

---

## **STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS : UN ECART DE REVENUS DES OCCUPANTS QUI S'ACCROIT ENTRE PARIS ET LA SEINE-SAINT-DENIS**

Septembre 2014

---

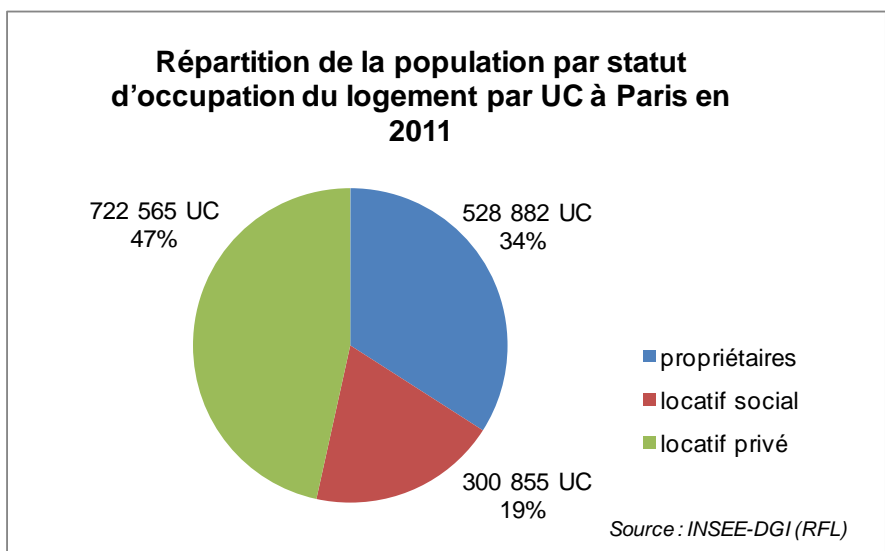
### **SOMMAIRE :**

- I. A Paris, près de la moitié des occupants est locataire du parc privé quand en Seine-Saint-Denis, 2 occupants sur 5 sont propriétaires..... 2
- II. Une spécificité de la Seine-Saint-Denis : plus de la moitié des locataires vit sous le seuil de pauvreté ..... 3
- III. En Seine-Saint-Denis, les revenus des propriétaires occupants pauvres progressent moins vite qu'ailleurs ..... 3
- IV. Dans le parc social, pour les plus pauvres, l'écart entre Paris et les autres départements franciliens se creuse ..... 5
- V. En Seine-Saint-Denis, des revenus en baisse pour la moitié des locataires du parc privé ..... 6
- VI. Paris s'enrichit alors que la paupérisation de la Seine-Saint-Denis se poursuit..... 7



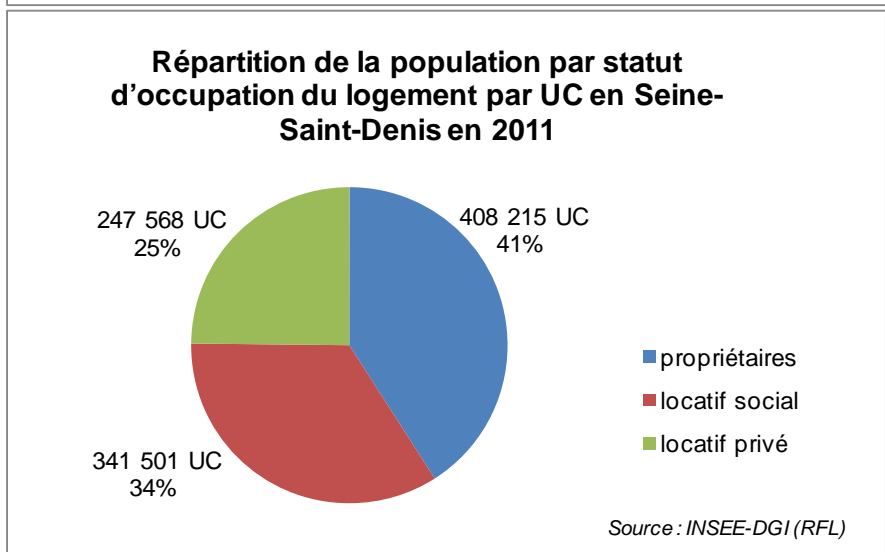
# I. A Paris, près de la moitié des occupants est locataire du parc privé quand en Seine-Saint-Denis, 2 occupants sur 5 sont propriétaires

Le nombre d'Unité de Consommation (UC) permet de tenir compte des économies d'échelle résultant de la vie en groupe. Il est évalué comme suit : le 1<sup>er</sup> adulte compte pour un UC, les autres personnes de plus de 14 ans pour 0,5 UC chacun et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC chacun.



Pour un effectif de locataires du parc social proche à Paris (300 855 UC) et en Seine-Saint-Denis (341 501 UC), leurs poids parmi l'ensemble des logements diffèrent avec respectivement 19 % et 34 % en 2011.

A Paris, l'effectif de propriétaires occupants est supérieur à celui de la Seine-Saint-Denis. Toutefois, le taux de propriétaires parisien (34 %) est inférieur 7 points au département de Seine-Saint-Denis (41 %) en raison notamment du poids du locatif privé à Paris.



## II. Une spécificité de la Seine-Saint-Denis : plus de la moitié des locataires vit sous le seuil de pauvreté

Le seuil de pauvreté est de 961 €/mois en 2011. Plus de 20 % des Parisiens vivent avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté<sup>1</sup> puisque le 2<sup>ème</sup> décile se situe à 891 € par mois. Cette situation dépasse 30 % en Seine-Saint-Denis.

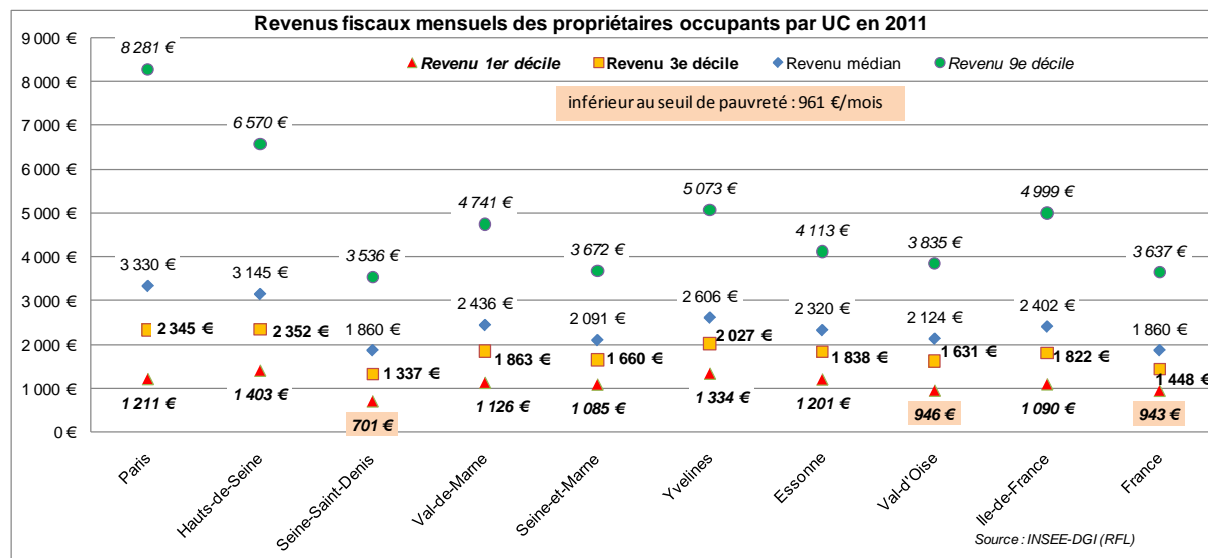
### Revenus fiscaux mensuels par unité de consommation en 2011

		Revenu 9e décile	Revenu médian	Revenu 3e décile	Revenu 1er décile
Paris	Tous statuts	5 815 €	2 153 €	1 302 €	501 €
	propriétaires occupants	8 281 €	3 330 €	2 345 €	1 211 €
	locataires du parc social	2 925 €	1 236 €	762 €	331 €
	locataires du parc privé	4 900 €	1 942 €	1 162 €	435 €
Seine-Saint-Denis	Tous statuts	2 835 €	1 270 €	802 €	330 €
	propriétaires occupants	3 536 €	1 860 €	1 337 €	701 €
	locataires du parc social	2 002 €	947 €	628 €	234 €
	locataires du parc privé	2 338 €	960 €	580 €	152 €

Source : INSEE-DGI (RFL)

Les revenus fiscaux localisés<sup>2</sup> masquent de grandes disparités par statut d'occupation. Que l'on soit à Paris ou en Seine-Saint-Denis, les revenus fiscaux des personnes habitant un logement avec le statut de propriétaire sont supérieurs à ceux des locataires. Toutefois, ces revenus sont deux fois moins élevés en Seine-Saint-Denis. Parallèlement, on note plus de 10 % de personnes pauvres parmi les statuts propriétaires. En Seine-Saint-Denis, plus de la moitié de la population habitant dans le parc social ou locataire privé vit avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.

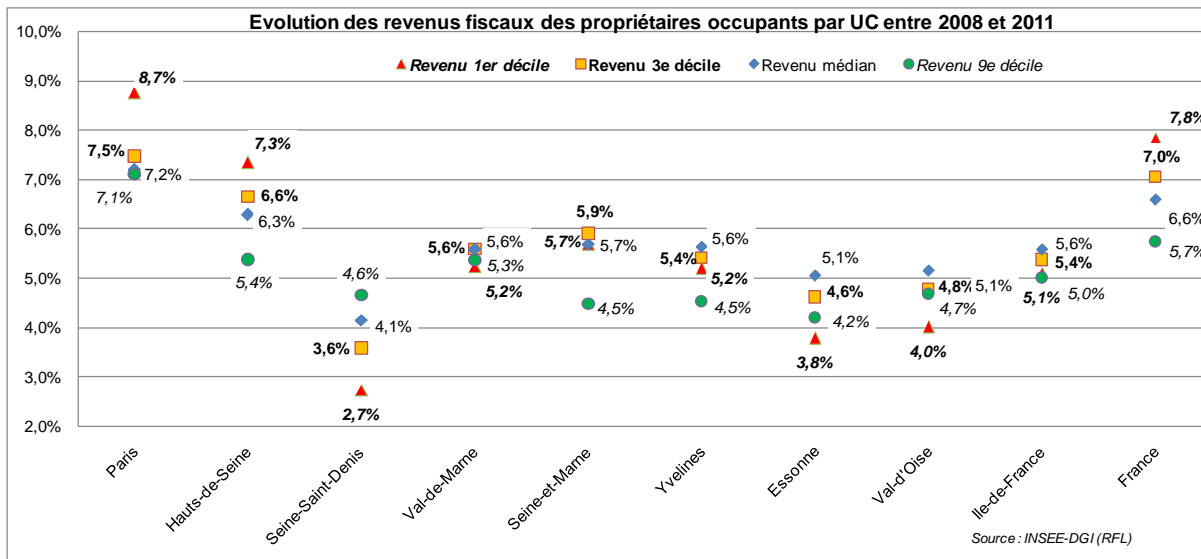
## III. En Seine-Saint-Denis, les revenus des propriétaires occupants pauvres progressent moins vite qu'ailleurs



<sup>1</sup> Les revenus inférieurs au seuil de pauvreté sont identifiés dans les tableaux et graphiques par des fonds de couleur saumon.

<sup>2</sup> Le revenu fiscal localisé correspond à la somme des revenus déclarés par les contribuables sur la déclaration des revenus avant abattement. C'est un revenu avant redistribution et avant impôts.

Les 10 % propriétaires occupants les plus pauvres (1<sup>er</sup> décile) ont un revenu mensuel de 701 € en Seine-Saint-Denis, contre 1 211 € à Paris. Toujours pour le 1<sup>er</sup> décile, la moyenne régionale (946 €) est en dessous du seuil de pauvreté.



L'écart avec la moyenne régionale s'accroît : pour Paris, avec des propriétaires de plus en plus fortunés, et pour la Seine-Saint-Denis, soit une amélioration plus lente surtout pour les moins aisés. La faiblesse des revenus des propriétaires occupants est problématique pour l'entretien de leur patrimoine et pour la résorption des copropriétés dégradées, ce qui aboutit à des situations de péril ou d'impossibilité de maintien dans les lieux pour les occupants lorsque des travaux sont entrepris.

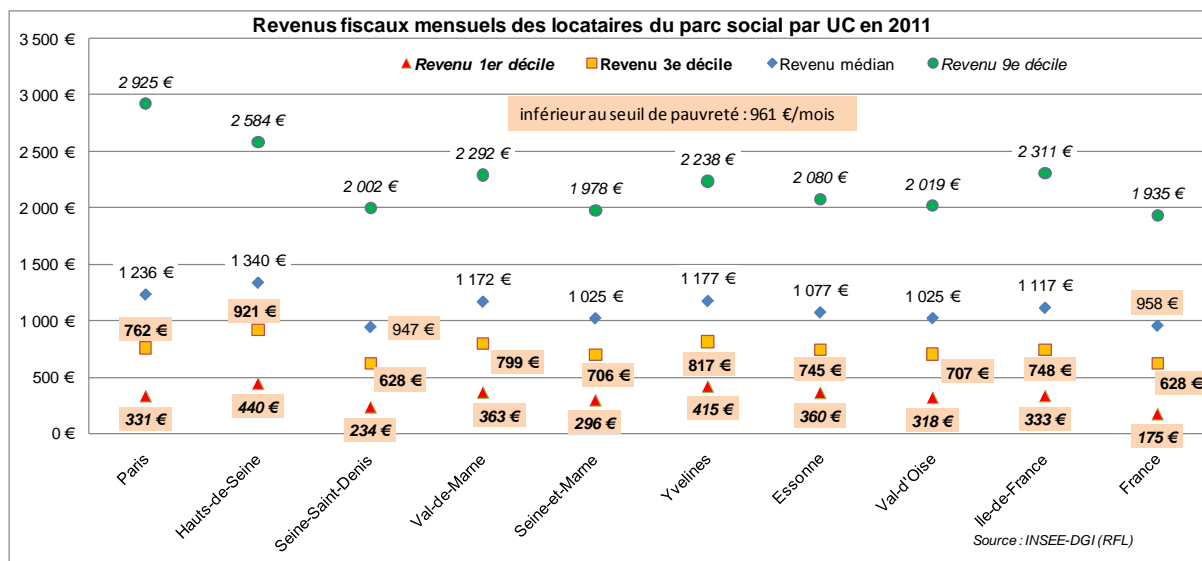
Evolution des revenus fiscaux mensuels des propriétaires occupants par unité de consommation

	Evolution 2008/2011				% d'évolution 2008/2011				Ecart en point / Evolution Ile de France			
	Revenu 9e décile	Revenu médian	Revenu 3e décile	Revenu 1er décile	Revenu 9e décile	Revenu médian	Revenu 3e décile	Revenu 1er décile	Revenu 9e décile	Revenu médian	Revenu 3e décile	Revenu 1er décile
Paris	548 €	223 €	163 €	97 €	7,1%	7,2%	7,5%	8,7%	2,1	1,6	2,1	3,7
Hauts-de-Seine	335 €	186 €	147 €	96 €	5,4%	6,3%	6,6%	7,3%	0,4	0,7	1,3	2,2
<b>Seine-Saint-Denis</b>	<b>157 €</b>	<b>74 €</b>	<b>46 €</b>	<b>19 €</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,7%</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,8</b>	<b>-2,4</b>
Val-de-Marne	241 €	128 €	98 €	56 €	5,3%	5,6%	5,6%	5,2%	0,3	0,0	0,2	0,1
Seine-et-Marne	157 €	112 €	92 €	58 €	4,5%	5,7%	5,9%	5,7%	-0,5	0,1	0,5	0,6
Yvelines	220 €	139 €	104 €	66 €	4,5%	5,6%	5,4%	5,2%	-0,5	0,0	0,0	0,1
Essonne	166 €	112 €	81 €	44 €	4,2%	5,1%	4,6%	3,8%	-0,8	-0,5	-0,8	-1,3
Val-d'Oise	171 €	104 €	74 €	36 €	4,7%	5,1%	4,8%	4,0%	-0,3	-0,4	-0,6	-1,1
Ile-de-France	238 €	127 €	93 €	53 €	5,0%	5,6%	5,4%	5,1%	0,0	0,0	0,0	0,0
France	197 €	115 €	95 €	68 €	5,7%	6,6%	7,0%	7,8%	0,7	1,0	1,7	2,7

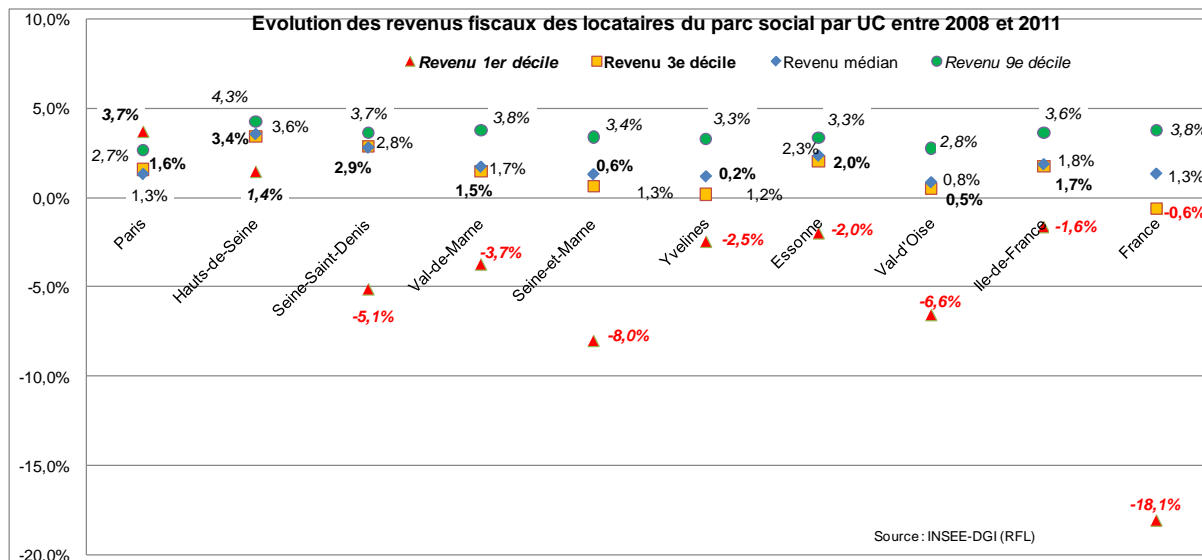
Source : INSEE-DGI (RFL)

En terme d'évolution, entre 2008 et 2011, les revenus du 1<sup>er</sup> décile ont augmenté en Seine-Saint-Denis de 2,7 % quand la hausse à Paris était de 8,7 % et en Île-de-France de 5,1 %.

## IV. Dans le parc social, pour les plus pauvres, l'écart entre Paris et les autres départements franciliens se creuse



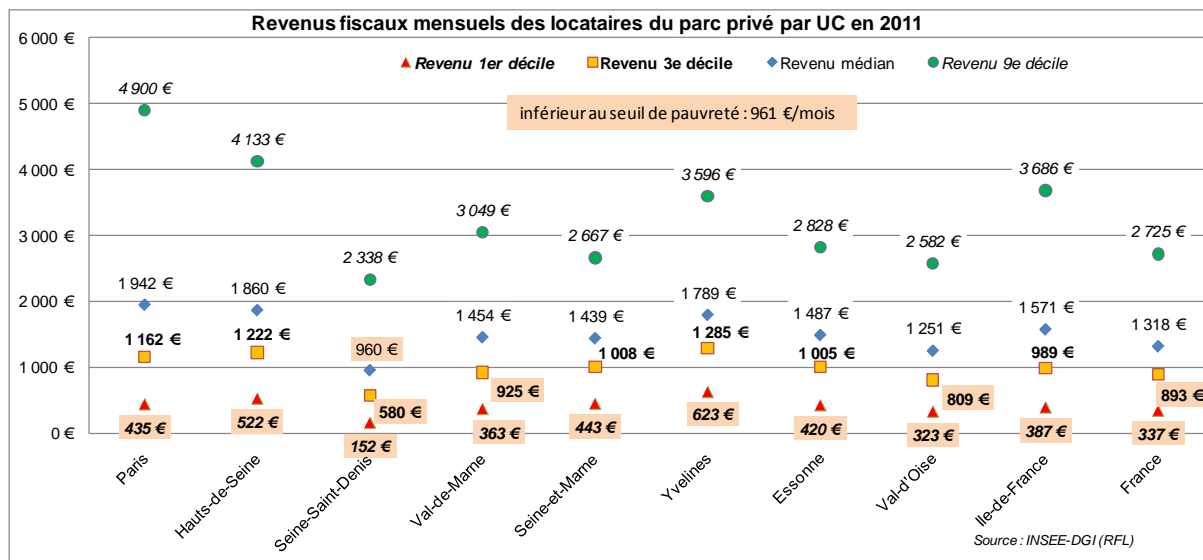
Le revenu médian (cinquième décile) est le montant qui partage en deux moitiés une population. La Seine-Saint-Denis est le seul département francilien où la moitié des locataires du parc social vit sous le seuil de pauvreté<sup>3</sup> (947 € de revenus mensuels). Ce chiffre est cependant proche du chiffre national (958 €) ; cela démontre le contraste entre les départements d'Ile-de-France : le cas de la Seine-Saint-Denis, se différencie des autres départements qui ont des locataires du parc social très nettement moins défavorisés.



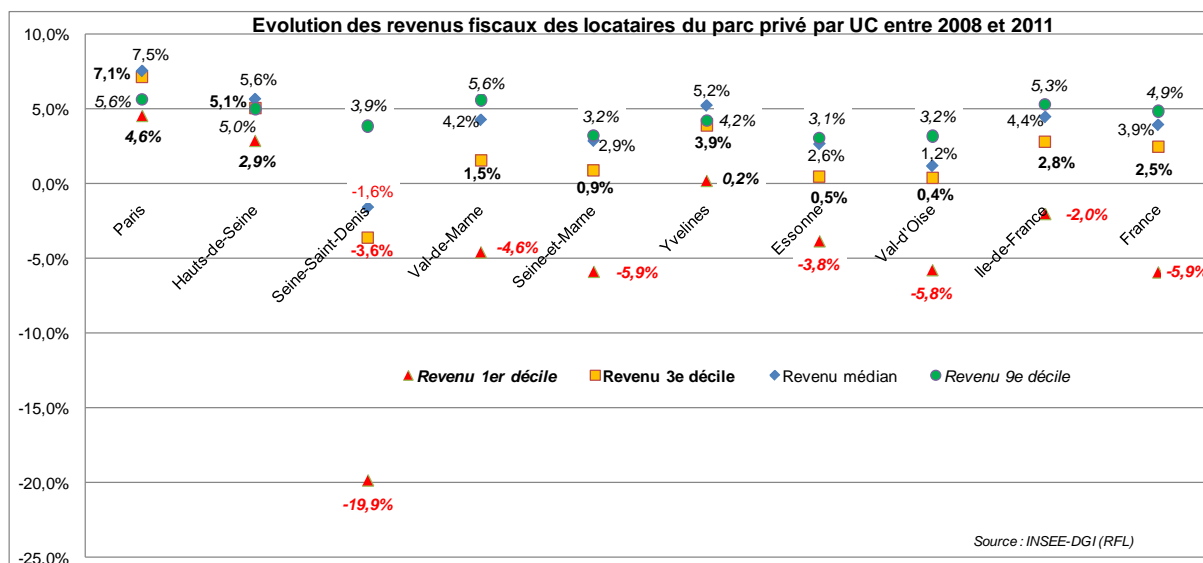
En Seine-Saint-Denis, les revenus des locataires du parc social s'améliorent légèrement tout comme à Paris, sauf pour le 1<sup>er</sup> décile, où les revenus fiscaux régressent entre 2008 et 2011. L'écart se creuse. Ainsi, en Seine-Saint-Denis, le revenu du 1<sup>er</sup> décile a baissé de 5,1 % entre 2008 et 2011 tandis qu'il augmentait dans la capitale.

<sup>3</sup> Le seuil de pauvreté mensuel par unité de consommation est de 961 € en 2011.

## V. En Seine-Saint-Denis, des revenus en baisse pour la moitié des locataires du parc privé



En 2011, le revenu médian (960 €) en Seine-Saint-Denis est inférieur au 3<sup>ème</sup> décile des autres départements franciliens à l'exception du Val-d'Oise et du Val-de-Marne. En outre les locataires les plus pauvres (1<sup>er</sup> décile) du parc privé de Seine-Saint-Denis sont les moins bien lotis de la région (seulement 152 € de revenus mensuels) et sont surtout plus pauvres que ceux du parc social.



A Paris, les revenus des habitants du parc privé locatif sont en progression quel que soit le décile. En Seine-Saint-Denis, les revenus du 9<sup>ème</sup> décile s'améliorent mais le revenu médian de 2011 est en baisse comparativement à 2008. La situation devient particulièrement critique pour les plus pauvres avec un 1<sup>er</sup> décile en baisse de 20 % en 4 ans.

## Evolution des revenus fiscaux mensuels des locataires du parc privé par unité de consommation

	Evolution 2008/2011				% d'évolution 2008/2011				Ecart en point / Evolution Ile de France			
	Revenu 9e décile	Revenu médian	Revenu 3e décile	Revenu 1er décile	Revenu 9e décile	Revenu médian	Revenu 3e décile	Revenu 1er décile	Revenu 9e décile	Revenu médian	Revenu 3e décile	Revenu 1er décile
Paris	260 €	135 €	77 €	19 €	5,6%	7,5%	7,1%	4,6%	0,3	3,1	4,3	6,6
Hauts-de-Seine	196 €	99 €	59 €	15 €	5,0%	5,6%	5,1%	2,9%	-0,3	1,2	2,2	4,9
<b>Seine-Saint-Denis</b>	<b>87 €</b>	<b>-15 €</b>	<b>-22 €</b>	<b>-38 €</b>	<b>3,9%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-19,9%</b>	<b>-1,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>-6,4</b>	<b>-17,8</b>
Val-de-Marne	161 €	59 €	14 €	-17 €	5,6%	4,2%	1,5%	-4,6%	0,3	-0,2	-1,3	-2,6
Seine-et-Marne	83 €	40 €	9 €	-28 €	3,2%	2,9%	0,9%	-5,9%	-2,0	-1,6	-1,9	-3,9
Yvelines	145 €	88 €	49 €	1 €	4,2%	5,2%	3,9%	0,2%	-1,1	0,8	1,1	2,2
Essonne	85 €	38 €	5 €	-17 €	3,1%	2,6%	0,5%	-3,8%	-2,2	-1,8	-2,3	-1,8
Val-d'Oise	80 €	15 €	3 €	-20 €	3,2%	1,2%	0,4%	-5,8%	-2,1	-3,3	-2,4	-3,8
Ile-de-France	185 €	67 €	27 €	-8 €	5,3%	4,4%	2,8%	-2,0%	0,0	0,0	0,0	0,0
France	126 €	50 €	22 €	-21 €	4,9%	3,9%	2,5%	-5,9%	-0,4	-0,5	-0,3	-3,9

Source : INSEE-DGI (RFL)

Si le 9<sup>ème</sup> décile n'est pas toujours en dernière position, les revenus fiscaux déclarés par unité de consommation, quel que soit le statut d'occupation du logement, sont les plus faibles de la région et souvent inférieur à la France métropolitaine. En Seine-Saint-Denis, le parc privé concentre la plus grande précarité avec une dégradation pour les situations extrêmes.

## VI. Paris s'enrichit alors que la paupérisation de la Seine-Saint-Denis se poursuit

### Evolution comparée des revenus entre 2008 et 2011 par statut d'occupation et par décile

		Revenu 1er décile	Revenu 3e décile	Revenu médian	Revenu 9e décile
Locataires parc social	Paris	3,7%	1,6%	1,3%	2,7%
	Seine-Saint-Denis	<b>-5,1%</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>3,7%</b>
Locataires parc privé	Paris	4,6%	7,1%	7,5%	5,6%
	Seine-Saint-Denis	<b>-19,9%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>3,9%</b>
propriétaires occupants	Paris	8,7%	7,5%	7,2%	7,1%
	Seine-Saint-Denis	<b>2,7%</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,6%</b>

Source : INSEE-DGI (RFL)

En Seine-Saint-Denis, l'écart des revenus se creuse, quel que soient le statut d'occupation. A Paris, que ce soit pour les locataires du parc social ou pour les propriétaires occupants, l'écart entre les revenus des plus riches et des plus pauvres se ressert. Au final, les écarts de revenus entre la population de la Seine-Saint-Denis et la population parisienne s'accroissent nettement.

#### Note méthodologique :

La médiane du revenu fiscal par UC partage les personnes en 2 groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage dont le revenu par UC est inférieur à la médiane et l'autre moitié un revenu par UC supérieur.

***Etude réalisée par Anne Foussat, Service de l'Observatoire Départemental  
Direction de la stratégie, de l'organisation et de l'évaluation  
Conseil général de la Seine-Saint-Denis.***

Contact : [observatoire@cg93.fr](mailto:observatoire@cg93.fr)  
01 43 93 87 79