

**LES CLASSES MOYENNES
PARISIENNES ET LEUR LOGEMENT
DEBUT 2005**

L'article ci-après résume une partie de l'étude « Les classes moyennes et le logement à Paris¹ » réalisée en 2006 par l'APUR², l'OLAP et le CRETEIL³ sur la problématique des classes moyennes : comment les définir, quelle est leur place dans la société parisienne, ont-elles tendance à quitter la capitale ?

La difficulté pour l'expert, le chercheur, ou le sociologue de définir les classes moyennes n'est plus à démontrer. Le dilemme est le suivant : la simple approche statistique ne permet pas d'épouser la réalité fluctuante et

¹ Etude réalisée par Geneviève PRANDI de l'OLAP, Murielle ARSAC, Damien VALDANT, Audry JEAN-MARIE et Hélène JOINET de l'APUR, Jean-Claude DRIANT du CRETEIL et Mathilde CORDIER de Paris XII. L'étude est disponible auprès de l'APUR (www.apur.org) et comprend une approche sociologique, non abordée ici, ainsi qu'une approche statistique à partir des principales bases de données disponibles, dont l'essentiel est exposé ici.

² Atelier Parisien d'URbanisme

³ Centre de Recherche Espace Transports Environnement et Institutions Locales

hétérogène des classes moyennes ; mais dans le même temps, étudier une catégorie d'individus nécessite l'utilisation de critères et d'outils statistiques. Etudier les classes moyennes implique donc de faire des choix méthodologiques.

Ces choix méthodologiques sont en partie définis par des critères de faisabilité, elle-même déterminée par les outils existants et exploitables, dans le temps imparti à l'étude. La définition du groupe d'individus étudiés résulte du croisement de données préexistantes (ici, l'Enquête Logement, le Recensement Général de la Population et le fichier FILOCOM). Le contenu de ces bases de données nous a conduit à retenir le revenu pour définir les classes moyennes et donc à les approximer par les ménages à revenus moyens, solution réductrice et peu satisfaisante, mais permettant une photographie précise des caractéristiques de ces ménages et de leurs conditions de logement.

VERS UNE DEFINITION STATISTIQUE DES CLASSES MOYENNES

La source statistique principale retenue pour bâtir une définition des classes moyennes est l'enquête logement 2002 de l'INSEE. Elle permet le croisement de plusieurs critères inhérents à la définition des classes moyennes, à savoir les catégories socioprofessionnelles, les revenus, la composition familiale. Les niveaux de revenus sélectionnés sont repris pour l'étude des ménages à revenus moyens par l'exploitation de FILOCOM.

L'échantillon parisien de l'enquête logement étant trop faible pour développer des analyses fines sur le sujet des ménages à revenus moyens, l'ensemble de cette approche statistique sera mené à l'échelle de l'unité urbaine de Paris⁴. Le choix de cette échelle est motivé par le fait que Paris et son agglomération fonctionnent, à bien des égards, comme une seule entité urbaine. La définition

⁴ L'unité urbaine de Paris est l'ensemble des communes d'au moins 2000 habitants et présentant une continuité du tissu (pas de coupure de plus de 200 m).

des ménages à revenus moyens gagne donc à être menée à cette échelle et non à celle de Paris intra-muros, réductrice ou trop éloignée des caractéristiques de l'agglomération.

La définition statistique des classes moyennes par le revenu

La définition statistique des classes moyennes par le revenu nécessite une brève analyse préalable des niveaux de revenus dans l'unité urbaine de Paris.

Le revenu pris en compte dans l'enquête logement est la somme des revenus perçus au cours de l'année 2001 par les individus composant le ménage. Ce revenu n'inclut pas les éventuels déficits fonciers du ménage, et constitue le revenu global déclaré avant abattement fiscal ou paiement des impôts. On dénombre les salaires et traitements, les équivalents annuels des primes et indemnités non incluses dans le salaire, les indemnités perçues lors des périodes de chômage, les

prestations familiales ou sociales (API, ASF, APJE, APE, AAH, AES, minimum vieillesse...), le RMI, les pensions alimentaires ou non, retraites, préretraites et rentes, les revenus non salariaux, les revenus du capital immobilier (loyers tirés de la location), les revenus du capital mobilier (livrets d'épargne, actions SICAV, obligations,...), les autres prestations, autres revenus (leçons particulières, aides régulières de la famille...). Il n'inclut pas les aides au logement car dans l'enquête logement, les aides au logement ne sont pas considérées comme un supplément de revenu mais comme une minoration de la charge financière du logement.

De manière à prendre en compte la composition familiale des ménages, il est nécessaire de raisonner en terme de revenu par unité de consommation (UC). Le revenu par unité de consommation est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent⁵. Ce revenu présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe : il permet ainsi de comparer des ménages aux compositions familiales différentes.

Lorsque l'on compare Paris à d'autres territoires (France, Ile-de-France), le raisonnement en revenu par UC est d'autant plus important que les compositions familiales des ménages y sont très différentes. Dans la capitale, les familles sont en effet largement sous-représentées et 52% des ménages ne sont composés que d'une seule personne (contre 31% en France).

Au 1er janvier 2002, le revenu moyen des ménages de l'unité urbaine de Paris s'élève par UC à 1 824 euros mensuels, soit 25% de plus que le revenu national moyen (1 430 €). Dans Paris même, ce revenu est de 2 085 € soit 46% de plus que le revenu moyen national et 14% de plus que celui de l'unité urbaine.

De nombreux hauts revenus à Paris

A Paris le revenu mensuel médian est de 1 677 euros/UC. Dans l'unité urbaine, seuls 44% des ménages ont des revenus supérieurs à cette somme. Le revenu médian de l'unité urbaine s'établit, lui, à 1 525 euros/UC. Dans la

⁵ Par convention on compte 1 UC pour le 1^{er} adulte du ménage, 0,5 UC pour le 2^{ème} adulte, 0,3 pour un enfant de moins de 14 ans, etc...

capitale, 56% des ménages ont des revenus supérieurs à ce montant.

C'est donc avant tout par le poids des ménages aisés que Paris se distingue de l'unité urbaine. En effet, alors que les premiers déciles des ménages parisiens sont très proches de ceux des ménages de l'unité urbaine, les déciles supérieurs divergent.

Revenus mensuels moyens en € par ménage et par UC à Paris, dans l'unité urbaine de Paris et en France

	Revenu moyen par ménage	Revenu moyen par UC
Paris	2 921	2 085
Unité urbaine	2 873	1 824
France	2 280	1 430

Source : Enquête Logement 2002

Revenus par décile en €/UC à Paris, en petite couronne, en grande couronne et dans l'unité urbaine de Paris

	Paris	Petite Couronne	Grande couronne	Unité urbaine
1er décile	610	647	696	654
2e décile	866	854	936	901
3e décile	1 150	1 054	1 144	1 105
4e décile	1 418	1 229	1 321	1 307
5e décile	1 677	1 425	1 525	1 525
6e décile	1 982	1 641	1 702	1 729
7e décile	2 414	1 917	1 971	2 033
8e décile	2 960	2 287	2 307	2 465
9e décile	3 938	2 971	3 049	3 214

source : Enquête logement 2002

Délimitation des seuils de revenus pour décrire les ménages à revenus moyens

Définir statistiquement les ménages à revenus moyens revient à fixer deux seuils de revenus, un seuil « bas » et un seuil « haut », délimitant trois populations :

- une population en dessous du seuil « bas », pouvant être qualifiée de « modeste »
- une population au dessus du seuil « haut », qualifiée d'« aisée »
- un groupe intermédiaire situé entre ces deux seuils et constituant les ménages à revenus moyens.

Le seuil de revenus modestes : le troisième décile

En France, le seuil de pauvreté ou seuil de bas revenus correspond à la moitié du revenu médian par UC. Mais un seuil de pauvreté reste trop réducteur pour appréhender une population modeste⁶.

C'est pourquoi, il est proposé de retenir comme seuil de revenus délimitant la frontière entre ménages modestes et ménages à revenus moyens le 3^e décile. Ainsi 30% de la population de l'unité urbaine est considérée comme modeste. Ce seuil est de 1 105 €/UC. Dans la capitale, 28,4% des ménages disposent d'un revenu par UC inférieur à ce seuil.

Le seuil de hauts revenus : 2 860 euros par UC

Le seuil « bas » a été défini de manière relative. Pour définir le seuil « haut », la même méthode aurait pu être utilisée, en retenant par exemple le 7^e décile de manière à obtenir une proportion identique de ménages modestes et de ménages aisés dans l'unité urbaine. Or le 7^e décile dans l'unité urbaine s'élève à 2 033 €/U.C et ce seuil semble trop bas pour définir les ménages aisés⁷. Dans certains travaux, les ménages aisés sont représentés par le 10^{ème} décile, dont le seuil inférieur s'élève à 2 439 €/UC en France. Ce seuil, appliqué à Paris, semble encore trop faible en raison du haut niveau des prix de l'immobilier et des loyers.

Une autre approche consiste à définir ce seuil de manière plus directe en répondant à la question : « A combien s'élève un haut revenu ? ». Une analyse des revenus par UC selon la composition familiale conduit à retenir un seuil de 2 860 €/UC (la méthodologie détaillée est explicitée dans l'étude complète). En retenant ce seuil de 2 860 €/UC, on obtient une part de ménages aisés de :

- 14,1% dans l'unité urbaine de Paris ;
- 21,6% dans la capitale.

⁶ Ce seuil aurait conduit à retenir parmi les ménages à revenus moyens une population au-dessus du seuil de bas revenus mais trop modeste pour pouvoir appartenir aux ménages à revenus moyens au sens où on l'entend habituellement.

⁷ En effet, avec un tel niveau de revenu, le marché de la location dans la capitale en 2006 ne permet pas à un parisien vivant seul de louer plus qu'un studio à 680 euros (1/3 du revenu)...

La mesure des ménages parisiens à revenus moyens

50% de ménages à revenus moyens dans la capitale

Avec les deux seuils définis précédemment (1 105 et 2 860 €/UC), la proportion de ménages à revenus moyens s'élève à :

- 55,9% dans l'unité urbaine ;
- 50,0% dans la capitale.

Des ménages à revenus moyens moins représentés à Paris que dans l'unité urbaine

La moins grande proportion de ménages à revenus moyens dans la capitale tient au fait que les ménages aisés y sont davantage représentés (22% de ménages aisés, contre 14% dans l'unité urbaine). A l'opposé, les ménages modestes sont presque aussi présents à Paris que dans l'unité urbaine : 28 % contre 30 %.

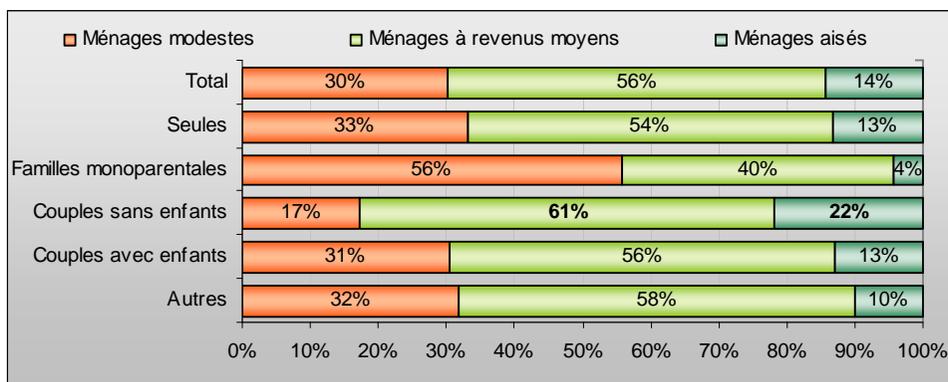
La composition familiale des ménages à revenus moyens : une situation intermédiaire

D'après l'enquête logement, les ménages à revenus moyens de l'unité urbaine ont une composition familiale intermédiaire à celle des deux autres catégories de revenus :

- ils sont constitués de 33% de personnes vivant seules, alors que cette proportion est de 31% pour les ménages aisés et de 38% pour les ménages modestes ;
- à l'inverse, 26% des ménages à revenus moyens sont des couples sans enfants, alors que cette proportion est moindre (13%) parmi les ménages modestes et plus élevée parmi les ménages aisés (36%).

Le constat pour Paris est globalement similaire, même si la part de personnes vivant seules y est plus élevée que dans l'unité urbaine du fait de la structure du parc de logements de la capitale (forte représentation de petits logements).

Catégories de revenus selon la composition familiale dans l'unité urbaine de Paris



source : Enquête logement 2002

Lecture : 56% des familles monoparentales de l'unité urbaine sont des familles à revenus modestes.

LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES PARISIENS A REVENUS MOYENS ET LEURS CONDITIONS DE LOGEMENT

L'objet de cette partie est d'identifier les spécificités des ménages parisiens à revenus moyens : taille et composition, et leurs conditions d'habitat : caractéristiques du logement et localisation, à partir des données du fichier FILOCOM.

Le fichier FILOCOM

FILOCOM est un fichier de la DGI est constitué à partir du fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rattachés : le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).

FILOCOM ne comprend pas les locaux non imposables à la taxe d'habitation :

- les locaux passibles de la taxe professionnelle lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle des contribuables (notamment certains meublés)
- les bâtiments servant aux exploitations rurales
- les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats
- les bureaux des fonctionnaires publics.

Définition des ménages à revenus moyens dans FILOCOM – méthodologie

La partie méthodologique qui précède a défini les ménages à revenus moyens comme ceux dont le revenu par unité de consommation⁸ est compris entre 1 105 et 2 860 € par mois en 2001.

Utiliser cette définition dans FILOCOM suppose de résoudre au préalable deux problèmes :

- retenir dans FILOCOM une notion de revenu proche de celle de l'enquête logement,
- actualiser les seuils pour se ramener aux années traitées dans FILOCOM, ici l'année 2004.

De par son objet, le fichier de l'IRPP ne s'intéresse qu'aux revenus imposables, donc à un champ plus restreint que celui de l'ensemble des revenus des ménages. Sont notamment exclus :

- la plupart des prestations sociales,
- des indemnités diverses (transactions en cas de licenciement...),

⁸ nombre d'UC du ménage = 1 + 0,5 (Na - 1) + 0,3 Ne + 0,2 (si famille monoparentale) avec Na = nombre d'adultes et Ne = nombre d'enfants

- certains revenus non imposables (PEA, participation, stock option, gains aux jeux...).

Certains de ces revenus concernent en majorité les ménages modestes (certaines prestations sociales) ou au contraire les ménages aisés (stock option...). Les allocations familiales, versées sans condition de ressources, mais en fonction de la composition de la famille sont vraisemblablement la prestation ayant l'impact le plus important sur le revenu des ménages de cette étude. Elles ont donc été réintégrées dans le revenu brut imposable (avant abattements) de FILOCOM selon le barème en vigueur.

FILOCOM recense les enfants de moins de 18 ans (au lieu de 20 ans pour le versement des allocations familiales). La réintégration minore donc légèrement le revenu du ménage. Une autre minoration résulte de la non prise en compte des majorations pour âge et du forfait pour enfant de 20 et 21 ans, en l'absence d'informations dans FILOCOM permettant de les appliquer.

L'actualisation des seuils a été réalisée à partir de l'évolution France entière du revenu disponible brut des ménages (Source : Comptes nationaux INSEE).

L'exploitation de FILOCOM a été faite avec les seuils suivants, correspondant aux revenus de 2004 : 1 208 €/UC et 3 141 €/UC.

Les ménages à revenus moyens ainsi définis seront comparés aux catégories suivantes :

- Ménages modestes : ménages dont le revenu est inférieur au plancher de revenu des ménages à revenus moyens,
- Ménages aisés : ménages dont le revenu est supérieur au plafond de revenu des ménages à revenus moyens.

Découpage géographique

L'arrondissement constitue un maillage trop grossier pour représenter les quartiers des ménages à revenus moyens. A l'opposé, la section cadastrale est un niveau trop fin en raison du secret statistique appliqué en deçà de 11 unités dans FILOCOM.

Pour permettre une représentation géographique plus détaillée que

l'arrondissement tout en évitant le secret statistique de FILOCOM, il a été défini une typologie de quartiers regroupant les 1 200 sections cadastrales parisiennes en 287 zones. Ces regroupements sont basés sur les caractéristiques des ménages et leurs conditions d'habitat : revenu moyen par unité de consommation, taille du logement... Dans tout l'article le terme « quartier » fera référence à ce découpage.

Des comparaisons avec les autres départements de l'Ile-de-France et notamment ceux de petite couronne seront parfois faites : elles s'appuient sur les mêmes seuils de revenus, définis au niveau de la région.

En résumé

Cette partie est entièrement réalisée à partir d'une exploitation du fichier FILOCOM de la DGI sur l'année 2005 (revenus 2004).

Champ couvert : les résidences principales de 9 m² et plus soumises à la taxe d'habitation (donc hors meublés professionnels, centres d'hébergement...)

Définitions : Filocom a ses propres définitions différant parfois des notions habituellement utilisées :

Ménage : tous les occupants d'un logement
Locataire HLM : locataire d'un bailleur social quel que soit le type de loyer (logements SRU, loi 48, loyers intermédiaires et libres)
Bailleur social : HLM, SEM, ville, département
Locataire du secteur privé ou libre : tout locataire non HLM (hors catégories classées en autres : logés gratuitement...), comprend notamment les conventionnés ANAH, BESSON...

Convention :

Quartier : regroupement de sections cadastrales au sein d'un même arrondissement

Importance des ménages parisiens à revenus moyens

Selon la définition ci-dessus, les ménages parisiens se répartissent début 2005 en 48 % à revenus moyens, 28,5 % dits modestes et 23,5 % dits aisés.

Structure des ménages selon l'arrondissement en 2005

	Ménages modestes		Ménages à revenus moyens		Ménages aisés	
	effectif	%	effectif	%	effectif	%
1 ^{er} arrondissement	2 243	23,7	4 176	44,1	3 047	32,2
2 ^{ème} arrondissement	3 829	31,2	5 348	43,6	3 094	25,2
3 ^{ème} arrondissement	5 387	27,3	8 767	44,5	5 564	28,2
4 ^{ème} arrondissement	4 053	24,7	7 318	44,6	5 030	30,7
5 ^{ème} arrondissement	6 626	22,6	13 423	45,8	9 281	31,6
6 ^{ème} arrondissement	4 108	18,4	8 630	38,6	9 634	43,1
7 ^{ème} arrondissement	4 453	16,4	10 210	37,6	12 512	46,0
8 ^{ème} arrondissement	3 173	17,3	6 903	37,7	8 218	44,9
9 ^{ème} arrondissement	8 056	25,9	14 396	46,3	8 650	27,8
10 ^{ème} arrondissement	16 419	35,0	22 769	48,5	7 730	16,5
11 ^{ème} arrondissement	25 688	31,8	40 445	50,0	14 764	18,3
12 ^{ème} arrondissement	17 544	24,5	39 040	54,6	14 954	20,9
13 ^{ème} arrondissement	26 045	30,8	44 414	52,5	14 089	16,7
14 ^{ème} arrondissement	16 922	24,7	35 508	51,9	15 950	23,3
15 ^{ème} arrondissement	24 529	21,0	59 668	51,1	32 613	27,9
16 ^{ème} arrondissement	12 947	17,3	27 879	37,2	34 104	45,5
17 ^{ème} arrondissement	20 903	25,5	38 157	46,5	22 927	28,0
18 ^{ème} arrondissement	38 501	38,9	47 342	47,9	13 065	13,2
19 ^{ème} arrondissement	33 441	41,1	38 830	47,8	9 025	11,1
20 ^{ème} arrondissement	34 285	37,2	47 106	51,1	10 736	11,7
PARIS	309 152	28,5	520 329	48,0	254 987	23,5
Hauts-de-Seine	173 811	26,3	353 141	53,5	133 116	20,2
Seine-Saint-Denis	254 127	46,0	269 532	48,8	28 464	5,2
Val-de-Marne	165 981	31,7	296 855	56,6	61 503	11,7
Petite couronne	593 919	34,2	919 528	53,0	223 083	12,8

Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Paris est moins accueillante pour les ménages à revenus moyens que la petite couronne où ils représentent près de 53 % des ménages. Sur l'ensemble des quatre départements, les ménages à revenus moyens représentaient en 2005 51 % des ménages pour respectivement 32 % et 17 % pour les ménages modestes et aisés.

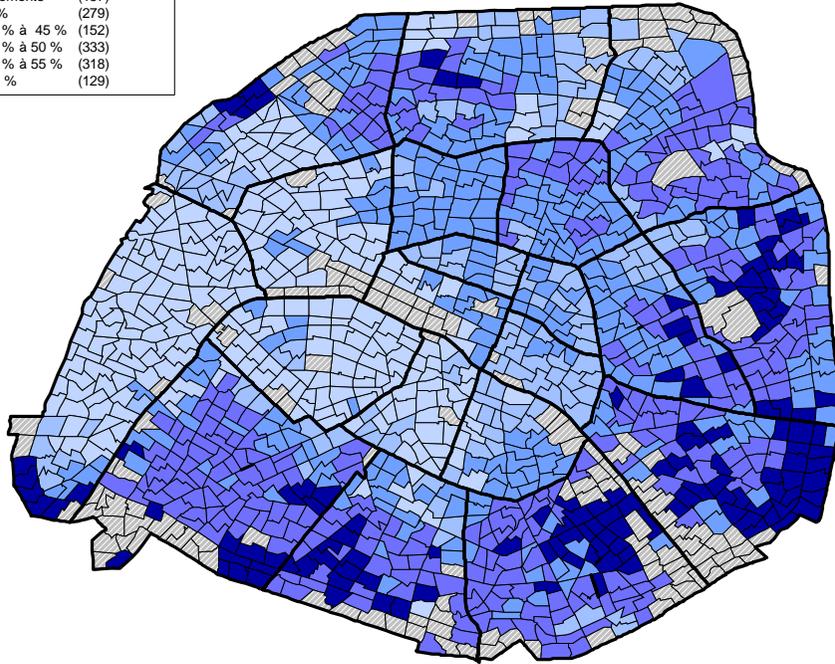
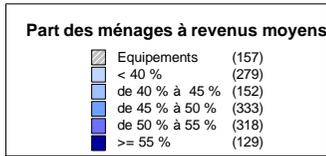
Ces résultats sont très proches de ceux de l'Enquête Logement, à Paris comme en banlieue.

Caractéristiques des logements des ménages à revenus moyens

Localisation – une appropriation des arrondissements du sud-est...

Alors que l'on constate une ségrégation spatiale forte et opposée des ménages aisés et modestes, les ménages à revenus moyens sont répartis assez uniformément sur le territoire parisien avec toutefois une présence plus importante dans le sud-est de la capitale (12^{ème} au 15^{ème} et 20^{ème} arrondissements), où ils sont majoritaires dans presque tous les quartiers.

Part des ménages à revenus moyens selon le quartier en 2005

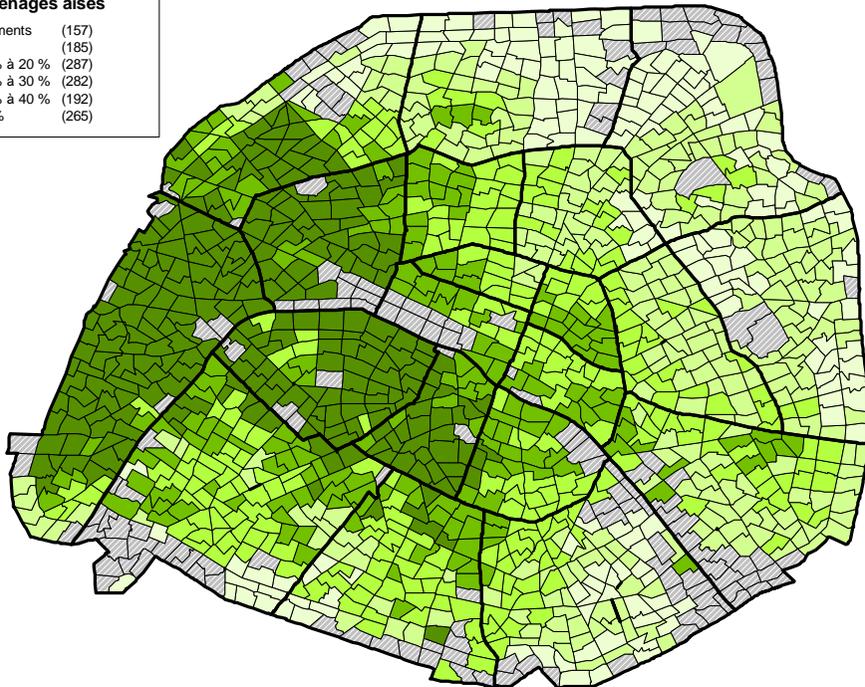
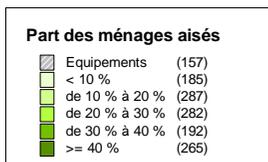


Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Systématiquement sous représentés dans les quartiers des ménages aisés, les ménages à revenus moyens sont fortement implantés

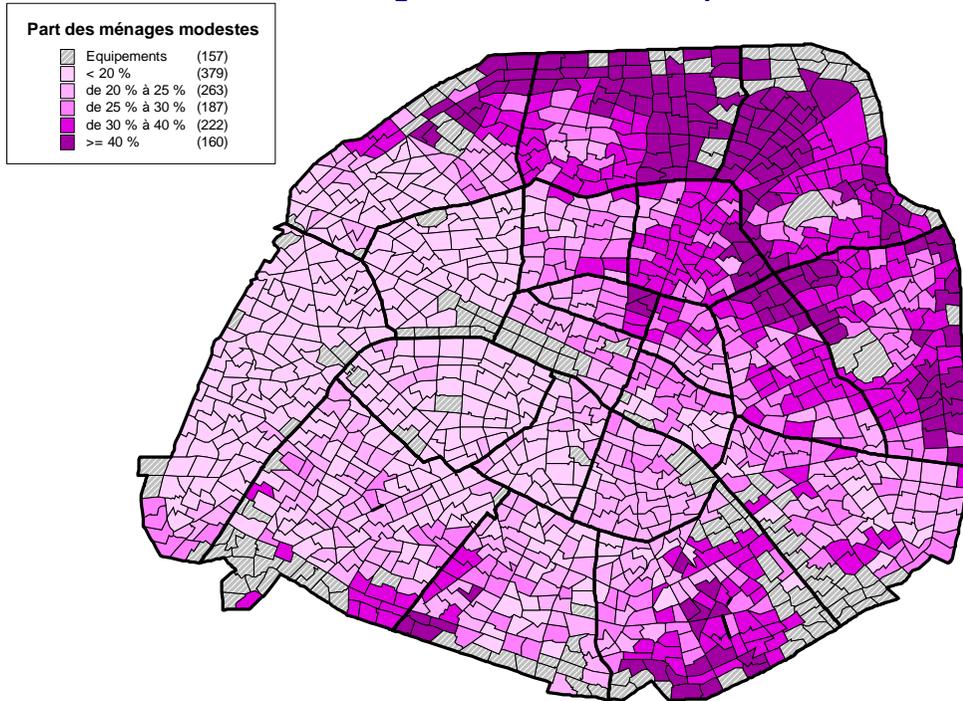
dans de nombreux quartiers où la part de ménages modestes est élevée, notamment dans les 13^{ème} et 20^{ème} arrondissements.

Part des ménages aisés selon le quartier en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Part des ménages modestes selon le quartier en 2005



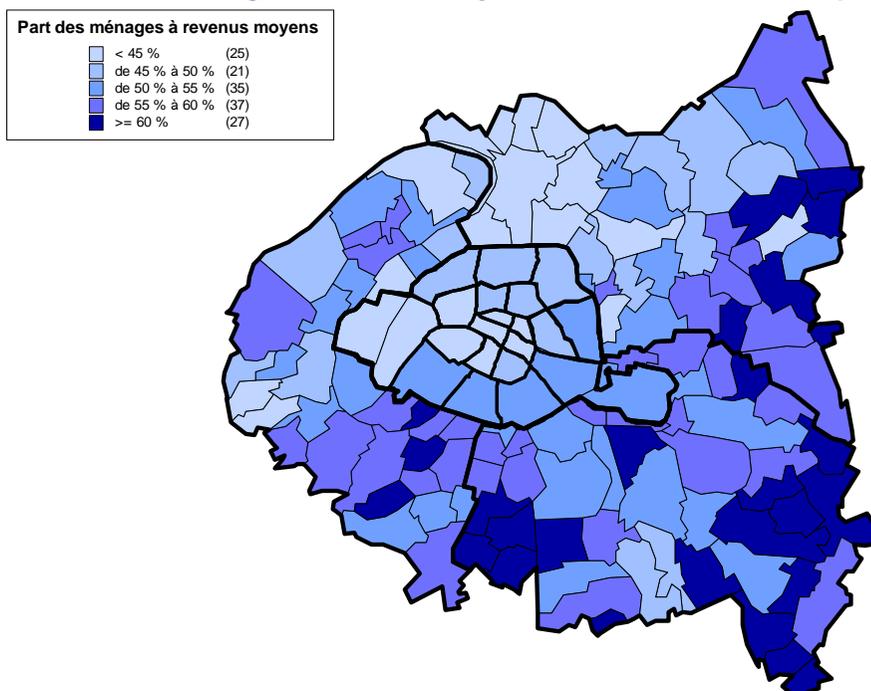
Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

... se prolongeant en petite couronne

Bien que les ménages à revenus moyens soient moins nombreux à Paris qu'en petite couronne, on constate une certaine continuité

d'occupation entre les arrondissements parisiens et les communes limitrophes, voire plus éloignées.

Part des ménages à revenus moyens en 2005 à Paris et en petite couronne

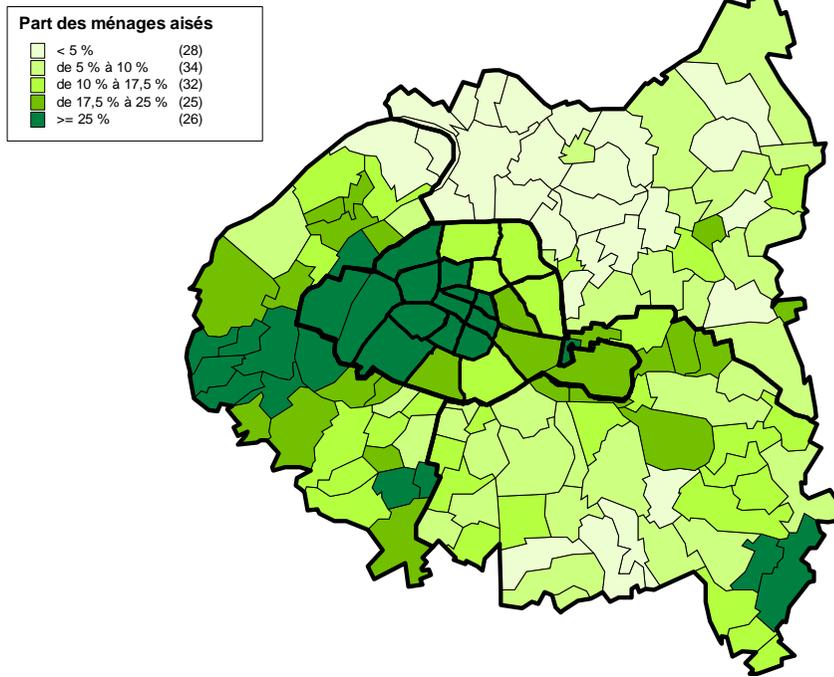


Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

C'est en réalité essentiellement dans le sud-est de la petite couronne, comme dans le sud-est de Paris, que se concentrent les ménages à revenus moyens, le Val-de-Marne pouvant

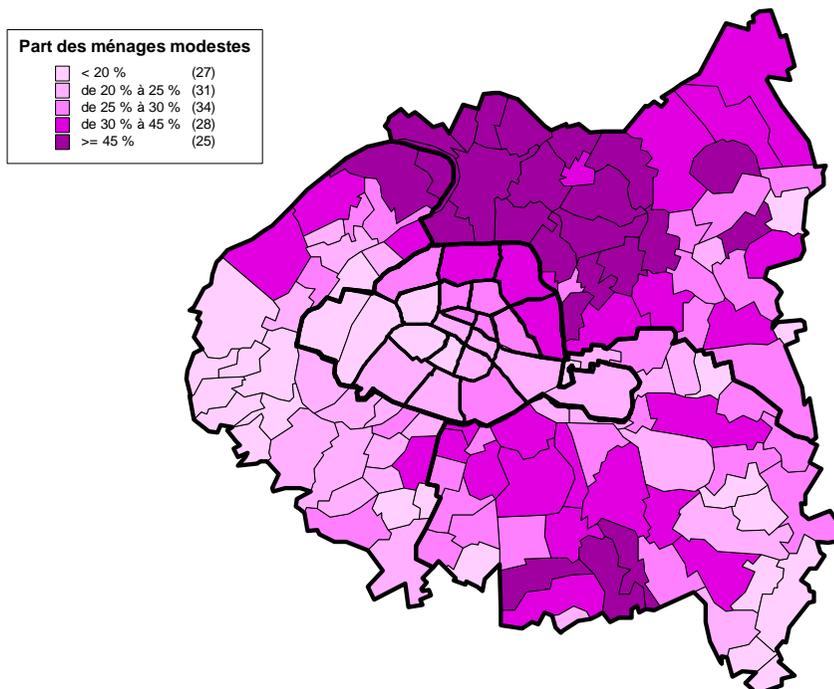
même être qualifié de département des ménages à revenus moyens : ils y sont majoritaires dans toutes les communes sauf deux.

Part des ménages aisés en 2005 à Paris et en petite couronne



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Part des ménages modestes en 2005 à Paris et en petite couronne



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Des logements de 51,5 m² en moyenne

Avec 51,5 m² en moyenne, les ménages parisiens à revenus moyens disposent de 9 m² de plus que les ménages modestes mais de 27,5 m² de moins que les ménages aisés. Pour les ménages à revenus moyens comme pour les ménages modestes, la surface moyenne disponible dépend peu de l'arrondissement, elle est toutefois un peu plus élevée dans les arrondissements où le parc est sensiblement plus grand (7^{ème}, 8^{ème} et 16^{ème}). Apparemment l'arbitrage entre taille et localisation (choix d'un logement plus grand au détriment de la localisation) ne se fait pas. Cette analyse sera affinée plus loin en prenant en compte la taille du ménage.

De façon assez attendue, l'offre de grands logements de la capitale profite donc essentiellement aux ménages aisés.

Les ménages à revenus moyens habitent pour la moitié d'entre eux des petits logements (moins de 45 m²), pour un quart des logements moyens (45 à 65 m²) et pour le dernier quart des grands logements (65 m² et plus). Cette répartition est proche de celle des ménages modestes mais diffère sensiblement de celle des ménages aisés dont plus de la moitié occupe des grands logements.

Répartition des catégories de ménages selon la taille du logement en 2005

%	Ménages modestes	Ménages à revenus moyens	Ménages aisés	Ensemble
< 45 m ²	61,1	47,1	22,5	45,3
45 à 65 m ²	21,2	26,2	21,6	23,7
65 m ² et plus	17,7	26,6	56,0	31,0

Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Comme déjà constaté avec la localisation, les conditions d'habitat des ménages à revenus moyens sont plus proches de celles des ménages modestes que de celles des ménages aisés.

Des gains de surface en quittant Paris

A niveau de revenu identique, l'éloignement du centre de l'agglomération permet des gains de surface appréciables. Quitter Paris pour la petite couronne apporte aux ménages à revenus moyens comme aux deux autres catégories de 10 m² à 15 m² supplémentaires selon le département. En grande couronne, les ménages disposent de 25 à 40 m² supplémentaires selon leur catégorie.

Gain de surface en 2005 par département selon la catégorie de ménages

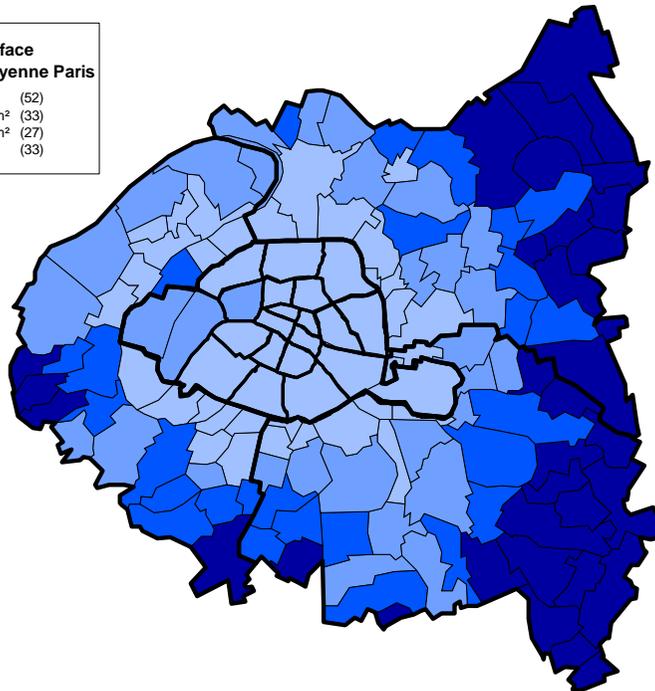
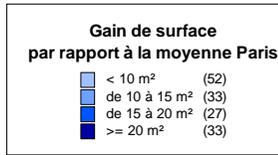
En m ²	Ménages modestes		Ménages à revenus moyens		Ménages aisés		Ensemble des ménages	
	surface	Gain	surface	Gain	surface	Gain	surface	Gain
Paris	42,5	ref	51,5	ref	79	ref	55,5	ref
Hauts-de-Seine	53	+10,5	61	+9,5	88,5	+9,5	64,5	+9
Seine-Saint-Denis	58,5	+16	66	+14,5	88	+9	63,5	+8
Val-de-Marne	57,5	+15	66,5	+15	92	+13	66,5	+11
Seine-et-Marne	72	+29,5	85,5	+34	120,5	+41,5	84	+28,5
Yvelines	67	+24,5	80	+28,5	114,5	+35,5	83	+27,5
Essonne	67	+24,5	79,5	+28	110	+31	79,5	+24
Val-d'Oise	66,5	+24	77,5	+26	108	+29	76,5	+21

Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Le gain de surface augmente avec l'éloignement à Paris. Il est à noter que ce gain dépend peu des zones de prix de l'immobilier mais plutôt de la distance au centre de Paris.

Sauf Neuilly-sur-Seine, les communes limitrophes ne permettent ainsi que des gains inférieurs à 10 m².

Gain de surface pour les ménages à revenus moyens en 2005 en petite couronne par rapport à la moyenne à Paris*



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI
* valeur moyenne = 51,5 m²

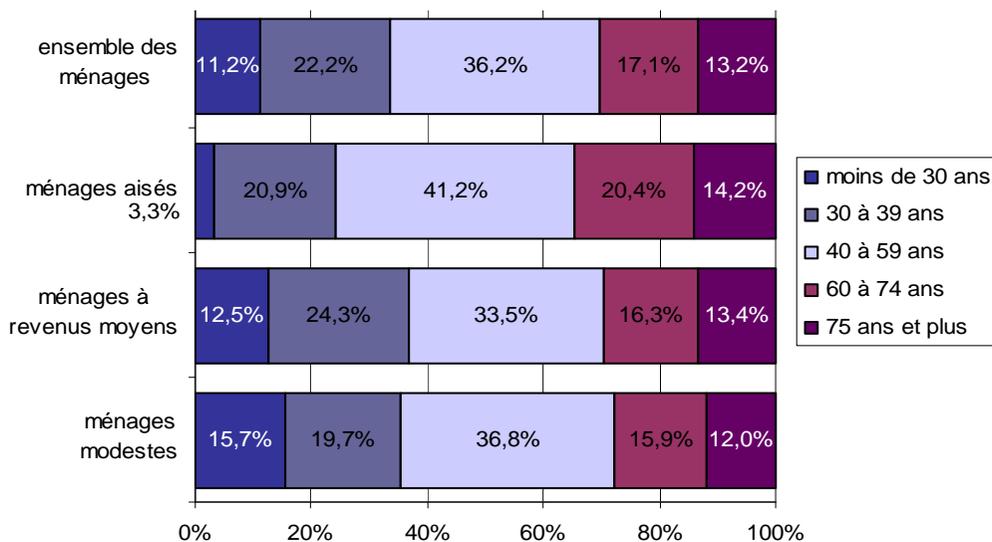
Caractéristiques des ménages à revenus moyens

Age de la personne de référence

La répartition selon l'âge de la personne de référence du ménage est très proche pour les

ménages à revenus moyens et les ménages modestes et se distingue nettement de celle des ménages aisés où la part des jeunes ménages est réduite et celle des ménages de 60 ans et plus est élevée.

Répartition par âge des trois catégories de ménages en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

A chaque âge ses arrondissements

Les ménages à revenus moyens se localisent différemment selon leur classe d'âge :

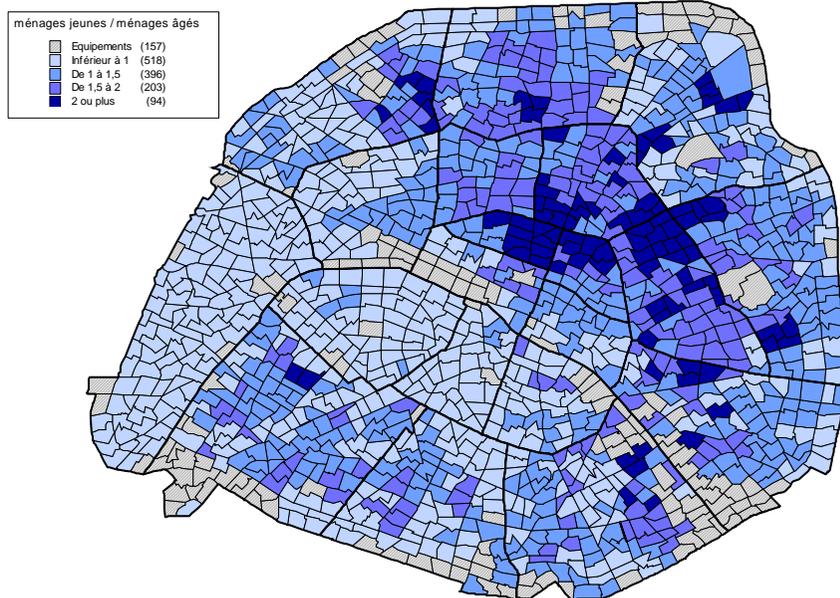
- les jeunes de moins de 30 ans (étudiants, premier emploi) sont répartis assez uniformément sur le territoire à l'exception du 16^{ème}, mais aussi des deux derniers arrondissements ;
- contrairement à la catégorie précédente, la tranche des 30-39 ans (jeunes ménages, 1^{er} enfant) est plus souvent installée dans les arrondissements centraux ou les moins chers (9^{ème} au 12^{ème}, 17^{ème} au 20^{ème}) ;
- les 40-59 ans se répartissent uniformément sur l'ensemble du territoire ;
- les 60-74 ans et encore plus les 75 ans et plus occupent volontiers les

arrondissements très cotés (5^{ème} au 8^{ème} et 16^{ème}).

Cette ségrégation spatiale peut s'interpréter de deux façons différentes :

- les ménages âgés, parisiens depuis longtemps, ont pu s'installer dans les quartiers les plus cotés à une époque où l'immobilier était plus accessible, les jeunes ménages, arrivés plus récemment, n'ont pu accéder qu'à des localisations moins cotées en raison de la montée des prix de l'immobilier.
- Les ménages effectuent une trajectoire résidentielle partant de petits logements (centre, 10^{ème}, 11^{ème}...) et par déménagements successifs et grâce à la progression de leurs revenus accèdent progressivement à de meilleures localisations.

Ratio (ménages jeunes* / ménages âgés*) des ménages à revenus moyens en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

* ménages jeunes : 40 ans et moins, ménages âgés : 60 ans et plus

Taille et composition des ménages à revenus moyens

Avec 1,9 personnes en moyenne, les ménages à revenus moyens sont plus petits que les ménages aisés (2,1 personnes) ou modestes (2,3 personnes) en raison à la fois d'une plus grande part de personnes seules et d'une moindre présence de familles avec enfants.

La structure selon le type de famille est proche pour les ménages à revenus moyens et les ménages modestes, à l'exception de la part des familles monoparentales, et se démarque notablement de celle des ménages aisés.

Les personnes seules sont majoritaires dans les ménages à revenus moyens alors qu'elles représentent moins de quatre ménages aisés sur dix. Comme chez les ménages modestes,

les couples avec enfant y sont moins nombreux que pour les ménages aisés.

Les ménages à revenus moyens sont moins souvent des familles avec enfants : au plus 36 % d'entre eux ont des enfants (catégories famille monoparentale et couples avec enfants) contre 42 % des ménages modestes et 39 % des ménages aisés.

Les ménages aisés, dont la localisation est choisie, sont plus grands dans les arrondissements offrant une part importante de grands logements (7^{ème}, 8^{ème}, 16^{ème}), les ménages modestes de taille importante sont présents dans les arrondissements les meilleur marché et/ou proposant une offre de logements sociaux abondante (13^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}).

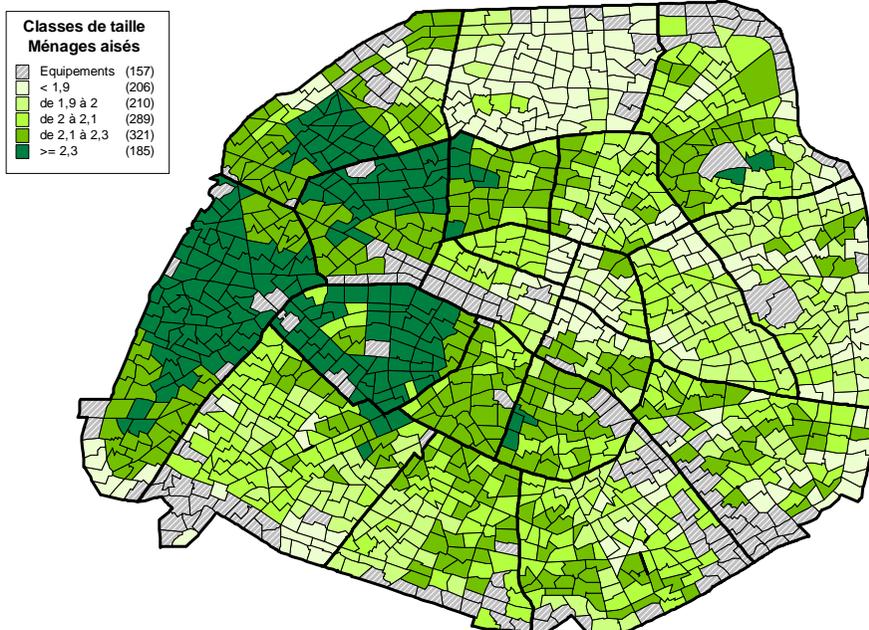
Structure des ménages selon la catégorie en 2005

%	Ménages modestes	Ménages à revenus moyens	Ménages aisés
Personne seule	49,4	52,2	38,9
Couple sans enfant	8,7	12,0	22,1
Famille monoparentale	12,0	5,8	3,2
Couple avec enfant	29,9	30,0	35,8

Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

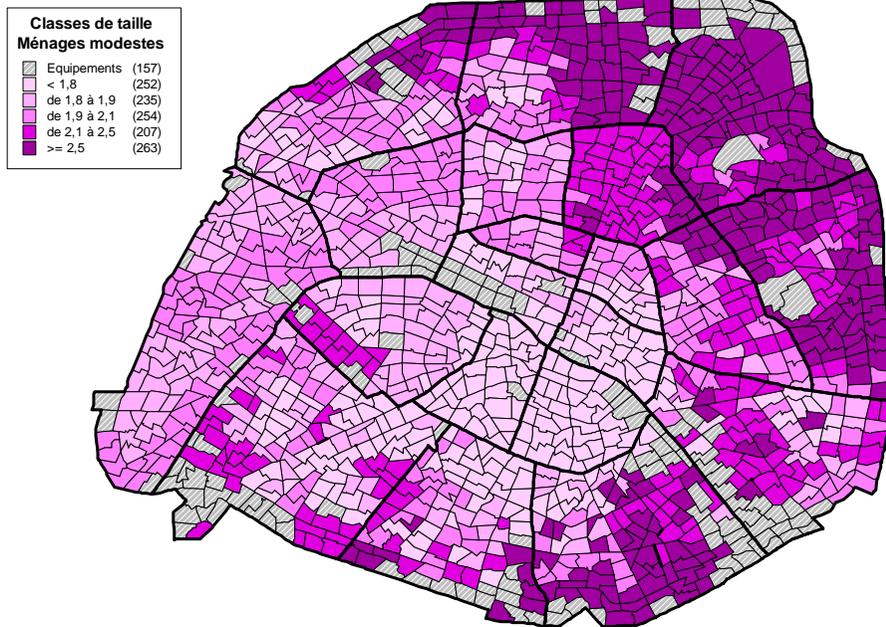
NB : la catégorie « couples avec enfant(s) » comprend aussi les colocataires...

Taille des ménages aisés selon le quartier en 2005



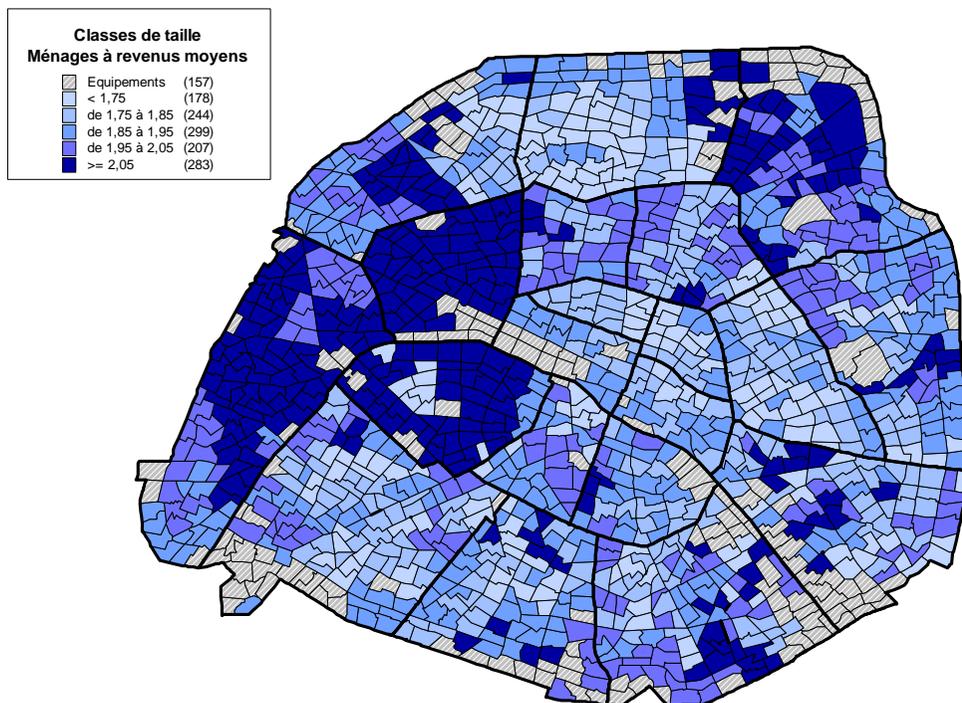
Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Taille des ménages modestes selon le quartier en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Taille des ménages à revenus moyens selon le quartier en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

A l'exception du 19^{ème} arrondissement qui attire des grands ménages de toutes catégories, on ne constate pas pour les

ménages à revenus moyens une augmentation de la taille des ménages dans les arrondissements les moins chers de la capitale,

qui leur permettrait, à dépense logement constante, d'habiter un logement plus grand. Il semble au contraire que les ménages à revenus moyens optent pour le départ plutôt que pour l'entassement sur place quand leur taille augmente.

Surface disponible par personne

Les ménages à revenus moyens disposent de 27 m² par personne (moyenne Paris), soit 10 m² de moins que les ménages aisés et 9 m² de plus que les ménages modestes.

La surface disponible par personne reflète partiellement pour ces deux dernières catégories la typologie du parc. Ainsi les arrondissements offrant beaucoup de grands voire de très grands logements (7^{ème}, 8^{ème} et 16^{ème}) permettent aux ménages aisés de disposer d'une grande surface par personne malgré une taille de ménage plus élevée. Pour les ménages modestes inversement, l'accès à plus de surface par personne se fait au détriment de la taille du ménage. L'adéquation de la taille du ménage à celle de son logement est plus homogène pour les ménages à revenus moyens.

Alors que les ménages aisés disposent d'au moins 33 m² en moyenne par personne quel que soit l'arrondissement, suivis par les ménages à revenus moyens avec 25 m² au minimum, les ménages modestes sont vraisemblablement dans de nombreux cas en surpeuplement avec dans certains arrondissements à peine 15 m² par personne (cf tableau par arrondissement en annexe).

Ces données peuvent être rapprochées des résultats de l'enquête réalisée par l'OLAP en 2005 pour la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France sur l'occupation du parc locatif privé de grande couronne⁹. Il

⁹ « Le parc locatif privé de l'agglomération parisienne au 1^{er} janvier 2005 »

apparaît dans cette étude que les ménages disposent de 15 m² par personne dans les logements surpeuplés (au sens INSEE), de 27 m² dans les logements en peuplement normal et de 35 m² dans les logements sous-peuplés.

Statuts d'occupation

L'assertion « à chaque catégorie son parc » ne se vérifie pas à Paris même si les ménages aisés sont propriétaires occupants à près de 60 % (moyenne Paris 35,5 %) soit trois fois plus que les ménages modestes.

Répartition des ménages par statut d'occupation en 2005

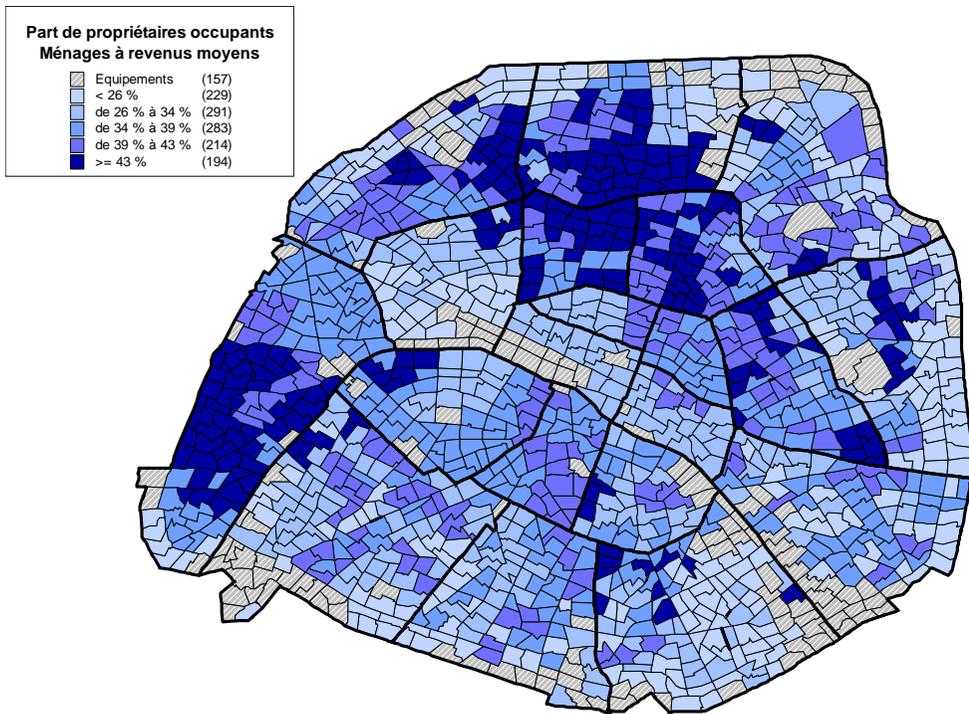
%	Ménages modestes	Ménages à revenus moyens	Ménages aisés
Locataire privé	49,4	41,7	33,3
Locataire HLM	28,2	19,4	5,3
Propriétaire occupant	17,6	34,5	59,2
Autre	4,8	4,4	2,2

Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Les localisations privilégiées par les propriétaires occupants diffèrent selon leur catégorie avec toutefois quelques constantes : le 16^{ème} arrondissement mais aussi les 10^{ème} et 18^{ème} sont plébiscités par les trois groupes.

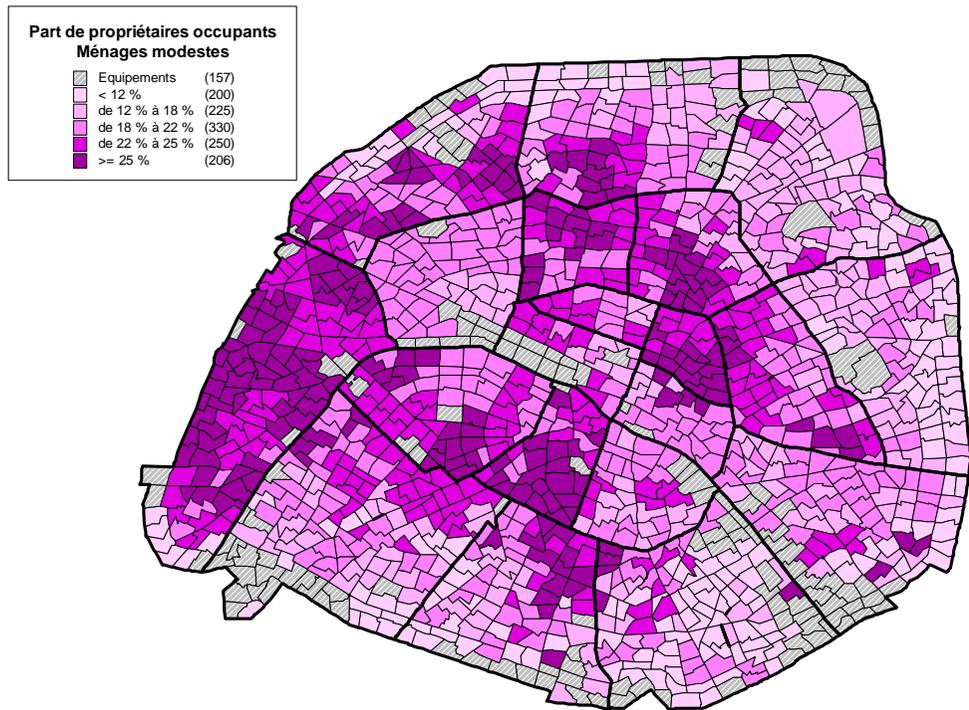
Comme déjà relevé à plusieurs reprises, on constate une proximité d'occupation entre les ménages à revenus moyens et les ménages modestes avec notamment dans les deux cas le secteur locatif privé comme principal statut d'occupation.

Part des propriétaires occupants au sein des ménages à revenus moyens par quartier en 2005



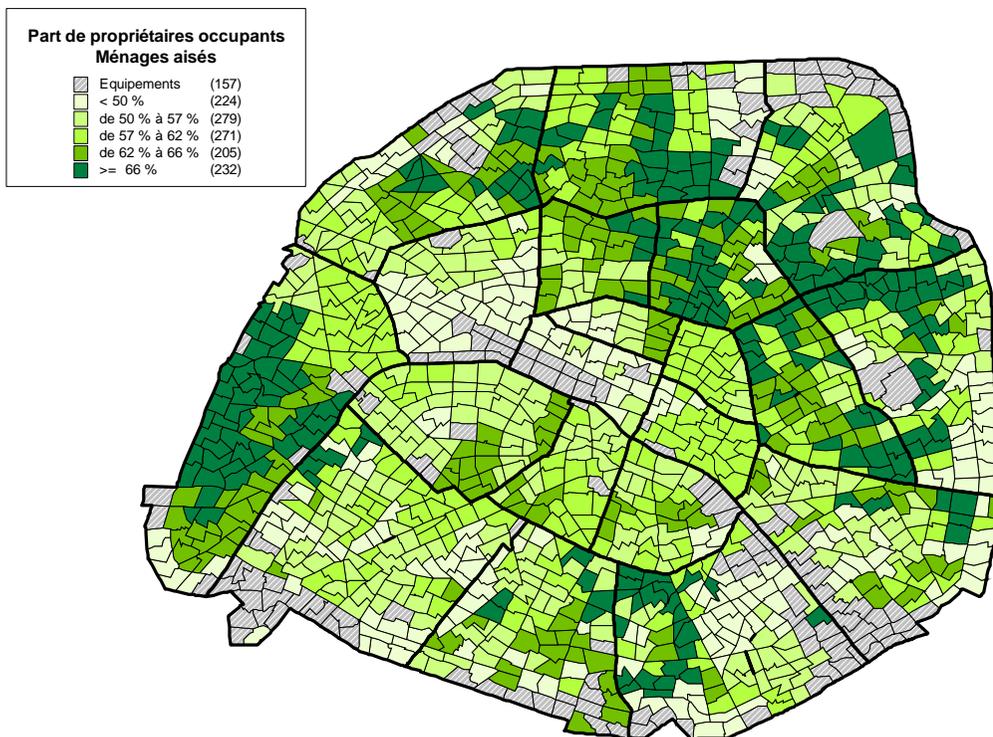
Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Part des propriétaires occupants au sein des ménages modestes par quartier en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Part des propriétaires occupants au sein des ménages aisés par quartier en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Revenu médian

Les ménages à revenus moyens ont eu en 2005 un revenu médian¹⁰ de 16 717 € par unité de consommation, trois fois supérieur à celui des ménages modestes (5 472 €) et un peu inférieur à la moitié de celui des ménages aisés (38 113 €).

Le revenu médian des ménages aisés varie fortement avec l'arrondissement et présente (logiquement) une corrélation avec la taille des logements et/ou la surface disponible par personne de cette catégorie. Les deux autres

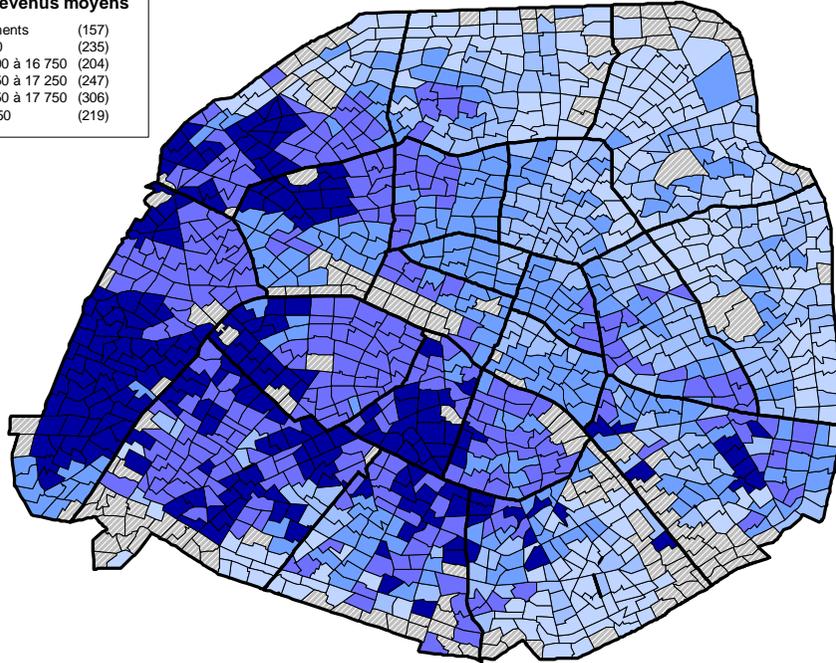
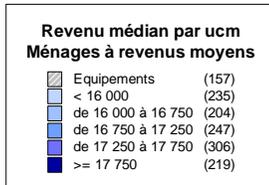
catégories montrent une moindre influence de l'arrondissement sur le niveau de revenu.

La cote de l'arrondissement se répercute à des degrés divers sur le niveau de revenu de chaque catégorie : quelle qu'elle soit, les ménages ont un revenu plus élevé dans les arrondissements cotés et moins élevé dans les arrondissements bon marché. On retrouve ainsi l'opposition classique entre les arrondissements chers (5^{ème} au 8^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème}) et les arrondissements populaires (10^{ème}, 11^{ème}, 18^{ème} au 20^{ème}).

Les ménages modestes dérogent partiellement à cette loi : les plus aisés d'entre eux habitent ainsi majoritairement les 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements.

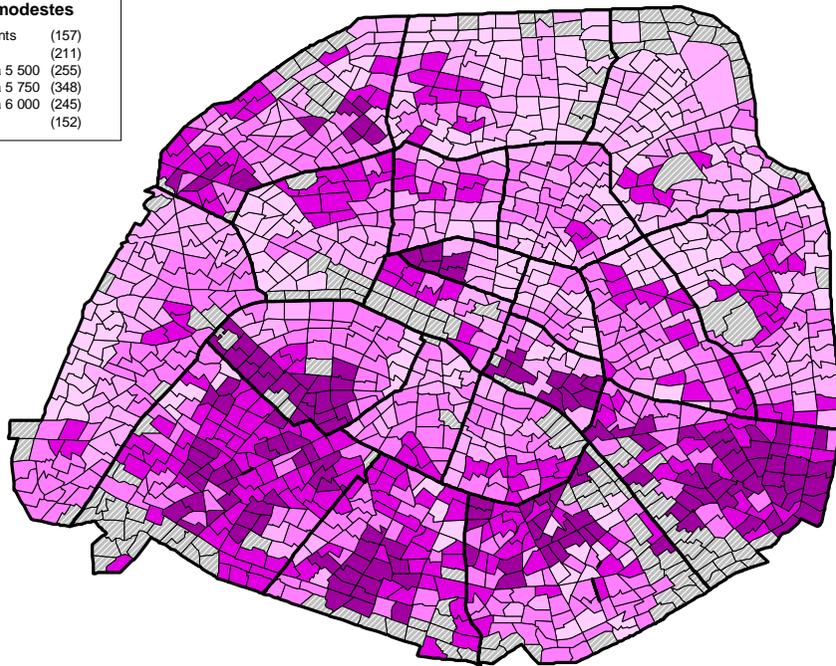
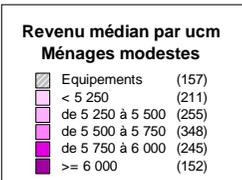
¹⁰ Revenu fiscal après abattement selon la définition de la DGI

Revenu médian par unité de consommation des ménages à revenus moyens par quartier en 2005



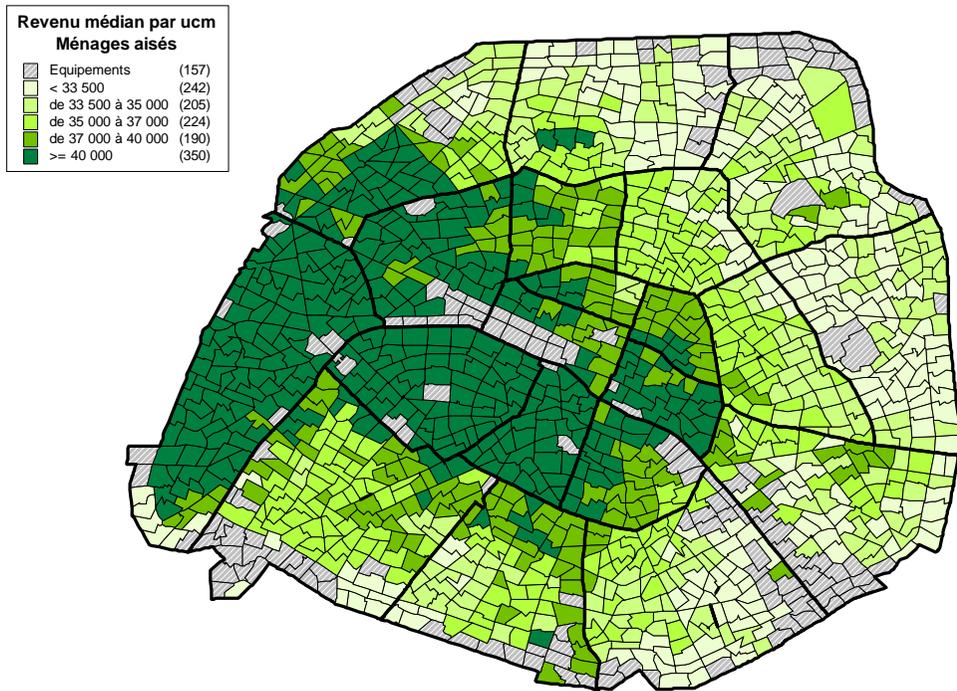
Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Revenu médian par unité de consommation des ménages modestes par quartier en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

Revenu médian par unité de consommation des ménages aisés par quartier en 2005



Source : METATTM-Filocom d'après la DGI

CONCLUSION

L'exploitation du fichier FILOCOM apporte un éclairage intéressant et récent sur les ménages parisiens à revenus moyens.

Il apparaît ainsi que ces ménages sont assez nombreux à Paris puisqu'ils représentent près d'un ménage sur deux. La petite couronne les accueille toutefois dans une plus forte proportion, au détriment des ménages aisés, surreprésentés à Paris, et, comme pour l'ensemble des ménages, dans des logements plus grands.

Géographiquement, les ménages à revenus moyens sont mieux répartis sur le territoire parisien que ne le sont les ménages aisés et les ménages modestes. Ils sont néanmoins un peu plus implantés dans les arrondissements du sud-est de la capitale : du 12^e au 15^e arrondissement ainsi que dans le 20^{ème}.

Les ménages parisiens à revenus moyens sont dans de nombreux cas dans une situation intermédiaire entre les ménages aisés et les ménages modestes : taille du logement, statut d'occupation...

Néanmoins, par bien des côtés, ils sont proches des ménages modestes : localisation, surface disponible par personne, âge, composition de la famille ; par opposition à la population des ménages aisés qui est caractérisée par de grands logements dans des

arrondissements cotés, un âge moyen élevé, et une faible proportion de familles monoparentales.

Les ménages parisiens à revenus moyens ont toutefois leurs spécificités : ils sont plus petits que les autres, traduisant ainsi la grande part de personnes seules et la présence moins fréquente de familles avec enfant. La monoparentalité, quant à elle, s'accompagne souvent d'une situation modeste, tandis que les couples sans enfants sont surreprésentés parmi les ménages aisés.

La troisième partie de l'étude (non abordée ici) met en évidence, à partir des données du Recensement de la population, les choix migratoires de ces ménages qui quittent Paris bien plus souvent que les deux autres groupes, à l'arrivée du 2^{ème} voire du 1^{er} enfant, ces départs étant compensés par l'arrivée d'étudiants et de jeunes actifs.

Au final, la problématique des ménages à revenus moyens telle qu'on l'entend habituellement est sans doute avant tout celle des familles avec enfants. A bien des égards, l'élément de base de cette catégorie est la famille et non l'individu : les ménages à revenus moyens se caractérisent par des stratégies familiales dont l'arrivée des enfants constitue peut-être l'élément essentiel.

ANNEXE : Données FILOCOM pour les ménages à revenus moyens en 2005

Tableau 1 : Composition des ménages à revenus moyens en 2005

	couple sans enfant	autre type	famille monoparentale	personne seule
1 ^{er} arrondissement	11,8%	27,7%	5,3%	55,2%
2 ^{ème} arrondissement	10,3%	27,1%	4,5%	58,1%
3 ^{ème} arrondissement	10,6%	26,5%	5,6%	57,3%
4 ^{ème} arrondissement	11,7%	28,3%	5,6%	54,5%
5 ^{ème} arrondissement	12,6%	28,8%	6,1%	52,5%
6 ^{ème} arrondissement	12,9%	28,3%	5,2%	53,6%
7 ^{ème} arrondissement	14,0%	29,8%	4,4%	51,8%
8 ^{ème} arrondissement	13,6%	36,8%	5,7%	43,9%
9 ^{ème} arrondissement	11,4%	31,2%	6,3%	51,2%
10 ^{ème} arrondissement	11,0%	30,9%	6,4%	51,8%
11 ^{ème} arrondissement	11,0%	27,4%	5,9%	55,7%
12 ^{ème} arrondissement	12,4%	29,9%	6,1%	51,6%
13 ^{ème} arrondissement	11,8%	32,1%	6,6%	49,5%
14 ^{ème} arrondissement	12,4%	29,5%	6,1%	51,9%
15 ^{ème} arrondissement	12,4%	28,5%	4,8%	54,4%
16 ^{ème} arrondissement	14,7%	33,1%	4,9%	47,3%
17 ^{ème} arrondissement	12,3%	29,6%	5,2%	52,9%
18 ^{ème} arrondissement	11,0%	27,5%	5,6%	55,9%
19 ^{ème} arrondissement	12,2%	34,3%	6,6%	47,0%
20 ^{ème} arrondissement	11,5%	30,9%	7,0%	50,6%
Total PARIS	12,0%	30,0%	5,8%	52,1%

Tableau 2 : Surface disponible par personne selon la catégorie en 2005

<i>en m²</i>	Ménages modestes	Ménages à revenus moyens	Ménages aisés
1 ^{er} arrondissement	22,4	27,0	37,8
2 ^{ème} arrondissement	16,1	25,0	33,4
3 ^{ème} arrondissement	19,5	26,2	35,1
4 ^{ème} arrondissement	22,8	26,8	36,1
5 ^{ème} arrondissement	22,3	25,9	33,4
6 ^{ème} arrondissement	24,9	28,8	38,9
7 ^{ème} arrondissement	27,7	30,5	45,1
8 ^{ème} arrondissement	26,6	29,9	44,1
9 ^{ème} arrondissement	20,1	27,5	36,5
10 ^{ème} arrondissement	15,1	26,1	34,0
11 ^{ème} arrondissement	16,6	26,0	33,0
12 ^{ème} arrondissement	20,1	27,2	33,6
13 ^{ème} arrondissement	19,1	27,5	33,8
14 ^{ème} arrondissement	21,1	27,2	33,3
15 ^{ème} arrondissement	22,1	27,8	34,4
16 ^{ème} arrondissement	28,3	32,3	46,0
17 ^{ème} arrondissement	19,4	27,8	38,4
18 ^{ème} arrondissement	15,1	25,8	32,6
19 ^{ème} arrondissement	16,0	26,9	33,0
20 ^{ème} arrondissement	16,8	27,6	34,8
Total PARIS	18,4	27,4	37,4

Source : METATTM-Filocom d'après la DGI