

## L'habitat en chiffres (fin)

# IV Les inégalités de revenu sur le territoire

*Les enquêtes nationales logement (ENL) de l'Insee sont une source statistique irremplaçable pour connaître l'habitat et le logement des ménages<sup>1</sup>, comme le montrent les articles publiés par La revue foncière depuis le n° 7. Des éléments tirés d'autres sources peuvent aussi les compléter. Pour analyser les disparités sociales et spatiales des ménages en relation avec le logement, les données de l'Insee sur le revenu sont utilisées ici avec celles des ENL pour calculer les taux d'effort des locataires et des accédants à la propriété.*

La question des inégalités sociales se décline non seulement selon la situation des ménages vis-à-vis de l'emploi (occupés, chômeurs, retraités) et leur catégorie socio-professionnelle, mais aussi selon leur lieu de résidence et le lien entre ces différents aspects. Les quartiers des villes sont socialement très différenciés, les villes sont entourées de banlieues résidentielles aisées et de banlieues en déshérence, les communes périurbaines peuvent être « clubbisées » (pour reprendre l'expression d'É. Charmes<sup>2</sup>) ou populaires, et ces caractéristiques rejaillissent sur la situation professionnelle des personnes et réciproquement : « dis-moi où tu habites, je te dirai qui tu es ». Nous étudions ici des aspects socio-spatiaux qui se déclinent sur le gradient qui va des villes-centres à l'espace rural en passant par les banlieues et les couronnes périurbaines, et en analysant les évolutions depuis une trentaine d'années dans ces différents types d'espaces<sup>3</sup>. Il est intéressant de partir d'un exemple, qui permet de mieux comprendre les résultats plus généraux qui sont développés ensuite.

## L'exemple de la région toulousaine

Le revenu des ménages est la variable examinée. Chaque point de la figure 1 correspond au revenu médian par unité de consommation (UC) des ménages fiscaux (cf. encart) de chacune des 499 communes situées à moins de 60 minutes de trajet de Toulouse par la route. Cette valeur médiane gomme les disparités de revenu intra-communales (nous en dirons quelques mots ensuite). La commune de Toulouse est

matérialisée par un gros point noir isolé sur l'axe des ordonnées<sup>4</sup>. Les premières communes de banlieue apparaissent en points rouges à 13 minutes environ du centre et s'échelonnent ensuite jusqu'à plus de 40 minutes, alors qu'il y a des communes rurales (en vert) à 17 minutes de Toulouse<sup>5</sup>.

## Le faible revenu des ménages toulousains...

Le revenu par UC du ménage médian de la ville de Toulouse est inférieur au revenu correspondant des communes de banlieue (à deux exceptions près). Cette pauvreté relative (en moyenne) de la ville-centre tient, tout d'abord, au fait que la commune de Toulouse est très étendue, comprenant des quartiers populaires éloignés du centre-ville (comme le Mirail). Ensuite, Toulouse est une ville universitaire, avec de nombreux ménages d'étudiants au faible revenu. De plus, des pauvres, des chômeurs à la recherche d'emplois, des familles monoparentales sont nombreux à Toulouse, comme dans toutes les grandes villes françaises. Cela ne signifie pas pour autant qu'il n'y ait pas de ménages riches, nous y reviendrons, mais ils pèsent moins dans les statistiques que l'ensemble de ces ménages à bas revenu. Nous verrons que cette situation n'est pas propre à Toulouse : elle caractérise les grandes villes de province.

## ...contraste avec un revenu plus élevé en banlieue et dans le périurbain proche...

Les communes de banlieue autour de Toulouse sont, dans l'ensemble, aisées, même si elles constituent un groupe hétérogène →

1 L'Insee met en ligne de nombreux résultats de l'ENL 2013 sur son site [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

2 Éric Charmes, *La Ville émietée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, 2011, PUF, Paris.

3 De nombreux éléments sur ces questions sont développés sur le site de l'Observatoire des inégalités : [http://www.inegalites.fr/spip.php?page=article&cid\\_article=2038&cid\\_groupe=18&cid\\_mot=109&cid\\_rubrique=18](http://www.inegalites.fr/spip.php?page=article&cid_article=2038&cid_groupe=18&cid_mot=109&cid_rubrique=18).

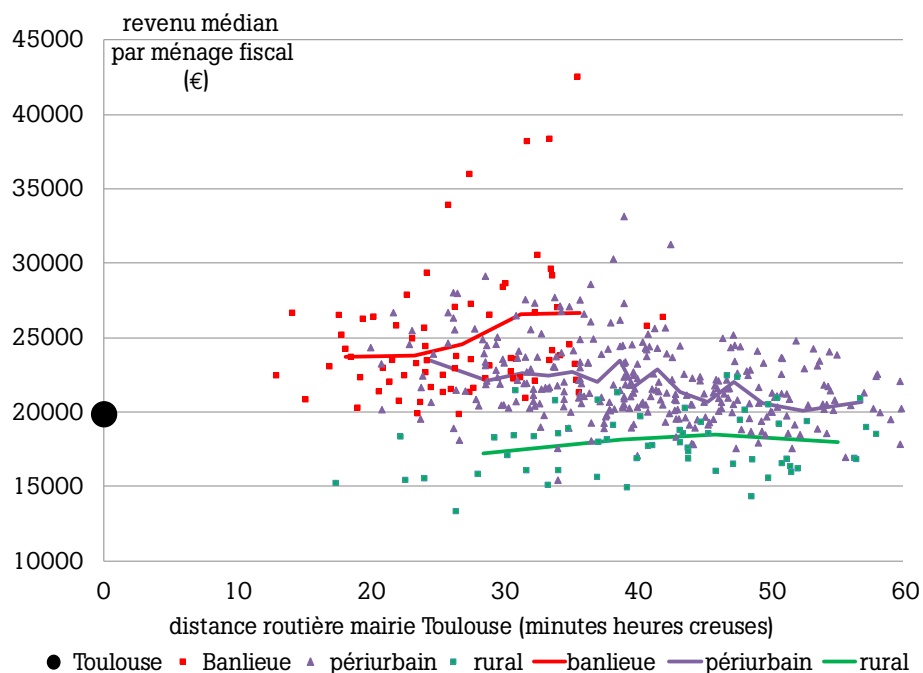
4 Par convention, tous les ménages de cette commune sont supposés être à une distance nulle du centre.

5 Le découpage de l'espace par l'Insee en ville-centre, communes de banlieue, couronne périurbaine et espace rural explique cette projection de l'espace géographique en deux dimensions dans un graphique XY en une dimension, où des communes rurales sont plus proches du centre que des communes de banlieue.

**Figure 1 Région de Toulouse : revenu médian communal par unité de consommation des ménages fiscaux en 2012.**

Chaque point représente une commune. Pour ne pas alourdir la figure, les communes multipolaires ne sont pas représentées et 25 communes sont absentes pour respecter le secret statistique (faible nombre de ménages fiscaux). Les traits sont des moyennes pour chaque bande de distance.  
Lecture : le revenu médian par unité de consommation des ménages fiscaux de la commune de Toulouse est de 19 883 euros. Il est compris entre 19 500 et 42 580 euros dans les 72 communes de banlieue (rouge). Il descend à 13 375 euros dans la commune rurale la plus pauvre (vert).

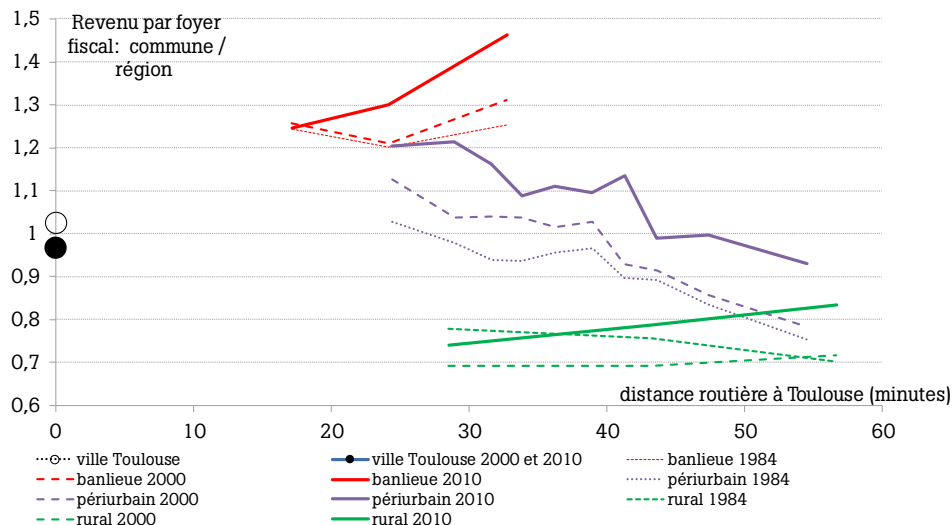
Source : Insee, FiLoSoFi, 2012 (traitements JC).



**Figure 2 Région de Toulouse : évolution relative 1984-2010 du revenu communal par foyer fiscal.**

Les valeurs sont des moyennes de médianes (pondérées par la population). L'Insee publie, à partir des données de la DGFIP, des valeurs médianes, sur lesquelles on ne peut faire d'opérations arithmétiques. Toutefois, celle que nous avons faite ici ne modifie la figure qu'à la marge. La valeur 1 de l'axe des ordonnées correspond au revenu par foyer fiscal de la région. Les tracés (point pour Toulouse, traits pour les autres espaces) sont l'écart positif ou négatif par rapport à cette moyenne.

Source : DGFIP, IRPP (traitements JC).



→ (la figure 1 montre cette forte dispersion). Elles sont d'autant plus riches qu'elles sont plus éloignées, avec des communes très aisées (Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzil, Mervilla, Pechbusque, etc.) à une trentaine ou une quarantaine de minutes de trajet de Toulouse. C'est dans la même bande de distance que se trouvent les communes périurbaines les plus riches (Goyrans, Aureville, Rebigue, etc.). Les ménages les plus aisés sont en banlieue éloignée et dans le périurbain proche, d'où l'accessibilité au centre est aisée, qui offrent des terrains à des prix abordables et dans un cadre résidentiel « vert ».

Le revenu médian par UC des communes diminue ensuite, jusqu'à tomber à moins de 20 000 euros/an pour les communes à plus d'une heure de trajet de Toulouse. É. Charmes<sup>6</sup> en donne les raisons essentielles : des ménages accédants à la propriété en se « néo-périurbanisant » (en osant ce néologisme !) choisissent des localisations lointaines pour avoir un terrain peu cher<sup>7</sup>. L'idée courante d'un espace périurbain assez homogène, dominé par les classes moyennes (ouvriers qualifiés, techniciens, agents de maintenance, etc.), est fautive elle-aussi. Il existe dans le périurbain proche, des communes « clubbisées » où les ménages sont, en moyenne, aisés tandis que les ménages à revenu bas, ou très bas, doivent aller plus loin pour accéder à leur rêve de propriété. Dans les communes rurales, le revenu médian par UC des communes est généralement faible, le plus souvent inférieur à celui de Toulouse, et il évolue peu avec la distance ce qui, dans ce cas, conforte l'idée courante du monde rural.

**Les différenciations sociales se sont aggravées depuis 30 ans, au bénéfice de la banlieue**

L'inconvénient de la représentation par points de la figure 1 est qu'il n'est pas possible de représenter sur le même graphique plusieurs villes, ou plusieurs points dans le temps pour la même ville car la figure deviendrait illisible. C'est pourquoi, pour la suite, le choix est fait d'une représentation par traits qui indique le revenu pour chaque bande de distance (cf. encart). La figure 1

<sup>6</sup> Éric Charmes, *La Ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, op. cit.

<sup>7</sup> Ce faisant, ils ne prennent pas suffisamment en compte dans leur calcul budgétaire le coût des migrations alternantes vers les emplois du pôle urbain toulousain (les banques qui leur accordent des prêts sous-estiment également ce coût en calculant un ratio mensualité/revenu où ce coût n'est pas déduit du revenu).

indiquait à la fois la dispersion (points) et la tendance (traits), et seule cette dernière est représentée sur la figure 2, qui indique les évolutions entre 1984, 2000 et 2010<sup>8</sup> d'une variable proche de l'écart au revenu moyen de la région (cf. encart) selon la distance routière à Toulouse.

L'appauvrissement relatif de la ville de Toulouse est un résultat marquant : le revenu était supérieur de 2,6 % à la moyenne de la région en 1984, il est inférieur à celle-ci de 3,3 % en 2010. Cette baisse relative s'opère au profit des communes de banlieue, surtout de la banlieue éloignée, et des communes périurbaines (pour toutes les tranches de distance). En effet, le revenu par foyer fiscal des communes de banlieue les plus proches de Toulouse (17 minutes environ) est d'environ 25 % supérieur à la moyenne de la région pour les trois dates et, alors que pour les communes de banlieue éloignée (plus de 27,5 minutes) l'écart était de + 24 % en 1984, et il est de + 46,4 % en 2010. Cet enrichissement relatif de la périphérie toulousaine est surtout net entre 2000 et 2010. Il y a eu, depuis 30 ans, et surtout depuis une décennie, des migrations de ménages aisés vers la périphérie et/ou de ménages pauvres vers le centre<sup>9</sup>.

Cette situation dans la région toulousaine est celle de la plupart des grandes agglomérations françaises<sup>10</sup>, comme le montre la figure 3.

### L'aisance des communes à moyenne distance des grandes agglomérations

Le revenu des ménages fiscaux des communes des très grandes aires urbaines de province (les 13 aires urbaines qui comptent plus de 500 000 habitants<sup>11</sup>) est indiqué sur la figure 4 en fonction de la distance routière en minutes au centre, pour 2001 et 2012. En 2012, c'est dans les villes-centres que le revenu est le plus bas, puis il augmente jusqu'à une distance de 17,5 à 20 minutes de trajet, pour ensuite diminuer lorsque les

8 La méthodologie a changé après 2010 (cf. encart 1), ce qui ne permet de prolonger au-delà.

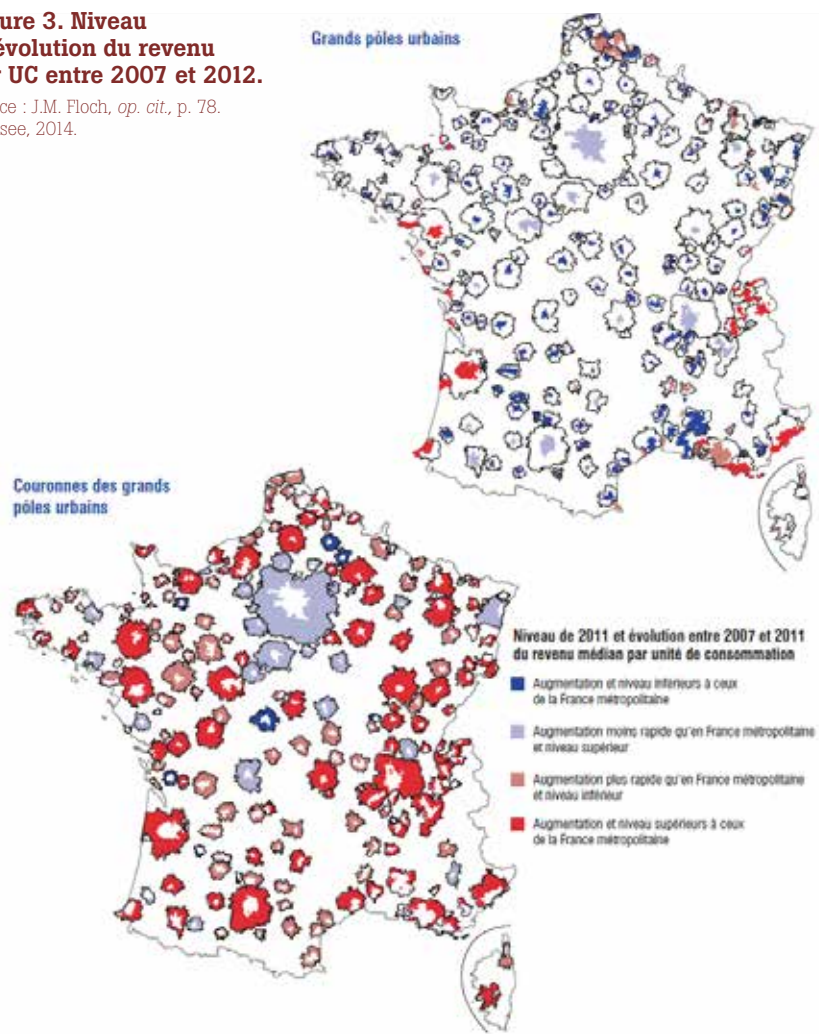
9 Ces deux aspects ne sont pas différenciés ici, puisque nous n'étudions pas les évolutions en valeur absolue mais en valeur relative par rapport à la moyenne régionale.

10 Jean-Michel Floch, « Des revenus élevés et en plus forte hausse dans les couronnes des grandes aires urbaines » in : Insee, *France, portail social*, édition 2014, pp. 69-81.

11 Aix-Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulon, Toulouse. L'aire urbaine de Paris n'est pas prise en compte, compte tenu de ses spécificités et de sa taille.

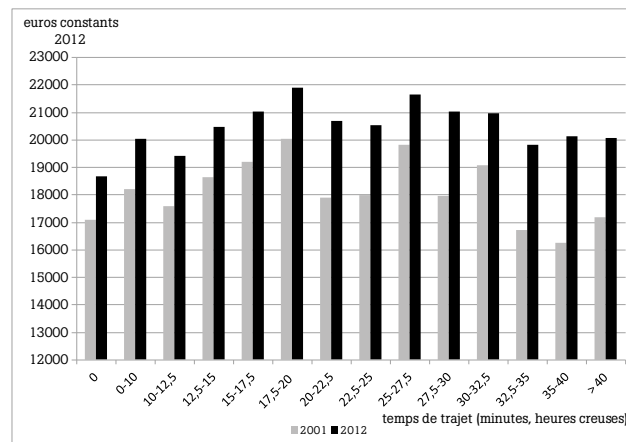
**Figure 3. Niveau et évolution du revenu par UC entre 2007 et 2012.**

Source : J.M. Floch, *op. cit.*, p. 78. © Insee, 2014.



**Figure 4. Revenu par UC en 2001 et 2012 dans les très grandes aires urbaines en fonction de la distance au centre.**

Source : Insee, FiLoSoFi (2012), RFL (2001) (traitements JC). Revenu : cf. figure 2.



distances dépassent les 30 minutes. Cette forme en cloche est similaire à celle de la région de Toulouse.

### Les raisons qui expliquent pauvreté des villes et richesse des banlieues

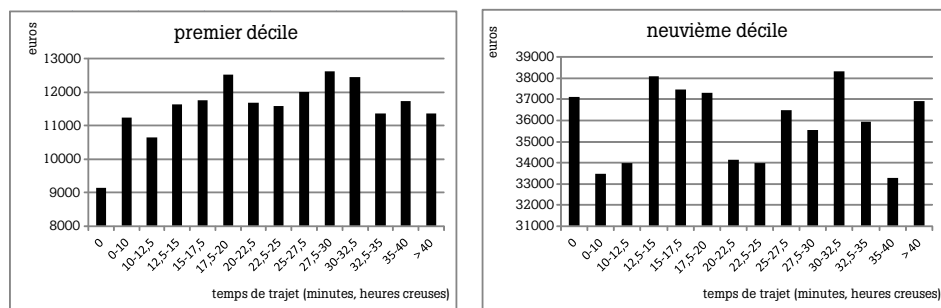
La théorie standard de l'économie urbaine montre que les ménages pauvres se

concentrent dans le centre de villes (là où, hélas pour eux, la rente foncière est la plus élevée). Les pauvres sont souvent « scotchés » en ville pour des raisons de transport (dépendance des transports en commun), d'emploi (grand marché du travail, agences d'intérim en ville, etc.) ou de services sociaux (travailleurs sociaux, aides →



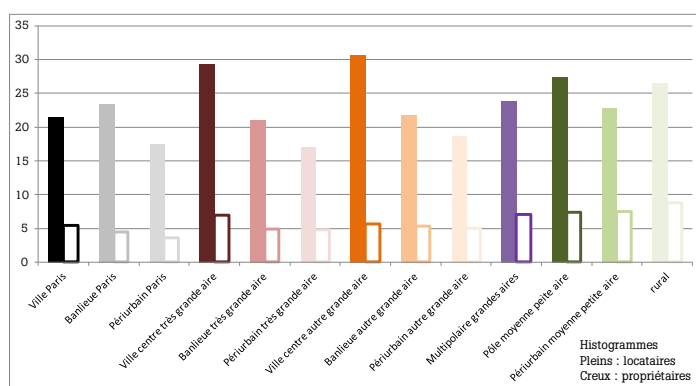
**Figure 5. Revenu par UC en 2012 dans les très grandes aires urbaines en fonction de la distance au centre.**

Source : Insee, FiLoSoFi (traitements JC). Revenu : cf. figure 2.



**Figure 6. Taux de pauvreté en 2012 des locataires et des propriétaires.**

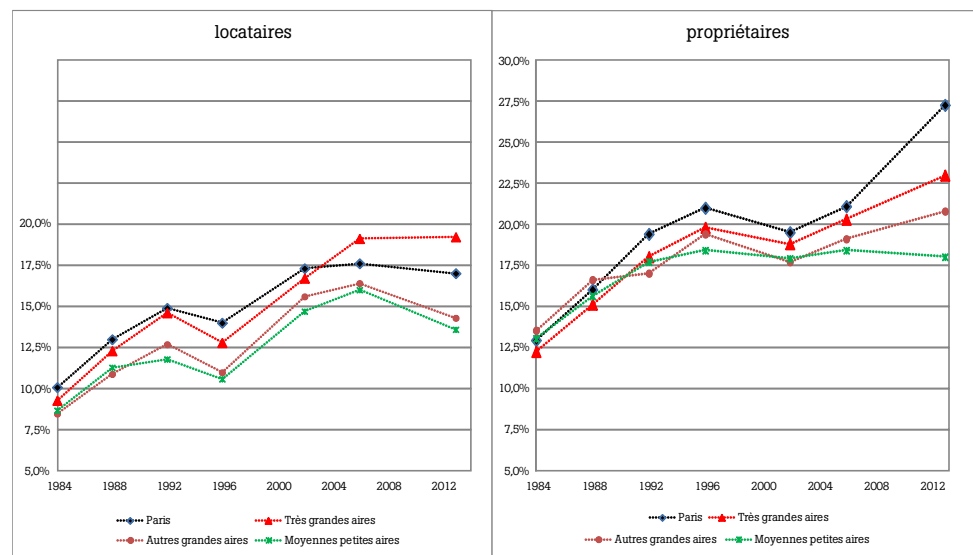
Source : Insee, FiLoSoFi (traitements JC).



**Figure 7. Taux d'effort net des locataires et des accédants à la propriété.**

Les évolutions sont susceptibles d'être affectées par des changements méthodologiques sur le calcul du revenu total du ménage.

Source : Enquêtes nationales logement Insee 1984 à 2013 (traitements JC).



→ municipales). Les ménages riches, pour lesquels les questions de transport sont aisément solubles grâce à la multi-motorisation, peuvent aller rechercher du vert, du calme,

de l'air pur, de la sécurité en s'installant plus loin (mais pas trop loin tout de même), dans des communes de banlieue qui leur offrent d'autres services publics.

L'idée courante qui veut qu'en France les riches vivent dans le centre des grandes villes et les pauvres en banlieue est fautive. Elle vient en partie d'un raisonnement qui généralise abusivement la situation de la région parisienne, puisque là des ménages pauvres (mais pas tous : les 19<sup>e</sup> ou 20<sup>e</sup> arrondissements parisiens comptent beaucoup de pauvres) sont relégués vers certaines banlieues (mais pas toutes : la banlieue de Neuilly-sur-Seine est la commune la plus riche de France).

L'évolution entre 2001 et 2012 montre que la progression du revenu a surtout été importante au-delà d'une vingtaine de minutes de trajet vers le centre, ce qui va également dans le même sens que les résultats de Toulouse. Les revenus fiscaux les plus bas s'observaient en périphérie lointaine (plus de 32,5 minutes de trajet), alors que c'est dans les villes centres qu'ils se trouvent en 2012.

### Les très grandes villes sont des patchworks de quartiers riches et pauvres

En examinant (figure 5) les ménages fiscaux les plus pauvres en 2012 (en-deçà du premier décile) et les plus aisés (au-delà du neuvième décile) (cf. encart), on observe que le revenu des premiers est particulièrement bas dans les villes centres, mais que celles-ci comptent également des habitants riches.

Les différenciations sont donc particulièrement accentuées dans les villes-centres, où le ménage fiscal du 9<sup>e</sup> décile a un revenu environ 4 fois supérieur à celui du 1<sup>er</sup> décile (rapport D9/D1 égal à 4,2), alors que l'écart n'est que de 1 à 3 environ en dehors des villes-centres. L'Observatoire des inégalités confirme que « 64 % des pauvres vivent dans les grandes villes. Les plus démunis résident dans les communes les plus peuplées, là aussi où habitent les plus riches, et où les inégalités de revenus sont les plus grandes. »<sup>12</sup> Ces différenciations sociales des très grandes villes-centres sont encore plus accentuées à une échelle intra-urbaine, à laquelle nous ne descendons pas ici. La figure 5 montre également que le revenu des ménages fiscaux les plus aisés (9<sup>e</sup> décile et au-delà) sont plus faibles en banlieue proche (33 000 à 34 000 euros par UC dans la bande des 10 à 12,5 minutes de trajet) qu'en banlieue plus

<sup>12</sup> [http://www.inegalites.fr/spip.php?page=article&id\\_article=2038&id\\_groupe=18&id\\_mot=109&id\\_rubrique=18](http://www.inegalites.fr/spip.php?page=article&id_article=2038&id_groupe=18&id_mot=109&id_rubrique=18). Voir aussi : [http://www.inegalites.fr/spip.php?page=analyse&id\\_article=2024&id\\_groupe=18&id\\_rubrique=28&id\\_mot=72](http://www.inegalites.fr/spip.php?page=analyse&id_article=2024&id_groupe=18&id_rubrique=28&id_mot=72).

éloignée (bande de 12,5 à 20 minutes de trajet), où ils dépassent 37 000 euros/UC.

### Taux de pauvreté des locataires 4 fois supérieurs à ceux des propriétaires

Le taux de pauvreté des ménages fiscaux en 2012, calculé au niveau d'une commune (cf. encart), varie considérablement selon qu'ils sont locataires ou propriétaires : le taux de pauvreté moyen des premiers dépasse 25 %, alors que celui des seconds est à peine supérieur à 5 %. La figure 6 permet d'examiner comment ces valeurs moyennes se répartissent dans l'espace. Pour les locataires, dans l'aire urbaine de Paris, les taux de pauvreté varient peu (de 17 à 23 %) ; ils sont un peu plus faibles dans la couronne périurbaine, un peu plus élevés en banlieue. Dans les aires urbaines de province, surtout les plus grandes, les différences sont plus accentuées, allant presque du simple au double entre les villes centres, où la proportion de ménages pauvres est élevée (environ 30 %) et les couronnes périurbaines où elle est plus faible (17 à 19 %), les banlieues se situant entre les deux. Dans les espaces périphériques des petites villes, du rural et du périurbain proche du rural, ce sont environ 25 % des ménages fiscaux locataires qui sont sous le seuil de pauvreté.

Pour ce qui concerne les propriétaires, la fourchette des taux de pauvreté est plus étroite. Ces taux sont presque toujours un peu plus élevés dans les villes-centres et un peu plus faibles dans les couronnes périurbaines.

### Taux d'effort des locataires et des propriétaires accédants

Le taux d'effort, qui mesure la part du revenu (y compris les prestations sociales et familiales) consacrée à la dépense de logement, net des aides au logement perçues par le ménage (cf. encart) est indiqué sur la figure 7. Celui des accédants à la propriété est plus élevé que celui des locataires, résultat logique puisque les premiers concentrent leur effort financier durant la période où ils remboursent des prêts avant de n'avoir plus de remboursements, alors que les locataires qui le restent continueront à payer un loyer. Le taux d'effort a augmenté depuis une trentaine d'années pour les locataires comme pour les propriétaires, mais pour des raisons différentes. En ce qui concerne les locataires, dont le loyer n'a, en moyenne, que faiblement augmenté durant cette période (en monnaie constante), l'évolution est en

## Encart 1 La connaissance des revenus

La source primaire permettant de connaître le revenu est la déclaration de revenu des personnes physiques (IRPP). Les données fournies par la DGFIP à l'Insee permettent d'estimer le revenu disponible. Celui-ci comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage) nets des impôts directs. L'Insee reconstitue ainsi un revenu disponible après impôt (y compris prestations sociales et revenus financiers non déclarés) avec une estimation des prestations réellement perçues. Ces données agrègent les différentes déclarations pour l'IRPP susceptibles d'être faites par un même ménage, qui sont regroupées pour constituer un « ménage fiscal ». Elles sont ici rapportées au nombre d'unités de consommation (UC) du ménage.

Le fichier local social et fiscal (FiLoSoFi) mis en ligne par l'Insee<sup>1</sup>, que nous utilisons pour l'année 2012, descend jusqu'au niveau de la commune (moyennant le respect des règles du secret statistique). Il présente, pour les communes suffisamment peuplées, la valeur médiane du revenu disponible de la commune par UC, la part du revenu selon la source (revenu du patrimoine, prestations sociales et familiales, etc.), des taux de pauvreté selon l'âge et le statut d'occupation du logement, le revenu disponible par UC du 1er et du 9<sup>e</sup> décile des ménages fiscaux. Les valeurs des médianes et des déciles ne sont pas sommables. Toutefois, nous avons calculé des moyennes pondérées par le nombre de ménages fiscaux ce qui, pour les présentations sous forme graphique qui sont faites ici, ne modifie qu'à la marge les résultats.

<sup>1</sup> [http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg\\_id=99&cref\\_id=revenu-pauvrete-menage](http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?reg_id=99&cref_id=revenu-pauvrete-menage)

large partie due à la baisse du revenu, qui est le dénominateur de ce ratio. Pour les propriétaires, c'est au contraire le numérateur qui a fortement augmenté, avec la hausse des valeurs immobilières depuis les années 2000. La répartition par type d'espace montre que

Le fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) diffère par plusieurs points de méthode des anciens dispositifs (Revenus fiscaux localisés, RFL, et Revenus disponibles localisés, RDL). Pour les années antérieures à 2012 (1984 à 2010), nous utilisons les données de l'IRPP par foyer fiscal.

Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages fiscaux d'une commune dont le revenu disponible par UC est inférieur au seuil de 60 % du revenu disponible par UC. Les déciles sont les valeurs qui partagent la distribution des revenus disponibles des ménages fiscaux d'une commune en dix parties égales.

Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu, qui inclut les revenus d'activité professionnelle salariée et non-salariée, les revenus de remplacements (indemnités maladie et chômage), les retraites et pré-retraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine financier. Le taux d'effort net est obtenu en déduisant de la dépense l'aide au logement perçue par le ménage.

Le découpage de l'espace, qui a été présenté dans le n° 7 de *La revue foncière* (p. 41), est légèrement affiné pour certains résultats présentés ici. Rappelons que les « très grandes aires urbaines » sont celles qui comptent plus de 500 000 habitants (celle de Paris est individualisée), ce qui les distingue des « autres grandes aires urbaines » qui sont moins peuplées mais offrent plus de 10 000 emplois et des « moyennes et petites aires urbaines » qui ont moins d'emplois. Une aire urbaine est ici subdivisée en commune centre, communes de banlieue (habitat contigu à la première), couronne périurbaine (habitat non contigu, i.e. séparé par des espaces agro-forestiers) qui est généralement appelée couronne périurbaine. L'ensemble des plus petites aires urbaines, des communes éloignées qui sont attirées par plusieurs centres urbains et des communes hors influence urbaine (rurales) sont ici regroupées dans une « périphérie ». ■

le taux d'effort des locataires a particulièrement augmenté dans les très grandes aires urbaines de province (tracé rouge) et que ce taux a surtout progressé dans l'aire urbaine de Paris pour les propriétaires (tracé noir). ■