. Au-delà du constat d'une inscription différenciée des catégories sociales dans l'espace, ces études visent aussi à saisir les évolutions dans le temps et identifier les processus sous-jacents.

Les études de E. Préteceille, qui s'appuient sur un niveau très détaillé des catégories socioprofessionnelles au niveau de l'iris, risquent de ne pouvoir être reproduites telles quelles à ce niveau géographique avec le recensement rénové. Les modalités d'observation à l'échelle des quartiers seront moins précises². Les analyses sociales du tissu urbain risquent donc de perdre de leur finesse. Il apparaît donc opportun d'explorer les sources alternatives qui couvrent l'ensemble de la population et peuvent alimenter la réflexion sur les mutations sociales des tissus urbains, notamment en zone dense. L'Insee publie des données sur le revenu à la commune annuellement depuis 2000, à l'iris depuis 2001. L'information est plus pauvre en terme de description sociale mais permet une vision synthétique de la richesse des habitants d'une commune à partir de la distribution par décile de leur revenu³. L'avantage est aussi de pouvoir faire un suivi régulier des évolutions. Une des limites actuelles de cette source est de ne pas pouvoir associer des profils socioprofessionnels, familiaux et des statuts d'occupation à ces données.

Certains chercheurs se sont tournés vers le fichier Filocom établi tous les deux ans depuis 1995 par le Ministère de l'équipement. Il est issu d'un rapprochement entre plusieurs fichiers : taxe d'habitation,

¹ E. Préteceille, « La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformation de l'espace résidentiel 1990-1999 », Paris, OSC, 2003

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

C. Rhein, Le paysage social en Ile-de-France, in « L'atlas des Franciliens, tome 3 - Population et modes de vie », Insee-laurif, 2002

J.C. François, H. Mathian, A. Ribardièrre, Th. Saint-Julien, « Les disparités des revenus des ménages franciliens en 1999, approches intercommunale et infracommunale et évolution des différenciations intercommunales 1990-1999 Ces études portent sur les données du recensement de 1999, et pour la dernière, sur le fichier Filocom de 1999.

² Chaque année 8% de la population des grandes villes sera recensée soit 40% à l'issue de cinq années, en comparaison de l'ancien recensement quasiment exhaustif sur l'ensemble du territoire une année donnée.

³ Il s'agit du revenu par unité de consommation qui tient compte des différentes compositions de ménages et des économies d'échelle liées à leur taille pour certains types de dépenses comme le logement.

propriétaires et impôts sur les revenus. Il est établi à la section cadastrale, maille incompatible avec les iris de l'Insee ce qui rend difficile un travail de rapprochement infra-communal avec les données du recensement. Il nous a paru intéressant d'explorer plus avant cette source sur les revenus, qui présente l'avantage de fournir des informations complémentaires sur les ménages selon leur statut d'occupation, en vue de mieux appréhender les mutations sociales sur le territoire francilien et leur articulation avec le type de parc occupé.

Dans un premier temps, l'étude s'attache à dresser une typologie des communes franciliennes selon le degré de richesse de leurs ménages, reprenant en cela la démarche de l'équipe de J.C. François et alii. Cette typologie, établie à partir des données de 2005, est rapprochée des données socioéconomiques disponibles dans le fichier Filocom et le recensement de 1999. Cette première étape vise à éclaircir le lien entre distribution des revenus et statut d'occupation tant à l'échelle des départements que des communes : la géographie sociale n'est-elle que le reflet de la structuration du parc selon le statut d'occupation ?

Il s'agit ensuite d'analyser les dynamiques à l'œuvre en s'appuyant sur les distributions de revenus selon l'ancienneté dans le logement pour chaque statut d'occupation. Les nouveaux emménagés contribuent-ils dans le contexte francilien, à appauvrir, enrichir ou maintenir le profil des ménages résidents ? Les processus à l'œuvre dans chaque type de parc sont-ils localement convergents ? Quelles sont les évolutions selon la spécificité des territoires ? S'achemine-t-on vers une consolidation des territoires « mixtes » et vers une accentuation des pôles extrêmes ?

Dans un deuxième temps, l'analyse est menée par statut d'occupation (propriétaires, locataires du privé, locataires de parc HLM-SEM). Une typologie est établie dans chaque cas, suivie d'une analyse des dynamiques selon l'ancienneté dans le logement. Cette méthode permet d'examiner quel type de parc est le plus discriminant dans l'organisation sociale du territoire et d'évaluer l'impact du degré de hétérogénéité du parc de logement sur la hiérarchie des espaces. Quelle est la répercussion de l'importance quantitative du parc social sur le profil des résidents propriétaires, locataires du privé et locataires du social ? L'homogénéité de statut d'occupation sur un territoire a-t-il un effet sur la composition sociale de ce parc ?

I – Les disparités territoriales de revenu en 2005

Les résultats de cette étude sont issus d'une exploitation du fichier Filocom 2005 du Ministère de l'équipement. Dans une approche systémique du fonctionnement de la région, la dispersion des revenus à l'échelle des communes de l'Île-de-France est appréhendée à partir d'une référence régionale, celle des déciles de revenu calculés à l'échelle de la région. C'est le revenu par unité de consommation (uc) qui a été retenu. Il permet de tenir compte des différentes compositions familiales et des économies d'échelle opérées par le partage de dépenses uniques (électroménager, logement...). Les déciles régionaux ont été calculés sur une distribution des ménages⁴ : 10% des ménages franciliens ont un revenu inférieur au premier décile (D1), 10% ont un revenu situé entre le premier et le second décile (D2), etc.... et 10% ont un revenu supérieur au 9^e décile (D9).

Dans un second temps, la distribution des revenus des ménages de chaque unité géographique a 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 % de ménages dans chaque décile).

Le revenu de référence est un revenu imposable avant abattement. 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...). Les revenus du patrimoine sont, par ailleurs, mal pris en compte. Ces données permettent, cependant, de bien appréhender les disparités territoriales de revenu.

I – 1 Cadrage régional

En 2005, la moitié des ménages franciliens ont un revenu annuel par uc inférieur à 20 038 euros. Cette valeur qui partage en deux la distribution des ménages constitue la médiane (5^e décile). 10% des ménages ont un revenu inférieur à 6 680 euros (D1) et 10% un revenu supérieur à 44 031 euros (D9). Le rapport inter-décile qui rend compte du rapport des revenus entre les ménages les plus riches et les ménages les plus pauvres (D9/D1) est de 6,6.

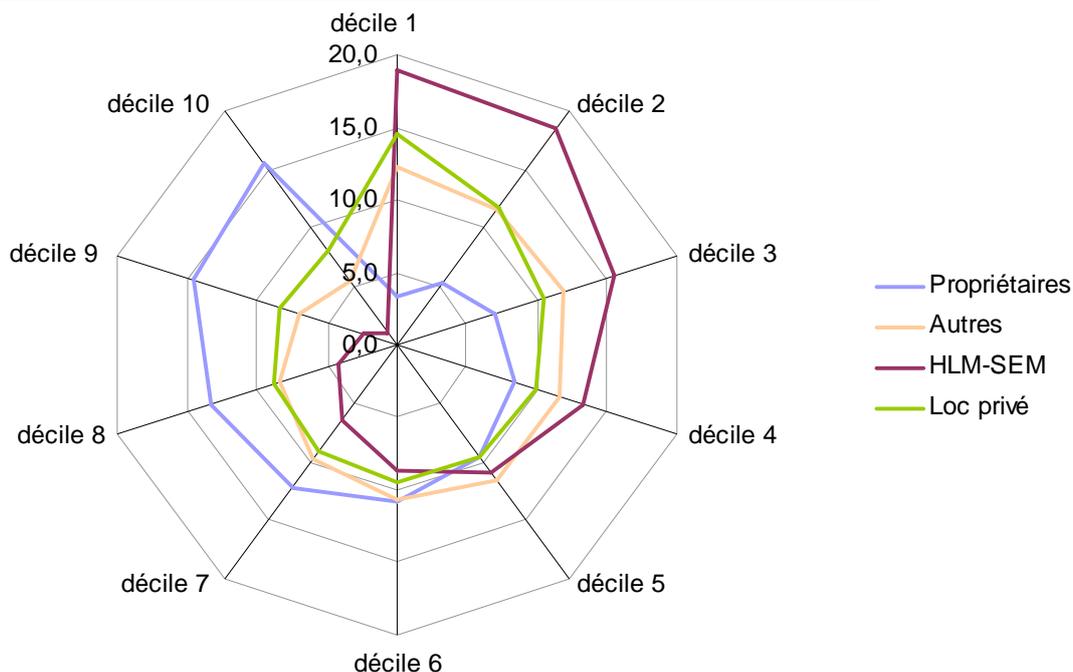
1 - Des différences de profil selon l'ancienneté dans le logement et le statut d'occupation

Sans surprise, les distributions par statut d'occupation opposent les propriétaires aux locataires du parc social. 55,5% des propriétaires relèvent des quatre déciles les plus aisés quand 66,2% des locataires HLM-SEM relèvent des quatre premiers déciles. La concentration des revenus (vers le bas) est donc plus forte au sein du parc social.

Les distributions selon l'ancienneté dans le logement sont moins contrastées et attestent bien qu'il y a davantage de bas revenus parmi les ménages emménagés depuis moins de trois ans dans leur logement. Le quart des emménagés depuis moins de 3 ans relèvent des deux premiers déciles, quand le quart des emménagés depuis plus de 10 ans font partie des 20 % des ménages les plus riches.

⁴ Les données communales et par iris sur le revenu diffusées par l'Insee sont aussi établies sur le revenu par uc, mais le calcul des déciles est fait sur la distribution des personnes et non des ménages. Le fichier Filocom permet les deux approches. Il nous a paru plus cohérent dans une étude qui croise les revenus, les logements et l'ancienneté dans le logement de travailler sur une distribution des ménages.

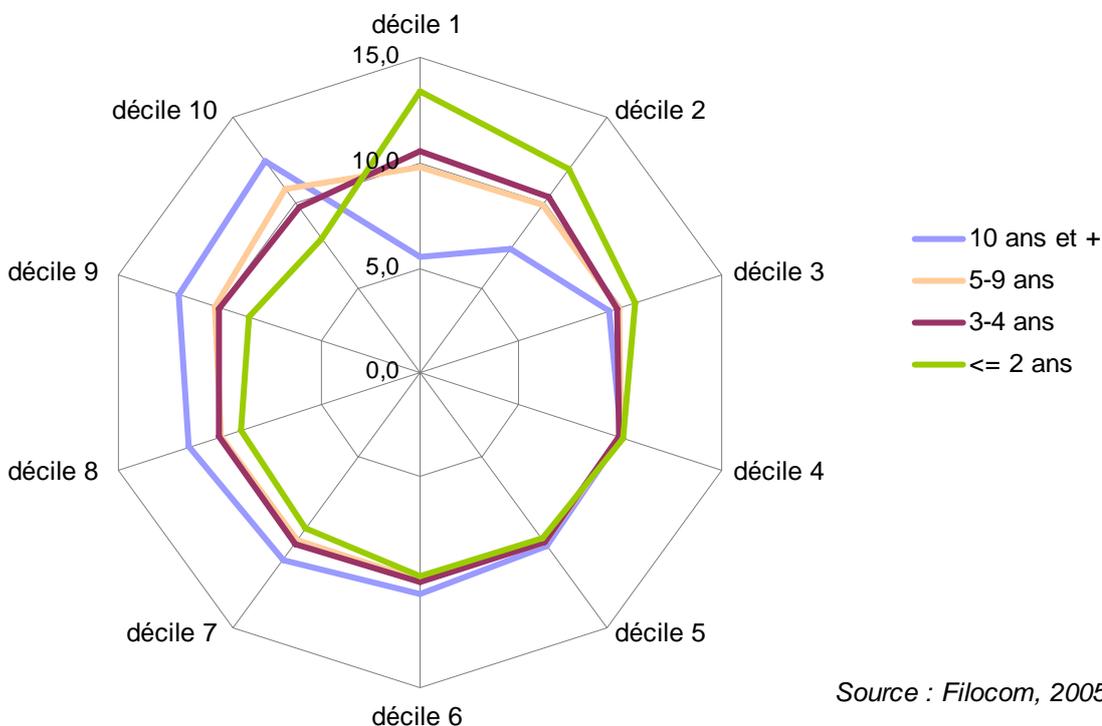
Profil de revenus des ménages selon le statut d'occupation, Ile-de-France, 2005



Source : Filocom, 2005

Lecture : 19 % des ménages logeant en HLM-SEM relèvent du 1^{er} décile de revenu francilien, 14,5 % des locataires du privé, contre seulement 3,4 % des propriétaires.

Profil de revenus des ménages selon l'ancienneté dans le logement, Ile-de-France, 2005



Source : Filocom, 2005

Lecture : 13,4 % des ménages emménagés depuis moins de 3 ans dans leur logement relèvent du 1^{er} décile de revenu francilien, contre seulement 5,5 % de ceux qui occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

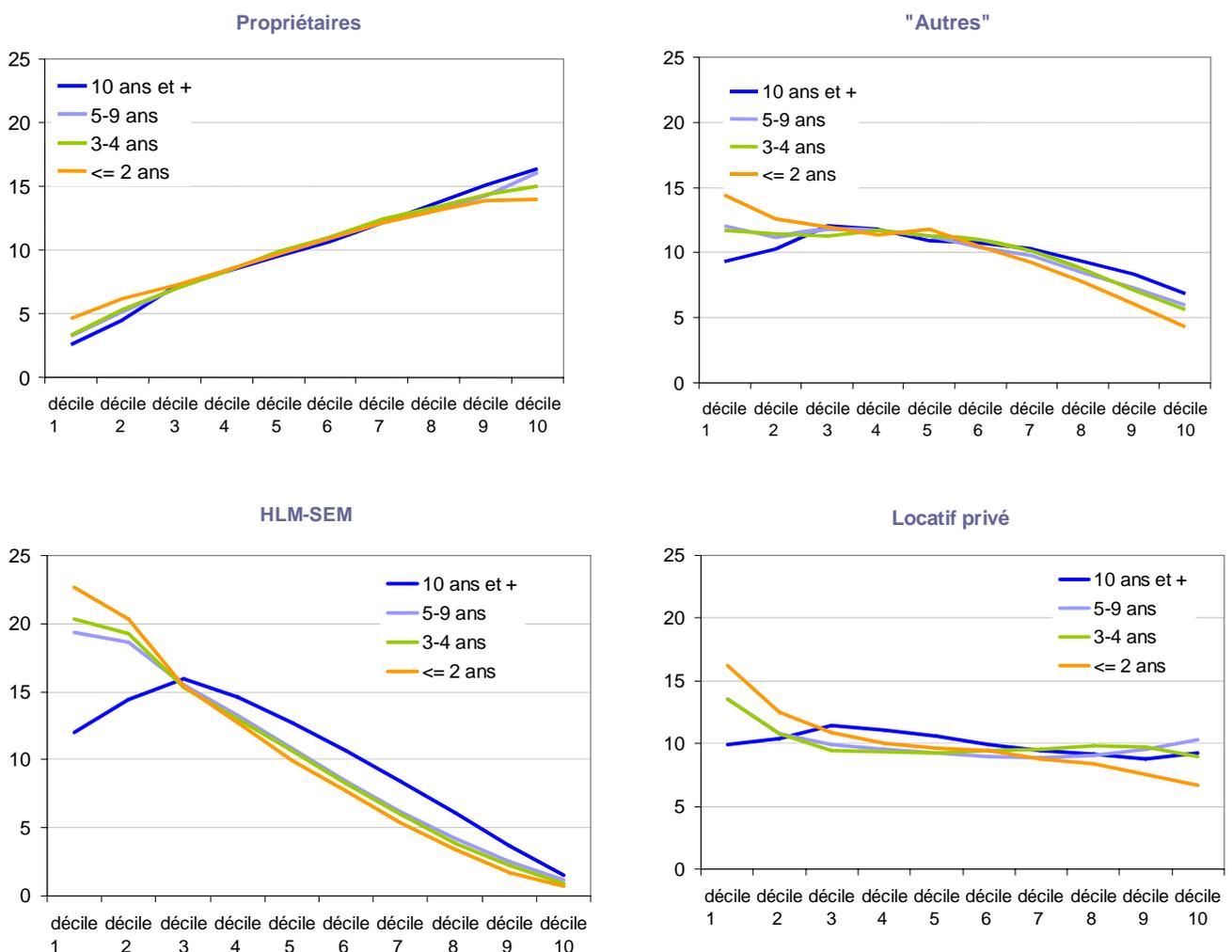
Il faut y voir notamment l'effet du cycle de vie et d'une mobilité plus forte des jeunes. Les moins de 40 ans représentent 47 % des ménages emménagés depuis moins de 3 ans, 39 % des emménagés depuis 3-4 ans contre seulement 2,3 % des emménagés depuis plus de 10 ans.

L'ancienneté dans le logement influe peu sur le profil de revenu des propriétaires. Elle n'est sensible qu'aux deux extrémités de l'échelle des revenus : un peu plus de bas revenus et moins de très hauts revenus parmi les emménagés récents. On retrouve ces deux décalages, en plus accentués, parmi les locataires du privé et les « autres ». En revanche, au sein du parc social, le profil des emménagés depuis plus de 10 ans s'écarte très sensiblement des ménages plus récents, avec nettement moins de ménages à bas revenus. A titre de comparaison, 26,4 % des emménagés depuis plus de 10 ans relèvent des deux premiers déciles contre 43 % des emménagés depuis moins de 3 ans.

Quelle que soit la durée dans le logement, les ménages du parc social sont les plus modestes et les propriétaires, les plus aisés. Ainsi, parmi les nouveaux arrivants, 58,4 % font partie des trois premiers déciles dans le parc social, 39,6 % dans le locatif privé, 39 % pour le statut « autres », et 18 % chez les propriétaires.

Profil de revenu selon l'ancienneté, par statut d'occupation. Ile-de-France, 2005

Les ménages présents dans le parc HLM-SEM depuis plus de 10 ans sont sensiblement plus aisés que ceux qui ont emménagé plus récemment.

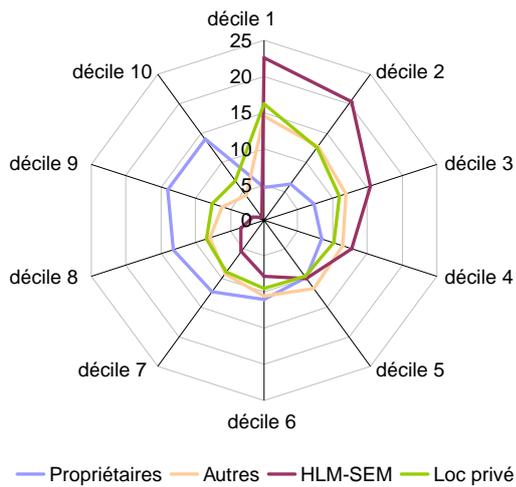


Source : Filocom, 2005

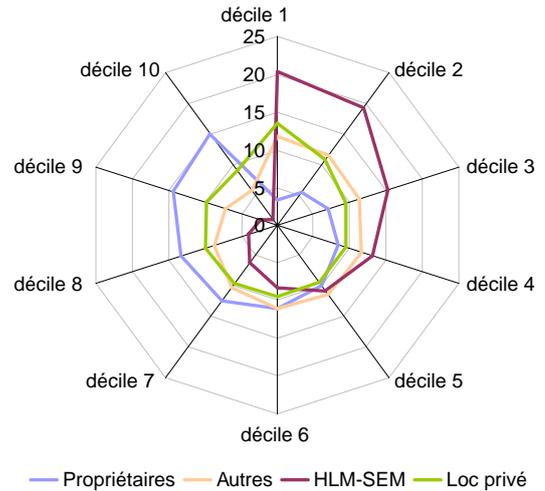
L'ancienneté dans le logement et le statut d'occupation sont donc susceptibles d'influer localement sur le profil des ménages résidents. Il sera intéressant de voir dans quelle mesure, des effets « locaux » se surajoutent à ces effets structurels.

Profil de revenu selon le statut d'occupation, par ancienneté dans le logement
Ile-de-France, 2005

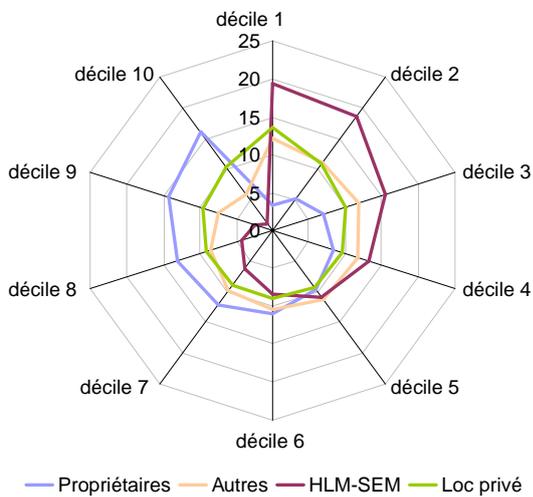
Emménagés 0-2 ans



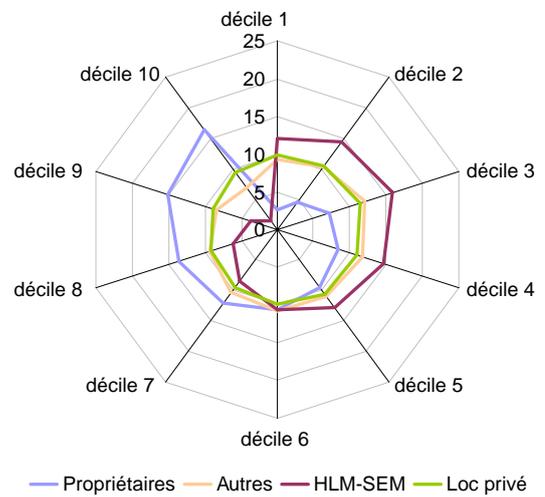
Emménagés 3-4 ans



Emménagés 5-9 ans



Emménagés 10 ans ou +



Source : Filocom, 2005

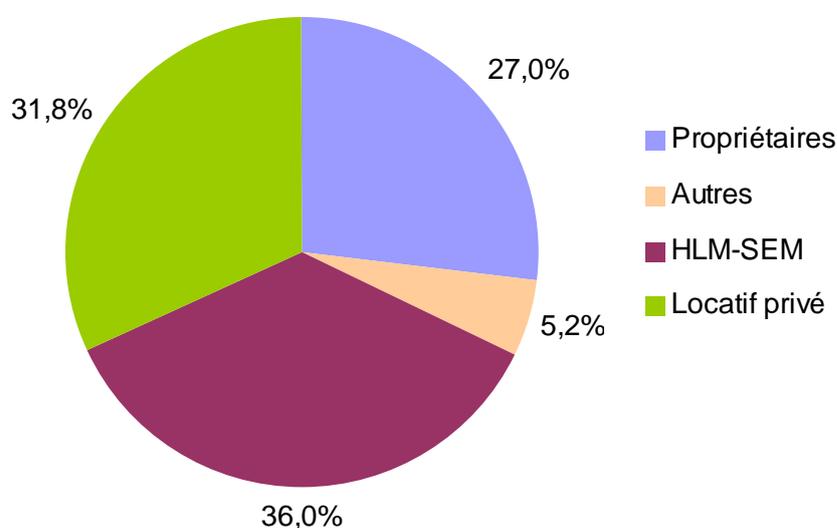
2 - En 2005, six ménages du parc social sur dix peuvent prétendre à un PLAI, quatre sur dix dans le locatif privé

Selon le fichier Filocom, 65 % des ménages franciliens ont des ressources en dessous du plafond PLUS et peuvent prétendre à un logement social. Près de 35 % des ménages franciliens ont un revenu inférieur à 60 % du plafond PLUS et peuvent accéder un logement PLAI⁵. Les logements PLS sont accessibles à plus des trois-quarts des Franciliens et les PLI à près de neufs ménages sur dix⁶.

Des différences sont notables selon le statut d'occupation ou la durée d'ancienneté dans le logement. Ainsi, neuf ménages logés dans le parc social sur dix sont en dessous du plafond PLUS, contre 71% dans le locatif privé et 50% parmi les propriétaires. Pour le plafond PLAI, ces proportions sont respectivement de 59 % dans le parc social, 42 % pour les autres locataires et 19 % parmi les propriétaires. En 2005, 1,6 million de ménages franciliens peuvent prétendre à un logement PLAI, ils sont autant à loger dans le parc locatif social (36 %) que dans les autres statuts locatifs (32 % dans le parc privé, 5 % « Autres ») ; un peu plus du quart (27%) sont propriétaires de leur logement.

La part des ménages pouvant prétendre à un logement PLAI diminue avec l'ancienneté dans le logement (de 40 % pour les nouveaux emménagés à 27 % pour les résidents depuis plus de 10 ans). Le profil des nouveaux emménagés est sensiblement plus modeste dans le parc social – 63% peuvent prétendre à un PLAI - que dans le parc locatif privé – 45%. Ce taux atteint 21 % parmi les nouveaux propriétaires.

Répartition par statut d'occupation des ménages pouvant prétendre à un PLA-I (ressources inférieures à 60% du plafond PLUS), 2005



Source : Filocom 2005

⁵ Selon la configuration du ménage et le lieu d'habitation en Ile-de-France, le plafond PLAI est situé à 55 % ou 60 % du plafond PLUS.

⁶ Le plafond PLS est fixé à 130% du PLUS, les ¾ des ménages ont des revenus inférieurs à 120% du plafond PLUS. Selon la configuration du ménage et le lieu de résidence en Ile-de-France, le plafond PLI se situe entre 130 et 180% du plafond PLS. 10% des ménages franciliens ont des ressources qui excèdent 180 % du plafond PLUS.

Encadré – Eléments de définition

Les revenus retenus dans cette étude sont les *revenus imposables bruts avant abattement*. Ce ne sont donc pas des revenus disponibles puisqu'ils ne prennent pas en compte les effets de la redistribution (impôts et versements de prestations). Pour le fichier 2005, il s'agit des déclarations de revenu de l'année 2004. Environ 3% des déclarations ne peuvent être affectées à un logement du fait de discordance entre les adresses de déclaration à la TH et à l'IR (changement de domicile...). Les données ne couvrent que les revenus des ménages, hors donc les personnes vivant en collectivité.

L'accessibilité au logement social est définie, pour 2005, en référence aux seuils d'attribution de 2004 (circulaire UHC/FB3 n°2005-83 du 13 décembre 2005 relative aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM).

Filocom propose la distinction de *quatre statuts d'occupation* :

- Propriétaires occupants,
- Locataires HLM et SEM,
- Locataires du secteur privé,
- Autres (locataires des collectivités publiques, occupants à titre gratuit, bail rural).

I – 2 Disparités départementales

Les disparités de revenus entre départements franciliens sont fortes, avec une nette différenciation de la Seine-Saint-Denis où les ménages pauvres et modestes sont fortement sur-représentés et les ménages aisés, peu présents : 45 % des ménages y relèvent des trois déciles les plus pauvres ; 23 %, des quatre déciles les plus aisés. A l'autre extrémité se situe Paris où les ménages les plus riches sont sur-représentés (29,5 % des ménages font partie des deux déciles franciliens les plus riches). Les populations modestes et moyennes y sont sous-représentées (moins de 10% des ménages parisiens relèvent de chacun des déciles 2 à 7), en revanche on note une légère sur-représentation des ménages les plus pauvres avec 11,1 % des ménages dans le premier décile, proportion qui reste cependant nettement en deçà des 17,1 % observés en Seine-Saint-Denis. Deux autres départements offrent aussi un profil de population aisé. Dans les Hauts-de-Seine, les ménages pauvres et modestes (déciles 1 à 5) sont relativement moins présents et les plus riches, nettement sur-représentés (deux derniers déciles). Dans les Yvelines, les plus pauvres (déciles 1 à 3) sont aussi moins présents au profit des plus aisés. Dans les autres départements, les profils s'écartent moins de la moyenne régionale. La Seine-et-Marne se caractérise par l'accueil de ménages à revenus moyens (déciles 3 à 6 plus fréquents). Il en va de même pour le Val-d'Oise, avec un profil plus modeste. L'Essonne accueille plutôt des ménages aux revenus moyens à aisés (déciles 5 à 8 plus fréquents).

1 - Faible impact des structures occupationnelles sur les différences départementales de revenu

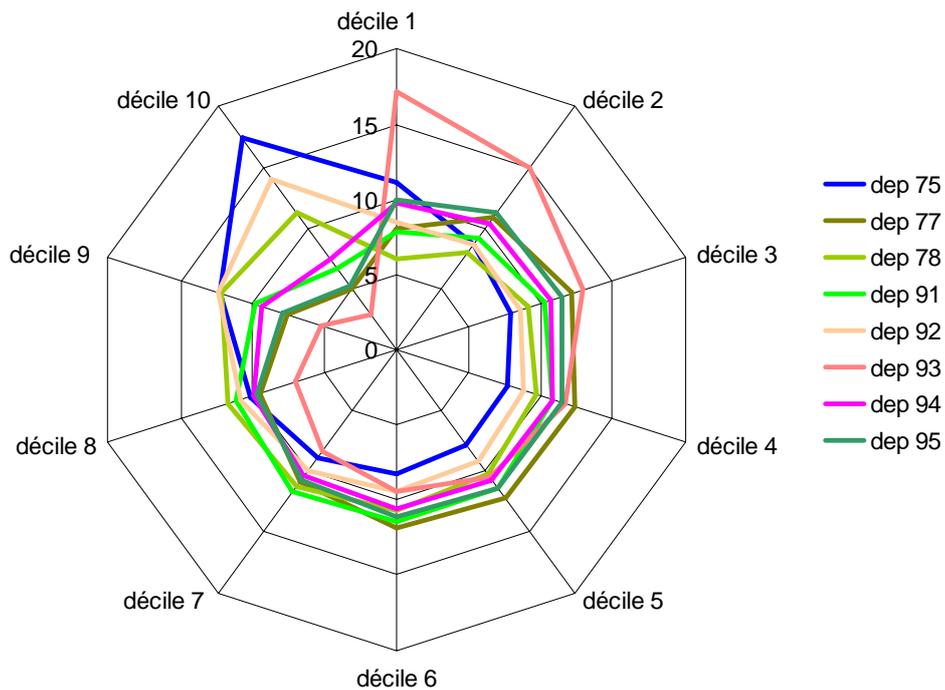
Les écarts de revenus entre départements tiennent peu aux différences de statut d'occupation des logements ou d'ancienneté dans les logements⁷. Ces effets structurels n'induisent qu'un faible nivellement des profils de revenu entre départements. En l'absence d'autres effets, ils généreraient une légère sur-représentation seulement des ménages les plus pauvres en Seine-Saint-Denis (forte proportion de HLM). Les ménages des départements de grande couronne seraient un peu plus aisés que les autres compte tenu de l'importance de la propriété (environ 6 ménages sur 10 y sont propriétaires). Paris et les Hauts-de-Seine présenteraient une équipartition de revenus.

Ce sont donc bien des effets revenus qui marquent l'espace bien au-delà des effets structurels liés au parc. Les départements qui se distinguent le plus des autres se caractérisent par des écarts aux deux extrêmes de la distribution : les deux déciles les plus riches plus fréquents à Paris, dans les Hauts-de-Seine et Yvelines, les deux déciles les plus pauvres, en Seine-Saint-Denis. Les dynamiques sociales à l'œuvre dans l'espace renvoient à une multiplicité de facteurs – politiques urbaines et de logement, désindustrialisation et changements économiques, qualité des espaces résidentiels, préférence des ménages – qui se sont stratifiés dans le temps, où la logique de séparation des classes les plus aisées a été nettement mise en évidence, comme celle d'une interrelation des espaces les uns avec les autres⁸.

⁷ Une simulation du profil de revenu de chaque département a été faite en supposant que seules ces différences de structure influent. On a appliqué aux structures départementales de statut d'occupation et d'ancienneté, les distributions de revenu moyennes régionales par statut d'occupation et ancienneté dans le logement.

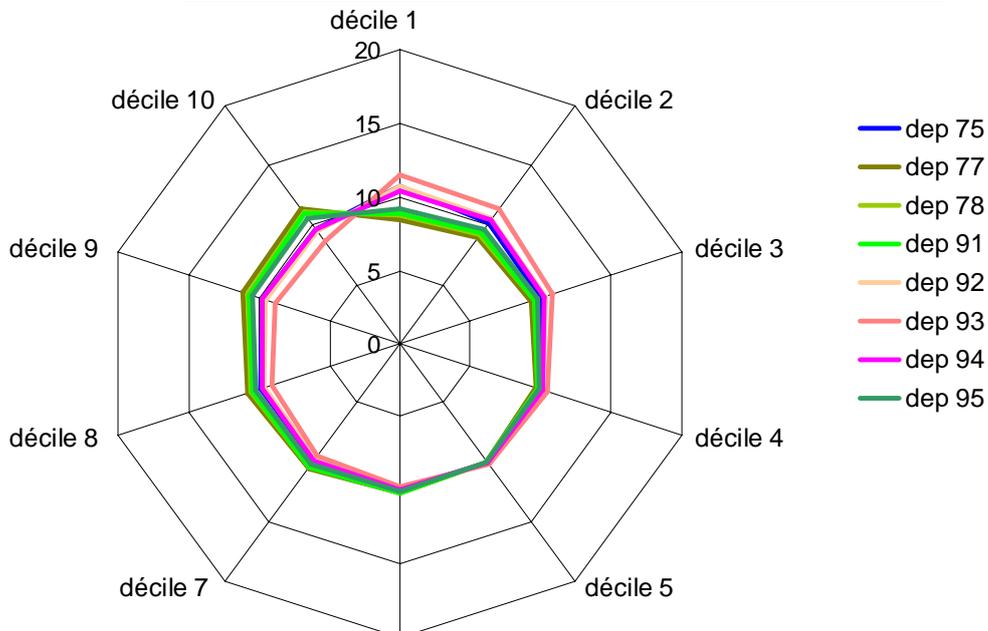
⁸ Voir analyses de E. Préteceille.

Profil de revenus des ménages par département, 2005



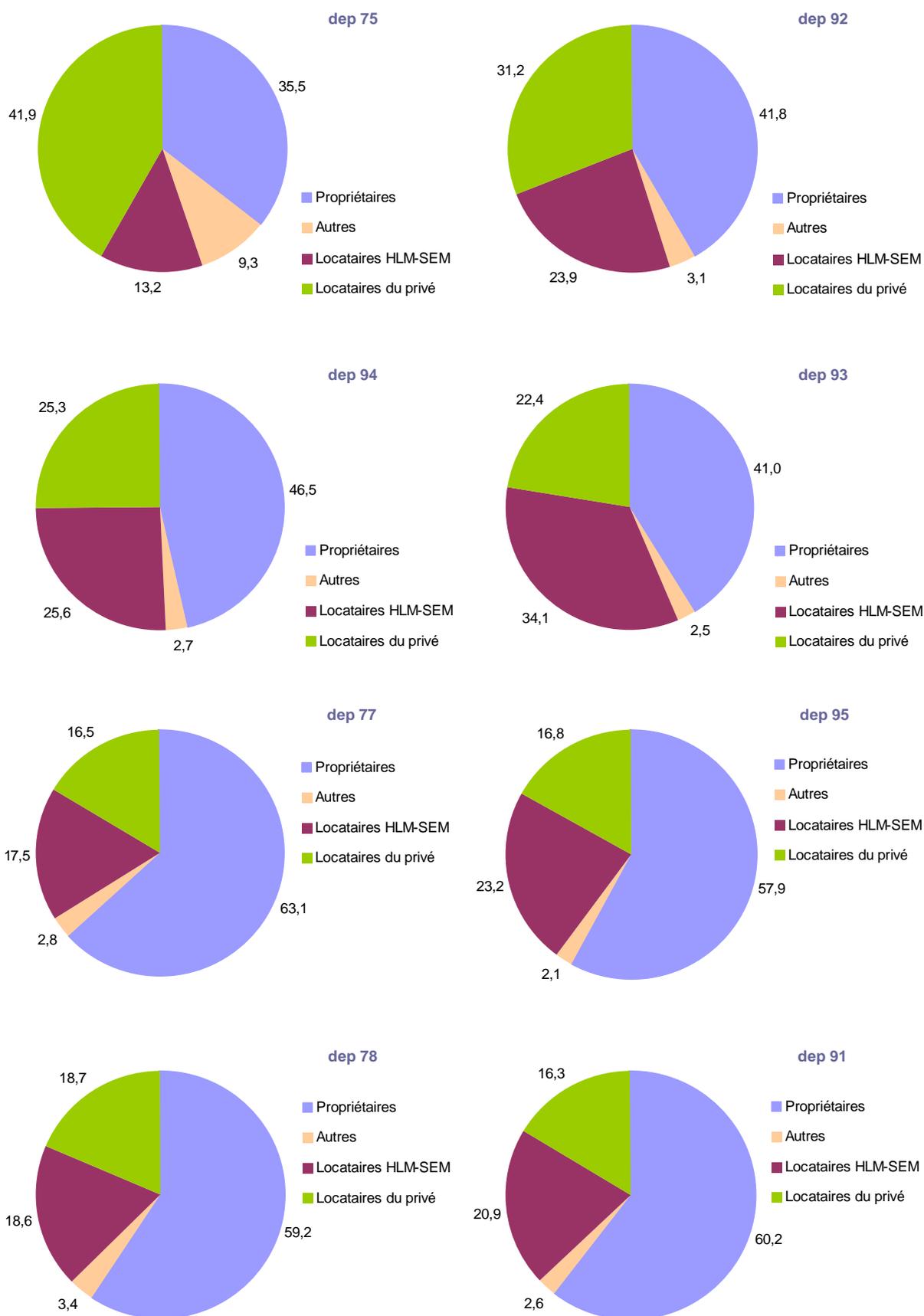
Note de lecture : les déciles de référence sont ceux de l'Ile-de-France. Dans la distribution de référence, 10 % des ménages relèvent de chaque décile, il y a équitartition. La Seine-Saint-Denis se spécifie par une forte concentration sur les déciles les plus pauvres (déciles 1 et 2) et la faiblesse des ménages les plus aisés (déciles 8, 9 et 10).

Profil de revenus *estimé* des ménages par département, si les seules différences résultaient des statuts d'occupation et de l'ancienneté dans le logement



Note de lecture : les profils ont été calculés en appliquant dans chaque département, les profils de revenus moyens régionaux selon le statut d'occupation et l'ancienneté dans le logement.

Répartition des ménages selon le statut d'occupation par département en 2005



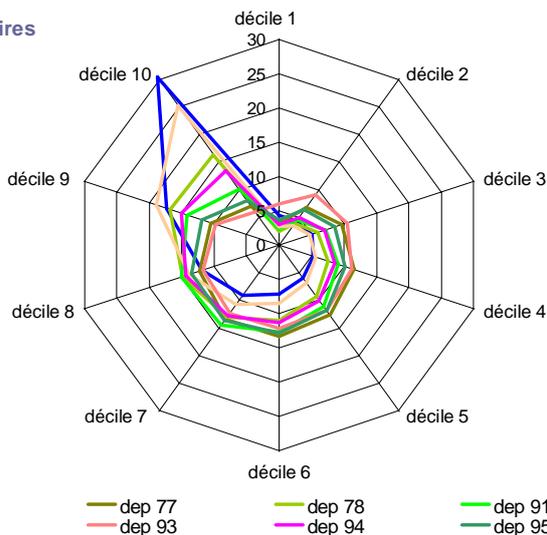
2 - Forts écarts de revenu parmi les propriétaires

Les différences de revenus les plus marquées d'un département à l'autre ont trait aux propriétaires. La part des propriétaires les plus riches (ménages relevant du dernier décile) s'échelonne de 6 % en Seine-Saint-Denis à 30 % à Paris. La concentration de ménages pauvres dans le parc social est moins contrastée. Le poids des ménages en HLM-SEM relevant du premier décile varie de 14,6 % dans les Hauts-de-Seine à 24,5 % en Seine-Saint-Denis. Pour ces deux statuts, la logique est semblable partout : tendance plus ou moins marquée à une sur-représentation des plus riches parmi les propriétaires (à l'exception de la Seine-Saint-Denis et de la Seine-et-Marne), et des plus pauvres au sein du parc social.

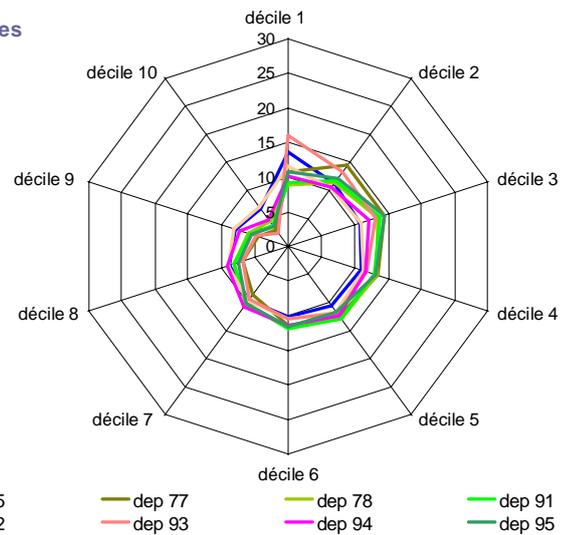
Il en va différemment des locataires du privé. La sur-représentation des bas revenus est très prononcée en Seine-Saint-Denis, le profil des locataires du parc privé s'approchant de celui du parc social. Ce profil « en escargot » (beaucoup de bas revenus, peu de hauts revenus) vaut, de façon plus amortie, pour le Val d'Oise, le Val-de-Marne, la Seine-et-Marne et l'Essonne. En revanche, la répartition des locataires du privé est plus uniforme à Paris, dans les Hauts-de-Seine et dans les Yvelines, avec, pour Paris, un léger renflement des déciles extrêmes (14% de ménages pauvres - 1^{er} décile, 13% de très riches - dernier décile).

Profil de revenus selon le statut d'occupation, par département, 2005

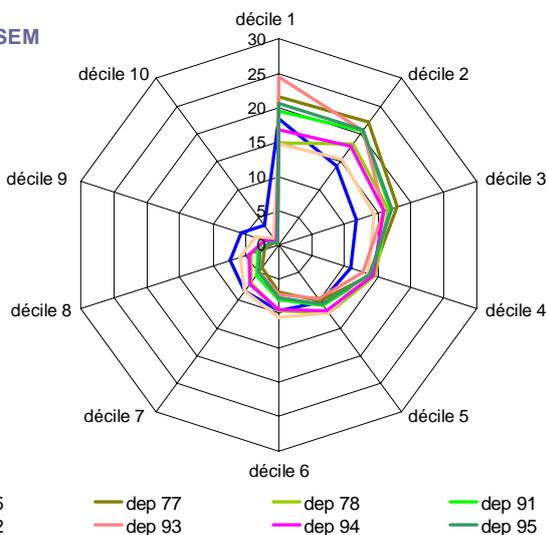
Propriétaires



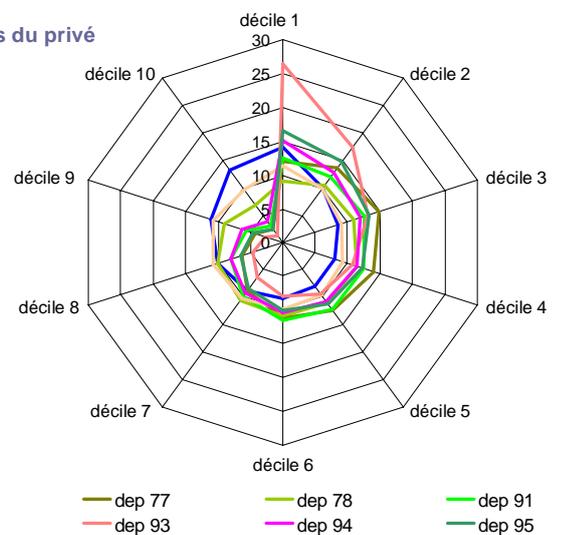
Autres



HLM-SEM



Locataires du privé



Source : Filocom, 2005

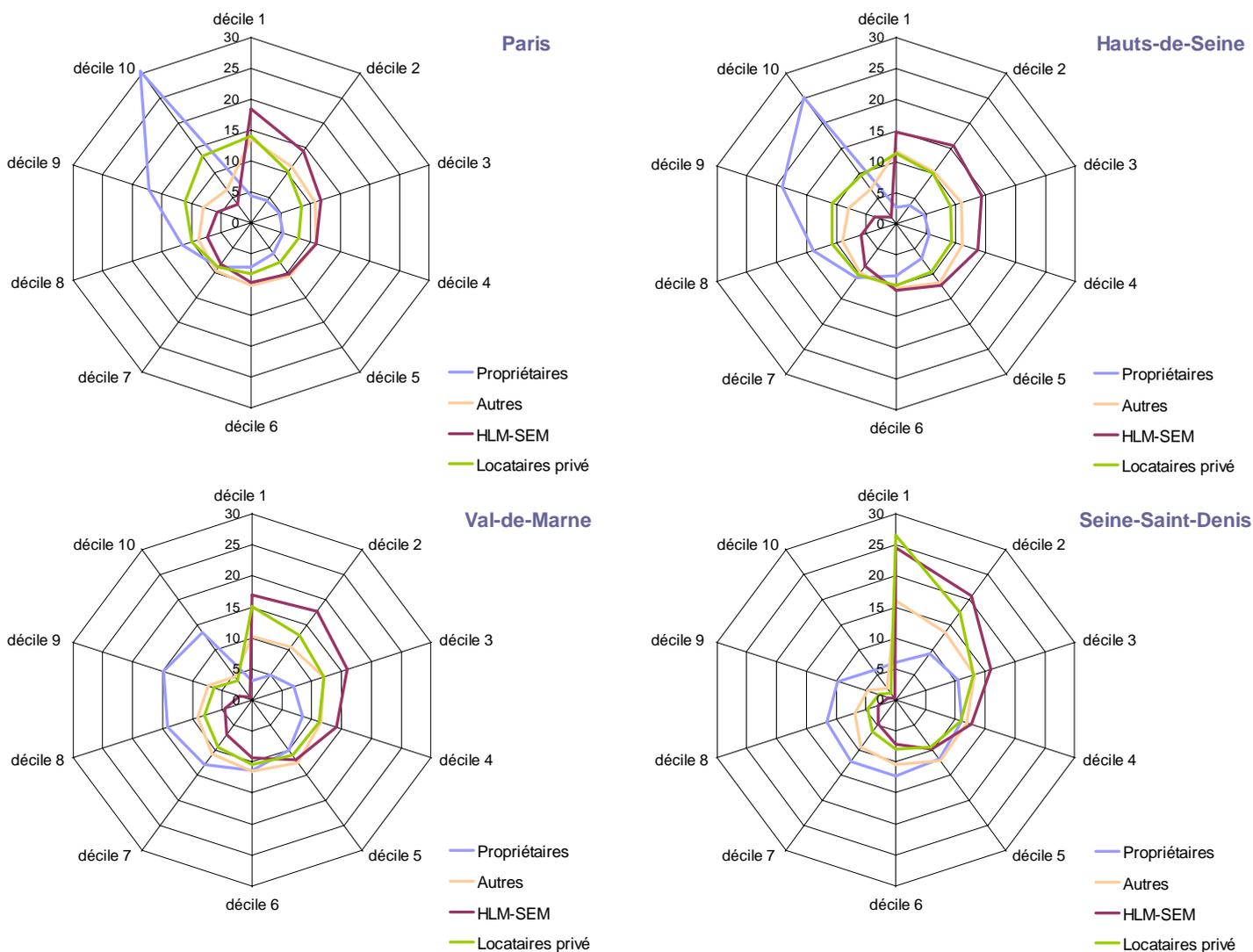
3 - En Seine-Saint-Denis, plus de 6 ménages locataires du privé sur 10 peuvent prétendre à un PLA-I

La part des ménages pouvant accéder au parc social varie sensiblement d'un département à l'autre. En 2005, 80 % des ménages de Seine-Saint-Denis sont en-deçà du plafond PLUS, les proportions les plus faibles sont atteintes à Paris (57 %), dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines (58 %).

La moitié des ménages de Seine-Saint-Denis ont des ressources en deçà de 60 % du plafond PLUS et peuvent prétendre à un logement PLA-I, c'est le cas de 36 à 37 % des ménages du Val d'Oise, du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne. Dans les autres départements, entre 27 et 32 % des ménages sont en-deçà des plafonds.

Les écarts entre départements les plus marqués concernent les propriétaires de leur logement : 13,6 % d'entre eux ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS dans les Hauts-de-Seine, contre 29,8 % en Seine-Saint-Denis. Les écarts sont également forts au sein du parc locatif privé, avec un échelonnement de 35 % des locataires en deçà de 60 % du PLUS dans les Hauts-de-Seine, à 61,7 % en Seine-Saint-Denis. Dans ce dernier département, il y a presque autant de locataires pouvant prétendre à un logement PLA-I dans le parc privé que dans le parc social (66,7 %).

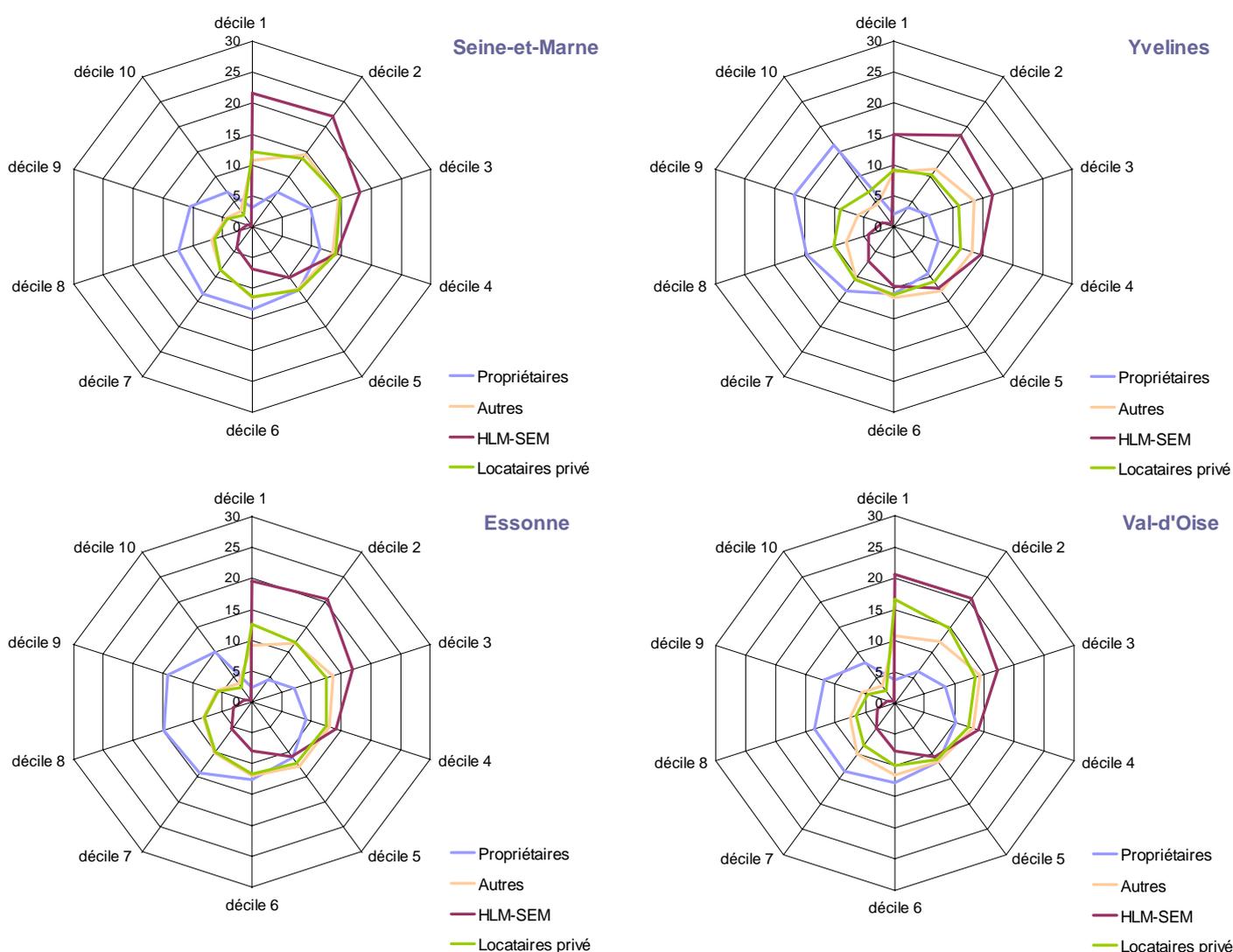
Profil de revenus par département, selon le statut d'occupation, 2005



Source : Filocom, 2005

Les situations sont moins différenciées au sein du parc HLM-SEM. Paris et les Hauts-de-Seine se distinguent toutefois assez nettement des autres départements : 51 % des ménages en HLM-SEM y ont des ressources donnant droit à un PLA-I, contre 55 à 56 % dans les Yvelines et le Val-de-Marne et de 62 % (Essonne) à 67 % (Seine-et-Marne) dans les autres départements franciliens. C'est dans le parc social parisien que l'on trouve le plus de ménages à revenus moyens ou aisés. Plus du tiers des ménages (34,6 %) ont un revenu supérieur à la médiane des revenus franciliens, et 16,7 % des ménages relèvent des trois déciles les plus riches.

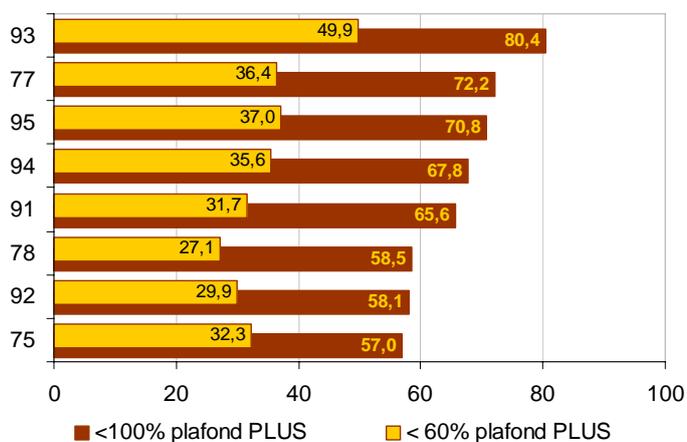
Profil de revenus par département, selon le statut d'occupation, 2005



Source : Filocom, 2005

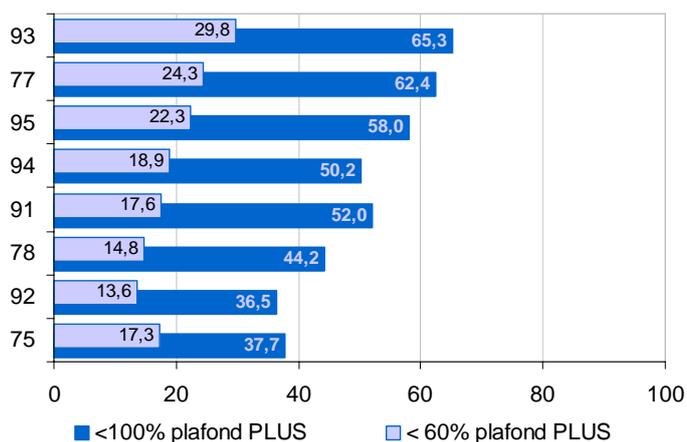
Ménages dont les ressources sont en deçà de 100 % et 60 % du plafond PLUS,
par département, 2005

Ensemble des ménages

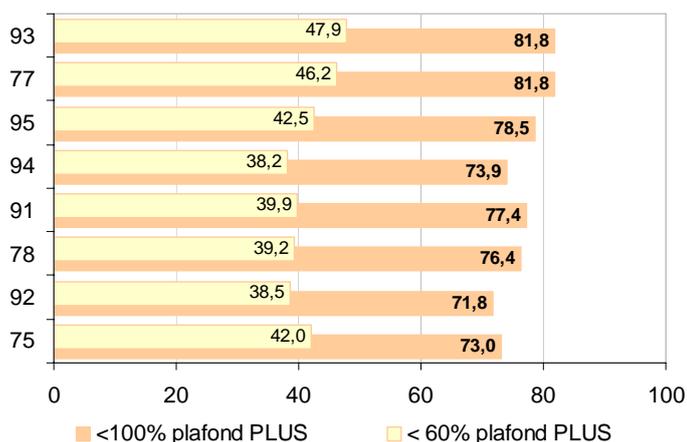


Note de lecture :
32,3 % des ménages parisiens ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS, 57 % en deçà de 100 % du plafond PLUS, ce qui leur donne potentiellement accès au parc social.

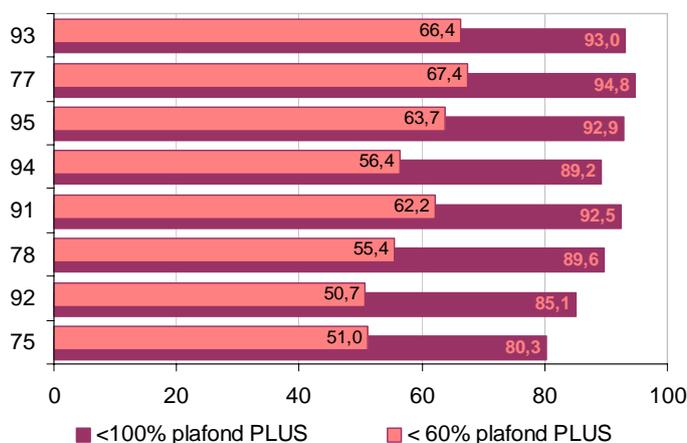
Propriétaires



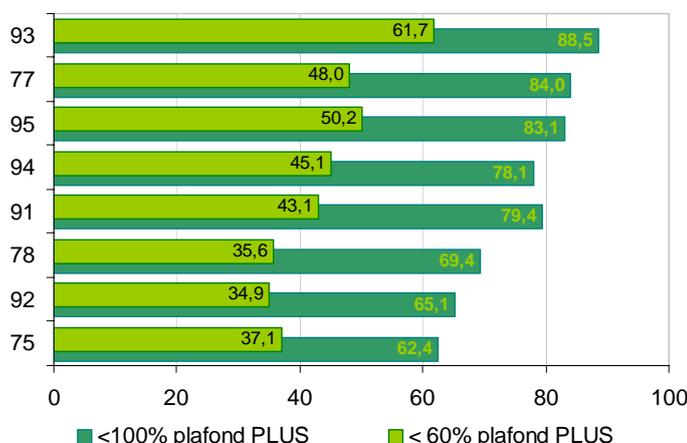
Autres



HLM-SEM



Locatif privé

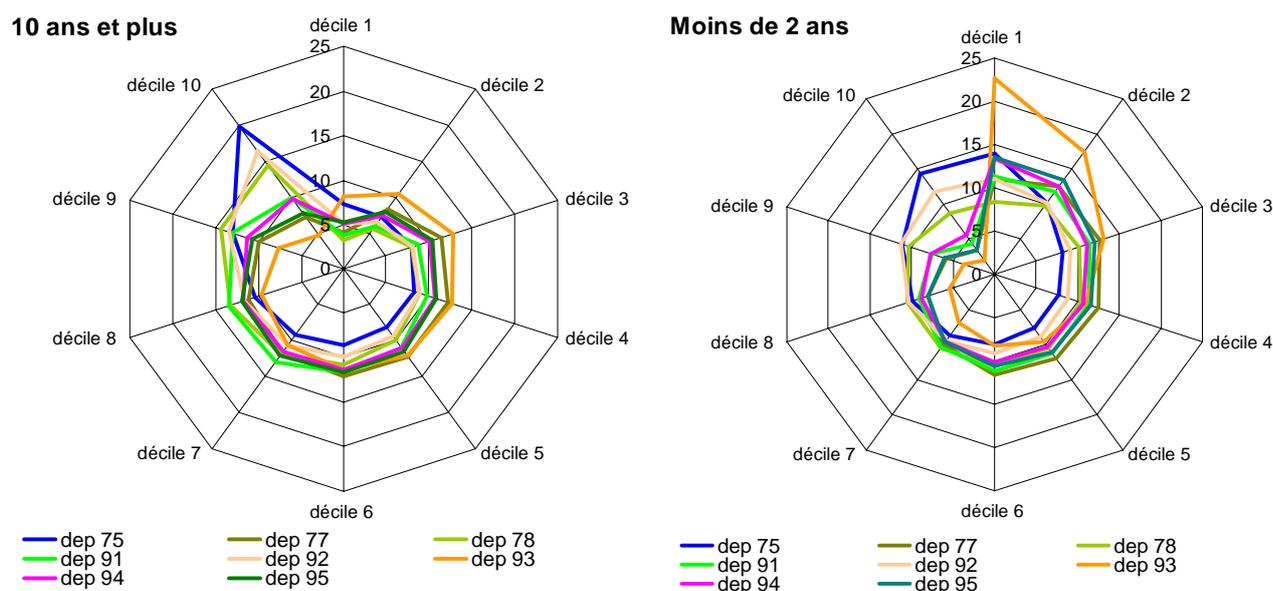


Source : Filocom, 2005

4 - Beaucoup de bas revenus parmi les nouveaux emménagés de Seine-Saint-Denis

On retrouve la trace des effets du cycle de vie sur le profil des ménages selon l'ancienneté dans le logement, avec une distorsion de la distribution vers les déciles de hauts revenus pour les ménages installés depuis au moins 10 ans dans leur logement, et à l'inverse un renflement sur les catégories modestes pour ceux qui ont emménagés depuis moins de 3 ans. Mais des différences apparaissent là aussi selon le département. Les profils de revenu sont nettement plus aisés quelle que soit la durée d'installation dans le logement à Paris, les Hauts-de-Seine et les Yvelines. La Seine-Saint-Denis concentre beaucoup plus de bas revenus parmi les nouveaux emménagés.

Profil des ménages selon l'ancienneté dans le logement par département, 2005



Source : Filocom 2005

Le croisement avec le statut d'occupation montre que les écarts entre départements sont les plus patents pour les locataires du privé récemment emménagés et les propriétaires quelle que soit la durée d'ancienneté dans le logement.

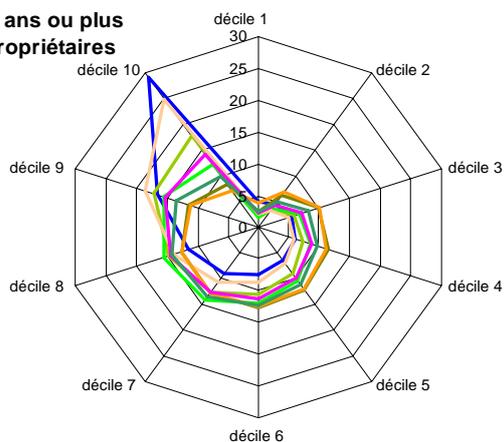
En Seine-Saint-Denis, 30 % des locataires du privé nouvellement emménagés relèvent du 1^{er} décile, contre un éventail qui va de 10% dans les Yvelines à 18 % dans le Val-d'Oise. Les écarts sont aussi très significatifs sur ce premier décile pour les ménages emménagés depuis 3 à 10 ans.

L'amplitude des écarts est encore plus grande si on tourne son regard vers le décile le plus aisé et les propriétaires emménagés récemment. Cette fois, c'est Paris qui se détache nettement (30 % de ménages dans le dernier décile), suivi des Hauts-de-Seine (25 %) ; cette proportion est deux fois plus faible dans les Yvelines (15 %) et six fois plus faible en Seine-Saint-Denis où seulement 4,7 % des nouveaux emménagés propriétaires ont un revenu qui relève du dernier décile.

Parmi les anciens emménagés, présents dans leur logement depuis au moins 10 ans, les différences au sein d'un même statut d'occupation s'aplanissent entre les départements à l'exception des propriétaires. Le marquage territorial et la valorisation des espaces s'opèrent bien avant tout par les propriétaires de leurs logements.

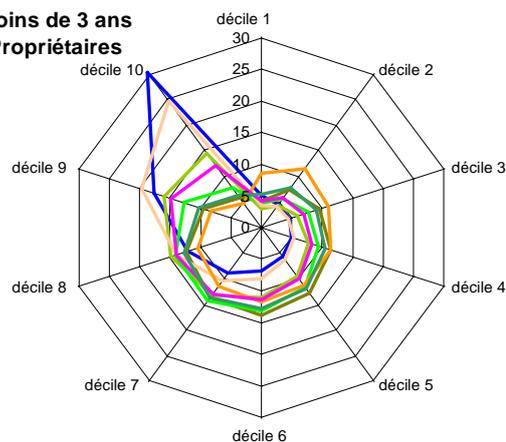
Profil des ménages selon le statut d'occupation et l'ancienneté dans le logement par département, 2005

10 ans ou plus Propriétaires



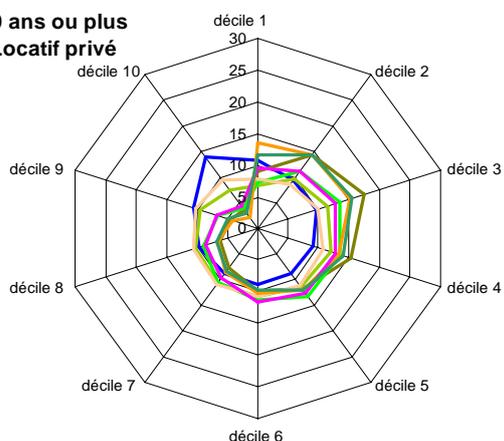
— dep 75 — dep 77 — dep 78
— dep 91 — dep 92 — dep 93
— dep 94 — dep 95

Moins de 3 ans Propriétaires



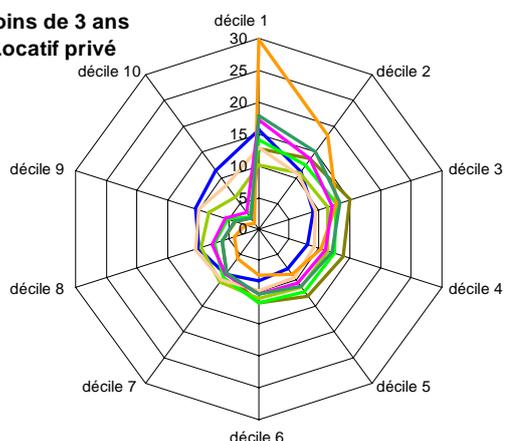
— dep 75 — dep 77 — dep 78
— dep 91 — dep 92 — dep 93
— dep 94 — dep 95

10 ans ou plus Locatif privé



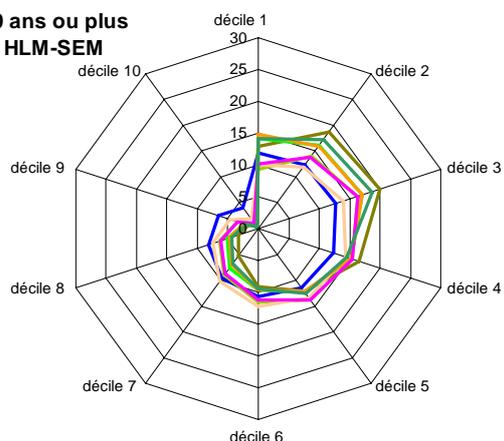
— dep 75 — dep 77 — dep 78
— dep 91 — dep 92 — dep 93
— dep 94 — dep 95

Moins de 3 ans Locatif privé



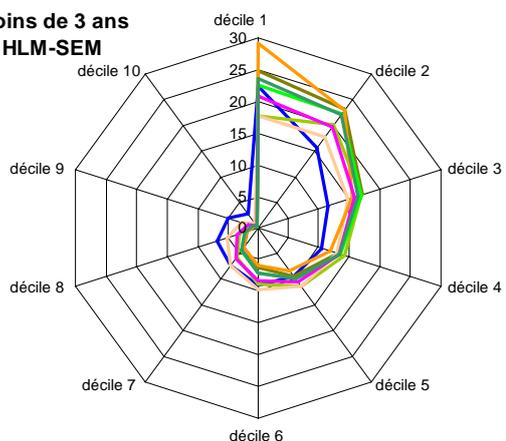
— dep 75 — dep 77 — dep 78
— dep 91 — dep 92 — dep 93
— dep 94 — dep 95

10 ans ou plus HLM-SEM



— dep 75 — dep 77 — dep 78
— dep 91 — dep 92 — dep 93
— dep 94 — dep 95

Moins de 3 ans HLM-SEM



— dep 75 — dep 77 — dep 78
— dep 91 — dep 92 — dep 93
— dep 94 — dep 95

Source : Filocom, 2005

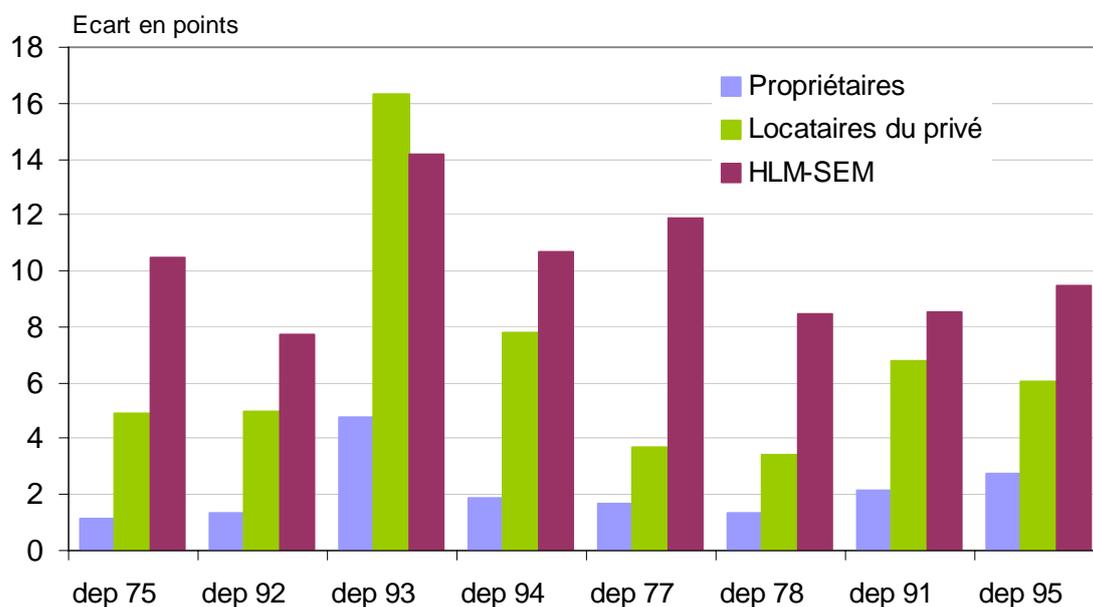
5 - Net appauvrissement en Seine-Saint-Denis surtout dans le parc locatif privé

Les dynamiques à l'œuvre au sein de chaque segment du parc peuvent être appréhendées en rapprochant les profils de revenus des emménagés depuis plus de 10 ans à ceux des emménagés récents. Les écarts les plus prononcés s'observent sur le 1^{er} décile. La part des bas revenus est sensiblement plus forte parmi les nouveaux emménagés, surtout au sein du parc HLM-SEM, ce qui atteste bien de l'orientation de plus en plus sociale de ce parc. Des différences sont à noter selon les départements. C'est en Seine-Saint-Denis et en Seine-et-Marne que le glissement vers les bas revenus entre anciens et nouveaux emménagés est le plus sensible, dans les Hauts-de-Seine, les Yvelines et l'Essonne qu'il est le moins marqué.

La Seine-Saint-Denis se singularise par un glissement encore plus marqué dans le parc locatif privé qui est sans commune mesure avec ce qui s'observe dans le secteur locatif privé des autres départements. Bien que deux fois moindre en intensité, ce glissement est aussi très significatif dans le Val-de-Marne, l'Essonne et le Val d'Oise. Il y a une nette orientation des ménages les plus pauvres ne pouvant accéder à un logement social vers le parc locatif privé de Seine-Saint-Denis, qui présente un profil atypique des nouveaux emménagés similaire à celui du parc social.

Les écarts sont nettement plus faibles entre anciens et nouveaux propriétaires, le poids des faibles revenus y étant structurellement faible. Mais là aussi, c'est en Seine-Saint-Denis que la différence est la plus sensible.

Le poids du 1^{er} décile de revenus est plus élevé parmi les emménagés depuis moins de 3 ans que parmi les emménagés depuis 10 ans ou plus, quel que soit le statut d'occupation



Note de lecture :

Le graphique compare le poids des ménages les plus pauvres (1^{er} décile) entre les ménages emménagés depuis moins de 3 ans et ceux qui ont emménagés depuis plus de 10 ans. Dans tous les cas, le poids des ménages pauvres est plus important parmi les nouveaux ménages. L'écart maximal est observé dans le parc locatif privé de Seine-Saint-Denis (16,3 points).

6 - Les processus de différenciation sont plus marqués dans le cœur de l'agglomération

Afin d'analyser si les écarts entre départements se renforcent ou s'atténuent selon le type de parc, les profils des emménagés récents – depuis moins de 3 ans – sont comparés à ceux installés depuis 3 ans ou plus. Pour éliminer les effets liés au cycle de vie, ce sont les déformations par rapport au profil régional qui sont prises en compte dans chaque cas⁹. Ces calculs ont été faits pour chaque département, par statut d'occupation et pour l'ensemble des ménages (tous statuts confondus).

Il ressort, globalement, un processus de différenciation vers plus de richesse - Paris, Hauts-de-Seine - ou plus de pauvreté - Seine-Saint-Denis- dans le cœur de l'agglomération qui touche tous les types de parc. En grande couronne, les évolutions les plus sensibles ont trait aux secteurs où les écarts à la moyenne régionale sont les plus forts. Des processus d'accentuation y sont aussi à l'œuvre comme dans le parc HLM des Yvelines où la sous-représentation des plus pauvres est encore plus nette parmi les nouveaux emménagés. Mais les processus de maintien voire d'atténuation sont plus fréquents comme, par exemple, la moindre sur-représentation des ménages modestes parmi les nouveaux emménagés du parc social de Seine-et-Marne et du Val d'Oise. Dans ces deux départements, le peuplement du parc social tend à s'aligner sur celui de l'ensemble de la région. Ce processus est aussi à l'œuvre dans le parc privé bien que les écarts à la moyenne régionale restent encore prononcés. En Essonne, la sur-représentation des classes moyennes-supérieures tend à s'atténuer.

Note de lecture des graphiques suivants :

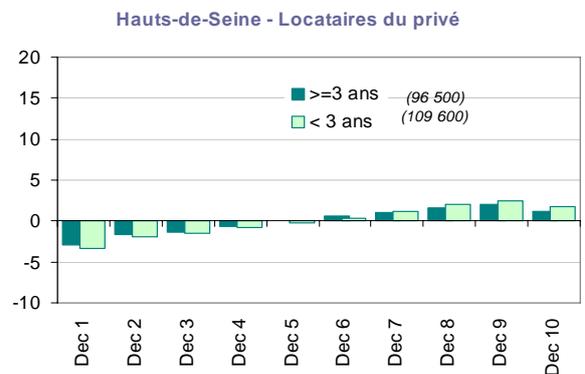
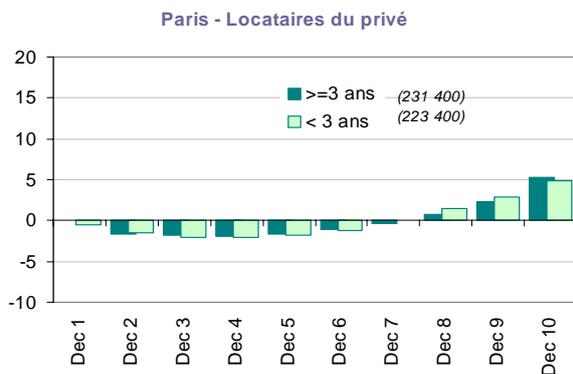
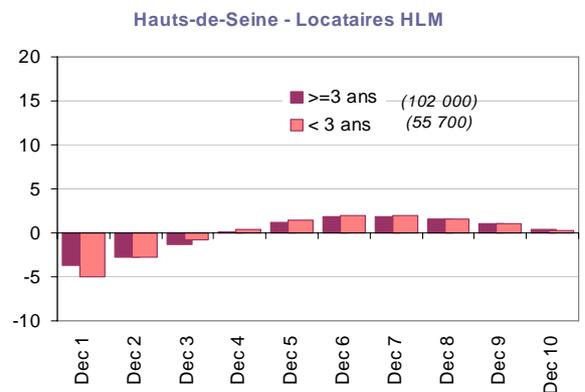
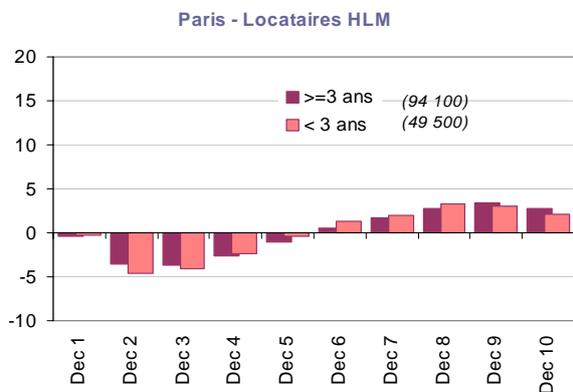
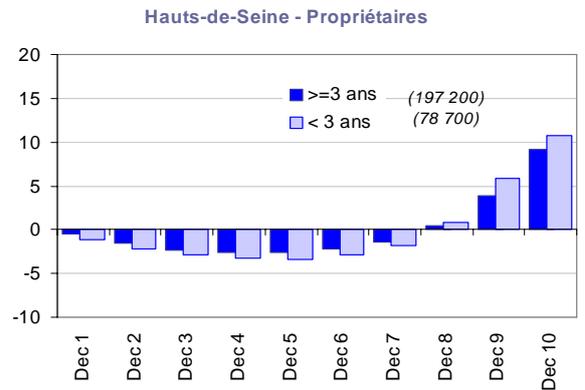
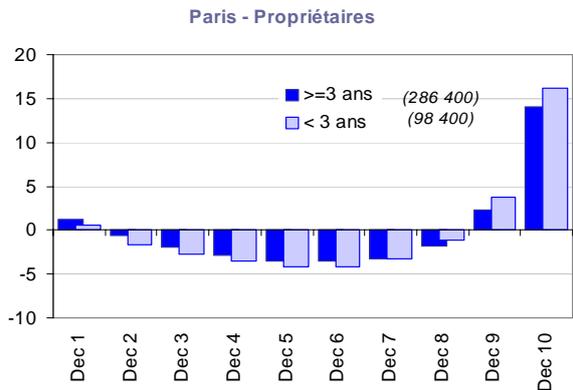
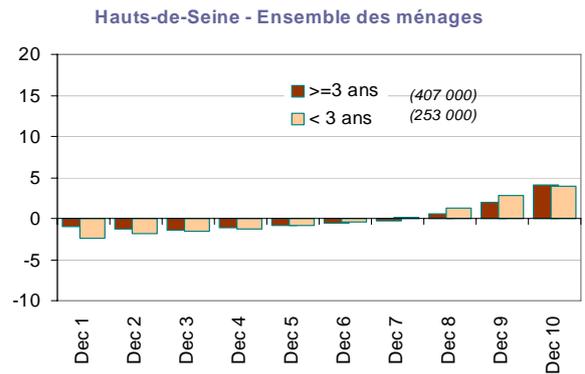
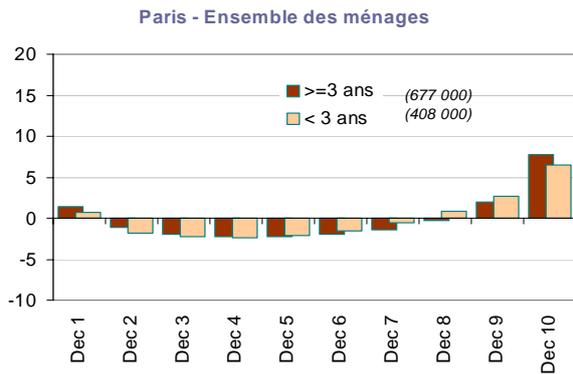
Quatre graphiques sont présentés par département ; ils ont trait respectivement à l'ensemble des ménages, aux propriétaires, aux locataires du parc social et aux locataires du parc locatif privé.

Chaque graphique est établi en référence à la distribution régionale du statut considéré (propriétaires, locataire HLM-SEM, etc..) et distingue les emménagés depuis moins de 3 ans et ceux qui ont emménagé depuis au moins 3 ans.

Ainsi, la part des ménages emménagés dans leur logement depuis 3 ans ou plus relevant du décile le plus riche (décile 10) dépasse de 7,8 points la part régionale à Paris, de 4 points dans les Hauts-de-Seine. Chez les propriétaires, l'écart est respectivement de 14 points et de 9,1 points par rapport à l'ensemble des propriétaires franciliens emménagés depuis au moins 3 ans.

⁹ Ainsi, pour un statut d'occupation donné, on calcule, dans un premier temps, la différence entre la distribution de revenu du département choisi par rapport à la distribution régionale pour les emménagés de moins de 3 ans. Le même calcul est fait sur les emménagés de 3 ans ou plus. Ce sont ces deux distributions relatives qui sont ensuite comparées. Ce rapprochement permet d'examiner si la position relative du département s'atténue ou s'accroît dans le contexte régional sous l'effet de la mobilité récente pour le statut d'occupation étudié.

Ecart de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



7 - Structure des nouveaux emménagés et processus à l'œuvre par département

1 – Paris : Forte sous-représentation des classes moyennes, accentuation de l'embourgeoisement

La capitale se distingue par une très forte sur-représentation des catégories très aisées (décile 10), une légère sur-représentation des plus pauvres (décile 1) et une sous-représentation des catégories modestes, moyennes à moyennes-supérieures (déciles 3 à 8).

Les propriétaires parisiens sont de loin les plus aisés de la région, avec une très forte polarisation sur le décile le plus riche.

Les locataires du privé très riches ne sont sur-représentés qu'à Paris. Et c'est là aussi que le profil des ménages logés dans le parc social s'écarte le plus sensiblement vers les hauts revenus (les déciles 7 à 10 y sont sur-représentés relativement à l'ensemble des ménages franciliens logés en HLM-SEM).

Le profil des nouveaux emménagés renforce très nettement ces caractéristiques. Globalement, le 1^{er} décile n'est plus guère sur-représenté parmi les nouveaux emménagés et les catégories modestes (déciles 2 à 4) sont un peu moins présentes au profit des déciles 7, 8 et 9. Il y a donc un glissement vers des catégories plus aisées parmi les nouveaux arrivés. Ce glissement est sensible au sein de tous les statuts d'occupation. Les accentuations les plus sensibles sont le renforcement des déciles 9 et 10 parmi les nouveaux propriétaires et le recul des catégories modestes (déciles 2 et 3) parmi les nouveaux locataires du parc social au bénéfice de déciles 6, 7 et 8.

2 – Les Hauts-de-Seine : la sur-représentation des classes aisées se renforce

Le profil des Hauts-de-Seine est aussi décalé vers les hauts-revenus (déciles 9 et 10) mais moins polarisé sur les très hauts revenus. Contrairement à Paris, les pauvres n'y sont pas sur-représentés (décile 1), et les ménages modestes (déciles 2 à 5) tendent aussi à être un peu moins fréquents qu'en Ile-de-France.

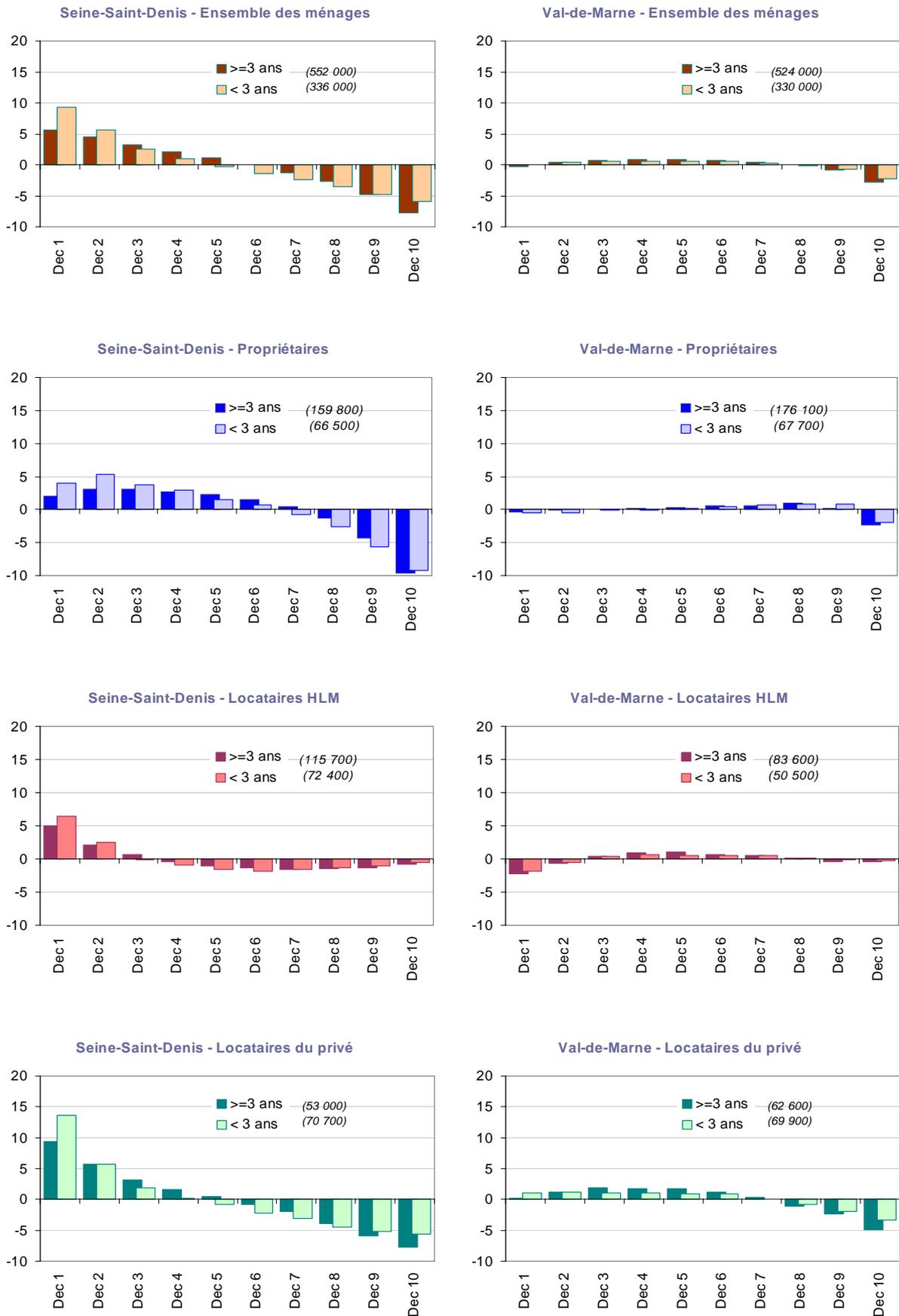
Les Hauts-de-Seine partagent avec Paris l'accueil des ménages propriétaires très aisés (déciles 9 et 10).

Les locataires du parc HLM sont plus aisés qu'en moyenne, mais le glissement vers les hauts revenus est moins prononcé qu'à Paris. Les ménages très pauvres (décile 1) sont nettement sous-représentés dans le parc social, caractéristique que l'on retrouve dans le Val-de-Marne et plus encore dans les Yvelines.

Les locataires du parc privé sont aussi en moyenne plus aisés qu'ailleurs, avec là aussi, une sous-représentation sensible des locataires pauvres et modestes.

Le profil des nouveaux emménagés renforce ces caractéristiques, la sous-représentation des déciles 1 et 2 se renforce, au profit d'une sur-représentation accentuée des déciles 8 et 9. Les nouveaux propriétaires sont sensiblement plus aisés que les anciens ; les nouveaux emménagés dans le parc social sont nettement moins souvent pauvres (décile 1) au profit des classes moyennes ; il en va de même dans le parc locatif privé mais au profit cette fois des ménages les plus aisés (déciles 8 à 10).

Ecart de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



3 – La Seine-Saint-Denis : Concentration accrue sur les bas revenus dans tous les types de parc

Les ménages pauvres et modestes sont très nettement sur-représentés et les ménages aisés (déciles 8 à 10) fortement sous-représentés en Seine-Saint-Denis. C'est au sein du parc locatif privé et parmi les propriétaires que cette distorsion est la plus flagrante. La sous-représentation des classes aisées dans le parc social est patente dans le département, comme dans le Val d'Oise ou l'Essonne mais elle est toutefois moins accentuée qu'en Seine-et-Marne. A l'autre extrémité, les ménages très pauvres (décile 1) y sont nettement sur-représentés comme dans le Val d'Oise ou l'Essonne.

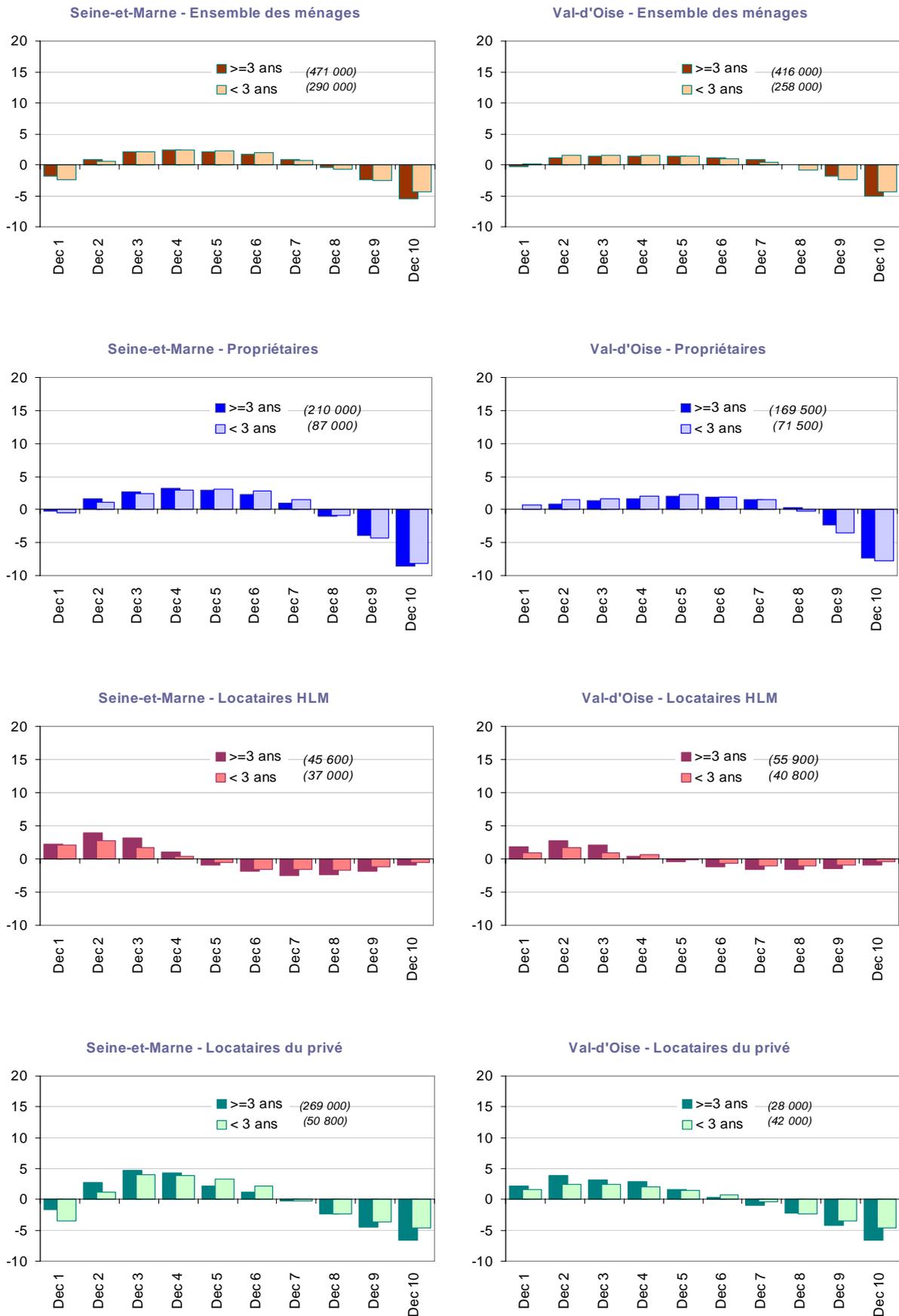
Ce qui caractérise la Seine-Saint-Denis c'est l'accentuation de la sur-représentation des ménages pauvres (déciles 1 et 2) parmi les nouveaux emménagés et à l'inverse le recul des ménages moyens à aisés. Le glissement vers les bas revenus se renforce à travers les nouveaux emménagements. Ce glissement est extrêmement fort parmi les locataires du privé, mais l'accentuation de la part des ménages les plus pauvres (déciles 1 et 2) parmi les nouveaux arrivants est aussi très marquée parmi les propriétaires et les locataires du parc social.

4 – Le Val-de-Marne : Un profil peu différencié et stable

Le profil des écarts de revenus à la moyenne régionale est remarquablement plat. Seule la classe des plus aisés (décile 10) est en retrait dans le contexte régional. Cet écart tient à la faiblesse de la part des plus riches parmi les propriétaires et les locataires du parc privé. Le parc privé du département accueille plutôt des locataires à revenus modestes et moyens (déciles 2 à 6 un peu plus fréquents). Les ménages très pauvres (décile 1) sont sous-représentés dans le parc social.

Le profil des nouveaux ménages n'est guère différent de celui des anciens emménagés. On note toutefois, au sein du parc locatif privé, un écrasement du profil des revenus : la sous-représentation des classes les plus aisés s'atténue, la répartition sur les autres classes de revenus s'homogénéise.

Ecart de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



5 – La Seine-et-Marne : Maintien de l'accueil des ménages à revenus modestes et moyens

La Seine-et-Marne accueille surtout des ménages dont les revenus relèvent des déciles 3 à 6, revenus modestes à moyens. Les catégories extrêmes sont sous-représentées (déciles 1, 9 et 10), surtout les plus aisées.

Ce profil global reflète avant tout celui des propriétaires qui représentent 63 % des ménages. Parmi les locataires du privé, les ménages modestes sont très nettement sur-représentés (déciles 3 et 4) et les classes aisées (déciles 8 à 10) sont peu fréquentes dans le contexte régional. Les ménages du parc social sont aussi nettement regroupés autour des déciles modestes. C'est le département qui regroupe le plus de ménages modestes dans le parc social et le moins de ménages aisés (déciles 6 et plus). La présence de ménages très pauvres (décile 1) est toutefois moins forte qu'en Seine-Saint-Denis.

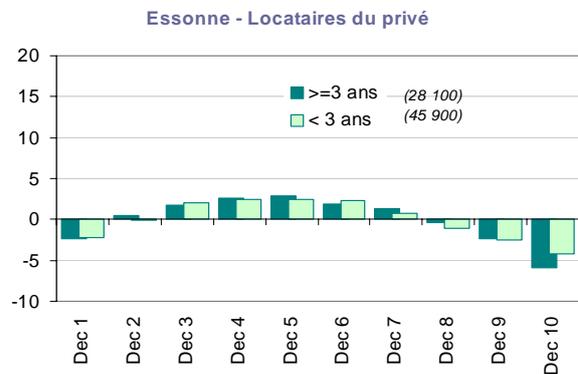
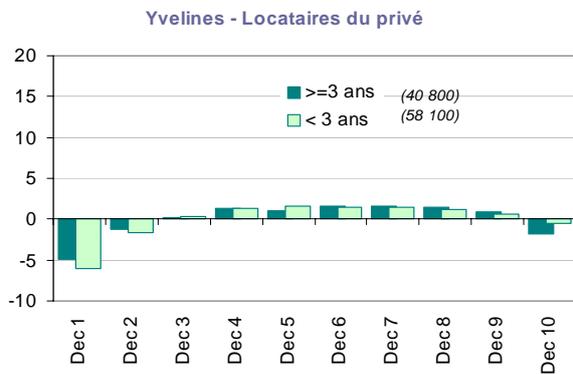
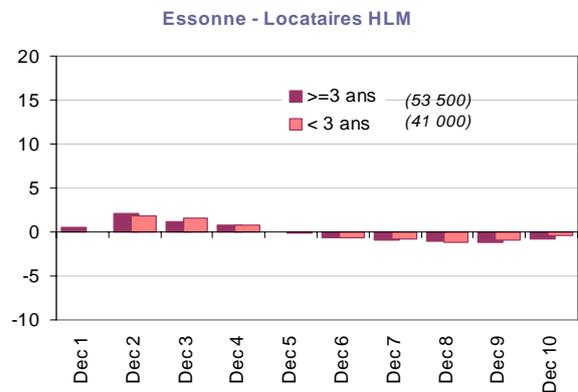
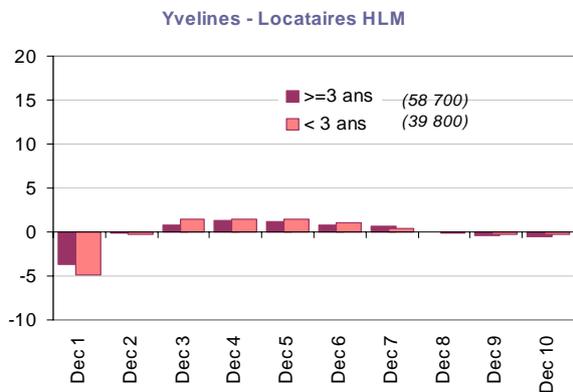
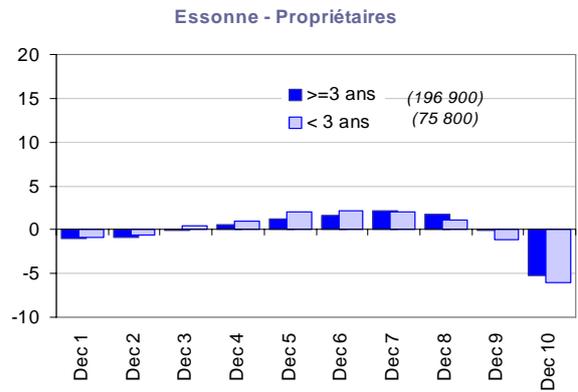
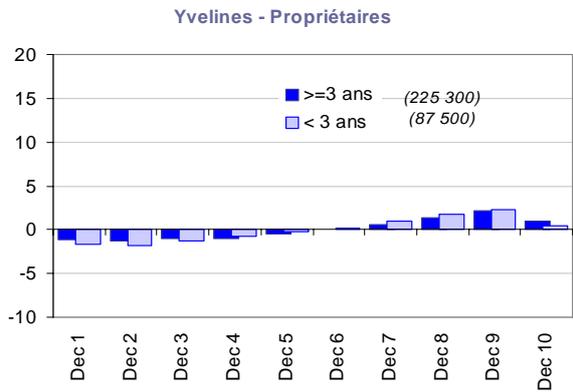
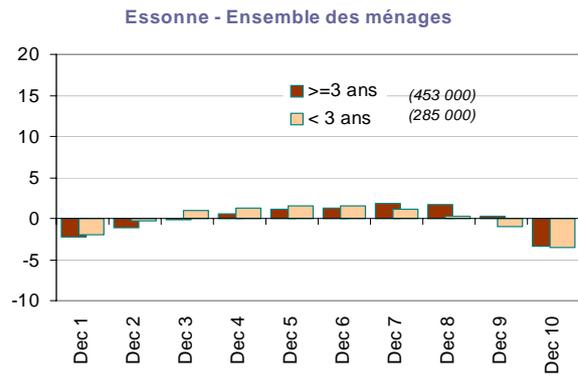
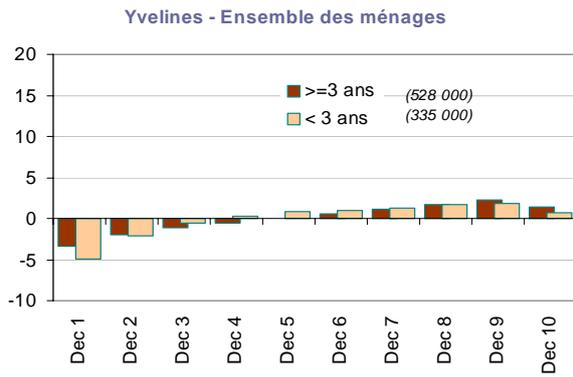
Le profil global des nouveaux ménages ne s'écarte guère des anciens, notamment chez les propriétaires. Des changements sont en cours dans le parc locatif. Le profil des ménages qui entrent en HLM tend à s'aplanir, même si les ménages modestes restent sur-représentés. Dans le parc locatif privé, on note un renforcement des arrivées de ménages à revenus moyens (déciles 5 et 6). Le premier décile devient très nettement sous-représenté et la sous-représentation des classes aisées s'atténue légèrement.

6 – Le Val d'Oise : Maintien de l'accueil des ménages modestes

Le profil des ménages résidant dans le Val d'Oise présente un faible renflement des catégories modestes à moyennes (déciles 2 à 6) et un décrochage prononcé sur les hauts revenus (déciles 9 et 10). On retrouve, là, trace du profil des propriétaires. La composition des ménages du parc locatif privé se différencie davantage de celle du parc privé régional avec une nette accentuation sur les ménages pauvres et modestes : les cinq premiers déciles sont sur-représentés, les trois derniers nettement sous-représentés. Le parc HLM atteste aussi d'une relative concentration sur les ménages les plus pauvres (trois premiers déciles).

Les profils des nouveaux arrivants dans le parc locatif présentent les mêmes déformations mais plus aplanies. Il y a donc atténuation de la concentration des ménages les plus modestes parmi les nouveaux emménagés. Chez les propriétaires, il y a un léger transfert des déciles de revenus les plus riches (9 et 10) vers les déciles modestes.

Ecart de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



7 – Les Yvelines : Recul de la présence des ménages très pauvres

Les ménages des Yvelines sont les plus aisés de grande couronne avec une sur-représentation des quatre derniers déciles (7 à 10) et une nette sous-représentation des trois premiers. Cette déformation du profil des revenus se retrouve parmi les propriétaires. C'est le département francilien où la présence des pauvres est la plus faible (décile 1). Cette sous-représentation est particulièrement nette au sein du parc locatif privé et social. La distribution des revenus dans le parc social présente un renflement autour des déciles moyens (3 à 6), celle du parc locatif privé se déforme davantage vers des revenus plus élevés (déciles 4 à 8).

Ces caractéristiques de peuplement se retrouvent parmi les nouveaux venus avec une nette accentuation de la sous-représentation des plus pauvres (décile 1) dans le parc locatif.

8 – L'Essonne : un profil moyen-aisé qui glisse vers les classes moyennes

Les ménages essonniers sont après les Yvelinois, les plus aisés de grande couronne, avec une sur-représentation des déciles 5 à 8 et, à l'inverse, une nette sous-représentation des déciles extrêmes (1 et 10). Là encore, ce profil reflète celui des propriétaires puisque 60 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Les locataires du parc locatif privé sont davantage regroupés sur les déciles moyens (3 à 6) que l'ensemble des locataires franciliens, avec également une sous-représentation des extrêmes. La déformation des revenus dans le parc social est tout autre puisqu'elle témoigne d'une légère concentration sur les revenus faibles par rapport au parc social régional (déciles 2 et 3).

Les tendances à l'œuvre attestent d'un léger recentrage des nouveaux ménages autour des classes moyennes (les déciles 3 à 6 prennent un peu plus d'importance) et d'une atténuation de la présence des plus aisés. Ce dernier aspect concerne avant tout les nouveaux propriétaires.

I-3 Analyse typologique du territoire francilien

L'échelle départementale gomme les disparités territoriales de richesse. La mosaïque sociale traverse ces limites administratives. Reprenant la démarche de l'équipe de JC François et Alii¹⁰, une typologie a été faite sur le profil de revenu des ménages de chaque commune en référence à la distribution moyenne de la région en 2005 à partir des données du fichier Filocom¹¹. Neuf classes ont été isolées, du groupe de communes les plus aisées où les revenus élevés sont sur-représentés au groupe le plus pauvre, où ce sont les bas revenus qui sont les plus fréquents. Plus de quatre ménages sur dix (42%) vivent dans des communes au profil social relativement proche du profil moyen régional avec des variantes (classes 4, 5 et 7)¹². Ce constat rejoint les analyses de Edmond Preteceille¹³. Dans ses travaux sur la géographie sociale des actifs franciliens menés sur la période 1982-1999, il montre que 45 % de la population francilienne vit dans des quartiers au profil social moyen mélangé et note que ces espaces ne sont nullement en voie de disparition. Il analyse aussi que la région n'est pas engagée dans un processus de dualisation mais dans une 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.

Cette relative mixité dans le cadre francilien (classes 4, 5 et 7) traverse l'espace régional, on la retrouve en banlieue et dans le péri-urbain. Elle mord sur la banlieue principalement au sud et à l'est de la capitale et touche les 10^e, 18^e et 20^e arrondissements. Le cœur de l'agglomération, dans un cercle d'une vingtaine de km autour de Paris, est le lieu de tous les contrastes. La périphérie de la Seine-et-Marne située au delà de 60 km de Paris rassemble une population rurale très modeste.

1 - Les secteurs les plus pauvres où domine la banlieue nord

Classe 1 : Pauvreté endémique

457 000 ménages (9,7% des ménages franciliens).

Forte sur-représentation des ménages pauvres et modestes (trois premiers déciles) et forte sous-représentation des ménages moyens à aisés (déciles 6 à 10). Un ménage sur cinq relève du premier décile, plus de la moitié (53%) des trois premiers, et un ménage sur dix seulement des trois déciles les plus aisés.

Ouvriers (27%) et employés (19%) dominent le paysage social. Les trois quarts des retraités sont aussi issus de ces catégories professionnelles.

Cette classe a la plus forte part de parc HLM-SEM (43,2%) et la plus faible de propriétaires (31,8%).

Les communes sont situées principalement en banlieue nord de Paris, auxquelles s'ajoutent quelques agglomérations secondaires de grande couronne en politique de la Ville (Meaux, Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Chanteloup, Trappes, La Verrière, Evry, Grigny, Montereau-Fault-Yonne, Nemours, Persan).

¹⁰ J.C. François, H. Mathian, A. Ribardière, Th. Saint-Julien, « Les disparités des revenus des ménages franciliens en 1999, approches intercommunale et infracommunale et évolution des différenciations intercommunales 1990-1999

¹¹ typologie réalisée à partir d'une analyse en composantes principales des déciles de revenus par commune, puis d'une classification ascendante hiérarchique des communes présentant des profils de revenus semblables.

¹² On a retenu les classes où aucun décile de s'écarte de plus de 5 points du profil régional.

¹³ E. Préteceille, « La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformation de l'espace résidentiel 1990-1999 », Paris, OSC, 2003

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

Classe 2 : Ménages pauvres et modestes

754 000 ménages (16,1% des ménages franciliens).

Profil de la classe 1 atténué, avec une sur-représentation sensible des ménages pauvres et modestes (déciles 1 à 4). Quatre ménages sur dix font partie des trois premiers déciles.

La composition sociale reste fortement imprégnée des classes populaires (21,4% d'ouvriers et 18% d'employés) mais la présence des professions intermédiaires est plus sensible.

La proportion du parc HLM-SEM est forte (35,4%), et la part des propriétaires faible dans le contexte régional (39,7%).

On y trouve des communes contiguës de la classe précédente en banlieue nord, des communes du Val-de-Marne, le 19^e arrondissement de Paris, des communes de Ville nouvelle (Boissy-Saint-Léger, Lognes, Noisiel, Courcouronnes, Torcy, Cergy, Melun, Dammarie-les-Lys, Savigny-le-Temple,...), quelques agglomérations secondaires (Carrières-sous-Poissy, Mantes-la-Ville, Etampes), et une partie de l'extrême frange rurale est de la Seine-et-Marne.

2 - Les secteurs urbains les plus mixtes, proches du profil moyen francilien

Classe 4 : Profil moyen francilien, légère sous-représentation des plus aisés

921 000 ménages (19,6%)

La part des propriétaires (46%) s'équilibre avec celle des locataires (27% de privé, 23,4% de HLM-SEM).

Les employés et professions intermédiaires sont légèrement sur-représentés, les cadres modérément sous-représentés.

Il s'agit, pour l'essentiel de communes de banlieue est/sud-est à moins de 20 km de Paris, auxquelles s'ajoutent trois arrondissements de l'est (10^e, 18^e, 20^e), Fontainebleau, Etampes, quelques communes rurales dispersées de Seine-et-Marne et des communes de villes nouvelles.

Classe 7 : Profil moyen francilien, légère sous-représentation des plus pauvres au profit des plus aisés

782 000 ménages (16,7%).

La moitié sont propriétaires (49,3%), le locatif libre (28,4%) est plus prégnant que le parc HLM-SEM (15,7%).

Les déciles 7 à 10 sont légèrement sur-représentés, ils regroupent 47% des ménages, et les trois premiers déciles légèrement sous-représentés.

Les cadres sont sur-représentés, à l'inverse des ouvriers.

Ce profil est caractéristique des communes de banlieue à tendance aisée : le sud des Hauts-de-Seine, quelques communes du Val-de-Marne, Le Raincy seulement en Seine-Saint-Denis. On y trouve aussi trois arrondissements de l'est de Paris (11^e, 12^e et 13^e), et du périurbain, yvelinois surtout, mais présent aussi dans le Val d'Oise et autour de Fontainebleau.

3 - Les secteurs périurbains ou les déciles extrêmes sont sous-représentés

Classe 3 : Ménages modestes à moyens

177 000 ménages (3,8%)

Légère sur-représentation des ménages des déciles 3 à 6 qui regroupent 53% des ménages, sous-représentation des ménages aisés.

Forte proportion de propriétaires (62,8%), 19% de parc HLM.

Les ouvriers sont très fortement sur-représentés (23,4%), ce sont un peu plus souvent des ouvriers qualifiés (77%) que dans les classes les plus pauvres (68% dans la classe 1, 71% dans la classe 2).

Les professions intermédiaires sont légèrement sur-représentées.

Cette classe regroupe les franges rurales de la Seine-et-Marne situées pour l'essentiel à plus de 50 km de Notre-Dame, des communes proches de Roissy (Villeparisis, Mitry-Mory étant les plus peuplées), Achères et Aubergenville le long de la vallée de la Seine, Ris-Orangis à côté d'Evry, des communes situées au sud de Marne-la vallée (Roissy-en-Brie, Gretz-Armainvilliers, Tournan-en-Brie), Moissy-Cramayel à Sénart. Dans ces secteurs, l'accession n'a pu se faire qu'au prix d'un éloignement du cœur de l'agglomération.

Classe 5 : Classes moyennes

283 000 ménages (6%)

Très forte proportion de propriétaires (70,5%), parc locatif équilibré entre privé (14,6%) et HLM-SEM (12,4%).

Légère dominante des revenus moyens, les déciles 1 et 10 sont sous-représentés.

Les professions intermédiaires (21,6%) sont très présentes et les ouvriers plus fréquents qu'en moyenne (18,6%).

Il s'agit pour l'essentiel du périurbain seine-et-marnais et essonnien situé entre 20 à 50 km de Notre-Dame. S'y ajoute une partie de l'extrême ouest de la vallée de la Seine et des franges est du Val-d'Oise.

Classe 6 : Ménages aisés

211 000 ménages (4,5%)

C'est la classe qui regroupe le plus de propriétaires (75%).

Les ménages pauvres et modestes sont nettement sous-représentés (17,5% relèvent des trois premiers déciles). 53% des ménages relèvent des déciles 6 à 9. Le décile le plus aisé est légèrement sous-représenté.

Les professions intermédiaires (22,4%) et les cadres (20,7%) dominent le paysage social. Employés et ouvriers sont plus en retrait que dans la classe précédente : ils représentent un peu moins du quart des ménages contre 32 % dans la classe 5.

Périurbain aisé de type essonnien.

4 - Les secteurs les plus aisés ancrés à l'Ouest

Classe 8 : Communes très aisées

475 000 ménages (10,1%).

La moitié des ménages sont propriétaires (52,7%) ; le parc locatif privé est nettement plus important (29,2%) que le parc HLM-SEM (12,5%).

Les cinq premiers déciles sont sous-représentés, les trois plus riches nettement sur-représentés (45% des ménages).

Très forte présence des cadres (28,8% des ménages) et de retraités cadres ou professions intermédiaires. Les cadres d'entreprises sont très représentés (19,3% contre 11,2% en moyenne dans la région). Employés et ouvriers ne représentent que 18,6% des ménages.

On y trouve le 14^e arrondissement, des communes de banlieue ouest et le périurbain attenant qui s'étire vers la vallée de Chevreuse. En font aussi partie à l'est, des communes limitrophes de Fontainebleau et des secteurs aisés du Val-de-Marne autour de Santeny d'une part, de Vincennes de l'autre (Nogent-Sur-Marne, Bry-sur-Marne).

Classe 9 : Forte concentration sur les plus aisés

629 000 ménages (13,4%)

Le parc de logement s'équilibre entre deux pôles : la propriété (44,4%) et le secteur locatif libre (41,8%).

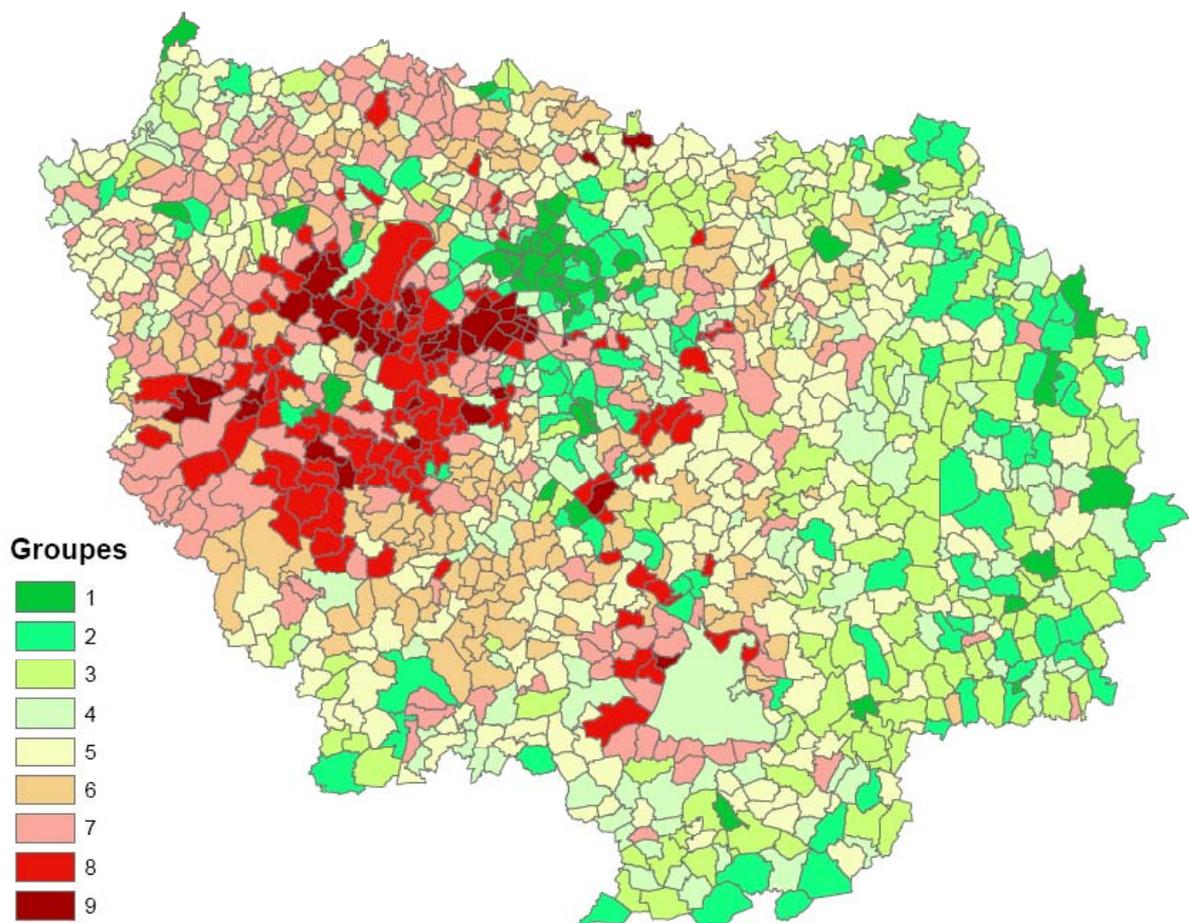
Il y a très peu de parc HLM.

Les déciles 1 à 7 sont sous-représentés. Le décile 10 regroupe près de trois ménages sur dix, les déciles 9 et 10, 41% des ménages.

La catégorie « cadres » domine. Professions intermédiaires, employés et ouvriers sont très nettement sous-représentés. C'est la classe où la part de professions intermédiaires est la plus faible (12,9%) en-deçà même de son poids dans la classe la plus pauvre (14,2%). Le degré de concentration (sur les classes les plus aisées ici) est plus fort que celui de la classe 1 (sur les classes les plus pauvres).

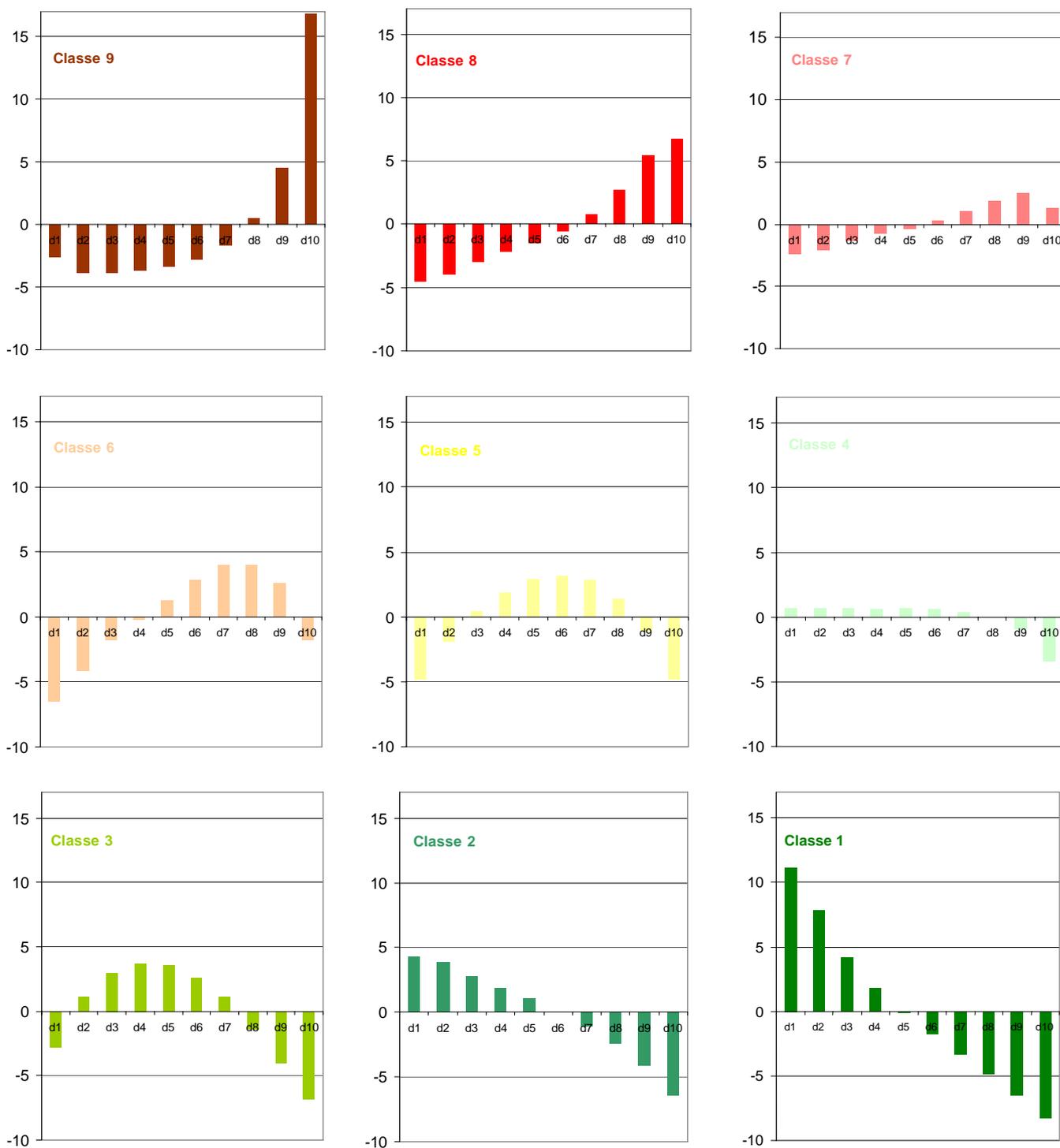
Ce secteur forme un corridor qui part des arrondissements ouest de Paris, traverse le cœur des Hauts-de-Seine et s'étend dans les Yvelines jusqu'à Saint-Germain qu'il contourne par le sud. On y trouve aussi Verrières-le-Buisson en Essonne et Saint-Mandé dans le Val-de-Marne.

La géographie sociale des Franciliens selon les profils de revenus en 2005



Source : Filocom 2005

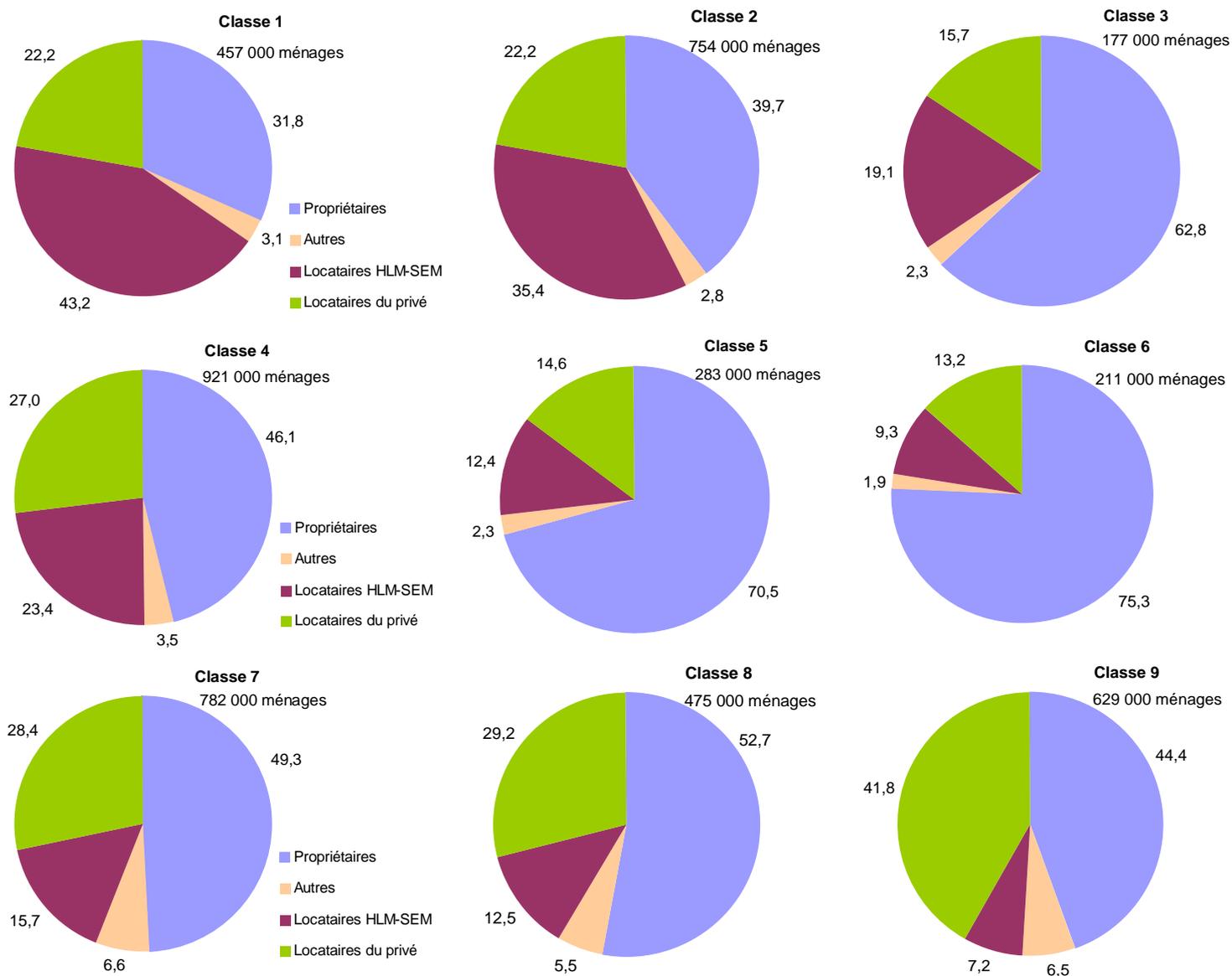
Classes 1 à 9 : déformation des revenus par rapport au profil régional



Source : Filocom 2005

Lecture : Dans la classe 1 (en bas à droite), les bas revenus sont sur-représentés. 21% des ménages relèvent du 1^{er} décile de revenu francilien (contre 10% pour l'ensemble des ménages franciliens), l'écart est donc de +11% sur ce décile par rapport à la moyenne régionale. La classe qui se rapproche le plus du profil francilien (profil plat autour de l'axe 0) est la classe 4.

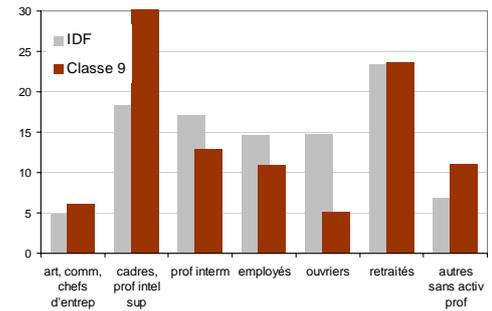
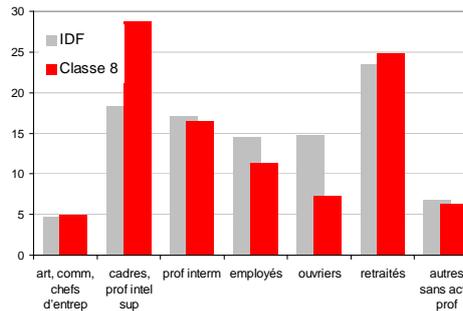
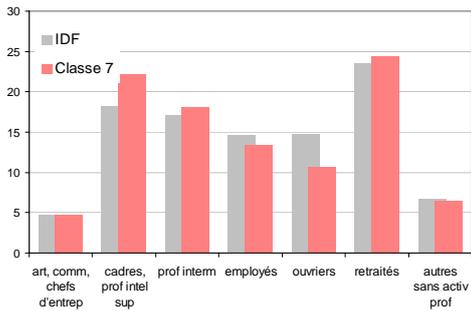
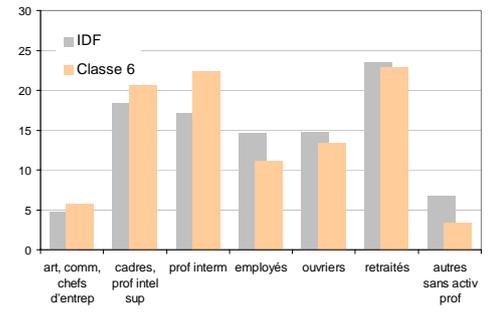
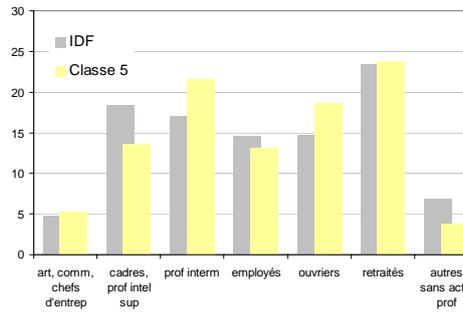
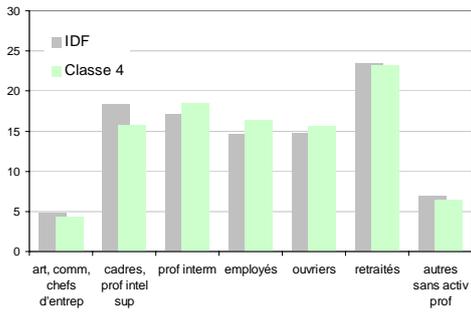
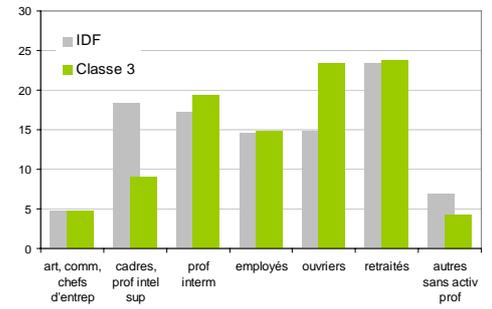
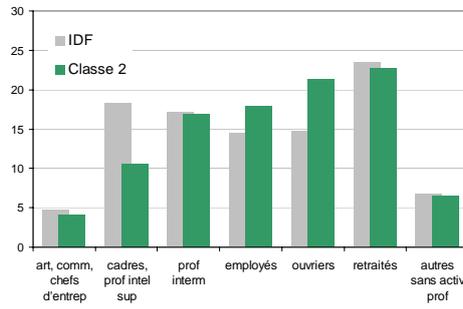
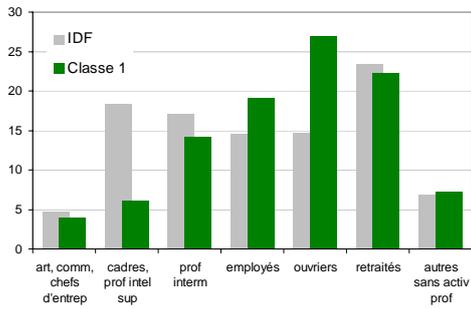
Classes 1 à 9 : Ménages selon le statut d'occupation



Source : Filocom 2005

Lecture : 43,2% des ménages de la classe 1 sont locataires d'un logement HLM ou dépendant d'une SEM.

Classes 1 à 9 : Composition des ménages par catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence



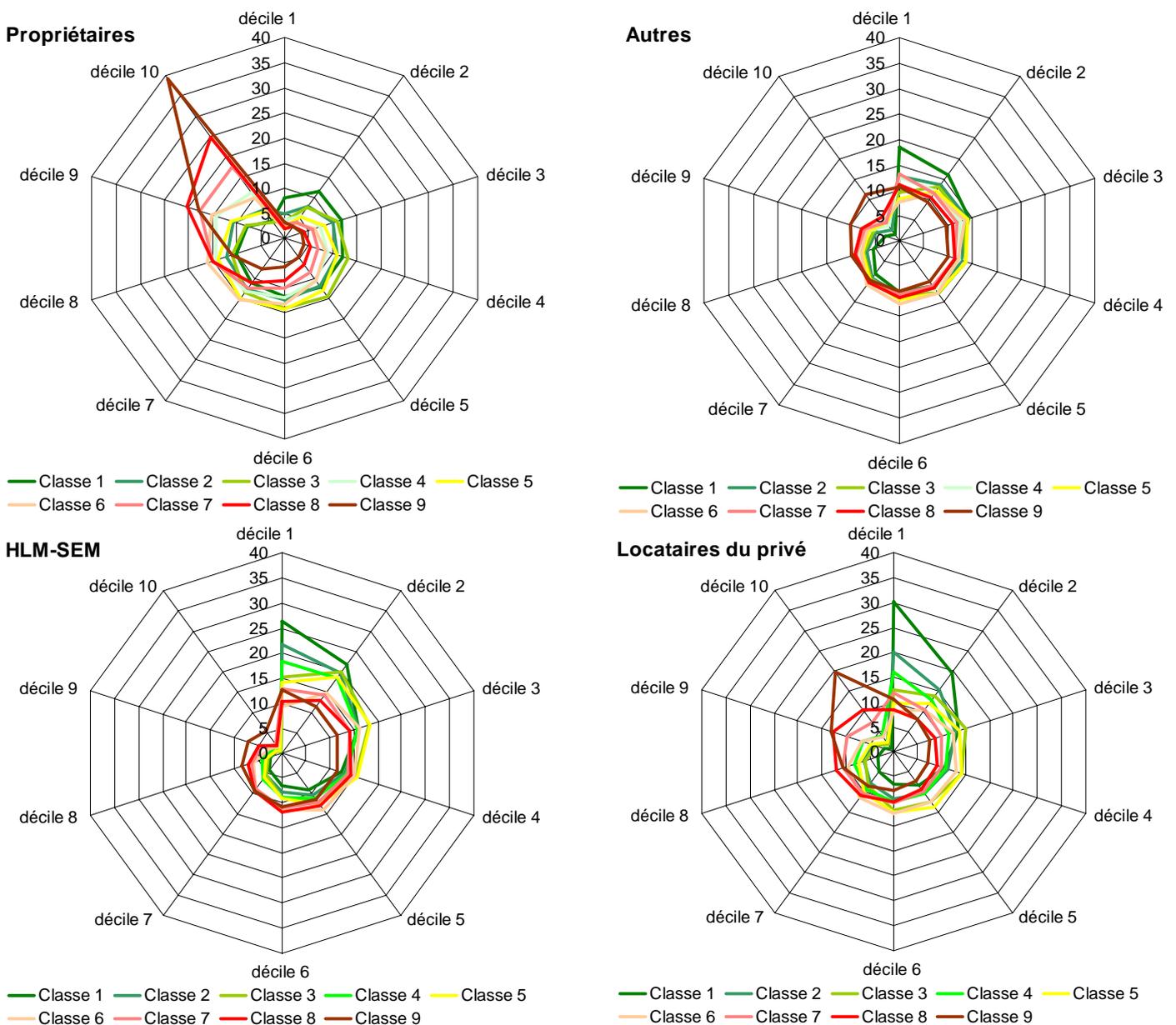
Source : Insee, recensement 1999, exploitation complémentaire

5 - Forts contrastes au sein des ménages propriétaires d'un secteur à l'autre

Les écarts les plus nets d'une classe à l'autre renvoient à la propriété. 40% des propriétaires de la classe la plus aisée (classe 9) appartiennent au décile le plus riche, contre 4% seulement dans la classe la plus pauvre (la moyenne francilienne est de 15%). Ce sont les trois classes les plus aisées qui se différencient très nettement des autres. Les écarts sont aussi nettement marqués parmi les locataires du privé : 20% des locataires de la classe la plus aisée font partie du décile francilien le plus riche. A l'inverse, 30% des locataires du privé de la classe 1 et 20% de la classe 2 relèvent du décile francilien le plus pauvre.

Pour être moins marqués, les écarts parmi les locataires du parc social sont notables. Dans les classes 1 et 2, respectivement 26% et 22% des ménages en HLM-SEM relèvent du 1^{er} décile, pour une moyenne régionale de 19%. Dans les classes 6 et 8, cette proportion avoisine seulement 10%.

Profil de revenus selon le statut d'occupation, par classes, 2005

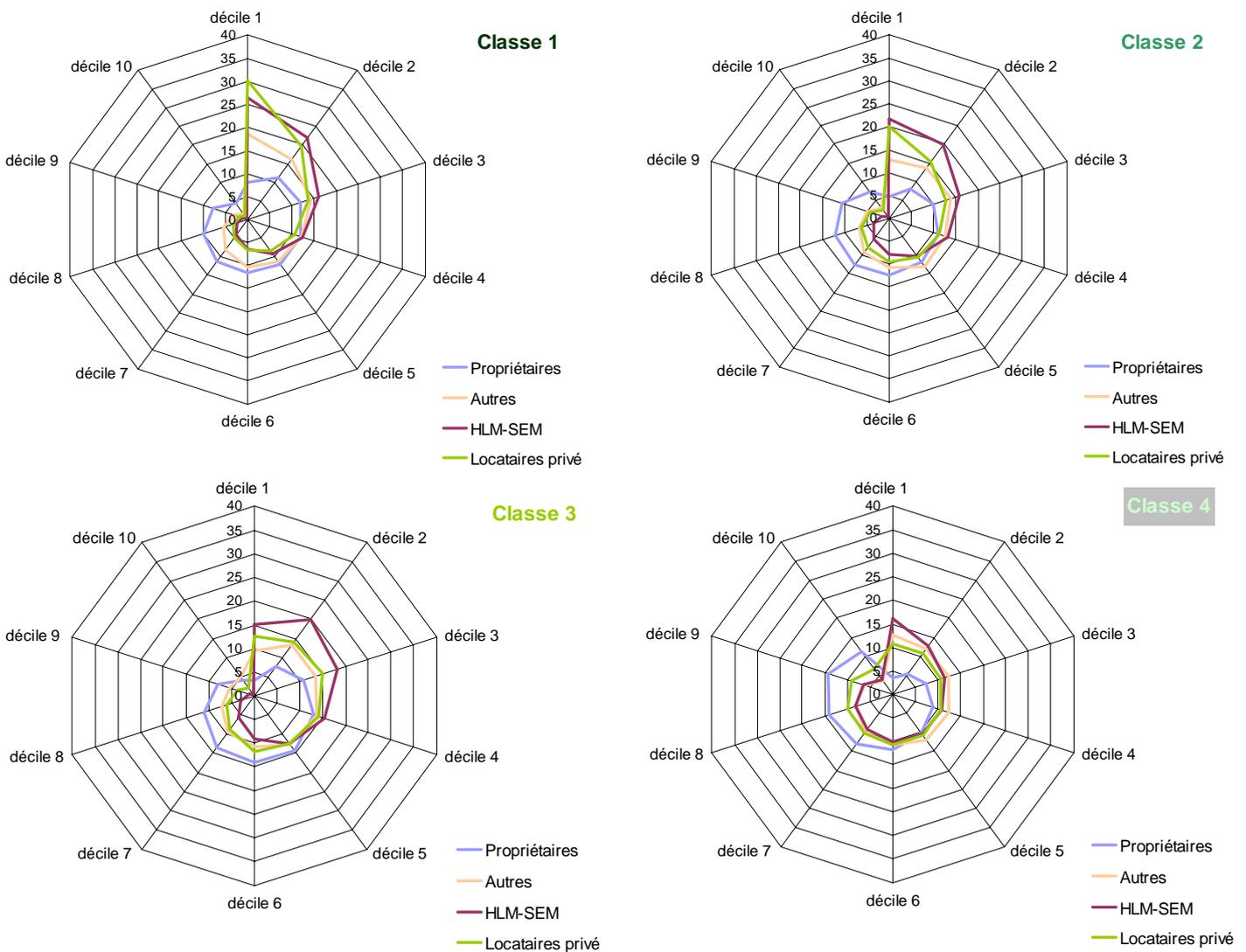


Source : Filocom, 2005

6 - Les effets revenus traversent tous les statuts d'occupation

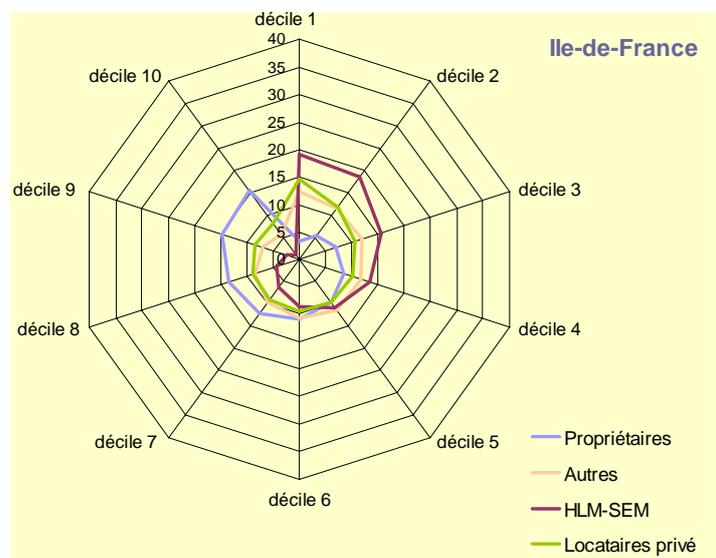
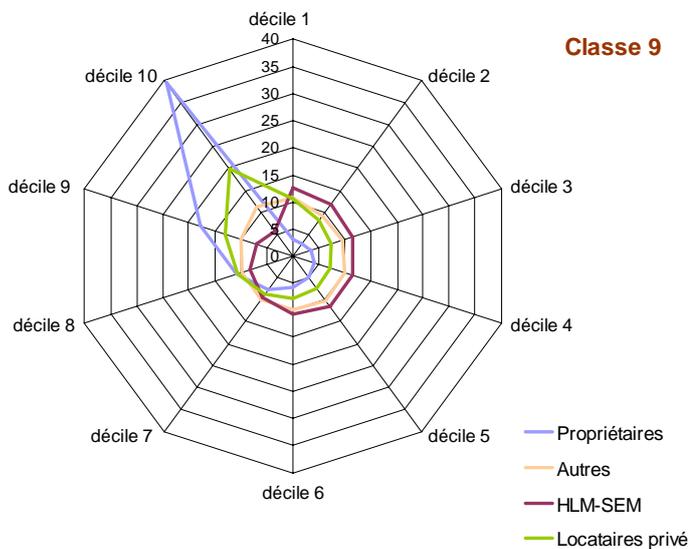
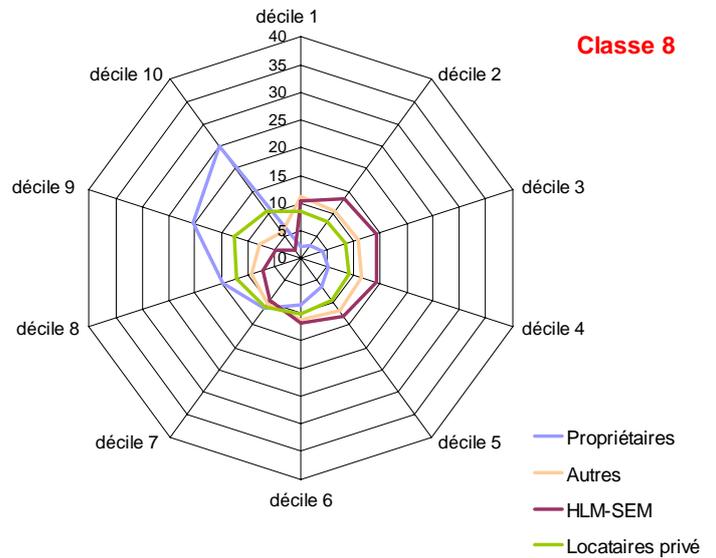
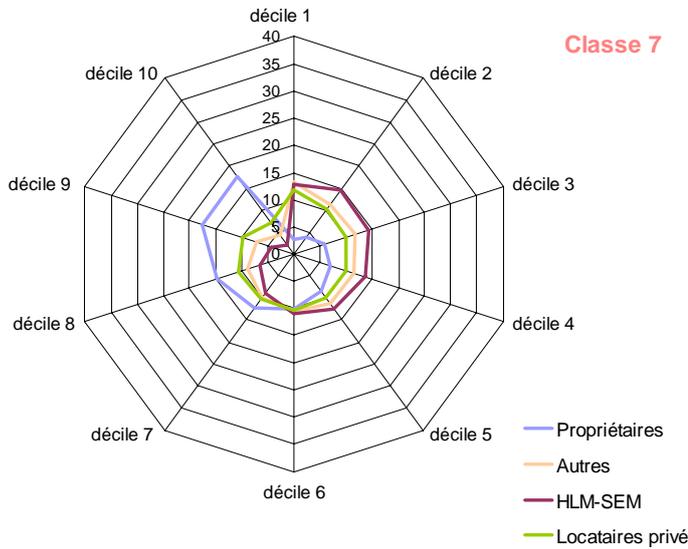
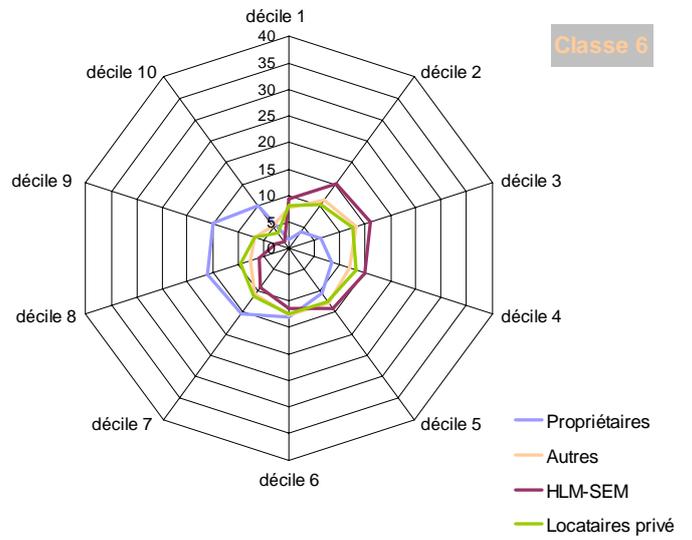
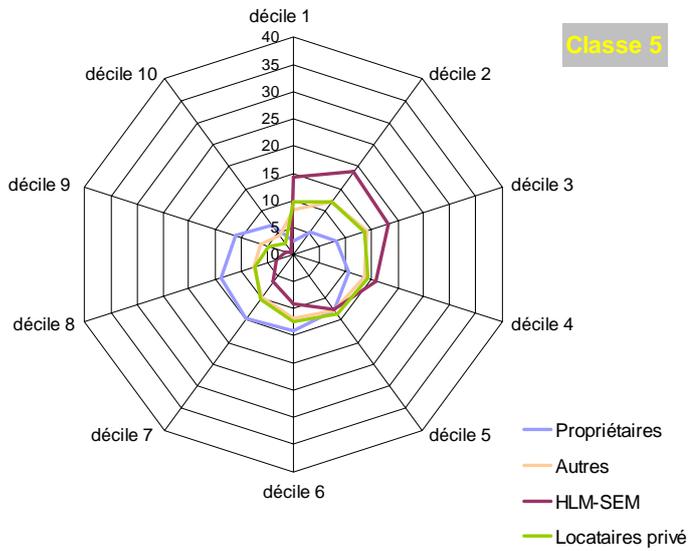
De la classe la plus pauvre (1) à la plus aisée (9), les effets revenus traversent tous les statuts d'occupation. La pauvreté dans le parc social et privé diminue quand la richesse s'accroît parmi les propriétaires. Dans les deux secteurs les plus pauvres, le profil des locataires du privé s'aligne sur celui des occupants du parc social. Le poids des ménages très pauvres (1^{er} décile) est même plus important dans le locatif privé que dans le parc social dans la classe 1 (30,2% contre 26,4%). Dans le péri-urbain (classes 3, 5, 6), le profil des occupants du parc social est proche du profil régional dans les secteurs modestes (classe 3) à moyens (classe 5), mais s'en écarte dans les secteurs plus aisés (classe 6). Dans les deux classes les plus aisées, les occupants du parc social sont moins pauvres en moyenne qu'ailleurs, mais c'est l'aisance des locataires du privé et plus encore des propriétaires qui fait la différence.

Profil de revenus selon les différents statuts d'occupation par classe, 2005



Source : Filocom, 2005

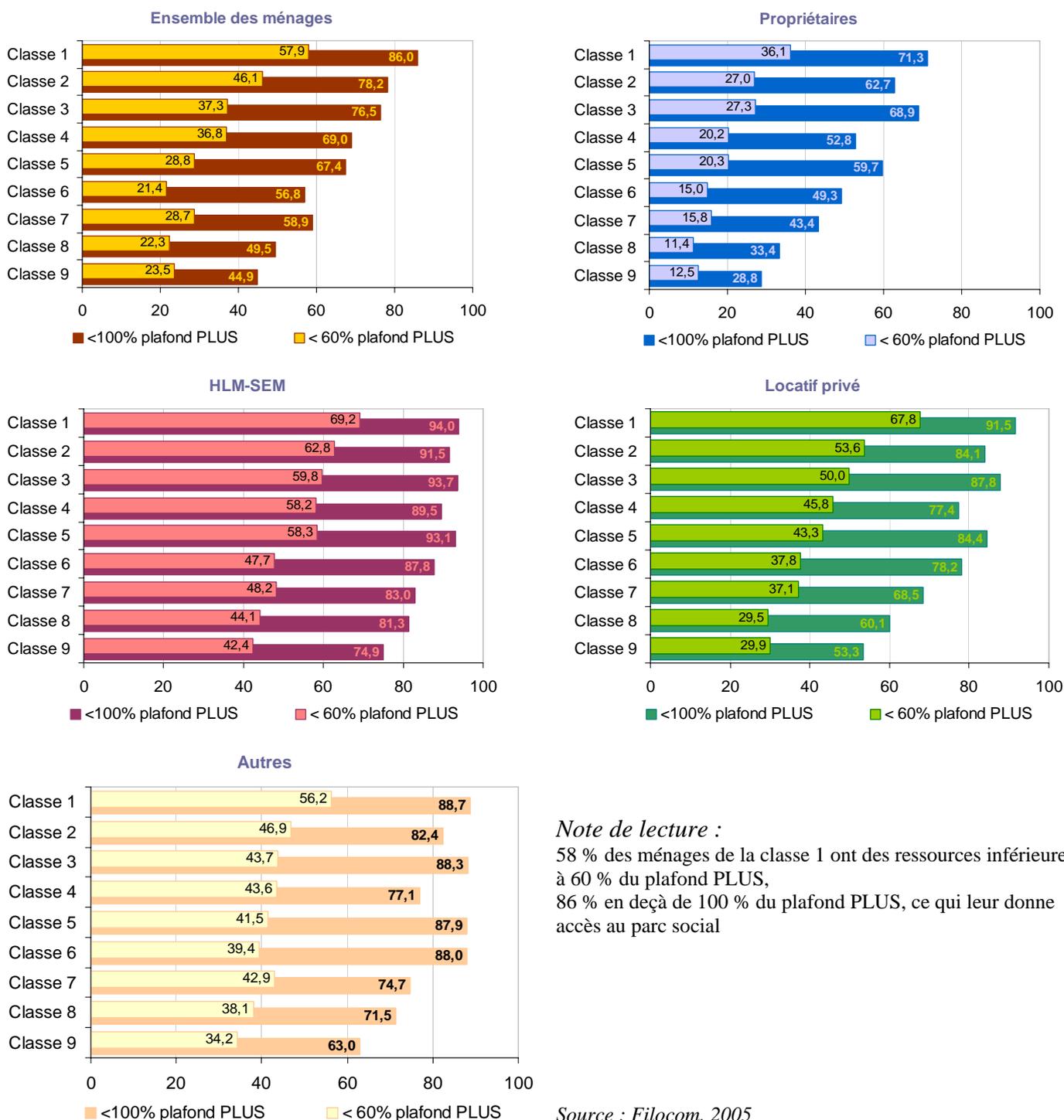
Profil de revenus par classe, selon le statut d'occupation, 2005



Source : Filocom, 2005

La part des ménages en deçà de 60% et 100% du plafond PLUS reflète ces écarts de revenus d'une classe à l'autre et d'un statut d'occupation à l'autre. C'est dans le locatif privé que l'éventail des écarts est le plus ouvert. Près de 7 ménages sur 10 ont des ressources inférieures à 60% du plafond PLUS dans le parc social et le locatif privé de la classe 1 ; près d'un sur trois parmi les propriétaires. Dans la classe la plus aisée (classe 9), la part des ménages en deçà de 60% du plafond PLUS atteint encore 4 ménages sur 10 en HLM-SEM et 3 sur 10 en locatif privé. Le poids du parc social y est très faible (7%) mais celui du parc privé est maximal (42%).

Ménages selon le plafond PLUS par classe, 2005



Note de lecture :
 58 % des ménages de la classe 1 ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS, 86 % en deçà de 100 % du plafond PLUS, ce qui leur donne accès au parc social

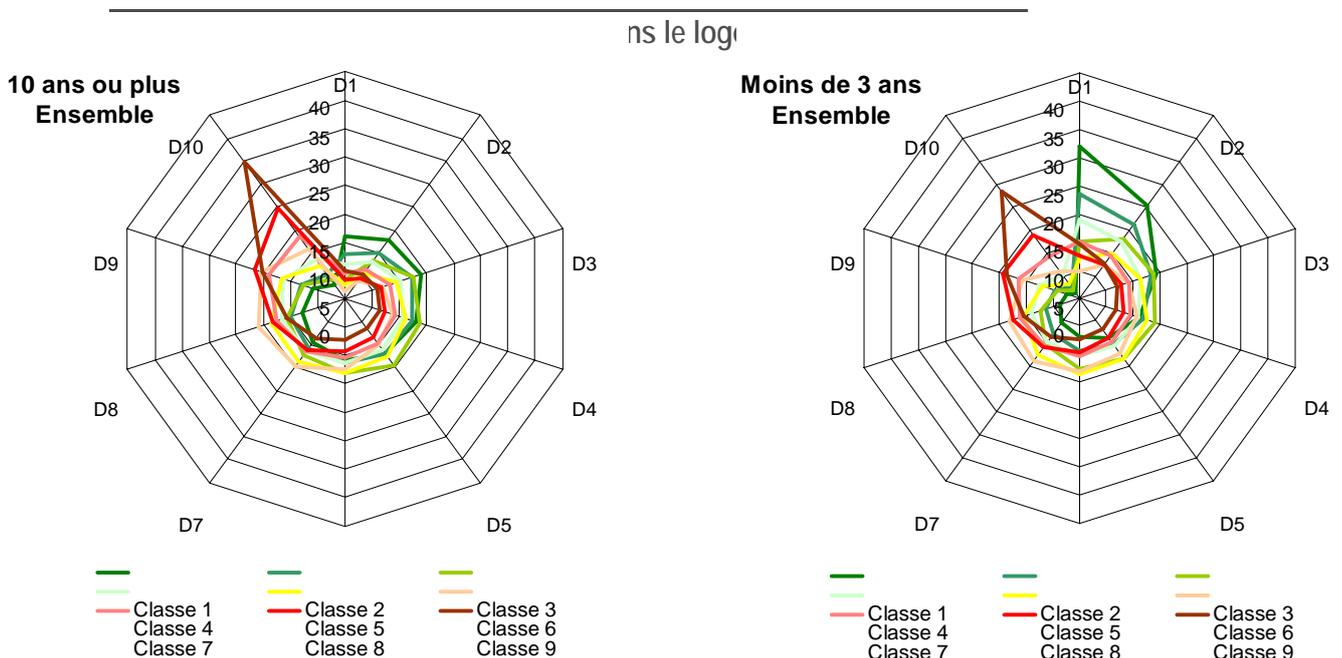
Source : Filocom, 2005

7 - Net appauvrissement via la mobilité récente dans le parc HLM et dans les secteurs en difficulté

Quelle que soit la classe de communes, les emménagés récents sont moins aisés que ceux installés depuis plus de 10 ans dans leur logement. On retrouve là, d'une part, un effet du cycle de vie et, d'autre part, un effet de la mobilité : les propriétaires sont moins mobiles et se retrouvent plus fréquemment parmi les emménagés depuis plus de 10 ans (65 %) que parmi les emménagés récents (36 %). C'est l'inverse pour les jeunes, plus souvent locataires, en début de vie professionnelle et plus mobiles que leurs aînés.

Au-delà de ces effets d'âge et de mobilité, il existe des écarts de richesse sensibles entre les espaces. Le taux de pauvreté est beaucoup plus élevé parmi les emménagés récents des secteurs les plus en difficulté. Et inversement, la part de ménages très riches arrivés récemment est forte dans les secteurs les plus aisés.

La structure du parc influe sur ces différences mais n'explique pas tout. Quelle que soit la classe, c'est



Source : Filocom, 2005

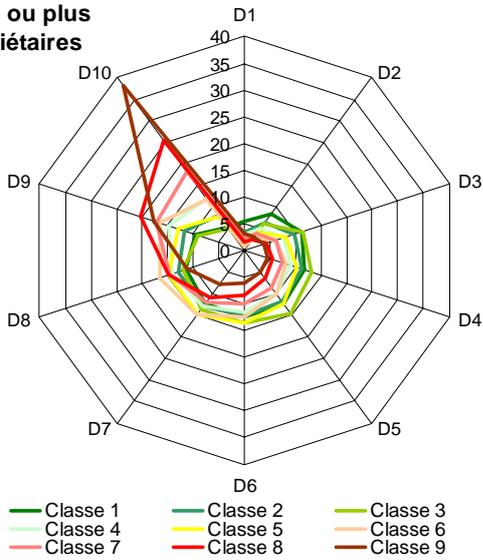
dans le parc HLM-SEM que les écarts de revenus entre nouveaux et anciens emménagés sont les plus élevés. Les bas revenus (déciles 1 et 2) sont sur-représentés parmi les nouveaux venus. Les écarts en point varient entre +21,7 points dans la classe la plus pauvre (c1) à +11,2 points dans la plus aisée (c9). Ainsi, les ménages relevant des deux premiers déciles représentent 55,4% des nouveaux arrivants contre 33,7% des ménages installés depuis plus de 10 ans dans la classe 1. Ces proportions sont respectivement de 28,5% et 17,3% dans la classe 9. Rappelons que le parc social compte pour seulement 7% de la classe 9, mais 43% de la classe 1. La paupérisation est forte aussi dans la classe 2 (+17,9 points) et la classe 4 (+15,2 points).

La paupérisation des occupants via les nouveaux arrivants est aussi très sensible dans le parc locatif privé de la classe 1. Les déciles 1 et 2 y sont beaucoup plus fréquents parmi les nouveaux emménagés. L'écart est très fort dans la classe 1 (+21 points), fort dans la classe 2 (+12,2) et s'établit entre +4 points (classe 9) à +8,6 points (classe 6) dans les autres espaces. Ce phénomène est peu sensible au sein des propriétaires où il n'est marqué que dans la classe 1 (+13,3 points) et dans une moindre mesure dans les classes 2 (+6,8 points) et 3 (+4,7 points).

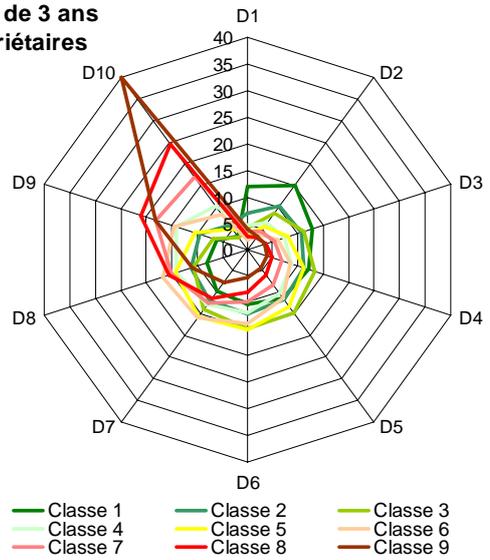
L'appauvrissement de la classe 1 via les emménagements récents est donc très prononcé quel que soit le statut d'occupation.

Ménages selon le statut d'occupation et l'ancienneté dans le logement, par classe, 2005

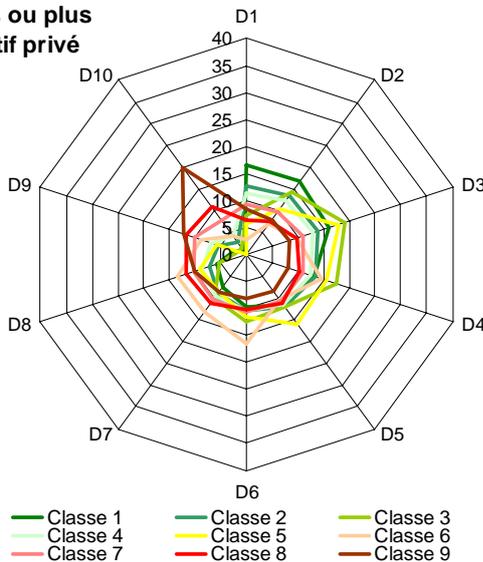
**10 ans ou plus
Propriétaires**



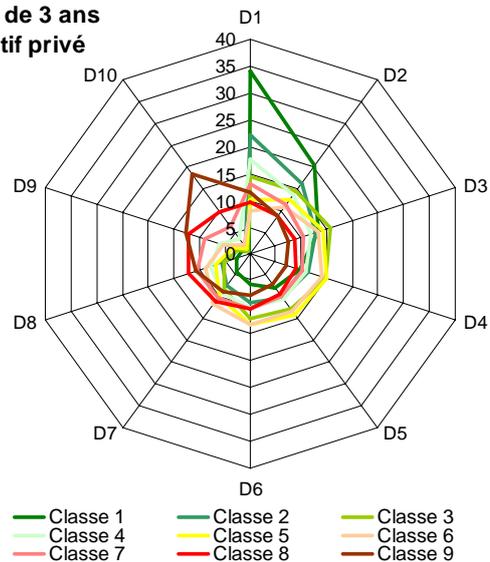
**Moins de 3 ans
Propriétaires**



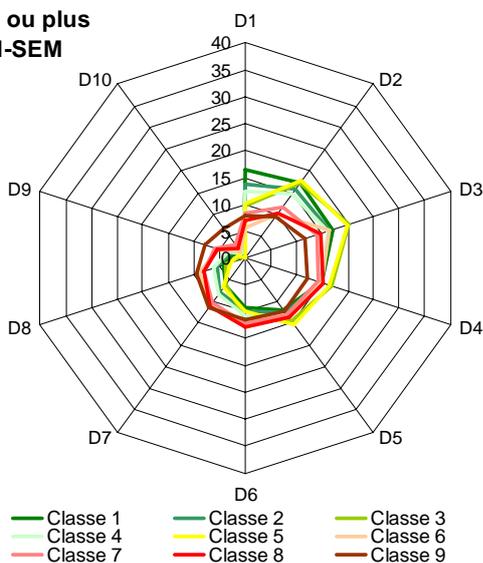
**10 ans ou plus
Locatif privé**



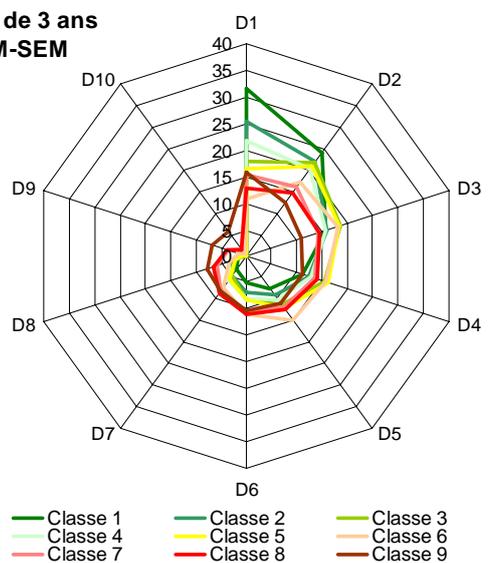
**Moins de 3 ans
Locatif privé**



**10 ans ou plus
HLM-SEM**



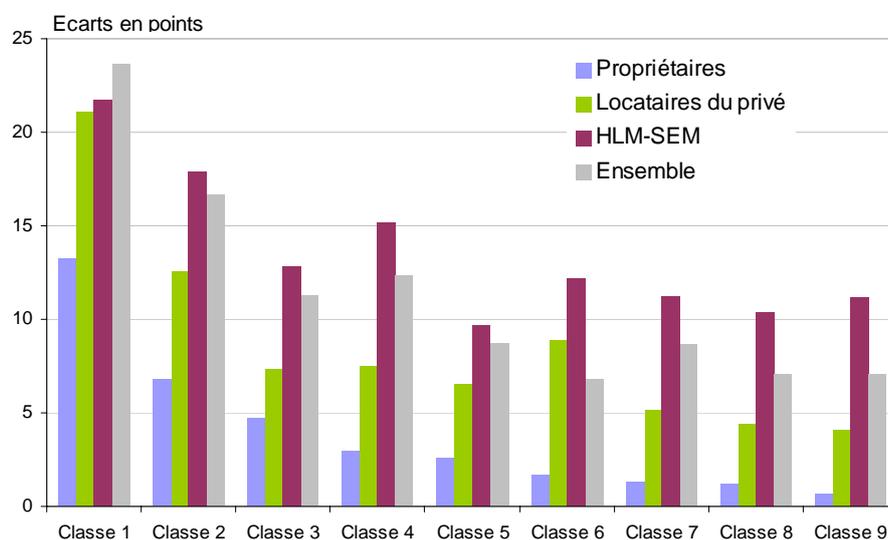
**Moins de 3 ans
HLM-SEM**



Source : Filocom 2005

C'est donc dans les deux secteurs les plus pauvres que le phénomène de paupérisation par les emménagements récents est le plus marqué. Tous statuts confondus, la part des ménages les plus pauvres (déciles 1 et 2) est beaucoup plus forte parmi les nouveaux venus (depuis moins de trois ans) que parmi les ménages installés depuis plus de 10 ans. L'écart atteint près de 24 points dans la classe 1, près de 17 dans la classe 2, 12 points dans la classe 4 et 11 dans la classe 3. Ce sont pour l'essentiel des communes de banlieue nord ou du quart est/sud-est, et du périurbain éloigné situé à plus de 50 km de Notre-Dame.

Ménages relevant des deux premiers déciles de revenu :
écart de leur part parmi les nouveaux emménagés (moins de 3 ans) et ceux installés
depuis plus de 10 ans, par statut d'occupation et classe, 2005



Source : Filocom 2005

8 - Analyse des dynamiques à l'œuvre par secteur via la mobilité récente

Afin d'étudier les évolutions à l'œuvre selon le type d'espace, le profil des emménagés récents est comparé à celui des ménages installés depuis plus de 3 ans, selon le type de parc¹⁴. Dans chaque cas, ce sont les écarts au profil moyen régional qui est pris en compte pour un statut d'occupation et une ancienneté dans le logement donnés. Cette normalisation permet de mettre en évidence la spécificité de chaque secteur dans le contexte régional¹⁵.

Il ressort de l'analyse par secteur qui suit plusieurs points saillants :

- 1) La paupérisation des secteurs les plus en difficultés traverse tous les statuts d'occupation. Il y a une sorte de contraction de la pauvreté dans l'espace, tous les autres secteurs (3 à 9) voient un recul relatif de la pauvreté à travers la mobilité récente.
- 2) Les secteurs périurbains ont en commun de voir reculer la pauvreté dans leur parc locatif, le recul étant d'autant plus prononcé que la composition sociale est aisée. On y observe également une

¹⁴ CF. p27 - Les processus de différenciation sont plus marqués dans le cœur de l'agglomération.

¹⁵ On corrige chaque profil de revenu par décile du profil moyen régional qui est supposé, pour une ancienneté donnée, refléter les spécificités moyennes propres à cette ancienneté.

tendance à l'alignement du profil relatif des revenus des locataires sur celui des propriétaires. Il y a donc une sorte d'homogénéisation vers le profil relatif des propriétaires résidents qui est plus nette dans le privé.

3) Dans le secteur « mixte » le plus aisé, il y a une légère dérive vers le haut des revenus qui tient à la fois à un recul de la pauvreté et à un enrichissement relatif des ménages propriétaires via la mobilité récente. Si la banlieue est et sud-est reste très proche du profil régional, la banlieue ouest tend à s'enrichir.

4) Les secteurs les plus aisés tendent à l'être davantage, le glissement du profil des revenus vers le haut est perceptible quel que soit le statut d'occupation.

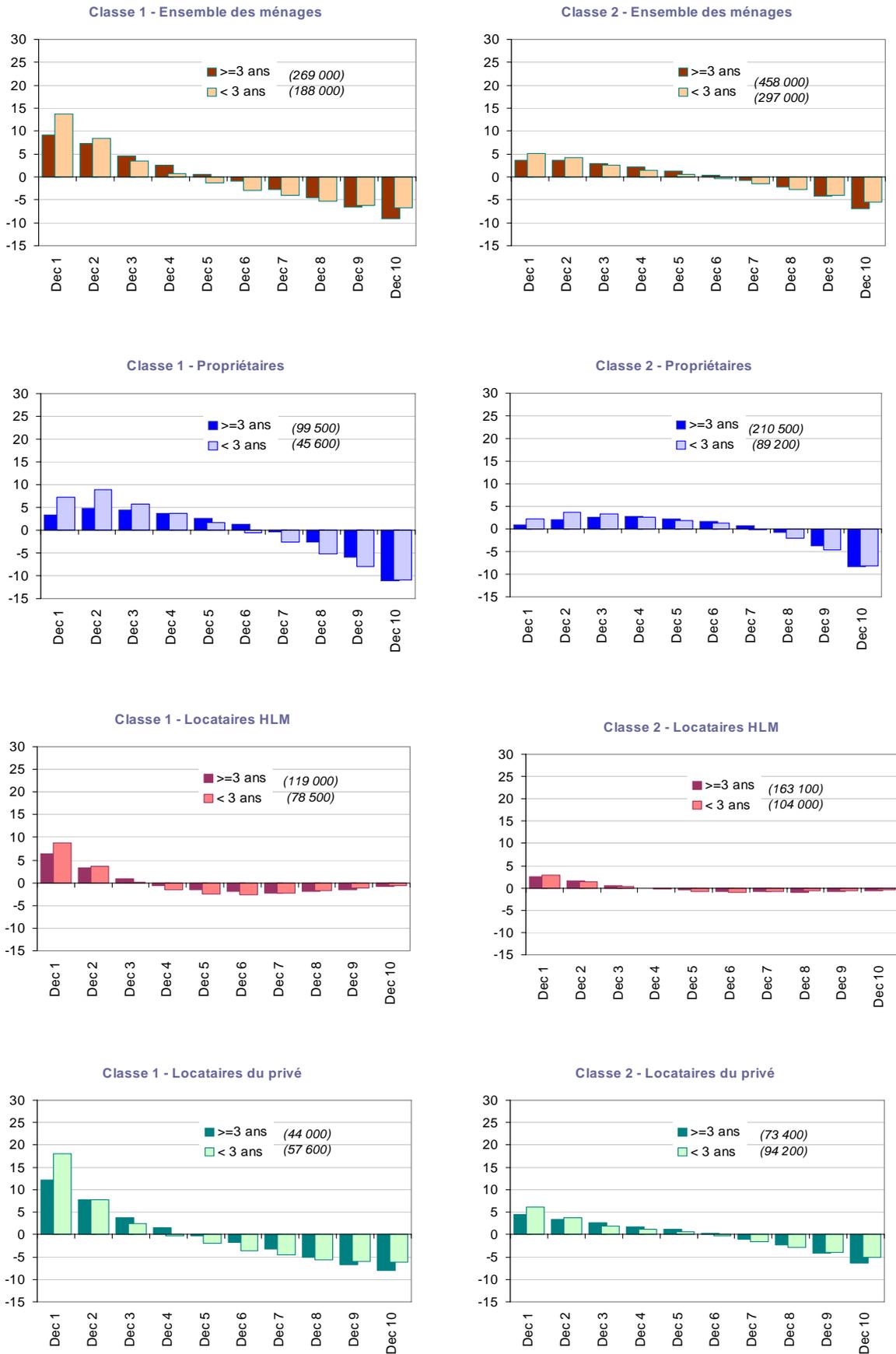
La mobilité récente témoigne donc du phénomène de polarisation des structures sociales dans l'espace entre secteurs riches et pauvres, mis en évidence par E. Préteceille. Elle atteste de la contraction spatiale de la pauvreté et d'une certaine homogénéisation des secteurs périurbains par une tendance à l'alignement des profils relatifs des locataires, du secteur privé surtout, sur celui des propriétaires. La transformation sociale des secteurs périurbains initiée par l'installation de ménages accédant à la propriété depuis plus de 30 ans maintenant, imprègne donc progressivement les autres statuts d'occupation. Cette sorte d'homogénéisation par capillarité autour des ménages propriétaires est aussi à l'œuvre dans les secteurs les plus aisés de la région. Dans les espaces en difficultés, la modification progressive du peuplement du parc social, quantitativement important, liée au départ des classes les plus aisées accédant à la propriété dans les années 70 et 80 et la présence d'un parc privé dégradé ont participé de cette paupérisation qui s'est étendue progressivement aux propriétaires.

Note de lecture des graphiques suivants :

Quatre graphiques sont présentés par classe ; ils ont trait respectivement à l'ensemble des ménages, aux propriétaires, aux locataires du parc social et aux locataires du parc locatif privé. Chaque graphique est établi en référence à la distribution régionale du statut considéré (propriétaires, locataires, etc..) et distingue les emménagés depuis moins de 3 ans et ceux qui ont emménagé depuis au moins 3 ans.

Ainsi, la part des ménages emménagés dans leur logement (tous statuts confondus) depuis au moins 3 ans relevant du décile le plus riche (décile 10) dépasse de près de 17 points la part régionale dans la classe 9, elle lui est inférieure de 8 points dans la classe 1. Chez les propriétaires, l'écart est respectivement de +23 points et de -11, points par rapport à l'ensemble des propriétaires franciliens emménagés depuis au moins 3 ans.

Ecart de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



A - Les secteurs pauvres de proche banlieue : classes 1 et 2

Classe 1 : La pauvreté s'accroît fortement

Rappel : 457 000 ménages (9,7% des ménages franciliens) ; la plus forte part de parc HLM-SEM (43,2%) et la plus faible de propriétaires (31,8%).

Banlieue nord de Paris et quelques agglomérations secondaires de grande couronne en politique de la ville (Meaux, Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Chanteloup, Trappes, La Verrière, Evry, Grigny, Montreuil-Fault-Yonne, Nemours, Persan).

Dans ce secteur où les ménages pauvres sont fortement sur-représentés (53% des ménages relèvent des trois premiers déciles, et un ménage sur dix seulement des trois déciles les plus aisés), la mobilité récente se traduit par une forte paupérisation des résidents dans le contexte régional quel que soit le statut d'occupation avec un net renforcement du poids du 1^{er} décile. La part du 1^{er} décile qui est supérieure de 9 points à la moyenne régionale parmi les ménages installés depuis au moins 3 ans dans ce secteur, l'est de près de 14 points parmi les nouveaux arrivants (moins de 3 ans). C'est chez les locataires du privé que la paupérisation est la plus marquée : le 1^{er} décile est sur-représenté de 12 points par rapport à la moyenne régionale parmi les ménages installés depuis au moins 3 ans et de 18 points parmi les nouveaux arrivants. Chez les propriétaires, le glissement relatif vers le bas s'opère sur les trois premiers déciles.

Classe 2 : Renforcement des couches pauvres et très modestes

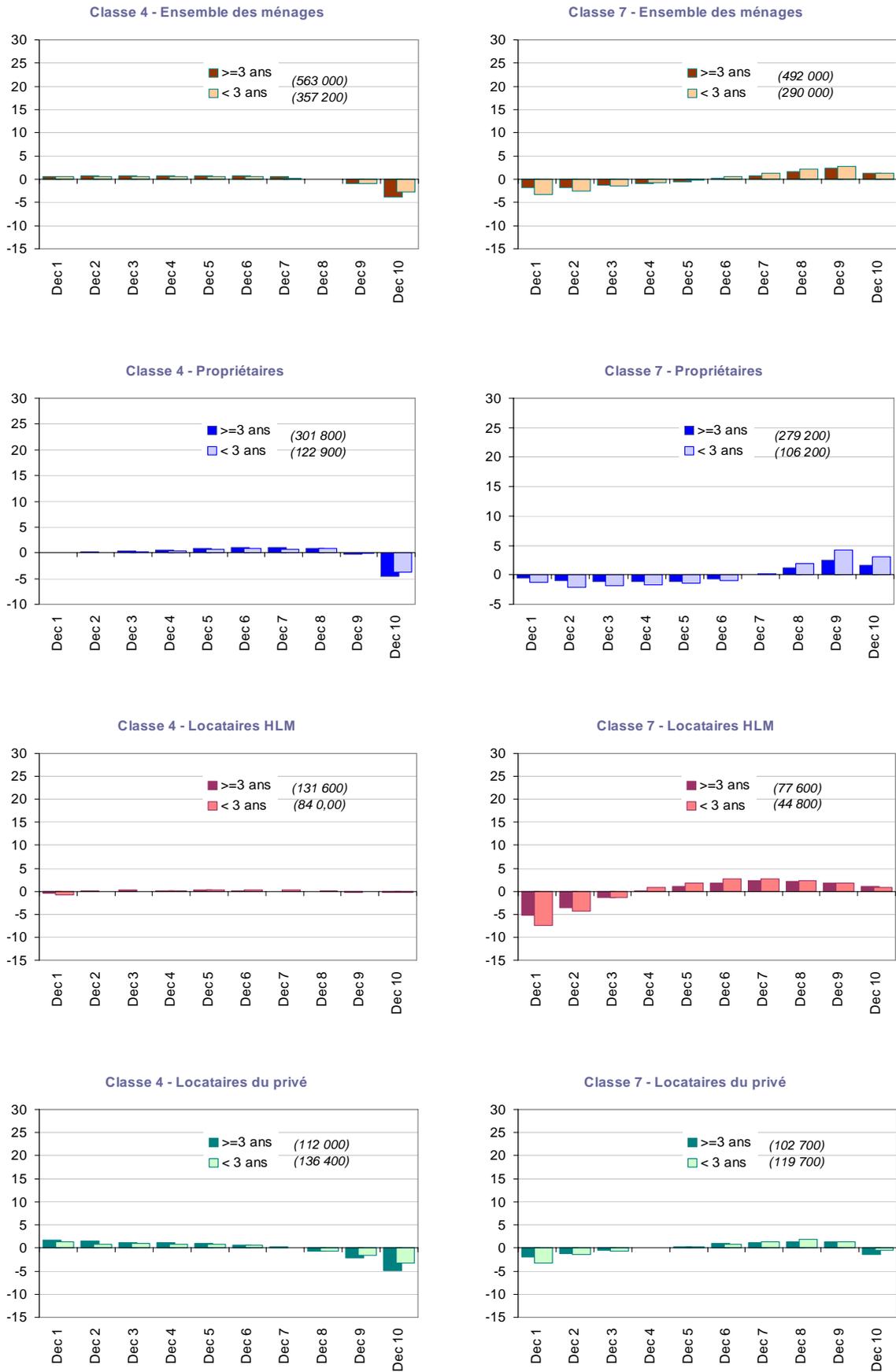
Rappel : 754 000 ménages (16,1%) ; forte proportion du parc HLM-SEM (35,4%), part des propriétaires faible dans le contexte régional (39,7%).

Communes contiguës de la classe précédente en banlieue nord, implantation dans le Val-de-Marne, 19^e arrondissement de Paris, des communes de Ville nouvelle (Boissy-Saint-Léger, Lognes, Noisiel, Courcouronnes, Torcy, Cergy, Melun, Dammarie-les-Lys, Savigny-le-Temple,...), et quelques agglomérations secondaires (Carrières-sous-Poissy, Mantes-la-Ville, Etampes), une partie de l'extrême frange rurale est de la Seine-et-Marne.

De profil très modeste mais moins concentré sur la pauvreté que la classe 1, ce secteur regroupe 53% des ménages dans les quatre déciles les plus pauvres, et quatre sur dix dans les trois premiers déciles. Globalement, les arrivées récentes contribuent à renforcer modérément la sur-représentation des déciles les plus pauvres, surtout dans le parc locatif privé et en propriété. Cette paupérisation est toutefois moins accentuée que dans la classe précédente. Comme dans la classe 1, les ménages très aisés évitent ces espaces, surtout les accédants à la propriété.

Les classes 1 et 2 sont les seules à se paupériser dans le contexte régional.

Écarts de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



B - Les secteurs urbains les plus mixtes, proches du profil moyen francilien

Classe 4 : Maintien du profil moyen francilien avec légère sous-représentation des plus aisés

Rappel : 921 000 ménages (19,6%) ; équilibre entre la part des propriétaires (46%) et des locataires (27% de privé, 23,4% de HLM-SEM).

Communes de banlieue-est à moins de 20 km de Paris, trois arrondissements de l'est (10^e, 18^e, 20^e), Fontainebleau, quelques communes rurales dispersées de Seine-et-Marne et des communes de villes nouvelles.

La mobilité récente contribue à maintenir un profil moyen francilien, quasiment plat, avec sous-représentation modérée du décile 10. Cette sous-représentation n'est sensible que dans le parc locatif privé et en propriété.

Classe 7 : Légère dérive du profil moyen francilien vers les classes aisées

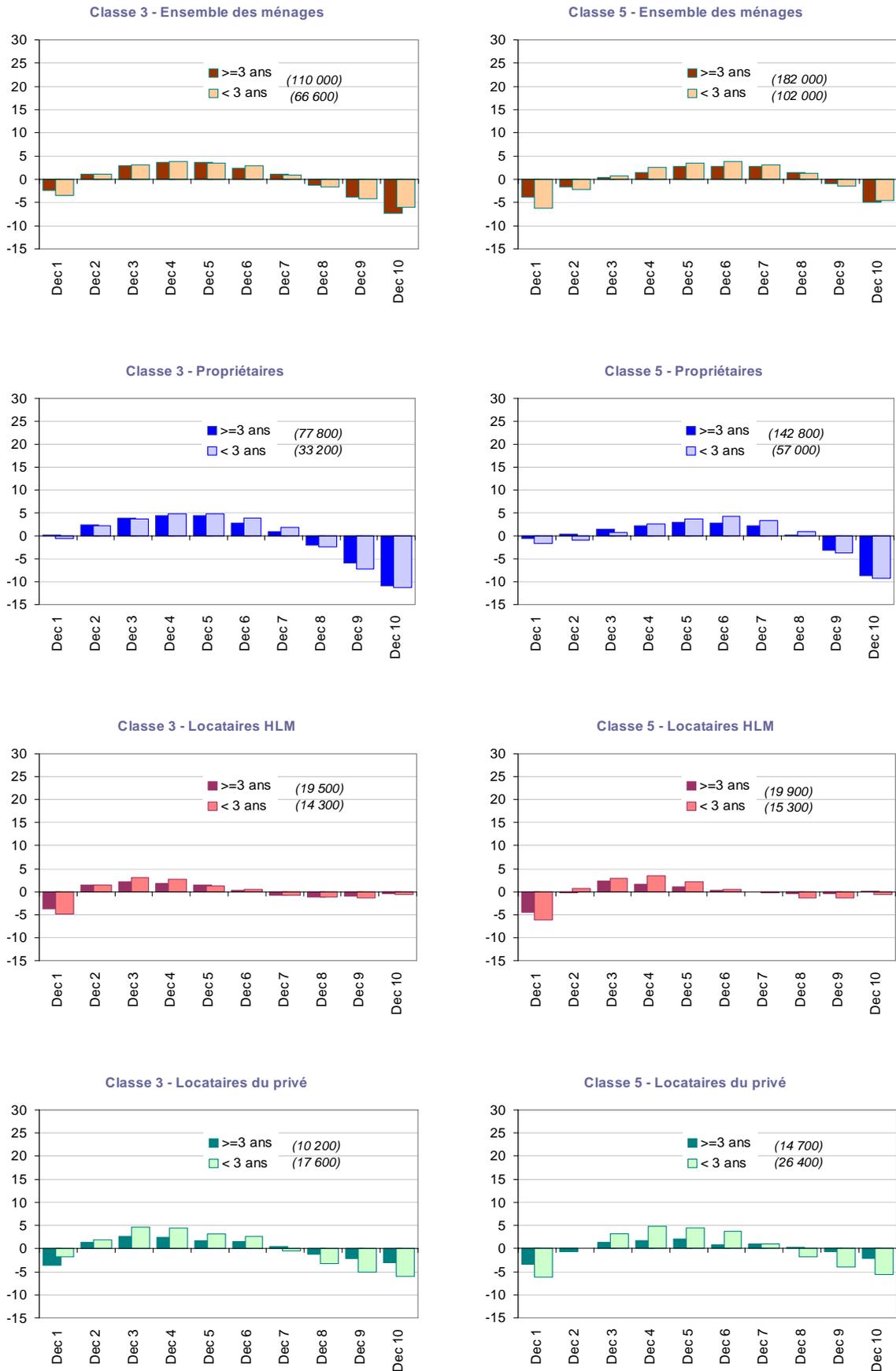
Rappel : 782 000 ménages (16,7%) ; la moitié sont propriétaires (49,3%), le locatif libre (28,4%) est plus présent que le parc HLM-SEM (15,7%).

Communes de banlieue à tendance aisée. Arrondissements à l'est de Paris (11^e, 12^e et 13^e), le sud des Hauts-de-Seine, quelques communes du Val-de-Marne, Le Raincy seulement en Seine-Saint-Denis, périurbain yvelinois, qui s'étend aussi sur le Val d'Oise et se retrouve autour de Fontainebleau.

La mobilité récente tend à renforcer modérément les caractéristiques de ce secteur : sur-représentation modérée des ménages aisés (47% des ménages relèvent des déciles 7 à 10) et légère sous-représentation des ménages très modestes (25% des ménages appartiennent aux trois premiers déciles). Le glissement vers le haut résulte d'une double effet :

- renforcement des ménages aisés parmi les nouveaux propriétaires ;
- sous-représentation accentuée des ménages les plus pauvres parmi les nouveaux arrivants dans le parc social.

Ecart de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



C - Les secteurs périurbains où les déciles extrêmes sont sous-représentés

Classe 3 : Maintien d'un profil de ménages modestes à moyens

Rappel : 177 000 ménages (3,8%) ; forte proportion de propriétaires (62,8%), parc HLM conséquent (19%).

Franges rurales de la Seine-et-Marne situées pour l'essentiel à plus de 50 km de Notre-Dame, communes proches de Roissy (Villeparisis, Mitry-Mory étant les plus peuplées), Achères et Aubergenville le long de la vallée de la Seine, Ris-Orangis à côté d'Evry, des communes situées au sud de Marne-la-Vallée (Roissy-en-Brie, Gretz-Armainvilliers, Tournan-en-Brie), Moissy-Cramayel à Sénart.

La mobilité conforte le profil modeste à moyen des ménages installés. Plus de la moitié des ménages relèvent des déciles 3 à 6 (53%), les ménages très pauvres (décile 1) et très aisés (déciles 9 à 10) sont sous-représentés. C'est le profil des propriétaires, et dans une moindre mesure celui des locataires du privé, avec bon nombre d'ouvriers qualifiés et de professions intermédiaires qui donnent la physionomie particulière du secteur. Les locataires les plus pauvres, du 1^{er} décile, sont sous-représentés dans le contexte régional, surtout les occupants du parc social.

Via la mobilité récente, la pauvreté tend à reculer dans le parc locatif social au profit de catégories modestes (déciles 3 et 4). On note un glissement du profil des emménagés récents vers le bas parmi les locataires du privé : les déciles très aisés sont davantage sous-représentés (déciles 8 à 9) et les catégories modestes et moyennes plus présentes (déciles 3 à 6). Le profil des locataires du privé tend à s'aligner sur les caractéristiques relatives des ménages propriétaires du secteur.

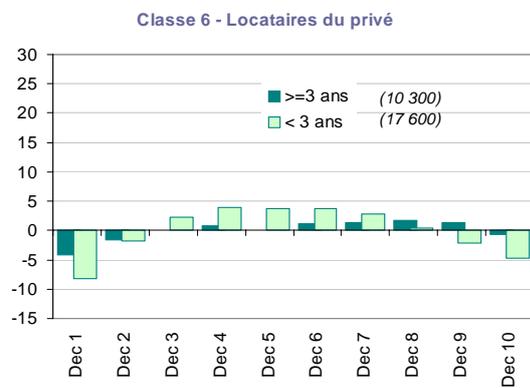
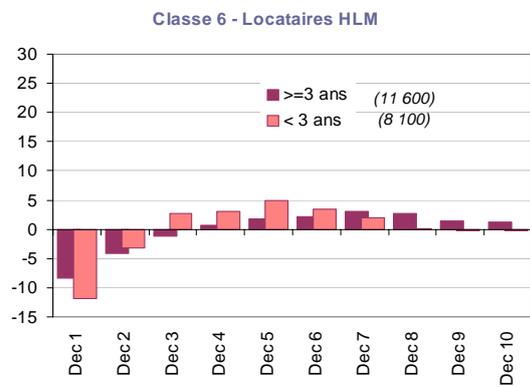
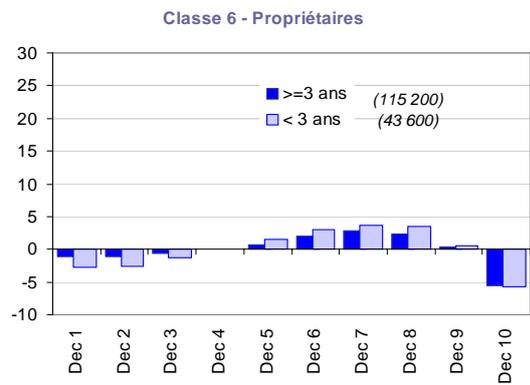
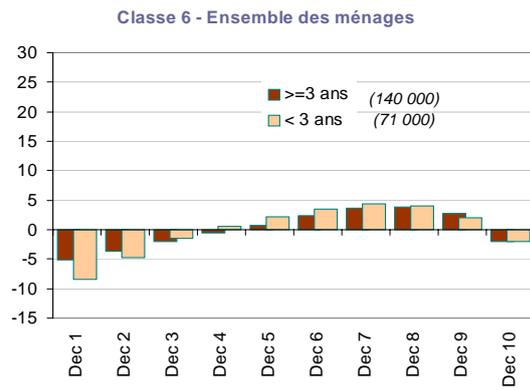
Classe 5 : Renforcement du profil « classes moyennes »

Rappel : 283 000 ménages (6%) ; très forte proportion de propriétaires (70,5%), parc locatif équilibré entre privé (14,6%) et HLM-SEM (12,4%).

Périurbain seine-et-marnais et essonnien situé entre 20 à 50 km de Notre-Dame. S'y ajoutent une partie de l'extrême ouest de la vallée de la Seine et des franges est du Val-d'Oise.

La mobilité conforte le profil « classes moyennes » du secteur avec une dominante légèrement accentuée des déciles centraux et une sous-représentation des déciles extrêmes (un et dix). La sous-représentation modérée des ménages très pauvres (décile 1) se renforce par le biais des locataires récemment installés tant dans le parc privé que dans le parc social. Les nouveaux locataires se concentrent plus nettement sur les catégories modestes (parc social – déciles 3 à 5) et moyennes (parc locatif – déciles 3 à 6), s'alignant par là-même davantage sur les caractéristiques des ménages propriétaires du secteur. Comme dans les autres secteurs péri-urbains, c'est la composition sociale des ménages propriétaires qui imprime la physionomie globale du secteur : ici, les professions intermédiaires sont sur-représentées, les ouvriers sont aussi bien représentés.

Écarts de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



Classe 6 : Maintien du profil aisé, recul manifeste de la pauvreté

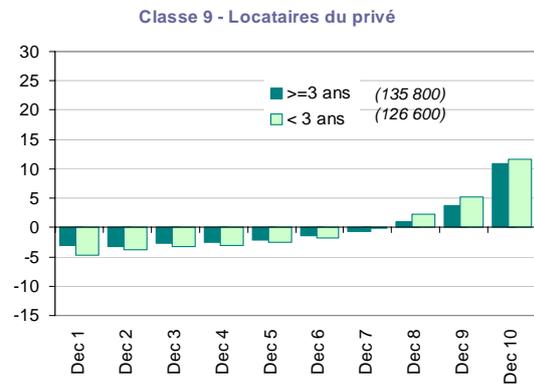
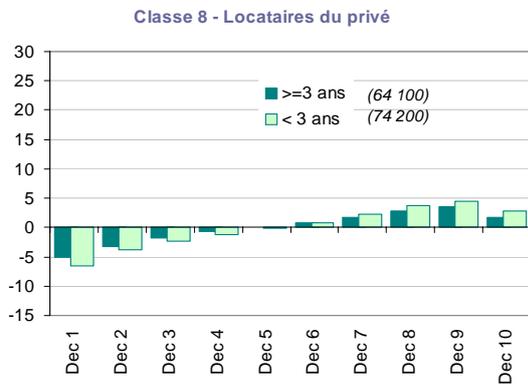
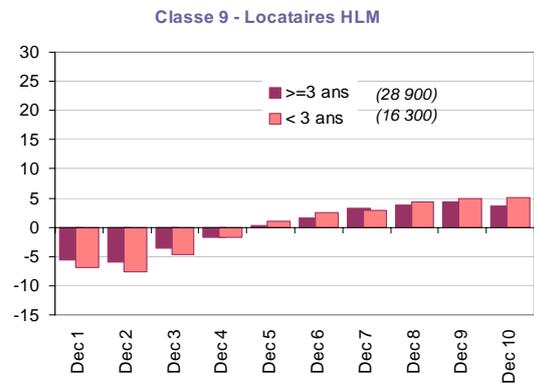
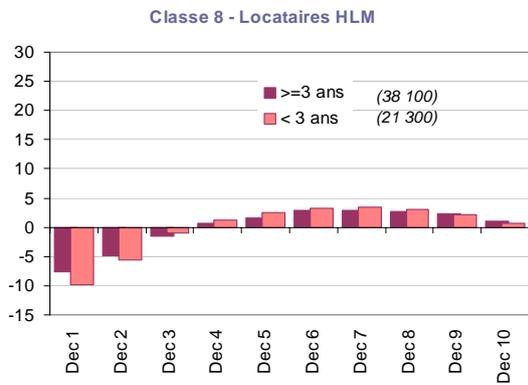
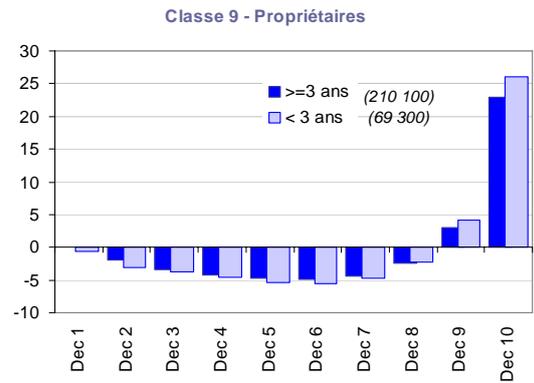
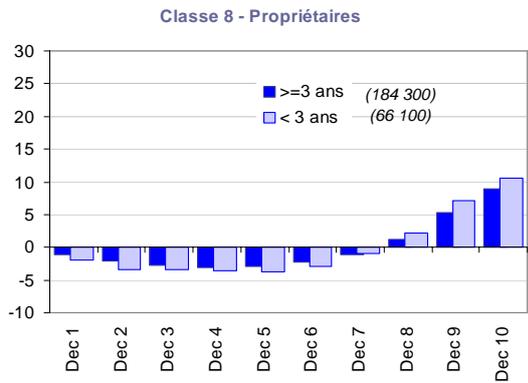
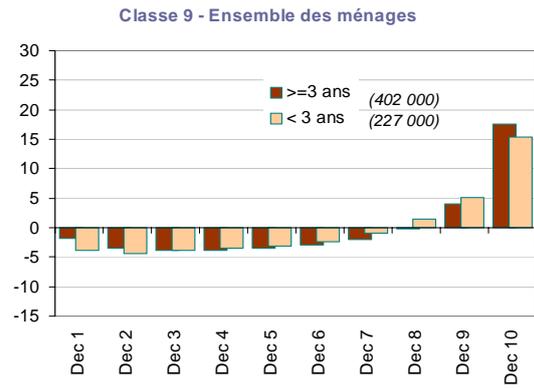
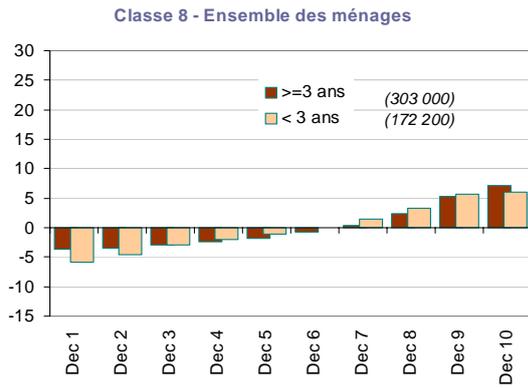
*Rappel : 211 000 ménages (4,5%) ; la classe qui regroupe le plus de propriétaires (75%).
Périurbain aisé de type essonnien.*

Dans ce secteur où les trois-quarts des ménages sont propriétaires, les cadres côtoient les professions intermédiaires. Plus de la moitié des ménages (53%) relèvent des déciles 6 à 9. Le décile le plus aisé est légèrement sous-représenté, les ménages pauvres et modestes le sont nettement (17,5% relèvent des trois premiers déciles).

Globalement la mobilité récente conforte la composition sociale du secteur avec une accentuation de la sous-représentation des déciles les plus pauvres (1 et 2). Mais la composition et les évolutions ne sont pas uniformes selon le statut d'occupation. Chez les propriétaires, la mobilité récente accentue modérément la sous-représentation des ménages pauvres et modestes et accroît celle des ménages aisés (déciles 6, 7 et 8). Le recul de la pauvreté est très marqué parmi les nouveaux arrivants du parc locatif social et privé. C'est dans ce secteur qu'il est le plus manifeste. Il se fait au bénéfice des classes moyennes (déciles 3 à 7). Dans le parc privé, cette « moyennisation » s'accompagne d'une moindre arrivée de ménages très riches.

Ces trois secteurs périurbains ont en commun de voir reculer la pauvreté dans leur parc locatif, le recul étant d'autant plus prononcé que la composition sociale est aisée. Il concerne aussi la propriété dans le secteur le plus aisé. On observe également une tendance à l'alignement du profil relatif des locataires, plus net dans le privé, sur celui des propriétaires. Il y a donc une sorte d'homogénéisation vers le profil relatif des propriétaires résidents.

Écarts de distribution de revenus par rapport à la moyenne régionale selon l'ancienneté



D - Les secteurs les plus aisés de l'Ouest

Classe 8 : Renforcement du profil très aisé

Rappel: 475 000 ménages (10,1%) ; la moitié sont propriétaires (52,7%) ; le parc locatif privé est nettement plus important (29,2%) que le parc HLM-SEM (12,5%).

14^e arrondissement, communes de banlieue ouest et périurbain attenant (vallée de Chevreuse). Communes limitrophes de Fontainebleau et secteur très aisés du Val-de-Marne autour de Santeny et Vincennes.

La mobilité récente renforce le statut aisé du secteur - les déciles les plus aisés, 8 à 10, comprennent 45% des ménages résidents - moins par un gonflement par le haut que par un recul des déciles les plus pauvres (1 et 2) parmi les installations récentes. La sous-représentation du 1^{er} décile, particulièrement forte dans le parc HLM, s'y est accentuée. Le recul des ménages modestes parmi les nouveaux arrivants est aussi perceptible chez les propriétaires et les locataires du privé. Il s'y double d'un renforcement des catégories aisées.

Ces mouvements confortent la très forte présence des cadres (28,8% des ménages en 1999) et de retraités cadres ou professions intermédiaires. Les cadres d'entreprises sont très représentés (19,3% contre 11,2% en moyenne ans la région). Employés et ouvriers ne représentent que 18,6% des ménages.

Classe 9 : Concentration accentuée des ménages les plus aisés

629 000 ménages (13,4%) ; équilibre entre la propriété (44,4%) et le secteur locatif libre (41,8%) ; très peu de parc HLM (7,2%).

Ce secteur forme un corridor qui part des arrondissements ouest de Paris traverse le cœur des Hauts-de-Seine et s'étend dans les Yvelines jusqu'à Saint-Germain qu'il contourne par le sud. On y trouve aussi Verrières-le-Buisson en Essonne et Saint-Mandé dans le Val-de-Marne.

Dans ce secteur où prédominent très nettement les cadres, les professions intermédiaires sont comme les employés et les ouvriers très peu présents. Les déciles 1 à 7 sont sous-représentés. Le décile 10 regroupe près de trois ménages sur dix, les déciles 9 et 10, 4 sur dix.

La mobilité récente conforte la sur-représentation massive du décile le plus riche (10) parmi les propriétaires mais aussi à un degré moindre chez les locataires du privé. La pauvreté recule dans le locatif.

Chez les propriétaires, la forte concentration sur les plus aisés se fait au détriment de la quasi-totalité du spectre des revenus (déciles 2 à 8) ; en revanche la part du premier décile ne s'écarte pas de la moyenne régionale. Dans le parc locatif privé, la sur-représentation accentuée des trois derniers déciles est contre-balançée par une présence moins importante des six premiers déciles. Le parc HLM de ce secteur, peu important, accueille la population la plus aisée des occupants du parc social francilien : la sur-représentation des quatre derniers déciles y est plus significative qu'ailleurs. Il y a renforcement relatif des trois derniers déciles qui s'accompagne d'une moindre fréquence des ménages pauvres et modestes (trois premiers déciles). C'est toutefois dans les secteurs 6 et 8 que la pauvreté (décile 1) est la plus faible dans le parc social.

On observe donc dans ces deux secteurs un glissement vers le haut du profil des revenus qui est perceptible quel que soit le statut d'occupation. La plus faible part des propriétaires dans les arrivées récentes explique que globalement à l'échelle des secteurs, la sur-représentation du dernier décile

s'atténue légèrement parmi les nouveaux arrivants (les locataires restant toutes choses égales par ailleurs, moins riches que les propriétaires)¹⁶.

¹⁶ Le parc locatif privé tient une plus grande place dans les arrivées récentes : dans le secteur 8, 39 % des ménages emménagés depuis moins de 3 ans sont locataires dans le privé contre 23 % des ménages installés depuis plus longtemps ; dans le secteur 9, ces proportions sont respectivement de 46% et 40%. Parallèlement le poids des propriétaires – qui sont plus aisés - est plus faible parmi les arrivées récentes : 39 % contre 61 % dans le secteur 8 ; 31 % contre 52 % dans le secteur 9.

II – Les disparités territoriales de revenu par statut d’occupation

L’espace résidentiel francilien se différencie selon le type, la taille et l’ancienneté des logements, mais aussi selon le statut d’occupation. Ainsi, les maisons individuelles, rarissimes à Paris (1% des logements), sont majoritaires à plus de 30km de la capitale. Si la taille des logements a de fortes répercussions sur le profil des ménages résidents, des jeunes célibataires en studio aux familles dans des logements plus spacieux, le statut d’occupation n’est pas sans lien avec les niveaux de revenus. Or les propriétaires, qui représentent 48 % des ménages franciliens, sont pour moitié situés en grande couronne. A la périphérie de la région, la quasi-totalité des ménages sont propriétaires, mais seulement un tiers à Paris. Le parc locatif privé est implanté à proportion égale (37%) à Paris et en petite couronne. Ce mode d’occupation prédominant à Paris (42% des ménages) est peu présent en grande couronne (17%). A Paris, les logements locatifs sont essentiellement de petite taille ; ils accueillent surtout des petits ménages, souvent jeunes et très mobiles. La géographie du parc HLM est plus éclatée, entre les sites de l’ancienne industrie, les ZUP et ZAC des années 60 et 70 et les villes nouvelles. La moitié de ce parc est localisée en petite couronne. Il constitue plus d’un tiers des logements de la Seine-Saint-Denis (34%). Ce sont, pour l’essentiel, des logements de taille moyenne (les deux-tiers ont 3 ou 4 pièces) propices à l’accueil des familles modestes.

La structuration sociale de l’espace francilien a certes partie liée avec cette inégale répartition des statuts d’occupation dans l’espace. Mais il existe une graduation de situations au sein même de chaque statut d’occupation. C’est cette graduation qu’il nous a paru intéressant d’explorer en dressant une typologie des profils des occupants sur le territoire francilien pour chaque statut d’occupation, et en analysant les dynamiques à l’œuvre via la mobilité récente. Ces typologies se recoupent-elles ? Sont-elles liées à la plus ou moins grande diversité résidentielle des espaces ? La polarisation de l’espace francilien dépend-elle pour partie de l’homogénéité des statuts résidentiels ?

Les typologies par statut d’occupation portent sur des ensembles de communes différents. Pour chaque statut, les communes ayant plus de 3 déciles de revenu non renseignés – moins de 11 ménages dans le décile de ce statut – ont été écartées de l’analyse¹⁷. La typologie du profil de revenu des propriétaires porte ainsi sur 1011 communes, celle des locataires du parc privé sur 466 communes et celle des locataires HLM-SEM sur 362 communes¹⁸. Le champ des communes des typologies HLM-SEM et locatifs privés sont des sous-ensembles de celui des propriétaires. Quatorze communes seulement de la typologie HLM-SEM ne relèvent pas de la typologie locatif privé (moins de 4%).

¹⁷ Pour chaque statut d’occupation, les données manquantes ont été estimées à partir du total connu pour chaque commune.

¹⁸ Dans la typologie « propriétaires », le nombre minimal de ménages propriétaires à la commune est de 110 ; il est de 135 locataires du parc social pour les HLM-SEM et de 96 locataires du privé pour le locatif privé.

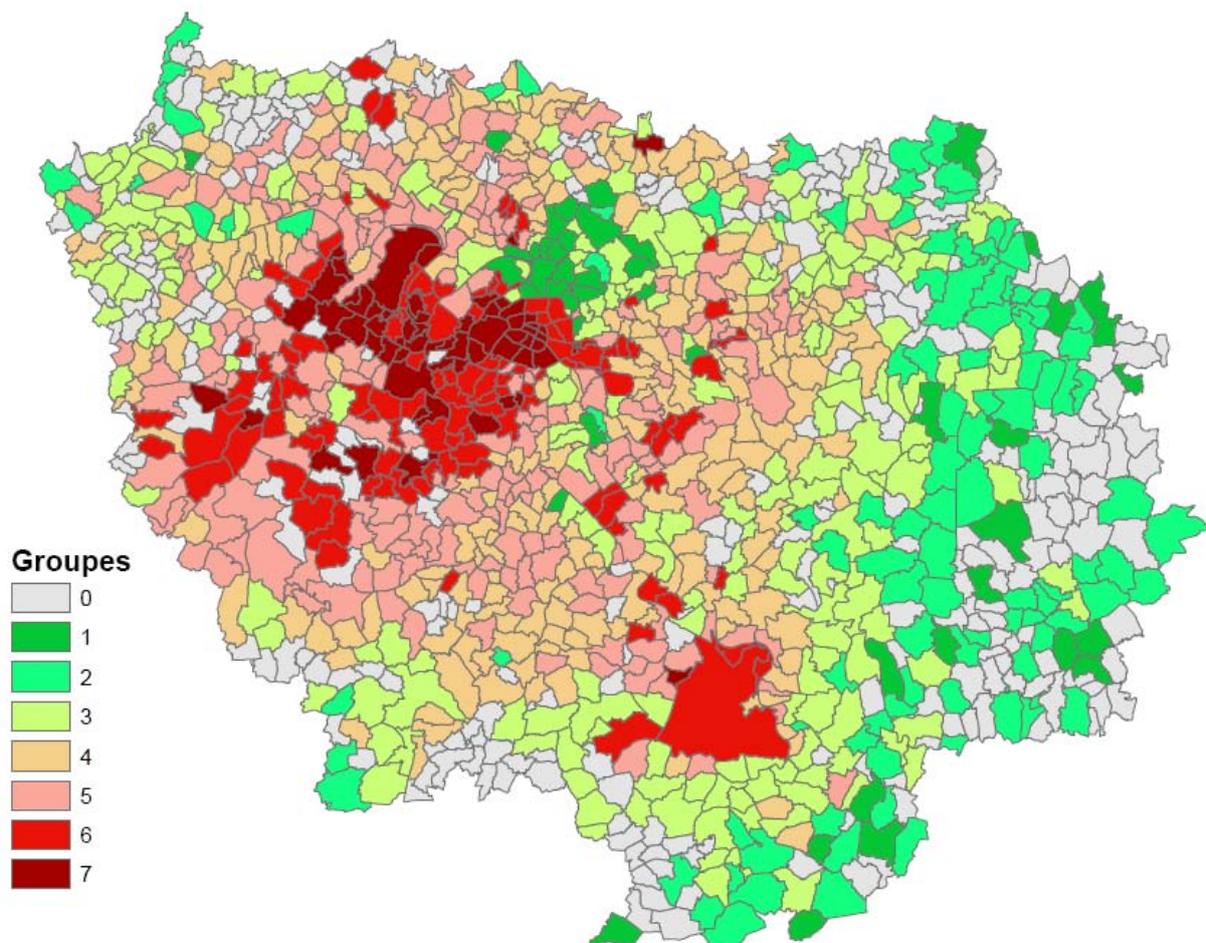
II-1 Typologie des propriétaires franciliens

Le profil des propriétaires selon leur revenu se différencie très nettement du profil de l'ensemble des ménages franciliens (cf graphique en bleu ci-après). Les premiers déciles sont nettement sous-représentés (1 à 4) et les derniers beaucoup plus fréquents (6 à 10). L'écart est d'autant plus fort que l'on se situe aux extrêmes. Ainsi, seulement 3,4 % des propriétaires franciliens relèvent du 1^{er} décile, mais 15,5 % relèvent du dernier. L'analyse typologique des ménages propriétaires a porté sur la déformation de ce profil moyen des propriétaires franciliens selon les territoires.

Les propriétaires les plus aisés occupent les arrondissements ouest parisiens et un corridor qui s'étend vers l'ouest jusqu'au secteur de Saint-Germain-en-Laye. Barbizon est la seule commune de l'est à faire partie de ce groupe où le décile le plus riche est très nettement sur-représenté.

Les propriétaires les moins aisés sont situés à l'ouest du département de Seine-Saint-Denis et dans les communes limitrophes du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine. Les propriétaires de quelques communes rurales dispersées de l'est Seine-et-Marnais relèvent aussi de ce groupe. C'est aussi le cas de Villeneuve-Saint-Georges dans le Val-de-Marne, de Grigny dans l'Essonne et Lognes à Marne-la-Vallée.

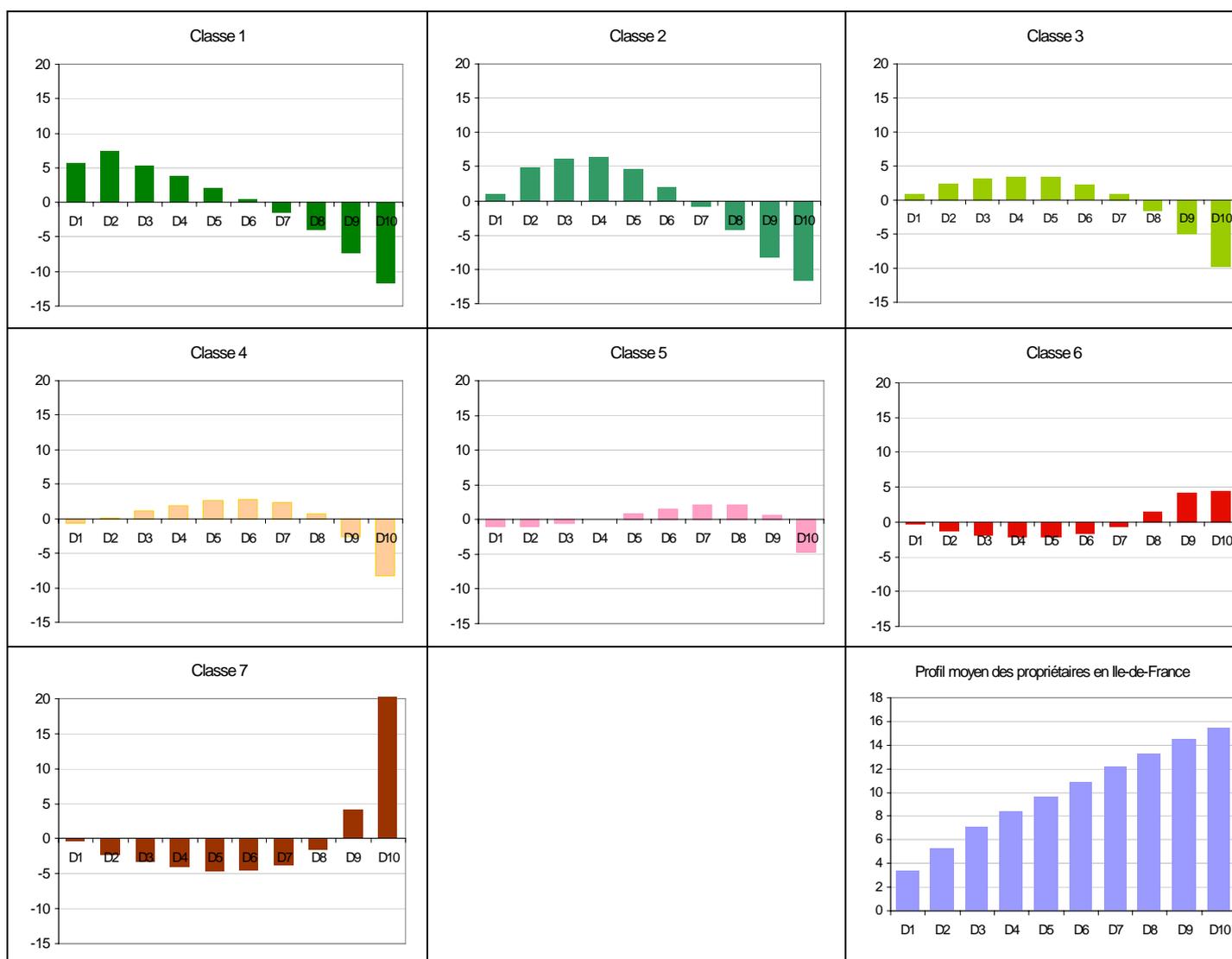
Typologie des Propriétaires



Source : Filocom 2005

Ces deux groupes opposés forment des espaces relativement compacts sur le territoire et ne se côtoient pas, à l'exception d'Epina y-sur-Seine qui jouxte Enghien-les-bains. Le profil des propriétaires parisiens est moins contrasté que celui de l'ensemble des ménages parisiens. Les coûts de l'accession sont élevés dans les arrondissements de l'est et les propriétaires les plus aisés d'Ile-de-France y sont aussi sur-représentés.

Profils des revenus des ménages propriétaires selon les classes :
déformation par rapport au profil moyen régional des propriétaires

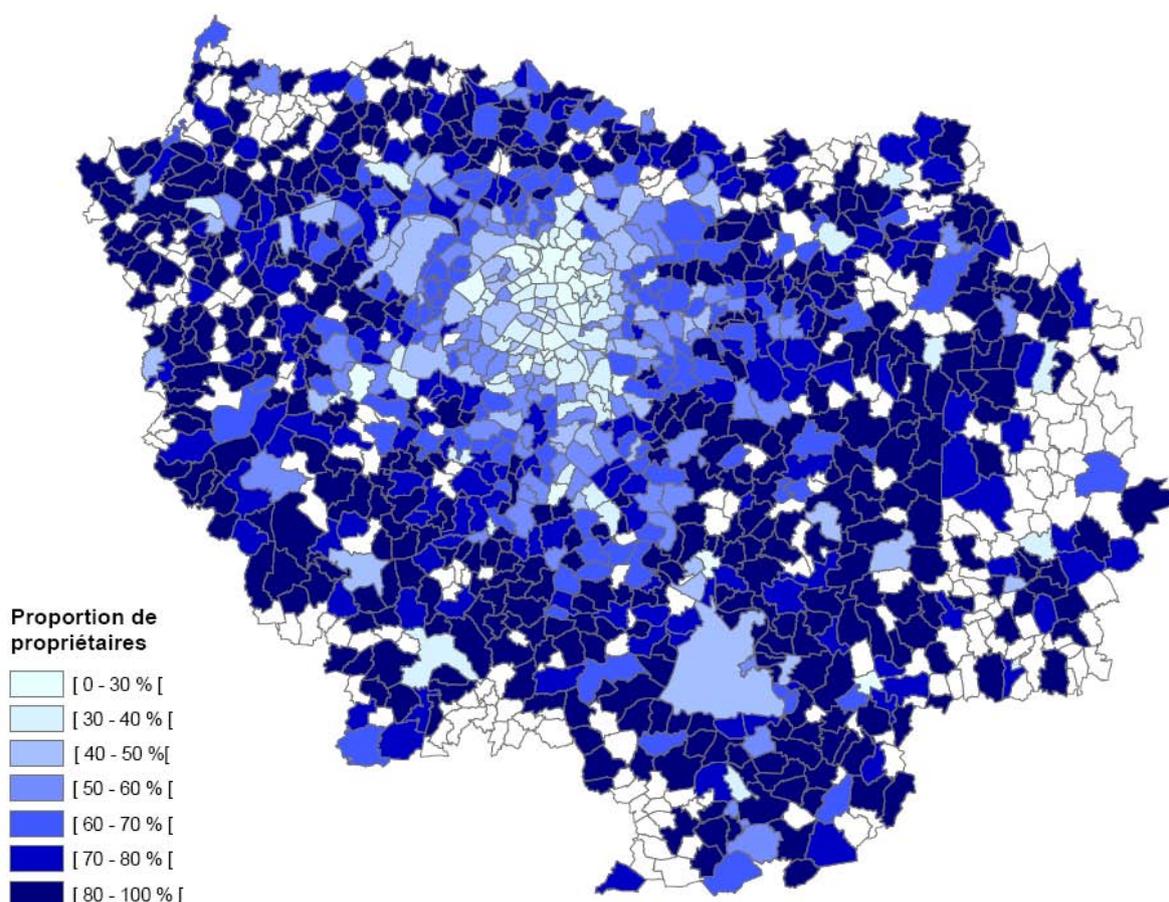


*Lecture : Dans la classe 1, les bas revenus sont sur-représentés par rapport au profil moyen des propriétaires franciliens (graphique en bleu) : 9% des ménages propriétaires relèvent du 1^{er} décile de revenu francilien (contre 3,4% pour l'ensemble des ménages franciliens propriétaires), l'écart est donc de +5,7% sur ce décile par rapport à la moyenne régionale des propriétaires. La classe 5 se rapproche le plus du profil moyen (profil relativement plat autour de l'axe 0).
Source : Filocom 2005*

Cette typologie témoigne de l'éloignement des propriétaires les plus modestes vers les franges est et sud de la Seine-et-Marne et de façon un peu moins marquée vers le sud de l'Essonne et l'extrême périphérie nord-ouest de la région, comme l'a mis en évidence Martine Berger à partir d'analyses sur les catégories socioprofessionnelles des ménages¹⁹.

Globalement, les propriétaires les plus aisés (classes 6 et 7) restent localisés à l'ouest, les profils intermédiaires davantage dans les villes nouvelles et l'espace périurbain du Val-d'Oise, de l'Essonne et des franges ouest de la Seine-et-Marne. Une partie se rapproche du centre de l'agglomération à l'est : Ils occupent le sud-est de la Seine-Saint-Denis et une grande partie du Val-de-Marne, de Maisons-alfort et Créteil jusqu'aux limites est du département.

Part des propriétaires



Source : Filocom 2005

Sont en blanc, toutes les communes dont plus de 3 déciles de revenu ne sont pas renseignés (moins de 11 ménages propriétaires dans le décile)

¹⁹ Martine Berger : « Diversité sociale croissante des propriétaires » in Atlas des Franciliens, tome 2 – Logement (Insee, laurif, 2001) ; L'Atlas démographique et social d'Ile-de-France (DREIF, 1989).

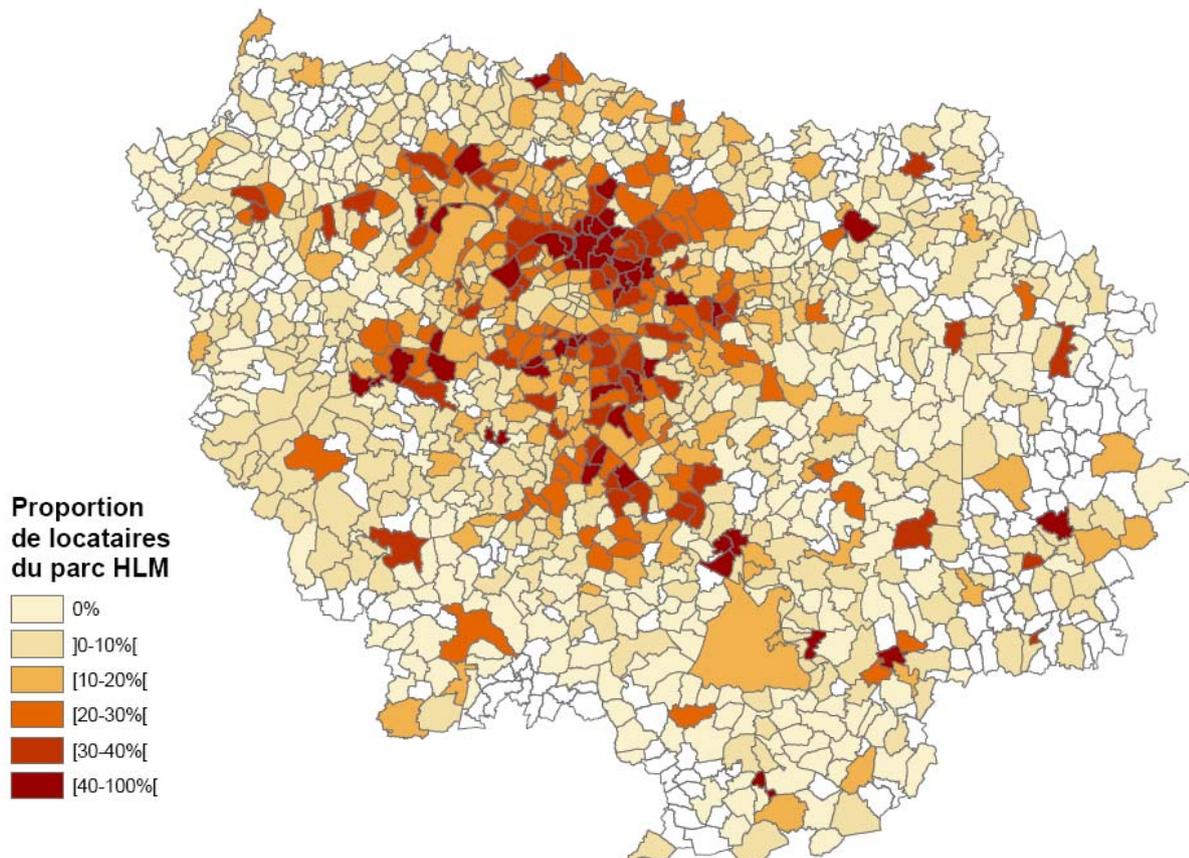
1 – La richesse des propriétaires corrélée à la distance au centre et au poids du parc social

La géographie sociale des propriétaires renvoie à la fois à des effets de distance au centre (valorisation du centre) mais aussi à l'opposition nord/est – sud/ouest, particulièrement marquée en banlieue. La question est de savoir dans quelle mesure la composition par statut d'occupation, et notamment l'importance du parc HLM en banlieue nord, interfère avec la distance.

Il ressort qu'il n'y a pas de corrélation entre le degré de richesse des propriétaires et l'importance de ce statut dans un espace. L'homogénéité du statut résidentiel des périurbains n'en fait pas des espaces de richesse. Le poids des propriétaires est certes minimal dans le groupe des communes accueillant les propriétaires les plus pauvres (classe 1 de la banlieue nord), où il constitue un peu plus du tiers des ménages (34,5%). Mais il est maximal et devient majoritaire (entre 55 et 60% des ménages) dans les espaces péri-urbains aux profils de ménages propriétaires intermédiaires (classes 4 et 5) et aux franges rurales pauvres de la Seine-et-Marne. Il n'y a pas non plus de relation entre la richesse des propriétaires et l'importance du parc locatif privé. On observe seulement que dans les secteurs urbains très aisés, la propriété cohabite avec un secteur locatif privé important où les niveaux de revenus des locataires sont plus élevés qu'ailleurs.

En revanche, le poids du parc HLM varie de façon presque linéaire de la classe des propriétaires les plus aisés où il est faible (10% dans la classe 7) à celle des plus pauvres où il est quatre fois plus élevé (40,8% dans la classe 1). Fruit d'ajustements passés, le degré de richesse des propriétaires à Paris et en banlieue apparaît lié inversement à l'importance relative du parc HLM. Une régression statistique

Part des ménages en HLM-SEM dans le découpage de la typologie des propriétaires

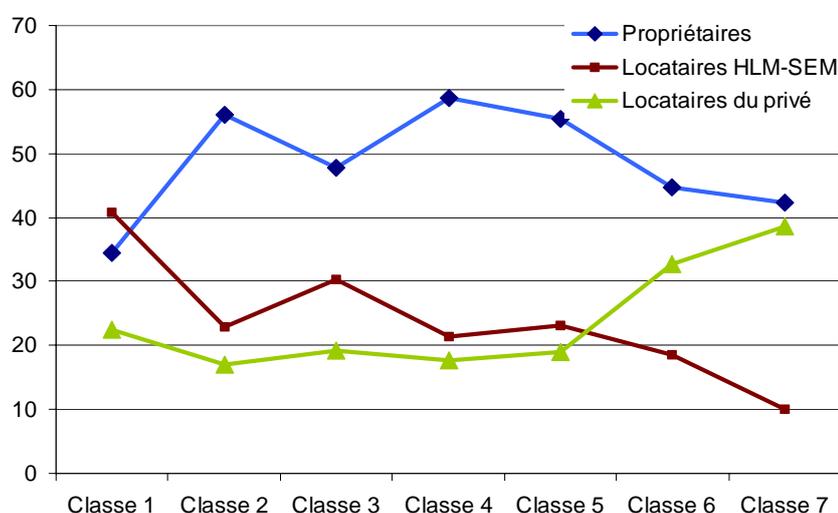


Source : Filocom 2005

restreinte aux communes de la typologie HLM-SEM (362 communes) met en évidence une relation significative inverse entre la part des ménages propriétaires relevant du 4^e quartile (25% les plus riches) et le poids du parc social. Le pourcentage de logements HLM-SEM explique 30% de la variance. Le poids des propriétaires modestes relevant du 1^{er} quartile est relié de façon positive à la part du parc HLM, le coefficient de variation étant un peu plus élevé (le tiers de la variance expliquée). Dans tous les cas, la relation, même si elle est significative reste assez ténue et ne permet de rendre compte du gradient de richesse des propriétaires dans les communes où existe du parc social qu'à hauteur du tiers des situations.

On observe, par ailleurs, que le profil des revenus des ménages dans le parc HLM et le parc locatif privé varie positivement avec le degré de richesse des propriétaires. Les locataires du privé comme du public sont d'autant plus aisés que les propriétaires le sont. La richesse des propriétaires paraît un bon étalon de la valorisation des espaces. Cette valorisation se fait dans la durée, elle résulte d'une sédimentation de processus : implantation de l'industrie, politiques du logement, politiques urbaines, politiques de l'immigration, préférence des acteurs²⁰... Le poids du parc HLM et la distance participent de dynamiques socio-urbaines complexes qui concourent à la valorisation différenciée des espaces. La construction de grandes ZUP dans les années 70 puis le développement de l'accès à la propriété et du regroupement familial ont concouru à l'appauvrissement progressif du parc social par écrêtement des classes moyennes partant accéder à la propriété dans le périurbain. Dans les secteurs où ce parc est dominant, le profil de la ville s'est peu à peu transformé, érodant leur attractivité résidentielle. L'accès des classes moyennes et modestes à la propriété, facilitée par les politiques publiques des années 80, n'a pu se faire dans bien des cas qu'au prix d'un éloignement du centre, l'offre étant insuffisante et les prix immobiliers trop élevés dans une grande partie du centre de l'agglomération.

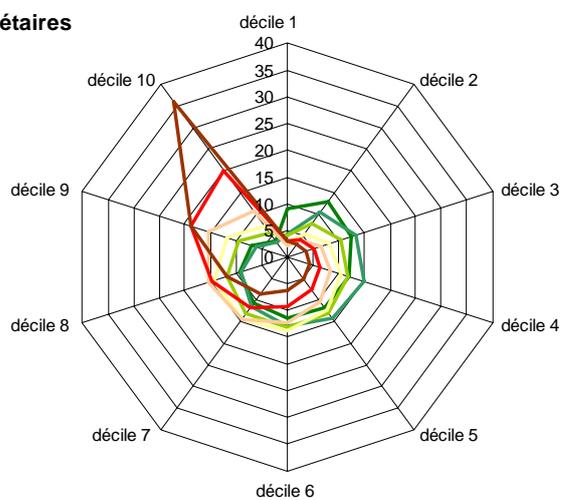
Part de chaque statut d'occupation par classe



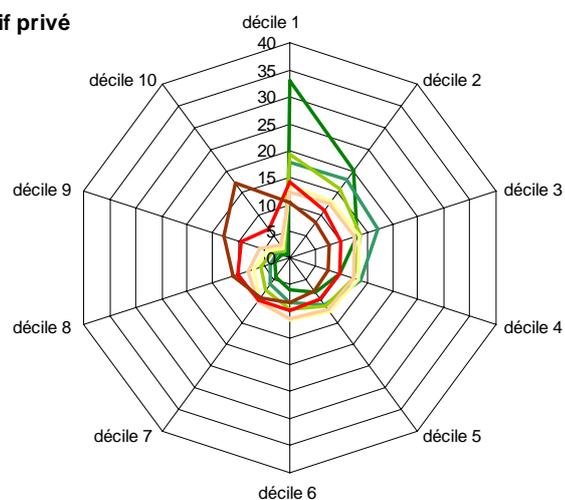
²⁰ Voir pour un résumé de ces éléments : Sagot M. : « L'Île-de-France à l'épreuve des inégalités et de la ségrégation » in Les Cahiers de l'IAU Île-de-France n°148, septembre 2008

Profil des propriétaires, des locataires du privé et du public par classe

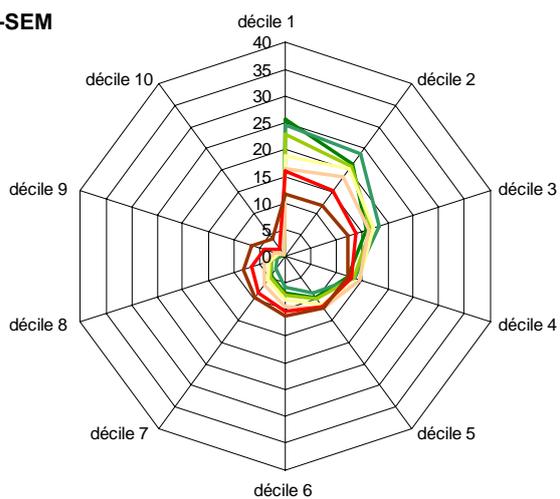
Propriétaires



Locatif privé



HLM-SEM



- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6
- Classe 7

2 - La polarisation s'accroît entre espaces de propriétaires riches et pauvres

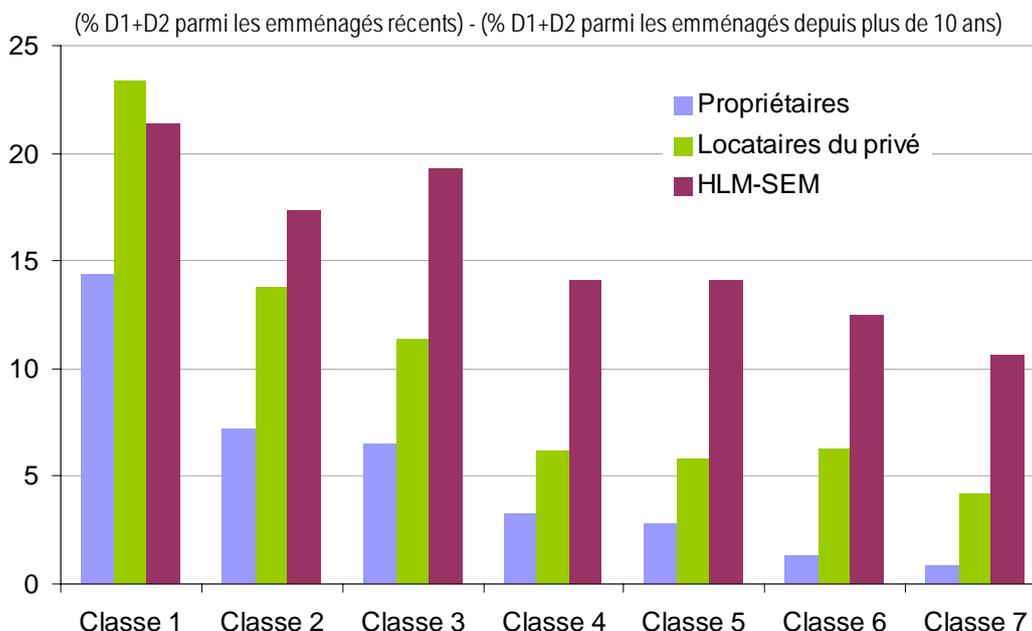
Le profil des emménagés récents accentue les spécificités des espaces de propriétaires les plus pauvres et les plus riches. La présence des propriétaires relevant des trois premiers déciles - les moins aisés - se renforce dans l'espace le plus pauvre, celle des deux déciles les plus aisés s'amplifie dans les deux classes les plus riches. Le fossé se creuse entre situations extrêmes. Ce phénomène transparaît pour les autres statuts d'occupation.

Les nouveaux emménagés, généralement plus jeunes, sont moins aisés que les anciens, présents depuis plus de 10 ans. Cet écart de revenu se réduit quand le degré de richesse des secteurs augmente (cf. graphique). Il est maximal dans les secteurs où les propriétaires sont les plus modestes : dans la classe 1, la part des propriétaires relevant des deux premiers déciles est supérieur de 14 points parmi les emménagés depuis moins de 3 ans par rapport aux ménages occupant leurs logements depuis plus de 10 ans. Cet écart, qui se réduit quand le degré de richesse des propriétaires s'accroît, est quasi nul dans les classes les plus riches (6 et 7).

On observe aussi une relation décroissante au sein des locataires du privé jusqu'à la classe 4, puis un effet de pallier. La relation est moins prononcée parmi les locataires HLM d'une classe à l'autre avec toutefois une paupérisation plus marquée dans les espaces centraux de l'agglomération (classes 1 et 3).

Enfin, contrairement à l'ensemble des autres secteurs, le poids des deux déciles les plus riches (9 et 10) est relativement plus élevé parmi les nouveaux arrivants dans les deux secteurs les plus aisés. La mobilité récente renforce donc l'opposition entre les classes extrêmes du double effet d'un enrichissement des espaces les plus riches et d'un relatif appauvrissement du profil des espaces les moins aisés.

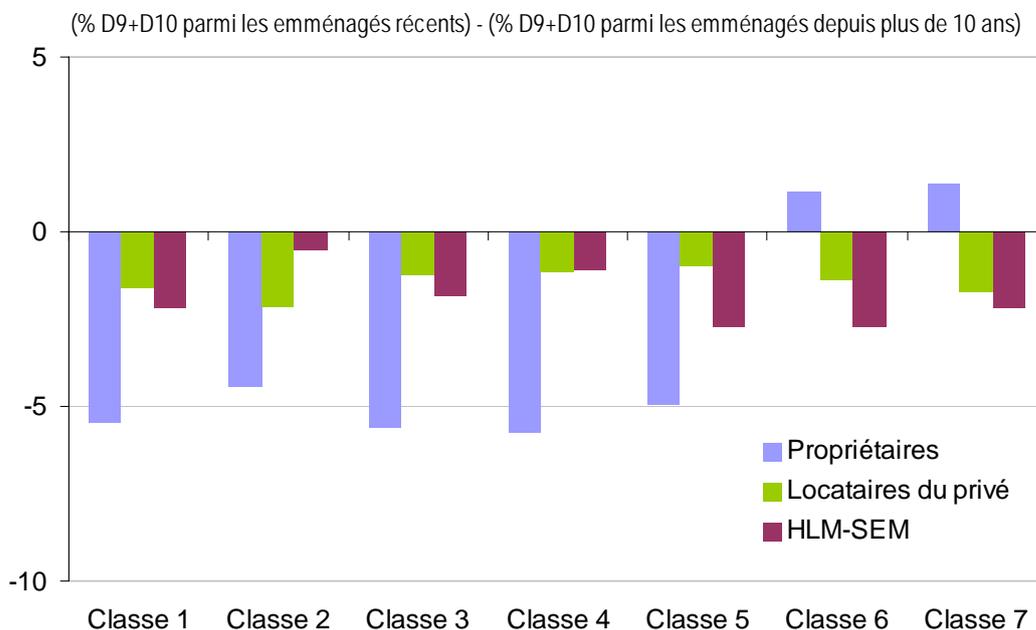
Dans les espaces les plus pauvres, les faibles revenus (déciles 1 et 2) sont plus fréquents parmi les propriétaires emménagés récemment (moins de 3 ans) que parmi les propriétaires installés depuis plus de 10 ans



Classes de la typologie des propriétaires, des moins aux plus aisées

Lecture : Les propriétaires (en bleu) emménagés récemment relèvent plus souvent des deux premiers déciles que ceux installés depuis au moins 10 ans. L'écart de la part de ces deux déciles y est de 14,4 points dans la classe 1, 7,2 points dans la classe 2, etc.

Dans les espaces les plus aisés, les revenus élevés (déciles 9 et 10) sont un peu plus fréquents parmi les emménagés récents (moins de 3 ans) que parmi les ménages installés depuis plus de 10 ans



Classes de la typologie des propriétaires, des moins aux plus aisées

Source : Filocom. 2005

3 – La mobilité renforce les spécificités de chaque secteur et creuse les écarts de richesse

La typologie atteste que ce sont les propriétaires les plus riches qui sont les plus « ségrégués » sur le territoire (avec une forte prépondérance du décile 10 dans la classe 7, la plus aisée). La mobilité récente accentue les spécificités de chaque secteur, surtout celle des classes extrêmes. Elle renforce par là-même les oppositions entre situations extrêmes et creuse les écarts.

Il y a une très forte paupérisation des propriétaires en banlieue nord. L'est seine-et-marnais se spécialise dans l'accueil des propriétaires modestes. La mobilité conforte la relation inverse entre la distance au centre et le niveau de revenu des propriétaires, les périurbains de l'ouest-sud/ouest étant plus aisés que les autres. A l'opposé, la mobilité récente accentue le profil très aisé des arrondissements de l'ouest de Paris et des communes très résidentielles de l'ouest. Elle tend de la même façon à renforcer le profil aisé des propriétaires des arrondissements de l'est de Paris, de la banlieue sud et ouest, et du périurbain ouest-sud-ouest.

Quel que soit le secteur, les emménagés récents (depuis moins de 3 ans) représentent entre 25 % (classe 7) et 31 % (classe 2) de l'ensemble des propriétaires du secteur. La moyenne régionale est de 28%.

Classe 1 - Banlieue nord : Propriétaires pauvres et très modestes et net appauvrissement

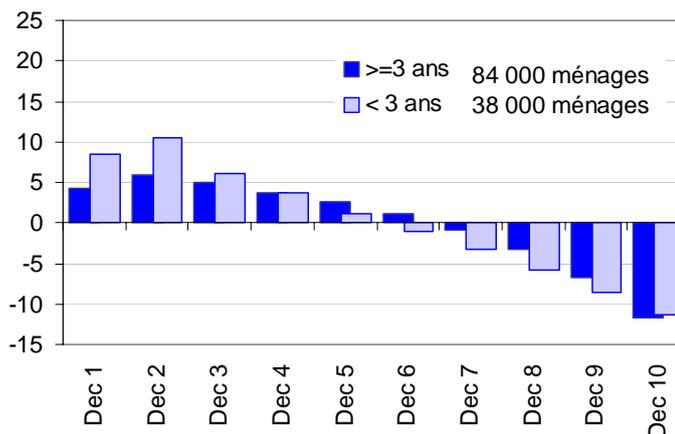
122 000 ménages propriétaires.

Dans le contexte francilien, les ménages propriétaires pauvres sont nettement sur-représentés : 9 % des ménages propriétaires de ce secteur relèvent du 1^{er} décile, contre en moyenne 3,4 % en Ile-de-France. L'écart est donc de +5,6 points par rapport au profil moyen des propriétaires franciliens. Près de la moitié (46 %) relèvent des quatre premiers déciles, pour seulement 24 % de l'ensemble des propriétaires franciliens.

A l'inverse, les trois déciles les plus aisés (8 à 10) sont peu présents (20% des propriétaires contre 43% en moyenne dans la région).

La mobilité récente amplifie nettement la faiblesse relative des revenus des propriétaires de ce secteur. La sur-représentation relative des trois premiers déciles dans le contexte régional s'accroît parmi les arrivées récentes de propriétaires : 43 % pour une moyenne de 18 % dans la région. C'est la classe où l'accentuation du profil est la marquée par le biais de la mobilité récente.

Classe 1 - Propriétaires



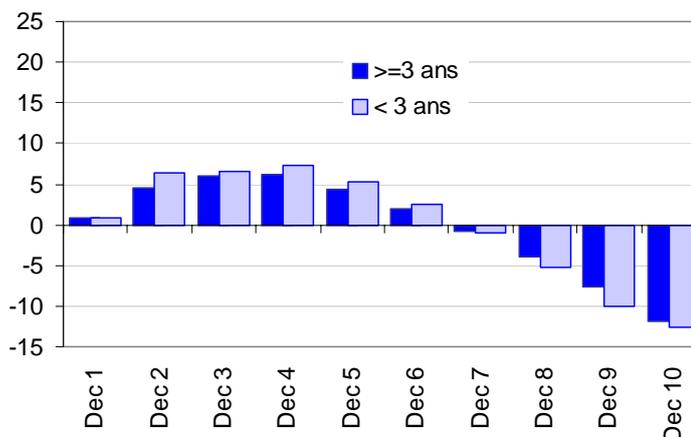
Classe 2 – Franges rurales de la Seine-et-Marne : renforcement du profil très modeste des propriétaires

63 000 ménages propriétaires.

Ce sont des propriétaires modestes qui dominent aux franges rurales de la Seine-et-Marne. Plus de la moitié relèvent des déciles 2 à 5 (52%), cette proportion n'est que de 30% à l'échelle régionale. Comme dans le groupe précédent, les trois déciles les plus aisés sont très fortement sous-représentés : 19 % contre 43 % en moyenne dans la région. Mais, contrairement à la classe précédente, le 1^{er} décile n'est pas sur-représenté.

La mobilité récente renforce ce profil. Les déciles 2 à 5 sont aussi nettement sur-représentés parmi les nouveaux arrivants propriétaires : 57 % contre 32 % de l'ensemble des propriétaires franciliens nouvellement installés.

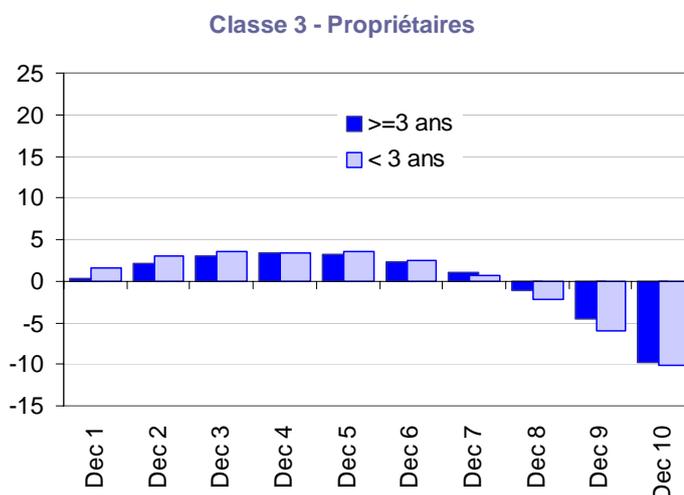
Classe 2 - Propriétaires



Classe 3 – Banlieue et périurbain éloigné modeste, maintien de la forte sous-représentation des catégories aisées

315 000 ménages propriétaires.

Les profils des propriétaires sont pour l'essentiel modestes à moyens : les déciles 2 à 6 prédominent (56 % des propriétaires pour une moyenne régionale de 41 %). Les classes les plus aisées (9 et 10) restent très nettement sous-représentées. La mobilité récente conforte ce profil et accentue légèrement la présence des catégories les plus pauvres (déciles 1 à 3).

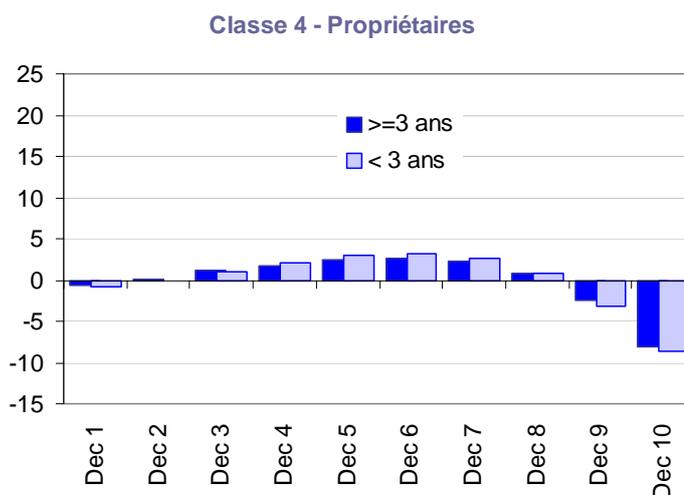


Classe 4 – Maintien d'un profil intermédiaire dans le péri-urbain proche du Val d'Oise, de Seine-et-Marne et de l'Essonne.

391 000 ménages propriétaires.

Le profil des propriétaires se différencie peu de la moyenne régionale sur les catégories les plus modestes (déciles 1 à 3), mais les déciles intermédiaires sont sur-représentés (déciles 4 à 7), et le dernier décile, le plus aisé, très nettement sous-représenté. La moitié des ménages relèvent des déciles 4 à 7, quatre sur dix dans la région.

La mobilité récente conforte ce profil.



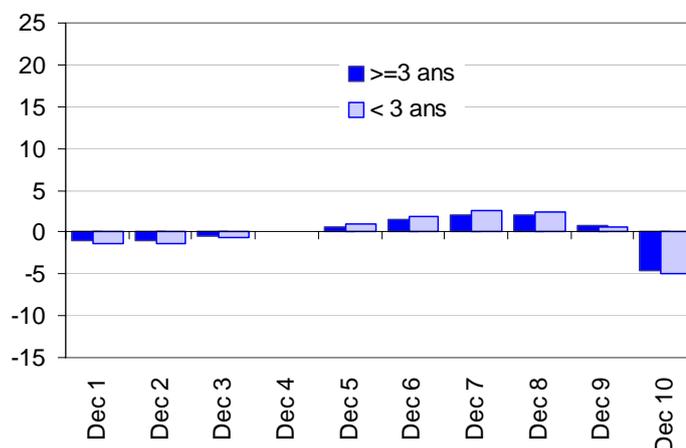
Classe 5 – Maintien d'un profil moyen-aisé dans le péri-urbain de l'ouest et du sud

426 000 ménages propriétaires.

Le profil des propriétaires est proche du profil régional, avec une légère sous-représentation du décile le plus riche et une légère sur-représentation des ménages propriétaires moyens à aisés (42 % des ménages relèvent des déciles 6 à 8, 36 % en moyenne dans la région).

La mobilité récente conforte ce profil.

Classe 5 - Propriétaires



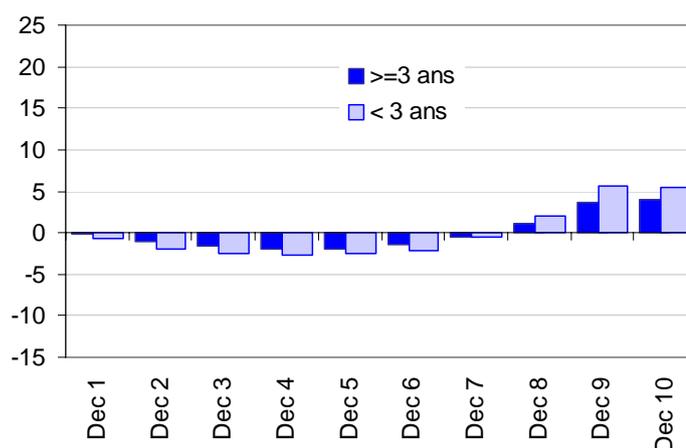
Classe 6 – Renforcement du profil aisé des arrondissements de l'est de Paris, de la banlieue sud et ouest, et du périurbain ouest-sud-ouest.

500 000 ménages propriétaires.

Dans de ce secteur, les déciles 9 et 10 sont nettement sur-représentés et les déciles modestes à moyens (déciles 2 à 6) sont moins présents qu'en moyenne dans la région. Près de quatre ménages propriétaires sur dix relèvent des déciles 9 et 10 (38 %) pour une moyenne régionale de 30 %.

La mobilité récente tend à renforcer ces caractéristiques, avec un recul des déciles modestes à moyens au profit des déciles 9 et 10. Ces derniers représentent 39 % des propriétaires nouvellement emménagés, pour une moyenne régionale de 28 %.

Classe 6 - Propriétaires

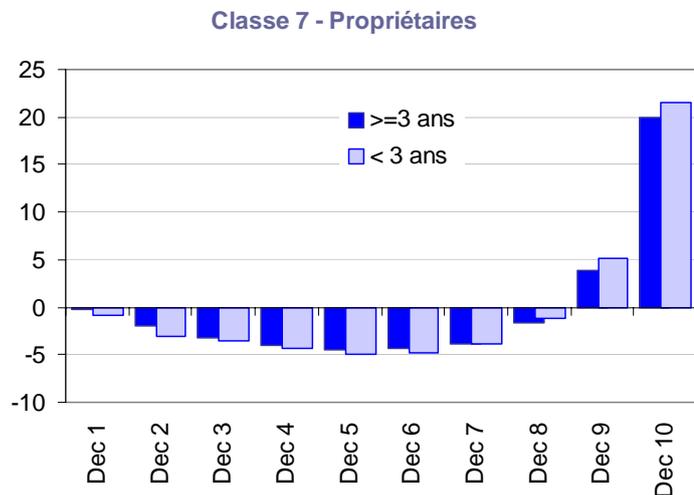


Classe 7 – Renforcement du profil très aisé des arrondissements de l'ouest de Paris et des communes très résidentielles de l'ouest.

413 000 ménages propriétaires.

Tous les déciles sont sous-représentés, surtout les déciles 2 à 7 au profit du 9^e et surtout du 10^e. Il y a une très forte concentration des propriétaires les plus riches. 36% des propriétaires relèvent du seul 10^e décile (pour une moyenne de 15,5 %)- c'est la plus forte concentration d'une classe de revenu sur le territoire, quel que soit le statut d'occupation. De la même façon, cette classe est aussi celle qui se singularise le plus par son absence sur certains territoires et notamment les plus pauvres. On retrouve bien là trace de ce que E. Préteceille appelle « l'auto-ségrégation des plus riches ».

La mobilité récente tend là aussi à renforcer cette spécificité.



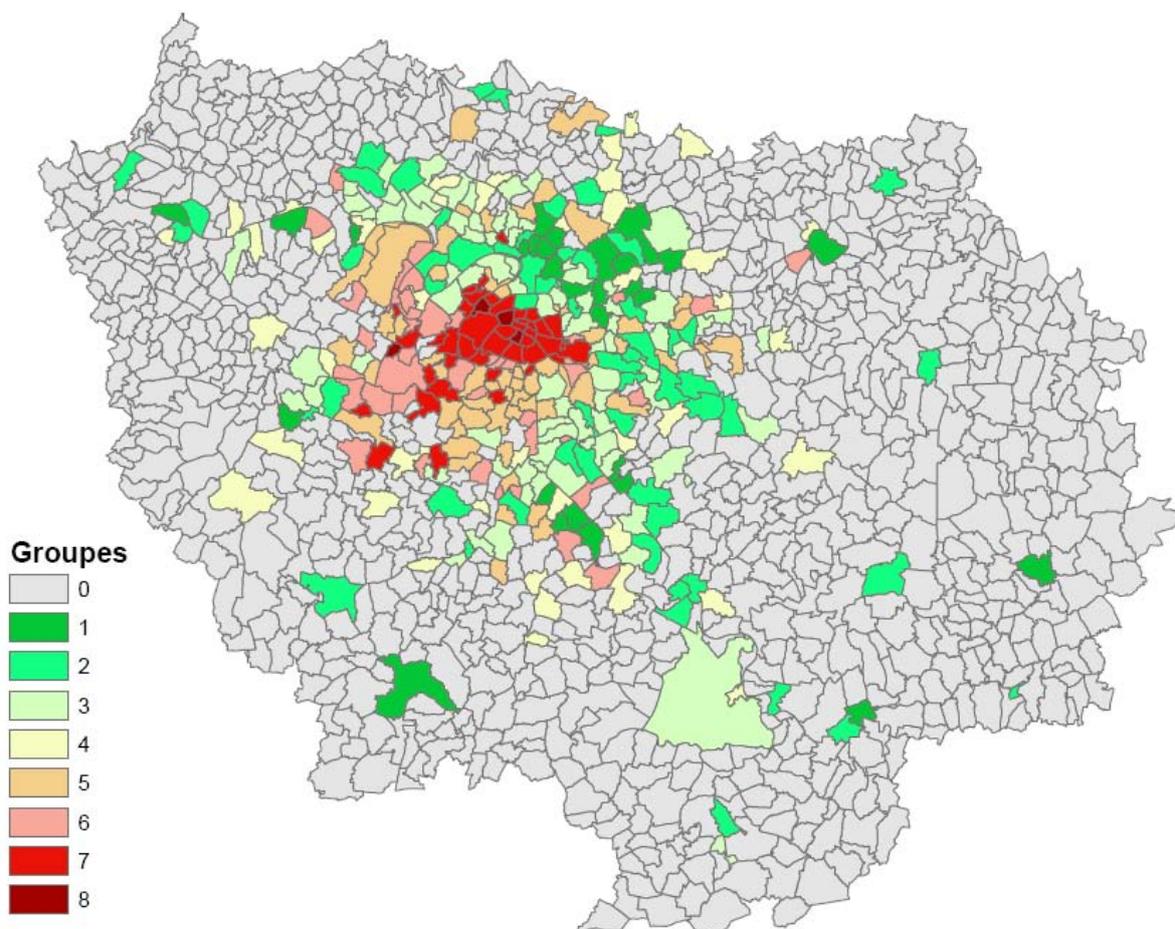
II-2 Typologie des occupants du parc social

A l'inverse du profil des propriétaires selon leur revenu, le profil des locataires du parc social (HLM-SEM) atteste d'une très forte sur-représentation des premiers déciles et d'une aussi forte sous-représentation des derniers (graphique ci-après en bleu). En 2005, 19% des franciliens logés dans le parc social relèvent du décile 1 (qui regroupe 10% des ménages franciliens les plus pauvres), 18,4% du 2^e et 15,5% du 3^e. Plus de la moitié (53%) des ménages locataires en HLM-SEM font partie des trois premiers déciles de revenu, et à l'opposé, moins de 8% relèvent des trois déciles les plus riches.

L'analyse typologique des locataires du parc HLM-SEM a porté sur la déformation de ce profil moyen des occupants du parc social francilien selon les territoires. Elle concerne 362 communes situées pour la plupart au cœur de l'agglomération auxquelles s'ajoutent des agglomérations secondaires de grande couronne.

On retrouve la physionomie générale de la carte sur les propriétaires, à savoir des locataires plus aisés dans le cadran ouest-sud-ouest, et les plus pauvres davantage en banlieue nord et à l'est. Les zones de pauvreté paraissent toutefois plus dispersées et moins compactes que sur la carte des propriétaires. Les locataires du parc social de Paris sont nettement plus aisés que la moyenne, hormis les 18^e et 19^e

Typologie des locataires du parc HLM-SEM

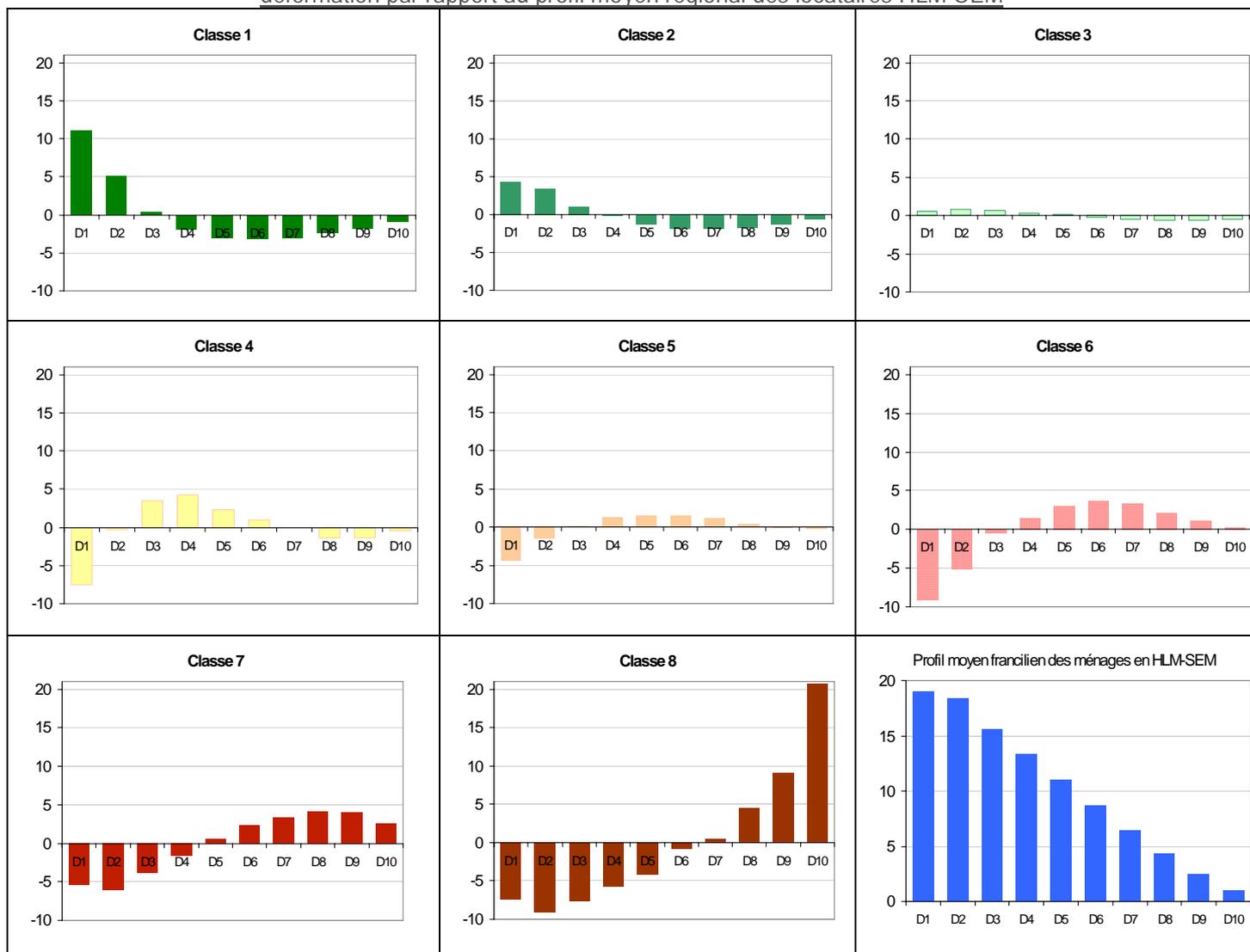


Source : Filocom 2005

Sont en gris, toutes les communes dont plus de 3 déciles de revenu ne sont pas renseignés (moins de 11 ménages locataires en HLM-SEM dans le décile)

arrondissements. Les villes nouvelles offrent une variété de situations, les résidents de Saint-Quentin-en-Yvelines apparaissant globalement plus aisés que les autres.

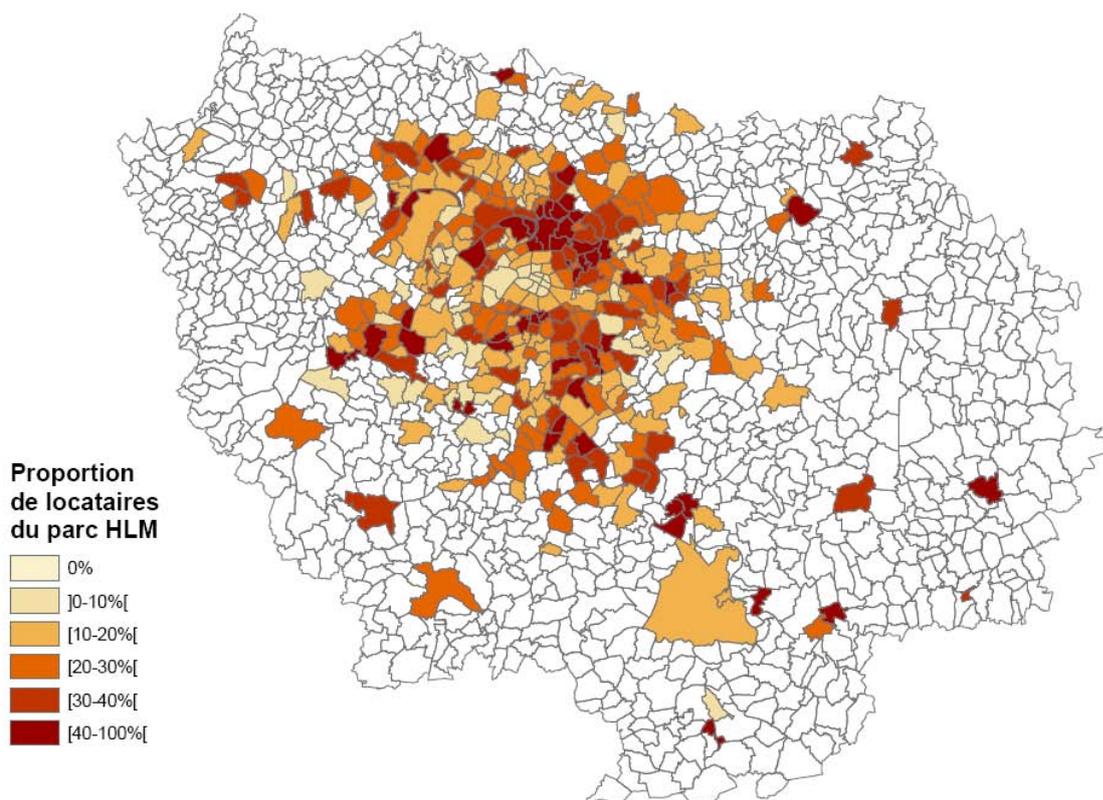
Profils des revenus des ménages locataires en HLM-SEM selon les classes :
déformation par rapport au profil moyen régional des locataires HLM-SEM



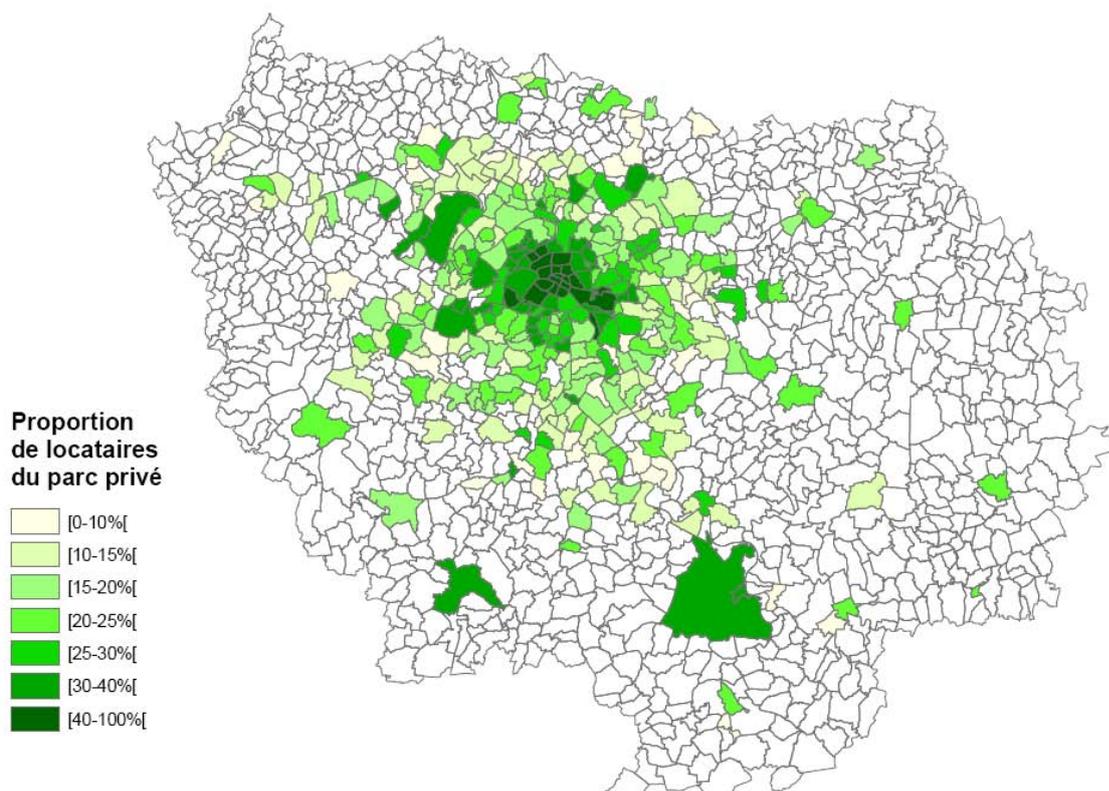
Lecture : Dans la classe 1, les bas revenus sont sur-représentés par rapport au profil moyen des locataires franciliens en HLM-SEM (graphique en bleu) : 30 % des ménages locataires relèvent du 1^{er} décile de revenu francilien (contre 19 % pour l'ensemble des ménages franciliens en HLM-SEM), l'écart est donc de +11 points sur ce décile par rapport à la moyenne régionale des locataires en HLM-SEM. La classe 3 se rapproche le plus du profil moyen (profil relativement plat autour de l'axe 0).

Source : Filocom 2005

Part des locataires en HLM-SEM

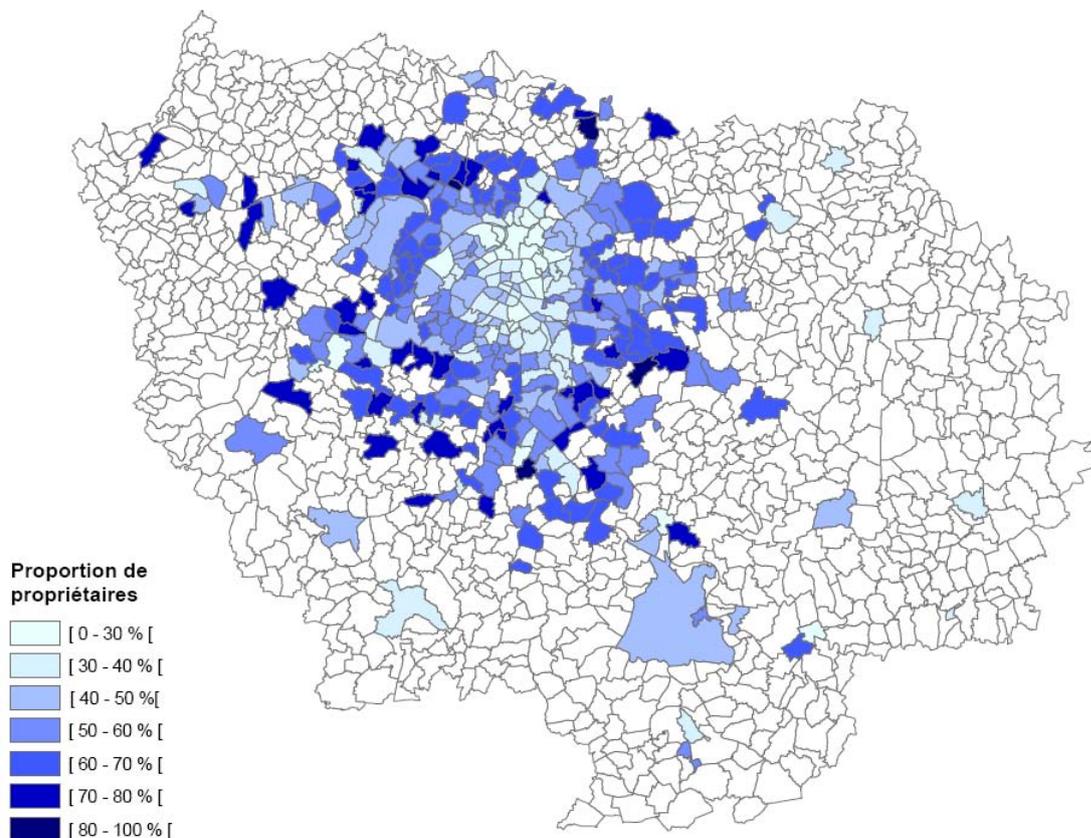


Part des locataires dans le secteur privé



Source : Filocom 2005

Part des ménages propriétaires



Source : Filocom 2005

Sont en blanc, toutes les communes dont plus de 3 déciles de revenu ne sont pas renseignés (moins de 11 ménages locataires en HLM-SEM dans le décile)

1 – Plus de locataires pauvres dans les secteurs où le parc HLM-SEM est très important

C'est la prégnance de la pauvreté (décile 1) qui différencie le plus le peuplement du parc social sur le territoire francilien. L'écart absolu est de 20 points entre le secteur le plus pauvre - où le 1^{er} décile regroupe 30% des ménages locataires - et des communes de banlieue ouest (classe 6) davantage centrées sur les classes moyennes - où le 1^{er} décile regroupe seulement 10% des locataires.

La pauvreté est nettement sur-représentée dans les deux secteurs (1 et 2) où la présence du parc social est la plus forte ; elle est nettement sous-représentée dans les secteurs 4 à 8.

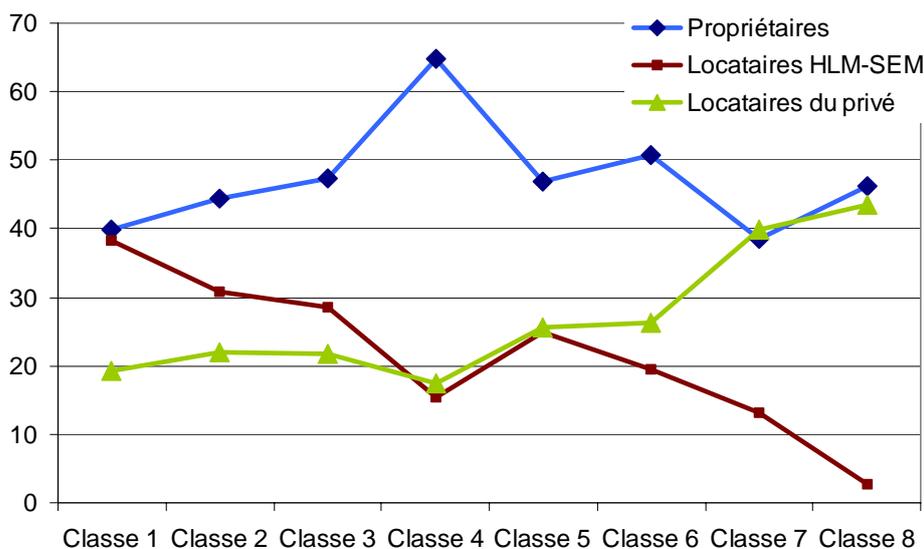
Près de 4 ménages sur dix vivent dans le parc social dans la classe la plus pauvre, trois sur dix dans la suivante. Mais seulement 3 ménages sur 100 vivent en HLM-SEM dans les secteurs particulièrement huppés de la région où le profil des ménages en HLM est totalement atypique. L'opposition est très nette entre les extrêmes, mais la relation entre le niveau de revenu des locataires et l'importance de ce parc dans l'ensemble des logements est plus ténue dans les classes intermédiaires. La part des ménages relevant du premier quartile (le quart des ménages les plus pauvres) tend à s'accroître avec le poids du parc HLM dans la commune mais le coefficient de corrélation est assez faible ($R^2=0,25$)²¹.

²¹ La relation est aussi croissante avec la part des ménages locataires du parc social en-deçà de la médiane mais le coefficient de corrélation est plus faible.

Autrement dit le poids du parc social ne rend compte que du quart de la pauvreté relative des occupants. C'est moins que pour la pauvreté dans le parc occupé en propriété (cf. 68).

Le degré de richesse des occupants du parc social apparaît, par ailleurs, indépendant de l'importance de la propriété ou du locatif privé. La part des propriétaires est peu variable d'une classe à l'autre, mis à part les secteurs périurbains où elle est nettement plus élevée. Le poids du locatif privé est également assez stable, sauf dans les deux classes les plus aisées, où le poids du parc social est faible. Il représente alors environ quatre logements sur dix.

Répartition par statut d'occupation des ménages de chaque classe



2 – Paupérisation des espaces les plus pauvres

Les emménagés récents (depuis moins de 3 ans) représentent entre 35 % (classe 7) et 42-43 % (classes 1 et 8) de l'ensemble des locataires de chaque secteur. La moyenne régionale se situe à 38,8 %. Mis à part le cas particulier de la classe 8 très atypique où le nombre de ménages en HLM est très faible, la mobilité est un peu plus élevée dans les espaces les plus pauvres²² où le parc social est aussi le plus important.

La mobilité récente tend à renforcer les caractéristiques de la plupart des secteurs. Dans les secteurs les plus aisés, le constat est plus ambivalent : la sous-représentation des plus pauvres (décile 1) s'accroît, mais la sur-représentation des plus aisés (décile 10 et dans une moindre mesure 9) s'atténue. Il y a donc une légère érosion des situations les plus « abusives ».

Les arrivées récentes accentuent la pauvreté dans le parc social des deux secteurs les plus pauvres avec un renforcement du 1^{er} décile. La pauvreté recule dans les secteurs où elle était déjà sous-représentée (secteurs 4 à 8). La spécialisation des secteurs 4 sur les ménages modestes (déciles 3 et 4) et 6, sur les ménages intermédiaires (classes 5 et 6), se renforce très nettement. Elle s'accompagne dans ces deux secteurs d'un recul très sensible des arrivées de ménages pauvres (décile 1 dans le secteur 4, déciles 1 et 2 dans le secteur 6).

²² Il n'a pas été possible d'isoler l'impact des nouvelles constructions de logement social sur la mobilité. Mais la part des résidences principales construites en 2003 et 2004 n'est pas plus élevée dans le secteur 1 (3,8%) par rapport à la moyenne régionale (3,1%). Elle est sensiblement plus élevée dans les secteurs 4 (8%) et 5 (5,3%) et beaucoup plus faible dans les secteurs 7 (1,3%) et 8 (0,6%) où le poids de Paris est très fort.

Part des emménagés récents (moins de 3 ans) parmi les ménages en HLM-SEM

Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Classe 5	Classe 6	Classe 7	Classe 8
42,4 %	41,7 %	38,0 %	40,8 %	37,4 %	35,8 %	35,2 %	43,4 %

Classe 1 – Paupérisation dans les grands ensembles des années 60, situés en banlieue nord ou dans des agglomérations de grande couronne

126 000 ménages locataires en HLM-SEM.

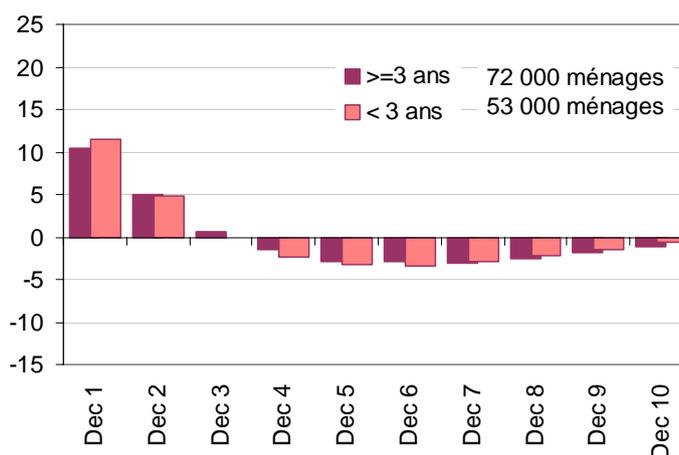
38,2% de locataires en HLM-SEM, 19,3% de locataires du privé, 39,8% de propriétaires.

Dans ce secteur où le parc social est aussi important que la propriété, les ménages locataires pauvres sont très fortement sur-représentés : 53 % des ménages relèvent des deux premiers déciles. C'est 16 points de plus qu'en moyenne dans le parc social régional. Sept ménages sur dix font partie des trois premiers déciles.

On retrouve les communes comportant des grands ensembles sur leur territoire que ce soit au sud de la plate-forme de Roissy (Tremblay-en-France, Aulnay-Sous-Bois, Sevran, Villeparisis..), plus au sud à Bondy, Bobigny, Rosny-sous-Bois, Montfermeil et Clichy, à l'ouest de la Seine-Saint-Denis, de La Courneuve à Sarcelles, en grande couronne (Meaux, Provins, Montereau-Fault-Yonne, Etampes, Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Chanteloup-les-Vignes, Coignères), dans la ville nouvelle d'Évry (Évry, Courcouronnes) ou au nord de Sénart (Epinay-sous-Sénart, Quincy-sous-Sénart).

La mobilité récente accentue la présence des plus faibles revenus dans le contexte régional (décile 1). C'est aussi le cas dans le parc privé en location (décile 1) ou en propriété (déciles 1 à 3) de ce secteur.

Classe 1 - Locataires HLM



Classe 2 – Maintien d'un profil très modeste dans des communes assez excentrées du nord et de l'est

199 000 ménages locataires en HLM-SEM.

30,9% de locataires en HLM-SEM, 22% locataires du privé, 44,3% de propriétaires.

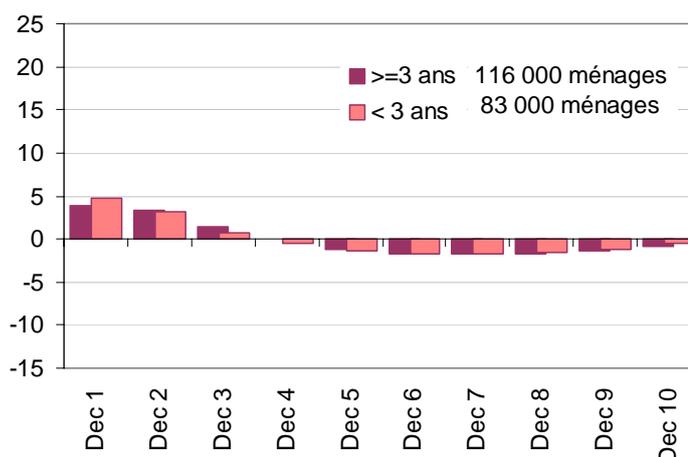
Les ménages pauvres et très modestes (déciles 1 et 2) sont sur-représentés : ils constituent 45 % des ménages contre, en moyenne, 37 % en Ile-de-France.

La localisation de cet habitat social est assez éclaté dans l'espace régional. Il est peu présent à l'ouest : 8 communes des Yvelines sont concernées dont deux à Saint-Quentin-en-Yvelines (Trappes et La Verrière), aucune des Hauts-de-Seine. On le retrouve en banlieue nord-est, dans le 18^e arrondissement parisien, dans un secteur est qui s'étend de Champigny-sur-Marne à Gretz-Armainvilliers, dans

quelques communes dispersées de grande commune (Nangis, Nemours, Lizy-sur-Ourcq, Limay et Mantes-la-Ville, Dourdan, Persan..) et dans des communes de ville nouvelle, avec au sud de Sénart, les communes de Le Mée-sur-Seine, Melun et Dammarie-lès-Lys.

La mobilité récente conforte le poids des ménages très pauvres (1^{er} décile). On observe un phénomène similaire dans le parc locatif privé.

Classe 2 - Locataires HLM



Classe 3 – Maintien d'un profil moyen régional dans les communes de banlieue nord/ouest et sud/est

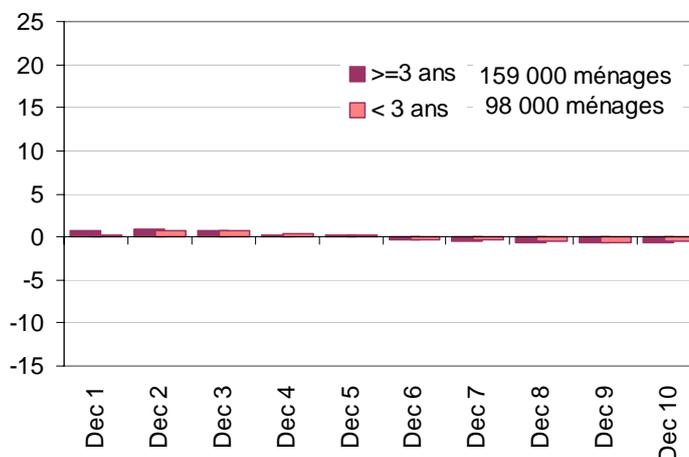
257 000 ménages locataires en HLM-SEM.

28,5% de locataires en HLM-SEM, 21,7% locataires du privé, 47,3% de propriétaires.

C'est la classe la plus représentée dans l'espace francilien. Elle regroupe 26 % des ménages locataires du parc social. Le profil des locataires ne se différencie pas de celui de l'ensemble des Franciliens occupant le parc social. Il est peu présent à l'ouest (communes limitrophes du nord des Hauts-de-Seine de Villeneuve-la-Garenne à Nanterre, quelques communes autour de Saint-Quentin-en-Yvelines). Le 19^e arrondissement de Paris entre dans cette classe. Il s'agit de moyenne à l'échelle des communes qui peuvent couvrir des disparités sur le territoire communal.

La mobilité récente ne s'écarte pas de la mobilité observée dans l'ensemble du parc social. Elle concourt donc au maintien du profil moyen régional des occupants.

Classe 3 - Locataires HLM



Classe 4 – Spécialisation accentuée dans l'accueil des classes modestes à moyennes dans des communes au profil intermédiaire à aisé de grande couronne

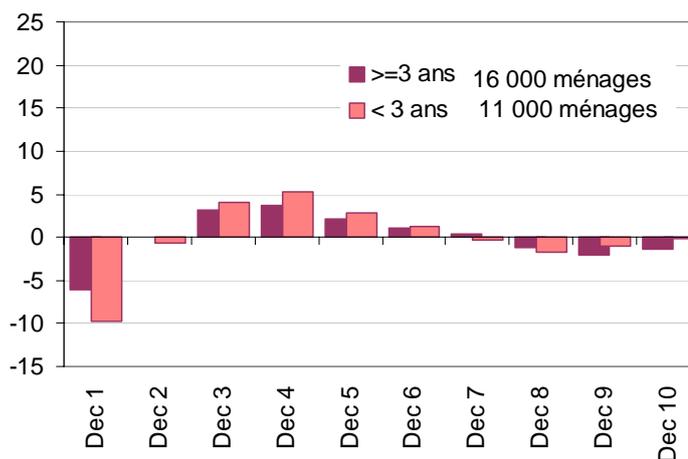
27 000 ménages locataires en HLM-SEM.

15,5% de locataires en HLM-SEM, 17,4% locataires du privé, 64,8% de propriétaires.

Cette classe est insérée dans un espace périurbain excentré où domine très fortement la propriété. La moitié des ménages du parc social ont des revenus modestes à moyens (déciles 3 à 5) contre 40% en moyenne dans le parc social régional, et les ménages très pauvres (1^{er} décile) sont fortement sous-représentés (11,4% contre 19% en moyenne dans la région).

Ces communes sont dispersées aux franges de l'agglomération. On y trouve des communes comme Rambouillet, Les Essarts-le-Roi, Magnanville, Vaux-le-Pénil, Andrésy, Roissy-en-France et quelques communes situées au nord de la plateforme, Saint-Fargeau-Ponthierry, etc... La mobilité récente accentue fortement cette spécialisation dans l'accueil des déciles modestes à moyens au détriment des ménages très pauvres. La sous-représentation des ménages du 1^{er} décile s'accroît fortement.

Classe 4 - Locataires HLM



Classe 5 – Maintien de l'accueil de ménages aux revenus moyens à aisés dans les communes de la banlieue sud et ouest

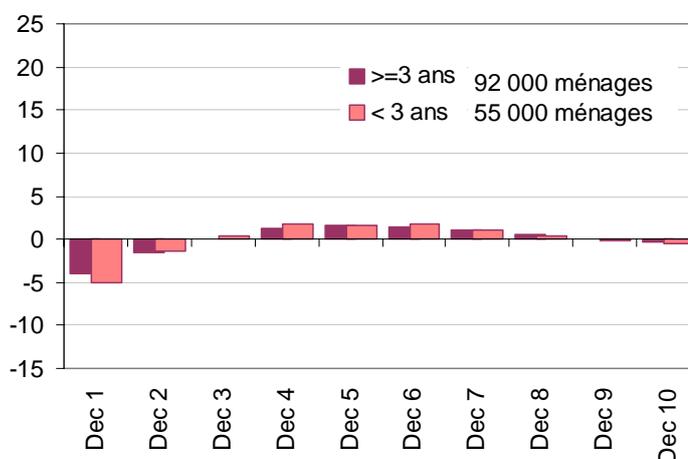
146 000 ménages locataires en HLM-SEM.

24,8% de locataires en HLM-SEM, 25,5% locataires du privé, 46,9% de propriétaires.

Le profil des occupants du parc social est assez moyen dans le contexte régional avec une légère sur-représentation des ménages aux revenus moyens (45 % des ménages relèvent des déciles 4 à 7, contre 39 % dans le parc social régional) et une sous-représentation plus nette des plus pauvres (14,5 % des ménages font partie du 1^{er} décile, contre 19% en moyenne dans le parc social régional).

La mobilité récente accentue légèrement la sous-représentation des plus pauvres.

Classe 5 - Locataires HLM



Classe 6 – Spécialisation accrue dans l'accueil des classes moyennes à aisées dans certaines communes aisées du périurbain ouest

67 000 ménages locataires en HLM-SEM.

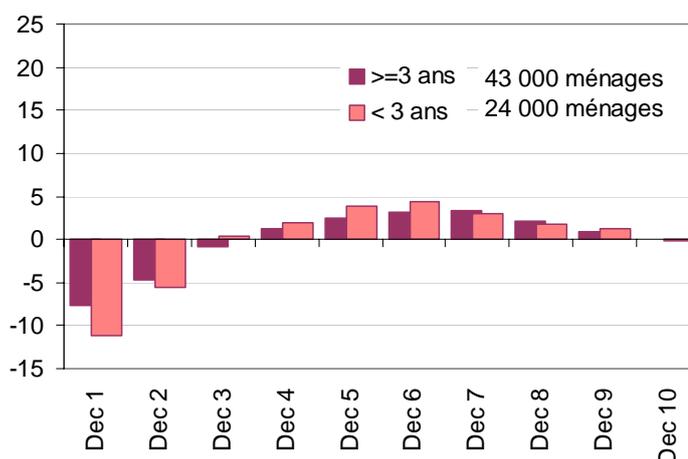
19,4% de locataires en HLM-SEM, 26,4% locataires du privé, 50,8% de propriétaires.

Les classes moyennes à aisées sont sur-représentées dans le parc social : les déciles 5 à 8 regroupent 42 % des ménages contre 30 % en moyenne dans le parc social régional. Les deux premiers déciles sont très fortement sous-représentés : ils rassemblent 23% des occupants contre 37% dans la région.

Ce parc social est pour l'essentiel situé dans des communes aisées de l'ouest comme Versailles, Buc, Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Maisons-Laffitte, Le Mesnil-le-Roi, Le Pecq, Montesson, etc... on trouve au sud et à l'est des communes comme Lisses, Soisy-sur-Seine, Bures-sur-Yvette, Paray Vieille-Poste, ou encore Villenoy à côté de Meaux.

La mobilité contribue nettement à amplifier cette spécialisation dans l'accueil des classes moyennes à aisées au détriment des plus pauvres.

Classe 6 - Locataires HLM



Classe 7 – Maintien d'une sur-représentation des classes aisées à Paris et au cœur ouest de la banlieue

156 000 ménages locataires en HLM-SEM.

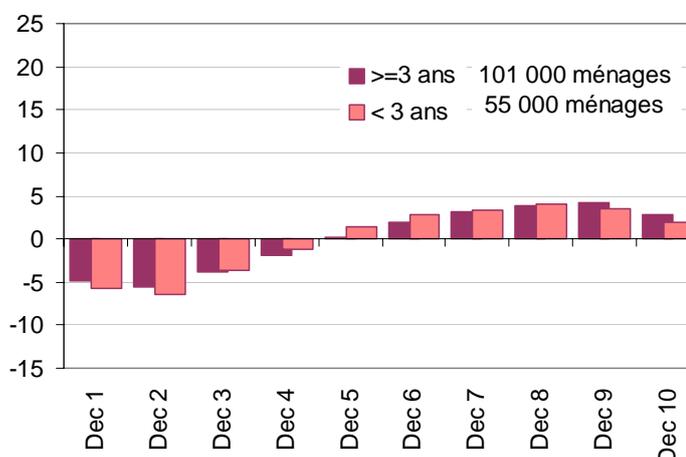
13,2% de locataires en HLM-SEM, 39,9% locataires du privé, 38,5% de propriétaires.

Les classes aisées sont nettement sur-représentées dans le parc social : quatre ménages sur dix relèvent des déciles 6 à 10, contre 23 % en moyenne dans la région. Les ménages pauvres et très modestes sont sous-représentés : les trois premiers déciles rassemblent 38 % des ménages, contre 53 % en moyenne dans la région.

Paris, à l'exception des 6^e, 8^e, 18^e et 19^e arrondissements forme le cœur de cet espace qui s'étend à l'ouest à quelques communes limitrophes des Hauts-de-Seine (Levallois, Bois-Colombe, La Garenne-Colombe, Courbevoie, Puteaux autour de la Défense ; Boulogne et les communes voisines ; Châtillon et Sceaux). On trouve aussi quelques communes dans les Yvelines (Viroflay, Vélizy, Jouy-en-Josas, Voisins-le-Bretonneux et Saint-Rémy-lès-Chevreuse). Ce type est absent en Seine-et-Marne, en Seine-Saint-Denis, dans le Val d'Oise à l'exception d'Engien, et dans l'Essonne à l'exception d'Orsay.

La mobilité récente tend à amplifier la sous-représentation des deux premiers déciles.

Classe 7 - Locataires HLM



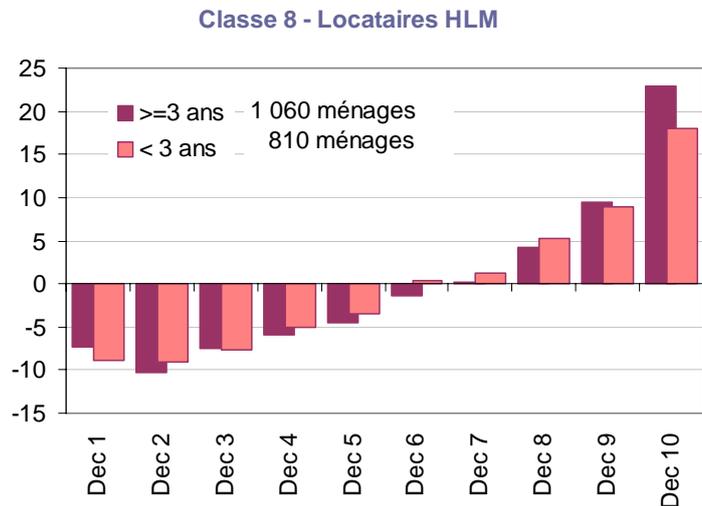
Classe 8 – Maintien d'un profil très aisé totalement atypique dans le parc social de quatre espaces très bourgeois

1 900 ménages locataires en HLM-SEM.

2,7% de locataires en HLM-SEM, 43,5% locataires du privé, 46,3% de propriétaires.

22 % des ménages logés dans le parc HLM-SEM appartiennent au décile des revenus le plus riche, 42 % aux trois déciles les plus aisés (8 à 10). Ces proportions sont respectivement de 1 % et 8 % à l'échelle du parc social régional. Ce profil totalement atypique concerne quatre communes seulement : les 6^e et 8^e arrondissements de Paris, Neuilly-sur-Seine et Rocquencourt. Le parc social est peu important dans ces espaces. Rocquencourt compte un peu moins de 180 logements HLM-SEM. A l'autre extrémité, Neuilly et le 8^e en disposent chacun d'environ 650.

La mobilité récente tend à renforcer la sous-représentation des plus pauvres. Le décile 10 reste très fortement sur-représenté dans les arrivées récentes mais cette sur-représentation s'atténue.



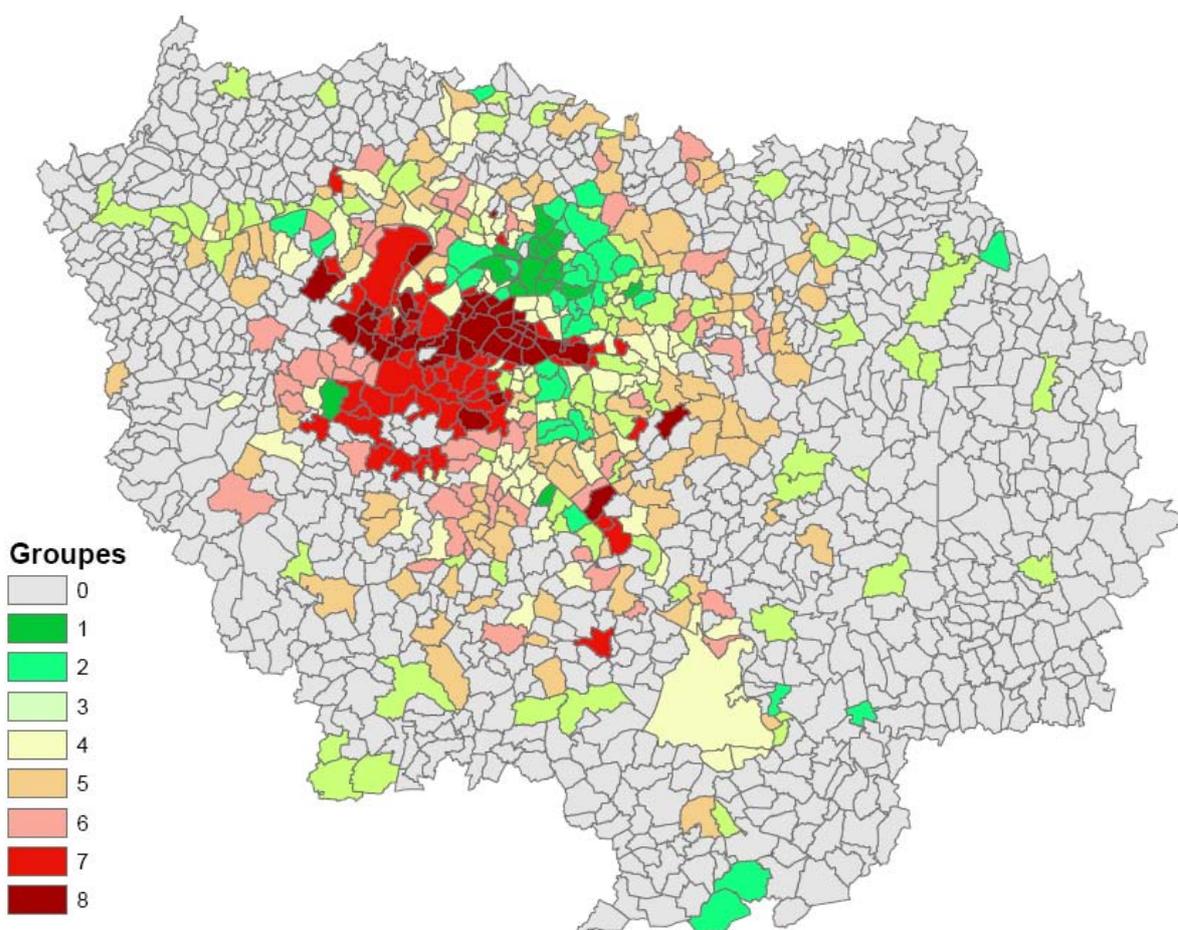
II-3 Typologie des occupants du parc locatif privé

Le profil régional des locataires du parc privé est assez proche du profil moyen régional de l'ensemble des ménages (voir graphique ci-après en bleu), contrairement à celui des occupants du parc social ou des propriétaires. Le poids de chaque décile s'écarte de moins de 2 points du profil moyen régional sauf le 1^{er} qui rassemble 14,5 % des locataires (écart de +4,5 points). Les occupants sont en moyenne un peu plus modestes que la moyenne des ménages franciliens.

L'analyse typologique des locataires du parc locatif privé porte sur la déformation du profil moyen francilien des locataires de ce parc selon les territoires. Elle porte sur 466 communes situées pour la plupart dans l'agglomération parisienne, auxquelles s'ajoutent des agglomérations secondaires isolées de grande couronne.

On retrouve l'opposition entre les extrêmes de revenu : un pôle de locataires riches au cœur ouest de l'agglomération, un pôle de locataires pauvres dans la banlieue nord. Les classes intermédiaires plutôt modestes sont situées en arc de cercle nord/est/sud autour de la petite couronne, du val d'Oise aux franges ouest de la Seine-et-Marne, jusqu'au secteur de Brétigny-sur-Orge dans l'Essonne. Les classes

Typologie des locataires du parc locatif privé

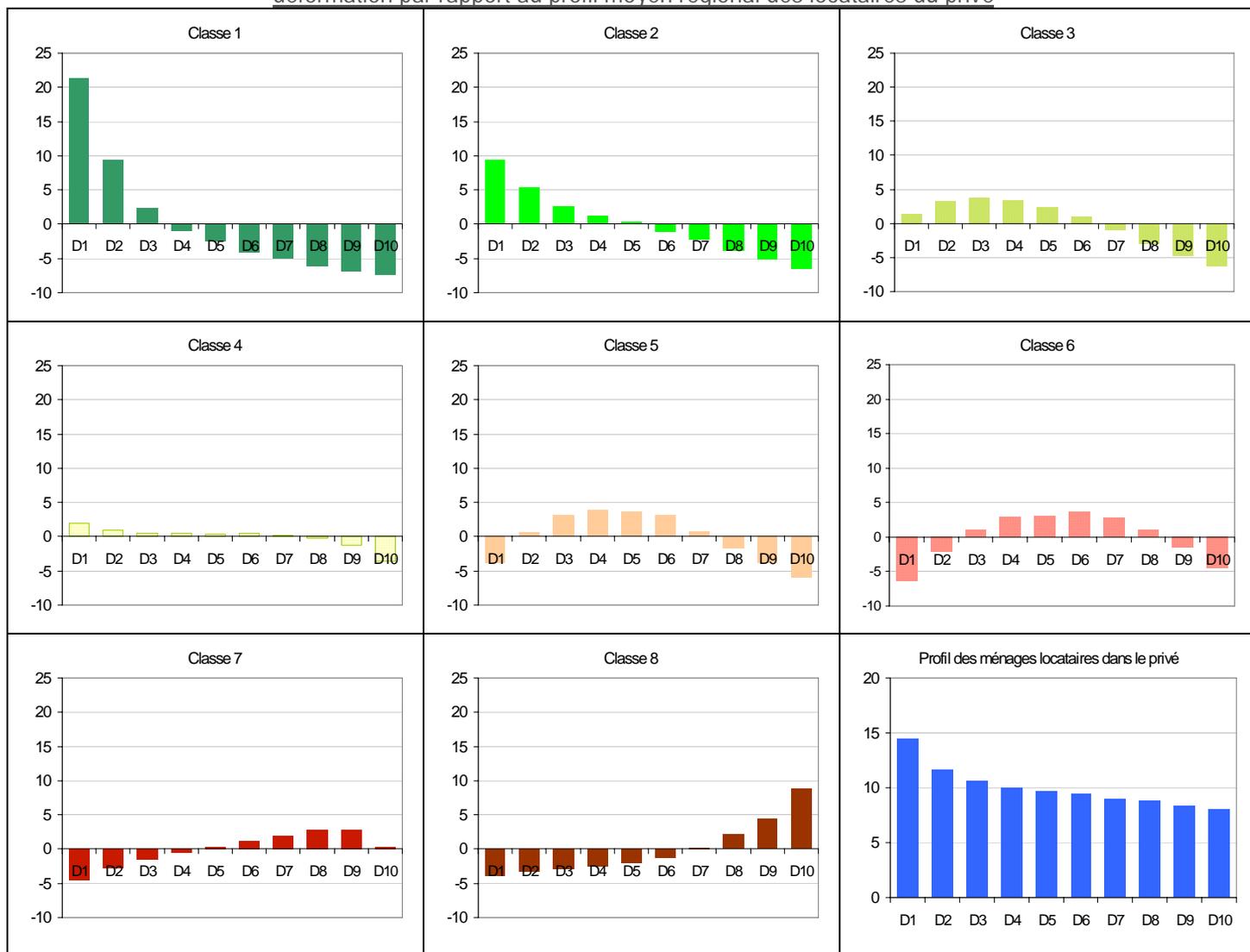


Source : Filocom 2005

Sont en gris, toutes les communes dont plus de 3 déciles de revenu ne sont pas renseignés (moins de 11 ménages locataires du parc privé dans le décile)

intermédiaires plus aisées se retrouvent dans les Yvelines et au sud-ouest de l'Essonne. Les villes nouvelles offrent des situations contrastées, des locataires aisés de Saint-Quentin-en-Yvelines (à l'exception de Trappes) aux locataires plus modestes dans la ville nouvelle d'Ivry.

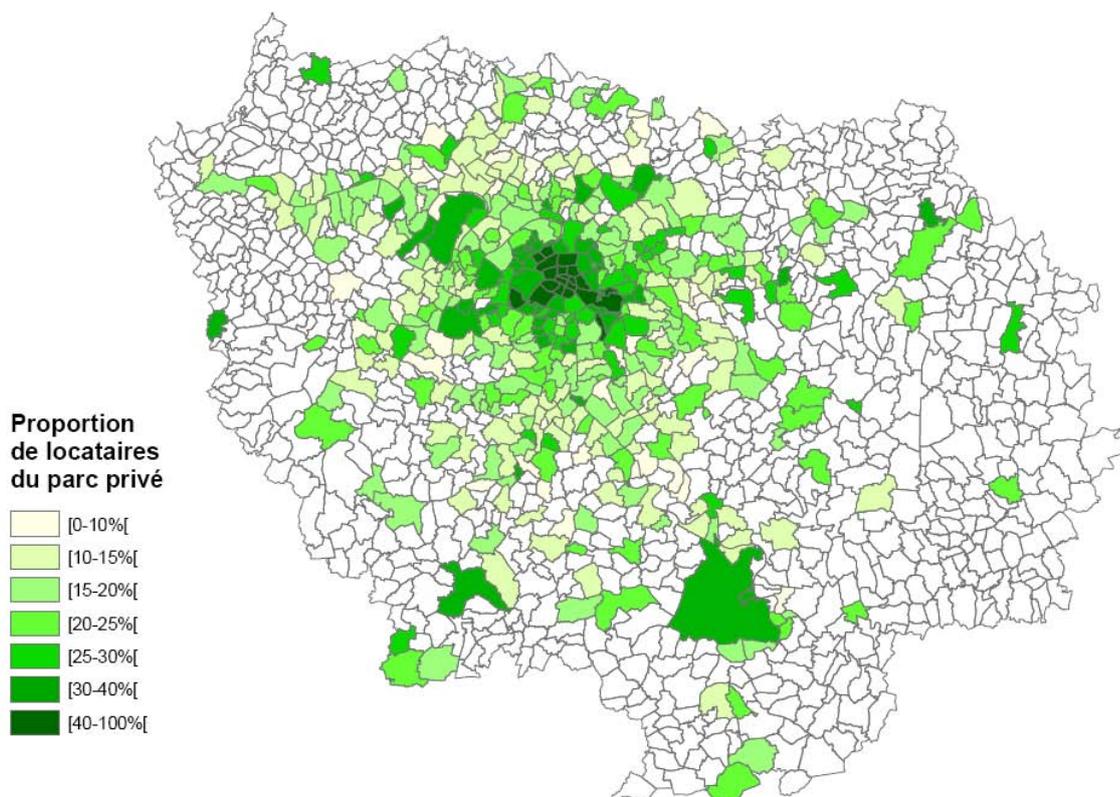
Profils des revenus des ménages locataires du privé selon les classes :
déformation par rapport au profil moyen régional des locataires du privé



Lecture : Dans la classe 1, les bas revenus sont sur-représentés par rapport au profil moyen des locataires franciliens du privé (graphique en bleu) : 35,9 % des ménages locataires relèvent du 1^{er} décile de revenu francilien, contre 14,5 % pour l'ensemble des ménages franciliens locataires du privé ; l'écart est donc de +21,4 points sur ce décile par rapport à la moyenne régionale des locataires du privé. La classe 4 se rapproche le plus du profil moyen (profil relativement plat autour de l'axe 0).

Source : Filocom 2005

Part des locataires dans le secteur privé



Source : Filocom 2005

1 – Un parc privé dégradé qui fait office de parc social de fait

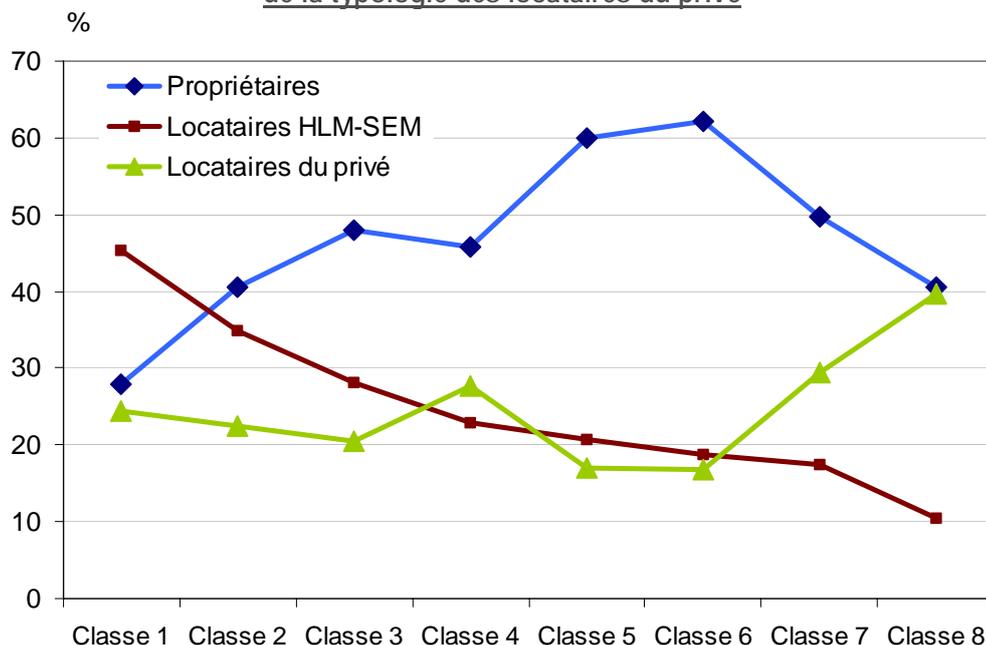
Les locataires du parc privé sont notablement plus pauvres dans les secteurs où le parc social est important. Le poids du parc HLM-SEM décroît de la classe des locataires du privé les plus pauvres à celle des plus riches. Il passe de 45,4 % dans la classe la plus pauvre à 10,5 % dans la plus riche. L'analyse à la commune confirme cette relation inverse. La part des locataires relevant du 1^{er} quartile (les 25% les plus pauvres) est significativement reliée à celle du poids du parc social dans la commune ($R^2=0,34$)²³. De la même façon, il y a d'autant plus de locataires riches dans le parc privé (4^e quartile) qu'il y a peu de HLM-SEM dans le secteur mais la relation est plus faible ($R^2=0,24$).

La présence du parc social apparaît bien comme un indicateur du statut social des locataires du privé d'un espace, même si le lien est assez ténu et joue surtout quand ce parc social est important (deux premières classes). Il faut toutefois noter que, dans le secteur locatif le plus pauvre, l'importance de la pauvreté est beaucoup plus forte dans le locatif privé que dans le parc HLM. Elle est du même ordre dans la classe 2, qui est un peu moins pauvre. Les taux de pauvreté sont ensuite systématiquement inférieurs dans le parc locatif privé. Dans le secteur le plus pauvre, le parc privé dégradé accueille donc plus de pauvres que le parc social. Y trouvent refuge ceux qui n'ont pu accéder au parc social.

C'est, plus encore que dans le parc social, la prégnance relative de la pauvreté (décile 1) qui différencie le plus l'occupation de ce parc selon les secteurs. L'écart absolu est de 28 points entre le secteur le plus pauvre (où le 1^{er} décile regroupe 36 % des ménages locataires) et un secteur de banlieue résidentielle éloignée où le 1^{er} décile regroupe seulement 8 % des locataires.

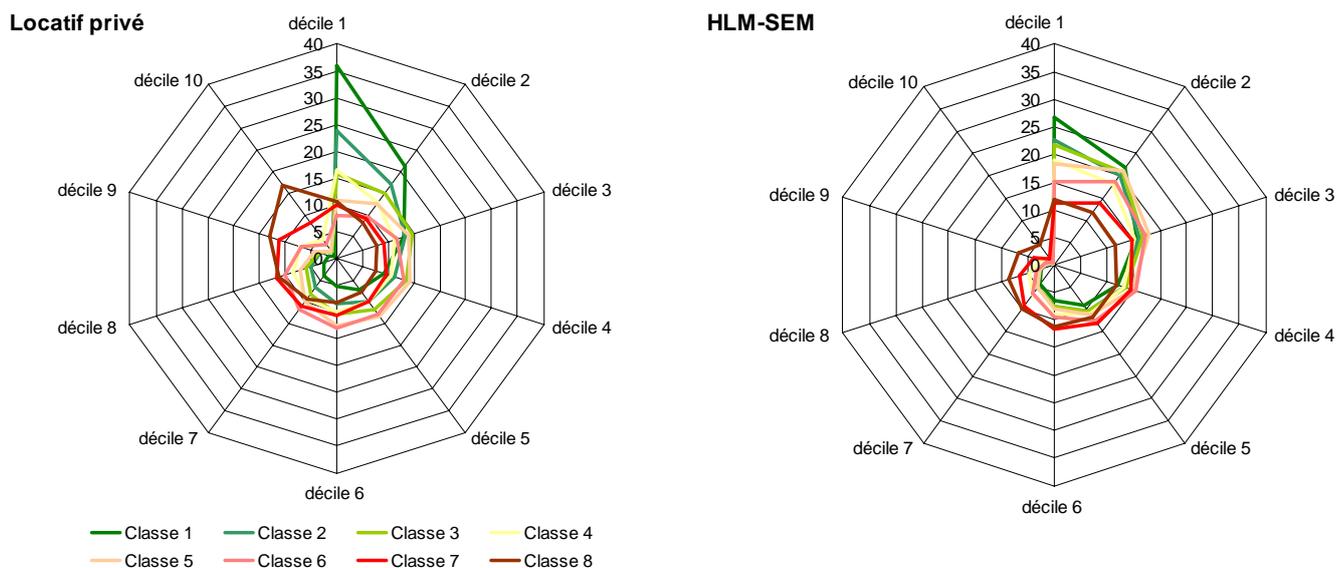
²³ On a retiré les communes où il n'y avait pas de parc social.

Répartition des ménages par statut d'occupation dans chaque classe de la typologie des locataires du privé



L'importance relative des autres statuts d'occupation a peu d'impact. On note, toutefois, que la part du locatif privé est nettement plus élevée dans le secteur où les locataires sont les plus aisés. Dans cet espace central très urbanisé, la propriété est en moyenne modérée (quatre ménages sur dix) et le parc social peu présent (1 ménage sur dix). La relation est peu significative à l'échelle des communes ($R^2=0,11$).

Profil de revenu des locataires du privé et en Hlm-Sem par classe de la typologie des locataires du privé



Source : Filocom 2005

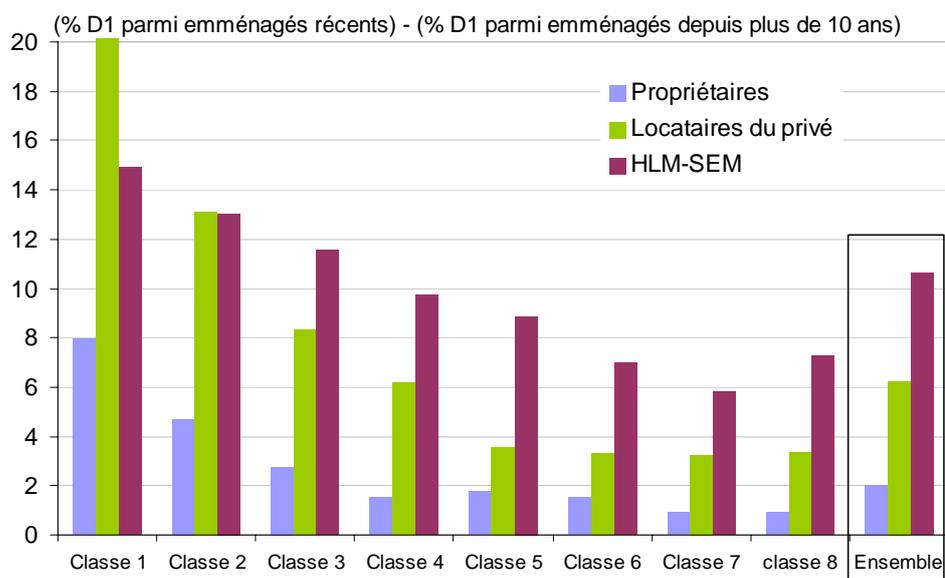
2 - La mobilité récente conduit à une nette paupérisation des espaces locatifs les plus pauvres

C'est dans le parc privé locatif que la mobilité est la plus élevée. Plus de la moitié des occupants ont emménagé depuis moins de trois ans en moyenne (54%). Cette proportion varie entre 49 % et 63 % selon les secteurs, indépendamment du degré de richesse des locataires.

La mobilité récente accentue très nettement la pauvreté dans les deux secteurs les plus pauvres. Elle s'accompagne dans ces espaces d'une paupérisation dans les autres segments du parc, ce qui contribue à la polarisation de l'espace régional en renforçant le pôle « pauvre ». L'accentuation du pôle « riche » s'opérant essentiellement par le biais d'un enrichissement des propriétaires riches.

Les changements induits par la mobilité récente ont trait essentiellement à la place du 1^{er} décile, qui s'accroît dans les deux secteurs les plus pauvres, et s'atténue (par rapport à la moyenne régionale) dans les quatre secteurs les plus aisés là où il était déjà sous-représenté. Le phénomène le plus marquant est donc la forte paupérisation induite par les arrivées récentes dans les deux secteurs les plus pauvres situés en banlieue nord pour l'essentiel. Ainsi, en moyenne en Ile-de-France, le poids du 1^{er} décile au sein des nouveaux arrivants dépasse de 6 points celui des emménagés depuis plus de 10 ans. Mais cet écart est de 22 points dans le secteur locatif privé le plus pauvre et de 13 points dans le secteur suivant.

Dans les espaces locatifs les plus pauvres, les revenus les plus faibles (décile 1) sont plus fréquents parmi les nouveaux emménagés (moins de 3 ans) que parmi les locataires du privé installés depuis plus de 10 ans



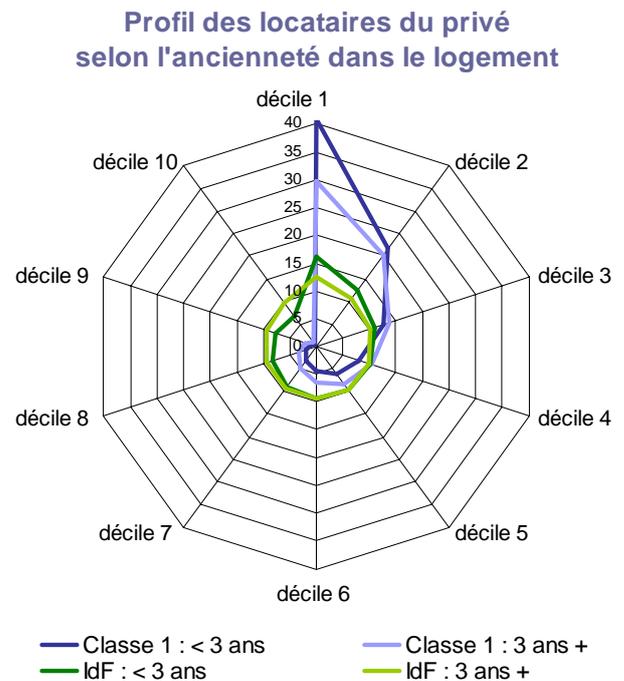
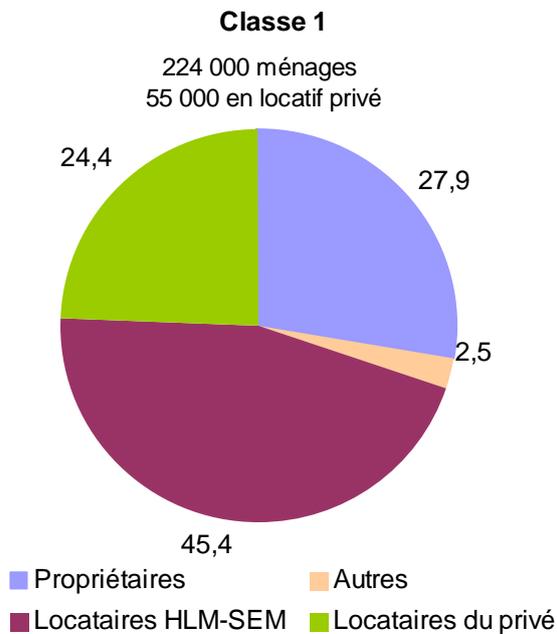
Classe 1 – Forte paupérisation dans le locatif privé dégradé des communes de banlieue nord à forte implantation de logements sociaux

55 000 ménages locataires du privé. 15 communes. 45 % de logements sociaux.

Dans ce secteur où le parc social domine le paysage urbain, les ménages pauvres sont très fortement sur-représentés dans le parc locatif privé : 57 % des ménages relèvent des deux premiers déciles (36% dans le seul 1^{er} décile). En moyenne, ce sont 26 % des locataires franciliens du privé qui relèvent des deux premiers déciles. Comparativement, le parc social de ce secteur loge 48 % de ménages relevant de ces deux premiers déciles. La concentration de la pauvreté est donc nettement plus forte dans le parc privé que dans le parc social.

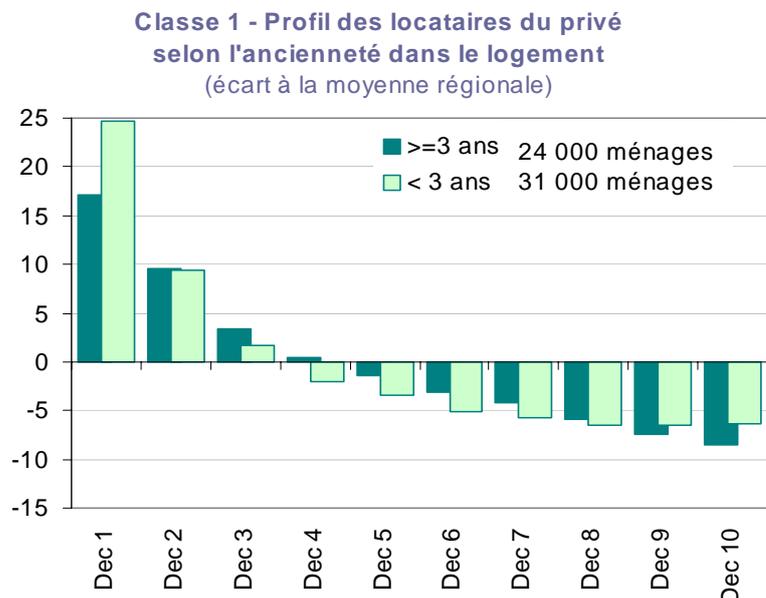
Quinze communes font partie de ce groupe, treize sont situées en banlieue nord, entre Saint-Denis, Sarcelles, Gennevilliers et Bobigny, et, plus à l'est, Clichy-sous-Bois. Il faut y ajouter Trappes et Grigny. La mobilité récente accentue fortement la présence des plus faibles revenus (décile 1). 41 % des ménages arrivés récemment relèvent du 1^{er} décile contre 29 % des occupants installés depuis au moins 3 ans (soit un écart de 12 points). Comparativement ces proportions sont respectivement de 16 % et 12 % à l'échelle de l'ensemble du parc locatif privé régional.

Cette paupérisation via la mobilité récente est aussi très forte chez les propriétaires du secteur et, de



Source : Filocom 2005

façon plus atténuée, dans le parc locatif social. Ainsi, 32 % des nouveaux propriétaires font partie des deux premiers déciles, contre 21 % de ceux installés depuis au moins trois ans (soit un écart de 11 points). Mais en moyenne dans la région, ces proportions sont respectivement de 11 et 8 % (écart de 3 points). En comparaison, dans le parc social de ce secteur, 32 % des nouveaux arrivants font partie du seul 1^{er} décile, contre 23 % des ménages plus anciens (écart de +9 points). Ces proportions sont, en moyenne dans la région, de 23 % et 17 % (écart de 6 points). Le différentiel se creuse donc moins dans le parc social. La forte paupérisation de ce secteur se fait avant tout via le parc privé, qu'il soit locatif ou en propriété.



Classe 2 – Paupérisation de secteurs très modestes de banlieue – nord surtout – à tissu urbain mixte

118 000 ménages – 38 communes.

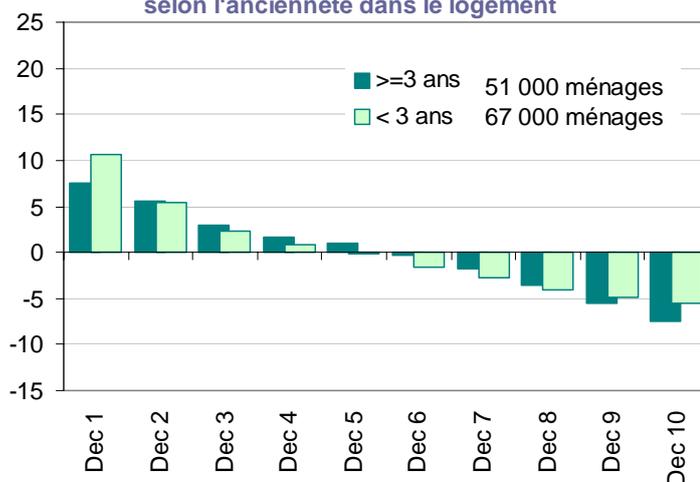
35 % de logements sociaux (22,4% locatif privé ; 40,5% en propriété).

Comme dans la classe précédente, les deux premiers déciles sont nettement sur-représentés, mais dans une moindre mesure. Ils représentent 41 % des ménages du parc locatif privé, contre 57 % dans la classe précédente et 26 % en moyenne en Ile-de-France.

Ce secteur est pour l'essentiel contigu au précédent. Les communes sont principalement situées en banlieue nord. On trouve aussi Alfortville, Ivry, Vitry-sur-Seine, Orly, Villeneuve-Saint-Georges, Villeneuve-le-Roi dans le Val-de-Marne, et en grande couronne, Evry, Montereau-Fault-Yonne, Persan, Les Mureaux, Vernouillet et quelques communes péri-urbaines peu peuplées.

Là aussi, la mobilité récente accentuée, mais plus modérément, la présence des plus faibles revenus (décile 1) dans le contexte régional. 27 % des ménages arrivés récemment relèvent du 1^{er} décile contre 20 % des occupants installés depuis au moins 3 ans (soit un écart de 7 points). L'écart entre nouveaux et anciens emménagés n'est que de 4 points à l'échelle de la région. Comme dans la classe précédente, cette paupérisation est aussi nettement perceptible chez les propriétaires, avec un renforcement des deux premiers déciles, et plus faiblement dans le parc social.

Classe 2 - Profil des locataires du privé selon l'ancienneté dans le logement



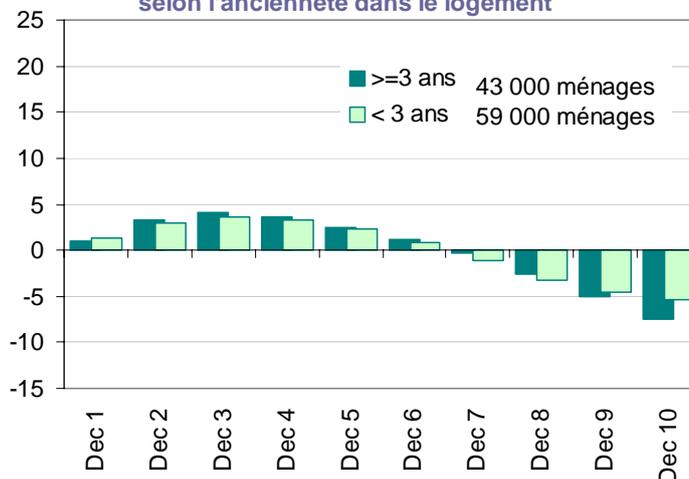
Classe 3 – Maintien d'un tissu social modeste dans des secteurs où s'équilibrent locatif et propriété

102 000 ménages – 81 communes – 48 % de propriétaires (20,5% locatif privé ; 28,1% HLM-SEM).

Dans cette classe, le 1^{er} décile est à peine sur-représenté. Ce secteur se caractérise par une légère concentration de populations modestes dans le parc locatif privé (55 % des ménages relèvent des déciles 2 à 5, contre 42 % en moyenne en Ile-de-France). Les déciles les plus aisés – 8 à 10 – sont sous-représentés. La part du locatif social, et du locatif en général est moins prégnante que dans les deux classes précédentes. Près de la moitié des ménages sont propriétaires. Il s'agit, pour beaucoup de secteurs mixtes de banlieue est, mais on y trouve aussi des communes plus éloignées situées le long de la Seine en aval de son cours, et des agglomérations secondaires comme Chelles, Etampes, Meaux, Nangis, Provins ou des communes en villes nouvelles, ou à proximité, notamment dans le secteur d'Evry.

Dans ce secteur, la mobilité tend à reproduire à l'identique le profil social des occupants du parc locatif privé selon leur revenu. Il en va de même dans les autres segments d'occupation.

Classe 3 - Profil des locataires du privé selon l'ancienneté dans le logement



Classe 4 – Maintien d'un profil moyen régional en banlieues proches nord-ouest et sud-est

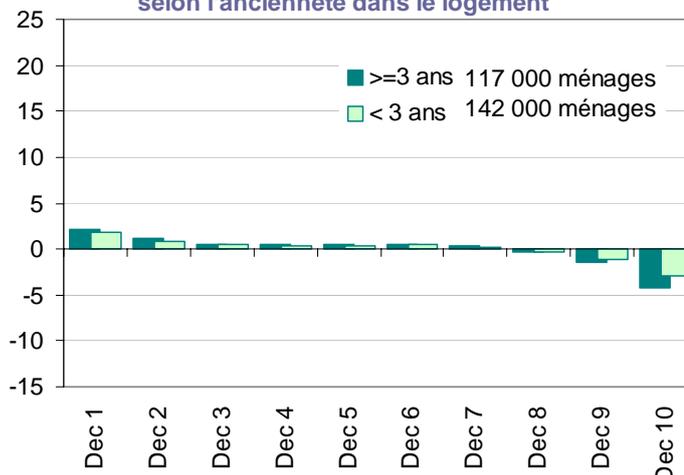
259 000 ménages – 84 communes – 45,7% de propriétaires (27,7% locatif privé ; 23% HLM-SEM).

Le profil des locataires du privé de cette classe est similaire à celui de l'ensemble des locataires du privé franciliens, avec une légère sous-représentation du décile le plus riche. De la même façon, le profil des propriétaires ou des ménages en HLM-SEM ne s'écarte pas de la moyenne régionale de chacun de ces statuts.

Ce parc est situé pour l'essentiel dans des communes de banlieues proches, à moins de 20 km de Paris, des quartiers sud-est et nord-ouest. S'y ajoutent les arrondissements du quart nord-est de Paris (10^e, 18^e, 19^e, 20^e) et quelques communes excentrées comme Fontainebleau ou l'Isle-Adam. On y trouve aussi des communes en villes nouvelles (Elancourt, Cergy, Bondoufle, Chessy et les secteurs 1 et 2 de Marne-la-Vallée).

La mobilité récente reproduit le profil « moyen » des locataires du secteur.

Classe 4 - Profil des locataires du privé selon l'ancienneté dans le logement



Classe 5 – Spécialisation dans l'accueil des classes modestes à moyennes en banlieue pavillonnaire éloignée

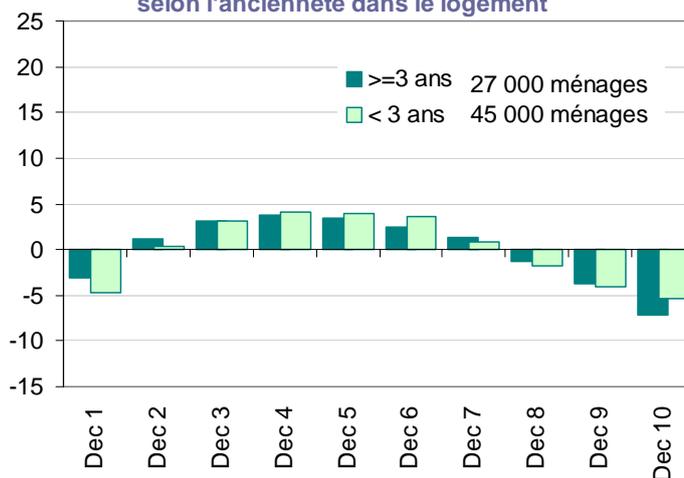
72 000 ménages – 131 communes – 60 % de propriétaires, 17,1% de locatif privé, 20,6% de locataires en HLM-SEM.

Plus de la moitié des ménages (53 %) logés dans le parc locatif privé relèvent des déciles 3 à 6. Les déciles extrêmes – 1, 9 et 10 – sont sous-représentés.

Ces communes mordent dans l'espace péri-urbain situé de 20 à 40 km de Paris Notre-Dame. Ce sont des communes à dominante pavillonnaire où six ménages sur dix sont propriétaires. Le parc locatif privé n'y représente que 17 % des logements occupés.

La mobilité récente conforte la sur-représentation des classes moyennes et accentue légèrement la sous-représentation des plus pauvres (1^{er} décile).

Classe 5 - Profil des locataires du privé selon l'ancienneté dans le logement



Classe 6 – Spécialisation dans l'accueil de classes moyennes en banlieue pavillonnaire sud et ouest

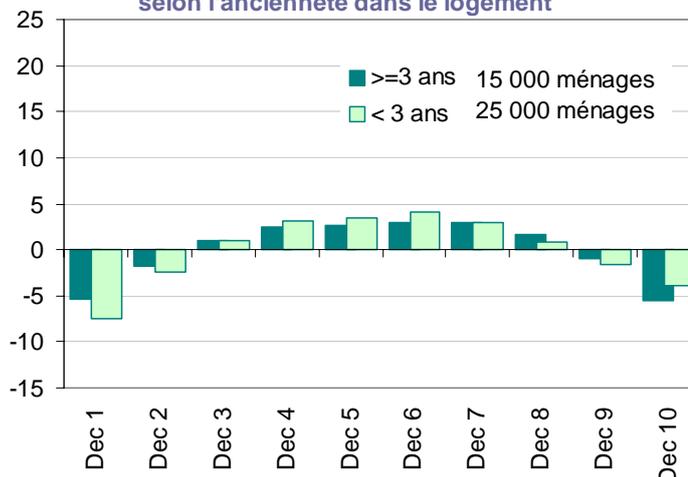
40 000 ménages – 54 communes – 62,2 % de propriétaires, 16,7 % de locatif privé, 18,8 % de parc HLM-SEM.

Le profil ressemble au précédent en un peu plus aisé. La moitié des locataires du parc privé relèvent des déciles 4 à 7. Les déciles extrêmes 1 et 10 sont sous-représentés. C'est la classe où la part des ménages du 1^{er} décile est la plus faible (8,1 % pour une moyenne régionale de 14,5 %).

Ces communes sont principalement situées au sud (du côté de Massy-Palaiseau et Marcoussis) et à l'ouest (au nord de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines par exemple). On trouve aussi quelques communes dispersées à l'est comme Roissy-en-France, Claye-Souilly, ou des communes de Marne-la-Vallée. La propriété domine dans ces espaces.

La mobilité récente maintient ce profil et renforce nettement la sous-représentation du 1^{er} décile.

Classe 6 - Profil des locataires du privé selon l'ancienneté dans le logement



Classe 7 – Accueil de locataires plutôt aisés en banlieue ouest

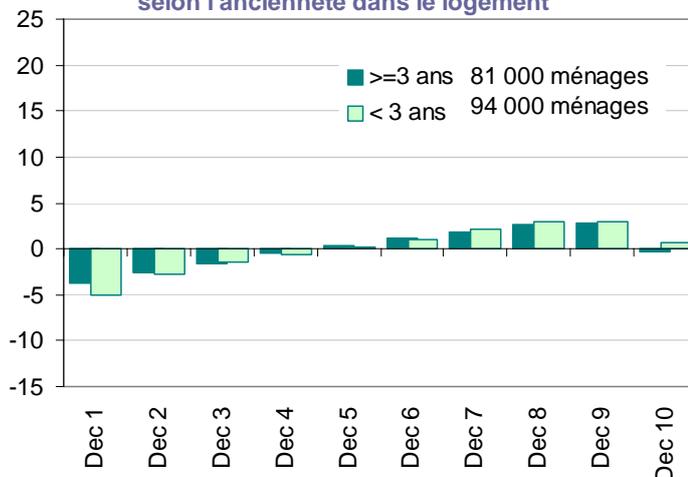
175 000 ménages – 54 communes – 49,6 % de propriétaires, 29,5% de locatif privé, 17,5 % de HLM-SEM.

Dans cet espace très urbanisé, un tiers des ménages en locatif privé (34 %) fait partie des déciles 7, 8 et 9, contre en moyenne un quart dans la région (26 %). Il y a donc une sur-représentation des classes aisées qui s'accompagne d'une sous-représentation des deux premiers déciles (19 % des ménages contre 26 % dans la région).

On trouve dans cet espace toutes les communes du sud des Hauts-de-Seine à partir d'Issy-les-Moulineaux et Sèvres. Cet espace s'étire jusqu'à Montigny-le-Bretonneux et au sud, Saint-Rémy-lès-Chevreuse et Gif-sur-Yvette. Il mord les Yvelines jusqu'à Saint-Germain-en-Laye.

La mobilité récente maintient ce profil et accentue légèrement la sous-représentation du 1^{er} décile.

Classe 7 - Profil des locataires du privé selon l'ancienneté dans le logement



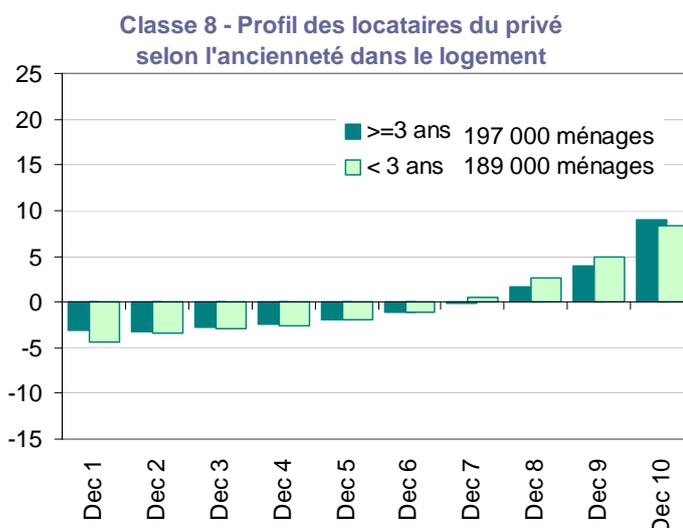
Classe 8 – Locataires très aisés des arrondissements ouest et sud de Paris et de quelques communes de banlieue ouest

386 000 ménages – 44 communes dont 15 arrondissements parisiens – 39,7 % de locatif privé, 10,5 % de HLM-SEM, 40,5 % de propriétaires.

Dans cet espace très central, le parc locatif privé (40 % des logements) est aussi important que la propriété. En dépit de l'importance d'un parc locatif de petite taille, destiné davantage aux jeunes, les déciles les plus aisés (8 à 10) sont nettement sur-représentés. 30 % des locataires relèvent des déciles 9 et 10, contre un peu plus de 16 % en moyenne dans la région. Les cinq premiers déciles sont, en revanche, sous-représentés.

Cette classe dessine un territoire continu qui s'étend des 15 arrondissements parisiens, aux communes limitrophes des Hauts-de-Seine, de Levallois à Boulogne, et s'étire le long d'un corridor central très résidentiel jusqu'à Saint-Nom-la-Bretèche. S'y ajoutent à l'est, Lésigny et Etolles où le parc locatif privé est peu important (respectivement 135 et 230 logements).

La mobilité récente reproduit le profil très aisé des occupants avec comme dans les trois classes précédentes, un léger renforcement de la sous-représentation du 1^{er} décile.



II-4 Les typologies des locataires du privé et des propriétaires sont les plus proches

Toutes les typologies montrent une forte reproduction des profils sociaux des communes via la mobilité récente. Leur rapprochement atteste d'une plus grande proximité des statuts de locataire du privé et de propriétaire. Une régression simple a été faite entre les classements des trois typologies deux par deux. Les coefficients de détermination sont respectivement de 0,63 entre propriétaires et locataires du privé, 0,54 entre propriétaires et HLM-SEM, et 0,39 entre locataires du privé et HLM-SEM. C'est donc entre les locataires du parc HLM-SEM et les locataires du privé que le lien est le moins prononcé.

Le croisement des situations entre propriétaires et locataires du privé montre que le lien est plus fort aux deux extrêmes de la hiérarchie. Une poignée de communes échappe assez nettement au schéma général. Lognes accueille des propriétaires pauvres (classe 1) et des locataires du privé au profil moyen (classe 4). Dans cette commune de Marne-le-Vallée, plus de la moitié des ménages sont propriétaires (54,4%), un tiers sont locataires du privé (34,3%) ; près de la moitié des ménages relève des catégories « employé » ou « ouvrier » (47% contre 38% en Ile-de-France) et 39% sont immigrées (17,6% dans la région). La communauté asiatique est très présente. Les situations inverses - où ce sont les propriétaires qui sont relativement plus riches - sont plus fréquentes. C'est le cas à Alfortville, Colombes, Vernouillet et Pomponne. Les locataires du privé des 3 premières communes appartiennent à la classe 2, ceux de Pomponne, à la classe 3. Mais à Vernouillet (62% de propriétaires) et Pomponne (58% de propriétaires) le profil des propriétaires est très nettement aisé (classe 6).

Croisement des typologies propriétaires et locataires du privé

Classes Loc privé	Classes propriétaires							Total
	1	2	3	4	5	6	7	
1	14	0	1	0	0	0	0	15
2	8	7	20	1	1	1	0	38
3	1	12	32	21	14	1	0	81
4	1	0	5	21	42	15	0	84
5	0	2	18	57	18	1	0	96
6	0	0	1	14	31	7	1	54
7	0	0	0	0	4	40	10	54
8	0	0	0	0	0	5	39	44
Ensemble	24	21	77	114	110	70	50	466*
%	5,2	4,5	16,5	24,5	23,6	15,0	10,7	100,0

*466 communes de la typologie des locataires du privé

Le lien entre les typologies des propriétaires et des locataires du parc HLM-SEM est un peu moins marqué. Il n'est très fort qu'en haut de la hiérarchie sociale. Quelques communes offrent des situations atypiques. Les propriétaires de Gonesse sont pauvres (classe 1) mais les occupants du parc social font partie de la classe 5 au profil plutôt moyen dans le contexte régional avec les deux premiers déciles de revenu sous-représentés. 44% des ménages sont propriétaires et 27% sont occupants du parc HLM-SEM.

Les situations inverses sont là aussi un peu plus fréquentes, des locataires du parc social modestes (classe 2) ou moyens (classe 3) côtoyant des ménages de propriétaires aisés (classe 6). En font partie Carrières-sur-Seine, le 18^e arrondissement (classe 2 du parc social), le 19^e, Fontainebleau, Le Perreux, Saint-Maur-des-Fossés, Nogent-sur-Marne et Montmorency (classe 3 du parc social).

Croisement des typologies propriétaires et locataires HLM-SEM

Classes HLM-SEM	Classes propriétaires							Total
	1	2	3	4	5	6	7	
1	10	2	12	4	1	0	0	29
2	7	9	20	16	6	2	0	60
3	7	0	15	24	30	6	0	82
4	0	0	8	18	13	3	1	43
5	1	0	3	11	26	15	5	61
6	0	0	1	3	11	18	9	42
7	0	0	0	0	0	17	23	40
8	0	0	0	0	0	0	4	4
Ensemble	25	11	59	76	87	61	42	361*
%	6,9	3,0	16,3	21,1	24,1	16,9	11,6	100,0

*361 communes de la typologie des locataires HLM-SEM

La relation entre le profil des revenus des occupants des parcs locatifs privés et HLM-SEM est plus lâche mais comme pour les autres statuts, les extrêmes opposés ne se côtoient pas dans la même commune. On retrouve ici Carrières-sur-Seine où le profil des occupants du parc social apparaît comme modeste (classe 2) contrairement à celui des locataires du privé (classe 7) et des propriétaires (classe 6).

Croisement des typologies locataires du privé et locataires HLM-SEM

Classes HLM-SEM	Classes Locatif privé								Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	8	7	9	0	4	0	0	0	28
2	5	8	18	7	12	4	1	0	55
3	2	13	11	21	22	9	1	0	79
4	0	2	5	7	12	10	3	1	40
5	0	5	5	18	7	9	13	3	60
6	0	0	1	7	2	8	18	5	41
7	0	0	0	5	0	0	13	22	40
8	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Ensemble	15	35	49	65	59	40	49	35	347*
%	4,3	10,1	14,1	18,7	17,0	11,5	14,1	10,1	100,0

*347 communes appartenant simultanément aux deux typologies de locataires

Globalement, le profil relatif des occupants de chacun des statuts est un bon indicateur du profil global des communes. Chaque classe de la typologie générale est associée majoritairement à une, deux ou trois classes de chaque typologie par statut d'occupation. Seulement 14 % des communes s'écartent de ce schéma pour les propriétaires, 18 % pour les locataires du privé et 27 % pour les locataires du parc HLM²⁴. Le profil des propriétaires représente donc le mieux le type de l'ensemble des ménages résidents.

Comparaison de typologies : ensemble des ménages et propriétaires

Classes Propriétaires	Classes Ensemble									Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	21	18	1	4	0	0	2*	0	0	46
2	12	30	60	8	1	0	0	0	0	111
3	9	31	48	36	83	0	14	0	0	221
4	0	10	9	29	112	56	24	0	0	240
5	2**	5	1	28	4	90	74	8	0	212
6	0	1***	0	9	0	3	35	70	2	120
7	0	0	0	0	0	0	2	16	43	61
Ensemble	44	95	119	114	200	149	151	94	45	1011¹
%	4,4	9,4	11,8	11,3	19,8	14,7	14,9	9,3	4,5	100,0

¹1011 communes de la typologie des propriétaires

* Il s'agit de communes périurbaines peu peuplées où près de 9 ménages sur 10 sont propriétaires. En dépit du profil très modeste des propriétaires (classe 1), ces communes offrent un profil des ménages assez proche de la moyenne régionale avec une légère sous-représentation des classes les plus pauvres et une légère sur-représentation des plus aisés (classe 7)

** Ce sont des communes avec un parc HLM-SEM important : 72% à La Verrière, 52% à Chanteloup-les-Vignes. Dans ces communes, les propriétaires offrent un profil de revenu moyen dans le contexte francilien mais ils y sont minoritaires.

*** 19^e arrondissement de Paris. Le poids du parc social (34%) excède celui de la propriété (28%) qui est très faible.

²⁴ La dispersion va au-delà de trois classes.

Comparaison de typologies : ensemble des ménages et locataires du privé

Classes Loc privé	Classes Ensemble									Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	15	0	0	0	0	0	0	0	0	15
2	13	20	2	2	0	0	1*	0	0	38
3	8	26	14	17	9	4	3	0	0	81
4	0	7	1	28	10	14	24	0	0	84
5	0	6	19	13	39	11	8	0	0	96
6	0	0	1	6	11	22	10	4	0	54
7	0	0	0	2	0	3	17	31	1	54
8	0	0	0	0	0	0	4	7	33	44
Ensemble	36	59	37	68	69	54	67	42	34	466
%	7,7	12,7	7,9	14,6	14,8	11,6	14,4	9,0	7,3	100,0

*Il s'agit de Vernouillet (Yvelines) situé dans les boucles de la Seine. 62% des ménages sont propriétaires (classe 6, aisée) et 31% sont locataires dans le privé (classe 2, très modeste)

Comparaison de typologies : ensemble des ménages et locataires du parc HLM-SEM

Classes HLM-SEM	Classes Ensemble									Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	18	7	1	3	0	0	0	0	0	29
2	15	23	6	11	1	0	4*	0	0	60
3	6	13	6	30	12	2	12	1**	0	82
4	0	0	9	4	14	6	7	3	0	43
5	0	8	4	12	6	8	12	8	3	61
6	0	0	1	3	3	9	10	13	3	42
7	0	0	0	3	0	1	10	11	15	40
8	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Ensemble	39	51	27	66	36	26	55	36	25	361
%	10,8	14,1	7,5	18,3	10,0	7,2	15,2	10,0	6,9	100,0

*Il s'agit de communes où la propriété à tendance aisée (classe 5 ou 6) domine. A Ozoir-la-Ferrière, 73% des ménages sont propriétaires (classe 5), 13% sont dans le parc HLM-SEM. A Marcoussis, 77% sont propriétaires (classe 5) et 6% sont en HLM-SEM. A Osny, 72% sont propriétaires (classe 5) et 17% en HLM-SEM. A Carrières-sur-Seine, 64% sont propriétaires (classe 6) et 16% sont en HLM.

** Nogent-sur-Marne, 50% de propriétaires (classe 6), 31% de locataires dans le privé (classe 7), 10% seulement en HLM.

Cette approche comparative atteste de l'importance du poids du parc social dans les secteurs les plus pauvres quel que soit le statut d'occupation et d'une paupérisation de ces secteurs qui traverse tous les segments du parc. En revanche le phénomène d'enrichissement par concentration accrue des ménages les plus aisés n'a trait qu'aux propriétaires. La polarisation sociale du territoire francilien s'opère donc à travers tous les segments du parc vers le bas dans les secteurs en difficulté et par un enrichissement des ménages propriétaires dans les espaces aisés.

Conclusion

L'exploitation du fichier filocom de 2005 a permis d'explorer la géographie sociale sous l'angle des revenus à l'aune des statuts d'occupation, et de considérer les dynamiques sociales à travers la mobilité récente des ménages.

L'étude montre qu'au-delà des différences dans la composition des ménages selon leur statut d'occupation ou leur ancienneté dans le logement, des effets « territoriaux » sont à l'œuvre qui témoignent de processus ségrégatifs forts. Le territoire francilien est très polarisé socialement, surtout au cœur de l'agglomération, dans un cercle d'une vingtaine de kilomètres autour de Paris. Le périurbain se caractérise par une sous-représentation plus ou moins accentuée des déciles extrêmes sauf dans les Yvelines où la population est plus aisée. Les hauts revenus se raréfient quand on s'éloigne de la capitale vers l'est, et la périphérie de la Seine-et-Marne située au delà de 60 km de Paris rassemble une population rurale très modeste voire pauvre en certains endroits. Si le paysage social francilien est très contrasté, la mixité n'en reste pas moins la règle, puisque plus de quatre ménages franciliens sur dix (42%) vivent dans des communes au profil social relativement proche du profil moyen régional, ce qui rejoint les analyses d'Edmond Préteceille. Cette relative mixité dans le cadre francilien traverse l'espace régional, des communes de banlieue jusqu'au périurbain.

Les différences de revenus entre territoires traversent tous les statuts d'occupation, mais sont avant tout le fait des propriétaires.

La mobilité récente témoigne d'une forte reproduction sociale des espaces et d'un renforcement des situations extrêmes : paupérisation des espaces les plus pauvres, enrichissement des plus aisés. Elle atteste d'une contraction spatiale de la pauvreté dans la banlieue nord de Paris, la pauvreté ayant tendance à reculer dans les espaces où elle était déjà relativement moins fréquente. Cette polarisation s'accompagne d'une certaine homogénéisation des situations dans les secteurs périurbains, le profil des locataires, du secteur privé surtout, tendant à s'aligner sur celui des propriétaires. La transformation sociale des secteurs périurbains initiée par l'installation de ménages accédant à la propriété depuis plus de 30 ans maintenant, imprègne donc progressivement les autres statuts d'occupation. La mixité reste la règle dans la banlieue est et sud-est, mais le centre et la banlieue ouest tendent à s'enrichir sous le double effet d'un recul de la pauvreté et d'un enrichissement relatif des ménages propriétaires.

Les typologies par statut d'occupation montrent bien que ce sont les propriétaires aisés qui sont le plus concentrés sur le territoire. La géographie sociale des propriétaires renvoie à la fois à des effets de distance au centre (valorisation du centre) mais aussi à l'opposition nord/est – sud/ouest, particulièrement marquée en banlieue, qui recouvre pour partie des différences dans l'importance du parc social. Le poids du parc HLM et la distance au centre participent de dynamiques socio-urbaines complexes qui concourent à la valorisation différenciée des espaces. La construction de grandes ZUP dans les années 70 puis le développement de l'accession à la propriété et du regroupement familial ont concouru à l'appauvrissement progressif du parc social par écrêtement des classes moyennes partant accéder à la propriété dans le périurbain. Dans les secteurs où le parc social est dominant, le profil de la ville s'est peu à peu transformé, érodant leur attractivité résidentielle.

C'est la prégnance de la pauvreté qui différencie le plus le peuplement du parc social et celui du parc locatif privé d'une commune à l'autre. Les fortes concentrations de logements sociaux tendent à cristalliser davantage les populations en difficultés, que ce soit dans le parc social ou dans les autres segments du parc de logements à proximité. Dans les communes les plus pauvres, le parc privé dégradé joue le rôle d'un parc social de fait, la pauvreté y est même plus élevée que dans le parc social. La mobilité récente accentue très nettement la pauvreté dans les secteurs les plus pauvres, situés en banlieue nord pour l'essentiel. Elle s'accompagne dans ces espaces d'une paupérisation dans tous les segments du parc. La polarisation de l'espace régional se renforce donc entre espaces pauvres d'une part, du fait d'une paupérisation dans tous les segments du parc, et espaces riches, d'autre part, où la concentration des propriétaires riches s'accroît.

Cette analyse de la mobilité à travers le profil des ménages installés depuis moins de 3 ans dans leur logement, si elle permet de dégager des grandes tendances, n'appréhende pas de façon différenciée les mouvements d'entrées et de sorties. Elle ne permet pas de comprendre comment s'opèrent les évolutions : quels sont exactement les profils des ménages qui entrent dans le parc ou qui en sortent, d'où viennent-ils et où vont-ils ? Les données des recensements sont les seules à pouvoir permettre ce type d'analyse selon les catégories sociales et le statut d'emploi (mais pas selon le revenu). Le rapprochement des mouvements observés au recensement, qui va devenir annuel, avec les données de Filocom selon l'ancienneté dans le logement pourrait permettre d'étayer ces analyses. Encore faut-il savoir jusqu'à quel niveau de détail géographique ces analyses de mobilité par catégorie sociale pourront être menées.

Une autre piste a été explorée : l'étude en évolution du fichier Filocom à trois dates : 2001, 2003 et 2005. Il est apparu que la période d'étude (4 ans) était trop courte pour mettre en évidence de grandes tendances. Toutefois, l'analyse du profil des revenus des ménages confirme sur cette période :

- la paupérisation marquée des ménages en Seine-Saint-Denis,
- une tendance à la paupérisation dans le parc social quel que soit le département,
- la paupérisation marquée dans le parc locatif privé de Seine-Saint-Denis, et plus faible dans le parc locatif privé de l'Essonne et du Val-de-Marne,

Cette étude en évolution du fichier Filocom prendra d'autant plus d'intérêt que le recul sera plus important. La disponibilité des années 2007 et 2009 permettront d'appréhender plus finement les évolutions récentes aux différents échelons géographiques.

Il ne faut pas oublier, enfin, que dans un tissu aussi dense que celui du cœur de l'Île-de-France, l'échelle communale peut cacher de grandes disparités de composition sociale et de dynamique selon les quartiers. La disponibilité de données à la section cadastrale rend cette analyse infra-communale théoriquement possible, mais nécessiterait un regroupement raisonné de sections cadastrales pour éviter de se heurter au secret statistique.