PDF-Tools Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

Les Hauts-de-Seine, un département riche où des précarités subsistent ou s'enracinent

1. Un département où les inégalités sont accentuées

1.1 Un fort potentiel économique

Les Hauts-de-Seine constituent, comme Paris, une puissance économique majeure. Celle-ci peut être illustrée par le niveau de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) versée au budget départemental qui s'élevait en 2016 à 410 € par habitant (quasi égale à celle de Paris : 415 €).
A contrario, cette CVAE était près de trois fois moindre dans le Val-de-Marne et en Seine-Saint-Denis (141 € et 143 €).[1]
Le taux d'emploi[2] du 92 est positif (1,1) et proche de la moyenne de la Métropole du Grand Paris[3] alors qu'il n'est que de l'ordre de 0,6 à 0,7 en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne.

Pour autant, ces emplois ne concernent pas que les Altoséquanais et les déplacements sont nombreux à travers l'Ile-de-France.
Et le taux de chômage est en moyenne moins élevé dans le 92 que dans les autres départements : Il était de 6,8 % dans le 92 contre 7 % à Paris, 9,4 % dans le 94 et de 11,3 % dans le 93 à fin 2017.

1.2 Des revenus souvent élevés, mais des écarts considérables

En 2015, la médiane du revenu annuel disponible dans les Hauts-de-Seine, supérieure à 26 000 euros, est proche de celle de Paris (26 431 € pour 26 225 €).
Ces montants élevés contrastent avec ceux du Val-de-Marne (21 726 €) et plus encore de la Seine-Saint-Denis (16 712 €) inférieurs de plus d'un tiers.

Mais dans les Hauts-de-Seine, ces revenus sont très inégaux entre les plus aisés et d'autres aux revenus plus de sept fois inférieurs.

Tableau 1 - Les inégalités de revenus

Revenus fiscaux annuels déclarés par Unité de Consommation[4]	2 015 €
Revenu minimum des 10 % les plus riches	65 154 €
Revenu maximum des 10 % les plus pauvres	8 364 €
Ecart entre les seuils de revenus des plus riches et des plus pauvres	56 790 €
Rapport minimum entre les revenus des plus riches et des plus pauvres	7,8

Source : INSEE FiLoSoFi 2015

1. S Ronai : La construction métropolitaine en Ile-de-France - 30 Janvier 2018.
2. Rapport du nombre d'emplois au nombre d'actifs résidents.
3. Apur : Les établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris - Chiffrés clés 2018.
4. Voir la définition des Unités de Consommations page 16 dans l'encadré : Les différentes dimensions de la pauvreté.

PDF-Tools Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

1.3 Un département de plus en plus approprié par les cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS)

La population du 92 était de 1 612 788 habitants au 01/01/2018, soit 23,6 % de celle de l'ensemble de Paris et de la petite couronne (6 828 583).
Dans celui-ci, le nombre de CPIS du 92 représentait 26,6 % des CPIS.
L'accroissement des catégories de cadres et professions intellectuelles supérieures au détriment des ouvriers et employés est général sur l'ensemble de l'Ile-de-France.
Mais il est le plus marqué dans les Hauts-de-Seine (+ 48,6 % en quinze ans) au point que ces catégories y représentent désormais plus de 40 % des populations d'âge actif.

Tableau 2 - Part des « Cadres et professions intellectuelles supérieures » et des « Employés et ouvriers » dans la population active des 25-54 ans

	Cadres et Prof. intellect. Sup en 1999		Cadres et Prof. intellect. Sup en 2014		Evolution 1999-2014		Rapport CPiS / Employés Ouvriers	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	en 1999	en 2014
Paris	334 718	36,6	429 159	46,9	94 441	28,2	1,08	1,88
Hauts-de-Seine	175 142	29,2	260 313	40,4	85 171	48,6	0,72	1,34
Seine-Saint-Denis	55 604	10,2	82 288	14,5	26 684	48,0	0,16	0,26
Val-de-Marne	93 654	18,4	133 105	25,6	39 451	42,1	0,37	0,60

Source : Insee Recensement population 2009 et 2014.

De fortes progressions des CPiS sont également relevées en Seine-Saint-Denis (plus de 48 %) et dans le Val-de-Marne (plus de 42 %) où elles restent cependant très minoritaires (respectivement moins de 15 et de 26 %).

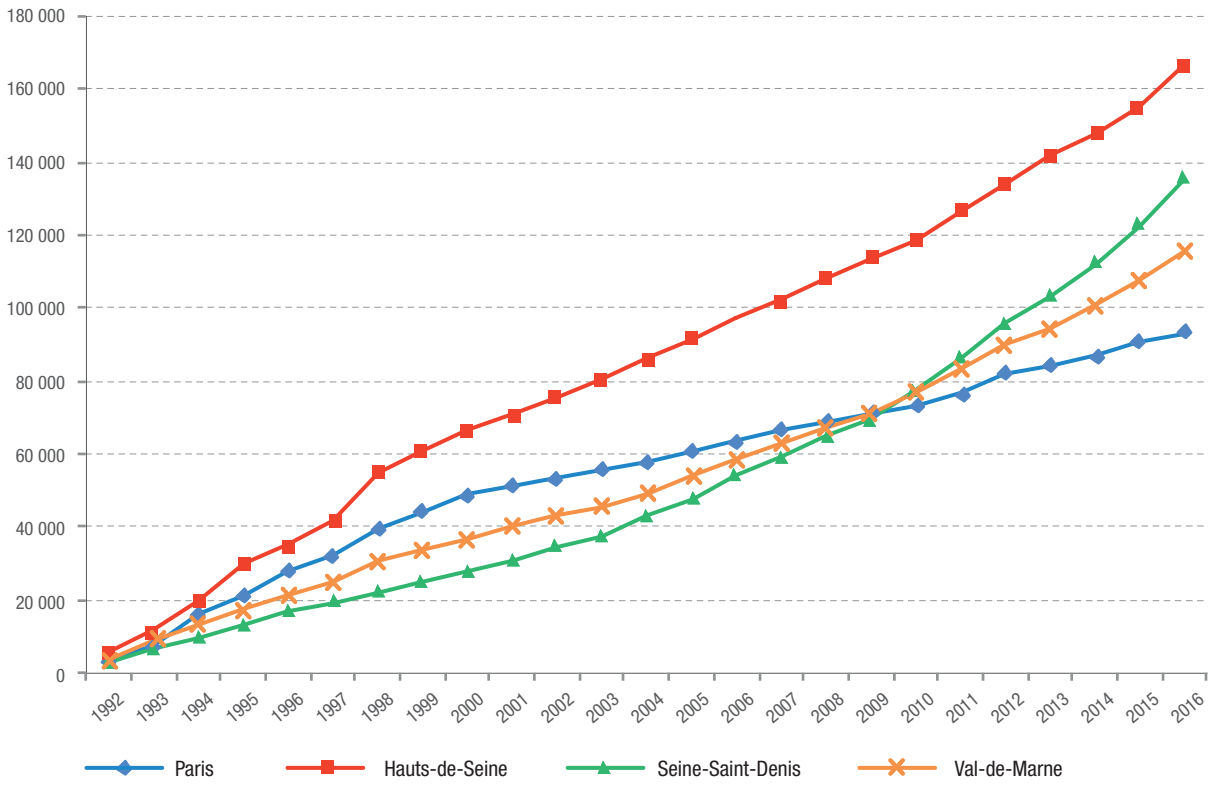
PDF-Tools Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

2. Un parc immobilier transformé et de plus en plus cher

2.1 Le département du centre de l'Ile-de-France le plus transformé par un fort mouvement de construction immobilière

Les Hauts-de-Seine connaissent depuis plus de trente ans un profond bouleversement de leur parc immobilier. Sur des emprises autrefois industrielles ou occupées par un bâti généralement peu dense, des programmes de bureaux ont renforcé le pôle d'affaires de l'ouest parisien.
C'est aussi le département du centre de l'Ile-de-France qui a connu la plus forte construction de logements : ce mouvement, très élevé entre 1992 et 1998 (7 800 logements autorisés en moyenne par an) s'était quelque peu ralenti jusqu'en 2009 (5 300 logements entre 1999 et 2009).
Mais il est reparti à la hausse ces dernières années (7 600 logements entre 2010 et 2016).
Alors que la construction s'était également développée dans la première période sur la ville de Paris, c'est désormais en Seine-Saint-Denis qu'elle atteint les plus gros effectifs (près de 9 500 logements en moyenne depuis 2010).
Pour autant, sur vingt-cinq ans, les Hauts-de-Seine arrivent largement en tête avec 167 000 logements[1] autorisés devant la Seine-Saint-Denis (138 000), le Val-de-Marne (116 000) et Paris (93 000).

Figure 1 - Cumul du nombre de logements collectifs autorisés



Source : Sitadel2

Une très large majorité de cette croissance immobilière dans les Hauts-de-Seine a concerné des programmes en accession à la propriété, sur un rythme moyen supérieur à 6 500 logements par an. D'où un recul du poids de l'offre locative globale du département et ceci malgré l'accroissement du parc locatif social.

En réalité, la construction s'est accompagnée de démolitions ou de restructurations de logements anciens. Ainsi, la construction de trois logements n'a conduit qu'à deux logements supplémentaires.

1. Logements ayant obtenu le permis de construire.

PDF-Tools Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

Tableau 3 - Evolution du parc dans la petite couronne (2001 à 2011)

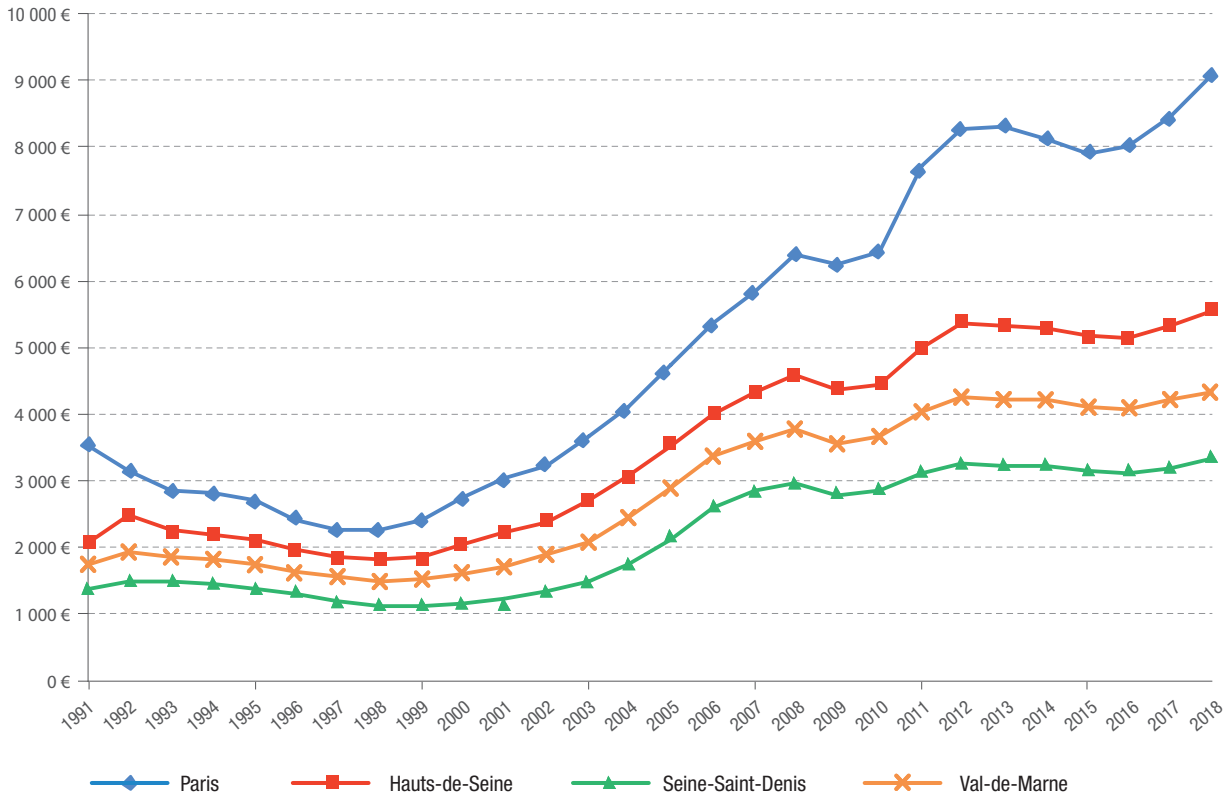
Nombre de logements 2001-2011	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Disparus[1]	64 000	35 000	30 000	21 000
Restructurés[2]	39 000	14 400	16 500	13 000
Construits	30 100	59 600	52 500	47 500
Evolution nette	5 100	39 000	39 000	39 500

Source :Rapport de la cour des comptes « Le logement en Ile-de-France avril 2015 »

2.2 Des logements aux prix parmi les plus élevés

Ces transformations du parc immobilier des Hauts-de-Seine se sont accompagnées d'une forte hausse des prix au fil des années.

Figure 2 - Evolution du prix au m² des appartements anciens de la petite couronne



Source : Notaires de France

Les prix de vente moyens des appartements anciens y sont toujours bien supérieurs à ceux des autres départements de la petite couronne.
Ils s'élevaient fin 2017 à plus de 5 500 euros le m² soit 1 200 euros de plus que la moyenne du Val de Marne et 2 240 euros de plus que celle de la Seine-Saint-Denis.
Et si les prix ont augmenté dans tous les départements, les écarts entre eux n'ont pas été réduits.

Les loyers y sont les plus élevés du cœur de la région Ile-de-France après ceux de Paris.
Hors Paris, c'est dans les Hauts-de-Seine qu'on trouve treize des dix-sept communes dont les loyers moyens dans le parc privé sont les plus élevés (les quatre autres jouxtent le bois de Vincennes dans le Val-de-Marne). Ceux-ci s'élèvent à plus de 18 euros du m², voire plus de 24 euros sur la commune de Neuilly-sur-Seine. A l'échelle communale, les prix moyens les plus bas sont au moins de 14 € du m². [3]

1. Démolitions, fusions, transformations.
2. Changement d'usage.
3. OLAP : Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015.

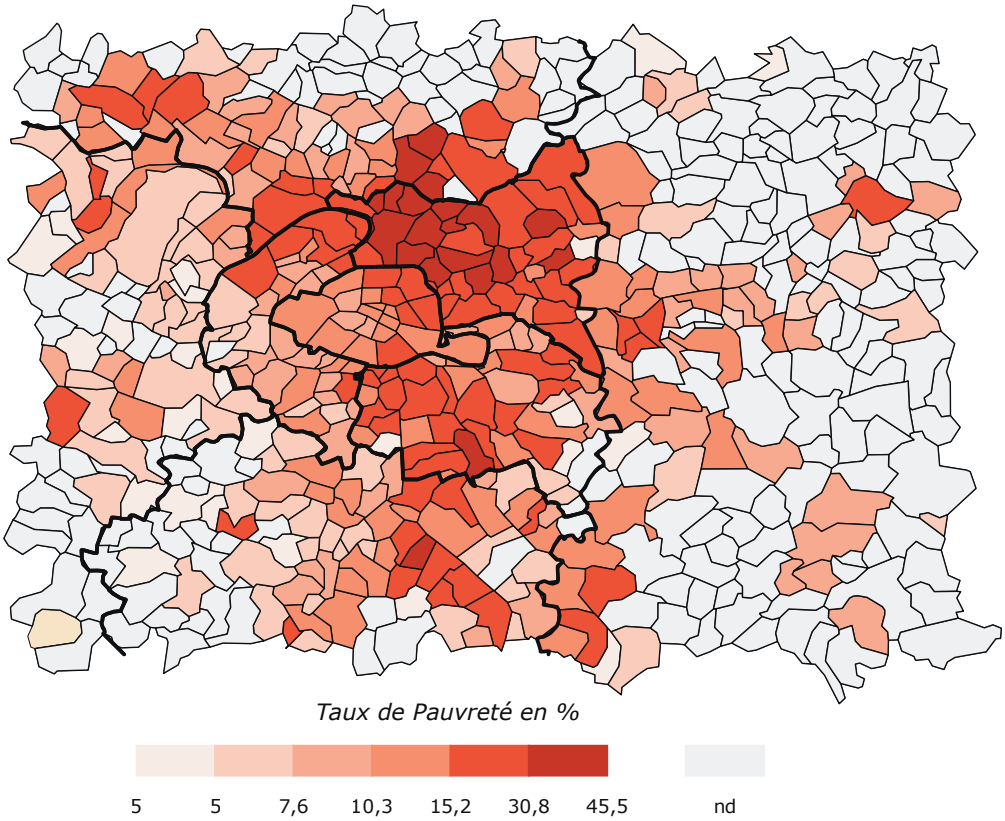
PDF-Tools Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

3. Un département ayant un des plus faibles taux de pauvreté d'Ile-de-France

3.1 La présence de la pauvreté

Un habitant d'Ile-de-France sur six est touché par la pauvreté.
En Ile-de-France en 2015, la pauvreté monétaire définie par le seuil de pauvreté (voir page 15) qui est égale à 1 025 €, touche 15,9 % de la population, soit 1,9 million de personnes.
Les écarts entre départements sont importants puisque la Seine-Saint-Denis a un taux de pauvreté (29 %) presque égal au double de celui de la région (15,9 %). Viennent ensuite Paris (16,2 %) le Val-d'Oise (17,1 %) et le Val-de-Marne (16,8 %). Les deux départements avec un taux de pauvreté faible sont les Yvelines (9,7 %) et les Hauts-de-Seine (12,4 %).
La carte ci-dessous illustre les déséquilibres entre territoires au sein de la région.

Figure 3 - Taux de pauvreté dans la région Ile-de-France 2015



Source : Filosofi

La pauvreté est nettement concentrée au nord-est de Paris, en Seine-Saint-Denis, dans le sud du Val-d'Oise, dans le nord des Hauts-de-Seine et la moitié des communes du Val-de-Marne.
On peut souligner que sur les 50 communes du grand Paris qui présentent en 2015 un taux de pauvreté supérieur à 24 %, plus de la moitié sont des communes du 93.
On en recense trois au nord du 92 : Gennevilliers, Clichy-sur-Seine et Villeneuve-La-Garenne appartenant à Boucle-Nord-de-Seine (Territoire T5 de la Métropole du Grand Paris) ainsi que la commune d'Argenteuil (95)[1].

1. Argenteuil est une commune du Val-d'Oise rattachée au Territoire Boucle-Nord-de-Seine avec les communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Clichy, Colombes, Genevilliers et Villeneuve-la-Garenne.

PDF-Tools Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

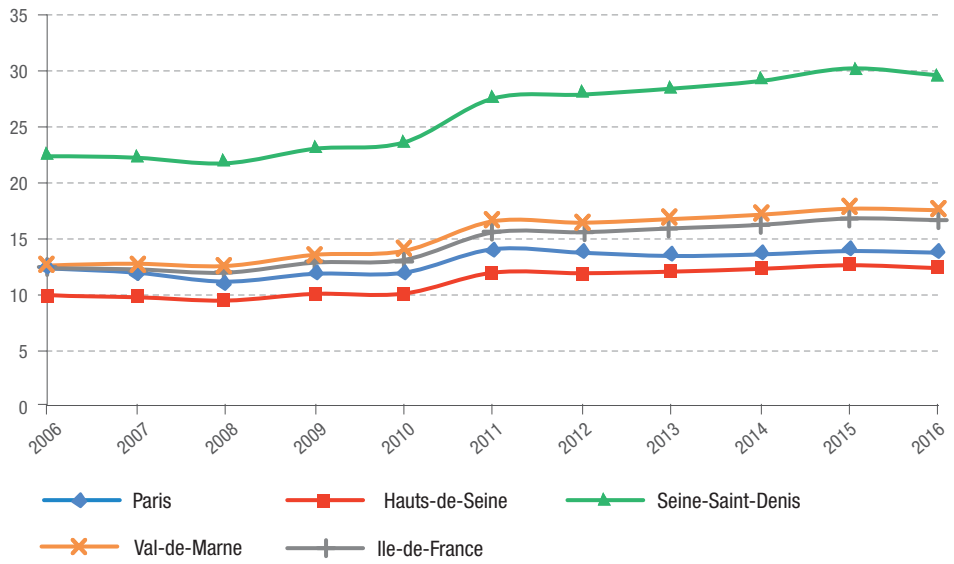
3.2 Une personne sur quatre en Ile-de-France serait touchée par une forme de pauvreté

L'approche de la pauvreté par les conditions de vie selon une étude récente de l'INSEE [2] montre que 15,9 % des ménages franciliens déclarent des privations matérielles. Ces concitoyens sont touchés par des privations et ont du mal à joindre les deux bouts, sans être « pauvres » au sens monétaire.
Au global en Ile-de-France, un quart des ménages franciliens est touché par au moins une forme de pauvreté (voir encadré p.16), et près de 2 % cumulent les trois formes. Les familles monoparentales, les personnes seules, en particulier les hommes, et les locataires font partie des ménages les plus concernés par la pauvreté. Depuis la fin des années 2000, la pauvreté a fortement augmenté dans la région.

3.3 La pauvreté s'est intensifiée dans les territoires déjà les plus exposés

L'évolution de la population pauvre ou à bas-revenus mesurée par les CAF (rapportée à la population des moins de 65 ans pour les départements centraux d'Ile-de-France) fait clairement apparaître une augmentation de la pauvreté dans l'ensemble de la région, très marquée entre 2008 et 2011 puis plus faible et ayant tendance à se stabiliser ces dernières années.

Figure 4 - Part des allocataires à bas-revenus dans les départements du Grand Paris



Source : CAF94 CTRAD et MIPES

Cette évolution générale n'a pas modifié les forts contrastes à l'échelle des départements.
La pauvreté en Seine-Saint-Denis reste près de deux fois plus forte que dans les autres départements et a atteint un taux de 30 % alors que le Val de Marne évolue comme la moyenne régionale.
Dans les Hauts-de-Seine, après une forte progression comme dans l'ensemble des départements en 2010, elle s'est maintenue voire a légèrement progressé depuis.

Une étude récente [1] de l'INSEE et de la CTRAD conforte ces observations et souligne qu'en Ile-de-France, la pauvreté s'est intensifiée, mais davantage dans les communes où elle était déjà fortement présente, accentuant encore les inégalités. La pauvreté s'est intensifiée dans les communes où le chômage, le nombre de locataires ou le nombre d'immigrés ont le plus progressé.

1. INSEE Analyses Ile-de-France n° 76 décembre 2017.
2. INSEE Analyses Ile-de-France n°73 novembre 2017.

PDF-Tools Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

Les différentes dimensions de la pauvreté

Pour rendre compte des différentes dimensions de la pauvreté, l'observatoire essaie de mobiliser au mieux les sources statistiques existantes au travers de plusieurs approches[1].

La pauvreté monétaire

Sont considérées comme pauvres les personnes dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**. Le niveau de vie est mesuré par le revenu disponible (revenus + prestations sociales – impôts) divisé par le nombre d'Unités de Consommation (UC) pour tenir compte de la composition du ménage. On attribue une **Unité de Consommation** au premier adulte du ménage, 0,5 aux autres personnes de 14 ans et plus, et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans.

Le **seuil de pauvreté** est calculé à partir de la médiane du revenu par UC. (La médiane est le revenu par UC qui partage en deux la population : la moitié est au-dessus alors que la seconde moitié est en dessous).

Le seuil de pauvreté est calculé en prenant 60 % de ce revenu médian par UC. Il est de 1 015€ par mois et UC en 2015.

La mesure du **taux de pauvreté** (c'est-à-dire la proportion de personnes pauvres sur la population totale) est réalisée par l'INSEE au travers du dispositif Filosofi qui croise les sources fiscales avec celles des organismes sociaux. L'information produite annuellement depuis 2012 est disponible de façon régulière et à toutes les échelles géographiques : national, régional, départemental, communal et même à l'IRIS[2]. Cette mesure ne prend cependant pas en compte les personnes sans-domicile ou vivant en communautés (maisons de retraites, résidences sociales, prisons,...).

Les CAF peuvent mesurer la population pauvre en prenant en compte leurs allocataires dont elles connaissent les ressources. Au travers des prestations qu'elles versent (prestations familiales, aides au logement , minima sociaux) elles touchent une importante partie de la population pauvre. Elles caractérisent la population pauvre par la notion des **« allocataires à bas-revenus »**, qui est définie par la population bénéficiaire des CAF dont les revenus par UC sont inférieurs à un certain seuil (valeur cohérente avec celle du seuil de pauvreté de l'INSEE, il était de 1 043 € en 2015). Cependant, le champ des CAF pour les bas-revenus est différent de celui de l'INSEE. Il ne prend pas en compte les personnes de plus de 65 ans ni les étudiants, dont les CAF ne peuvent connaitre qu'imparfaitement les ressources, mais son champ couvre mieux l'ensemble des personnes sans-domicile ou hébergées en institution.

Ces deux sources peuvent fournir des données localisées et de ce fait se complètent.

Les minima sociaux ou l'approche de la pauvreté « administrative »

Les minimas sociaux correspondent à des prestations calculées selon des barèmes destinés à faire accéder les personnes à un revenu minimal que la société reconnaît comme indispensable pour vivre. Ils sont liés à des politiques particulières et ne peuvent donc servir à la mesure du taux de pauvreté. Ils sont fortement dépendants des représentations de la pauvreté. La collecte fiable de ces données à un niveau local est pour certains minima difficile. En revanche la DREES fournit des données départementales chaque année.

La pauvreté en conditions de vie

L'indicateur de pauvreté en conditions de vie, publié par l'Insee, mesure la part de ménages qui connaissent au moins huit restrictions sur vingt-sept répertoriées. Ces indicateurs de privations sont répartis en 4 groupes : les contraintes budgétaires, les retards de paiement, les restrictions de consommation et les difficultés de logement. On compte par exemple les ménages qui ne peuvent pas acheter régulièrement de la viande, ni partir en vacances une semaine par an, ceux qui ont des revenus insuffisants pour équilibrer leur budget ou encore ceux qui ne peuvent pas payer leur loyer. Cet indicateur est élaboré au moyen d'enquêtes (sur l'Ile-de-France) et ne peut être localisé finement, mais il montre les limites d'une approche purement monétaire.

1. Voir les différentes approches sur le site de l'OPML http://www.precaritelogement92.fr/definition-et-mesure-de-la-pauvrete/
2. Voir définition IRIS encadré page 26.

PDF-Tools
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com

PDF-Tools
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com
PDF-Tools
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com