

## L'Île-de-France, championne des inégalités

20 septembre 2019



L'Île-de-France – qui produit 30 % des richesses nationales et rassemble 19 % de la population française – est la région la plus riche et, de fait, la plus inégalitaire du pays. En partant de l'échelle des communes et des quartiers, l'étude de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU) [1] dresse un panorama des inégalités dans la région et fait apparaître une progression des écarts de richesses entre 2001 et 2015. La richesse se polarise : les espaces les plus aisés le sont de plus en plus tandis que les plus pauvres s'appauvrissent.

**Évolution du revenu médian des communes entre 2001  
et 2015 [2]**

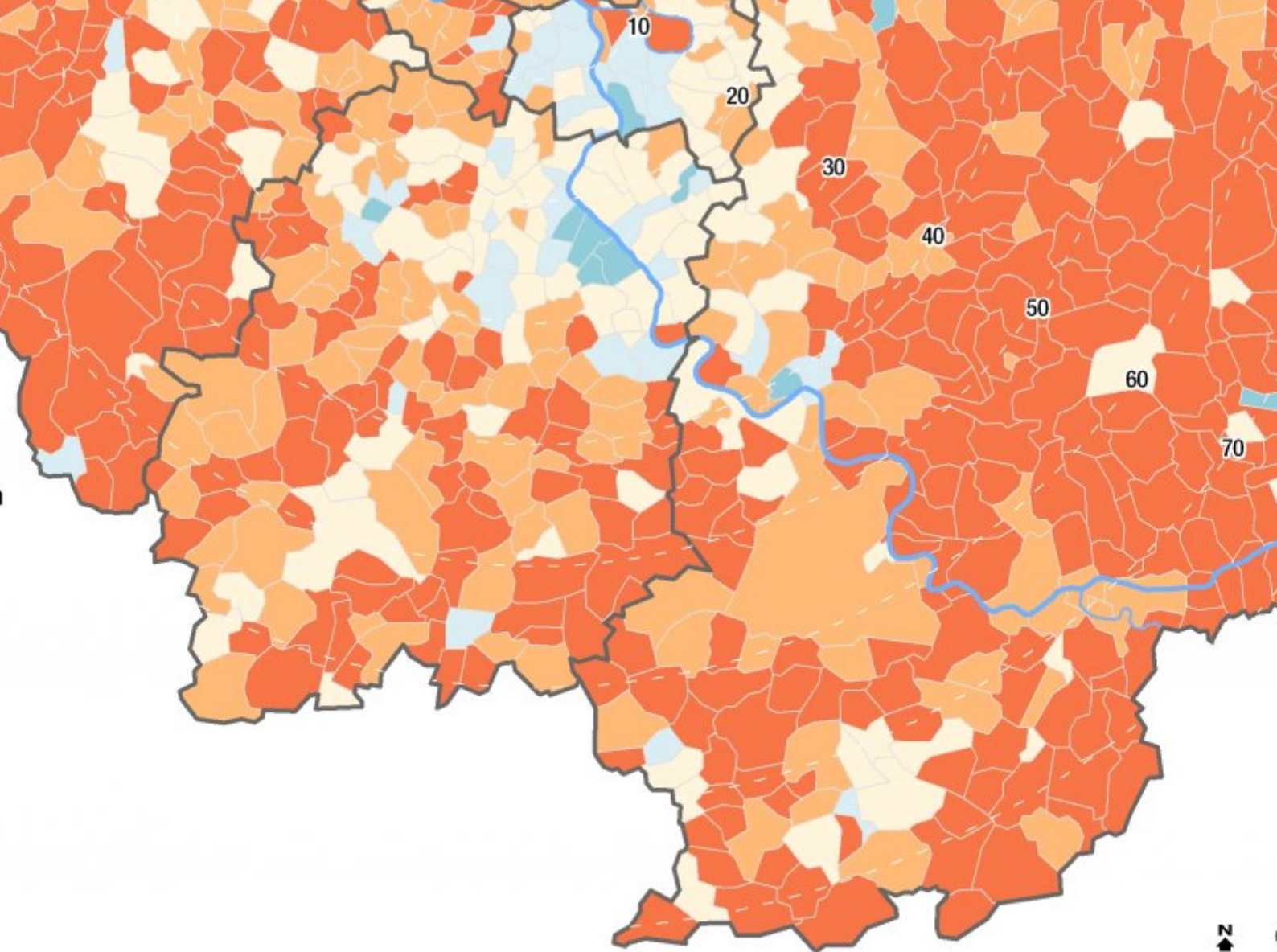
L'Île-de-France comprend davantage de ménages de cadres (22 %, contre 9 % en province) et de ménages très aisés, mais aussi un taux de pauvreté de 15,9 %, supérieur d'un point à celui de l'ensemble de la France (données 2015 au seuil à 60 % du niveau de vie médian). Elle concentre les sièges sociaux et des fonctions de direction d'un côté, et de l'autre, des petits boulots, souvent précaires et à temps partiel, dans les secteurs de la restauration et de l'hôtellerie, des services aux particuliers, dans la construction ou l'entretien.

Les années 2000-2015 ont été marquées par la crise de 2008 et globalement par une montée du chômage, avec un point haut de 8,8 % de chômeurs début 2015. Depuis, celui-ci est orienté à la baisse. La crise de 2008 s'est accompagnée d'une nette montée des inégalités de niveaux de vie sur les quatre années qui ont suivi, puis d'une relative stabilité. Le taux de pauvreté a progressé de 1,5 point entre 2008 et 2011 et d'un point supplémentaire entre 2012 et 2015.

Dans un contexte d'envolée des prix immobiliers, les prix des logements anciens franciliens ont été multipliés par trois entre 1999 et 2018 alors que le revenu médian des Franciliens (avant impôts et prestations sociales) n'augmentait que d'un tiers entre 2000 et 2015. Le statut d'occupation (locataire ou propriétaire) et le type de logement sont devenus des marqueurs sociaux plus forts et participent de plus en plus aux inégalités sociales sur le territoire. Depuis le début des années 2000, les tensions sur le marché immobilier freinent les déménagements. Le parc social devient de moins en moins une étape en vue d'un projet d'accession à la propriété, mais un refuge dans un contexte de prix des logements élevés, tant à l'achat qu'à la location dans le secteur privé.

Le territoire francilien accueille en son cœur le département où les revenus sont les plus faibles de France – la Seine-Saint-Denis – et les deux départements les plus aisés, Paris et les Hauts-de-Seine. Les territoires très aisés (centre ouest) et les territoires très pauvres (banlieue nord) sont très proches géographiquement. La richesse apparaît plus concentrée et l'entre-soi plus marqué dans les espaces aisés : la moitié des ménages relevant des 10 % les plus aisés réside dans 26 communes (dont 17 arrondissements parisiens) quand la moitié des 10 % les plus pauvres résident dans 46 communes.

### Communes riches et pauvres, par rapport à la médiane régionale [3]



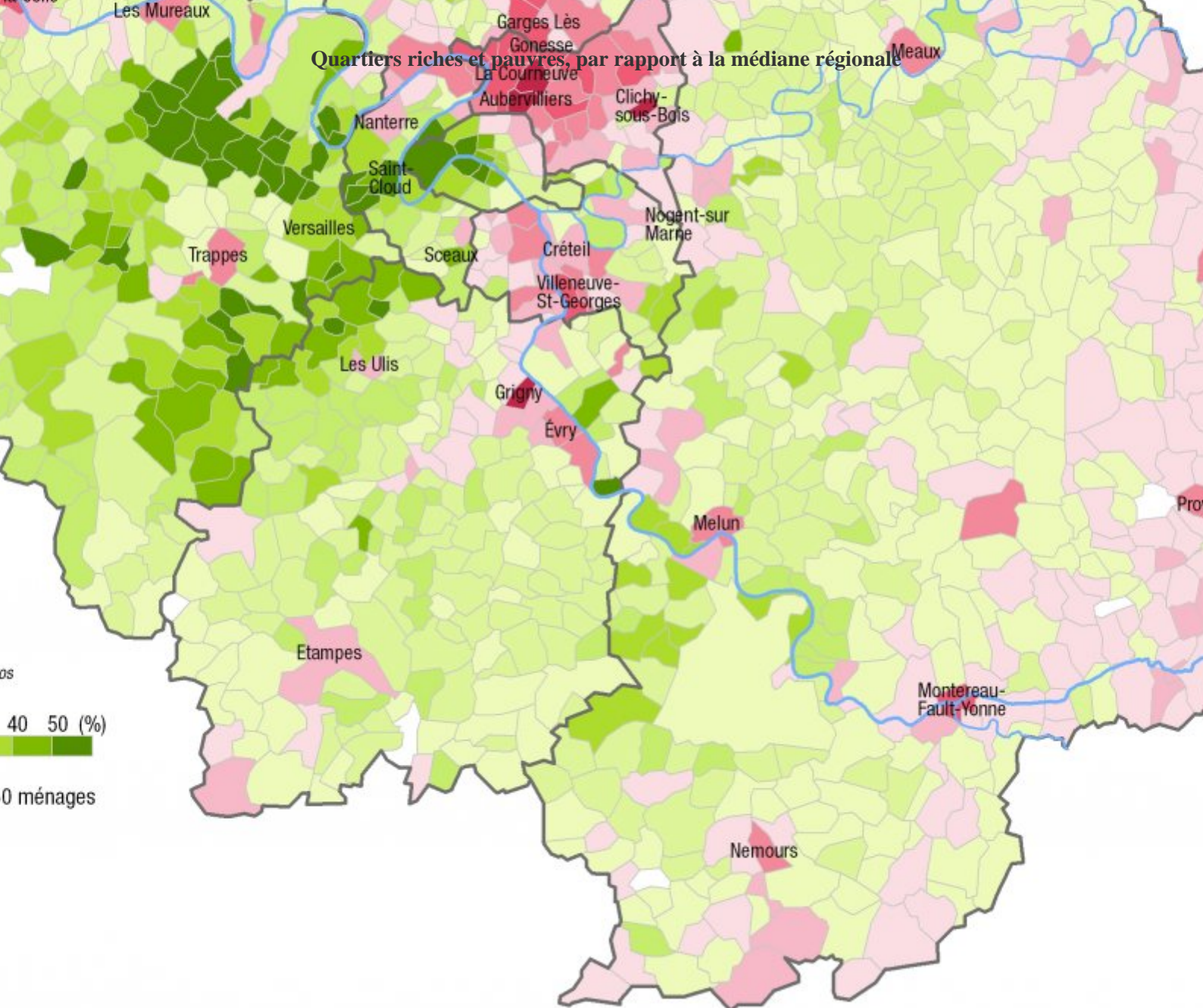


# Une pauvreté urbaine

## Les niveaux de vie en 2015

La pauvreté est avant tout urbaine et proche du centre de la région. En grande couronne, elle se concentre dans les agglomérations secondaires qui disposent d'un parc social conséquent, comme à Meaux, Mantes-la-Jolie, Étampes, Persan ou encore Montereau-Fault-Yonne. Le périurbain se caractérise globalement par une sous-représentation des ménages extrêmes en termes de revenu (hormis l'habitat périurbain des Yvelines, nettement plus aisé). Enfin, plus d'un tiers des Franciliens vit dans des communes « mixtes » socialement, où le profil de revenus des ménages est très proche de celui de la région dans son ensemble. Cette géographie sociale reflète certes la composition locale des différents statuts d'occupations (parc social, locatif privé, propriété) mais plus encore celle des prix immobiliers.

Une analyse à un niveau encore plus détaillé montre la grande homogénéité des quartiers des communes les plus aisées et des communes les plus pauvres, avec notamment la diffusion de la pauvreté dans tous les types d'habitat des communes très pauvres (présence de copropriétés dégradées, d'un parc locatif privé vétuste). Elle atteste, en revanche, d'une forte hétérogénéité des quartiers de plusieurs communes situées à l'interface des secteurs aisés et des secteurs pauvres (couronne des anciennes « habitations à bon marché » de Paris, Colombes, Asnières, Nanterre, Fontenay-sous-Bois, L'Haÿ-les-Roses...). La présence d'un parc social important dans certains quartiers de communes ou arrondissements du centre de l'Île-de-France, où les propriétaires sont plutôt aisés, contribue aussi à la « mixité » globale de la population de ces territoires (Clamart, Malakoff, Montrouge, Cachan...).





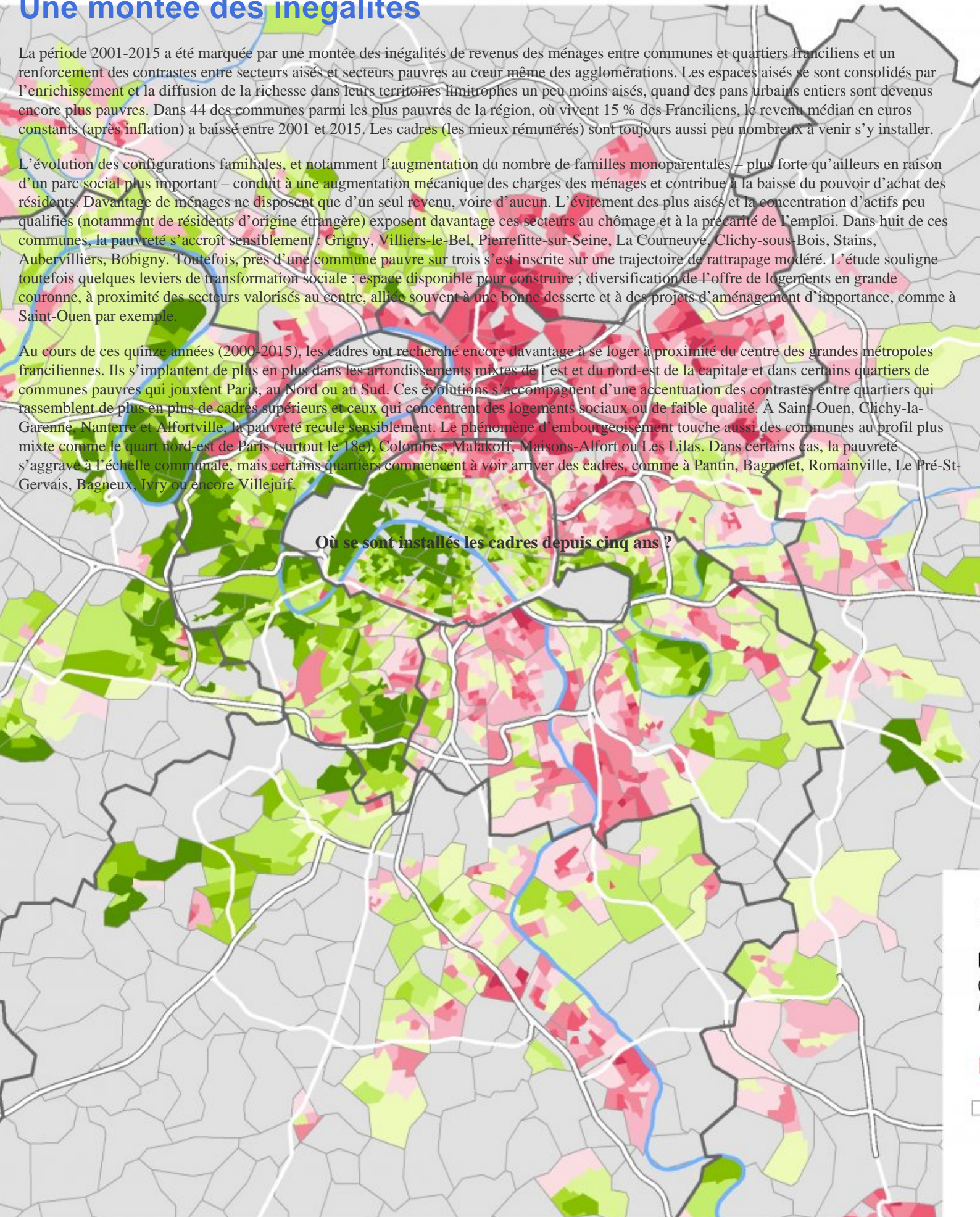
# Une montée des inégalités

La période 2001-2015 a été marquée par une montée des inégalités de revenus des ménages entre communes et quartiers franciliens et un renforcement des contrastes entre secteurs aisés et secteurs pauvres au cœur même des agglomérations. Les espaces aisés se sont consolidés par l'enrichissement et la diffusion de la richesse dans leurs territoires limitrophes un peu moins aisés, quand des pans urbains entiers sont devenus encore plus pauvres. Dans 44 des communes parmi les plus pauvres de la région, où vivent 15 % des Franciliens, le revenu médian en euros constants (après inflation) a baissé entre 2001 et 2015. Les cadres (les mieux rémunérés) sont toujours aussi peu nombreux à venir s'y installer.

L'évolution des configurations familiales, et notamment l'augmentation du nombre de familles monoparentales – plus forte qu'ailleurs en raison d'un parc social plus important – conduit à une augmentation mécanique des charges des ménages et contribue à la baisse du pouvoir d'achat des résidents. Davantage de ménages ne disposent que d'un seul revenu, voire d'aucun. L'évitement des plus aisés et la concentration d'actifs peu qualifiés (notamment de résidents d'origine étrangère) exposent davantage ces secteurs au chômage et à la précarité de l'emploi. Dans huit de ces communes, la pauvreté s'accroît sensiblement : Grigny, Villiers-le-Bel, Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve, Clichy-sous-Bois, Stains, Aubervilliers, Bobigny. Toutefois, près d'une commune pauvre sur trois s'est inscrite sur une trajectoire de rattrapage modéré. L'étude souligne toutefois quelques leviers de transformation sociale : espace disponible pour construire ; diversification de l'offre de logements en grande couronne, à proximité des secteurs valorisés au centre, allés souvent à une bonne desserte et à des projets d'aménagement d'importance, comme à Saint-Ouen par exemple.

Au cours de ces quinze années (2000-2015), les cadres ont recherché encore davantage à se loger à proximité du centre des grandes métropoles franciliennes. Ils s'implantent de plus en plus dans les arrondissements mixtes de l'est et du nord-est de la capitale et dans certains quartiers de communes pauvres qui jouxtent Paris, au Nord ou au Sud. Ces évolutions s'accompagnent d'une accentuation des contrastes entre quartiers qui rassemblent de plus en plus de cadres supérieurs et ceux qui concentrent des logements sociaux ou de faible qualité. À Saint-Ouen, Clichy-la-Garenne, Nanterre et Alfortville, la pauvreté recule sensiblement. Le phénomène d'embourgeoisement touche aussi des communes au profil plus mixte comme le quart nord-est de Paris (surtout le 18<sup>e</sup>), Colombes, Malakoff, Maisons-Alfort ou Les Lilas. Dans certains cas, la pauvreté s'aggrave à l'échelle communale, mais certains quartiers commencent à voir arriver des cadres, comme à Pantin, Bagnolet, Romainville, Le Pré-St-Gervais, Bagneux, Ivry ou encore Villejuif.

Où se sont installés les cadres depuis cinq ans ?





Face à ces phénomènes d'embourgeoisement des centres-villes, la présence d'un parc social important au cœur des agglomérations franciliennes et l'obligation fixée par la loi d'atteindre un quota de logements sociaux dans les communes (loi de « Solidarité et renouvellement urbain » votée en 2000) restent des garants de l'accueil de ménages modestes au centre de l'agglomération parisienne. En revanche, les classes moyennes ont de plus en plus de mal à y rester. Dans les territoires périurbains, marqués par un fort vieillissement, les profils se « moyennisent » (sauf dans les Yvelines). Les cadres sont un peu moins nombreux à s'y installer, témoignant à la fois d'un recentrage de la construction en Île-de-France depuis 2000 et d'une diversification de l'offre vers un peu plus de locatif en grande couronne, pour répondre aux trajectoires résidentielles des ménages.

## Des tensions

La forte valorisation du centre parisien par les cadres s'accompagne donc de tensions inégalitaires accrues au cœur de la métropole francilienne. Si, à l'échelle des communes ou des arrondissements, ces évolutions peuvent se traduire par davantage de mixité, cette dernière tend à reculer à l'échelle des quartiers avec une juxtaposition de quartiers pauvres, où le parc social domine, et de quartiers plus aisés qui s'embourgeoisent. Ces évolutions questionnent les solidarités entre territoires franciliens et les politiques publiques.

La présence d'un parc social important en Île-de-France – un quart des logements franciliens – et la loi SRU restent des garants de l'accueil de ménages modestes dans le centre. Jusqu'à quand ? Les nouveaux logements sociaux construits, mieux répartis, sont pour la plupart moins accessibles aux plus modestes, sauf en grande couronne, et une partie de ces logements sont destinés à accueillir des étudiants et des personnes âgées, pas des familles. Les bailleurs HLM pourraient aussi être tentés d'accroître l'accès social à la propriété [4] dans les quartiers les mieux situés pour équilibrer leurs comptes. Pour sauver les copropriétés dégradées, l'État a lancé des opérations de requalification [5] comme à Clichy-sous-Bois. Au-delà de ces politiques urbaines et de logement, si certains territoires franciliens ont vocation à accueillir des populations plus modestes qu'ailleurs, l'État et les collectivités publiques se doivent d'y assurer la même qualité de services qu'ailleurs, notamment en matière d'éducation, de santé, de transport et de sécurité. Ce qui n'est pas forcément le cas.

Mariette Sagot, démographe, chargée d'études à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) d'Île-de-France.

Ce texte est adapté de « [Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France – Évolutions 2001-2015](#) », Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, mai 2019.

Cartes / © IAU  
Photo / CC by NC Eric Parker

[1] « [Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France – Évolutions 2001-2015](#) », Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, mai 2019.

[2] Le revenu par uc (unité de consommation) correspond à une personne seule, en tenant compte de la composition et des revenus de l'ensemble du ménage.

[3] La médiane régionale est le revenu qui partage la population en deux : la moitié gagne moins, l'autre gagne plus.

[4] Vente d'une partie du parc social à ceux qui y vivent.

[5] Il s'agit d'améliorer la qualité des logements pour résorber l'habitat indigne en accompagnant les copropriétaires les plus modestes, NRLR.

• Emplacement :

[Accueil](#) > [Analyse](#) >

• Adresse de cet article : <https://www.inequalitywatch.eu/L-Ile-de-France-championne-des-inegalites>