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

RÉSEAU NATIONAL DES AMÉNAGEURS

Martin Omhovère, directeur Habitat & Société, L'Institut Paris Région /// Jeudi 21 Novembre

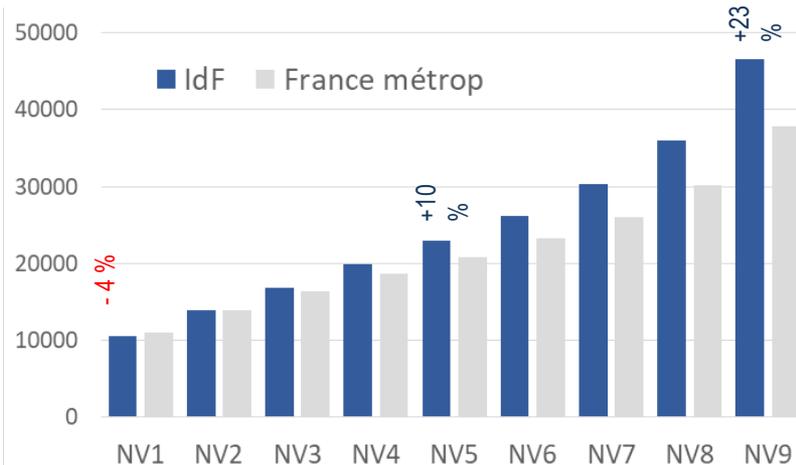


L'INSTITUT PARIS REGION
15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15

Contexte

La région la plus inégalitaire de France

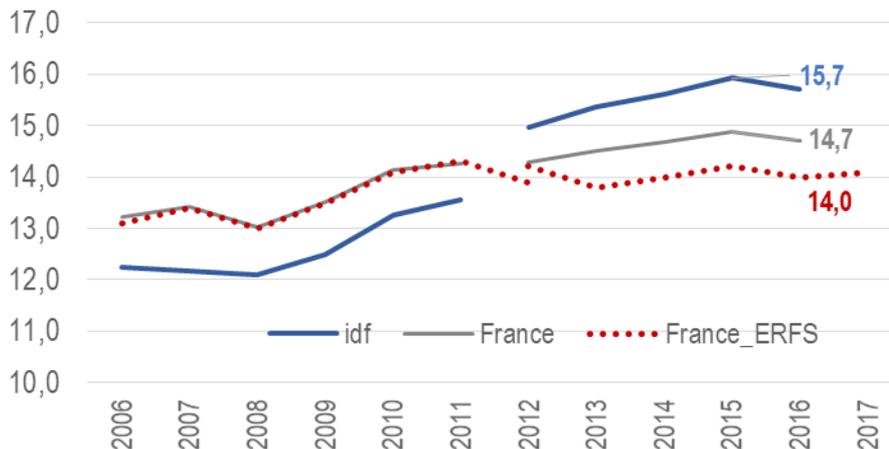
Déciles de niveaux de vie, 2016



Plus riche

- 30,5% des richesses produites en France
- Une surreprésentation de cadres (22% des ménages, 9,3% en province) et de ménages aisés

Taux de pauvreté, 2006 à 2016



Et... plus pauvre

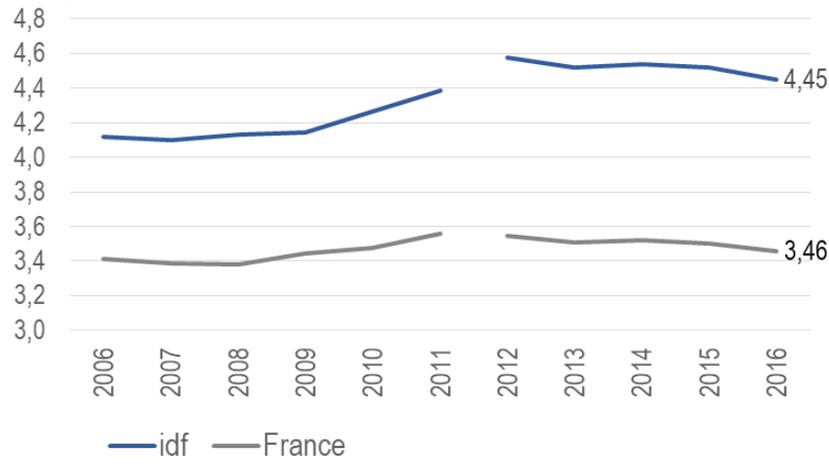
- Une pauvreté plus prégnante... 15,7 % en 2016 (+1 point/France)
- ...orientée à la hausse entre 2008 et 2015 +3,5 points en IDF, deux fois plus qu'en France

Source : Insee, RFL et Filosofi; ERFS

Contexte

Des inégalités creusées par la crise et qui se stabilisent

Rapport inter-décile NV9/NV1



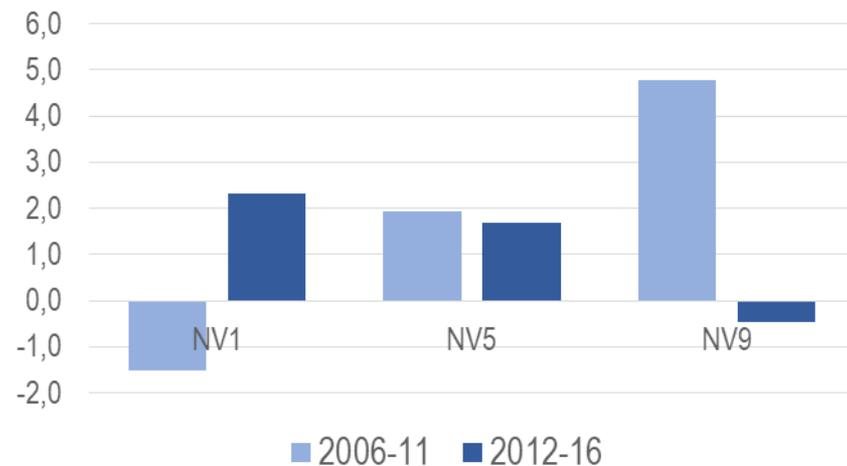
A partir de 2008

- Augmentation du rapport inter-décile

Depuis 2012

- Une stabilisation, voire une atténuation

Evolution des niveaux de vie en € constants



Niveaux de vie

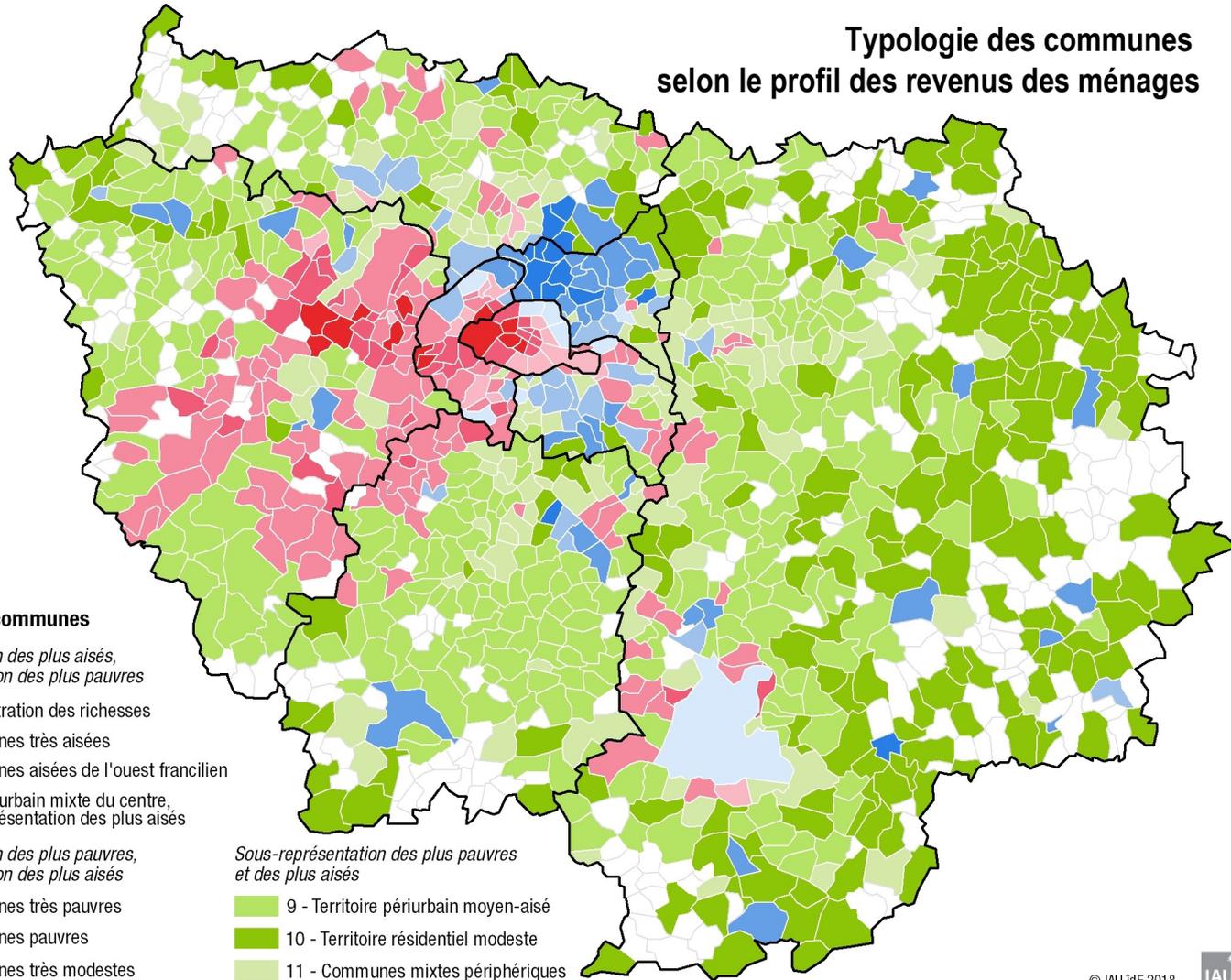
- Des évolutions contrastées

Source : Insee, RFL et Filosofi; ERFS

Géographie sociale

Forte polarisation sociale au cœur de la région

Typologie des communes selon le profil des revenus des ménages



Typologie des communes

*Sur-représentation des plus aisés,
sous-représentation des plus pauvres*

- 1 - Concentration des richesses
- 2 - Communes très aisées
- 3 - Communes aisées de l'ouest francilien
- 4 - Espace urbain mixte du centre, sur-représentation des plus aisés

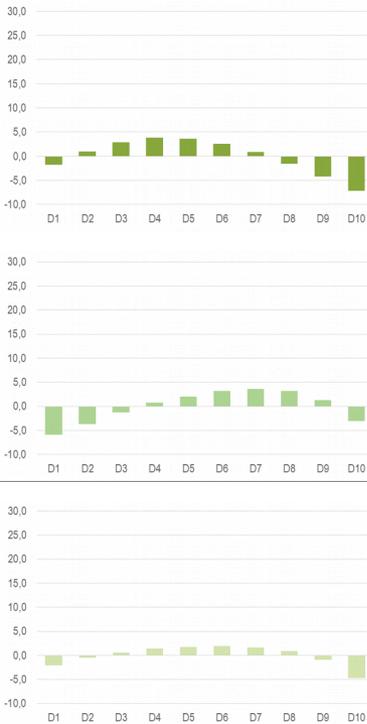
*Sur-représentation des plus pauvres,
sous-représentation des plus aisés*

- 5 - Communes très pauvres
- 6 - Communes pauvres
- 7 - Communes très modestes
- 8 - Espace urbain mixte du centre, sur-représentation des plus pauvres

*Sous-représentation des plus pauvres
et des plus aisés*

- 9 - Territoire périurbain moyen-aisé
- 10 - Territoire résidentiel modeste
- 11 - Communes mixtes périphériques
- Secret statistique

Secteurs périurbains (31%)



Source : Filocom 2015

Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France – Martin Omhové

source : Filocom 2015, revenus déclarés des ménages par uc

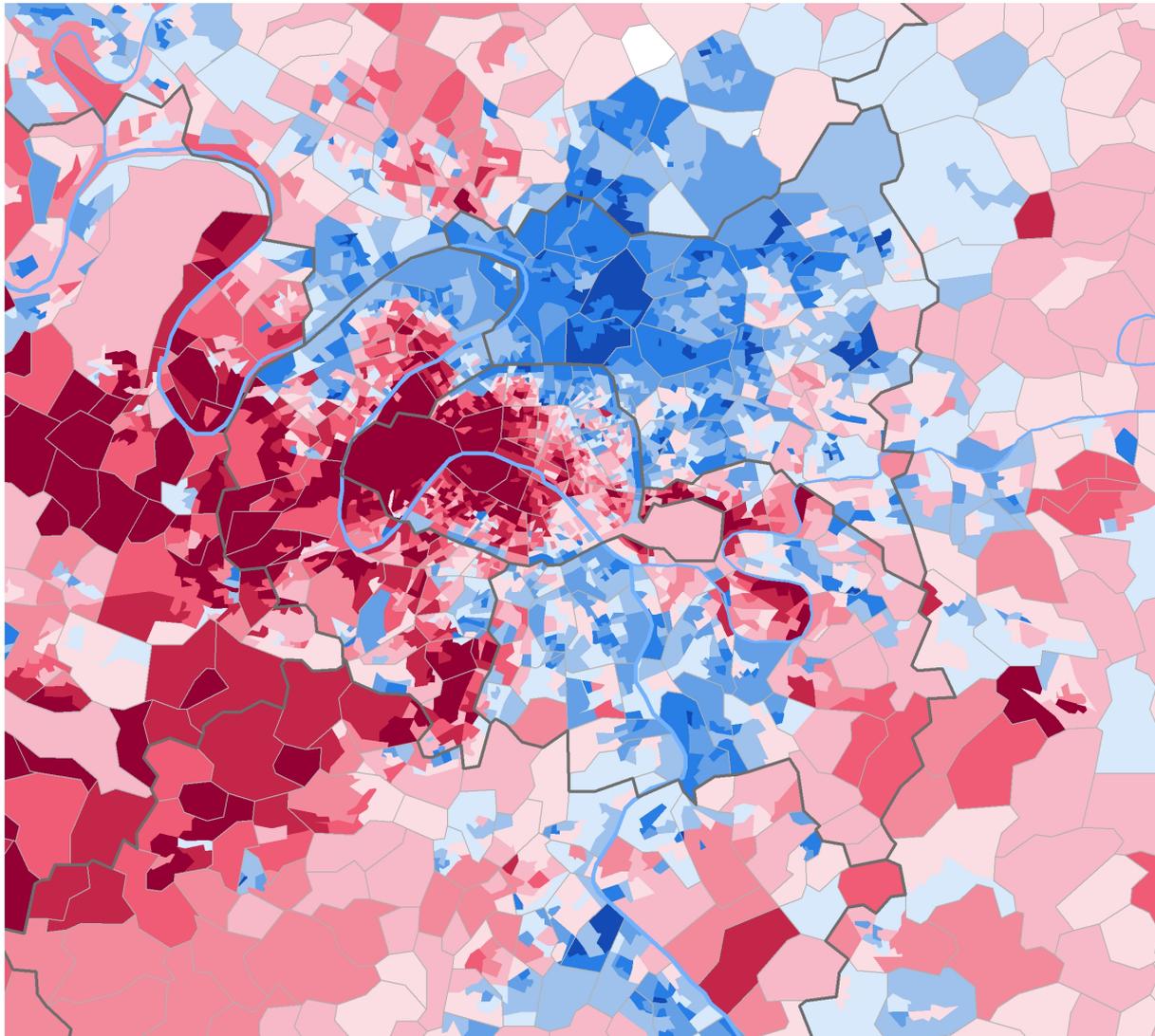
© IAU ÎdF 2018



0 10 Km

Géographie sociale

Un tissu communal hétérogène



A l'interface des secteurs pauvres et aisés

Colombes, Asnières, Nanterre,
Fontenay-sous-Bois, L'Haÿ-les-Roses...

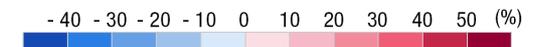
Dans les secteurs dotés d'un parc social important

Couronne HBM & Nord-Est parisien,
Clamart, Malakoff, Montrouge, Cachan,
Gagny

Les niveaux de vie en 2015

Ecart à la médiane de l'Île-de-France
des niveaux de vie par UC en 2015

Niveau de vie médian de l'Île-de-France : 22 906 euros



□ Valeur non renseignée

N 0 5 Km

© L'INSTITUT PARIS REGION



Sources : Insee-DGI, Filosofi 2015

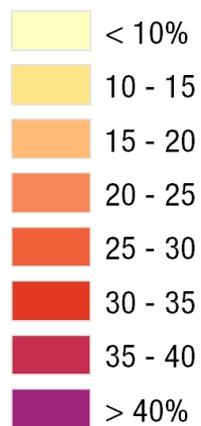
Source : Insee, Filosofi 2014

Géographie sociale

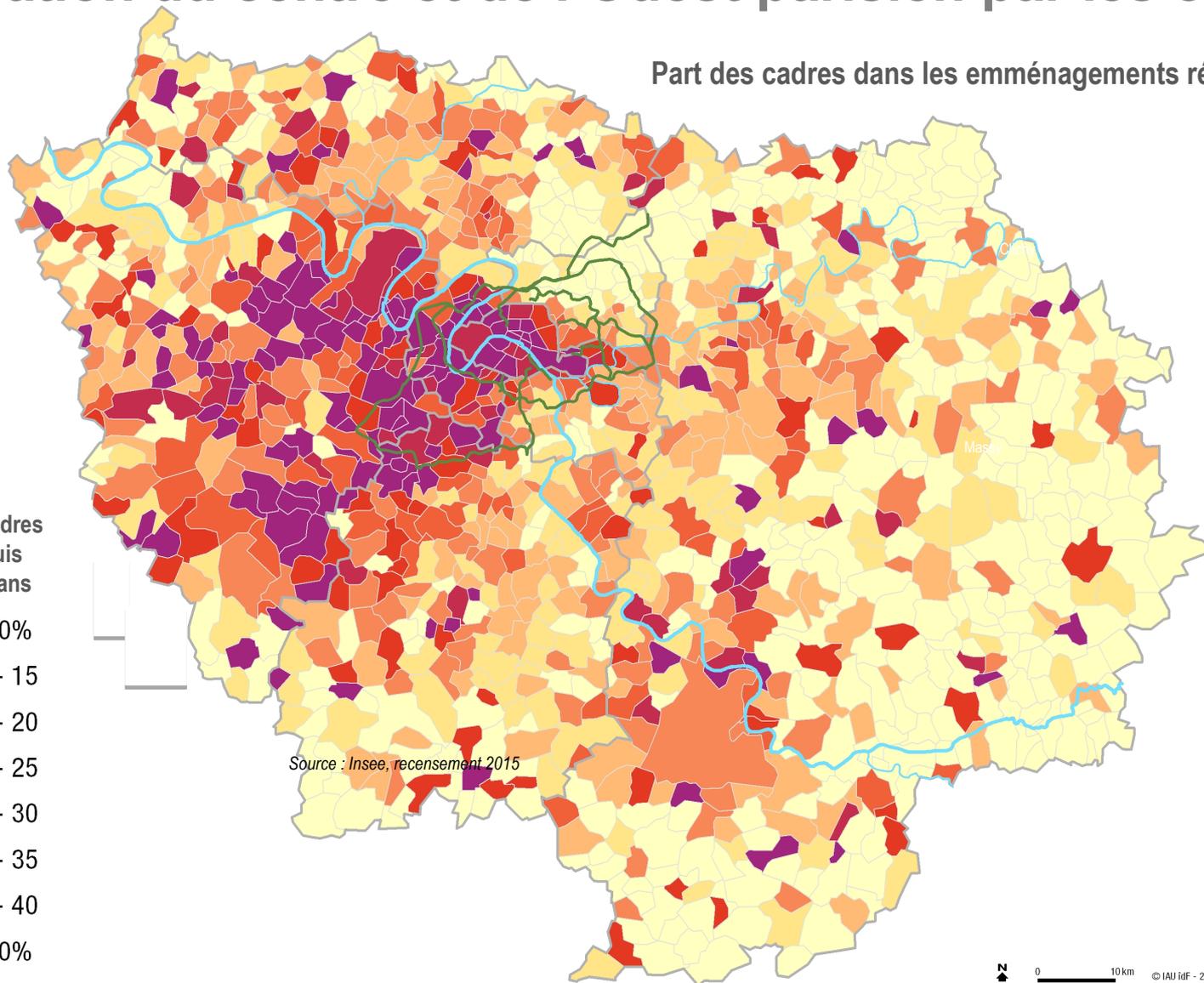
Valorisation du centre et de l'Ouest parisien par les cadres

Part des cadres dans les emménagements récents

Ménages cadres
arrivés depuis
moins de 5 ans



Source : Insee, recensement 2015

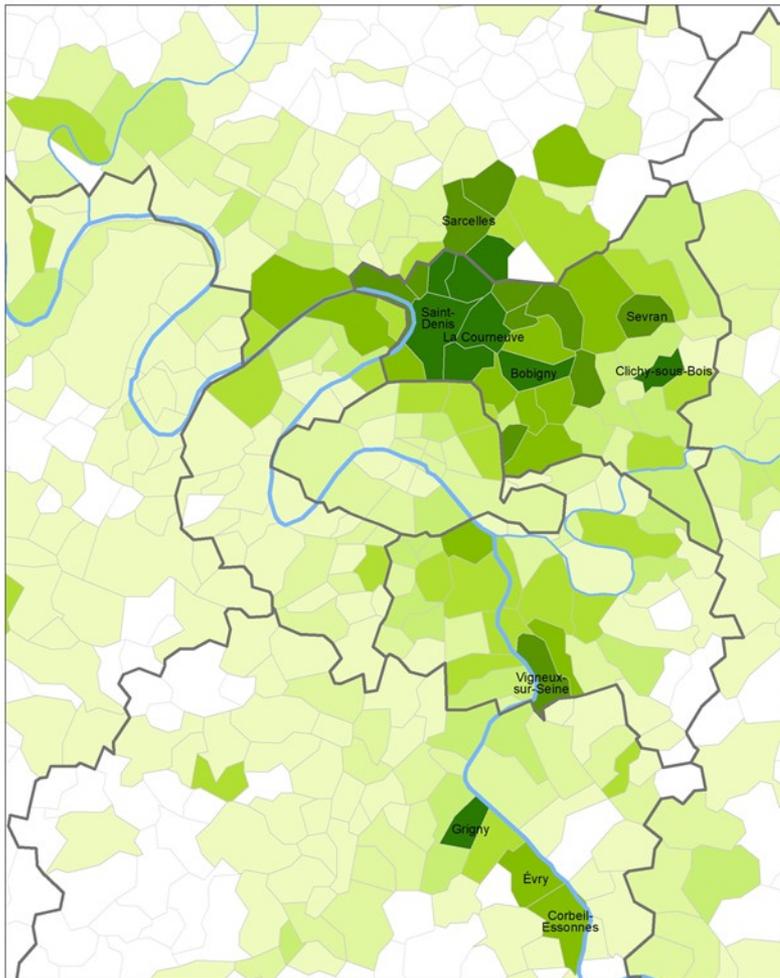


N 0 10 km © IAU idF - 2019 IAU

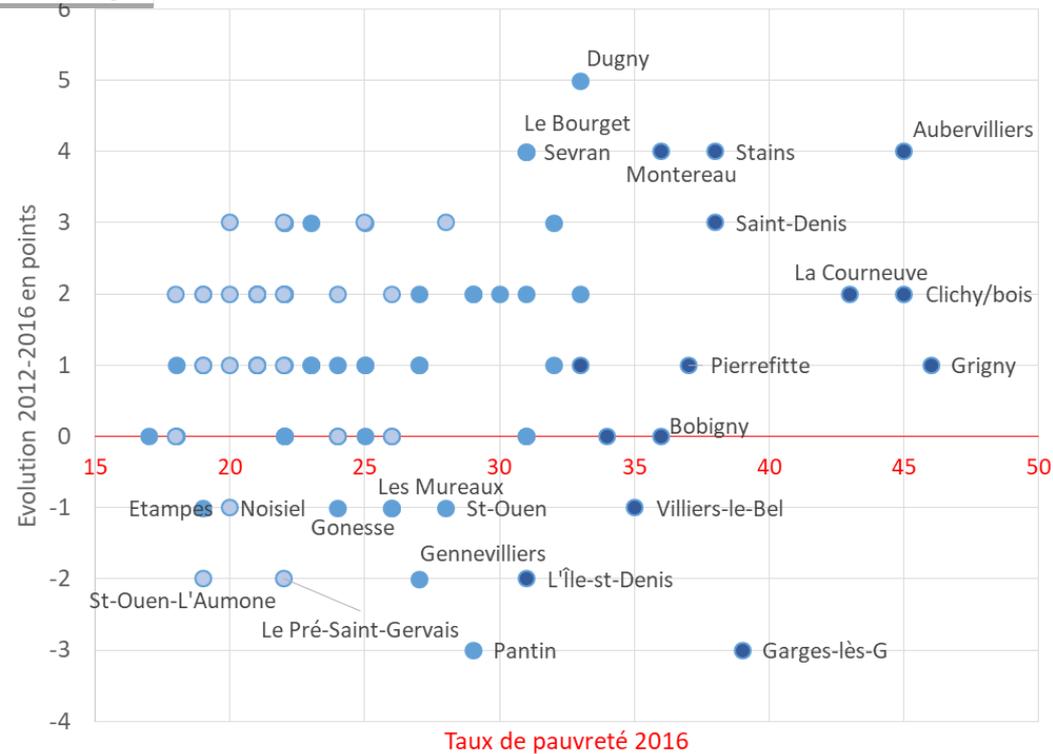
Dynamiques socio-territoriales

Hausse de la pauvreté dans deux tiers des communes pauvres

Taux de pauvreté communaux en 2016



Taux de pauvreté en 2016 et évolution 2012-2016

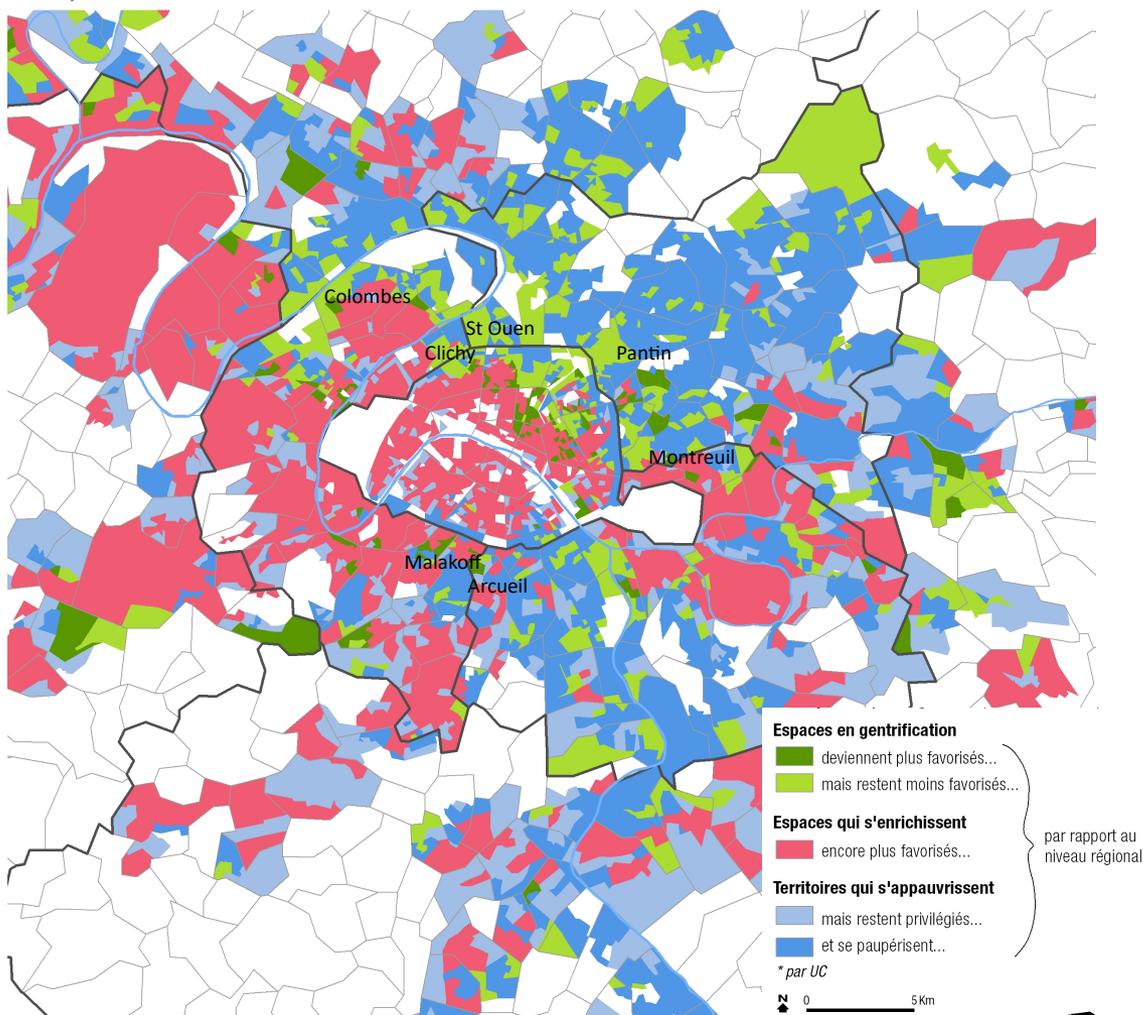


Source : Insee, Filosofi, données sur les niveaux de vie

Dynamiques socio-territoriales

Gentrification et accentuation des disparités entre quartiers

Revenus médians : typologie d'évolution par rapport à la dynamique régionale (2001-2014)



Territoires mixtes centraux plutôt aisés

- 10^e, 11^e, 12^e, Puteaux, Bois-Colombes, Asnières, Joinville-le-Pont
- ⇒ **Arrivées de ménages très aisés, recul de la pauvreté**

Territoires mixtes moins aisés

- Quart nord-est de Paris (surtout 18^e), Colombes, Malakoff, Maisons-Alfort, Les Lilas
- ⇒ **Hausse modérée de ménages aisés, baisse de la pauvreté**
- Arcueil, Cachan, KB, Fontenay/Bois
- ⇒ **Hausse modérée de ménages aisés, pas de baisse de la pauvreté**

Quartiers de communes pauvres, proches de Paris ou des secteurs aisés

- Clichy, Saint-Ouen, Nanterre, Alfortville
- ⇒ **Baisse de la pauvreté;**
- Montreuil
- ⇒ **Pauvreté stable**
- Pantin, Bagnolet, Romainville, Le Pré-St-Gervais, Bagneux, Ivry, Villejuif
- ⇒ **Appauvrissement malgré une hausse des cadres**

Dynamiques socio-territoriales Et dynamiques de projet

Une construction soutenue

78 000 logements en 2018

Relance de l'aménagement et des grands projets
Interventions foncières de l'Etat et des collectivités
Incitation fiscales : PINEL, TVA 5,5%
Dynamisme de la demande portée par les taux bas

50 000

LOGEMENTS
construits par an
dans le scénario «bas»



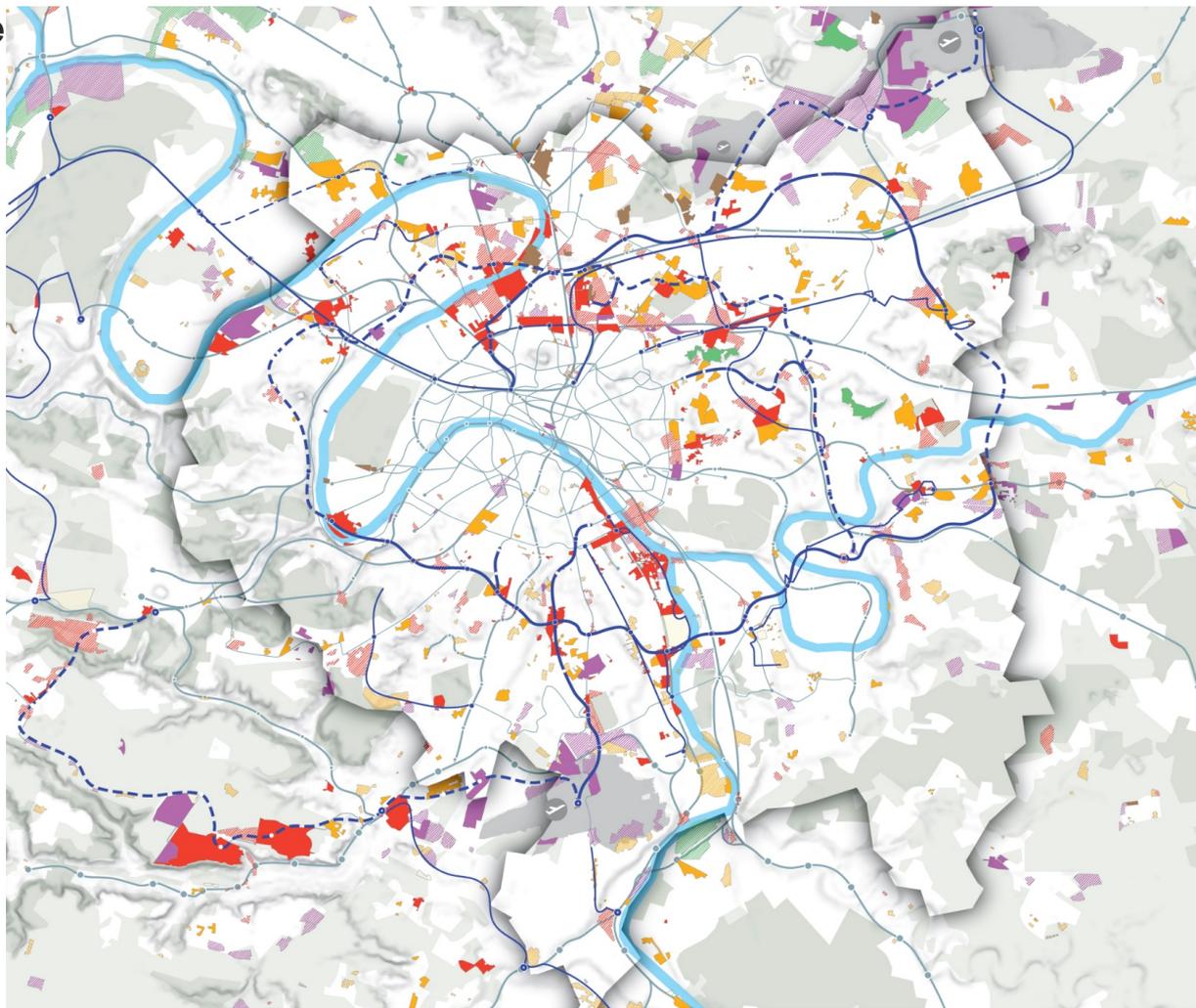
13,1 MILLIONS
habitants à l'horizon 2035

70 000

LOGEMENTS
construits par an
dans le scénario «Loi Grand Paris»

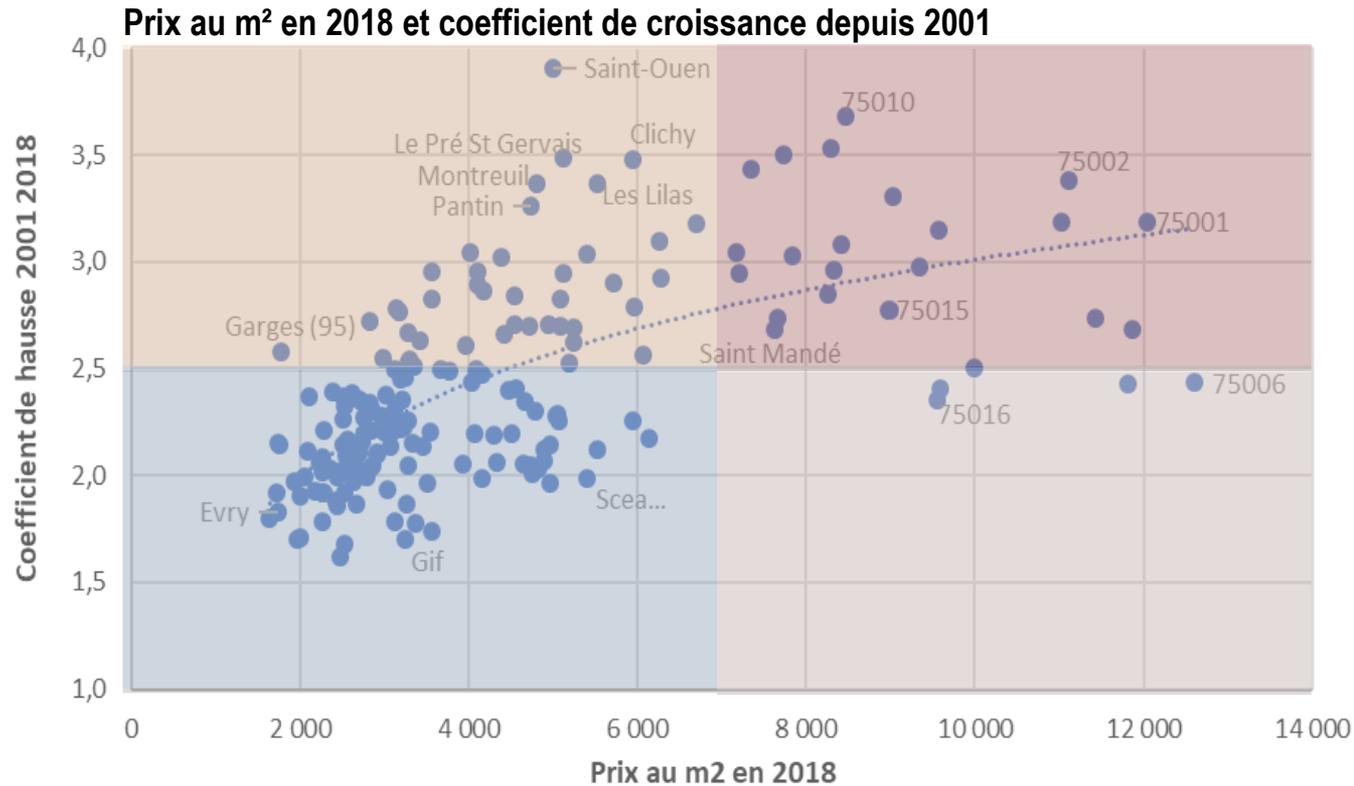
13,5 MILLIONS
habitants à l'horizon 2035

Projets d'aménagement en Île-de-France



Marchés immobiliers et gentrification

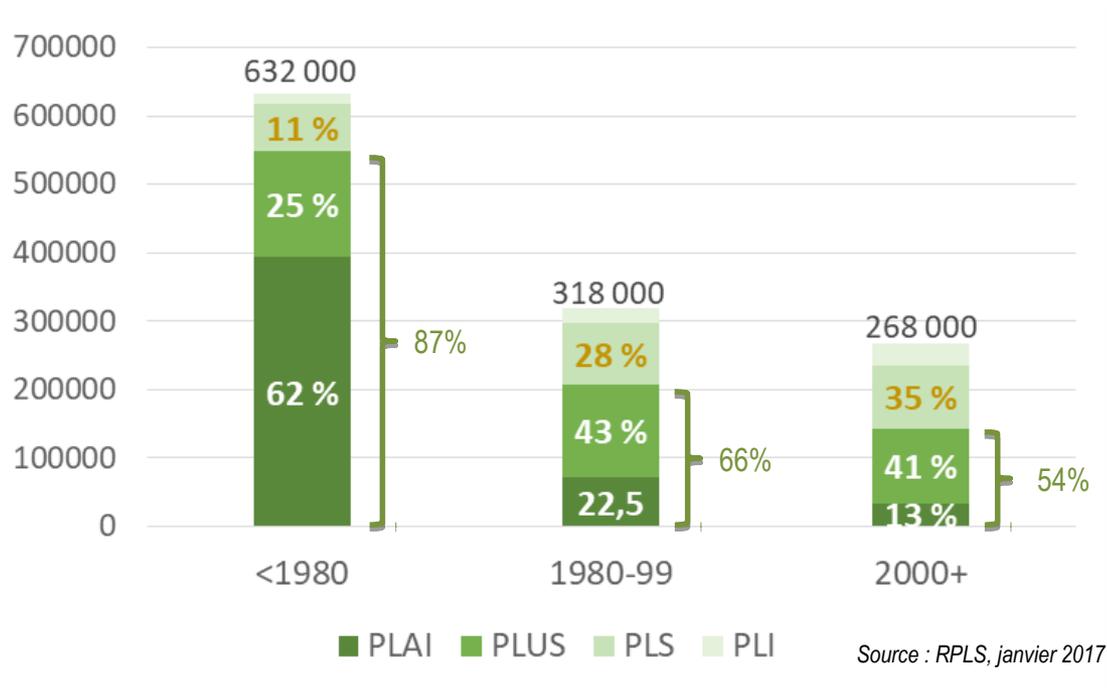
Des rattrapages spectaculaires



Parc social

Garant de la mixité mais recul de la production très sociale

Répartition du parc social selon les **prix pratiqués** par date de mise en service



PLAI : loyer < 6,17 € le m² (368 € hors charge pour un 60 m²)

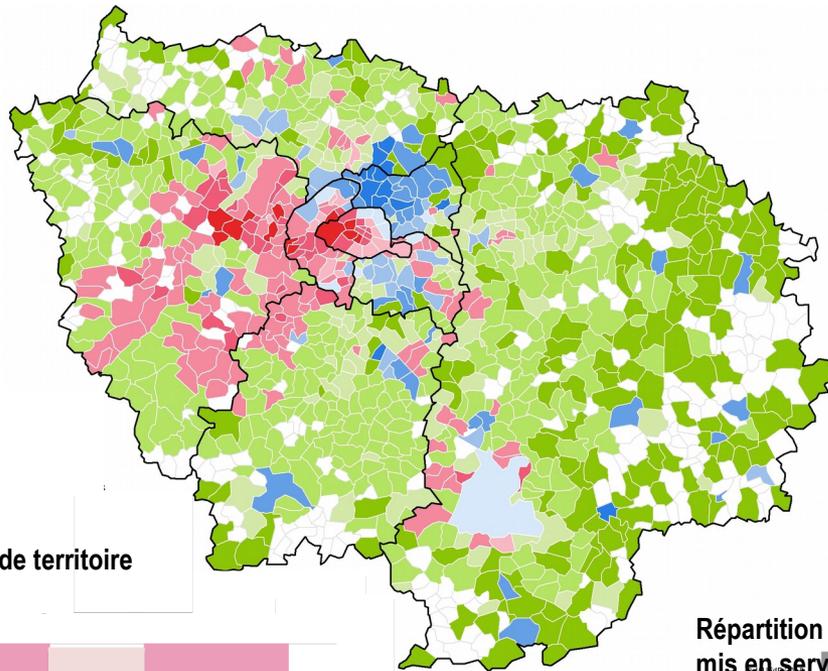
PLUS : loyer de 6,17 € à 7,64 € le m² (de 368 € à 468€ ")

PLS : loyer de 7,64 € à 11,08 € le m² (de 468 € à 665€ ")

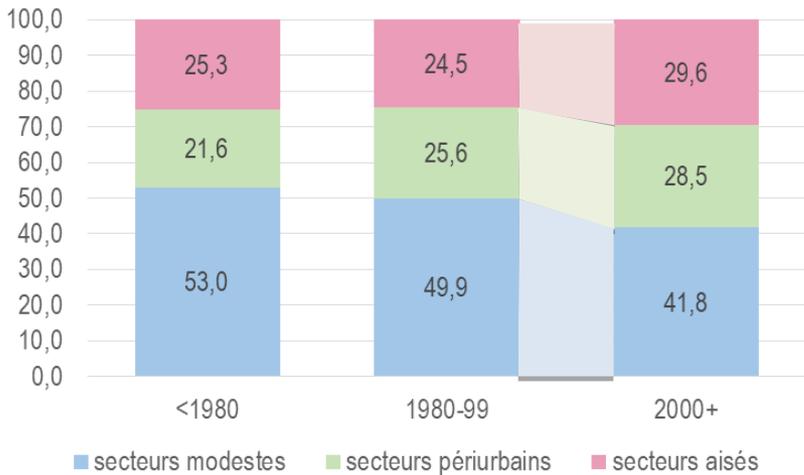
PLI : loyer > 11,08 € le m² (plus de 665€ ")

Parc social

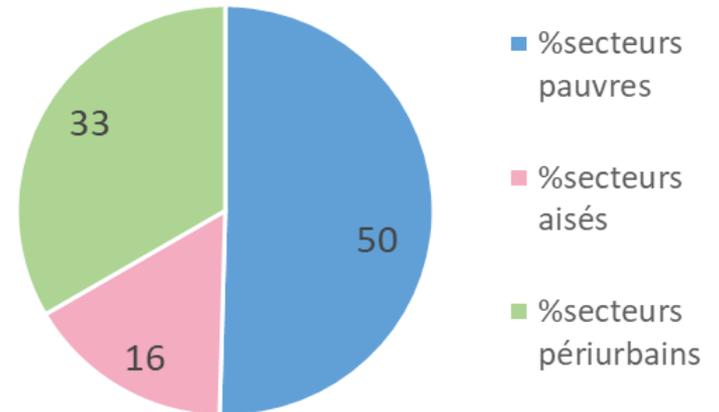
Un rééquilibrage territorial partiel de la production sociale



Répartition du parc social selon le type de territoire par date de mise en service



Répartition des logements PLAI mis en services depuis 2000



Inégalités territoriales

Des disparités aux multiples ressorts

Structurelles et économiques

- L'économie, le marché du travail : inégalités de revenu et de position sur le marché du logement (la métropole attire les plus qualifiés mais les délocalisations créent des chômeurs);
- Hiérarchie spatiale adossée aux marchés immobiliers résidentiels, à la géographie de l'immobilier d'entreprise, aux aménités urbaines et sociales.
- Le poids de l'héritage et de l'histoire urbaine, qui de surcroît influe sur le type de logements produits

Institutionnelles et politiques

- Des effets sur la ségrégation pas toujours intentionnels
- Politiques urbaines : Haussmann, ZUP, ANRU...
- Les grandes opérations d'aménagement et d'équipements valorisants/dévalorisants
- Politiques de l'habitat, du foncier, loi SRU
- Politiques de peuplement, (banlieue rouge/quartiers aisés), d'attribution
- Politique de la ville

Stratégies individuelles

- A ressources données, jeu de préférences variables
- Un champ des possibles contraint par l'organisation de la vie quotidienne
- Logique de rapprochement, recherche d'entre-soi (habitus de classes; quartier-ressource; logique entrepreneuriale)
- Logique de distanciation / aux indésirables (immigrés, milieux populaires)
- Valorisation de la diversité en contrepoids et mixité sous contrôle