HAL
open science

Tendances et ruptures. Le Val-d'Oise en mutation : quelles conséquences pour l'avenir ?

Didier Desponds

▶ **To cite this version:**

Didier Desponds. Tendances et ruptures. Le Val-d'Oise en mutation : quelles conséquences pour l'avenir ?. [Rapport de recherche] Conseil Général du Val-d'Oise; Université de Cergy-Pontoise. 2010, pp.193. hal-01371149

HAL Id: hal-01371149

https://hal.science/hal-01371149v1

Submitted on 24 Sep 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

TENDANCES ET RUPTURES, LE VAL-D'OISE EN MUTATION : QUELLES CONSEQUENCES POUR L'AVENIR ?

Aspects sociaux, immobiliers et scolaires

Mai 2010

DESPONDS Didier – Maître de conférences en Géographie
Laboratoire MRTE – Université de Cergy-Pontoise

TENDANCES ET RUPTURES.
LE VAL-D'OISE EN MUTATION :
QUELLES CONSEQUENCES POUR L'AVENIR ?

Volets : social – habitat - valorisation / dévalorisation immobilières - spécialisation résidentielle des territoires – logement social – assouplissement de la carte scolaire

Remerciements :

Je tiens ici à exprimer mes plus sincères remerciements à tous ceux qui ont permis le développement de ce travail d'analyse sur les dynamiques affectant le territoire du Val-d'Oise. Cette étude suit une proposition formulée par le laboratoire de géographie de l'Université de Cergy-Pontoise (MRTE : Mobilités, Réseaux, Territoires, Environnement – Equipe d'accueil n°4113) le 19 mai 2008 au Président du Conseil général du Val-d'Oise, D. Arnal, élu le 20 mars 2008. Il s'agissait dans la proposition initialement transmise de réaliser un « Atlas des mutations du département », situant celui-ci dans un contexte spatial plus vaste, dépassant le cadre spécifiquement francilien et permettant de traiter des thématiques économiques, démographiques, sociales, environnementales.

L'accord de principe obtenu, les discussions sur le champ même du travail à réaliser, concernèrent directement les enseignants-chercheurs du laboratoire impliqués et les membres de l'Observatoire départemental : F. Bannerman, S. Dobel et L. Marzin. Outre le suivi régulier de l'avancement de l'étude au sein du conseil scientifique, leur aide s'est révélée indispensable pour l'obtention de données « sensibles ». Les discussions avec les responsables de l'Observatoire départemental contribuèrent à modifier le projet initial, dans le sens de l'élaboration d'un rapport, entendu comme un outil d'aide à la décision. Parmi les thèmes proposés, plusieurs apparurent comme plus essentiels dans un premier temps : il s'agit des évolutions économiques, sociales, résidentielles et immobilières. Les dynamiques économiques font l'objet du Volet 1, réalisé par L. Gatineau (maître de conférences en géographie, spécialisé dans les transports) et L. Chalonge (ingénieur d'études au laboratoire MRTE). Le Volet 2 abordant plus particulièrement les aspects sociaux, résidentiels et immobiliers correspond à la présente étude.

Je tiens également à remercier pour leur implication permanente dans le conseil scientifique ayant suivi cette étude, M. Arnaud (Directeur général adjoint chargé de l'administration au Conseil général du Val-d'Oise) et D. Hubert (Directeur général adjoint chargé du développement). Leur lecture attentive des documents transmis et leurs remarques précises ont permis aux enseignants-chercheurs d'approfondir certains aspects répondant plus particulièrement aux problématiques du Conseil général. Cette démarche itérative offre l'avantage de gagner du temps dans l'identification des aspects les plus originaux ou contre-intuitifs de l'étude en cours de réalisation.

Mes remerciements iront enfin à nos interlocuteurs directs auprès des organismes nous ayant permis l'accès aux données. Celles-ci constituent la matière première en l'absence desquelles, tout projet de construction d'un diagnostic territorial se révèlerait illusoire. Au moment où l'étude a été lancée, les données de statistique publique concernant l'année 2006, n'avaient pas encore été mises en ligne par l'Insee. Ceci nous conduisît à recourir à des données moins « conventionnelles ». En l'occurrence, les discussions avec S. Labeth de PNS (Paris Notaires Services) nous permirent d'acquérir les données produites par la Chambre des notaires de Paris. Par ailleurs, l'acquisition des données Filocom correspondant à des informations provenant de la DGI (Direction Générale des Impôts) et mises en forme par le CETE Nord-Picardie, permirent d'apporter des éclairages complémentaires. Notre interlocuteur direct, S. Danel, se révéla toujours disponible pour nous préciser les spécificités de la construction de cette base lorsque cela se révéla nécessaire.

SOMMAIRE DE L'ETUDE :

- **I) Objectifs de l'étude : thèmes développés, approche méthodologique……..……...p. 4**
- **II) Profils fiscaux : évolution dans la répartition des foyers non imposés ……..…p. 13**
- **III) Profils fiscaux : évolution des revenus des foyers ……...…….p. 25**
- **IV) Spécialisations socio-résidentielles à l'échelle communale : approche par le profil social des acquéreurs ……....p. 34**
- **V) Spécialisations socio-résidentielles à l'échelle communale : approche par la nationalité des acquéreurs …….p. 49**
- **VI) Valorisations et dévalorisation immobilières ……...p. 69**
- **VII) Concentration et redistribution du parc locatif social …….p. 105**
- **VIII) Evolution du recrutement des collégiens à l'entrée en 6ème, de 2006 à 2009, dans l'académie de Versailles……... 122**
- **IX) Bilan et perspectives : quels enjeux territoriaux déterminants ?……...p. 145**
- **Références bibliographiques et webographiques……...p. 146**
- **Annexes……..p. 150**
- **Table des figures……...p. 183**
- **Table des matières……....p. 191**

I. Objectifs de l'étude : thèmes développés, approche méthodologique

A. Les thèmes intégrés à l'étude

La convention signée le 8 janvier 2009 entre le président du Conseil général D. Arnal et la présidente de l'université de Cergy-Pontoise précise les points suivants dans son Article 1 – Objet de la convention (op. cité p. 2) :

- « Un partenariat est conclu avec le laboratoire MRTE de l'Université de Cergy-Pontoise afin de nourrir une réflexion prospective engagée par le Conseil Général : qu'est-ce que les évolutions du Val-d'Oise d'hier et d'aujourd'hui nous apprennent sur le Val-d'Oise de demain ? Quelles sont les tendances ou les ruptures récentes qui auront des conséquences sur le développement futur du Val-d'Oise ? Quelles dynamiques territoriales, quelles mutations, et quels effets prévisibles pour l'avenir du Val-d'Oise dans son contexte régional ?

Plus précisément, l'étude qui sera réalisée par MRTE concernera :

- **les dynamiques économiques et urbaines**, dont les analyses alimenteront les réflexions lancées à l'occasion de la conférence pour l'emploi, de l'élaboration du nouveau Plan stratégique de développement économique, et de la mise en œuvre du SDRIF.

  Il s'agit en particulier d'identifier les perspectives d'évolution :

  - de la structure et de la localisation des emplois, des qualifications, de la mobilité des entreprises, de l'attractivité des territoires…

  - de la consommation et usage de l'espace, des espaces bâtis, de la valorisation/dévalorisation immobilière et foncière : prix et commercialisation de terrains, logements neufs et d'occasion (maisons, appartements), profils des acquéreurs, des vendeurs (âge, CSP….)

- **les mutations socio-démographiques** survenues au cours de la période récente et prévisibles.

  Cette phase consiste à analyser les évolutions démographiques du point de vue de l'âge, des structures familiales, des catégories socioprofessionnelles, des migrations résidentielles et leur impact sur la diversification ou la spécialisation de certains territoires.

Les migrations intra Val-d'Oise ou avec des départements voisins, qu'elles soient résidentielles ou alternantes, et leurs effets induits, seront donc au centre des analyses. L'attractivité résidentielle et économique est en effet une préoccupation importante.

Pour veiller à donner un caractère opérationnel à cette étude, il conviendra de distinguer des territoires infra-départementaux, en spécifiant leurs atouts et faiblesses au regard de chaque thématique. Les analyses et les données seront ainsi restituées à l'échelle spatiale la plus pertinente selon la thématique (territoires du Conseil Général, EPCI…), mais dans tous les cas, une attention particulière sera portée aux principaux pôles urbains du Val-d'Oise : le pôle de Roissy-Charles de Gaulle, de l'agglomération de Cergy-Pontoise, et d'Argenteuil-Bezons.

Si l'analyse porte sur les mutations en cours dans le Val-d'Oise et leurs spécificités éventuelles par rapport aux autres départements de la région, elle se veut résolument prospective afin d'envisager les effets prévisibles pour l'avenir du département. L'objectif étant en effet d' anticiper les grandes mutations à venir, et éclairer les décisions de demain ».

B. Les difficultés de l'accès aux sources

Traiter ces différents aspects supposait de mobiliser les informations indispensables, les plus actualisées. L'accès à l'information constitue un enjeu stratégique pour la connaissance des territoires [Desponds, 2006-a]. Les variables accessibles à un niveau territorial donné (regroupements de communes, commune ou niveau plus fin) doivent être identifiées. Le Tableau ci-dessous résume la situation.

ECHELLES TERRITORIALES ET INFORMATIONS DISPONIBLES.

	Niveau géographique de disponibilité de la donnée.				
Nature de l'information et nom du fichier quand diffusion par l'Insee.	Parcel-le cadas-trée	IRIS 2000	TRIRIS	Commune	Département
Prix transaction immobilière	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Caractéristiques acheteur	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Caractéristiques vendeur	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Date de la transaction	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Origine géog. Acheteur	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Type logement sur territoire (LOG1)		1/1	1/1	1/1	1/1
Taille logement sur territoire (LOG2)		1/1	1/1	1/1	1/1
Caractéristiques résidences principales (PRINC1)		1/1	1/1	1/1	1/1
Epoque d'achèvement (PRINC1)		1/1	1/1	1/1	1/1
Pièces résidences principales (PRINC2)		1/1	1/1	1/1	1/1
Résidence princip. et âge personne réf. (PRINC3)		1/1	1/1	1/1	1/1
Résidence princip. et CS personne réf. (PRINC4)		1/4	1/4	1/4	1/4
Ménage selon sexe personne réf. (MEN1E)		1/1	1/1	1/1	1/1
Ménage selon âge personne réf. (MEN1E)		1/1	1/1	1/1	1/1
Ménage selon activité personne réf. (MEN1E)		1/1	1/1	1/1	1/1
Nombre personnes du ménag. et CS pers. ref. (MEN1)		1/4	1/4	1/4	1/4
Caractéristiques des familles et enfants (FAM1)		1/4	1/4	1/4	1/4
Population totale / sexe (POP2)		1/1	1/1	1/1	1/1
Population totale / âge (POP2)		1/1	1/1	1/1	1/1
Individus (sexe, âge, CS) (POP4)		1/4	1/4	1/4	1/4
Ménages, nationalité person. réf. (NAT1)			1/1	1/1	1/1
Individus (sexe, âge, nationalité) (NAT2)			1/1	1/1	1/1
Individus (CS, statut, nationalité) (NAT3)			1/4	1/4	1/4
Individus (sexe, âge, nation. et lieu de naiss.) (MIG1)		1/1	1/1	1/1	1/1
Individus (sexe, âge, lieu de résid. 1990) (MIG2)		1/1	1/1	1/1	1/1
Individus (CS, activ., lieu de naissan.) (MIG3)		1/4	1/4	1/4	1/4
Individus (CS, activ, lieu de résid. 1990) (MIG4)		1/4	1/4	1/4	1/4
CS et activité économique (ACT5)		1/4	1/4	1/4	1/4
Sexe , âge, moyen de transport et lieu de travail (NAV1)		1/1	1/1	1/1	1/1
CS, ou activit. eco. et lieu de travail (NAV2)		1/4	1/4	1/4	1/4
Revenus fiscaux des ménages				1/1	1/1
Ménages non imposés				1/1	1/1

1/4	Information disponible au 1 / 4.
1/1	Information disponible de façon exhaustive.

	Source CD-BIEN
	Source INSEE
	Source fiscale

- Les IRIS 2000 correspondent à un regroupement d'environ 2000 habitants.
- Les TRIRIS, correspondent à un zonage de plus de 5000 habitants, grosses communes ou groupes de 3 IRIS 2000. Certaines variables dites « sensibles » ne sont accessibles qu'à cette échelle.

Pour plus d'informations sur ces questions voir le site du Centre Quetelet :
http://www.iresco.fr/labos/lasmas/enquetes/tablo99/rp99_analyses.htm

Fig 1 : Types de variables socio-démographiques et niveau d'accès à l'information.

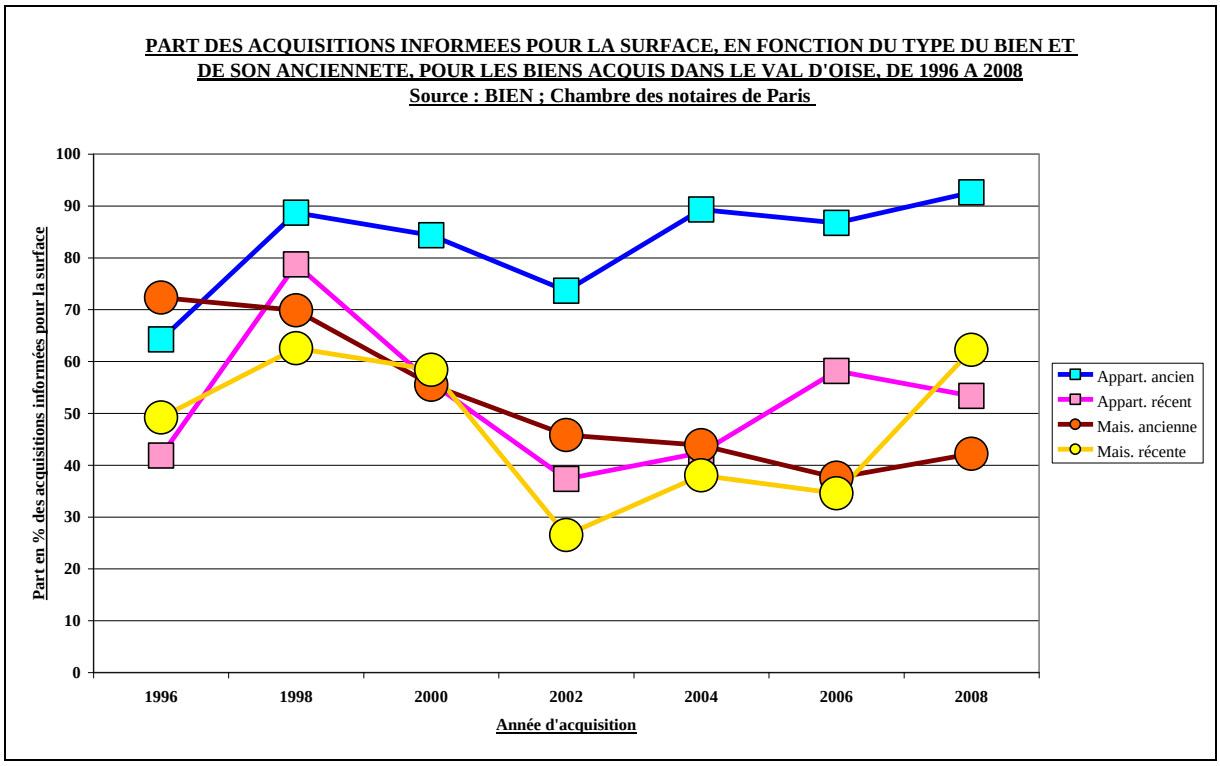

Fig 2 : Base BIEN, qualité de l'information sur les surfaces des biens acquis.

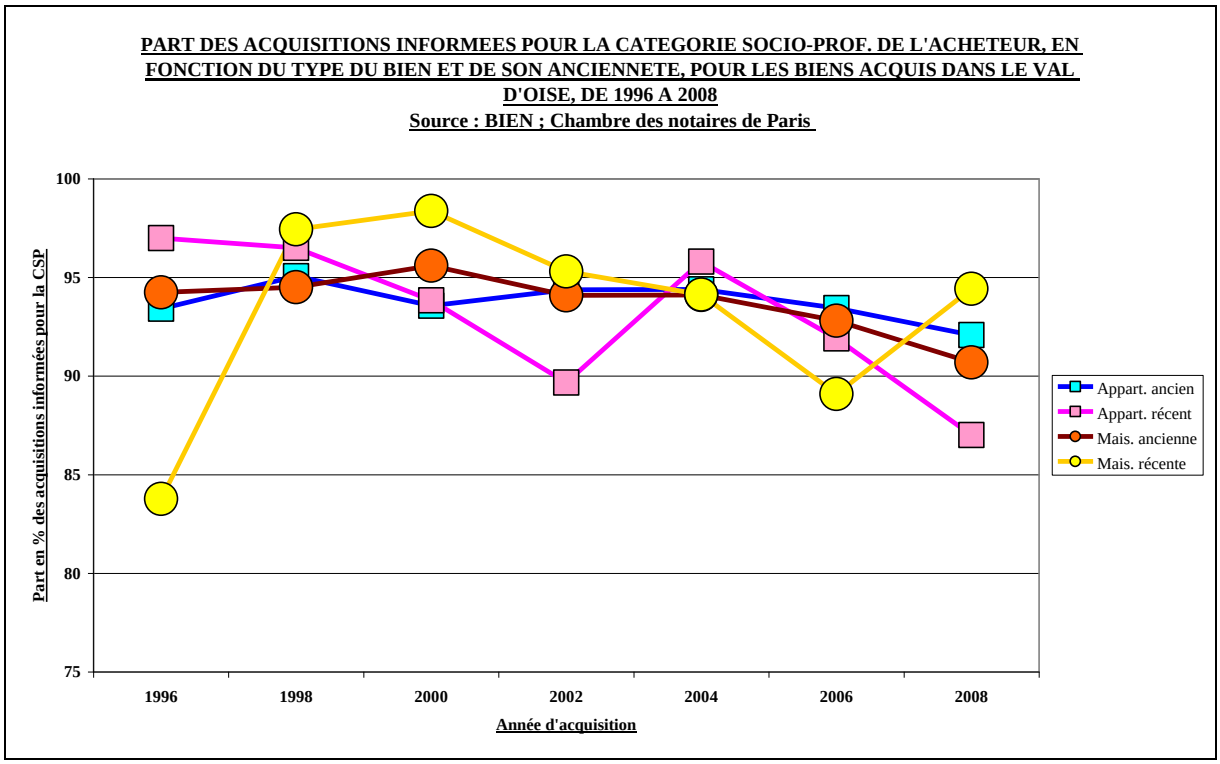

Fig 3 : Base BIEN, qualité de l'information sur les CSP des acquéreurs.

En attente de l'accès aux données du recensement rénové[1], les thèmes de l'étude nécessitaient de recourir à des informations « moins conventionnelles ». Figurent en

[1] Ces données sont devenues progressivement accessibles dans le courant de l'année 2009, l'année-référence étant 2006.

Annexe 1, un tableau présentant les spécificités des différentes sources envisageables, leurs avantages et inconvénients. Suite à la réunion du 19 février 2009, furent choisis les fichiers Filocom de la DGI (Direction Générale des Impôts) et ceux de la base BIEN (Base d'informations économiques notariales) de la Chambre des notaires de Paris.

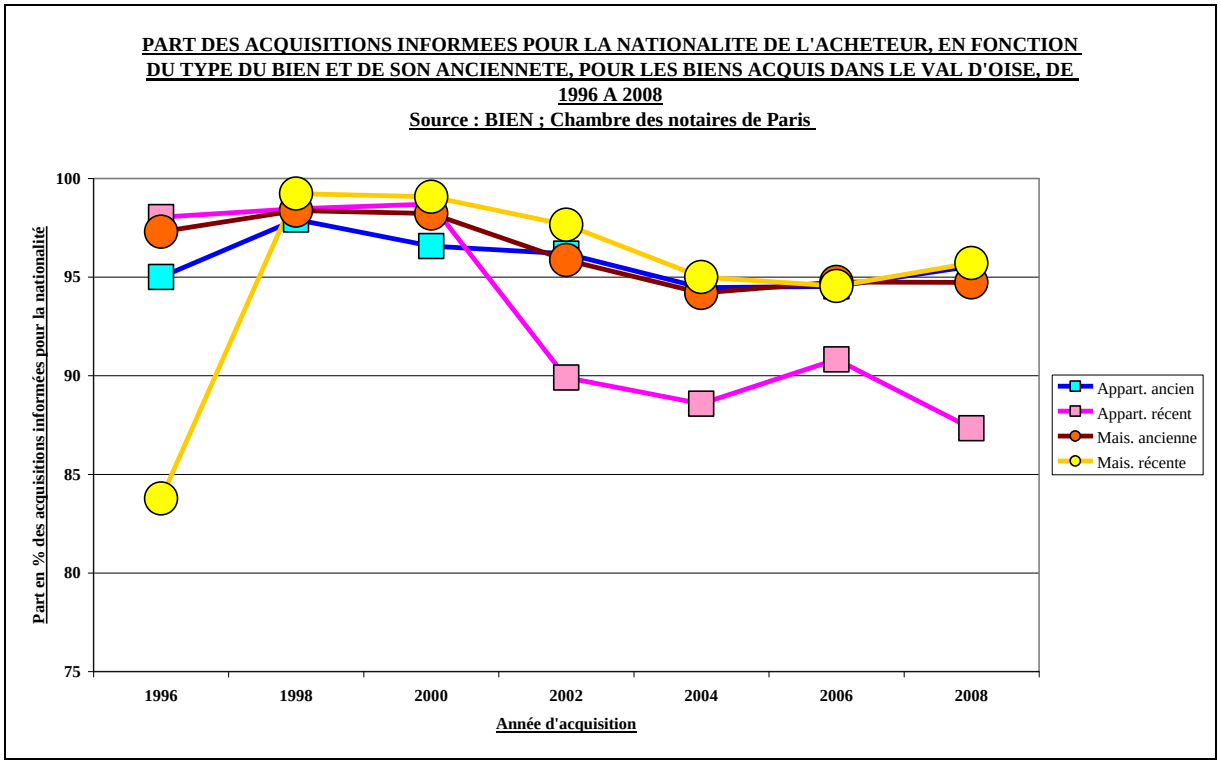

Fig 4 : Base BIEN, qualité de l'information sur la nationalité des acquéreurs.

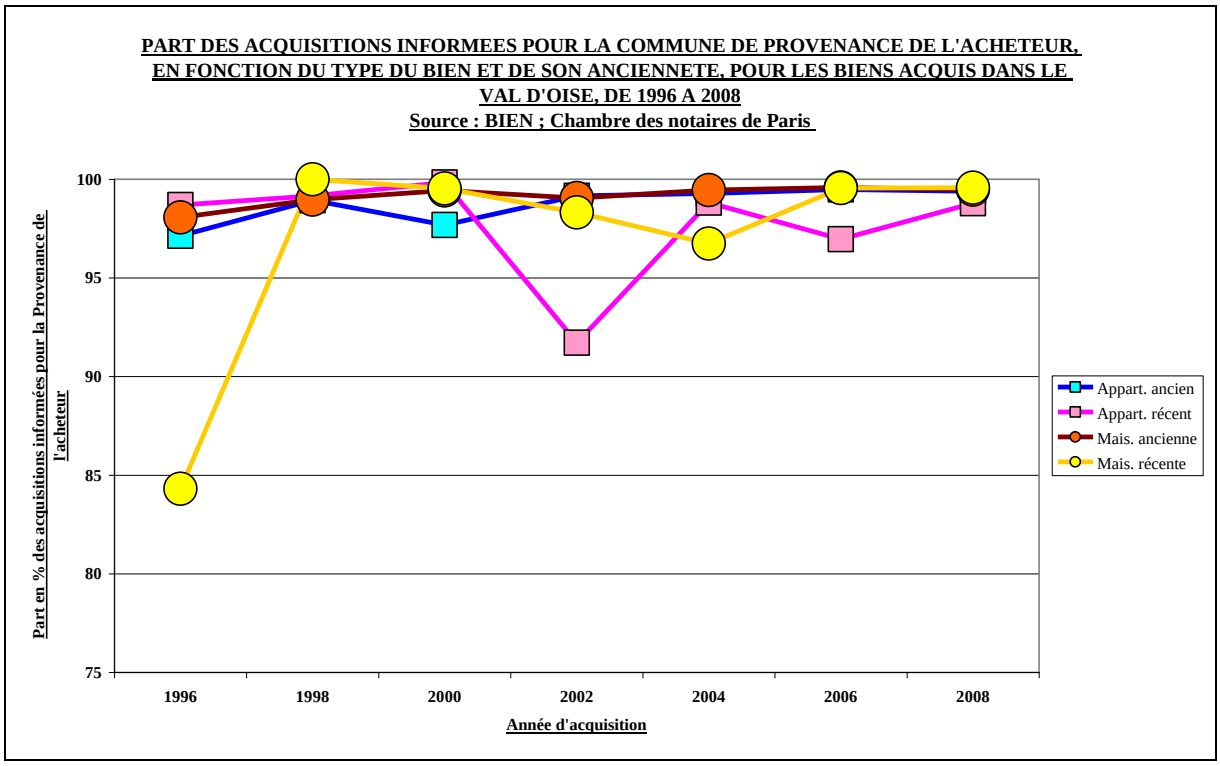

Fig 5 : Base BIEN, qualité de l'information sur la provenance géographique des acquéreurs.

En Annexe 2 sont indiqués les modules commandés au CETE Nord-Picardie et en Annexe 3 la liste des variables de la base BIEN demandées à PNS (Paris Notaires Services). Compte tenu du prix d'acquisition des données[2], un choix était nécessaire. N'ont été conservées que les informations nécessaires à l'avancement de l'étude. Les bases Filocom fournissent des données sur les foyers fiscaux (foyers non imposés, revenus déclarés, statuts d'occupation,...). Elles existent depuis 1995, mais des modifications dans le champ des variables disponibles conduit à conseiller d'utiliser ces bases à partir de 2001, les informations ultérieures étant structurées de manière similaire[3]. Pour cette étude, nous disposons des fichiers Filocom des communes[4] du Val-d'Oise pour les années 2001, 2003, 2005 et 2007 (dernière année actuellement disponible). Comme il sera justifié au chapitre suivant, il ne pouvait être question de limiter l'étude au seul territoire du département, mais de chercher à inscrire celui-ci dans les dynamiques affectant un ensemble plus vaste. Ceci conduisit à mobiliser les données Filocom de tous les départements franciliens ainsi que de ceux qui se situent dans le voisinage même du Val-d'Oise, département de la seconde couronne de la région Île-de-France soit, l'Eure, l'Eure-et-Loir, l'Oise et la Seine-maritime. Il avait été envisagé de commander les données concernant un ensemble plus vaste incluant l'Yonne, l'Aube, le Loiret, l'Aube, la Marne et la Somme, mais le coût d'acquisition nécessita de restreindre la demande au territoire le plus indispensable pour l'étude. Pour les départements hors Val-d'Oise qui furent finalement conservés, n'ont été demandées que les informations correspondant aux années-bornes soit 2001 et 2007. Ceci permettra de mettre en évidence la situation initiale particulière du Val-d'Oise en 2001 et d'identifier les évolutions intervenues sur la période 2001-2007 : convergence, divergence, parallélisme ?

La base BIEN[5] alimentée par les transactions enregistrées par les notaires[6] a été exploitée par de nombreuses études depuis la fin années quatre-vingt-dix [Massot, 1999 ; Desponds 2005 ; Cavailhès et Joly, 2006 ; Filippi et alii, 2007], même si l'accès à ces informations demeure difficile [voir Madoré, 2004]. L'étude présentera des résultats obtenus dans le cadre de l'étude réalisée en 2008 pour le compte du PUCA [Bergel, Desponds, Jean et Le Goff, 2008] dans le cas où ceux-ci auront conduit à des articles scientifiques acceptés et devant prochainement être publiés. Ces informations concernent trois départements (les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise), toutefois comme elles ne couvrent que la période 1996-2005, il est apparu nécessaire d'acquérir de nouvelles informations auprès de PNS. L'un des principaux intérêts de cette base résulte de son actualisation régulière. Il est en

[2] Pour la base Filocom, ce prix est fonction du nombre de cellules extraites (une cellule correspond au croisement entre une variable et une référence territoriale, en l'occurrence une commune) ; pour la base BIEN, le mécanisme est similaire, le prix étant proportionnel au nombre de transactions enregistrées (soit au nombre de lignes) ainsi qu'aux variables sélectionnées (soit au nombre de colonnes). À titre indicatif, les données acquises auprès du CETE Nord-Picardie l'ont été pour un montant de l'ordre de 7 000 € TTC et celles auprès de PNS, pour 20 000 € TTC. Ceci justifie l'attention portée au choix des variables ainsi qu'au cadrage spatial.

[3] Un tableau récapitulatif des informations mobilisables pour traiter les problématiques urbaines est consultable dans le hors-série des *Cahiers pratiques* de la DIV de septembre 2008.

[4] Compte tenu des règles du « secret fiscal », les communes ayant moins de onze foyers fiscaux ne peuvent figurer dans les fichiers Filocom. Certaines communes rurales franciliennes (en particulier en Seine-et-Marne et dans les Yvelines), mais surtout de nombreuses communes hors de la région Île-de-France ne pourront ainsi être représentées sur les cartes produites à partir de ces fichiers.

[5] Dans le cas des départements non franciliens, les informations provenant des notaires sont centralisées par la société Perval (http://www.geomatique-aln.fr/rubrique.php3?id_rubrique=41) et non par PNS (http://www.basebien.com/PNSPublic/front/f_basebien.php?rub=1). La comparaison entre les données BIEN et Perval a fait l'objet d'analyses dans un rapport récemment remis au PUCA [Bergel, Desponds, Jean et Le Goff, 2008].

[6] Les notaires ne sont pas soumis à l'obligation de transmettre ces informations. Celles-ci le sont donc sous le mode du volontariat ce qui peut expliquer l'absence de certaines informations comme des irrégularités temporelles dans leur transmission. Compte tenu du prix d'acquisition de la base, mentionné précédemment, il peut paraître surprenant qu'apparaisse un tel déficit de fiabilité.

effet possible de disposer d'informations exhaustives avec un délai de six mois , ainsi les données de l'année 2008 purent être transmises par PNS en août 2009. Suite à la signature d'une convention spécifique avec PNS, ont été obtenues des informations correspondant à la période 1996-2008. Pour des raisons de coût, il a cependant été nécessaire de limiter les acquisitions au seul Val-d'Oise et de ne commander que les transactions d'une année sur deux. La base BIEN présente certaines imperfections qui résultent en particulier de l'instabilité d'information pour certaines variables. Le phénomène est connu et est compréhensible lorsqu'il s'agit des années les plus anciennes correspondant à la phase de construction de la base. Ainsi, dans le cas des départements de première couronne pour lesquels les transactions sont enregistrées depuis 1990, il a été observé pour de nombreuses variables, de faibles taux initiaux d'information allant progressivement en s'améliorant. Dans le cas du Val-d'Oise pour lequel les séries remontent à 1996, il peut paraître surprenant que soient encore constatées de telles irrégularités. Les Figures n°2 à n°6 présentent quelques résultats témoignant de ces irrégularités. Les requêtes réalisées permettent de distinguer les niveaux d'information en fonction des types de bien, selon quatre modalités (maisons anciennes[7], maisons récentes, appartements anciens et appartements récents). La base globale transmise par PNS contient un *corpus* de 77 232 transactions[8]. Parmi celles-ci, 38 262 correspondent à des maisons (dont 2 563 à des maisons « récentes », soit 6,7 % des maisons) et 38 970 à des appartements (dont 7 123 à des appartements « récents », soit 18,3 % des appartements). Les terrains ne figurent pas dans cette base.

En raison des thématiques développées dans l'étude, n'avaient été commandées que des transactions correspondant à des biens immobiliers à fonction d'habitation[9]. Ces biens étaient donc tous censés être correctement renseignés pour la variable « surface habitable ». Or, 49 031 transactions sur les 76 223 correspondant strictement à la fonction habitation en disposent (soit 64,3 %). Ceci pose un réel problème car même si l'information sur le montant de la transaction est systématiquement présente, l'absence de déclaration sur la surface habitable invalide la possibilité de calculer un prix au m² pour certains biens et limite celle l'agrégation des prix et des surfaces habitables sur un territoire donné (Iris ou commune) afin d'y calculer un prix moyen au m². Plus ennuyeux encore, la Figure 2 montre la variabilité temporelle dans l'obtention de cette information tout comme les irrégularités en fonction des types de biens. Les appartements anciens paraissent les mieux renseignés sur toute la période, avec des niveaux supérieurs à 80 % quand les maisons anciennes voient leurs taux passer de 70 à 40 %. Il est particulièrement surprenant de noter que les biens récents sont renseignés à des niveaux de l'ordre de 50 % en moyenne sur la période avec une grande variabilité des résultats inter-annuels. Ces problèmes constituent de véritables faiblesses de la base d'autant que la tendance générale n'est pas à l'amélioration des résultats.

Les trois autres variables faisant l'objet de cette étude critique offrent des résultats plus satisfaisants. Les catégories socio-professionnelles sont informées pour plus de 90 % des transactions (voir Figure 3) et de manière stable dans le temps. La nationalité des acquéreurs (voir Figure 4) se situe à des niveaux similaires, avec toutefois une tendance à la baisse pour les acquéreurs d'appartements récents. Quant à la commune de provenance (voir Figure 5), il s'agit d'une des variables les mieux informées et de plus en progression.

---

[7] Les biens considérés comme « anciens » dans la base BIEN comme d'ailleurs dans la base Perval, le sont au sens « fiscal ». Ceci ne signifie pas qu'ils le sont du point de vue de leur date de construction . Concrètement, il s'agit de biens immobiliers construits depuis au moins cinq ans ou faisant l'objet d'une seconde transaction.

[8] La ventilation par année est la suivante : 4 974 transactions en 1996 ; 8 011 en 1998 ; 11 666 en 2000 ; 13 307 en 2002 ; 13 625 en 2004 ; 14 812 en 2006 et 10 837 en 2008.

[9] La base BIEN exhaustive peut à titre d'exemple faire figurer des acquisitions de terrains, de garages, de box, de locaux professionnels, etc. Sur les 77 232 transactions constituant le *corpus*, 76 223 (soit 98,7 %) correspondent *stricto sensu* à une fonction d'habitation et 334 (soit 0,4 %) à des fonctions mixtes (habitat et professionnelle). Le reliquat de 0,9 % résulte d'une absence d'information ou d'une erreur.

C. Les niveaux d'analyse : question d'échelle, question de territoire

Les données Filocom auxquelles nous avons eu accès sont référencées à la commune, les données BIEN, le sont également à la commune mais ajoutent des informations de calage en x et y qui permettent une géolocalisation précise des biens acquis. Cette base fournit par ailleurs des informations sur la rue et sur la parité dans celle-ci, ainsi que sur la parcelle cadastrale correspondant au bien immobilier. Ces informations se révèlent redondantes en termes de position spatiale dans le cas où sont présentes les informations en x et y[10]. Leur principal intérêt réside dans la possibilité d'extraire des transactions correspondant à des zonages infra-communaux spécifiques. À la condition de disposer des contours vectorisés des ZUS (Zones Urbaines Sensibles), il devient par exemple envisageable d'identifier les évolutions affectant plus particulièrement les territoires de la géographie prioritaire [Estèbe, 2004], par rapport à ceux qui se situent à l'extérieur.

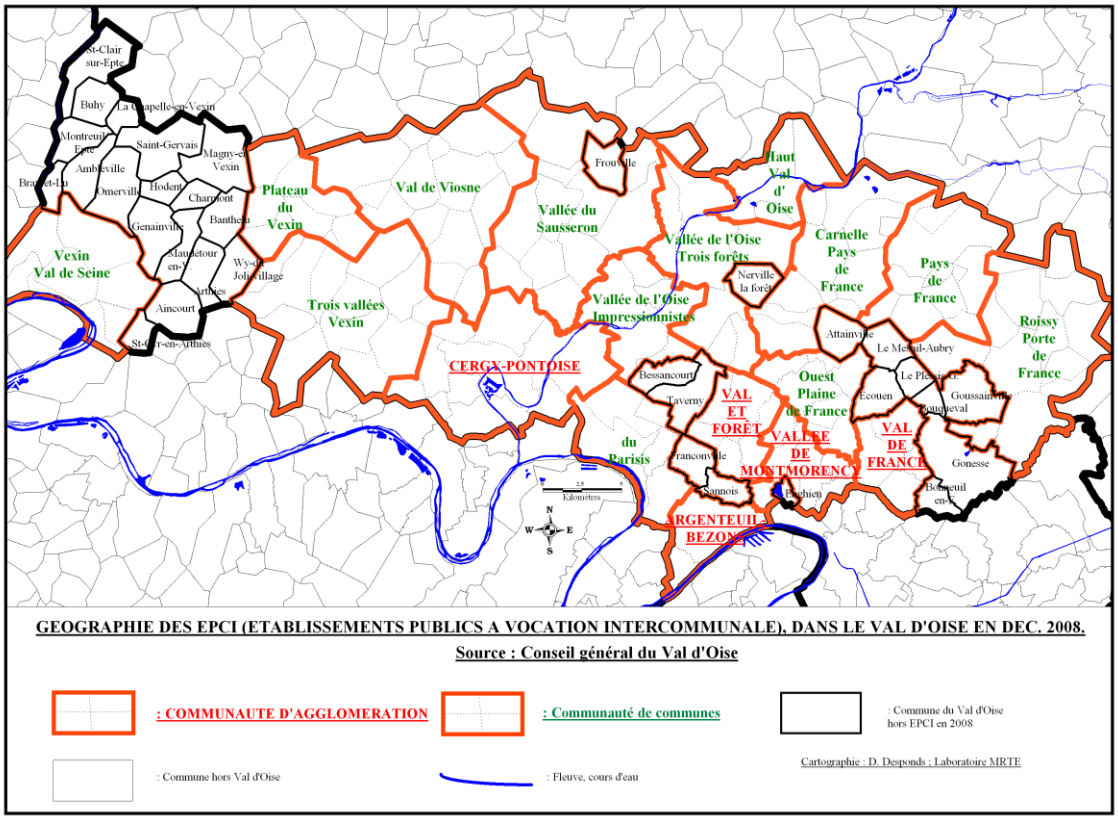

Fig 6 : Carte des EPCI dans le Val-d'Oise en décembre 2008.

Dans le cadre de cette étude, les analyses descendront rarement à des échelles infra-communales, à la fois par déficit d'informations exploitables, mais aussi par choix de privilégier l'échelle communale et celle du regroupement de communes. Pour cette dernière,

[10] Sur les 77 232 lignes de la base transmise, 54 948 (soit 71,1 %) sont correctement informées pour les variables de géolocalisation en x et y. Si l'on considère les communes rurales ou urbaines définies par rapport aux populations sans double-compte en 1999, ces informations sont plus fréquemment présentes dans le cas des communes urbaines (54 018 sur 72 731, soit 74,3 %) que dans celui des transactions enregistrées dans des communes rurales (930 sur 4501, soit 20,7 %). La comparaison entre appartements et maisons fournit par contre de meilleurs résultats pour les maisons en termes de géolocalisation : 27 174 appartements sur 38 970 (soit 69,7 %) et 27 774 maisons sur 38 262 (soit 72,6 %) disposent de cette information.

il aurait été concevable d'utiliser le découpage en six « grands territoires de projets » mis au point par le Conseil général du Val-d'Oise en 2004[11], comme cela a été fait dans des études antérieures[12]. Toutefois, depuis cette date la situation a changé dans le département, dans le sens où une part beaucoup plus importante du territoire départemental est désormais couverte par des EPCI, qu'il s'agisse de Communautés d'agglomération ou de Communautés de communes, comme le montre la Figure 6. Par ailleurs, le renforcement des compétences de ces EPCI les fait émerger comme des territoires de projets à des échelles plus locales que ceux initialement proposés par le Conseil général. Ces deux éléments justifient le choix de présenter au-delà des évolutions générales affectant le Val-d'Oise par rapport à d'autres départements (franciliens ou non), les dynamiques spécifiques aux EPCI. Ces éléments viendront en complément des analyses qui seront développées à l'échelle communale.

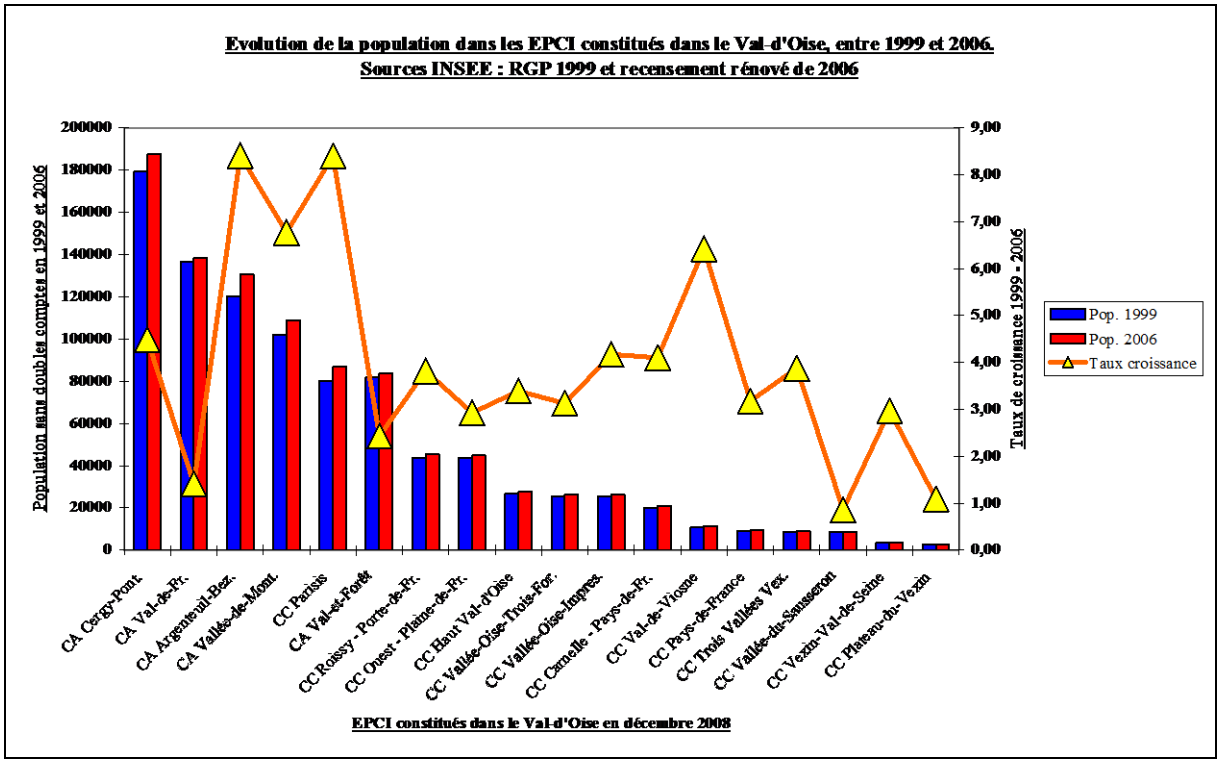

Fig 7 : Evolution démographique entre 1999 et 2006 des EPCI constitués dans le Val-d'Oise.

Comme le montre les Figures 7 et 8, les EPCI du Val-d'Oise tels qu'ils étaient constitués en décembre 2008[13] (les rattachements des communes aux EPCI figurent en Annexe 4) se caractérisent par des poids démographiques très dissemblables, des 187 388 habitants en 2006 de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise à un bout de la chaîne, aux 2788 habitants de la Communauté de communes Plateau du Vexin à l'autre. Les évolutions enregistrées sont par ailleurs à rapporter aux tendances générales dans le département qui passe de 1 105 464 habitants en 1999 à 1 157 052 en 2006 (soit un taux de croissance de + 4,7 %) ; la Figure 9 fait apparaître les contrastes territoriaux.

[11] Voir dans cet article publié le 30 novembre 2005, la présentation faite par D. Hubert (Directeur de l'Action territoriale du Conseil général du Val-d'Oise) de la justification du projet ainsi que de la démarche mise en œuvre : http://www.adbdp.asso.fr/spip.php?article437

[12] Cf : Desponds D. (2006) : « Spécialisations socio-résidentielles : vers des divergences accrues dans le cadre du Val-d'Oise ? », *Hérodote* n°122, Ghettos américains, banlieues françaises, pp. 172-197.

[13] La Figure 6 présentait les communes non rattachées à des EPCI à cette date. Or, pendant l'été 2009, les communes d'Ecouen, Bouqueval et du Plessis-Gassot ont intégrées la CC Roissy – Porte-de-France. Par contre des communes importantes comme Gonesse et Goussainville demeurent encore hors EPCI.

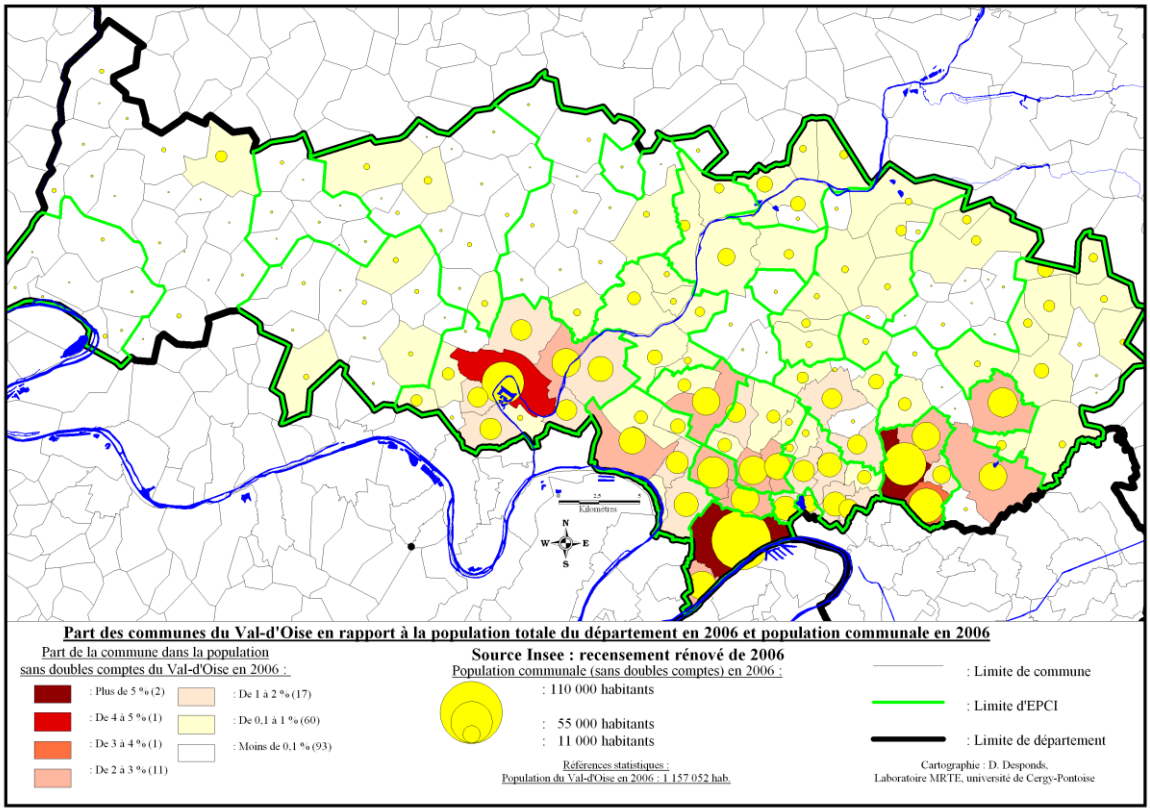

Fig 8 : Carte de la part des communes dans la population totale du Val-d'Oise en 2006 et population communale sans doubles comptes en 2006.

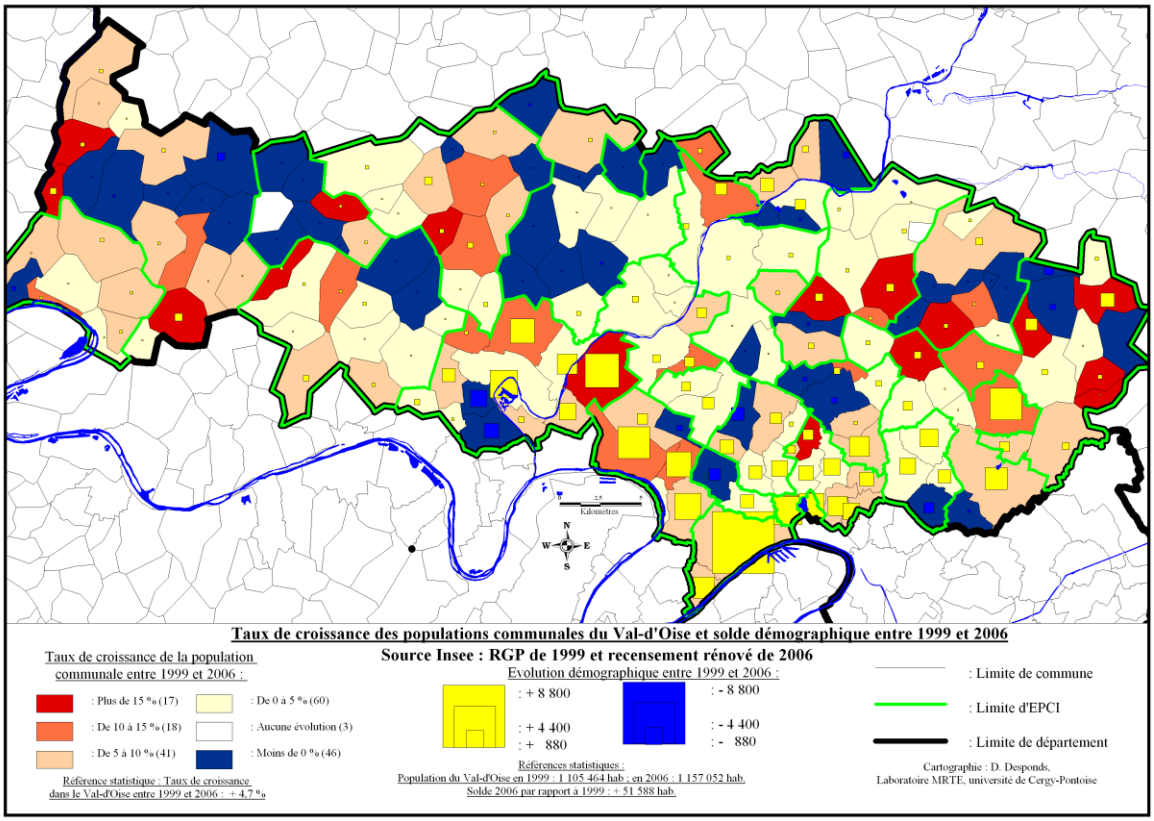

Fig 9 : Carte des taux de croissance des populations communales du Val-d'Oise et solde démographique entre 1999 et 2006.

II. Profils fiscaux : évolution dans la répartition des foyers non imposés

A. Sources exploitées et difficultés rencontrées

Les sources permettant d'appréhender le profil fiscal des ménages résidents proviennent, comme il a été indiqué précédemment de la DGI et sont mises à disposition par le CETE Nord-Picardie[14]. Les fichiers exploitées couvrent les années 2001 à 2007[15]. La notion de « ménage » doit être définie de la manière suivante selon l'Insee[16] : « *De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne* ». Cette définition n'est pas en totale conformité avec celle utilisée par la DGI. En effet, les informations fournies proviennent des déclarations fiscales, or dans un même « ménage » peuvent exister plusieurs « foyers fiscaux ». Par construction, les statisticiens responsables des bases Filocom ont choisi de prendre comme base le « Foyer fiscal de référence », celui-ci correspond au profil fiscal correspondant le plus précisément aux déclarants résidant dans un ménage. Cette notion est ainsi compatible avec celle de « personne de référence du ménage » de l'Insee. En conséquence du mode de construction de cette variable, le cumul des foyers fiscaux imposés à l'impôt sur le revenu et de ceux qui ne le sont pas, permet d'obtenir le nombre de résidences principales. Afin de bien souligner la provenance des informations utilisées, les cartes et graphiques construits à partir des données des bases Filocom stipuleront « Foyer fiscal » (à entendre comme « foyer fiscal de référence ») et non « ménage ».

Ne pas limiter l'étude au seul département du Val-d'Oise résulte d'une option méthodologique. Il paraissait en effet inapproprié de considérer ce territoire comme « une île » et de ne pas l'inscrire dans un ensemble plus vaste, seul à même de dégager des tendances globales et de permettre l'élaboration de comparaisons. Sur le plan cartographique, ceci pose le problème du mode de représentation. Deux méthodes seront généralement proposées : l'une reposant sur des discrétisations en « même nombre d'enregistrements », l'autre sur des discrétisations en « égale amplitude ». La première permet de positionner les communes du Val-d'Oise par rapport à la distribution statistique générale des communes des douze départements, la seconde de mettre en évidence les contrastes absolus existant entre les territoires. Les deux approches permettre de construire une vision complémentaire.

Plus complexe, l'interprétation des données diachroniques de 2001 et 2007, en particulier pour la variable « Foyers fiscaux non imposés ». Une augmentation du taux de non imposés sur un territoire donné doit-il s'interpréter comme un signe de paupérisation sociale sur le territoire ? Il peut en être ainsi à condition de ne pas occulter le fait que les règles du jeu concernant les mécanismes de non imposition évoluent dans le temps. En effet, pour des revenus fiscaux identiques, la situation d'un ménage change (naissances, décohabitation, etc.) et peut modifier la barre le mettant au-dessous ou au-dessus du niveau de non imposition. Ensuite, la politique fiscale menée par l'Etat est également susceptible d'évoluer qu'il

[14] Il s'agit d'un organisme dépendant du MEEDDAT (Ministère de L'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire), comme l'indique son site : http://www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr/

[15] Les fichiers Filocom existent depuis 1995, avec 135 variables. Leur nombre va croître par la suite : 150 en 1997 ; 245 en 1999 ; 275 en 2001 ; 280 en 2003. En 2005 et 2007, le nombre de variables se stabilise à 300. Pour plus de précisions sur ce point, se référer à [CETE Nord-Picardie, 2008].

[16] Op. cité d'après le site officiel de l'Insee à la page suivante : http://insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/menage.htm

s'agisse des seuils des tranches fiscales ou des mécanismes permettant des déductions. Dans la présente étude, il ne sera pas envisageable d'approfondir ces différents aspects, mais ils devront être conservés à l'esprit afin d'éviter des interprétations fallacieuses. Les données de cadrage fournies par le CETE Nord-Picardie [CETE Nord-Picardie, 2008] offrent des repères nationaux qui permettent de dégager de grandes tendances. Ainsi les taux de foyers fiscaux non imposés ont globalement progressé de 1995 à 2007[17], après un étiage en 2001.

B. Tendances observées

1. Le Val-d'Oise et les autres départements

Trois niveaux de comparaison sont envisageables pour le Val-d'Oise : par rapport à la France, à la région Île-de-France et par rapport à son environnement spatial élargi aux douze départements de l'étude. Avec un taux de 31,95 %, le Val-d'Oise se situe en 2001 à un niveau inférieur à celui de la France (42,3 %), voisin de celui des douze départements (32 %), comme le montre la Figure 10 et supérieur à celui de la région Île-de-France (29,5 %). La moyenne de cette dernière est d'ailleurs fortement relevé par les résultats de la seule Seine-Saint-Denis (42,1 %).

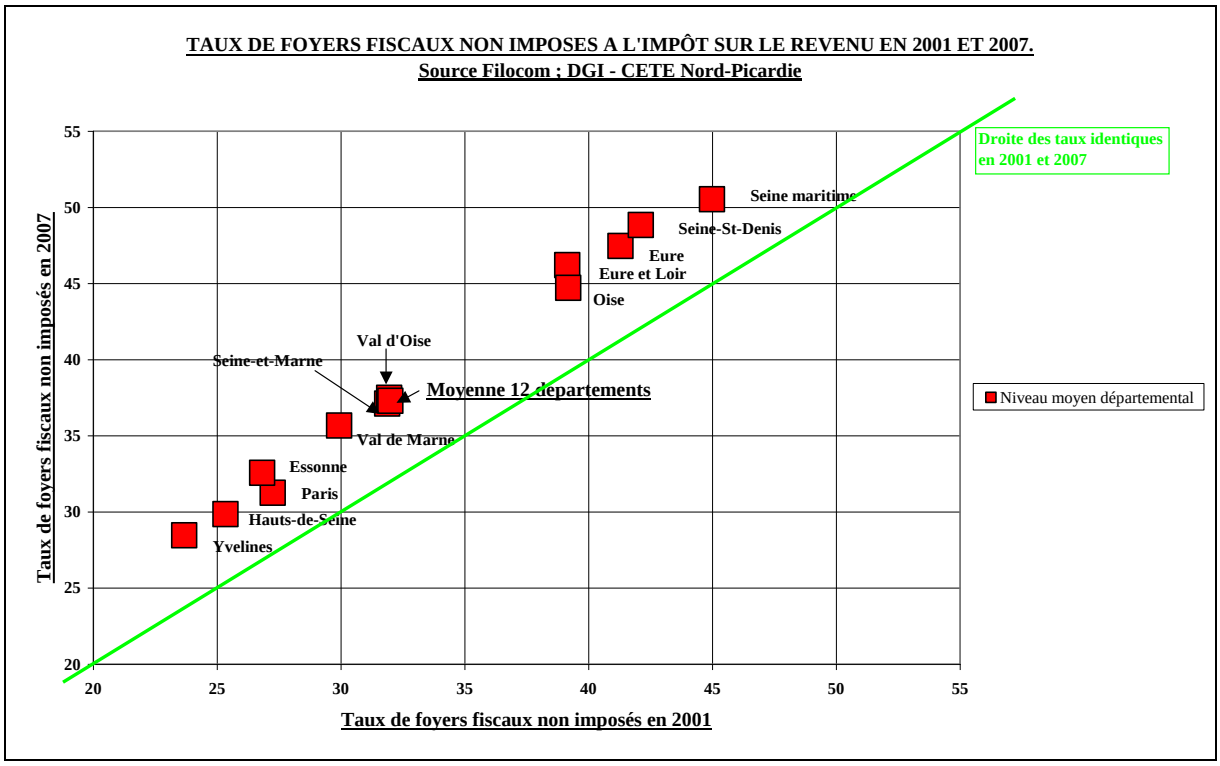

Fig 10 : Taux de foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans le Val-d'Oise et les départements voisins, en 2001 et 2007.

Parmi les départements franciliens, le classement du Val-d'Oise se situe au niveau de la Seine-et-Marne, enregistrant ainsi, l'un des moins bons résultats. Les références statistiques

[17] Ainsi, en 1995, 45,7 % des foyers fiscaux sur le territoire national étaient non imposés à l'impôt sur le revenu ; en 1997, 46,9 % ; en 1999, 44,3 % ; en 2001, 42,3 % ; en 2003, 44 % ; en 2005, 48,2 % et en 2007, 49,2 %. Pour la période de 2001 à 2007 qui nous intéresse plus particulièrement, a donc été enregistrée une croissance de 6,9 % des foyers non imposés. Ces taux varient en fonction du statut d'occupation des ménages, en augmentant des propriétaires occupants aux locataires en secteur privé puis aux locataires en HLM.

présentées avec les cartes de 2001 (Figures 12 ou 14) indiquent que les écarts entre le Val-d'Oise et les départements franciliens enregistrant les taux les plus faibles sont conséquents, avec respectivement + 8,28 points par rapport aux Yvelines et + 6,61 points avec les Hauts-de-Seine. Ces indications seront à mettre en relation avec d'autres concernant les niveaux de revenus ou le profil des acquéreurs de biens immobiliers, dans le cas des Yvelines.

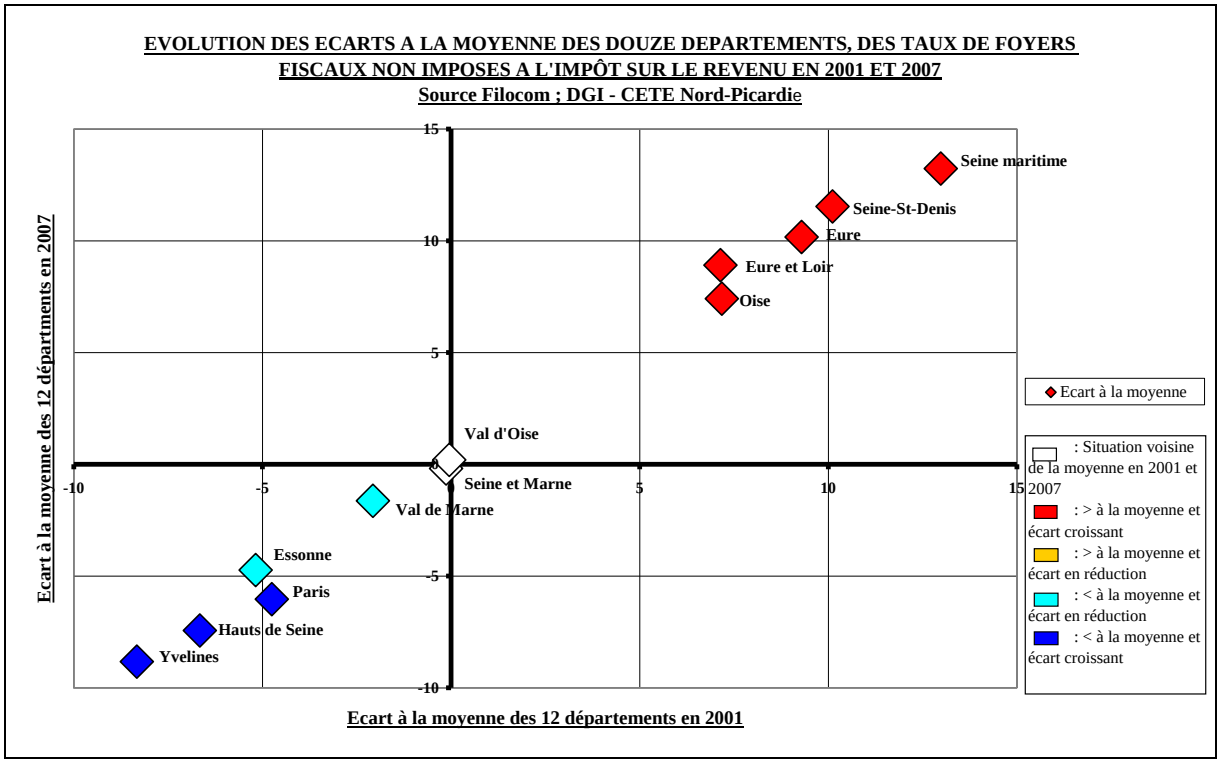

Fig 11 : Evolution des écarts à la moyenne des taux de foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans le Val-d'Oise et les départements voisins entre 2001 et 2007.

Les résultats de 2007 n'offrent pas de modifications structurelles majeures par rapport aux éléments qui viennent d'être présentés, sinon celle de l'augmentation généralisée des taux de non imposés. La Figure 10 montre ainsi que tous les territoires étudiés se trouvent décalés vers la gauche de la « droite des taux identiques en 2001 et 2007 ». Un département ayant enregistré des résultats identiques en 2001 et 2007, présenterait des valeurs identiques en abscisse et en ordonnée et serait en conséquence positionné sur cette droite. Le fait qu'aucun cas n'apparaisse n'est guère surprenant, en effet depuis qu'existent les fichiers Filocom, l'année 2001 était celle où les taux enregistrés à l'échelle nationale avaient été les plus faibles (42,3 %) et l'année 2007, les plus forts (49,2 %). Le Val-d'Oise avec 37,5 % enregistre un plus fort écart négatif avec la moyenne nationale (- 10,35 points en 2001, pour – 11,7 points). En comparaison de la région Île-de-France (29,5 % en 2001 et 34,6 % en 2007), le Val-d'Oise voit par contre sa situation se dégrader légèrement (écart de + 2,49 points en 2001, de + 2,92 points en 2007). La Figure 11 montre que les évolutions en points des douze départements par rapport à la tendance moyenne ne sont pas homogènes : Paris (+ 4,01) les Yvelines (+ 4,8), les Hauts-de-Seine (+ 4,52) ont certes enregistré des croissances, mais plus faibles que la moyenne (+ 5,3), quand l'Oise (+ 5,53), le Val-d'Oise (+ 5,55), la Seine maritime (+ 5,55), le Val-de-Marne (+ 5,74), l'Eure (+ 6,18), la Seine-Saint-Denis (+ 6,73) et l'Eure-et-Loir (+ 7,07) ont *a contrario* enregistré des évolutions plus fortes que celle-ci. La Seine-et-Marne (+ 5,24) a globalement évolué comme la tendance moyenne. Le Val-d'Oise se caractérise donc par une situation qui demeure aux alentours de la moyenne des douze départements (légèrement inférieure à celle-ci en 2001, légèrement supérieure en 2007).

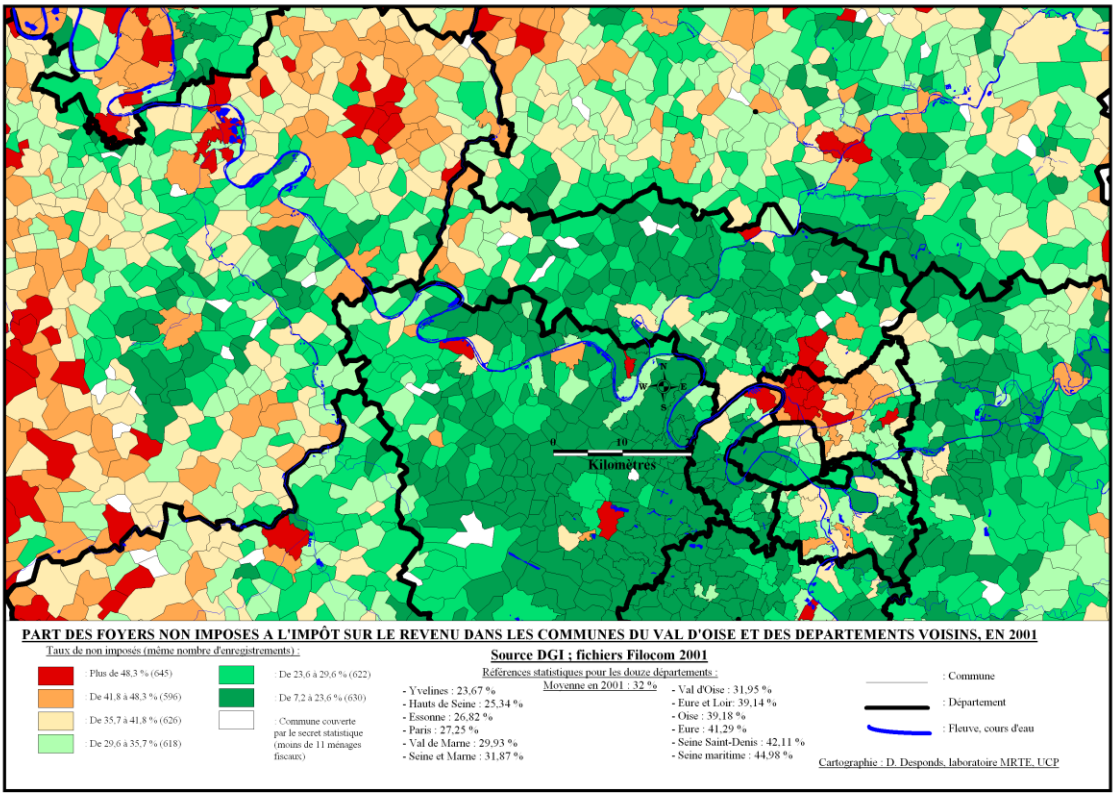

Fig 12 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'IR dans les communes du Val-d'Oise et dans les départements voisins, en 2001 (même nombre d'enregistrements).

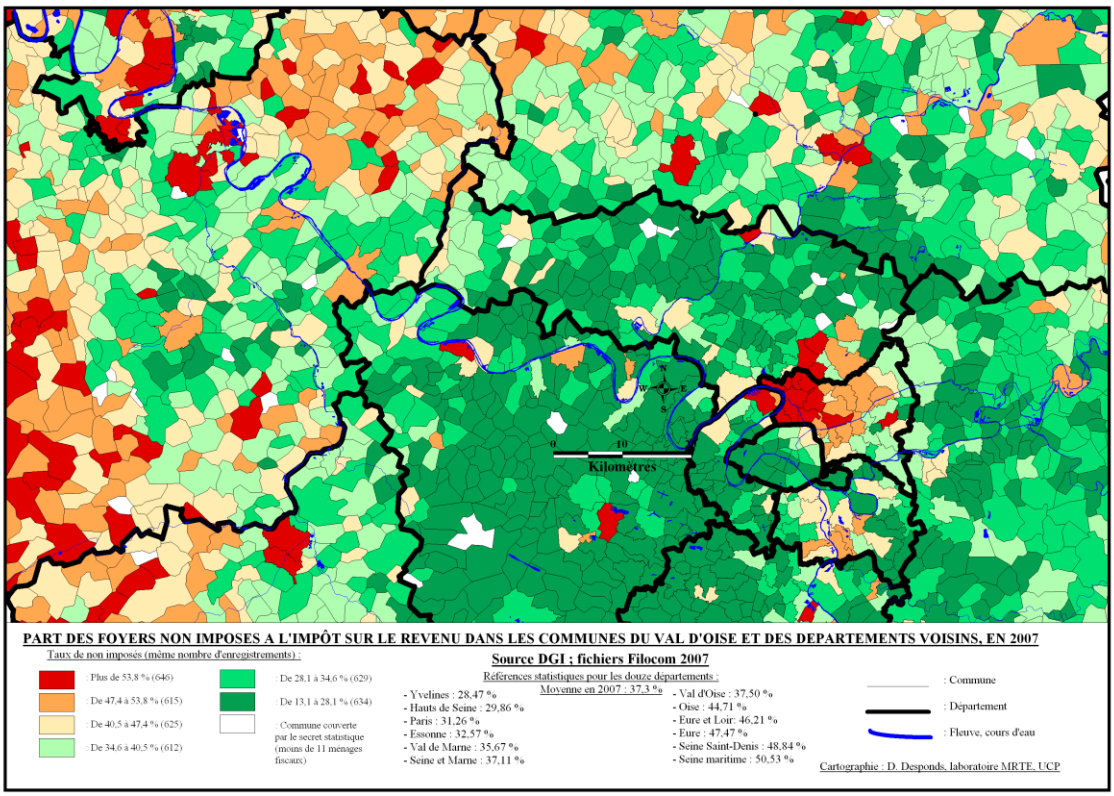

Fig 13 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'IR dans les communes du Val-d'Oise et dans les départements voisins, en 2007 (même nombre d'enregistrements).

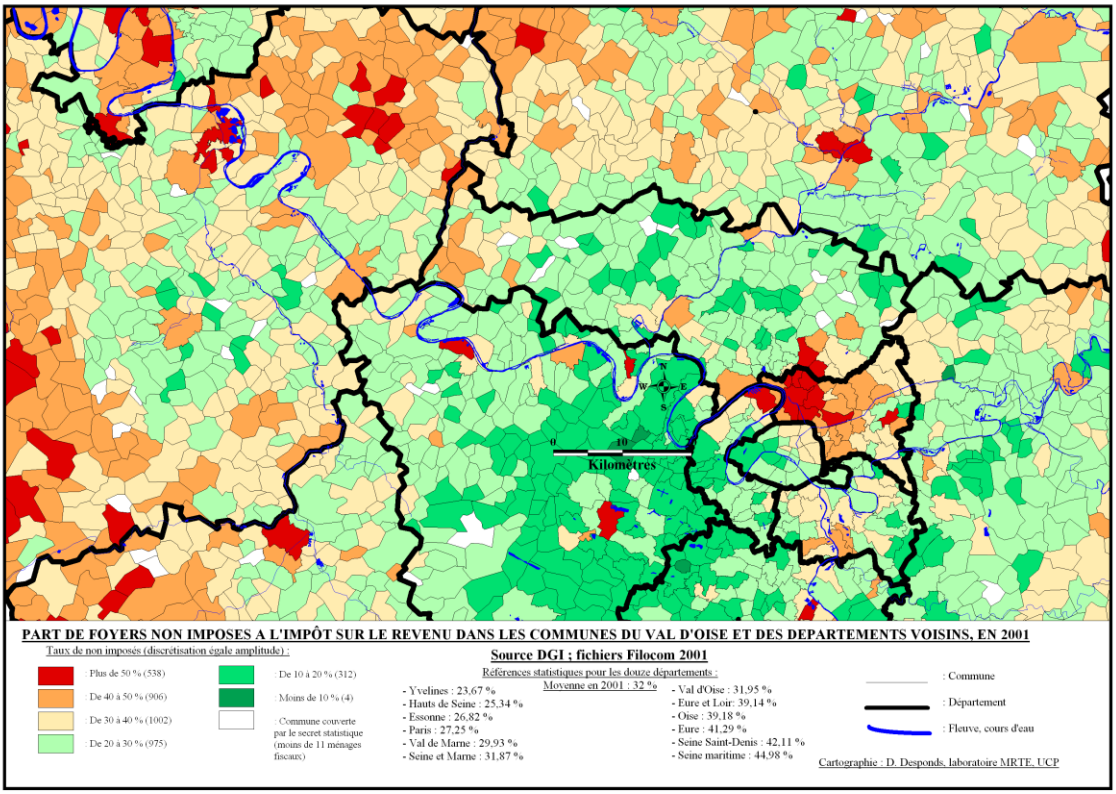

Fig 14 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans les communes du Val-d'Oise et dans les départements voisins, en 2001 (égale amplitude).

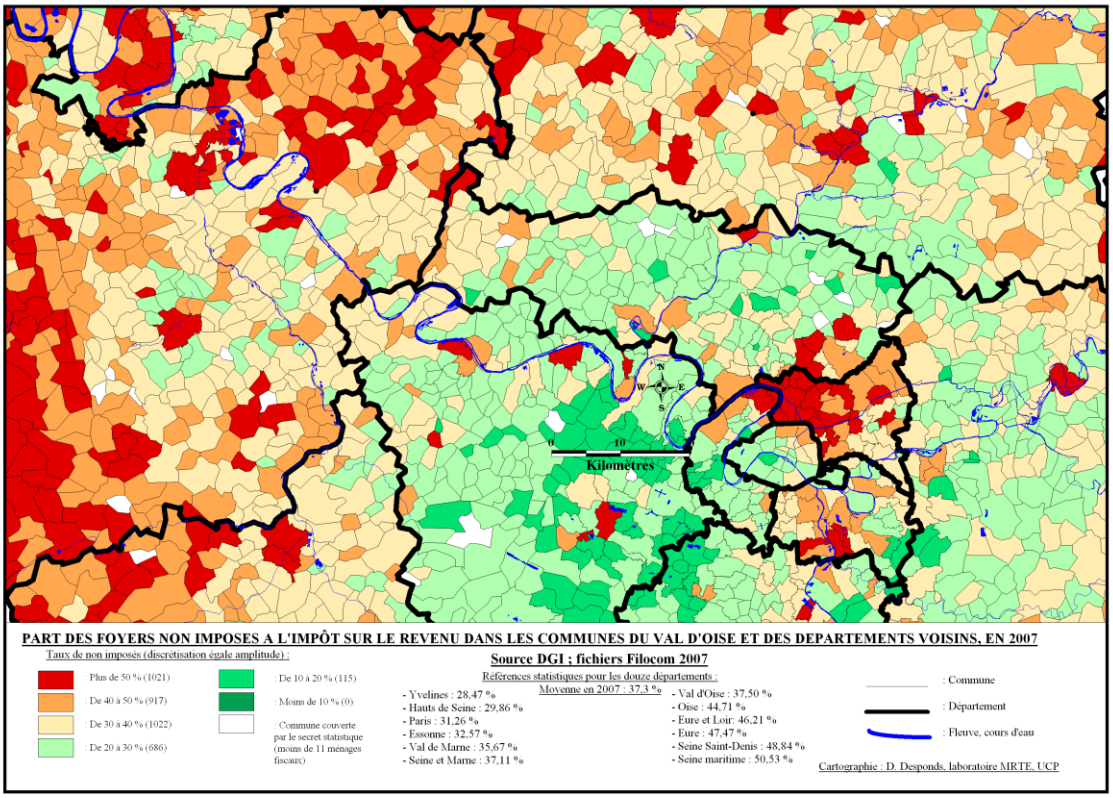

Fig 15 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans les communes du Val-d'Oise et dans les départements voisins, en 2007 (égale amplitude).

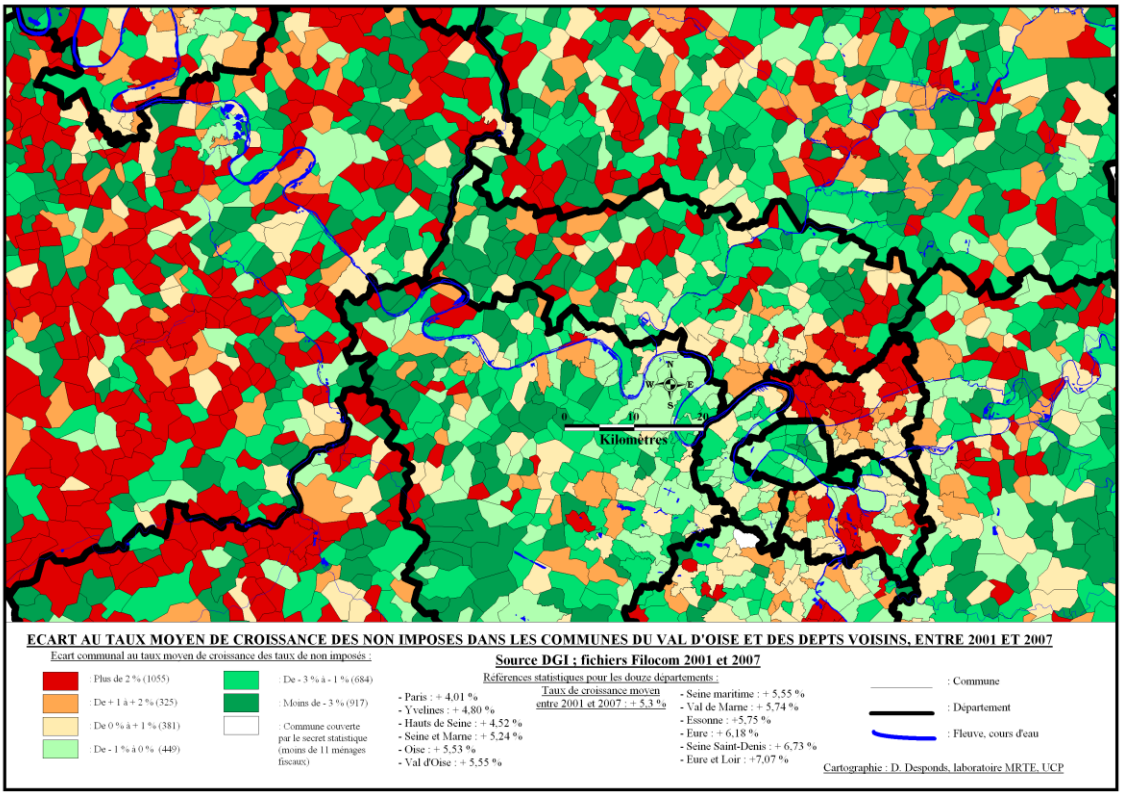

Fig 16 : Carte de l'écart au taux moyen de croissance des non imposés dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, entre 2001 et 2007.

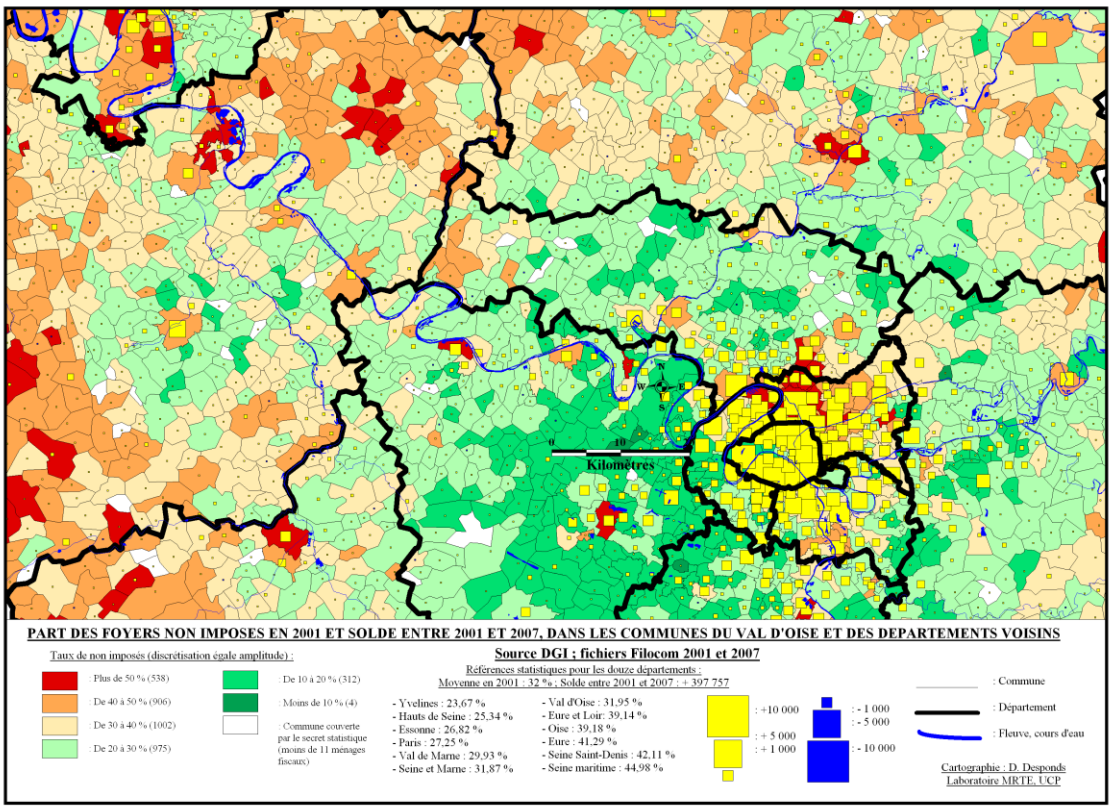

Fig 17 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés en 2001 et solde entre 2001 et 2007, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins.

La Spatialisation de ces résultats à l'échelle communale permet de dégager des discontinuités, des contrastes territoriaux plus fins que ceux précédemment présentés. Les Figures 12 et 13 montrent clairement que si n'est prise en compte que la distribution statistique de l'information (avec un découpage en six classes contenant approximativement le même nombre d'individus statistiques), celles appartenant à la région Île-de-France font massivement partie des deux premières classes, à l'exception notable de communes de Seine-Saint-Denis, de l'Est du Val-d'Oise et de quelques communes isolées des Yvelines comme Trappes, Chanteloup-les-Vignes ou Mantes-la-Jolie qui appartiennent à la sixième classe. Cette distribution renvoie explicitement dans le cas de la région Île-de-France à la géographie de l'habitat social [Desponds, 2010]. Les Figures 14 et 15 construites en égale amplitude, avec des pas identiques de 10 % renforcent l'opposition entre la région Île-de-France et les marges externes de celle-ci. Les communes enregistrant des taux élevés de non imposés sont sensiblement plus nombreuses en 2007 qu'en 2001 hors de cette région. Ceci peut résulter de formes d'exclusion par l'éloignement, les catégories populaires étant fréquemment contraintes pour se loger de s'éloigner des centres urbains [Berger, 2004 ; Donzelot, 2004 ; Orfeuil, 2004].

L'observation des évolutions sur la période de l'étude, à partir des écarts au taux moyen de croissance dans les douze départements (voir Figure 16) tend à renforcer les contrastes préexistants. Les communes ayant enregistré initialement des taux faibles se caractérisent fréquemment par des évolutions inférieures à la moyenne et inversement. Ceci contribue à renforcer le profil spécifique de ces communes. La comparaison des Figures 16 et 17 permet de visualiser certaines de ces corrélations spatiales, même si de nombreux contre-exemples locaux peuvent être signalés. Par ailleurs, les soldes enregistrés sur la période (voir Figure 17) ne sont que très exceptionnellement orientés à la baisse[18]. Ceci résulte des tendances générales signalées précédemment entre 2001 et 2007.

2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise*

La situation interne du Val-d'Oise est appréhendée à partir des traitements précédemment réalisés à des échelles plus globales. Les cartes construites avec des discrétisation en « même nombre d'enregistrements » ne sont pas apparues comme adaptées à de tels approfondissements car elles auraient laissé apparaître une dichotomie spatiale par trop simpliste (voir les Figures 12 et 14), d'un côté une grande majorité de communes dans les deux classes avec des taux faibles, de l'autre, quelques communes de l'Est du département et de la partie Ouest du Vexin français. Ne sont donc présentées que les cartes en « égale amplitude » (Figures 19 et 20). Celles-ci permettent de positionner chacune des communes au sein d'une fourchette de valeurs en pas de 10 %. Les limites des EPCI permettent par ailleurs d'identifier les situations spécifiques au sein de ceux-ci. À partir des données Filocom, acquises dans le cadre de cette étude, il n'est pas possible de descendre à des niveaux spatiaux plus fins, par exemple ceux des zones cadastrales[19].

[18] Parmi les communes partant de niveaux initiaux élevés, notons celle de Chanteloup-les-Vignes dans les Yvelines qui n'enregistre qu'un très faible solde positif. Cette commune a fait l'objet d'investissements massifs dans le cadre des politiques de rénovation urbaine. Les conséquences sur l'évolution du parc de logements seront étudiées ultérieurement dans le **Chapitre VII)** intitulé : **« Concentration et redistribution du parc social »**.

[19] Précisons que les fichiers Filocom étant construits à partir des sources fiscales, il est possible sous certaines conditions d'accéder à des informations à des échelles infra-communales, mais il s'agira dans ce cas des sections cadastrales. En l'état, ces données ne sont pas compatibles avec les découpages infra-communaux de l'Insee, de type Iris en particulier. La mise en relation des données fiscales et de celles provenant des recensements de l'Insee pose encore des problèmes techniques lorsqu'il s'agit d'appréhender ces échelles très locales.

Les situations des EPCI sont présentées avec la Figure 18. La courbe indique le solde entre les valeurs relatives de 2001 et de 2007, à comparer aux évolutions moyennes en France (+ 6,9 points), en région Île-de-France (+ 5,12 points) et dans le Val-d'Oise (+ 5,55 points). Compte tenu de la tendance générale déjà signalée, aucun EPCI n'enregistre de décroissance de son taux de non imposés. Les situations initiales dans le Val-d'Oise sont toutefois très dissemblables : taux de 52,1 % dès 2001 dans la CA[20] Val-de-France ou de 40 % dans la CA Argenteuil-Bezons d'un côté, mais de l'autre, seulement 17,7 % dans la CC de la Vallée-du-Sausseron ou 21,2 % dans la CC Pays-de France. Les hiérarchies de 2007 ne modifient pas celles de 2001 : la CA Val-de-France voit son taux s'élever à 59,2 % et la CA Argenteuil-Bezons à 46,4 %. Les taux les plus faibles s'observent de même dans la CC de la Vallée-du-Sausseron (23,8 %) et la CC Pays-de-France (24,6 %). D'un côté donc, des territoires urbains avec de forts taux de logements sociaux, de l'autre des territoires périurbains avec une part majoritaire d'habitat individuel et de propriétaires occupants. Les modalités du statut d'occupation révèlent ainsi de profondes disparités. Dans le cadre du Val-d'Oise, les taux de non imposés sont de 20,2 % pour les propriétaires occupants en 2001 (de 24,7 % en 2007), de 42,4 % pour les locataires du secteur privé (de 48,5 % en 2007) et de 54,1 % pour les locataires du parc HLM (de 61,8 % en 2007)[21]. Les caractéristiques du parc de logements sont en conséquence fortement explicatives des taux enregistrés dans chacun des EPCI. Les territoires qui disposent d'un parc locatif HLM très important, se situent aux niveaux les plus élevés de taux de non imposés. Un contre-exemple doit être signalé, celui de la CA de Cergy-Pontoise dont le parc locatif social HLM est élevé, mais enregistre des taux sensiblement plus faibles de non imposés et des évolutions modérées (+ 4,9 points) entre 2001 et 2007, inférieures à la moyenne départementale.

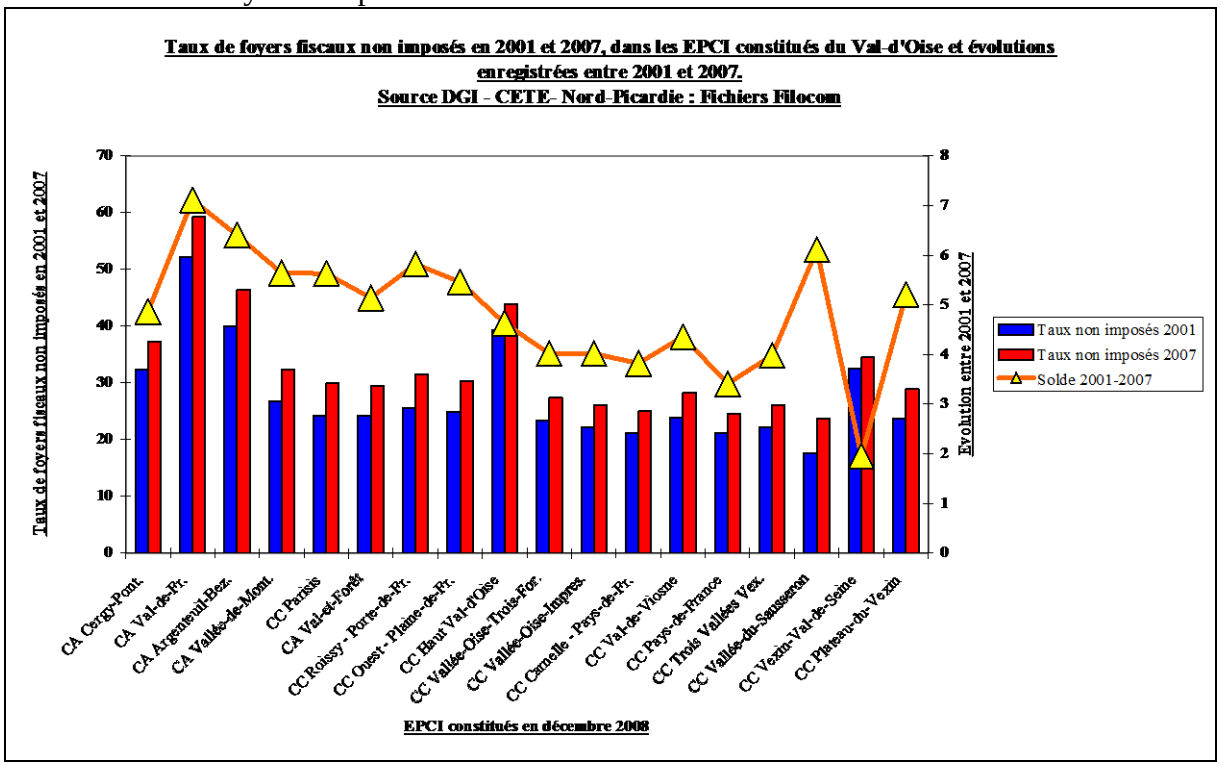

Fig 18 : Evolution du nombre de foyers fiscaux non imposés dans les EPCI constitués du Val-d'Oise et différence entre 2001 et 2007.

[20] Afin d'alléger la lecture, les EPCI seront systématiquement indiqués par leur sigle : CA pour Communauté d'agglomération et CC pour Communauté de communes.

[21] Notons que la croissance observée de ces taux entre 2001 et 2007, a été de + 4,5 points pour les propriétaires occupants, de + 6,1 points pour les locataires du secteur privé et de + 7,7 points pour les locataires du parc HLM.

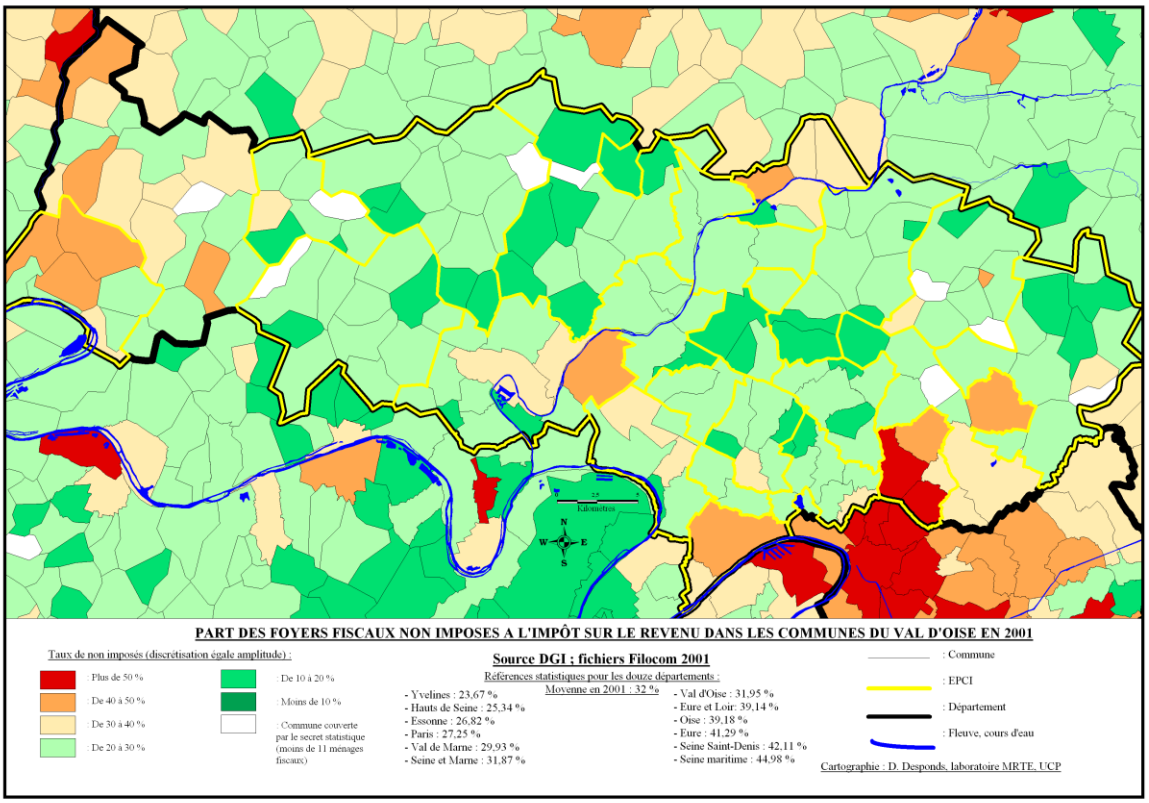

Fig 19 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans les communes du Val-d'Oise en 2001 (égale amplitude).

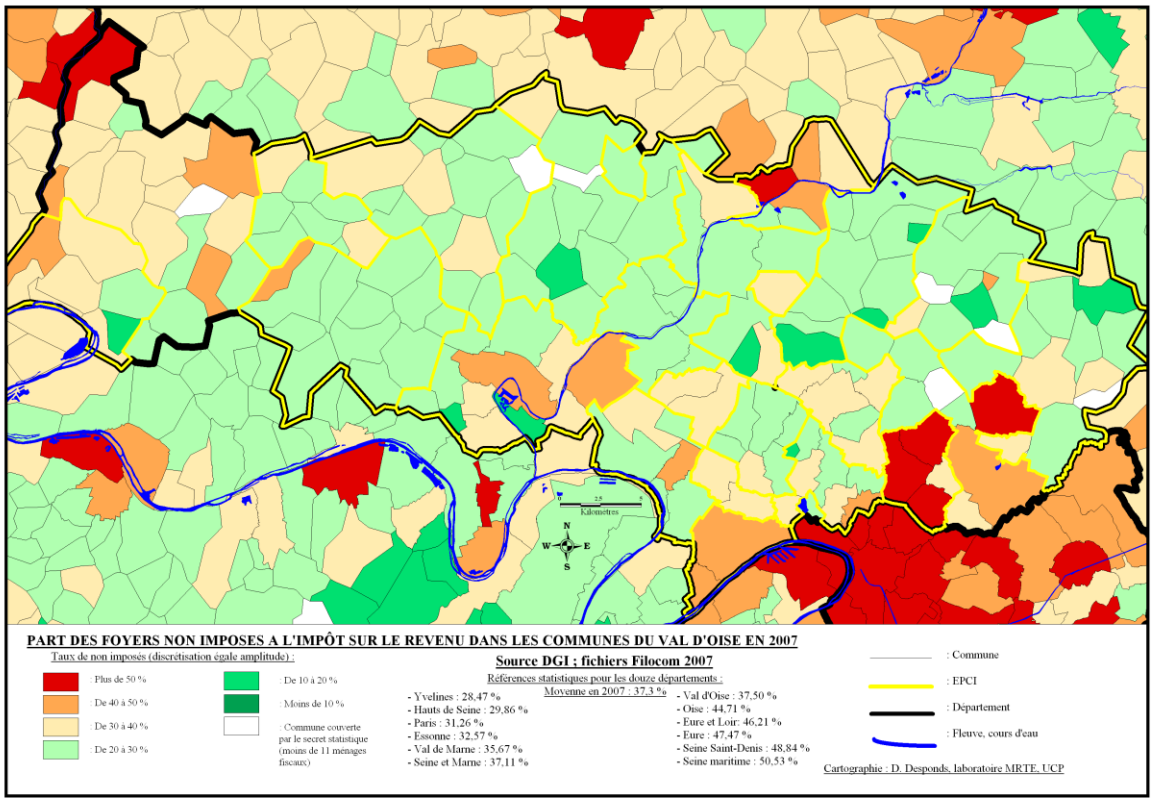

Fig 20 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans les communes du Val-d'Oise en 2007 (égale amplitude).

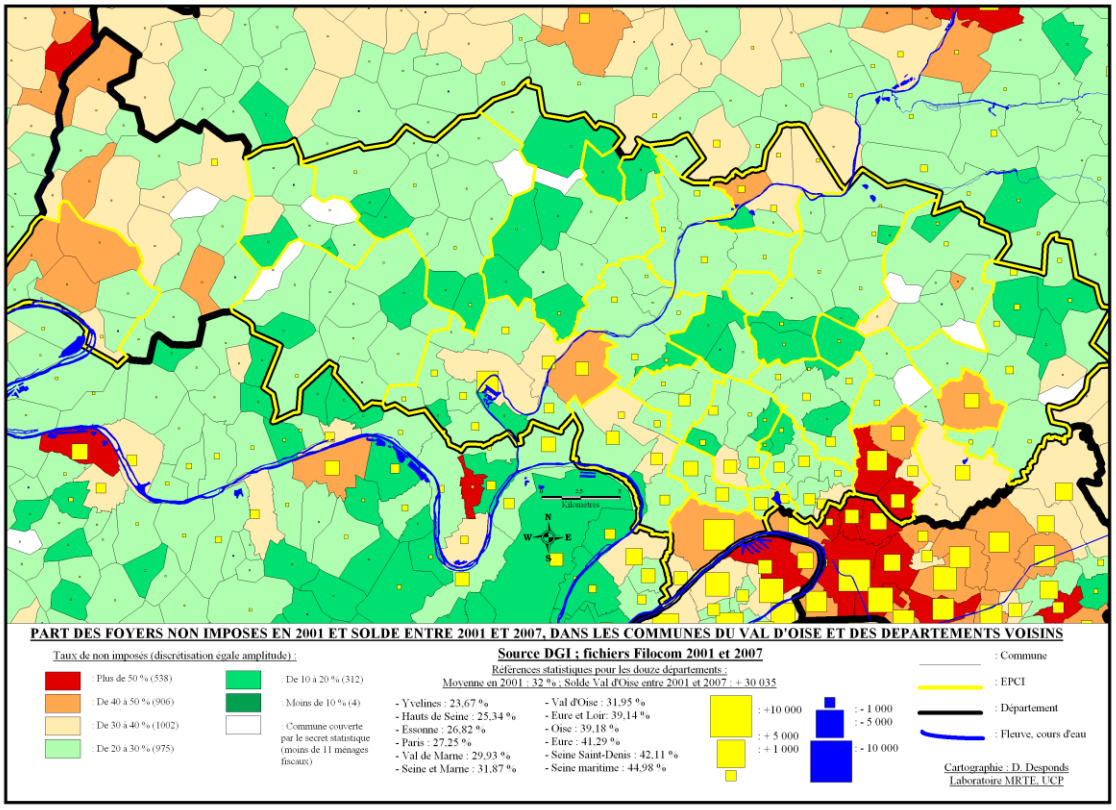

Fig 21 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés en 2001 et solde entre 2001 et 2007, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins.

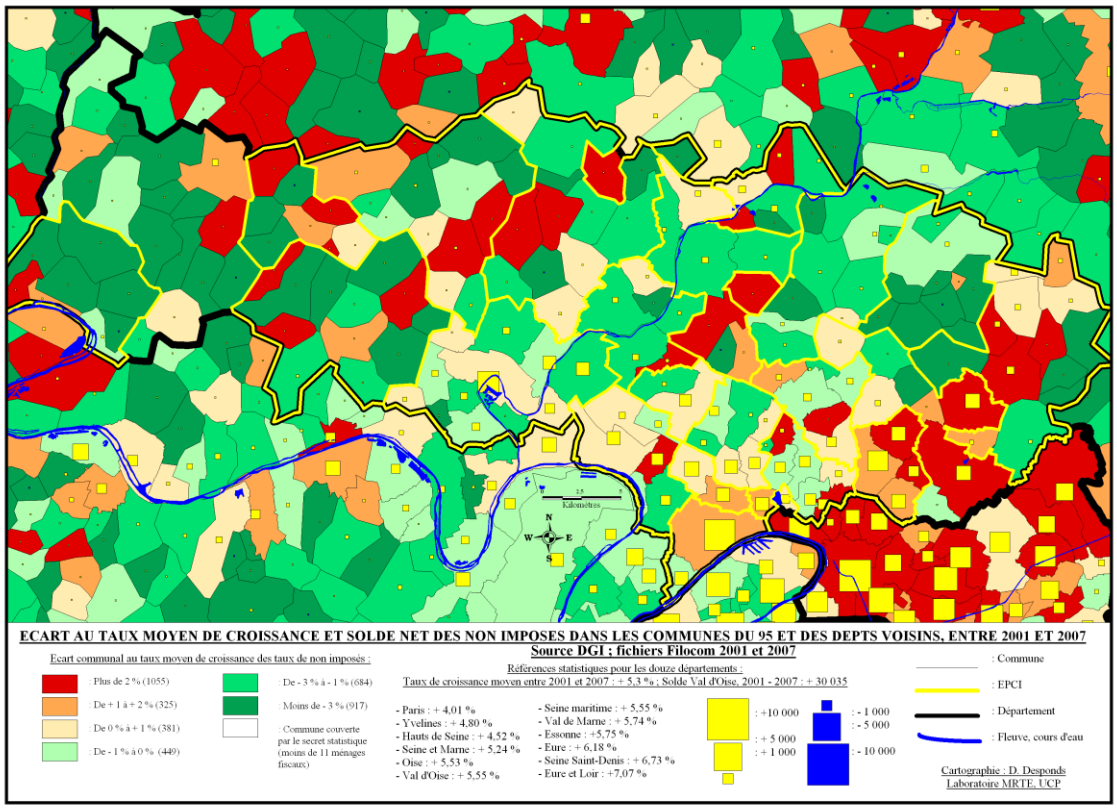

Fig 22 : Carte de l'écart au taux moyen de croissance et solde net des non imposés dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, entre 2001 et 2007.

La comparaison des cartes (Figures 19 et 20) fait apparaître de forts contrastes internes au Val-d'Oise, en 2001 comme en 2007, avec des taux inférieurs à 30 % dans les communes rurales de la Plaine de France ou du Vexin, si l'on excepte la partie la plus occidentale de ce dernier (Saint-Clair-sur-Epte par exemple). Les communes de l'Est du département, en particulier celles de la CA de Val-de-France présentent des niveaux très élevés en continuité avec les communes voisines de Seine-Saint-Denis. La Figure 21 montre les écarts au taux moyen de croissance des douze départements, mais compte tenu de la proximité entre la dynamique observée dans les douze départements (+ 5,3 points de croissance entre 2001 et 2007) avec celle du Val-d'Oise (+ 5,55 points), la carte reste pertinente pour le seul Val-d'Oise. Il est ainsi possible de constater qu'une très large majorité de communes rurales a enregistré des évolutions inférieures à la moyenne départementale.

C. Principaux facteurs explicatifs

La répartition des foyers non imposés à l'impôt sur le revenu montre de très fortes disparités spatiales au sein du Val-d'Oise. Si la tendance est à la croissance générale de ces taux, les écarts entre les communes et dans une moindre mesure, entre les EPCI (voir Figure 18) restent très marqués. Ceux-ci résultent en grande partie du profil social des ménages résidant sur ces territoires. Les fichiers Filocom ne fournissent cependant pas d'informations sur les catégories socio-professionnelles. Une autre explication, non testée ici, pourrait résulter de la structure familiale. À revenues similaires, le nombre d'enfants élève le quotient familial et est susceptible de rendre non imposables certaines familles. Compte tenu de la relation évoquée précédemment entre statut d'occupation et taux de foyers non imposés, il paraissait pertinent d'évaluer une possible corrélation entre ces deux variables. La Figure 23 présente les résultats pour les seules communes du Val-d'Oise de plus de 1000 habitants en 1999. Le coefficient de corrélation élevé atteste que la relation est assez forte.

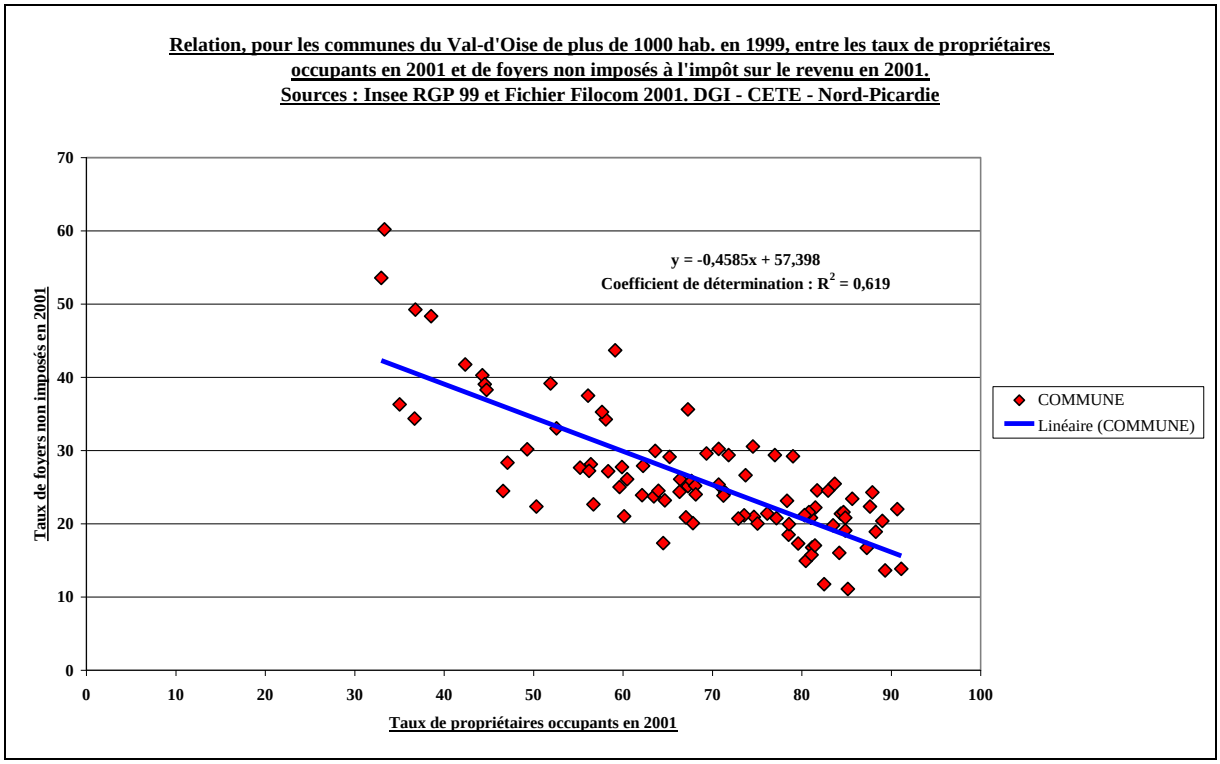

Fig 23 : Relation entre les taux de propriétaires occupants en 2001 et les taux de foyers non imposés en 2001, pour les communes du Val-d'Oise de plus de 1000 hab.

Par contre, le taux de propriétaires occupants à un moment donné (en l'occurrence 2001), ne permet pas d'expliquer les évolutions des taux de non imposés enregistrés entre 2001 et 2007. Le coefficient de détermination voisin de zéro (voir Figure 24) montre que la relation statistique n'est pas vérifiée. Il aurait été possible de le prévoir par la seule observation de la Figure 18 : les deux EPCI ayant enregistré les plus forts taux de croissance des non imposés entre 2001 et 2007 sont d'un côté les CA Val-de-France et d'Argenteuil-Bezons qui enregistraient dès 2001 les taux les plus élevés et de l'autre la CC Vallée-du-Sausseron qui à la même date se caractérisait par le taux le plus faible. D'autres facteurs sont donc à prendre en compte. Il faudrait en particulier analyser les profils socio-démographiques de ces territoires et les transformations intervenues sur la période, du fait des mobilités résidentielles.

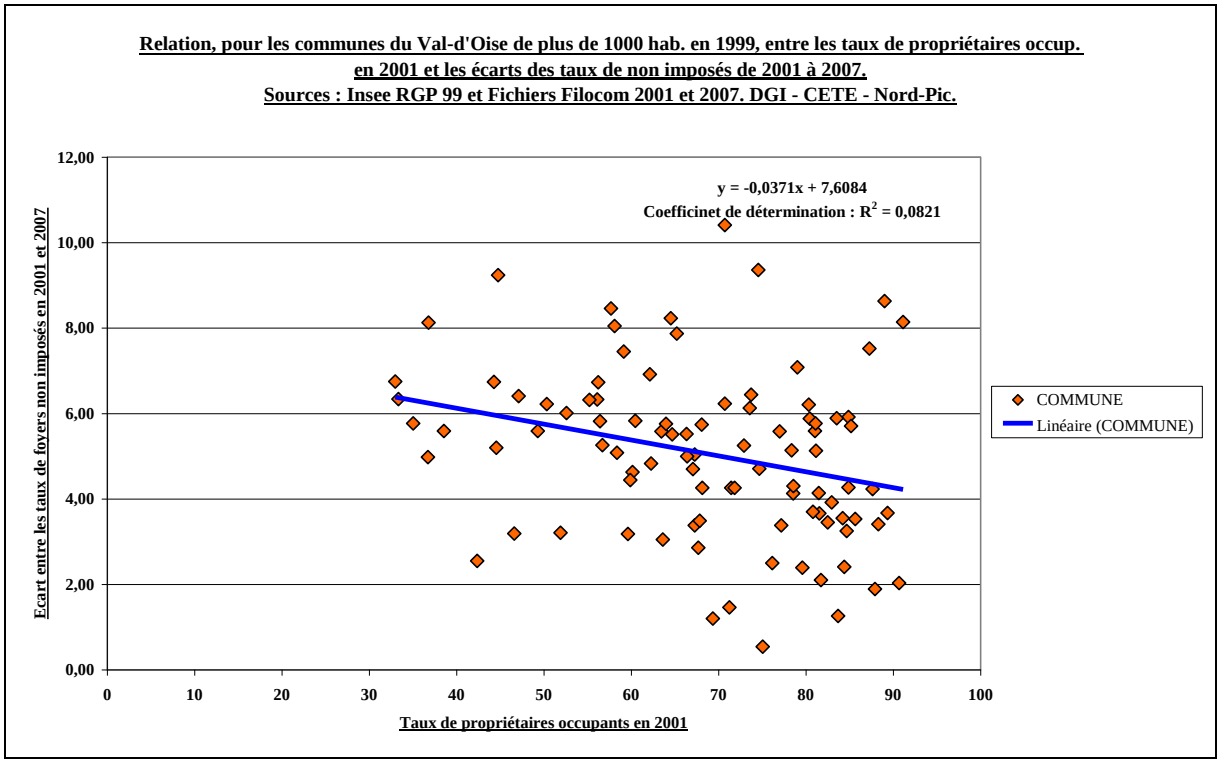

Fig 24 : Relation entre les taux de propriétaires occupants en 2001 et écarts entre 2001 et 2007 des taux de foyers non imposés, pour les communes du Val-d'Oise de plus de 1000 hab.

D. Perspectives envisageables

Conclure sur le seul profil du Val-d'Oise à l'égard des niveaux de non imposés sans intégrer les autres dimensions potentiellement liées est hasardeux car source d'interprétations trop hâtives. Néanmoins, certaines tendances se dégagent qui devront être croisées avec les autres éléments d'analyse. Le Val-d'Oise se caractérise à l'échelle du vaste territoire d'étude par sa position moyenne, pour la situation initiale de 2001 comme pour celle finale de 2007. Par contre, si les comparaisons sont effectuées en référence à la seule région Île-de-France, le département enregistre plutôt une dégradation de sa situation, en particulier vis-à-vis des Yvelines, des Hauts-de-Seine et de Paris. Au sein même du département, les contrastes sont particulièrement marqués et sont à relier à la typologie des communes (rurales ou urbaines) comme aux spécificités de répartition de l'habitat social. Les taux très élevés enregistrés par certaines communes, celles de l'Est du département mais pas uniquement celles-ci, accroissent la probabilité d'observer des taux élevés de foyers non imposés.

III. Profils fiscaux : évolution des revenus des foyers

A. Sources exploitées et difficultés rencontrées

Des informations sur les revenus des ménages ne peuvent être obtenues à partir des recensements de population, qu'il s'agisse des RGP jusqu'en 1999 comme du recensement rénové depuis 2006[22]. Les raisons résultent de la réticence à déclarer ses revenus lors des recensements. Dans ce domaine, comme dans celui des foyers non imposés, les données provenant de la DGI constituent donc les seules informations mobilisables. La variable « Revenus » est présente dès 1995 dans les fichiers Filocom. La définition fournie est la suivante [CETE Nord-Picardie, 2008] : sont pris en compte les revenus imposables nets de tos les occupants du logement de la (des) déclaration (s) de revenus de l'année n-1, toutes déductions effectuées (10 %, 20 %, charges, pensions, etc…). Ils comprennent les salaires ainsi que les autres revenus imposables de l'ensemble des occupants du logement et des rattachés au logement. Dans le cas où une personne possède plusieurs logements (une résidence principale et plusieurs résidences secondaires), les revenus sont bien souvent répétés pour chaque logement. Ne sont retenus dans les fichiers Filocom que les revenus affectés aux résidences principales. Environ 3 % des déclarations de revenus ne peuvent être affectés à un logement du fait de la discordance entre les adresses de déclaration IR (impôt sur le revenu) et TH (taxe d'habitation), en raison d'un changement de domicile ou de déclarations parvenues tardivement. Afin d'anonymer les informations, les revenus sont présentés dans des tableaux offrant des fourchettes ayant évolué dans le temps. Sont par ailleurs ajoutés le revenu moyen ainsi que l'écart-type, indicateur de la distribution statistique des revenus sur le territoire étudié. À partir de 2003, les revenus sont enregistrés en euros. Ceci a nécessité des rétro-calculs pour rendre les informations de ces fichiers, compatibles dans le temps. Les tranches de revenus présentées dans les fichiers Filocom utilisés pour l'étude, soit pour les années 2001 et 2007, sont les suivantes : moins de 5 000 €, de 5 000 à 9 999 €, de 10 000 à 14 999 €, de 20 000 à 29 999 € et 30 000 et plus. Toutefois, ces informations ne seront pas exploitées, seules les valeurs moyennes aux différentes échelles de l'étude feront l'objet d'analyses. Pour les données Filocom de 2007, une modification importante doit être prise en compte. Elle résulte de la réforme de l'impôt sur le revenu adoptée dans le cadre de la loi de finances pour 2006. Ceci conduit, en raison de la suppression de l'assiette de 20 % dont bénéficiaient certains contribuables et notamment les salariés, à une augmentation de 25 % du revenu fiscal de référence. Les données de cadrage au niveau national présentées ci-dessous doivent donc être interprétées en conservant cette donnée à l'esprit (voir remarques en **Annexe 6**, p. 172). De même, lorsqu'il s'agira d'analyser les évolutions intervenues entre 2001 et 2007. Pour l'année 2001 a été appliqué le taux de change suivant : 1 € = 6,55957 FF, soit celui utilisé lors du passage à l'euro.

Filocom	Prop. occupant	Locataire privé	Locataire HLM	Total
2001	**25 128**	**16 015**	**11 837**	**20 644**
2003	**26 453**	**16 803**	**12 596**	**21 781**
2005	**27 610**	**17 001**	**12 883**	**22 598**
2007	**35 813**	**21 736**	**16 910**	**29 348**

Fig 25 : Données de cadrage sur les revenus moyens des occupants des résidences principales en France, en € / année. Source CETE Nord-Picardie, 2008.

[22] En fait les informations du recensement rénové ont commencé à être recueillies depuis 2004, mais les résultats sont calés sur l'année 2006. L'Insee propose à partir de 2009, des résultats en année glissante avec un décalage annoncé de trois ans. En 2010 seront donc accessibles des données sur l'année 2007.

B. Tendances observées

1. Le Val-d'Oise et les autres départements

La distribution à l'échelle départementale des revenus moyens des ménages occupants reproduit de façon assez fidèle, la « hiérarchie » observée pour les taux moyens de foyers non imposés, en 2001, comme en 2007. Avec des revenus moyens très élevés et des taux de non imposés faibles apparaissent Paris et les départements du quadrant Ouest ; avec des revenus élevés et des taux de non imposés assez faibles, les départements franciliens de grande couronne ; avec des revenus faibles et des taux de non imposés élevés, les départements voisins de la région Île-de-France et enfin avec des revenus très faibles et des taux de non imposés très forts, la Seine-Saint-Denis et la Seine maritime. De fait, plus les revenus moyens sont élevés moins la probabilité d'observer un grand nombre de non imposés est forte. Afin d'affiner cette corrélation, une étude a été réalisée à partir des fichiers Filocom de 2001 comme de 2007. La Figure 26 présente les résultats pour cette dernière année. Une sélection a été nécessaire, excluant les communes avec des revenus moyens particulièrement élevés (ceux supérieurs à 150 000 €) qui étiraient démesurément le graphique, ainsi que les communes exceptionnelles, enregistrant soit 0 %, soit 100 % de foyers fiscaux non imposés. Le coefficient de détermination (R^2) qui valide la qualité de la relation est assez élevé (0,5619, supérieur d'ailleurs en 2007 à celui calculé en 2001, R^2 de 0,4117), par contre le meilleur ajustement est obtenu non pour une droite, mais pour une courbe de puissance.

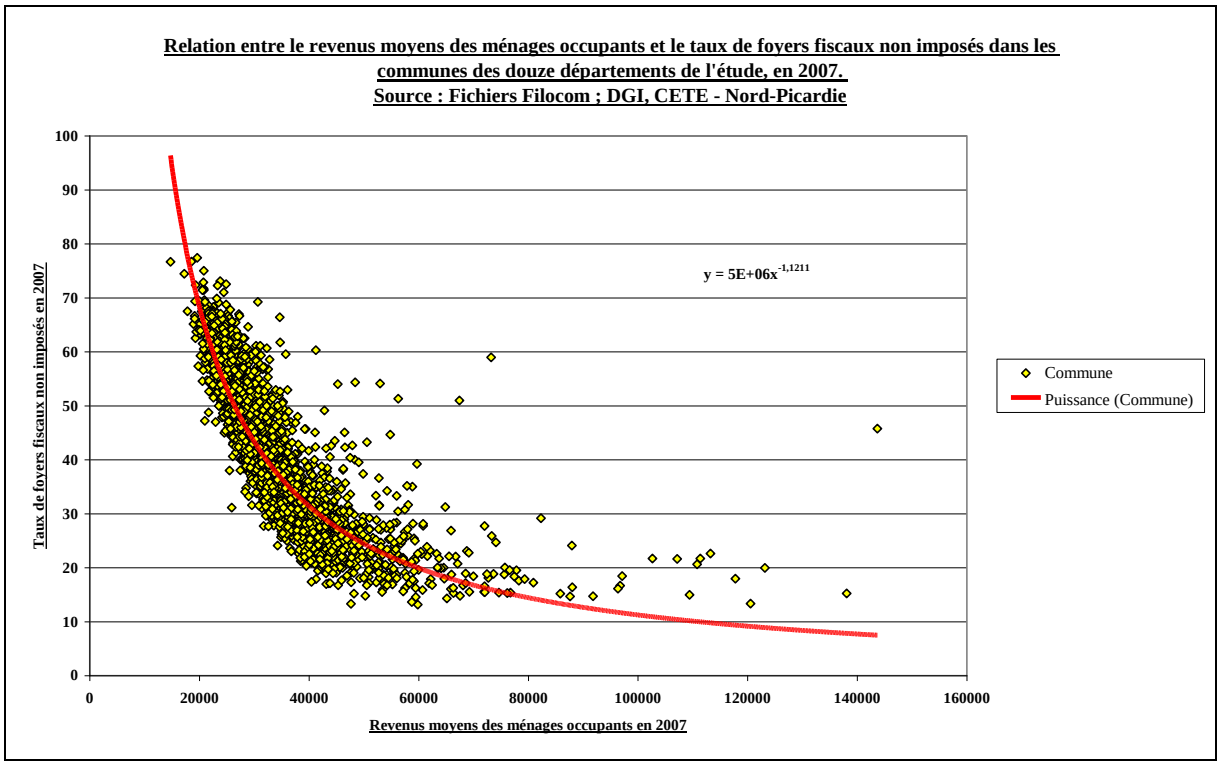

Fig 26 : Relation à l'échelle communale dans les douze départements entre le revenu moyen des ménages occupants et le taux de foyers fiscaux non imposés, en 2007.

Les données de cadrage départemental fournies avec les fichiers Filocom et traduites ci-après en graphiques (voir Figures 27 et 28) illustrent l'importance du calcul statistique utilisé. Ainsi, les revenus moyens supérieurs sont observés à Paris quand les revenus médians les plus élevés, le sont dans les Yvelines. Le décalage résulte de quelques revenus

considérables observés à Paris. Le Val-d'Oise se trouve dans les deux cas, proche de la Seine-et-Marne et éloigné des deux extrêmes (Paris ou les Yvelines d'un côté, la Seine-Saint-Denis, de l'autre).

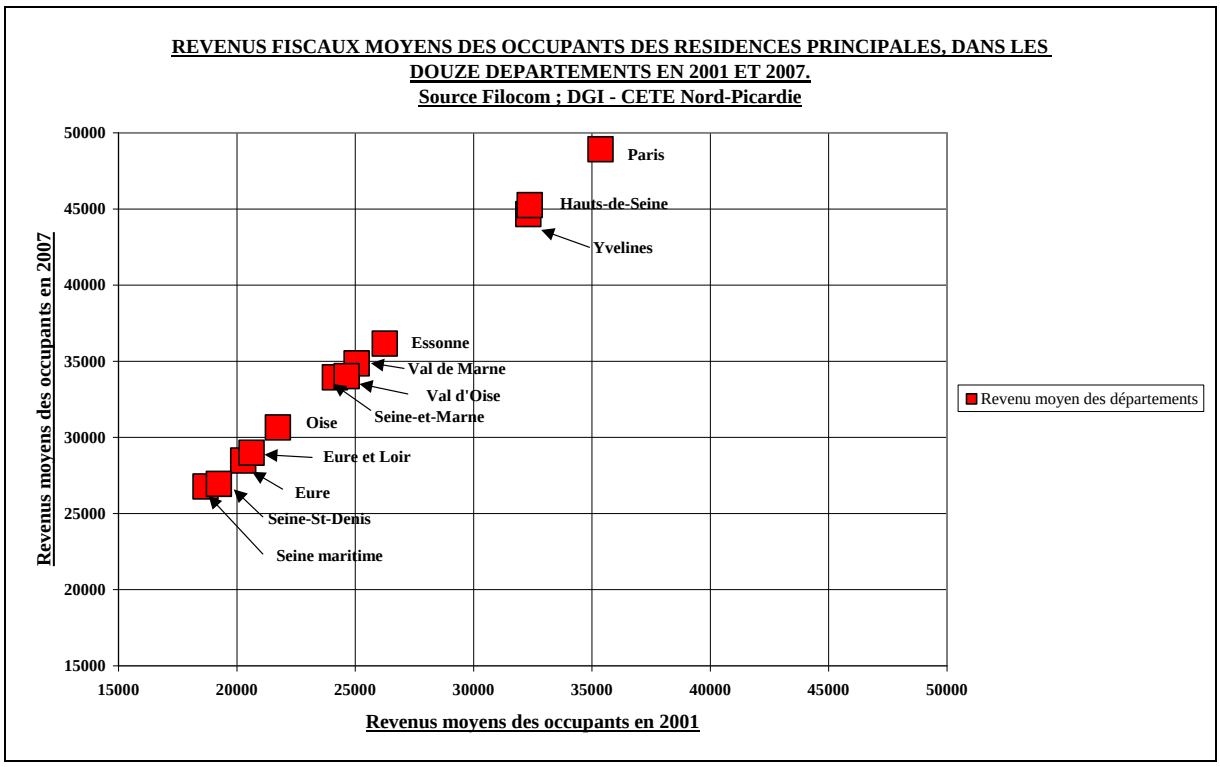

Fig 27 : Revenus moyens des occupants des résidences principales, dans les douze départements, en 2001 et 2007.

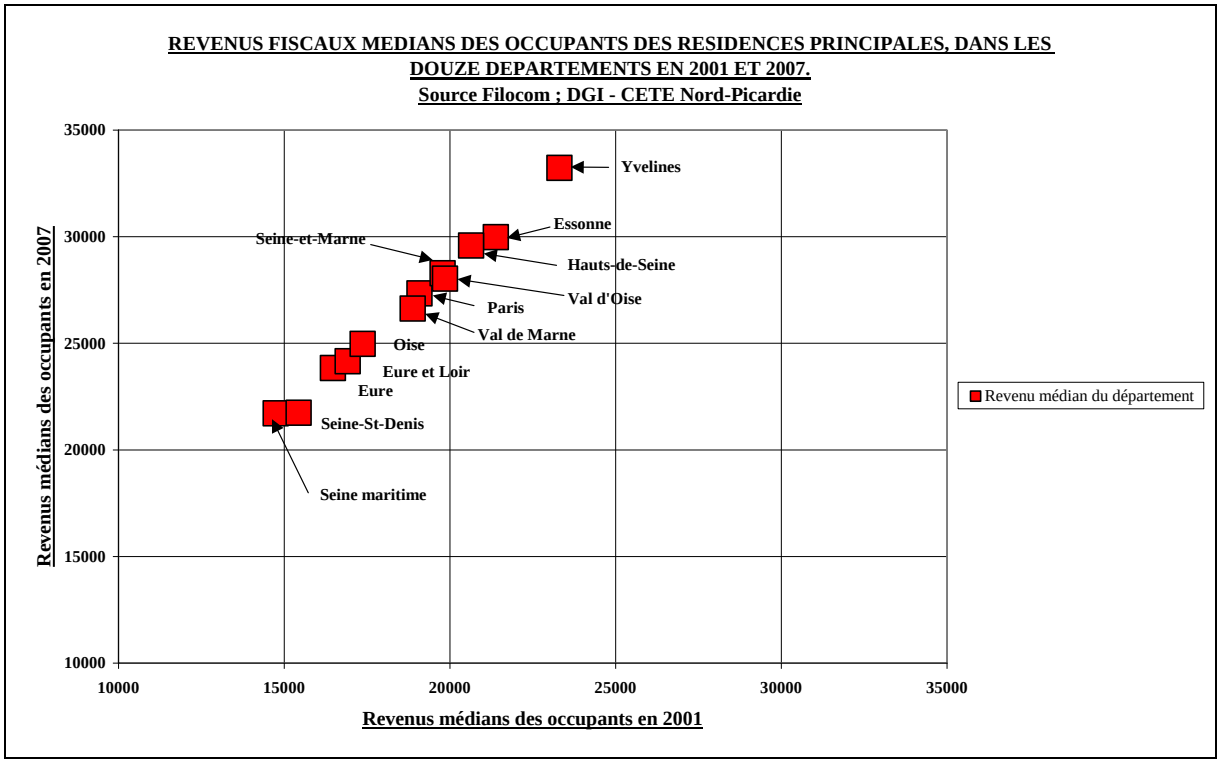

Fig 28 : Revenus médians des occupants des résidences principales, dans les douze départements, en 2001 et 2007.

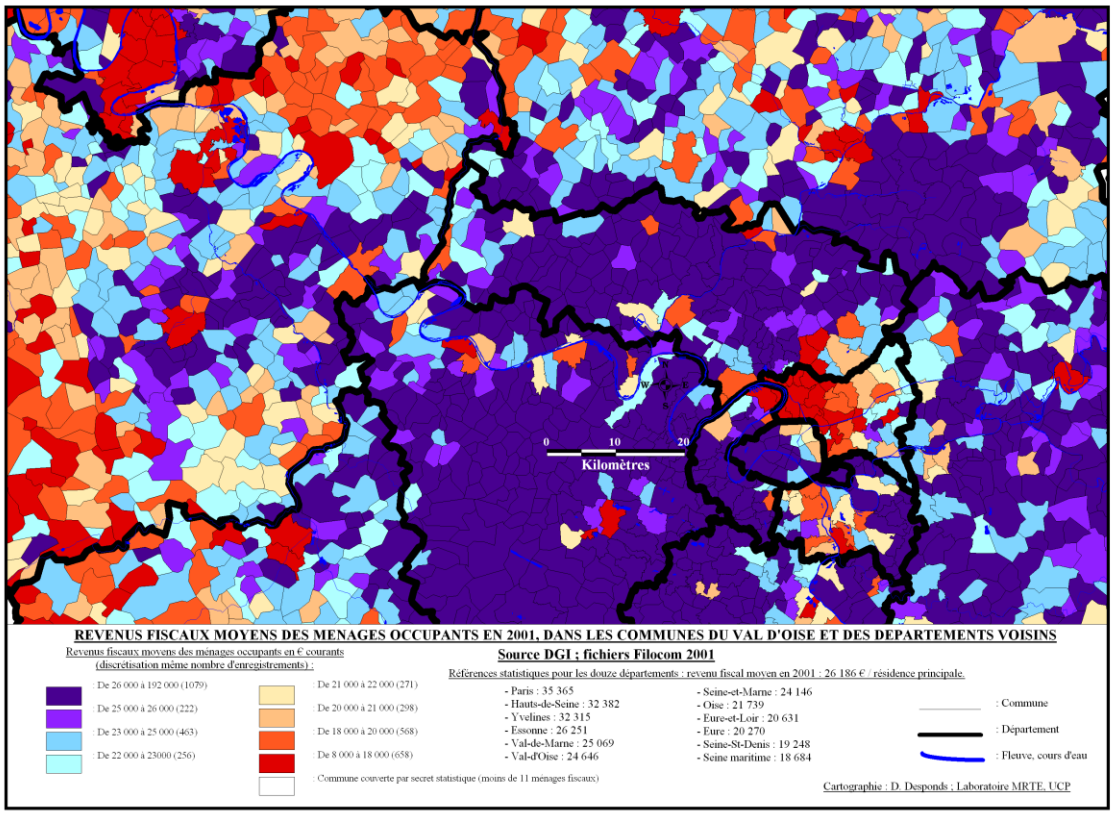

Fig 29 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, en 2001.

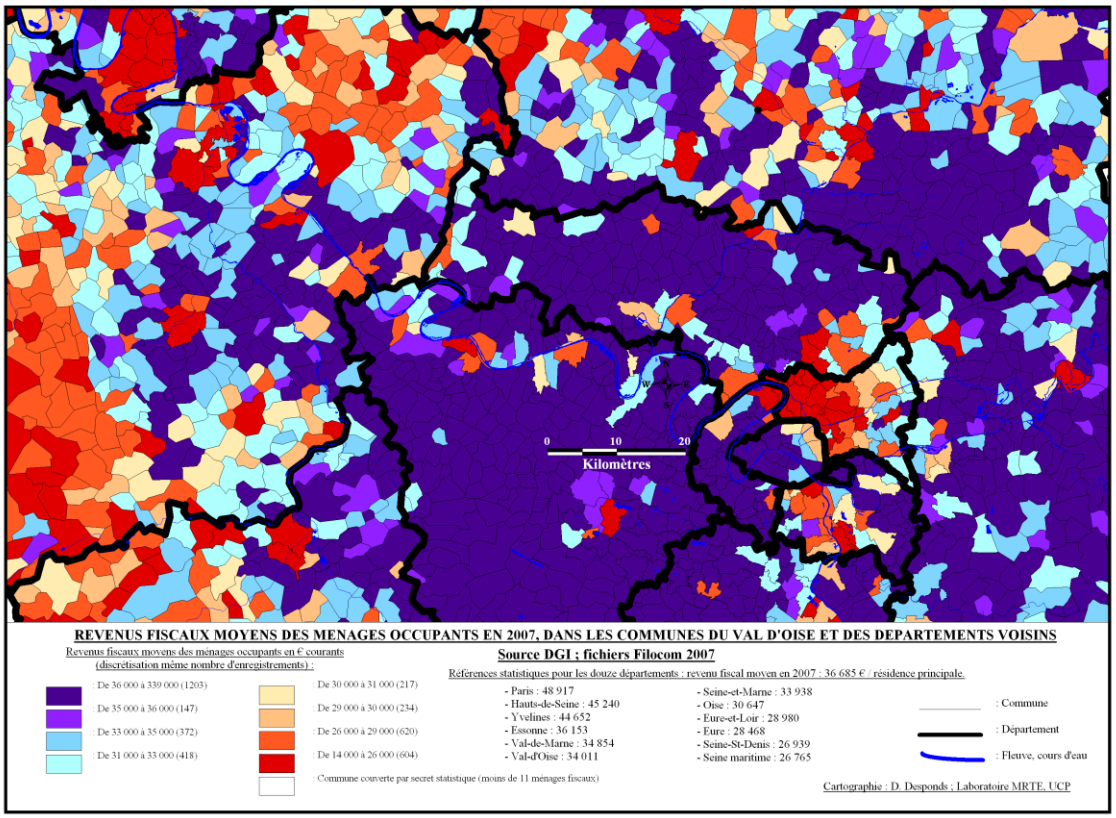

Fig 30 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, en 2007.

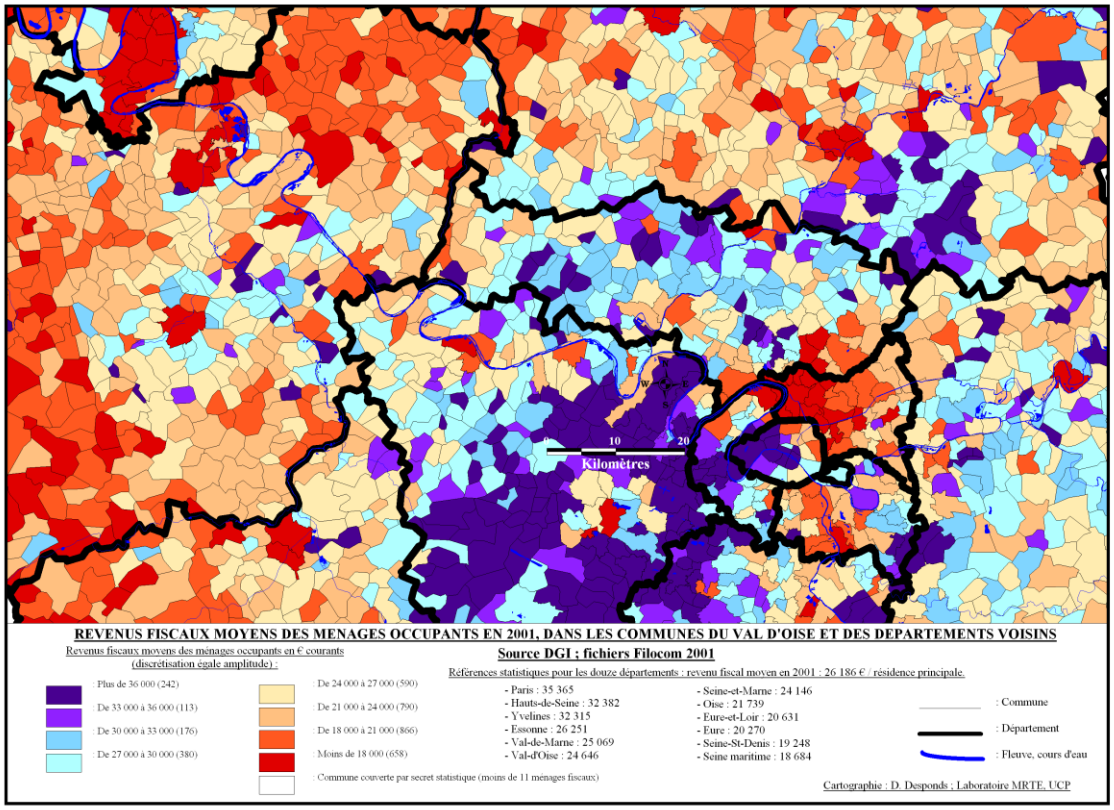

Fig 31 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, en 2001 (égale amplitude).

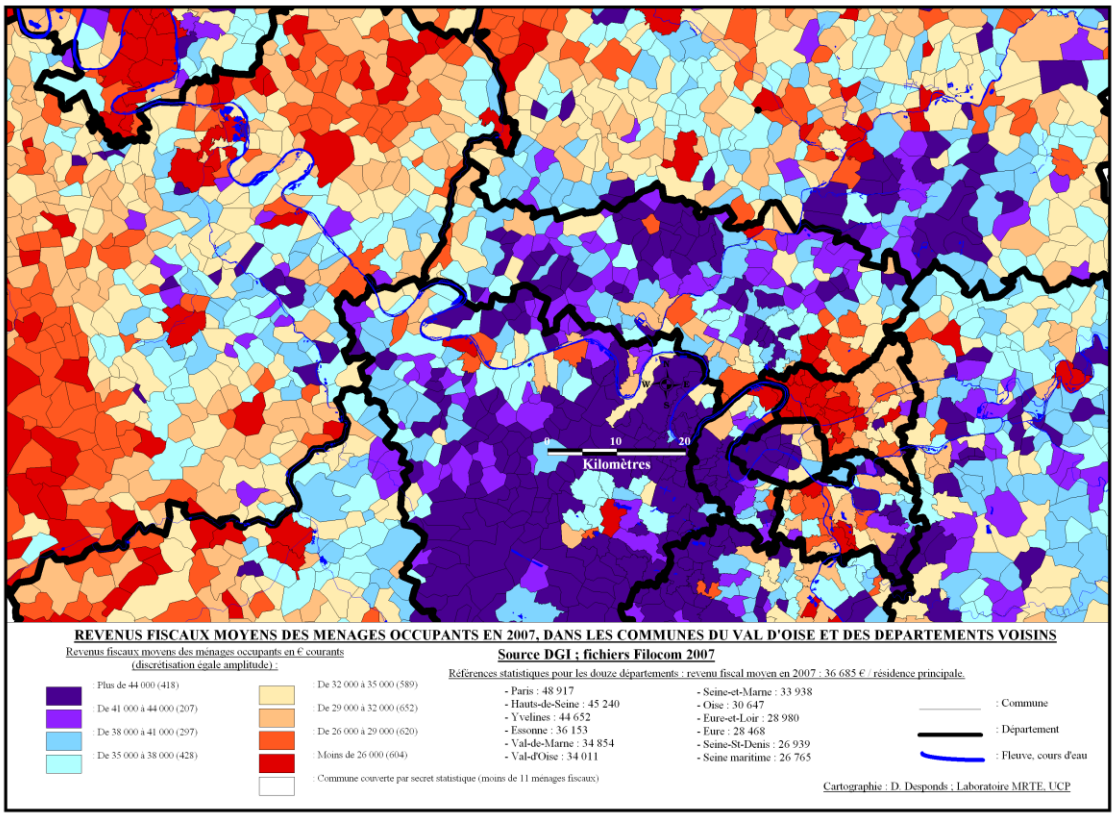

Fig 32 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, en 2007 (égale amplitude).

Les cartes, qu'il s'agisse de celles avec des discrétisations en même nombre d'enregistrements (Figures n°29 et n°30) ou dans une moindre mesure, de celles en égale amplitude (Figures n°31 et n°32) laissent apparaître une forte composante centre-périphérie pour la distribution des revenus moyens. Dans le second cas ressort nettement une organisation par quadrant, au sein de la région Île-de-France, les communes de l'Ouest parisien se situant dans les classes les plus élevées. Quel que soit le mode de classification adopté, les communes de Seine-Saint-Denis se retrouvent dans la classe des plus faibles revenus, à la notable exception de la commune du Raincy, isolat de richesses dans un environnement fortement paupérisé. L'inverse existe également, ainsi de Trappes dans les Yvelines. Quant au Val-d'Oise, il enregistre dans ce domaine comme dans celui de la répartition des foyers fiscaux non imposés, de forts contrastes internes.

2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise*

Ces contrastes apparaissent distinctement lorsque les EPCI[23] sont utilisés comme références territoriales (voir Figure 33). Les EPCI urbains (partie gauche du graphique) enregistrent des niveaux de revenus moyens plus faibles que les EPCI plus ruraux, si l'on excepte la CC Vexin – Val-de-Seine. L'EPCI ayant enregistré aux deux dates les revenus moyens les plus faibles, la CA Val-de-France, se caractérisait précédemment (voir Figure 18), par les taux de non imposés les plus élevés du département, inversement, dans le cas de la CC Vallée-du-Sausseron, en conformité avec la relation précédemment établie (voir Figure 26). Les taux de croissance des revenus moyens par contre ne laissent pas apparaître de régularité clairement interprétable. Les contrastes initiaux tendent à se maintenir et non à s'accentuer.

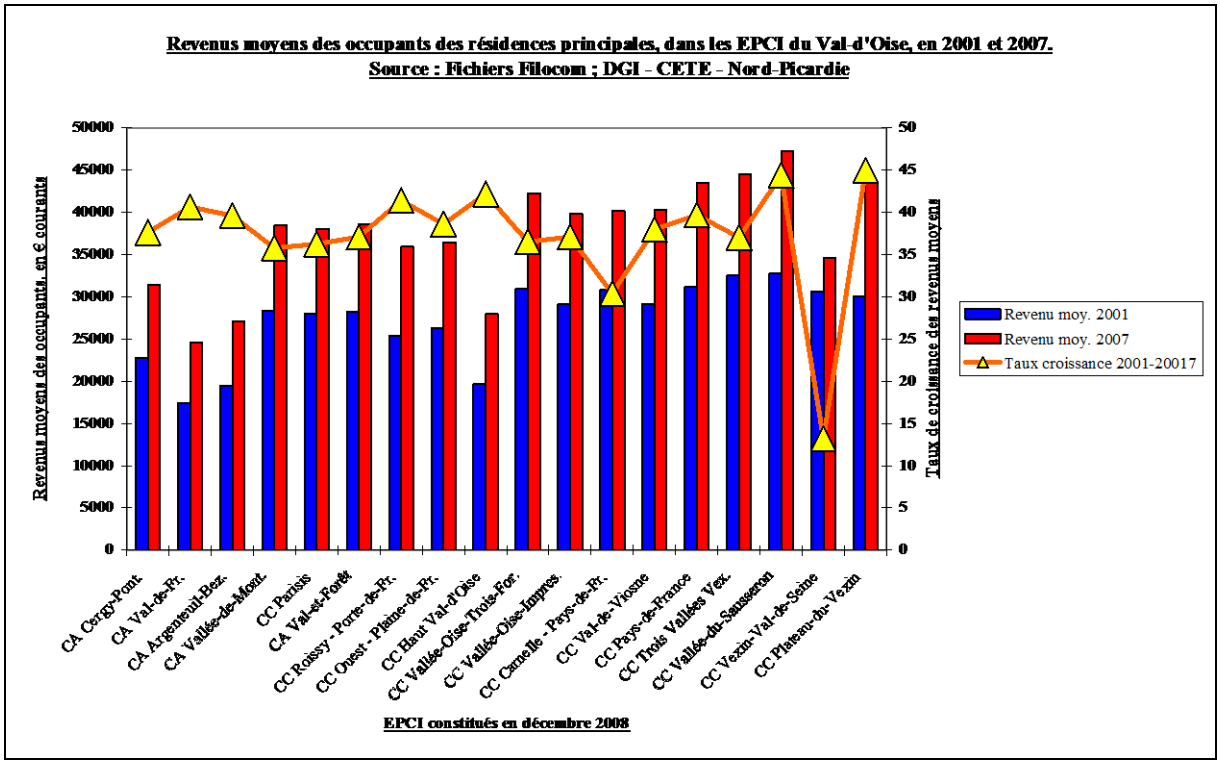

Fig 33 : Revenus moyens des occupants des résidences principales, dans les EPCI constitués du Val-d'Oise, en 2001 et 2007 et taux de croissance sur la période.

[23] Dans tous les graphiques se référant aux EPCI, leur classement sur l'axe des abscisses repose sur leur poids démographique respectif (voir Figure 7).

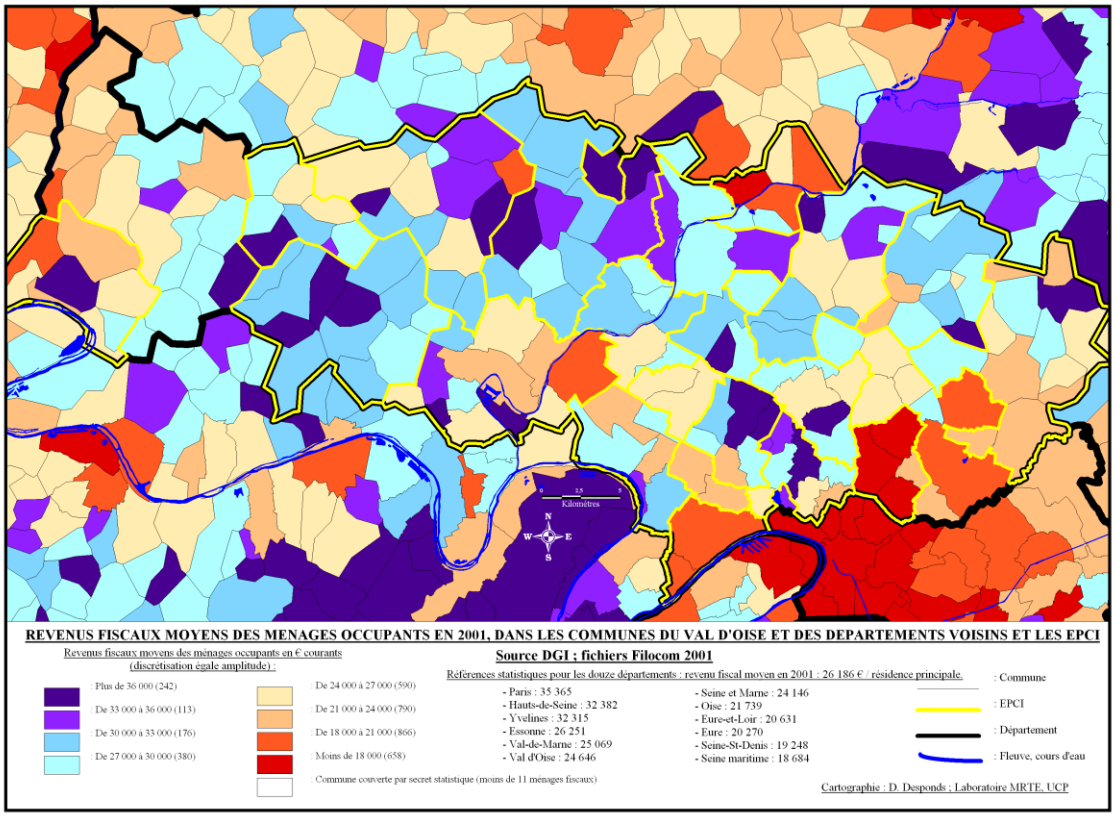

Fig 34 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise, en 2001 (égale amplitude).

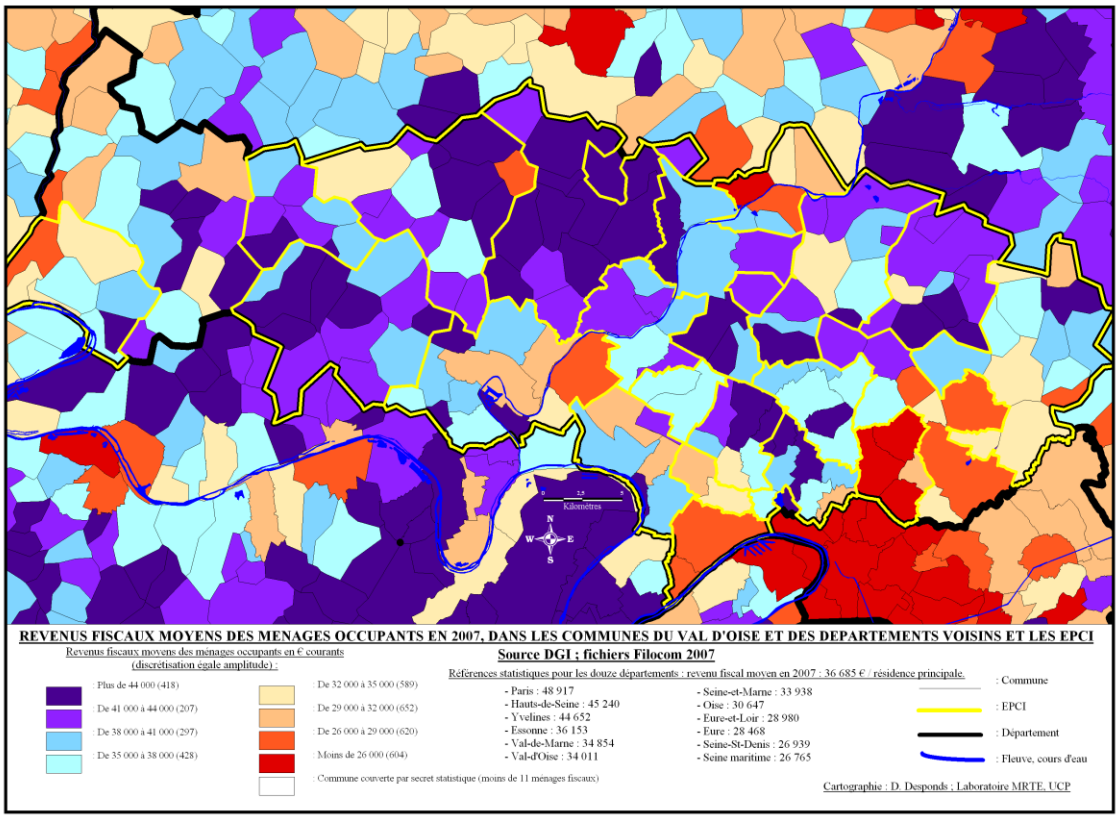

Fig 35 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise, en 2007 (égale amplitude).

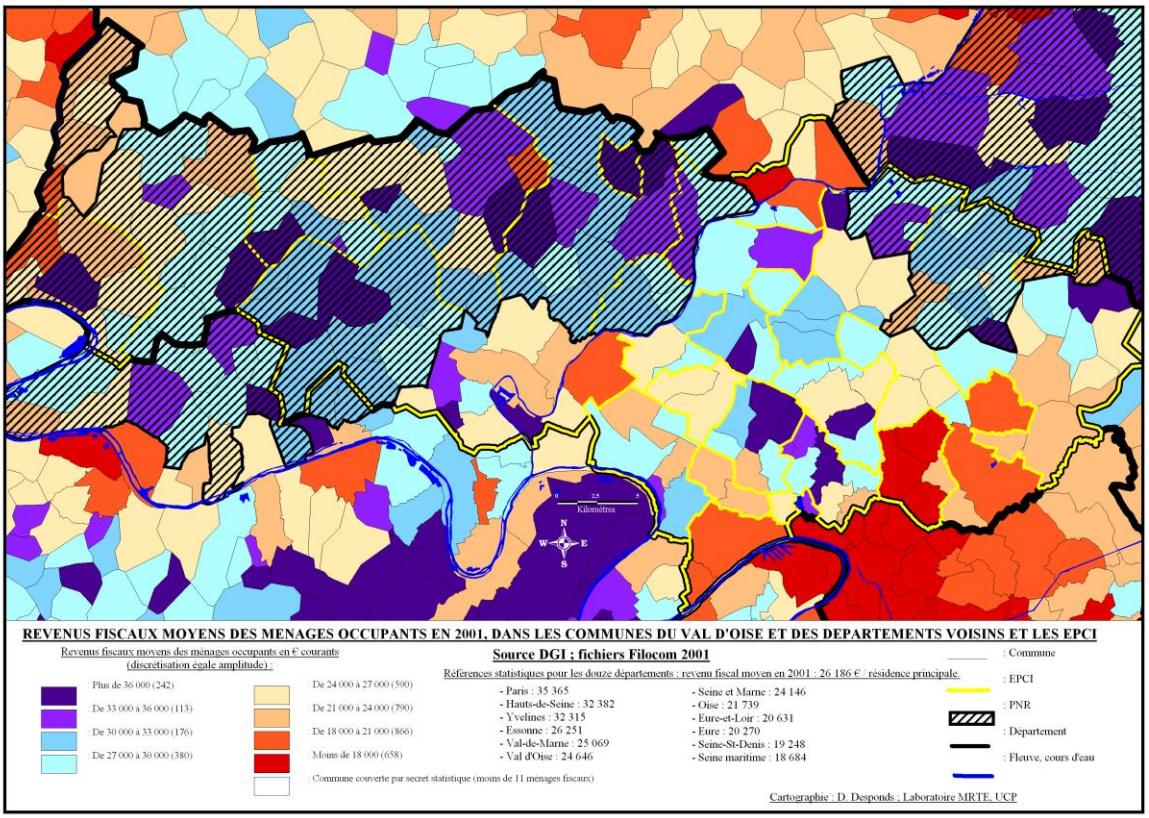

Fig 36 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise, avec les PNR, en 2001 (égale amplitude).

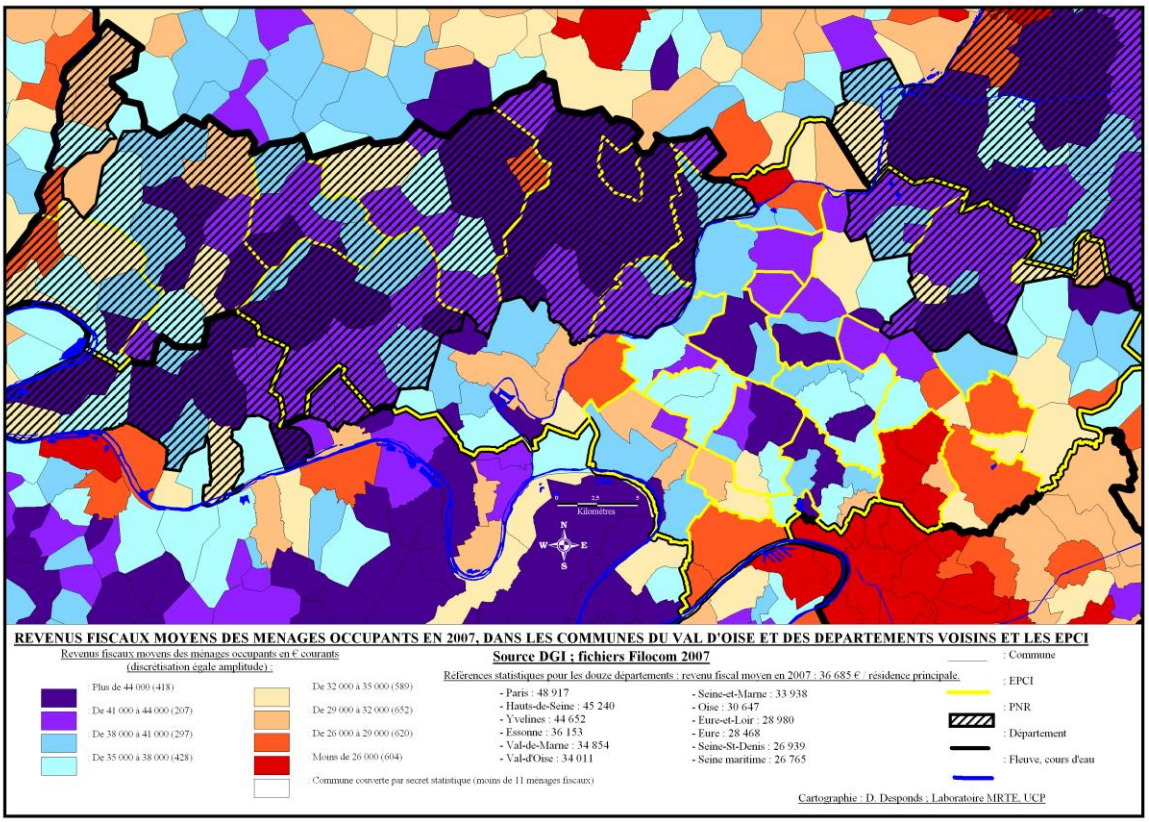

Fig 37 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise, avec les PNR, en 2007 (égale amplitude).

La Figure 33 avait fait apparaître un contraste entre les communes rurales et les communes urbaines. Sachant qu'il est envisageable de concevoir les communes protégées des PNR comme captant des ménages plus aisés [Desponds, 2007], il est apparu nécessaire de caractériser leurs évolutions spécifiques. Les Figures 36 et 37 distinguent ainsi explicitement les communes appartenant à ces territoires. Une plus grande attention est à porter au PNR du Vexin français, créé en 1995 qu'au PNR Oise – Trois forêts, plus récent (création en 2004). Par ailleurs, dans le cas du PNR du Vexin français seront uniquement prises en compte les communes rattachées au Val-d'Oise. Il ressort que dans leur cas, le revenu moyen de 2001 est de 29 985 €, largement supérieur à la moyenne du Val-d'Oise (24 646 €), de même que celui de 2007, avec 41 093 € (pour 34 011 € dans le Val-d'Oise). Les tendances sur la période sont cependant du même ordre : taux de croissance de + 37,1 % dans les communes du PNR du Vexin français et de + 38 % dans le Val-d'Oise. Toutefois, certains des EPCI du PNR, enregistrent des situations particulières avec à la fois des niveaux moyens élevés et des taux de croissance forts. Il s'agit des Communautés de communes de la Vallée-du-Sausseron (32 726 € en 2001, 47 239 € en 2007 et taux de croissance de + 44,4 %) et de celle du Plateau du Vexin (30 043 € en 2001, 43 547 € en 2007 et taux de croissance de + 45 %). Ces évolutions remarquables concernent des EPCI proches du pôle périphérique constitué par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Les communes rurales plus lointaines qu'elles appartiennent ou non à un EPCI enregistrent à la fois des revenus moyens sensiblement plus faibles et des évolutions conformes ou inférieures à la moyenne départementale, ainsi pour la Communauté de communes Vexin – Val-de-Seine.

C. Principaux facteurs explicatifs

Les revenus moyens des ménages révèlent des disparités sociales et nécessitent d'être croisés avec des informations sur le profil des ménages résidant, à plusieurs échelles. La mise en relation des revenus moyens avec les taux de non imposés a déjà montré une nette corrélation négative. Par ailleurs, les évolutions enregistrées sur la période d'étude peuvent en partie résulter des mobilités différenciées. L'installation croissante de catégories aisées conduit à une appréciation des revenus moyens et à une baisse des taux de non imposés (et inversement). Les contrastes internes au Val-d'Oise inciteraient à partager en trois parties le département : la première, dans l'Est du département, enregistre des situations voisines de la Seine-Saint-Denis, la deuxième se rapproche du profil des Yvelines et la troisième présente des structures plus proches des départements extérieurs à la région Île-de-France. Il est par ailleurs remarquable de constater que les évolutions des revenus moyens sur la période 2001-2007 ne laissent pas apparaître de renforcement des écarts entre les territoires. La tendance est plutôt dans ce domaine à une évolution homogène sur le territoire du Val-d'Oise.

D. Perspectives envisageables

Le Val-d'Oise se rattache d'abord à la dynamique francilienne. Il est apparu clairement que les contrastes sont marqués entre la région et les départements externes. Il semble donc peu envisageable d'imaginer un décrochage dans ce domaine pour le Val-d'Oise. Le renforcement de la part des catégories aisées au sein même de la région devrait produire des effets perceptibles sur de nombreux territoires. Une attention particulière devra donc être portée (voir **Chapitre IV**) aux territoires d'implantation de ces catégories : certains centre-villes, mais aussi des communes périurbaines. Par ailleurs, les opérations de rénovation urbaine enclenchées sur certaines communes du département (voir **Chapitre VII**) sont aussi susceptibles de produire des effets en termes de recomposition sociale.

IV. Spécialisations socio-résidentielles à l'échelle communale : approche par le profil social des acquéreurs

A. Sources exploitées et difficultés rencontrées

Appréhender les dynamiques de spécialisation sociale des territoires nécessite de mobiliser des informations sur les catégories socio-professionnelles[24] (voir Figure 1). Celles-ci peuvent correspondre à l'individu mais également permettre de caractériser le ménage. Dans ce cas, il sera nécessaire d'identifier la « personne de référence du ménage »[25]. Au moment où cette étude fut lancée, les résultats du recensement renouvelé de l'Insee de 2006 n'étaient pas encore disponibles. Ce sont donc les informations provenant de la Chambre des notaires de Paris et correspondant aux seuls acquéreurs de biens immobiliers qui seront exploitées dans ce **Chapitre IV**. Si ces informations sont présentes à un niveau satisfaisant dans les fichiers transmis par la Chambre des notaires de Paris (voir Figure 3), de l'ordre de 95 % des transactions enregistrées étant informées pour cette variable, il n'en demeure pas moins que certaines restrictions sont à signaler. Les notaires enregistrent les professions déclarées par les acquéreurs mais ne classent pas ceux-ci dans des catégories socio-professionnelles. Cette ventilation est effectuée *a posteriori*, selon des règles censées être comparables à celles mises en œuvre par l'Insee, sans que nous puissions toutefois en être absolument certains. Les informations transmises concernent un acquéreur et non les différentes personnes concernées par l'acquisition dans le cas où celle-ci est effectuée par un ménage. Ceci renvoie au déficit d'informations concernant la structure familiale. Il est donc envisageable d'établir un parallèle entre la « personne de référence » du ménage selon les définitions de l'Insee et les caractéristiques socio-professionnelles de l'acquéreur du bien immobilier, sans que de nouveau, nous soyons en mesure de garantir le niveau de compatibilité des deux informations. Dernier point, les informations provenant de la base BIEN fournissent un éclairage sur les mouvements d'acquisition (les flux). Il est de fait possible de distinguer des territoires selon le profil des acquéreurs enregistrés sur telle ou telle période. Toutefois, ces acquisitions ne peuvent être mises en relation directe avec le profil des ménages résidents stables (les stocks). Ce point est important car disposer de cette information permettrait de qualifier l'intensité des flux et leur impact sur la recomposition en cours des profils sociaux sur les territoires. Ceci ne pourra résulter que du croisement des informations provenant du RGP de 1999 avec le recensement renouvelé de 2006 (profil des résidents selon le statut d'occupation aux deux dates) ainsi qu'avec les données notariales. Pourrait ainsi être évaluée la part des modifications résultant d'une modification du profil des acquéreurs. Autrement dit, les analyses qui vont être développées offrent certes un éclairage utile sur la question, mais partiellement incomplet.

---

[24] Les PCS (Professions et catégories socio-professionnelles) correspondent à une classification établie par l'Insee et permettant de caractériser les individus en fonction de leur situation professionnelle. Cette nomenclature a remplacé en 1982, les CSP (Catégories socio-professionnelles), mise au point pour le RGP de 1954. Les PCS ventilent les actifs ou non actifs en huit catégories : Agriculteurs exploitants ; artisans, commerçants et chefs d'entreprise ; cadres et professions intellectuelles supérieures ; professions intermédiaires ; employés ; ouvriers ; sans activité ; retraités. La ventilation des actifs ou des non actifs est soumise à adaptation, compte tenu de l'évolution des professions. La dernière ayant été effectuée remonte à 2003. Pour plus d'informations sur ces classifications, consulter le site de l'Insee à la page : http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=nomenclatures/pcsese/pcsese2003/pcsese2003.htm

[25] La « personne de référence » du ménage a remplacé en 1982, l'ancienne notion de « chef de ménage » jugée trop hiérarchique. Voir : http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?ref_id=ir-projmen2030&page=irweb/projmen2030/dd/doc/concepts.htm

B. Tendances observées

1. Le Val-d'Oise et les autres départements

L'exploitation des informations enregistrées sur la période 1996-2005, dans les trois départements de l'étude (voir Figure 38) laisse apparaître plusieurs tendances : la part importante des acquisitions effectuées par les professions intermédiaires, aux alentours du tiers des acquisitions, la part croissante des CPIS (du cinquième au quart des acquisitions), la relative stabilité des employés et la décroissance des ouvriers, d'un peu plus de 15 % à 10 %. Le nombre total d'acquisitions à partir duquel les calculs ont été lancés, a crû de façon régulière sur la période, passant de 22 310 en 1996 à 51 404 en 2005. Le fait de disposer de données annualisées permet d'identifier des moments de divergence. Ainsi, les taux respectifs d'acquéreurs CPIS et ouvriers sont demeurés globalement stables avec des écarts constants (aux alentours de 5 points) de 1996 à 2001. À partir de 2002, les évolutions divergent pour conduire à un écart d'une quinzaine de points en 2005.

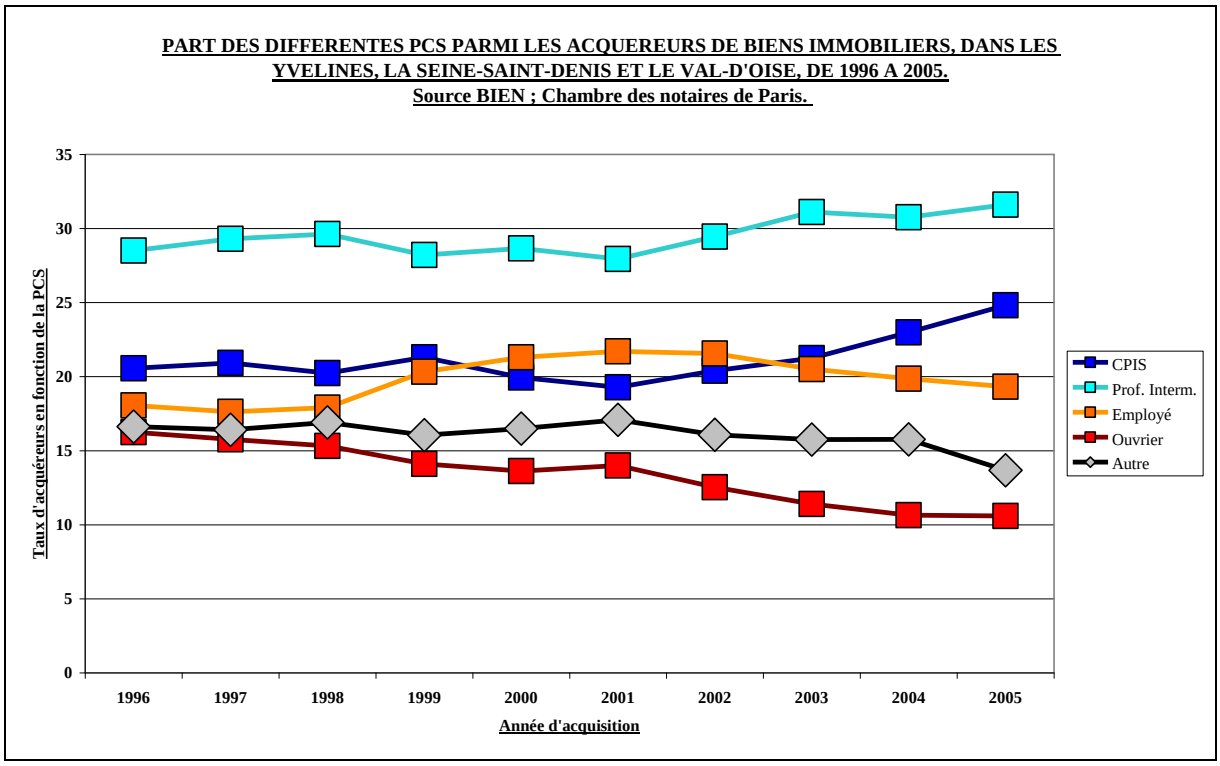

Fig 38 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers (maisons ou appartements) selon la catégorie socio-professionnelle, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, de 1996 à 2005.

En rapportant ces informations à chacun des trois départements, il est possible de constater des contrastes très marqués. Ainsi dans les Yvelines, les CPIS représentent 30,7 % des acquéreurs enregistrés entre 1996 et 2000. C'est dans ce seul département (voir Figure 39) que les CPIS arrivent en tête parmi les acquéreurs, à des niveaux identiques de ceux des professions intermédiaires. Ces deux catégories cumulées représentent environ les deux tiers des acquisitions dans les Yvelines. Si le taux d'acquisitions par les CPIS reste stable en 2001-2005, avec 30,8 %, il croît par contre de façon sensible en Seine-Saint-Denis, en passant de 13,9 % à 16,5 % (voir Figure 40). Le Val-d'Oise (voir Figure 41) enregistre également une augmentation (16,9 % en 1996-2000 pour 17,7 % en 2001-2005), mais moins forte que celle signalée en Seine-Saint-Denis.

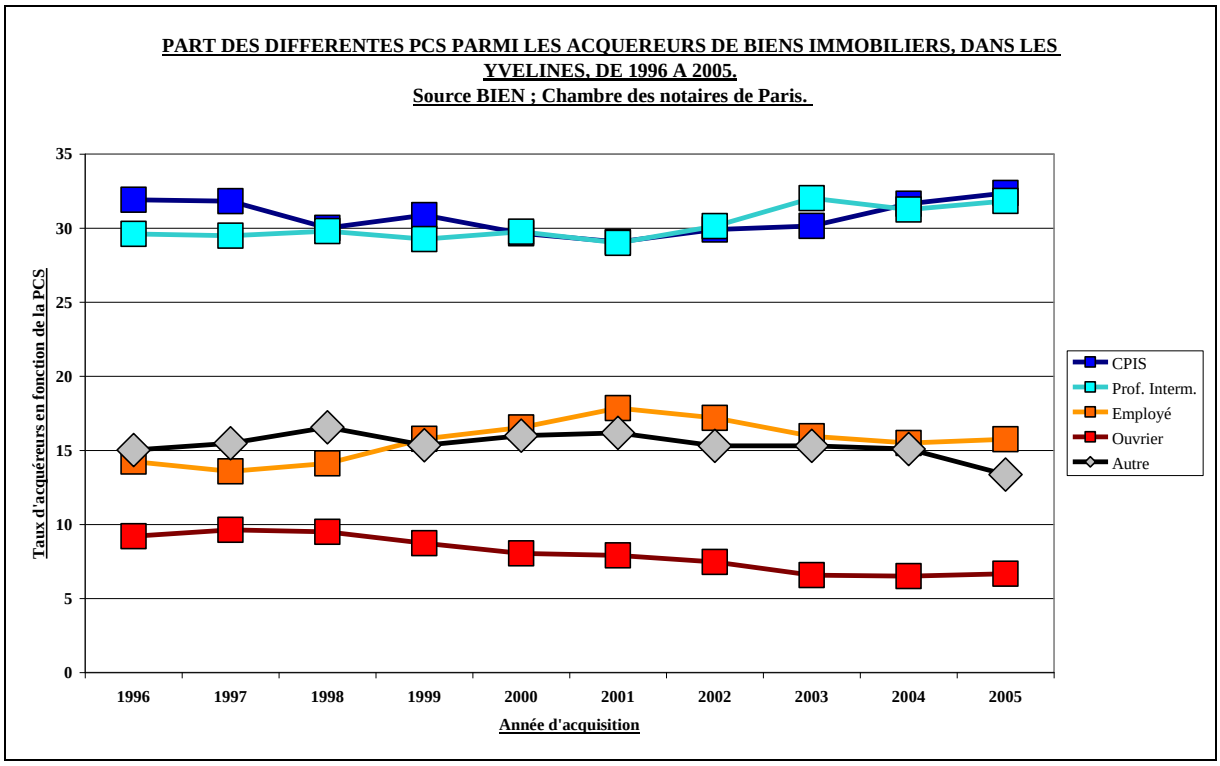

Fig 39 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers (maisons ou appartements) selon la catégorie socio-professionnelle, dans les Yvelines de 1996 à 2005.

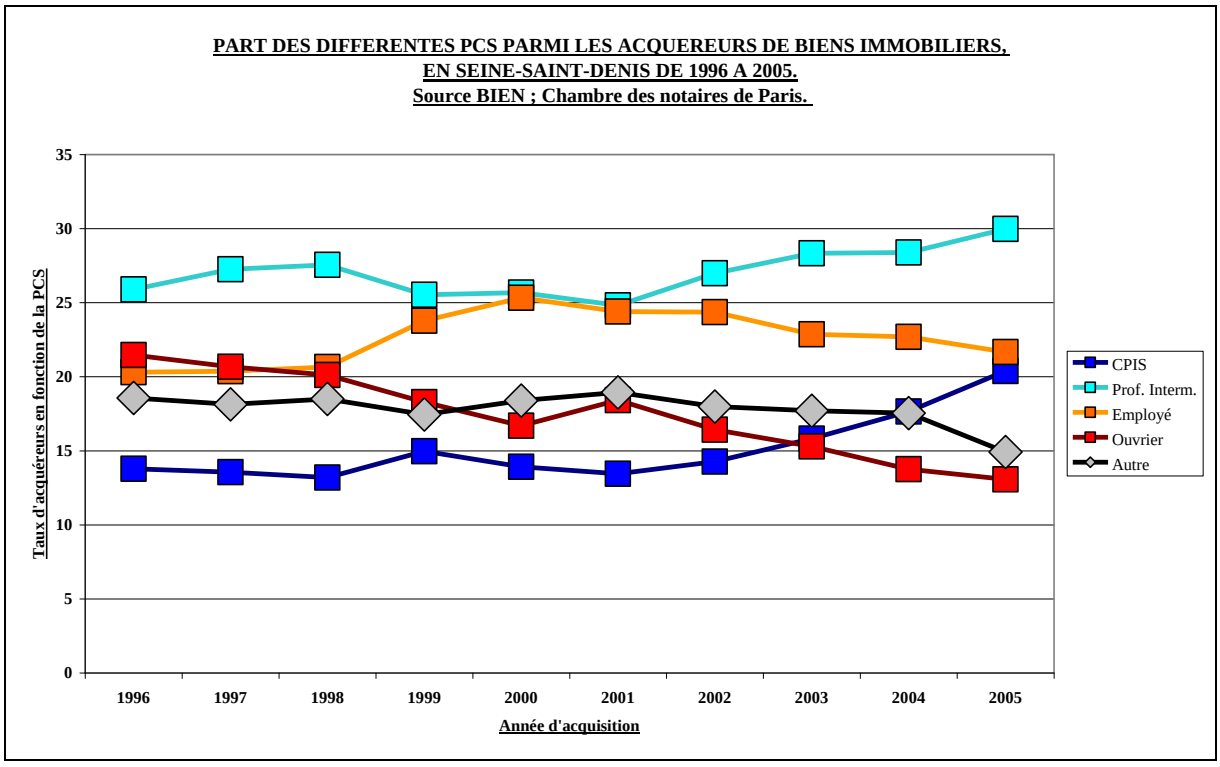

Fig 40 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers (maisons ou appartements) selon la catégorie socio-professionnelle, en Seine-Saint-Denis de 1996 à 2005.

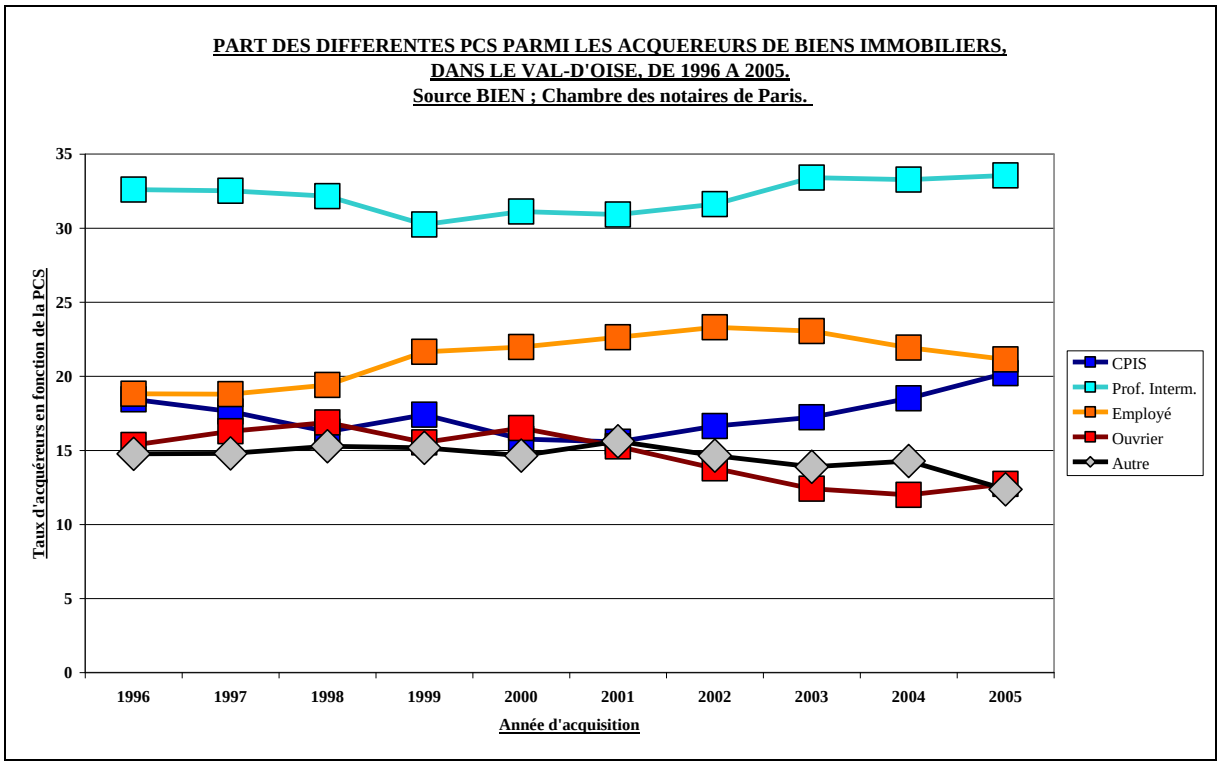

Fig 41 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers (maisons ou appartements) selon la catégorie socio-professionnelle, dans le Val-d'Oise de 1996 à 2005.

À partir des données des trois départements avait précédemment été signalée l'évolution dissymétrique des CPIS et des ouvriers. Si le cas des Yvelines ne présente pas d'intérêt particulier quant à cette question, la part des CPIS étant de 1996 à 2005, largement supérieure à celle des ouvriers, le cas de la Seine-Saint-Denis comme celui du Val-d'Oise restent par contre à analyser. En Seine-Saint-Denis, les acquéreurs ouvriers étaient beaucoup plus nombreux que les acquéreurs CPIS en début de période pour se trouver moins nombreux à la fin, le croisement des courbes intervenant en 2003. Dans le Val-d'Oise, les niveaux restent voisins de 1996 à 2001. Par la suite, l'écart croît entre ces deux catégories, au détriment des ouvriers. En 2005, les structures socio-professionnelles des acquéreurs de biens immobiliers en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise sont devenues très proches[26]. Les évolutions les plus rapides conduisant à un renversement du profil des acquéreurs, sont enregistrées en Seine-Saint-Denis. En 2005, CPIS et professions intermédiaires cumulés, représentent la moitié des acquéreurs du département alors qu'ils ne pesaient pas 40 % en 1996.

En ne prenant en compte que les communes ayant enregistré plus de dix transactions par PCS, est-il possible d'établir, à cette échelle, une relation entre les distributions spatiales des différentes catégories socio-professionnelles ? S'agissant des deux catégories les plus discriminées, la réponse est positive. Comme l'indiquent les deux graphiques (Figures 42 et 43), la répartition géographique des acheteurs CPIS est diamétralement opposée à celle des ouvriers, en 1996-2000 comme en 2001-2005. Dans le premier cas, le coefficient de détermination (R^2) est de 0,8024, dans le second de 0,7832, autrement dit la part de variance expliquée est systématiquement élevée. Le meilleur ajustement au nuage de points n'a pas été obtenu par une droite affine mais par une courbe logarithmique.

[26] En Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise les taux sont les suivants pour l'année 2005 : Professions intermédiaires, 30 % en Seine-Saint-Denis pour 33,6 % dans le Val-d'Oise ; CPIS, 20,4 % pour 20,2 % ; Employés, 21,7 % pour 21,1 % ; ouvriers, 13,1 % pour 12,7 %.

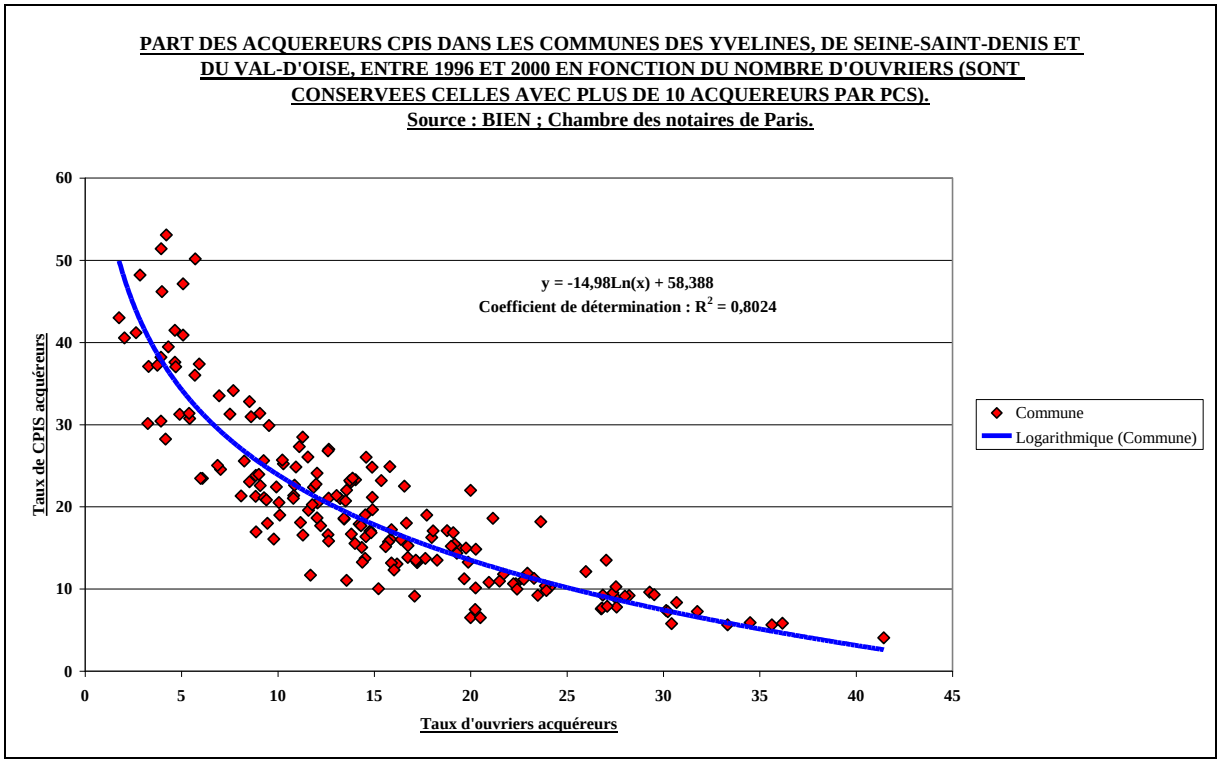

Fig 42 : Relation dans les communes des Yvelines, de Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise entre les taux d'acquéreurs ouvriers et CPIS, entre 1996 et 2000.

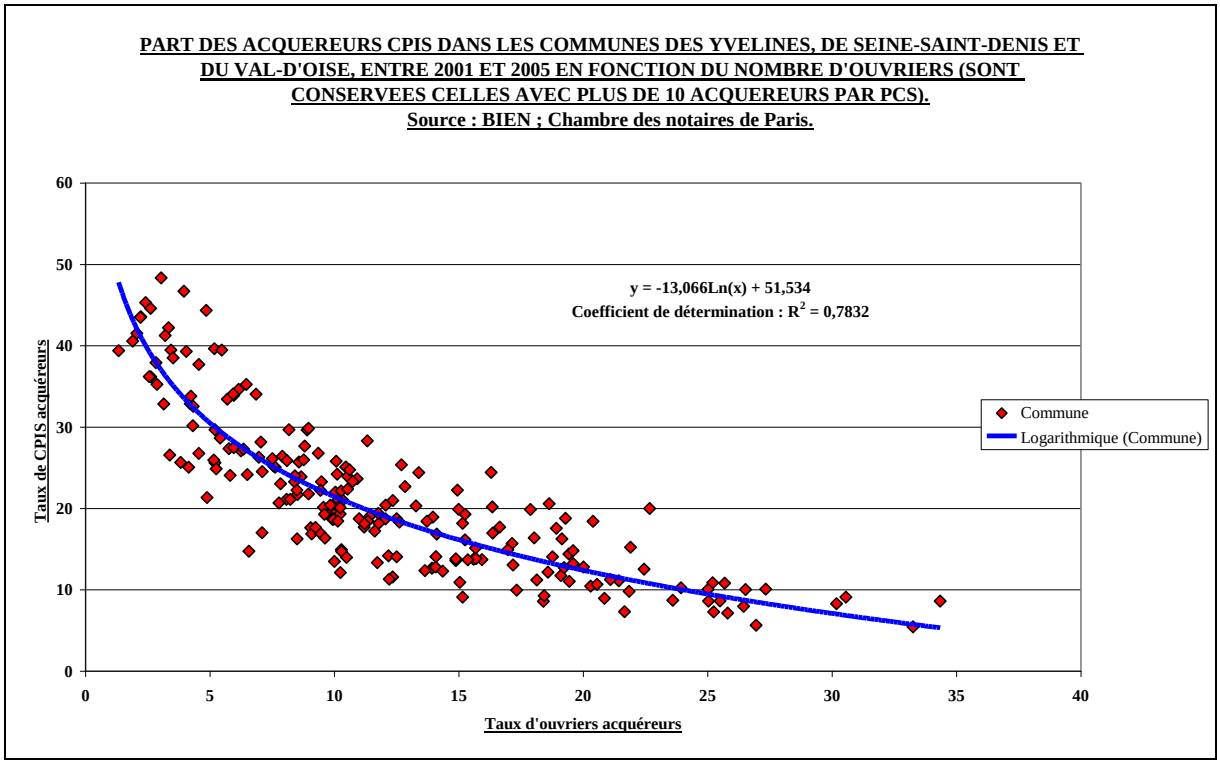

Fig 43 : Relation dans les communes des Yvelines, de Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise entre les taux d'acquéreurs ouvriers et CPIS, entre 2001 et 2005.

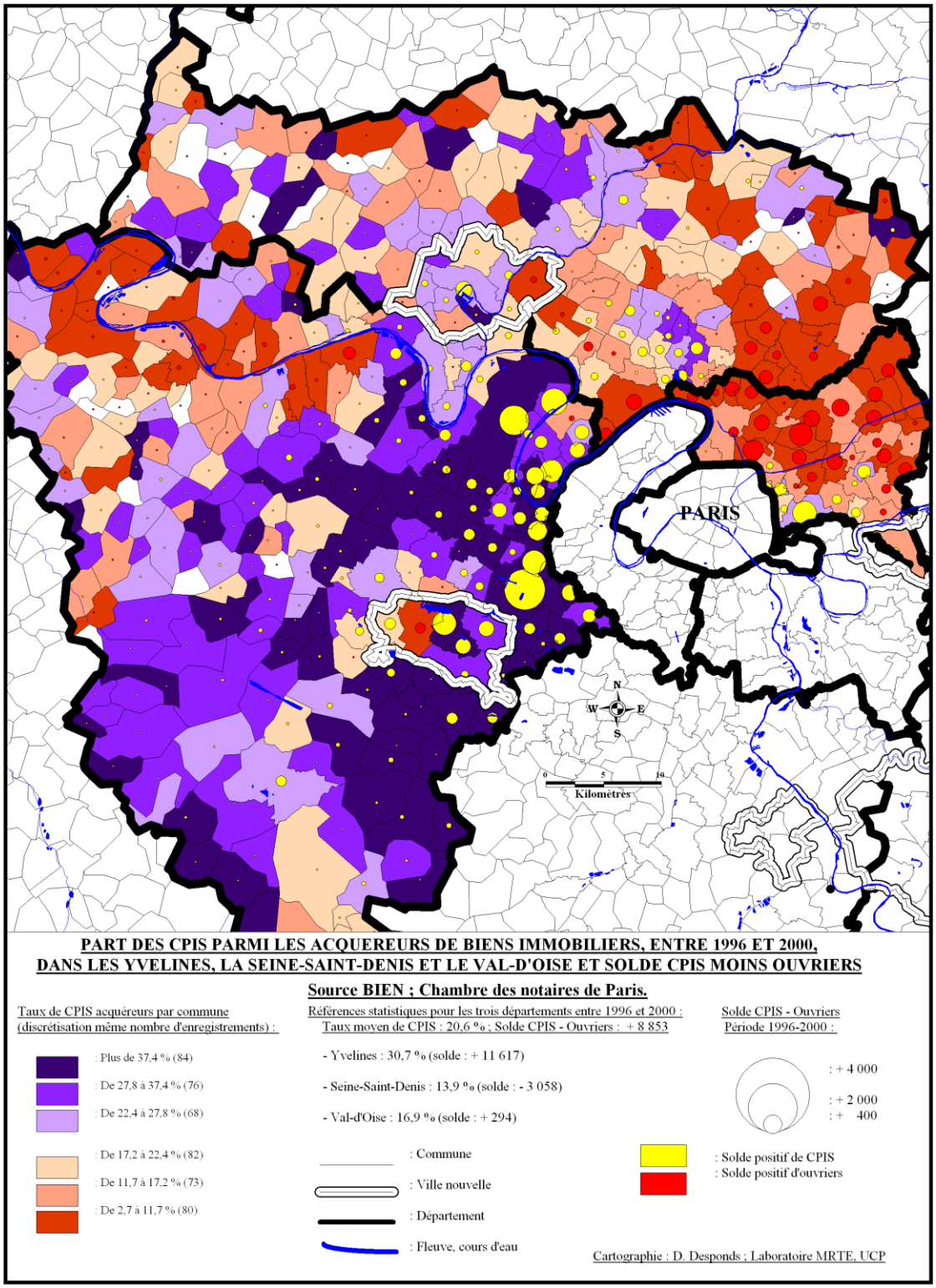

Fig 44 : Carte : part des CPIS acquéreurs de biens immobiliers (appartements ou maisons) dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise et solde CPIS moins ouvriers, entre 1996 et 2000.

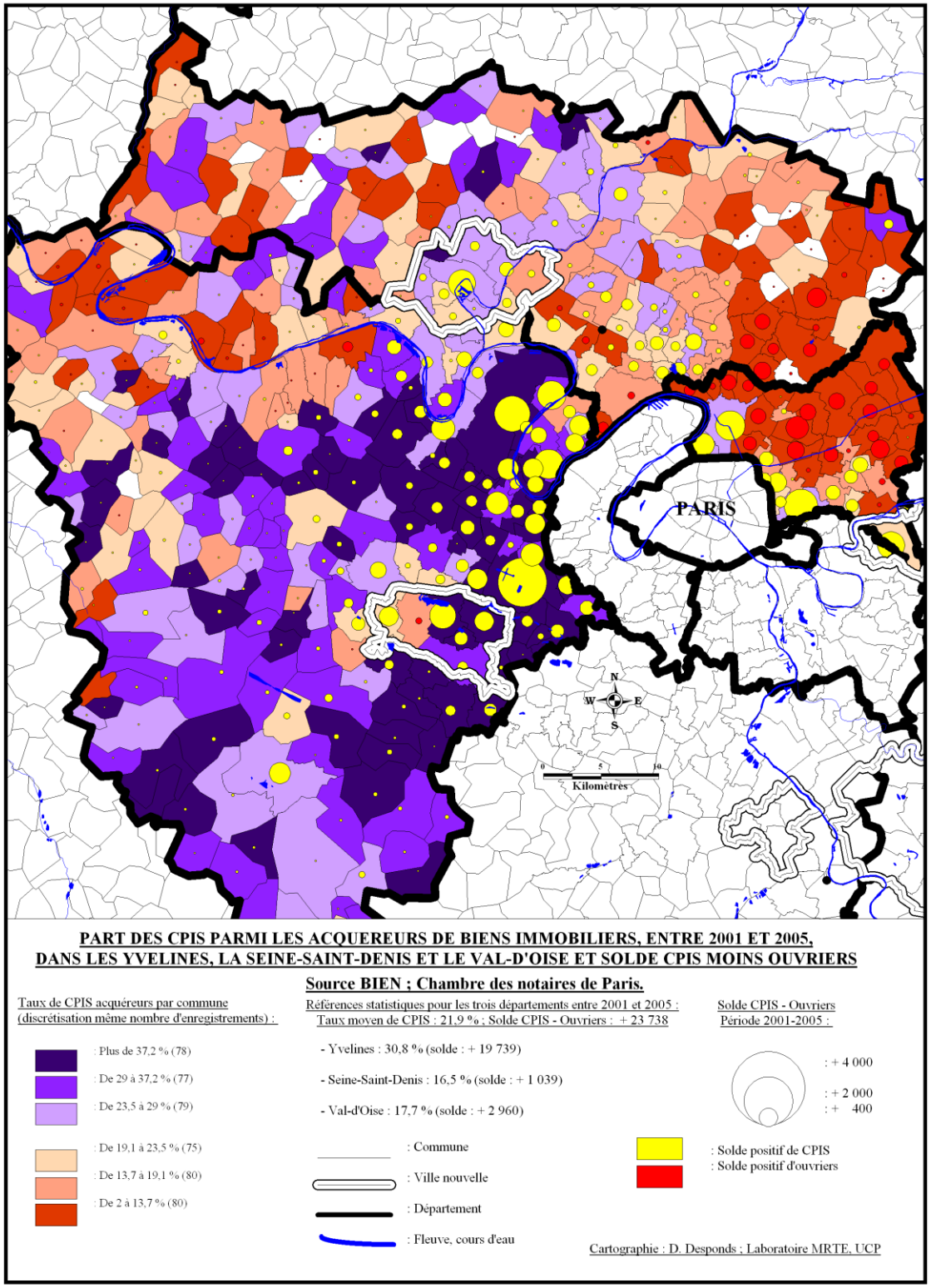

Fig 45 : Carte : part des CPIS acquéreurs de biens immobiliers (appartements ou maisons) dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise et solde CPIS moins ouvriers, entre 2001 et 2005.

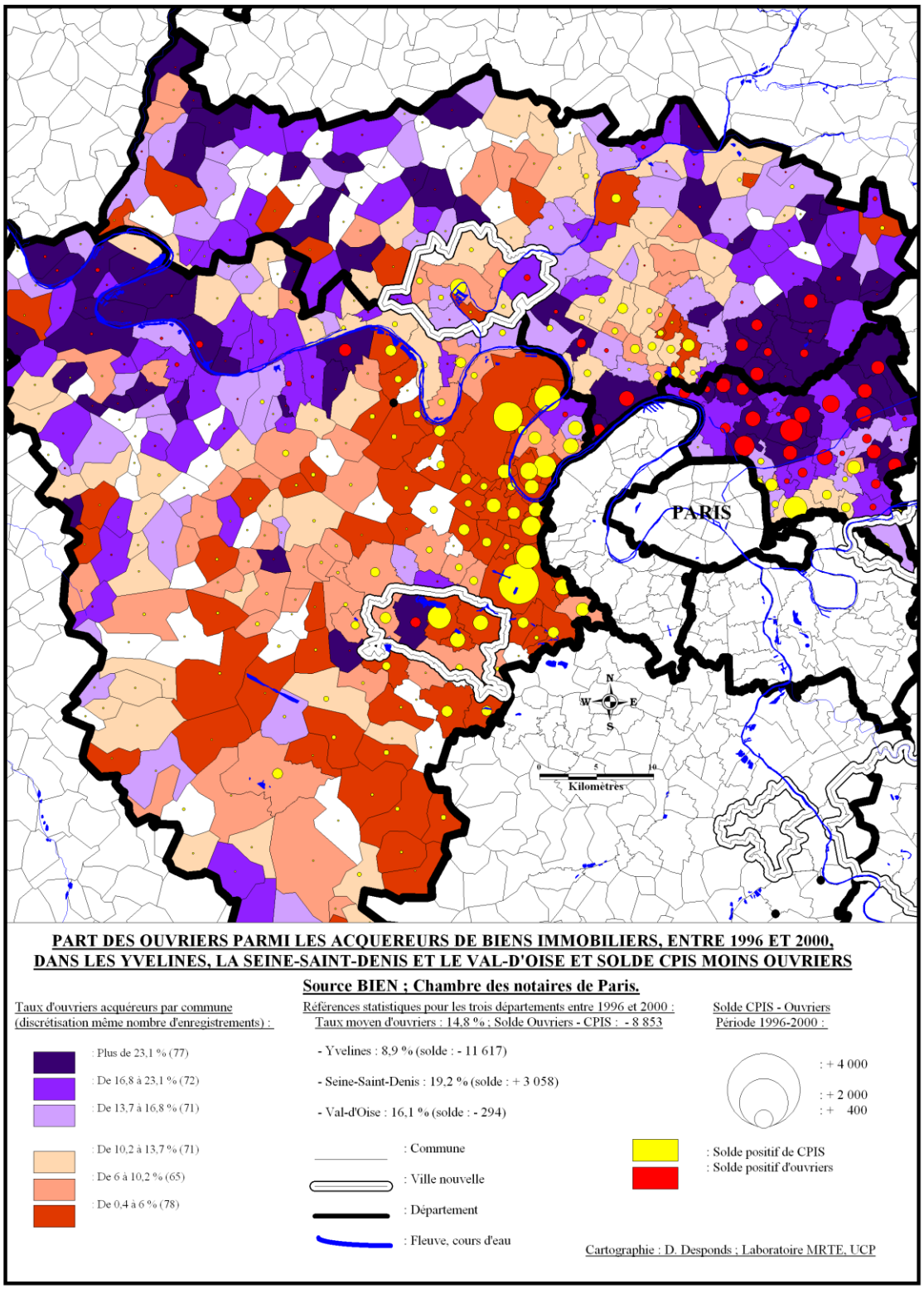

Fig 46 : Carte : part des ouvriers acquéreurs de biens immobiliers (appartements ou maisons) dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise et solde ouvriers moins CPIS, entre 1996 et 2000.

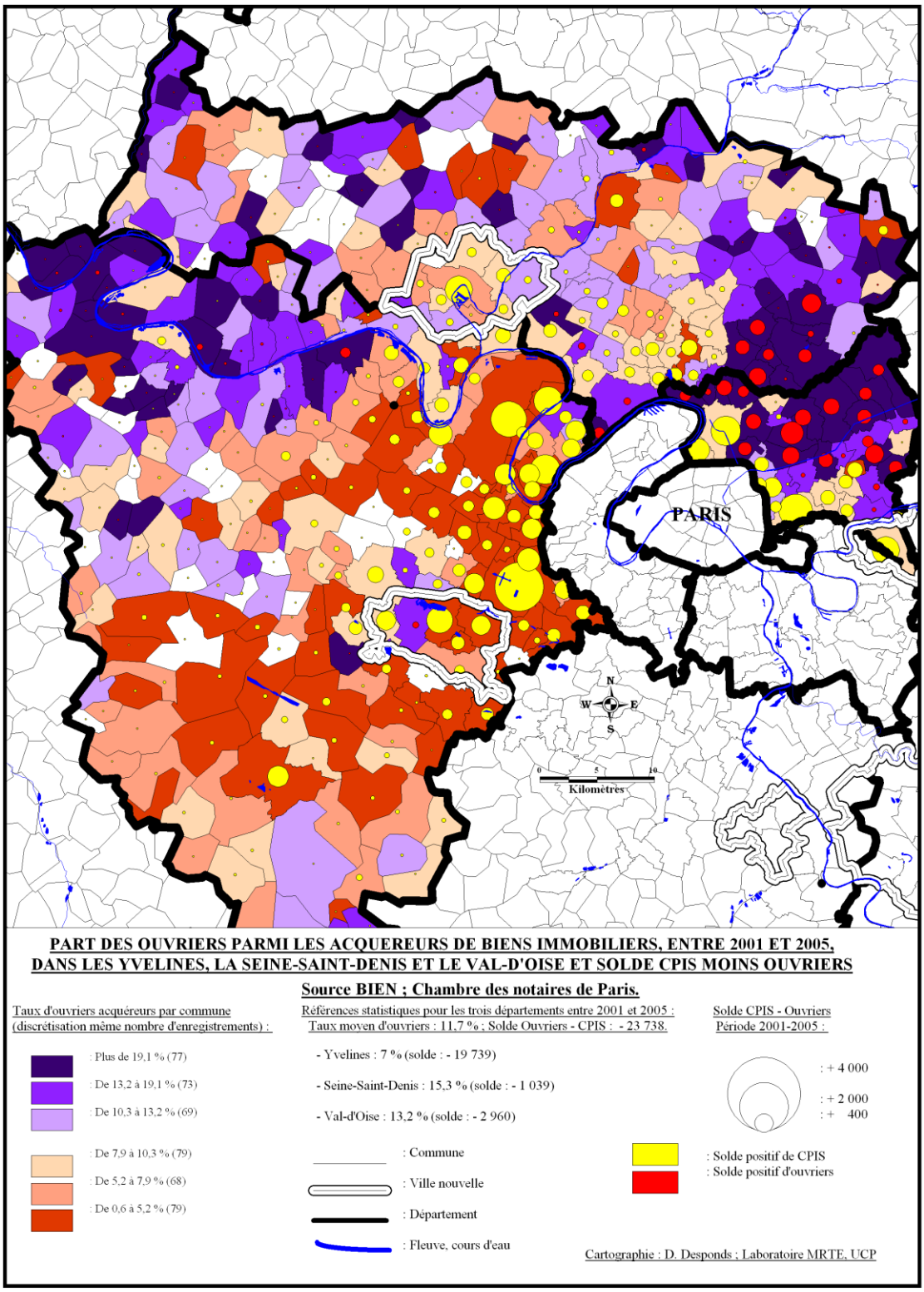

Fig 47 : Carte : part des ouvriers acquéreurs de biens immobiliers (appartements ou maisons) dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise et solde ouvriers moins CPIS, entre 2001 et 2005.

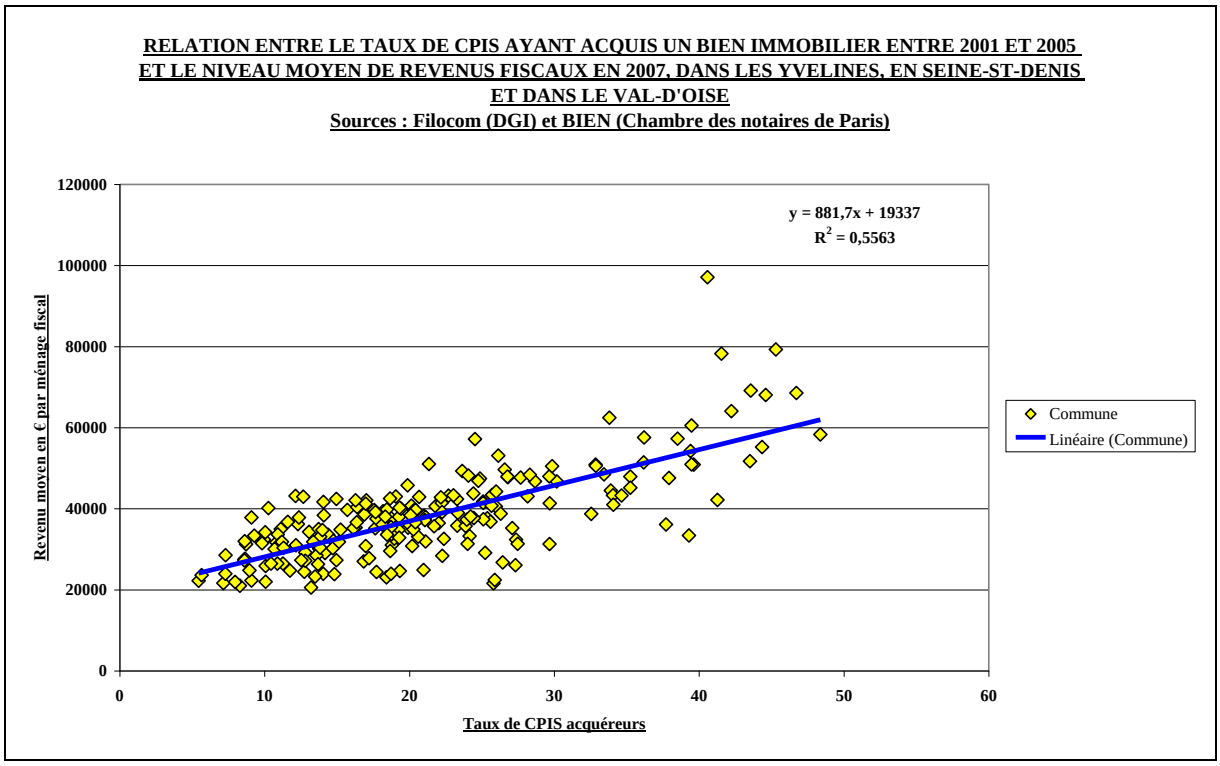

Fig 48 : Relation entre le taux de CPIS acquéreurs d'un bien immobilier (maison ou appartement) entre 2001 et 2005 et le niveau moyen de revenus sur la commune en 2007.

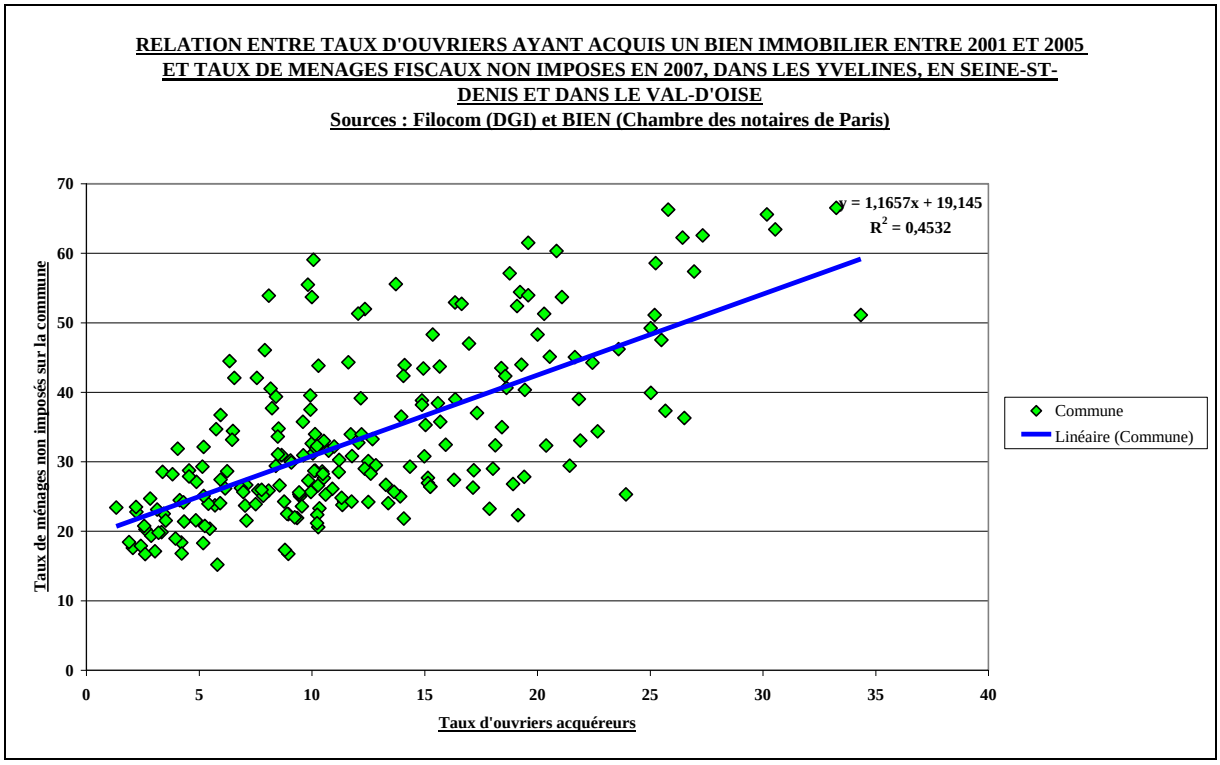

Fig 49 : Relation entre le taux d'ouvriers acquéreurs d'un bien immobilier (maison ou appartement) entre 2001 et 2005 et le taux de ménages fiscaux non imposés sur la commune en 2007.

Les cartes précédentes présentant la part des CPIS (Figure 45) ou des ouvriers (Figure 47) parmi les acquéreurs laissent apparaître des similitudes structurelles avec les cartes à

l'échelle communale de répartition des revenus (Figure 32) ou des taux de non imposés (Figure 15). Ceci résultent de corrélations spatiales traduites par les deux graphiques qui précèdent (Figures 48 et 49), même si les coefficients de détermination ne sont pas très élevés. Les relations n'ont pu être établies pour les mêmes périodes, compte tenu des données disponibles. Sont donc mis en relation les profils sociaux des acquéreurs de biens immobiliers entre 2001 et 2005 avec les taux de non imposés et les niveaux moyens de revenus des ménages fiscaux pour l'année 2007. Ce léger décalage a été considéré comme faiblement préjudiciable aux analyses, sachant qu'il s'agissait de vérifier des relations structurelles. Pour résumer, plus les CPIS acquièrent de biens immobiliers sur une commune plus la probabilité est grande d'obtenir des revenus moyens élevés[27], de même, plus le taux d'ouvriers acquéreurs est grand plus la probabilité d'enregistrer des taux de ménages fiscaux non imposés est élevée.

2. Les dynamiques internes au Val-d'Oise

Les cartes générales ont fourni un premier aperçu de la position spécifique du Val-d'Oise : les CPIS y pèsent d'un poids beaucoup moins important que dans les Yvelines, mais légèrement plus fort qu'en Seine-Saint-Denis, l'écart entre ces deux départements tendant à se réduire. Sur la période 1996-2000, 16,9 % des acquéreurs dans le Val-d'Oise furent des CPIS (pour 20,6 % en moyenne dans les trois départements, celle-ci étant décalée par la situation particulière des Yvelines), taux s'élevant à 17,7 % sur la période 2001-2005 (21,9 % dans les trois départements). La croissance des CPIS entre les deux périodes s'élève donc à + 0,8 points dans le Val-d'Oise, inférieure aux + 1,3 points enregistrés dans les trois départements (la Seine-Saint-Denis passant de 13,9 % à 16,5 %, soit une croissance de + 2,6 points). Ces flux d'acquéreurs entraînent des modifications des structures sociales des ménages résidents qu'il n'est pas possible d'envisager en l'absence des données Insee. Dans le même temps, la part des ouvriers parmi les acquéreurs a enregistré une baisse significative, qu'il s'agisse des trois départements (de 14,8 % à 11,7 %, soit - 3,1 points), de la Seine-Saint-Denis (de 19,2 % à 15,3 %, soit - 3,9 points) ou du Val-d'Oise (de 16,1 % à 13,2 %, soit - 2,9 points), les Yvelines étant là encore dans une situation particulière (de 8,9 % à 7 %, soit - 1,9 points), ces acquéreurs étant essentiellement localisés dans la vallée de la Seine.

Une attention plus particulière aux répartitions internes au Val-d'Oise montre que les CPIS enregistrent des niveaux élevés dans le vallée de l'Oise, sur la butte de Montmorency, dans la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et dans certaines communes du PNR du Vexin français. Inversement, dans l'Est du département, les taux d'acquéreurs ouvriers sont particulièrement élevés. Ces situations contrastées et ces évolutions sont visibles avec les Figures 50 et 51, ainsi qu'avec leur traduction cartographique (Figures 52 et 53). La communauté d'agglomération Val-de-France est à la fois l'EPCI où les acquéreurs CPIS sont les moins nombreux, les ouvriers constituant à l'inverse la première catégorie d'acquéreurs. Ceci confirme ce qui avait précédemment été observé pour les niveaux de revenus comme pour les taux de ménages non imposés. Le profil de la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons présente certaines similitudes initiales mais n'évolue pas de la même façon : les CPIS s'y renforcent sensiblement quand la part des ouvriers décroît. Parmi les EPCI où les CPIS pèsent du poids le plus fort se retrouvent sans surprise la communauté de communes de la Vallée-du-Sausseron qui enregistrait les plus hauts niveaux de revenus et les plus faibles taux de non imposés, celle de la Vallée de l'Oise – Trois forêts et la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

[27] Il faut noter que le coefficient de détermination aurait été moins élevé si avaient été pris en compte les revenus fiscaux médians sur la commune (R^2 de 0,4048, à comparer au R^2 de 0,5563 dans le cas où sont pris en compte les revenus moyens, voir Figure 48).

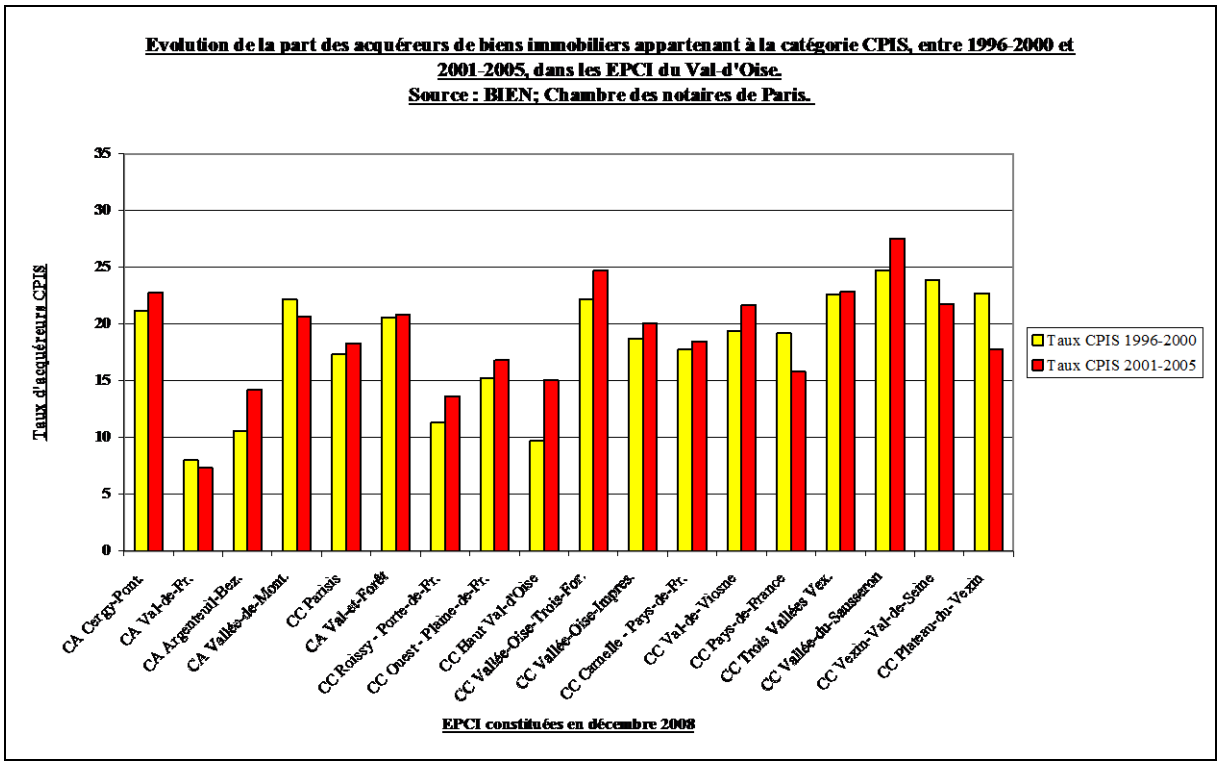

Fig 50 : Part des CPIS ayant acquis un bien immobilier (maison ou appartement) dans les EPCI du Val-d'Oise en 1996-2000, puis 2001-2005.

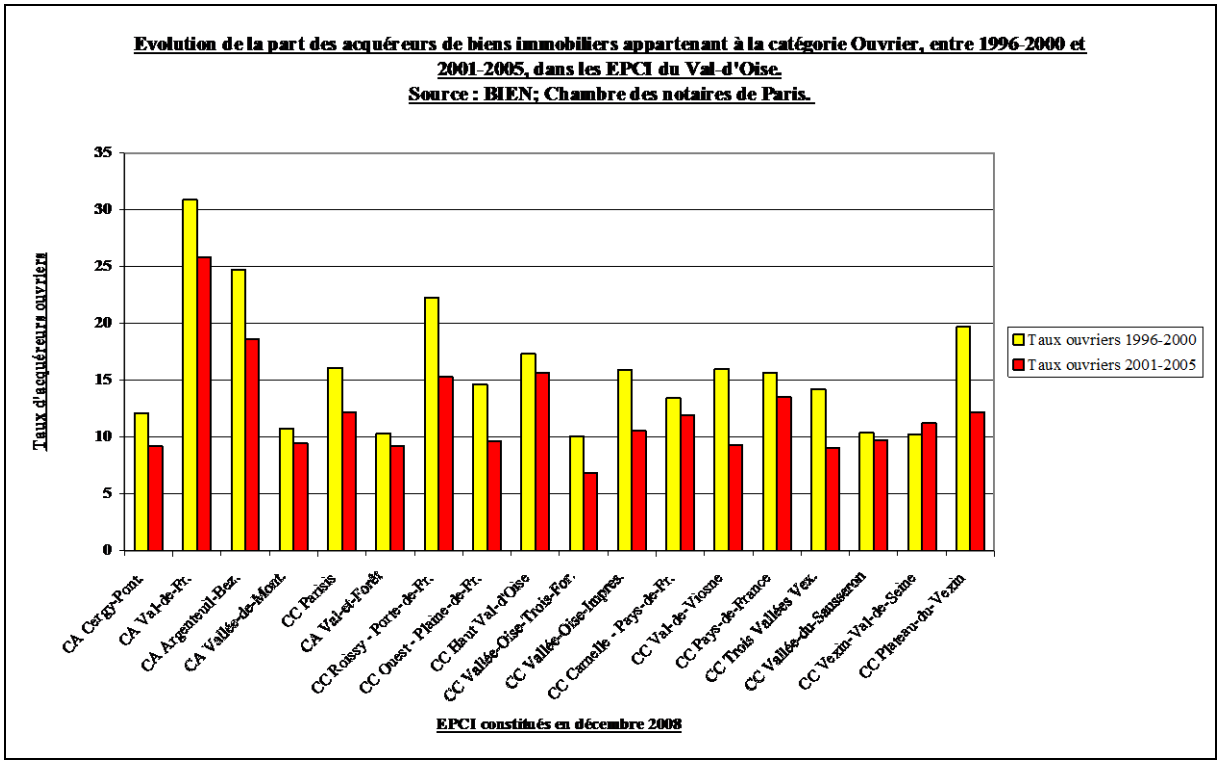

Fig 51 : Part des ouvriers ayant acquis un bien immobilier (maison ou appartement) dans les EPCI du Val-d'Oise en 1996-2000, puis 2001-2005.

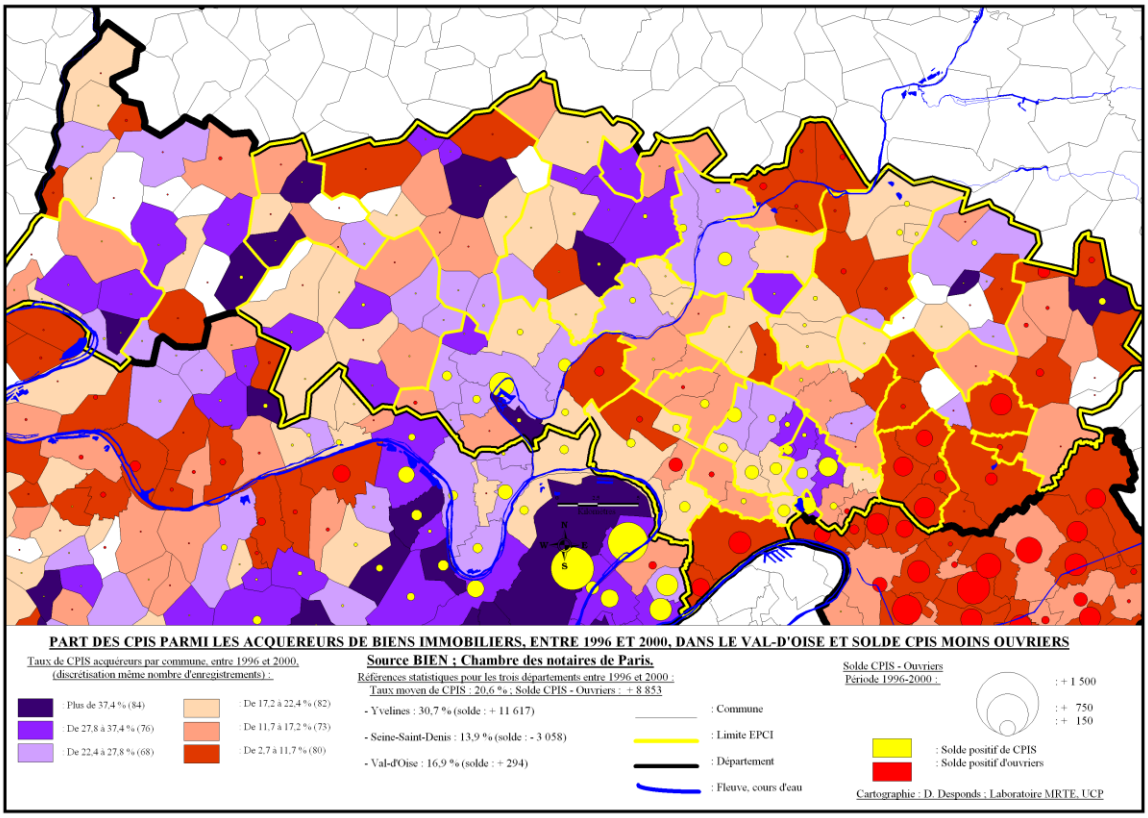

Fig 52 : Carte : part des CPIS ayant acquis un bien immobilier (maison ou appartement) dans les communes du Val-d'Oise en 1996-2000 et solde CPIS moins ouvriers.

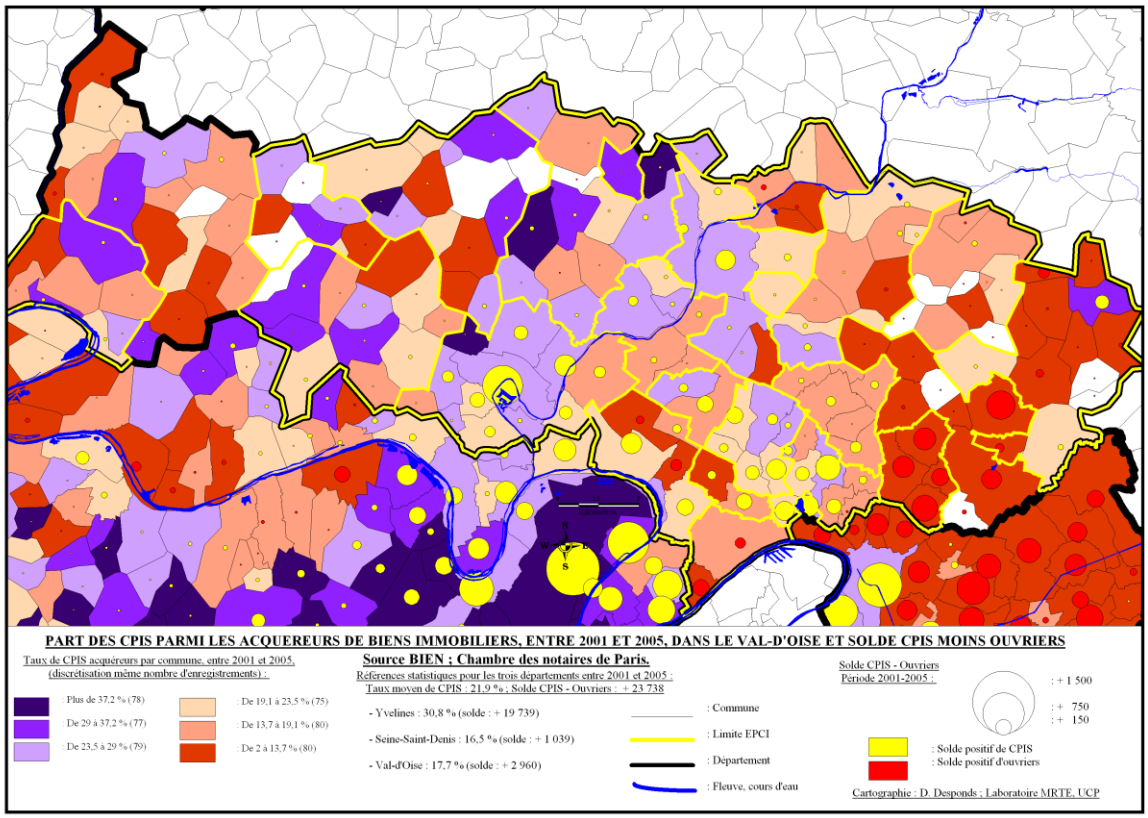

Fig 53 : Carte : part des CPIS ayant acquis un bien immobilier (maison ou appartement) dans les communes du Val-d'Oise en 2001-2005 et solde CPIS moins ouvriers.

C. Principaux facteurs explicatifs

L'analyse des implantations différenciées des ménages lors de l'acquisition d'un bien immobilier destiné à la résidence principale présente plusieurs niveaux d'intérêt. En premier lieu, il s'agit d'étudier les mobilités de ménages ayant opéré un choix résidentiel, certes contraint, mais nécessitant la mobilisation d'un capital, supposant un investissement dans la durée et par voie de conséquence une forme d'ancrage au territoire. En cela, l'étude des mobilités résidentielles des locataires du parc privé n'engage pas de la même manière les ménages dans la durée, quant aux mobilités dans le parc social, elles dépendent prioritairement de la géographie de ce parc et des critères sociaux d'accès à celui-ci. Les dynamiques d'acquisition des ménages en fonction de leur profil social offrent en conséquence un éclairage sur le fonctionnement du système résidentiel dans sa dimension spatiale. Les formes de différenciation observées à l'échelle des trois départements, révèlent de forts contrastes, en particulier lorsqu'il s'agit d'analyser les territoires d'implantation de catégories plus aisées (en l'occurrence, les CPIS) ou plus populaires (les ouvriers). Ces contrastes apparaissent entre les départements, entre les EPCI et entre les communes. Il aurait également été possible de les observer à l'échelle des Iris[28]. Si ces dynamiques différenciées ne portent que sur les flux d'acquisitions et n'intègrent pas le profil des ménages résidant sur les territoires (les stocks), les structures socio-spatiales n'ont néanmoins pas été occultées. En effet, des croisements ont pu être établis entre le profil des acquéreurs et le niveau de ressources moyens sur territoire, comme sur la part de ménages non imposés. Il aurait également été souhaitable de lier le profil des acquéreurs aux niveaux des prix de l'immobilier sur les territoires. Cette dimension ne sera prise en compte qu'au **Chapitre VI**. Les prix sont à la fois une cause et une conséquence des spécialisations sociales observées [Granelle, 2002] : cause dans le sens où ils contribuent à filtrer socialement les acquéreurs en fonction de leurs capacités financières et conséquence dans le sens où la pression exercée sur un territoire par des catégories de populations disposant d'un plus fort capital économique contribue à amorcer une dynamique d'appréciation des prix et à accentuer les mécanismes de filtrage social précédemment évoqués. Si les profils sociaux des acquéreurs présentent une certaine stabilité dans le temps, il est néanmoins possible sur la période étudiée de distinguer des évolutions, ainsi de la ville de Saint-Denis (voir Figures 52 et 53) ou dans une moindre mesure dans la communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons (voir Figure 54).

L'approche quantitative à partir des données de la statistique publique ou des données moins conventionnelles, comme celles provenant de la base BIEN, permettent de saisir des recompositions sociales en cours sur les territoires. Toutefois, il serait nécessaire de compléter ces analyses dans plusieurs directions. D'abord en croisant les catégories sociales des nouveaux acquéreurs avec celles des propriétaires occupants préalablement installés sur le territoire : les nouveaux acquéreurs renforcent-ils ou atténuent-ils les profils initiaux ? Les données de l'Insee deviennent ici indispensables. Ensuite, en mettant en regard le profil des acquéreurs de biens immobiliers avec celui des autres résidents du territoire (locataires du privé ou du parc social), comme avec les catégories d'âge de ces différentes populations. La nationalité des acquéreurs mérite également une attention particulière, elle sera étudiée dans le cadre du **Chapitre V**. Enfin, en sortant du cadre de la présente étude, il semble indispensable de ne pas se limiter à l'approche quantitative mais d'intégrer des dimensions plus qualitatives, en termes de choix de localisation des ménages. De trop nombreuses études [par exemple Maurin, 2004] interprètent comme des stratégies résidentielles des choix de localisation sans avoir pris en compte le point de vue particulier des micro-acteurs que sont les ménages.

[28] Concernant les dynamiques de la ségrégation socio-spatiale dans la région Île-de-France, voir les travaux récents suivants : Guilluy C. et Noyé C. (2004) ; Lefeuvre M.-P. (2005) ; Desponds (2005) ; Préteceille (2006 et 2008) ; Filippi et alii (2007).

D. Perspectives envisageables

Une tendance nette se dégage de l'exploitation des données de la base BIEN : les CPIS pèsent d'un poids plus important parmi les acquéreurs et les ouvriers d'un poids plus faible, dans les trois départements, dans les EPCI du Val-d'Oise et dans une très large majorité de communes. Le Val-d'Oise (voir les Figures 50, 51 et 54) s'inscrit dans la tendance générale même si quelques nuances locales doivent être apportées. Ces évolutions résultent à la fois d'une évolution de la société et de son organisation socio-professionnelle, avec une part moins importante d'emplois correspondant à la catégorie ouvrier. Par ailleurs, ne doit pas être occulté le fait que la région Île-de-France enregistre les taux les plus élevés de CPIS. Cette tendance lourde est bien illustrée par la Figure 38. Il y a peu de chances qu'elle s'inverse.

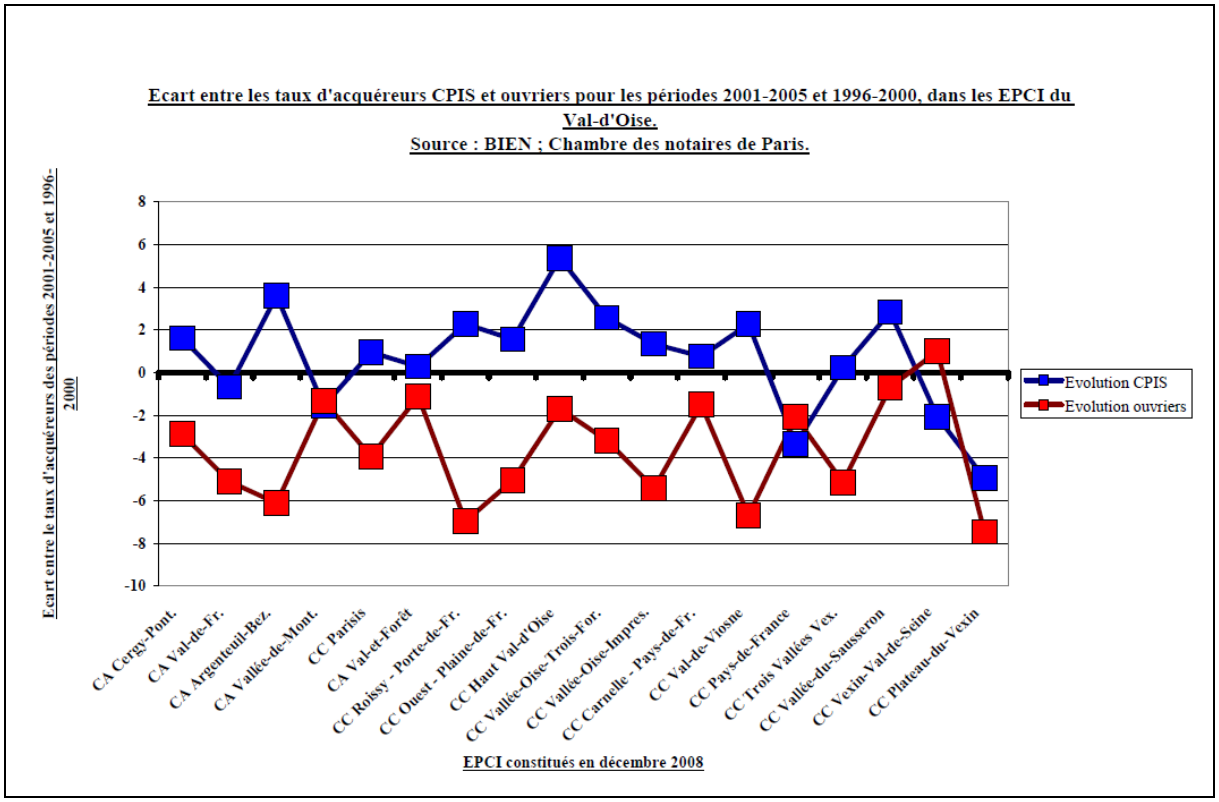

Fig 54 : Ecart entre les taux d'acquéreurs CPIS et ouvriers pour les périodes 2001-2005 et 1996-2000, dans les EPCI du Val-d'Oise.

Les contrastes territoriaux du profil des acquéreurs, très marqués en début de période d'étude (1996-2000), ne s'infléchissent que faiblement lors de la période suivante (2001-2005). À quelques notables exceptions près correspondant souvent à des communes engagées dans des opérations de rénovation urbaine[29], les territoires où les ouvriers pèsent d'un poids important et supplantent les CPIS, demeurent stables. Compte tenu de la part croissante des CPIS dans la population active ainsi que des évolutions des prix de l'immobilier, il est envisageable que s'affirment des processus de gentrification [Bourdin, 2008] dans les territoires les mieux connectés au centre de l'agglomération. Concernant les communes périurbaines, elles s'inscrivent dans la continuité de leur quadrant respectif, les communes les plus éloignées enregistrant une décroissance de la part des CPIS. Il est probable que la tendance à l'éloignement des catégories plus défavorisées ne se renforce [Orfeuil, 2004].

[29] Les effets des opérations urbaines peuvent avoir des effets sur les prix de l'immobilier [Desponds, 2010], ces aspects seront évoqués au **Chapitre VI**.

V. Spécialisations socio-résidentielles à l'échelle communale : approche par la nationalité des acquéreurs

A. Sources exploitées et difficultés rencontrées

Comme l'indique la Figure 1, les informations concernant la nationalité ne sont pas rendues disponibles par l'Insee à des échelles plus locales que le Triris (soit trois Iris). Comme il avait été développé par le statisticien A. Kych du Centre Quetelet, lors du colloque[30] organisé à l'université de Cergy-Pontoise, ces données sont considérées comme « sensibles ». Il existe en effet des inquiétudes permanentes de voir utiliser de telles données à des fins peu compatibles avec la recherche scientifique. Si ces préventions sont compréhensibles, il n'en demeure pas moins que les règles strictes imposées par l'Insee sous la pression de sa tutelle, contribuent à rendre plus opaques les dynamiques affectant les territoires. La recherche en géographie sociale ne peut donc accepter comme telle une situation de blocage dans l'accès aux données, partant du principe qu'il s'agit de comprendre les évolutions de la société dans leur dimension spatiale et non de porter un quelconque jugement de valeurs sur ce qui serait ou non souhaitable.

Ceci a conduit à poursuivre d'autres pistes afin de dégager des dynamiques spatiales[31]. Même si elle présente des imperfections dans la saisie des données et ne porte que sur le sous-ensemble des ménages acquéreurs d'un bien immobilier, c'est de nouveau la base BIEN qui va faire l'objet d'une exploitation. Celle-ci intègre des informations sur la nationalité déclarée de l'acquéreur. Notons immédiatement que ces informations ne réfèrent pas à des statistiques ethniques construites à partir d'un sentiment d'appartenance à une communauté, mais bien de données objectives sur la nationalité. Il est pertinent de considérer que cette information a fait l'objet d'une vérification de la part des notaires au moment de la signature de l'acte et que par conséquent, nous nous appuyons sur des données fiables, n'ayant initialement pas conduit à des recodages particuliers, puisque figurent des informations par pays. Par contre pour exploiter ces informations dispersées en de nombreuses modalités, il est nécessaire de procéder à des simplifications par regroupement de pays au sein de plus vastes sous-ensembles (voir en **Annexe 5**, la manière utilisée pour réaliser ces regroupements). Cette phase a été conduite selon nos propres choix. Certains regroupements auraient pu être construits différemment[32].

Les informations disponibles dans la base BIEN conservent une stabilité au cours du temps (voir Figure 4) et sont présentes à des niveaux élevés : de l'ordre de 95 % des transactions sont renseignées pour la nationalité, soit des niveaux similaires à ceux observés pour les catégories socio-professionnelles. À partir de cette matière première, plusieurs pistes sont à suivre : les acquéreurs étrangers sont-ils présents de manière homogène au sein des trois départements ou des formes d'agrégation apparaissent-elles ? Les différentes nationalités sont-elle distribuées de façon identique ou des sur-représentations locales peuvent-elles être identifiées ? Enfin, comment ces répartitions évoluent-elles dans le temps ?

[30] Il s'agit du Colloque : « Les territoires urbains face aux défis des ségrégations. Comparaison Etats-Unis – France », université de Cergy-Pontoise, 8-9 novembre 2005. Les principales contributions figurent dans le n°122 d'Hérodote « Ghettos américains, banlieues françaises », 3ème trimestre 2006.

[31] Un article sur cette question a été accepté par la revue les Annales de géographie [Bergel et Desponds, 2011]. Les résultats présentés dans ce **Chapitre V** reprennent pour partie des cartes et graphiques de cet article.

[32] Les sous-ensembles régionaux utilisés dans le classement sont les suivants : Union européenne, Europe hors Union européenne, Amérique du Nord, Amérique centrale, Amérique du Sud, Antilles, Maghreb, Afrique sub-saharienne, Afrique équatoriale, Afrique australe, Afrique orientale, Russie et pays sous influence, Inde et sous-continent, Moyen-Orient, Extrême Asie, Japon, Océanie, Océan indien, Turquie, Indonésie et îles, Chine et territoires, Asie centrale, Pacifique.

B. Tendances observées

1. Le Val-d'Oise et les autres départements

Les données sur la nationalité des acquéreurs de biens immobiliers offrent un éclairage sur la diversité des populations s'implantant sur les territoires, sans conduire aux dérives envisageables avec les statistiques ethniques[33]. Vont donc faire l'objet des traitements statistiques et cartographiques des informations objectives, figurant sur les passeports des personnes concernées et ne référant donc pas à un sentiment d'appartenance, par essence complexe et rétif à entrer dans des cases pré-définies qui auraient été conçues par la puissance étatique [Simon, 2003]. Parmi les acquéreurs certains sont originaires de l'étranger mais ont par la suite acquis la nationalité française. Les données BIEN les considèrent en conséquence comme Français [Simon, 1998].

L'exploitation de ces données montre (voir Figure 55) que les acquéreurs étrangers sont plus nombreux sur la période 2001-2005 que sur la période 1996-2000, ce pour tous les types de biens et pour chacun des trois départements. Cependant, cette évolution en volumes ne doit pas surprendre sachant que les acquisitions ont crû de façon régulière sur la période d'étude[34]. Dans le cas des Yvelines comme du Val-d'Oise, les acquisitions de maisons sont plus nombreuses que celle d'appartements, la situation étant inverse en Seine-Saint-Denis, ceci étant en relation directe avec la typologie de l'habitat dans ces territoires, Yvelines et Val-d'Oise comportant de nombreuses communes périurbaines où prédomine l'habitat individuel. Rapportées en valeurs relatives, les acquisitions effectuées par des étrangers, tous biens confondus, ont également connu des croissances (voir Figure 56), passant de 4,3 % à 4,9 % dans les Yvelines, de 10,6 % à 13,7 % en Seine-Saint-Denis et de 7 % à 8,4 % dans le Val-d'Oise. Même si cela peut paraître surprenant, la part des acquisitions effectuées par des étrangers est plus importante pour les maisons que pour les appartements, dans les trois départements. La Seine-Saint-Denis enregistre, pour chacun de ces types, les taux les plus élevés devant le Val-d'Oise et les Yvelines. Compte tenu des taux observés comme des dynamiques en cours, il s'agit d'un phénomène qui tend à prendre de l'ampleur. En Seine-Saint-Denis, entre 2001 et 2005, un peu moins d'un acquéreur de maison sur cinq était de nationalité étrangère, dans le Val-d'Oise, il s'agit d'un peu moins de un sur dix.

La répartition spatiale de ces acquisitions à l'échelle communale (voir Figure 57), laisse apparaître d'importants contrastes. Si sont cumulées les acquisitions enregistrées sur la période de 1996 à 2005, treize communes atteignent des taux supérieurs à 20 %. Si l'on excepte les Mureaux (Yvelines), ces communes sont essentiellement situées dans la partie Nord de la Seine-Saint-Denis et dans l'Est du Val-d'Oise. La comparaison terme à terme des cartes correspondant à chacune des deux sous-périodes (1996-2000 pour la Figure 58 et 2001-2005 pour la Figure 59) montre que les grandes structures spatiales sont conservées, mais également que davantage de communes enregistrent des taux élevés (plus de 20 %) d'acquisitions effectuées par des étrangers. Celles-ci se situent principalement en Seine-Saint-Denis et dans l'Est du Val-d'Oise. Les communes avec les plus forts taux de logements sociaux sont également celles où les étrangers acquièrent le plus de biens immobiliers.

---

[33] Le rapport du COMEDD (Comité pour la mesure de la diversité et l'évaluation des discriminations, dirigé par la démographe F. Héran) remis au commissaire à la diversité et à l'égalité des chances, Y. Sabeg, le 5 février 2010, rejette l'idée de mettre en place des statistiques ethniques, en considérant que des études localisées mises en place par des chercheurs et encadrées par la CNIL devraient suffire pour offrir des résultats sur la question.

[34] Sur les 402 201 transactions concernant des appartements et des maisons dans les trois départements de l'étude, les informations disponibles ont été de 23 744 en 1996, de 24 539 en 1997, de 30 422 en 1998, de 39 893 en 1999, de 41 699 en 2000, de 42 894 en 2001, de 45 784 en 2002, de 48 273 en 2003, de 51 432 en 2004 et de 53 521en 2005.

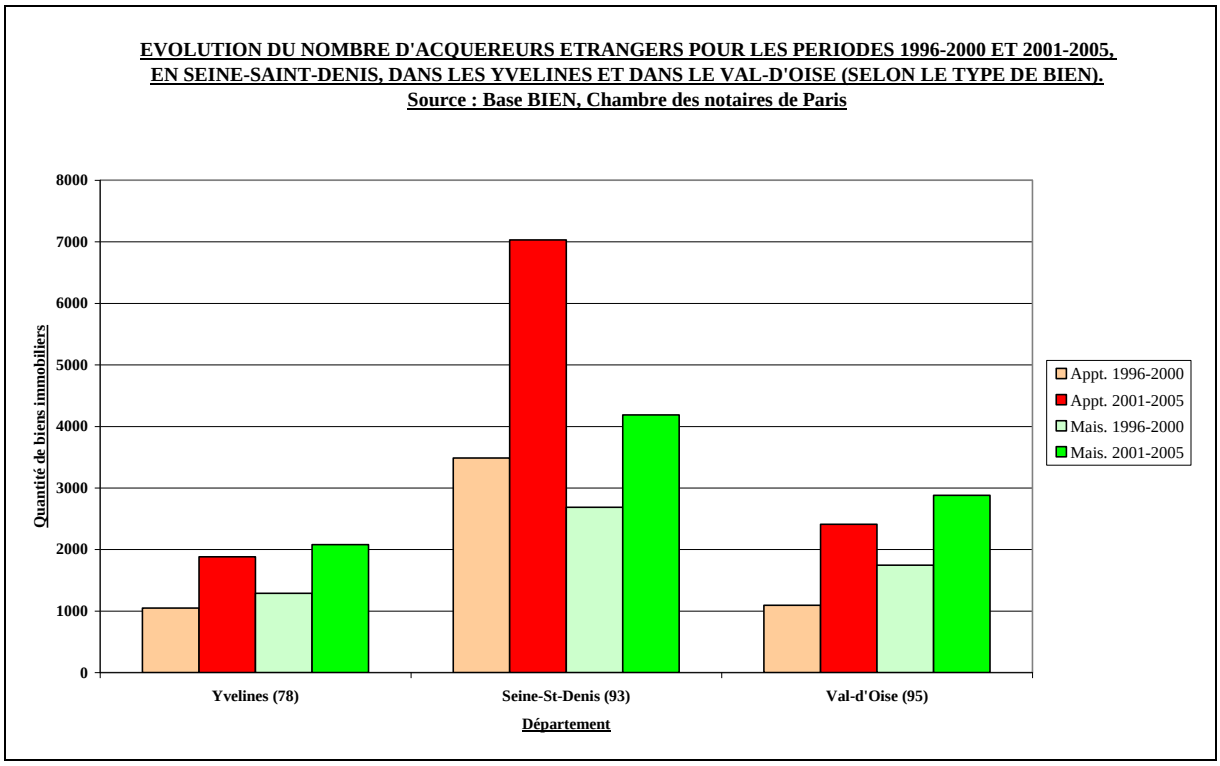

Fig 55 : Evolution du nombre d'acquéreurs étrangers, pour les périodes 1996-2000 et 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

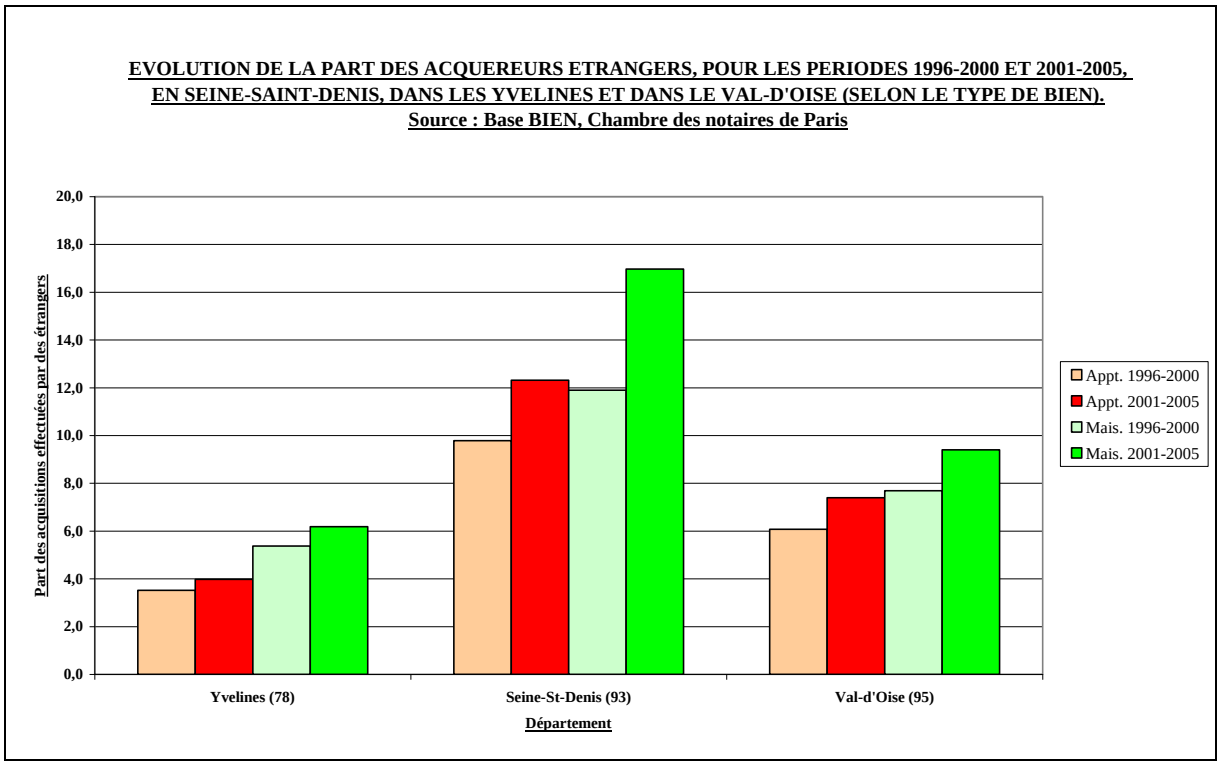

Fig 56 : Evolution de la part des acquéreurs étrangers, pour les périodes 1996-2000 et 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

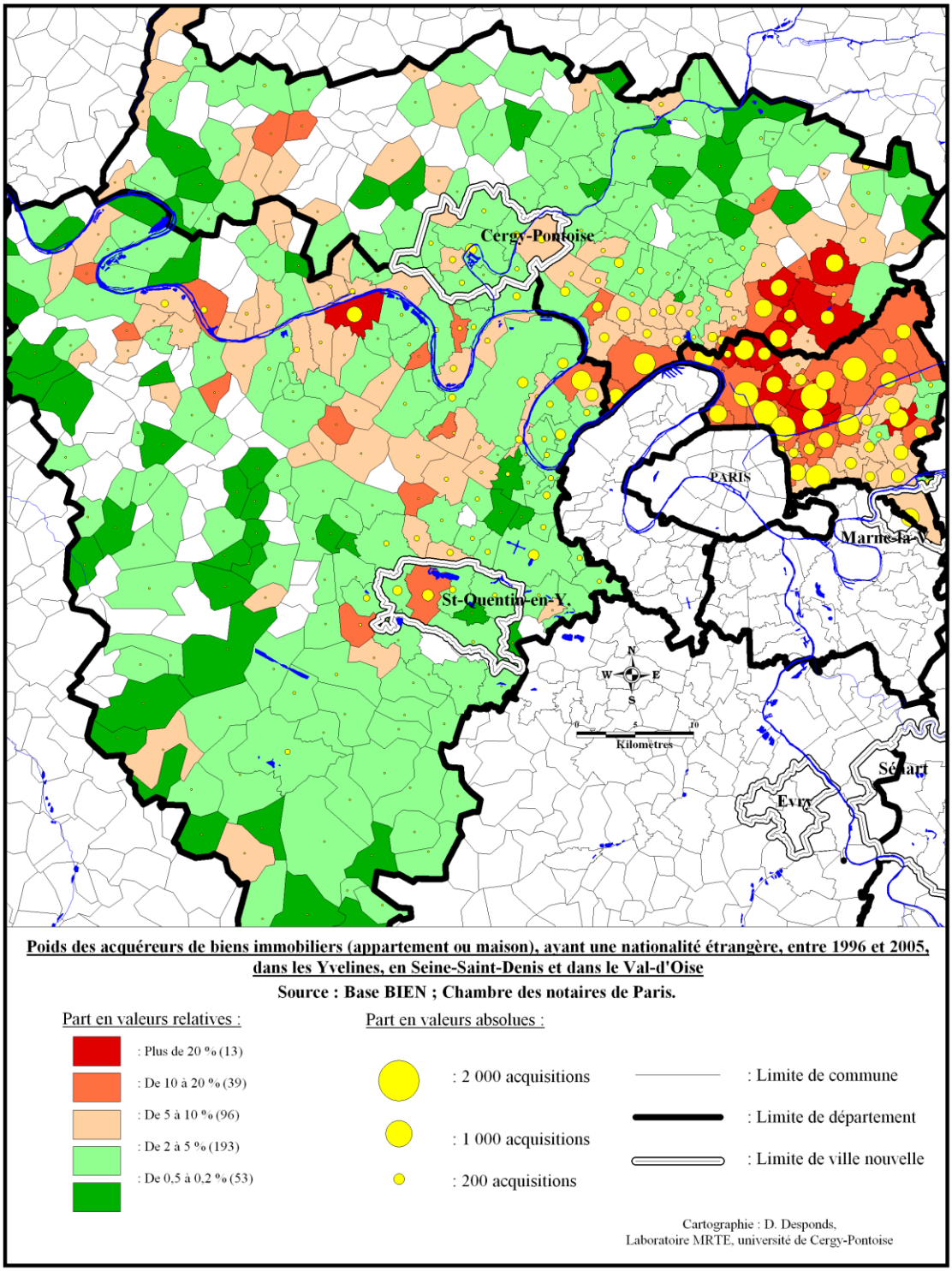

Fig 57 : Carte : part des acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 1996 et 2005.

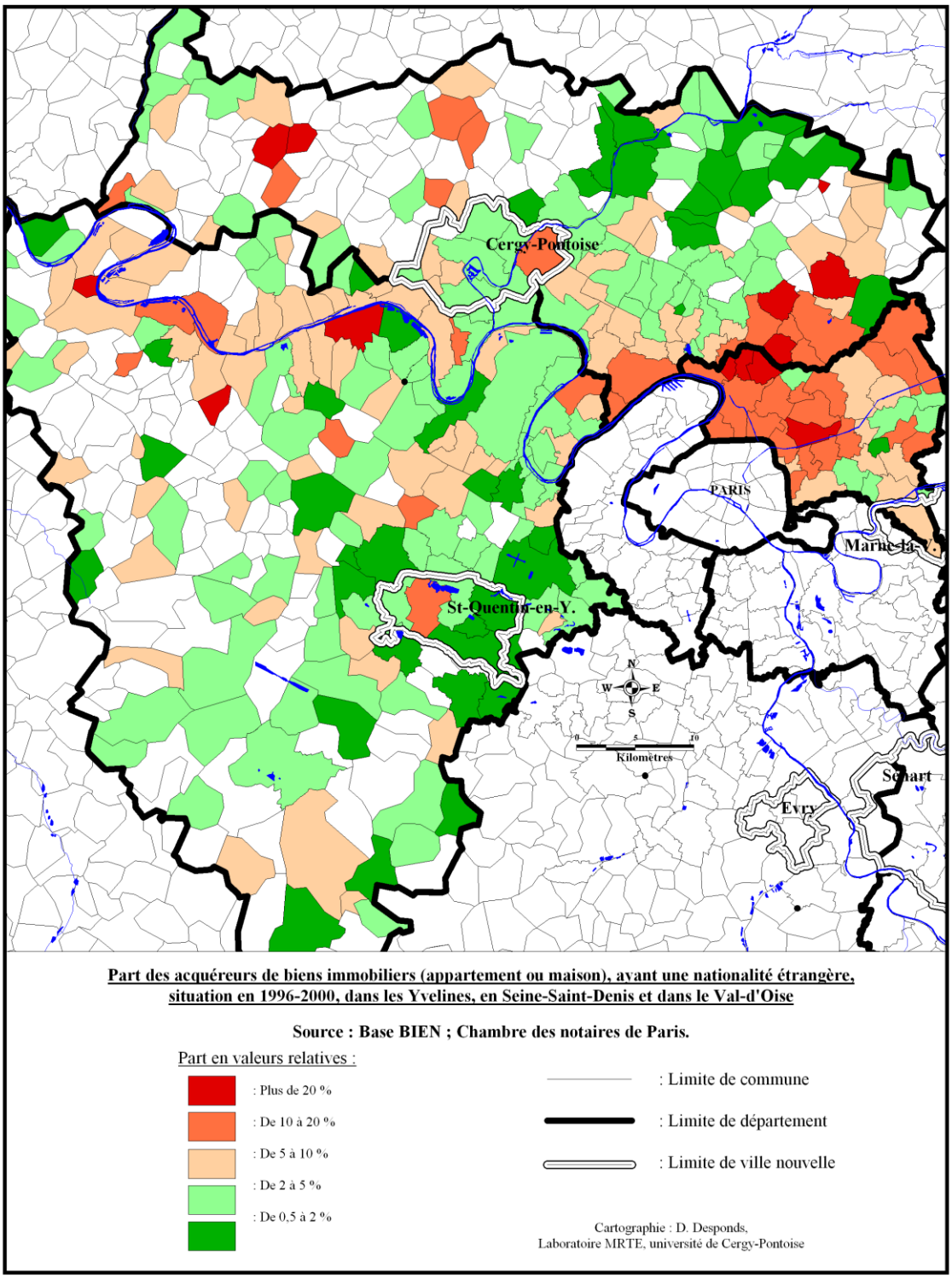

Fig 58 : Carte : part des acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 1996 et 2000.

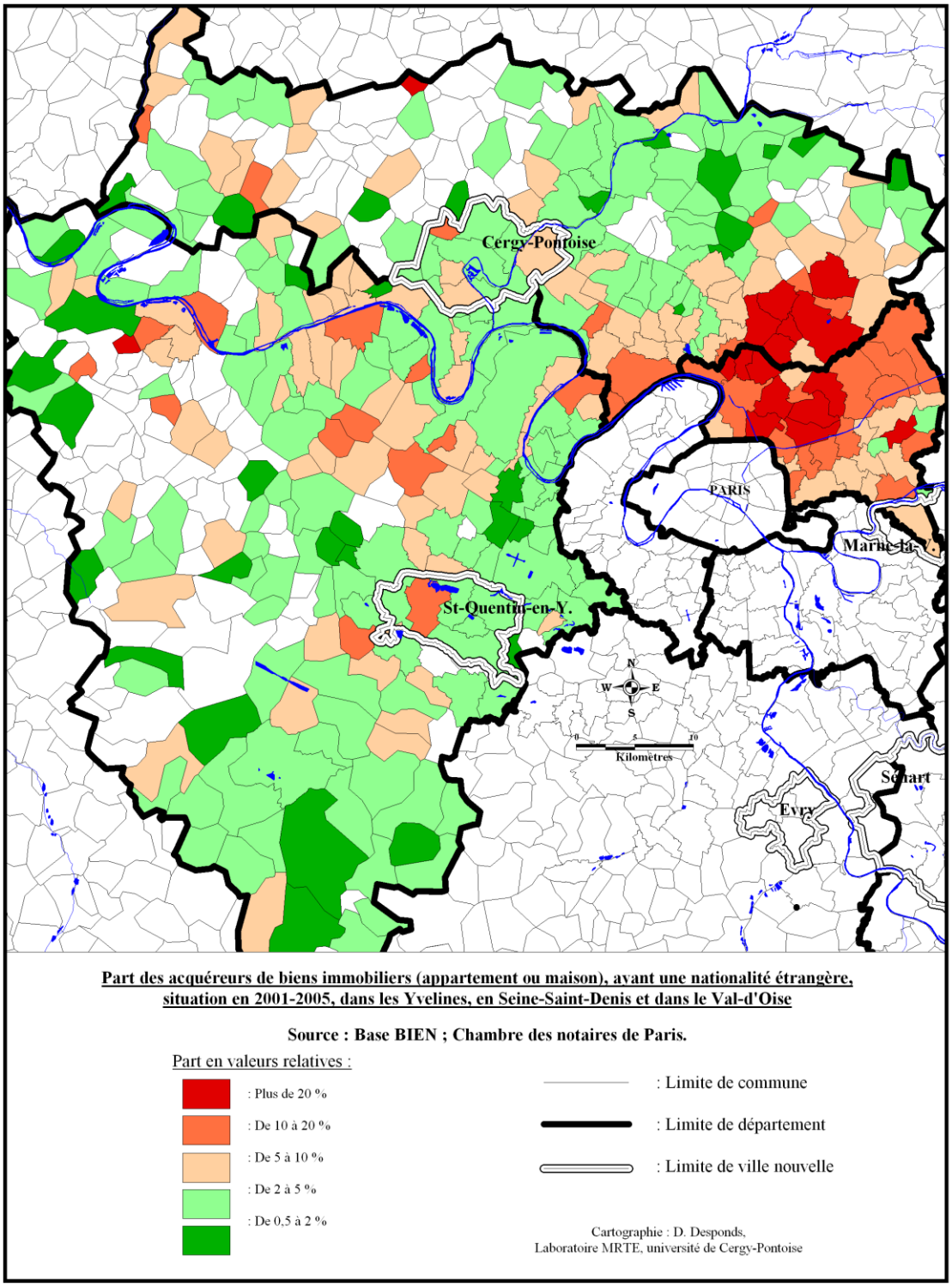

Fig 59 : Carte : part des acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 2001 et 2005.

Communes enregistrant des taux > 20 % en 1996 – 2000 ou en 2001 – 2005.	**Taux d'acquéreurs étrangers, période 1996 – 2000**	**Taux d'acquéreurs étrangers, période 2001 – 2005**	**Différence entre 2001-2005 et 1996-2000**
1) La Courneuve (93)	19,4	34,5	+ 15,1
2) Garges-lès-G. (95)	22,5	33,7	+ 11,2
3) Pierrefitte/Seine (93)	25,5	30,6	+ 5,1
4) Bobigny (93)	29,8	29,4	- 0,4
5) Villetaneuse (93)	25,5	29,3	+ 3,8
6) Goussainville (95)	25,0	27,4	+ 2,4
7) Villiers-le-Bel (95)	22,5	27,3	+ 4,8
8) Stains (93)	20,1	25,4	+ 5,3
9) Aubervilliers (93)	11,8	23,5	+ 11,7
10) Drancy (93)	18,8	22,7	+ 3,9
11) Clichy-sous-Bois (93)	19,2	22,0	+ 2,8
12) Le Blanc-Mesnil (93)	14,2	21,1	+ 6,9
13) Arnouville-lès-G. (95)	19,5	21,3	+ 1,8
14) Gonesse (95)	18,4	21,0	+ 2,6
15) Sarcelles (95)	13,9	20,1	+ 6,2
16) Les Mureaux (78)	23,8	19,3	- 4,5

Fig 60 : Tableau : part des acquéreurs étrangers de biens immobiliers (appartement ou maison), pour les communes enregistrant des taux supérieurs à 20 % : situation en 1996 - 2000 et 2001 - 2005. Source : Base BIEN, Chambre des notaires de Paris.

Afin d'évaluer l'intensité du phénomène, des extractions spécifiques ont été opérées sur les villes[35] des trois départements ayant enregistré plus de 20 % d'acquisitions effectuées par des étrangers sur l'une des deux périodes (1996-2000 ou 2001-2005). Se retrouvent ainsi dans le tableau ci-dessus (Figure 60), seize villes, neuf en Seine-Saint-Denis, six dans le Val-d'Oise et une seule dans les Yvelines, en l'occurrence, Les Mureaux, seule ville ayant connu une baisse significative du taux d'acquisitions par des étrangers[36]. Il s'agit donc d'un phénomène sociétal ayant une indéniable intensité puisque huit communes entre 2001 et 2005 voient plus d'un bien immobilier sur quatre acquis par un étranger, mais également d'un phénomène très concentré géographiquement.

Les profils de ces acquéreurs, rapportés aux origines géographiques[37], sont-il similaires dans chacun des trois départements ou bien au contraire de fortes dissymétries apparaissent-elles ? La Figure 61 offre une première réponse particulièrement marquante. Dans les Yvelines, les acquéreurs étrangers sont très majoritairement de l'Union européenne (69 % en 1996-2000 et 67,6 % en 2001-2005), à comparer à leur place dans le Val-d'Oise (48,6 % puis 36,2 %) ou en Seine-Saint-Denis (35,5 % puis 26 %). Dans ce dernier département, la première catégorie d'acquéreurs étrangers sont d'ailleurs ceux du Maghreb (40 %, puis 35,7 %). Les contrastes inter-départementaux sont donc marqués.

[35] Les communes de taille plus réduite, en l'occurrence d'un poids démographique inférieur à 2000 habitants lors du RGP de 1999, n'ont pas été prises en compte. En effet, les volumes de transactions y sont trop réduits et par conséquent trop dépendants de quelques transactions exceptionnelles. De plus, celles ayant enregistré des taux élevés d'acquisitions par des étrangers sont rares.

[36] La baisse enregistrée à Bobigny est inférieure à 1 point.

[37] Il s'agira ici d'utiliser la classification présentée à la note infra-paginale n°32. Toutefois, les sous-ensembles pour lesquels les effectifs se sont avérés trop réduits n'ont pas été pris en compte. Ils sont regroupés dans la catégorie « autre ».

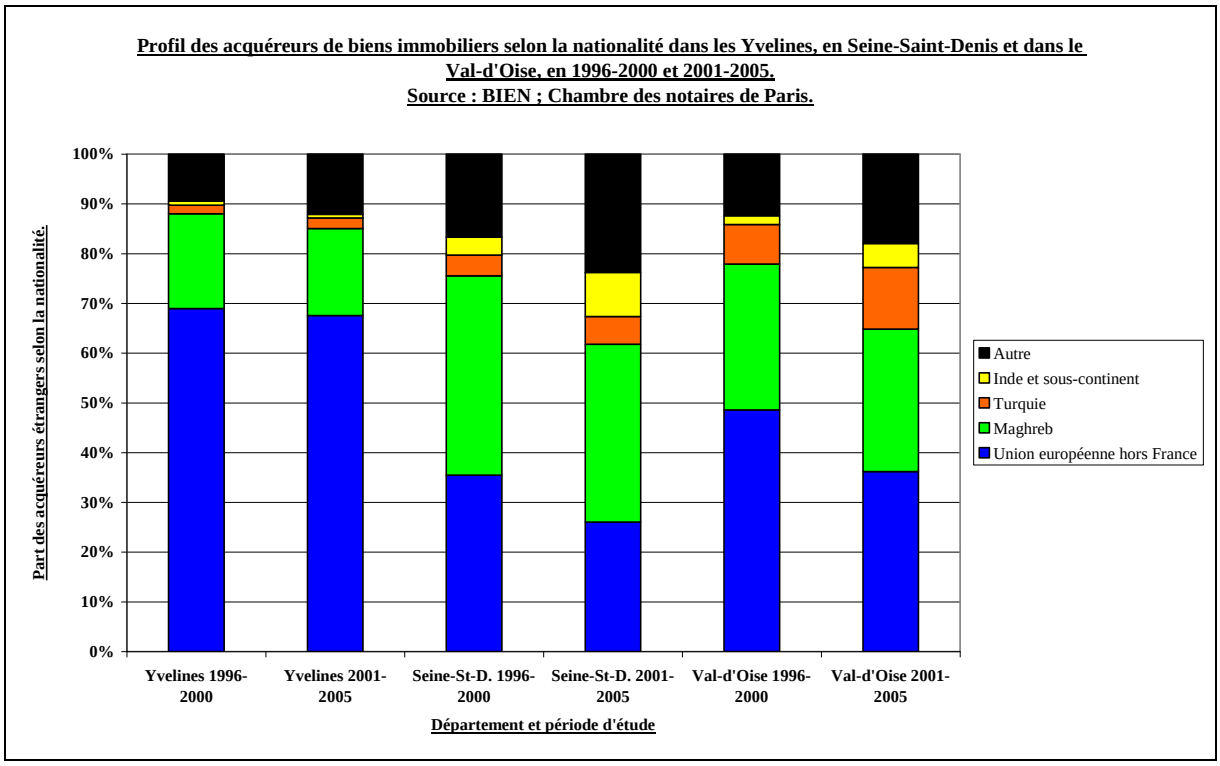

Fig 61 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers selon la nationalité, pour les périodes 1996-2000 et 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

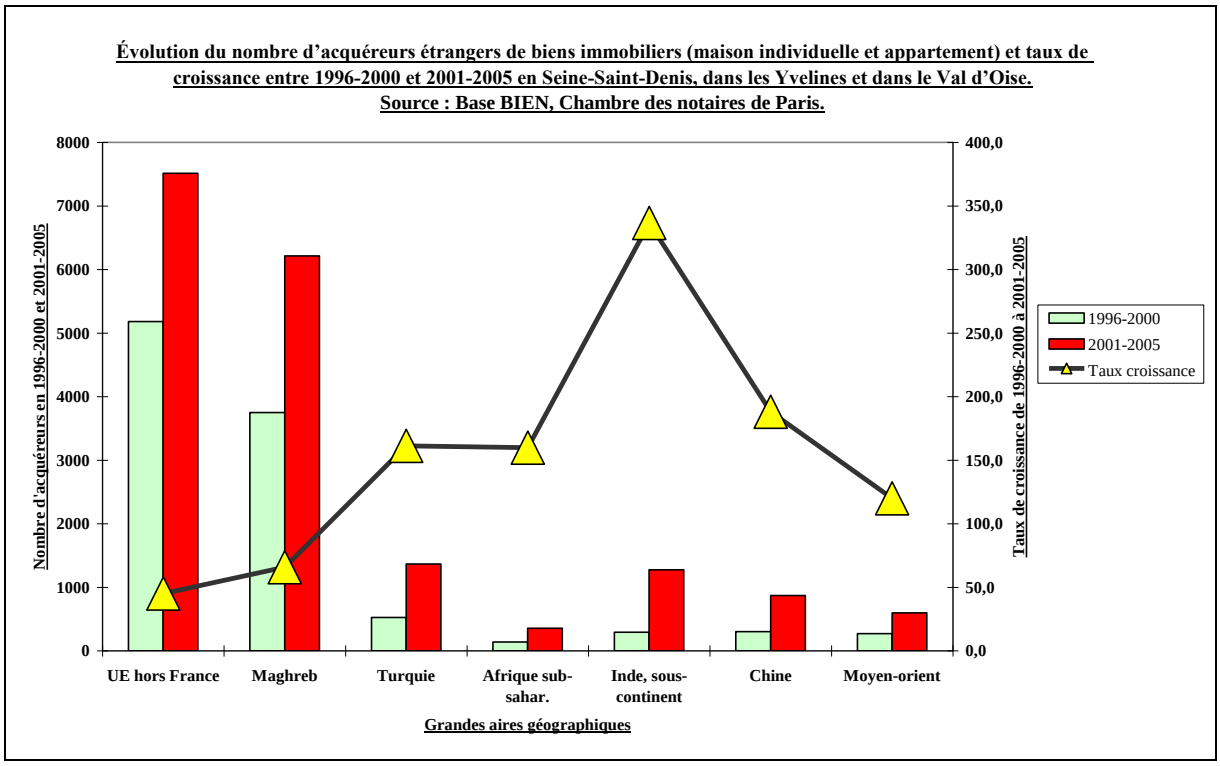

Fig 62 : Evolution du nombre d'acquéreurs étrangers selon l'aire géographique et taux de croissance entre 1996-2000 et 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

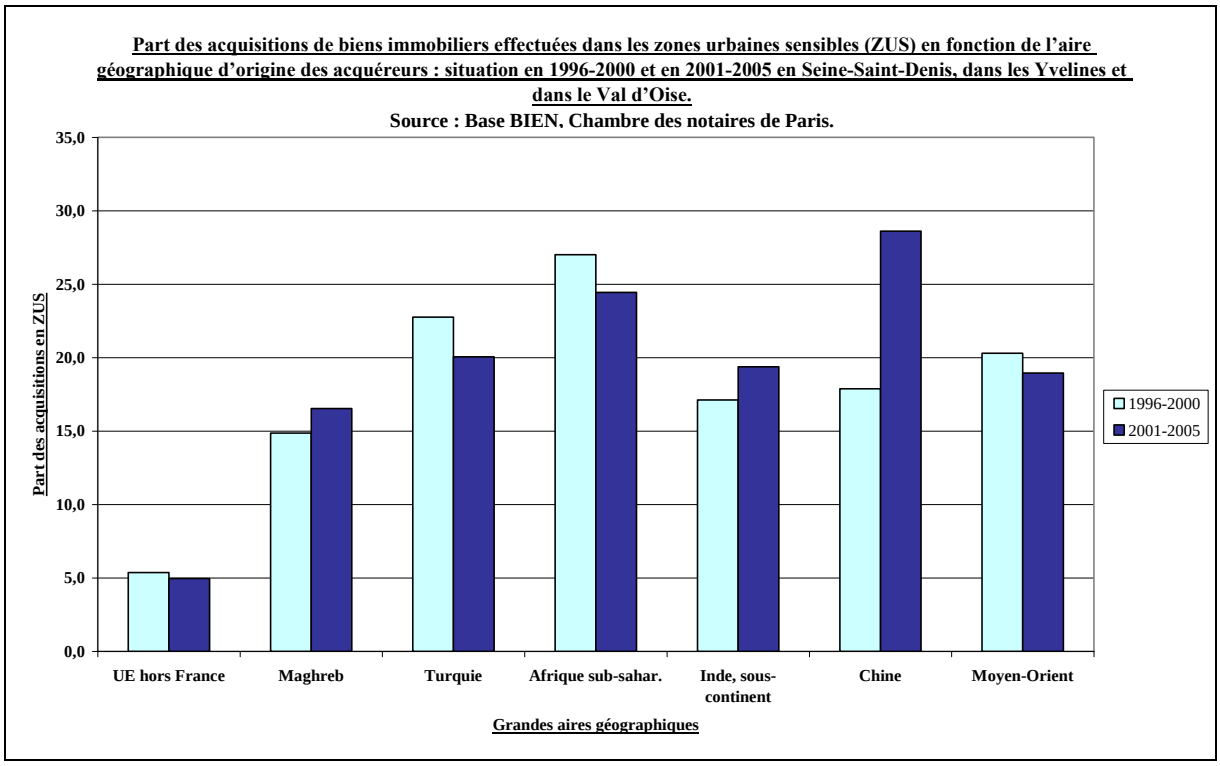

Fig 63 : Part des acquisitions de biens immobiliers effectuées dans les zones urbaines sensibles (ZUS), en fonction de l'aire géographique d'origine des acquéreurs, entre 1996-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

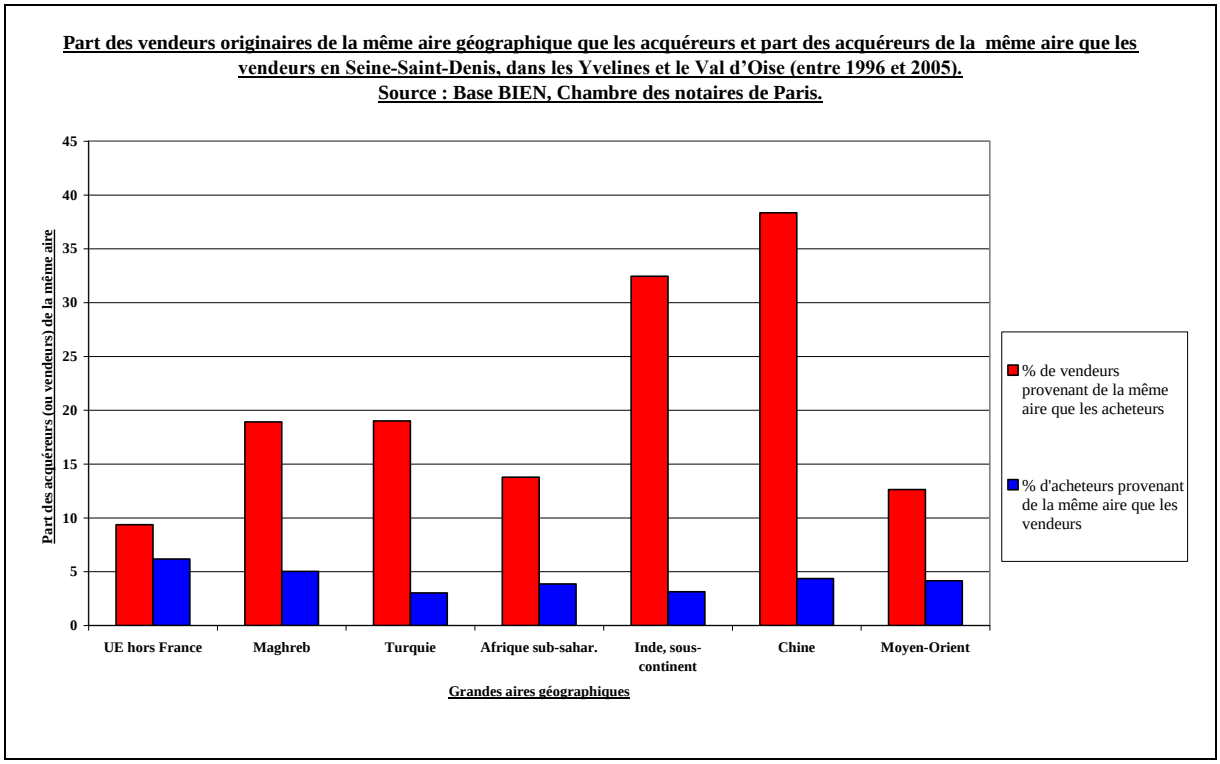

Fig 64: Part des vendeurs originaires de la même aire géographique que les acquéreurs et part des acquéreurs de la même aire que les vendeurs, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

	Part des acquéreurs étrangers par commune.										
	Moins de 2 %		De 2 à 5 %		De 5 à 10 %		De 10 à 20 %		Plus de 20 %		
	Appt	Mais.	Appt.	Mais.	Appt.	Mais.	Appt.	Mais.	Appt.	Mais.	
1996-1997	1757	1480	1629	1585	1198	1390	1063	1265	850	1085	Prix au m² par paire d'années
1998-1999	1729	1609	1681	1674	1194	1425	1008	1308	862	1156	
2000-2001	1914	2191	1904	1983	1348	1688	1125	1478	908	1245	
2002-2003	2319	2355	2213	2265	1606	1952	1340	1764	1096	1515	
2004-2005	2920	2465	2878	2763	2216	2434	1852	2207	1487	1895	
Taux de croissance des prix entre 1996-97 et 2004-05, en %	+66,2	+66,6	+76,7	+74,3	+85,0	+75,1	+74,2	+74,5	+74,9	+74,7	

Fig 65 : Tableau : évolution des prix au m² des maisons et appartements anciens, de 1996-97 à 2004-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

Ceci conduit à poser des questions complémentaires portant sur les évolutions des acquisitions provenant de ces différentes populations. La comparaison des volumes sur chacune des deux périodes (voir Figure 62) montre que les acquéreurs de Chine, du sous-continent indien[38], d'Afrique sub-saharienne et de Turquie sont ceux qui ont connu les plus fortes croissances, en partant parfois de niveaux initiaux faibles. Les lieux spécifiques d'implantation seront analysés dans le chapitre suivant.

Dans un premier temps, est-il possible d'établir une relation entre les lieux d'acquisition des étrangers et les « territoires de la relégation » [Delarue, 1991], autrement dit, ceux de la « géographie prioritaire ». Les acquisitions immobilières effectuées à l'intérieur des ZUS pèsent d'un poids faible mais légèrement croissant au cours de la période. Entre 1996 et 2000, 152 663 transactions concernant des appartements ou des maisons individuelles ont été enregistrées, dont 7 363 localisées en ZUS (soit 4,8 %)[39]. Entre 2001 et 2005, ce nombre s'élève à 225 958 dont 12 311 en ZUS (soit 5,4 %). La part des personnes de nationalité française ayant acquis un bien dans une ZUS est inférieure à la moyenne avec respectivement des taux de 4,3 % puis de 4,7 %. Si l'on exclut les acquéreurs de l'Union européenne hors France qui se situent à des niveaux voisins de ceux des acquéreurs français avec de plus une part en légère baisse, les acquisitions effectuées en ZUS par des étrangers s'élèvent au minimum à 15 % (voir Figure 63). La plus forte croissance est observée dans le cas des acquéreurs chinois. Leurs acquisitions en ZUS s'élevent à 30 % du total des acquisitions effectuées par ces populations entre 2000 et 2005.

Inversons maintenant la proposition afin d'évaluer la part occupée par les acquéreurs étrangers dans le total des transactions effectuées au sein des ZUS. Les acquéreurs de

[38] Outre l'Union indienne, sont intégrées, le Népal, le Bangladesh et Sri-Lanka. Ce sont les populations venant de ce dernier pays qui sont de loin les plus nombreuses parmi les acquéreurs. Ont été enregistrées 1121 transactions de 1996 à 2005, soit 71,5 % des 1567 transactions du sous-ensemble régional.

[39] Il s'agit bien ici des transactions pour lesquelles nous disposons de la nationalité de l'acquéreur. Les transactions effectuées en ZUS sont en réalité supérieures : 7 814 pour la période 1996 - 2000, 13 170 entre 2001 et 2005.

nationalité française ou originaires d'autres pays de l'Union européenne sont les seuls à avoir enregistré une baisse entre 1996 - 2000 et 2001 - 2005, passant respectivement de 82,8 % à 77,9 % et de 3,8 % à 3 % du total. Toutes les autres nationalités ont enregistré des progressions, plus ou moins sensibles. Par ordre croissant, les acquéreurs originaires d'Afrique sub-saharienne passent de 0,5 % à 0,7 % du total ; ceux du Moyen-Orient de 0,7 % à 0,9 % ; ceux de Turquie de 1,6 % à 2,2 % ; ceux du Maghreb de 7,6 % à 8,3 % ; ceux originaires de l'Inde et du sous-continent de 0,7 % à 2 % et ceux de Chine, de 0,7 % à 2 %. Même si le phénomène ne peut pas être considéré comme massif sur un laps de temps aussi court, il semble bien qu'il s'agit d'une inflexion du profil des acquéreurs sur des espaces qui, à de nombreux égards, peuvent apparaître comme faiblement attractifs. Le changement d'image des ZUS peut-il être facilité par les investissements immobiliers croissants consentis par des populations originaires d'horizons géographiques variés ? L'acquisition en ZUS serait-elle un moyen pour des étrangers d'accéder à la propriété ? Si c'est le cas, ce type d'acquisition pourrait être interprété comme une stratégie patrimoniale construite par ces populations étrangères, la diversification en cours du parc de logements dans les ZUS offrant des perspectives d'acquisition à d'anciens « captifs » du parc social. Si une telle tendance devait se confirmer, l'atténuation des disparités sociales à une échelle générale aurait probablement pour corollaire le renforcement des polarités « ethniques » (avec toutes les réserves d'usage dans l'utilisation de ce concept) à l'échelle locale des ZUS.

La géographie résidentielle des acquéreurs étrangers est-elle soumise à des logiques affinitaires sur des bases de nationalités ou d'origine. Parmi les pistes explicatives, il semble utile de questionner celle des transactions « intra-communautaires ». Compte tenu des réseaux qui se constituent et des solidarités susceptibles d'exister entre ressortissants d'une même aire géographique, observe-t-on un nombre élevé de transactions susceptibles d'amorcer des ancrages localisés ? La base BIEN nous informant simultanément sur la nationalité de l'acquéreur et sur celle du vendeur, des requêtes peuvent être lancées afin d'explorer cette hypothèse (voir Figure 64). Avant d'analyser ces résultats, il est indispensable de rappeler que nous comparons des populations dissemblables. Compte-tenu de l'augmentation du nombre des acquisitions (voir Figure 62), les vendeurs étrangers sont moins nombreux que les acquéreurs. En conséquence, les premiers subissent mécaniquement une probabilité plus forte de vendre leur bien à un acquéreur provenant d'une aire géographique identique à la leur. Inversement, cette probabilité est mécaniquement moins forte pour un acquéreur. La comparaison entre populations de provenances géographiques différentes doit donc se limiter à celles enregistrant des ratios acquéreurs / vendeurs relativement proches[40]. Ainsi, pour les populations du Maghreb, d'Afrique sub-saharienne et du Moyen Orient dont les ratios avoisinent les 30, ce sont les premiers (voir Figure 64) qui vendent le plus à des acquéreurs appartenant à une aire géographique identique. De la même façon dans le cas des vendeurs originaires de Chine par rapport à ceux de l'Inde et du sous-continent, dont les ratios se situent autour de 10. Les écarts ne sont toutefois pas suffisamment significatifs pour qu'il soit possible de conclure de manière définitive à des différences de comportement des vendeurs et des acheteurs en fonction de leur aire géographique d'origine.

En anticipant sur la question des prix d'acquisition des biens immobiliers qui sera approfondie ultérieurement au **Chapitre VI**, il est possible d'évaluer la relation entre part des acquéreurs étrangers et les niveaux de prix au m² qui sont enregistrés. La Figure 65 montre que si les prix sont les plus faibles là où les acquéreurs étrangers sont les plus nombreux, les taux de croissance entre 1996-1997 et 2004-2005 ne varient pas en fonction de ce paramètre.

[40] Les ratios (vendeurs / acquéreurs) x 100, entre 1996-2005, sont de 67,5 pour les populations de l'UE hors France, de 27,6 pour celles du Maghreb, de 16,3 pour les Turcs, de 30 pour les Africains sub-sahariens, de 10,1 pour les populations de l'Inde et du sous-continent, de 12,2 pour celles issues de Chine et de 33,6 pour celles du Moyen-Orient.

2. Différenciations spatiales selon les nationalités

Les informations spatialisées de la base BIEN permettent de localiser avec précision le bien concerné par l'acquisition. Ceci permet des regroupements à la commune (voir les Figures 57,58 et 59), mais aussi de croiser ces informations sous SIG avec des données vectorisées acquises par ailleurs (ainsi la Figure 63, obtenue en intégrant la localisation des ZUS). Afin de tester l'intérêt de cette approche, seront maintenant étudiés les lieux d'acquisitions immobilières de populations étrangères, en fonction de leur appartenance à un sous-ensemble régional. Dans un premier temps les acquéreurs de l'Union européenne (voir Figure 66), puis ceux du Maghreb (voir Figure 67), les Turcs (voir Figure 68) et enfin ceux des populations issues de l'Inde et du sous-continent (voir Figure 69). Seront à la fois étudiées les distributions spatiales de ces populations (part de la commune dans la totalité des acquisitions enregistrées dans les trois départements entre 1996 et 2005 par les ressortissants de telle ou telle aire géographique) et les évolutions (différences entre les acquisitions de 2001-2005 et celles de la période précédente, 1996-2000) afin de dégager des dynamiques d'implantation. Les acquéreurs de l'Union européenne sont présents sur l'ensemble du territoire avec des concentrations fortes en Seine-Saint-Denis, mais également sur certaines communes des Yvelines. Les acquéreurs du Maghreb, particulièrement présents en Seine-Saint-Denis, enregistrent de fortes croissances sur quelques communes souvent caractérisées par de forts taux de logements sociaux.

Les acquisitions des populations du sous-continent indien et de Turquie concernent des quantités plus faibles, mais en forte croissance : 292 acquisitions pour les Indiens et les populations du sous-continent en 1996 - 2000 ; 1275 en 2001 - 2005 soit une croissance de 336,6 %. Pour les Turcs, les résultats sont respectivement de 523, 1366 et + 161,2 % (voir Figure 62). Le « centre de gravité » des acquisitions pour les Indiens et les populations du sous-continent est situé dans le département de Seine-Saint-Denis. Cinq communes pèsent pour plus du tiers dans ces acquisitions : 35,1 % précisément sur la période 1996-2005. Drancy (11,6 %), Bobigny (7,9 %), Le Blanc-Mesnil (5,4 %), Bondy (5,2 %) La Courneuve (5 %). Ces communes sont également celles qui ont enregistré les taux de croissance les plus importants entre les deux périodes : Drancy (+ 105 %), Bobigny (+ 78 %), Le Blanc-Mesnil (+ 71 %), Bondy (+ 56 %), La Courneuve (+ 78 %). Cette constatation n'est guère étonnante car la quantité initiale d'acquisitions était faible, la croissance ayant été particulièrement marquée entre 1996 - 2000 et 2001 - 2005.

Pour atteindre en cumulé le tiers des acquisitions des personnes de nationalité turque (exactement 35,6 %), il faut comptabiliser six communes, une concentration du même ordre que dans le cas précédent, avec toutefois une moindre importance de la ville de rang 1. Il s'agit, par ordre décroissant, de Goussainville (6,9 %), de Villiers-le-Bel (6,2 %), de Gonesse (5,9 %), de Sarcelles (5,6 %), d'Arnouville-lès-Gonesse (5,6 %) et de Clichy-sous-Bois en Seine-Saint-Denis (5,4 %). La hiérarchie est presque identique si l'on examine les soldes entre les deux périodes : Goussainville (+ 62 %), Villiers-le-Bel (+ 62 %), Gonesse (+ 61 %), Sarcelles (+ 57 %), Arnouville-lès-Gonesse (+ 56 %), Clichy-sous-Bois (+ 58 %). Autrement dit les communes ayant enregistré les plus forts soldes positifs sont, comme pour les populations de l'Inde et du sous-continent, celles qui pèsent également du poids le plus important dans la concentration des acquéreurs. Compte-tenu de la courte période traitée par l'étude, ceci n'est guère surprenant. Pour les Turcs, le « centre de gravité » des acquisitions est donc décalé vers l'Est du Val-d'Oise. L'examen de la bibliographie spécialisée indique qu'une part significative de ces migrants appartient à la minorité assyro-chaldéenne, chrétiens d'orient progressivement turquisés dans le courant du XIXe siècle. Confrontés aux tensions du Moyen-Orient, ces populations ont migré à partir des années 1990 [Brié, 2006]. Sarcelles est considérée comme « leur capitale » en France.

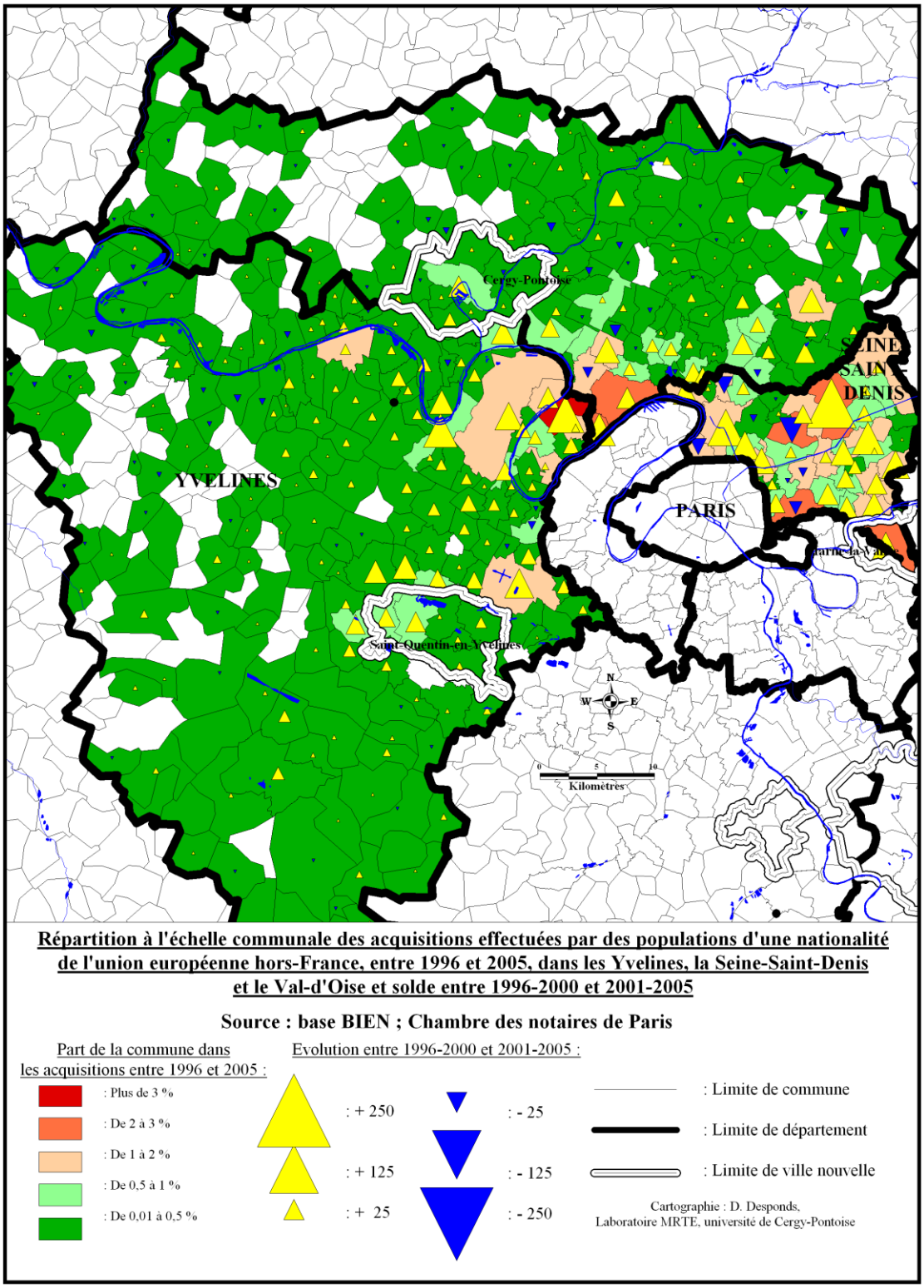

Fig 66 : Carte : répartition à l'échelle communale des acquisitions effectuées par des populations d'une nationalité européenne hors-France, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise et solde entre 1996-2000 et 2001-2005.

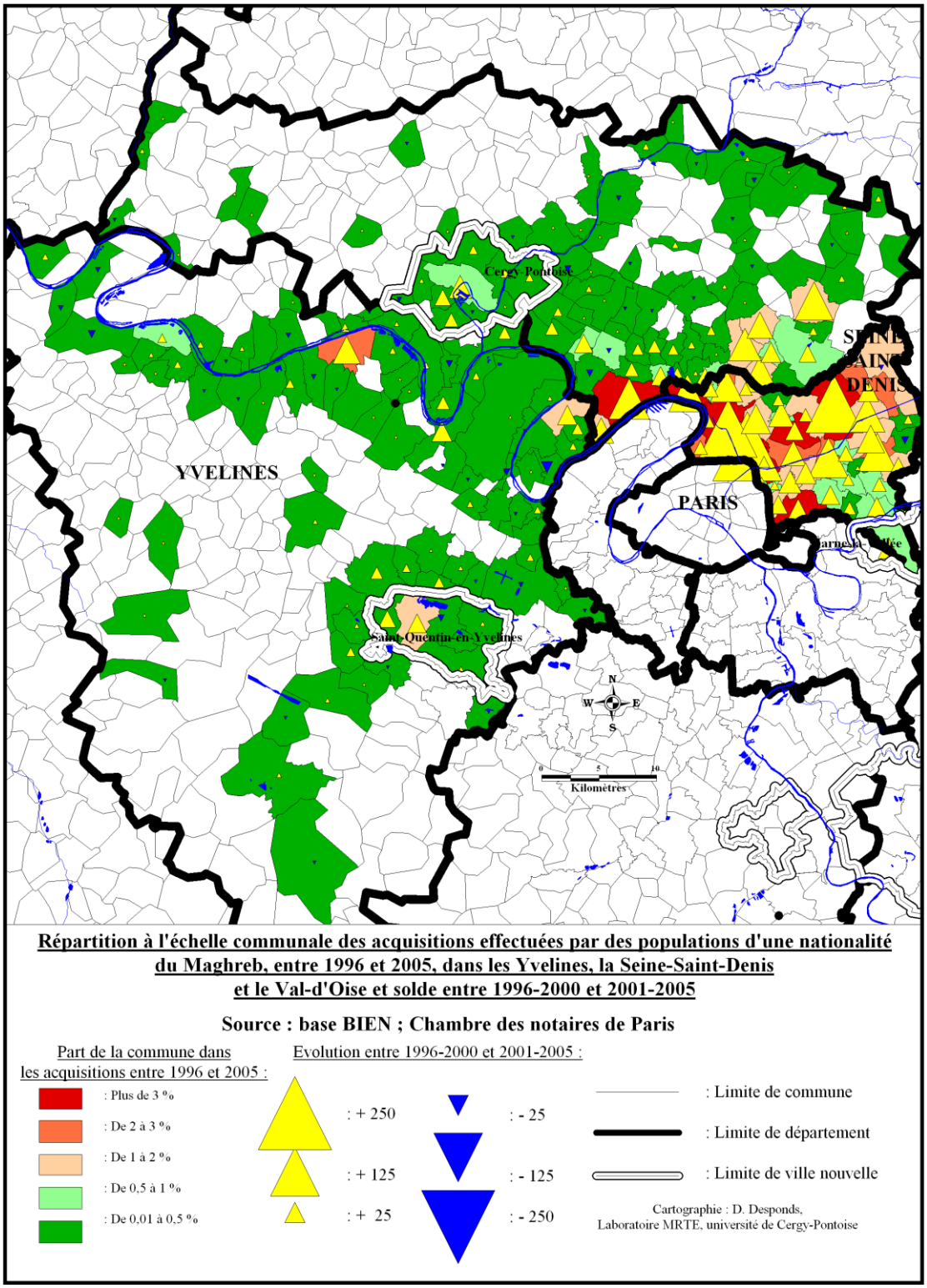

Fig 67 : Carte : répartition à l'échelle communale des acquisitions effectuées par des populations d'une nationalité du Maghreb, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise et solde entre 1996-2000 et 2001-2005.

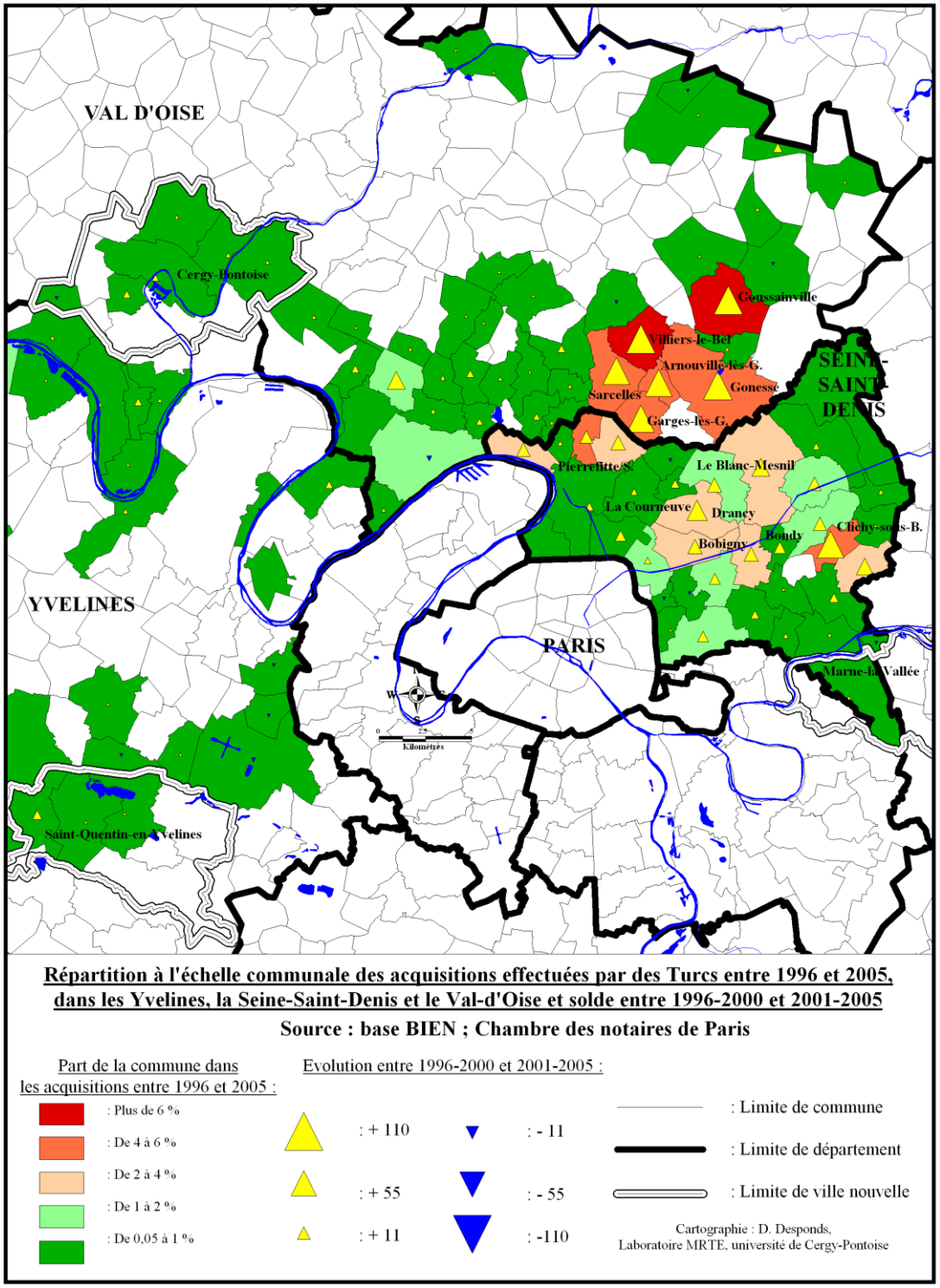

Fig 68 : Carte : répartition à l'échelle communale des acquisitions effectuées par des populations de nationalité turque, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise et solde entre 1996-2000 et 2001-2005.

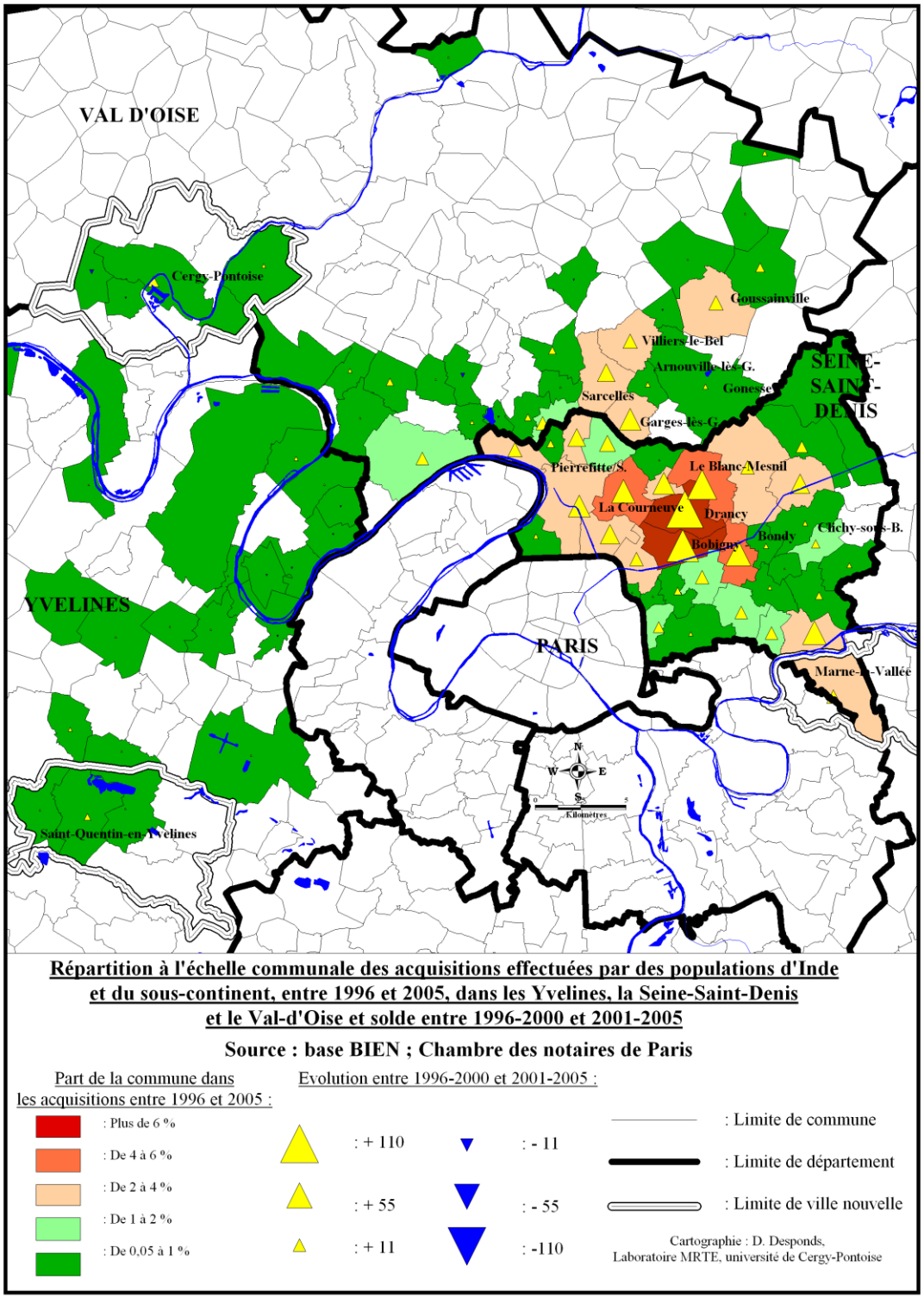

Fig 69 : Carte : répartition à l'échelle communale des acquisitions effectuées par des populations de nationalité indienne ou du sous-continent, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise et solde entre 1996-2000 et 2001-2005.

3. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise*

Si la part moyenne d'acquéreurs étrangers dans le Val-d'Oise a légèrement crû en passant de 7 % pour la période 1996-2000 à 8,4 % pour celle de 2001-2005. Dans ce domaine comme dans d'autres, analysés précédemment, le département se caractérise par de forts contrastes. La Figure 70 ci-dessous montre ainsi que la communauté d'agglomération Val-de-France enregistre le plus fort taux initial, avec 18,8 % des acquéreurs de nationalité étrangère sur la période 1996-2000, mais également la plus forte croissance entre les deux périodes étudiées, avec + 6,2 %, soit une croissance beaucoup plus forte que celle observées dans le département (+ 1,4 %). La communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons qui présentait un profil initial assez comparable (taux de 15,9 %), n'a pas évolué de la même façon avec une évolution inférieure à la moyenne départementale (seulement + 0,75 %). Les parties plus rurales du département n'enregistrent que des niveaux très faibles d'acquéreurs étrangers (communautés de communes Vallée-du-Sausseron, Vallée de l'Oise – impressionnistes, Pays-de-France, Vexin – Val-de-Seine, etc.). Sur ces territoires, compte tenu du fait que les ménages sont très majoritairement propriétaires de leur logement, ces taux nous renseignent sur les évolutions des profils des populations résidentes, consécutives aux mobilités résidentielles.

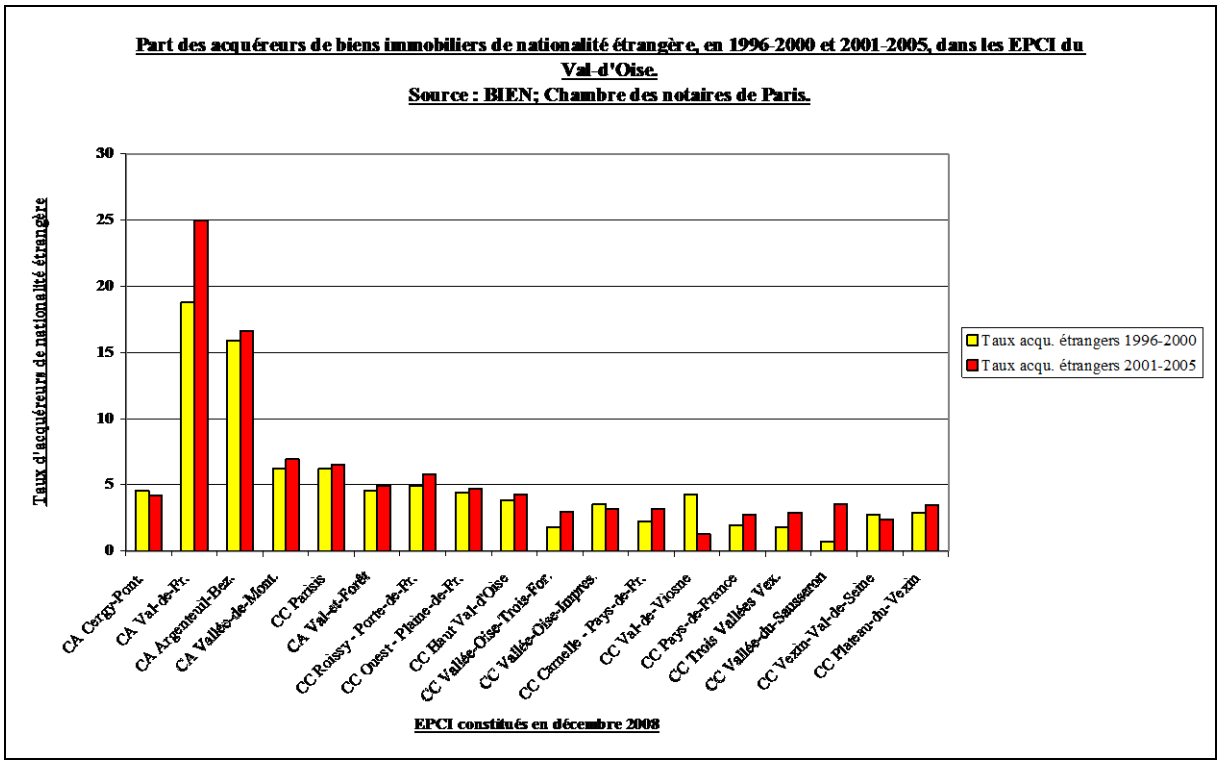

Fig 70 : Part des acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), de nationalité étrangère, dans les EPCI du Val-d'Oise, en 1996-2000, et 2001-2005.

Les cartes qui suivent (Figures 71 et 72), ne font que confirmer les analyses qui viennent d'être développées. Les acquisitions de biens immobiliers par des étrangers se concentrent sur certaines portions du territoire départemental : la partie la plus urbaine de celui-ci et de façon encore plus nette, les communes de l'Est. Cette géographie présente des similitudes avec la répartition dans l'espace des acquéreurs ouvriers ainsi qu'avec la répartition de l'habitat social (voir **Chapitre VII**). Il est possible que s'opèrent des glissements d'un parc à l'autre, ce que la base BIEN ne permet pas de confirmer.

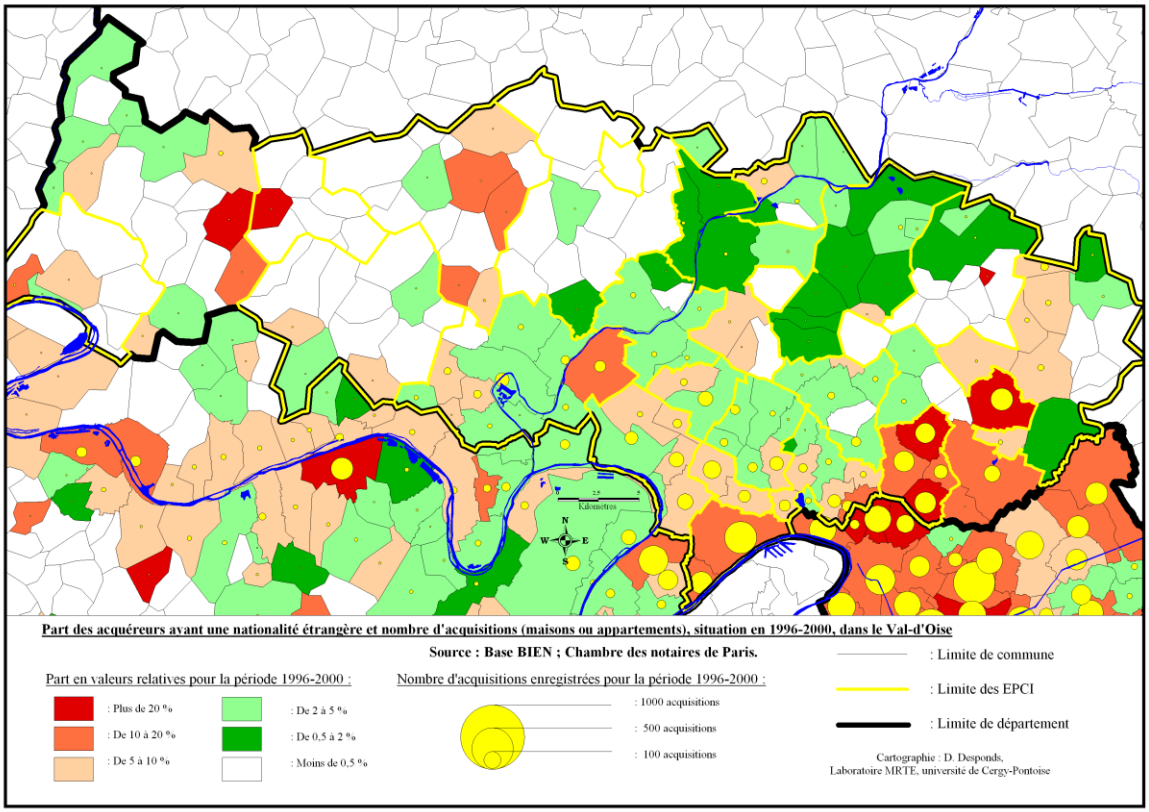

Fig 71 : Carte : part et nombre d'acquéreurs (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 1996 et 2000.

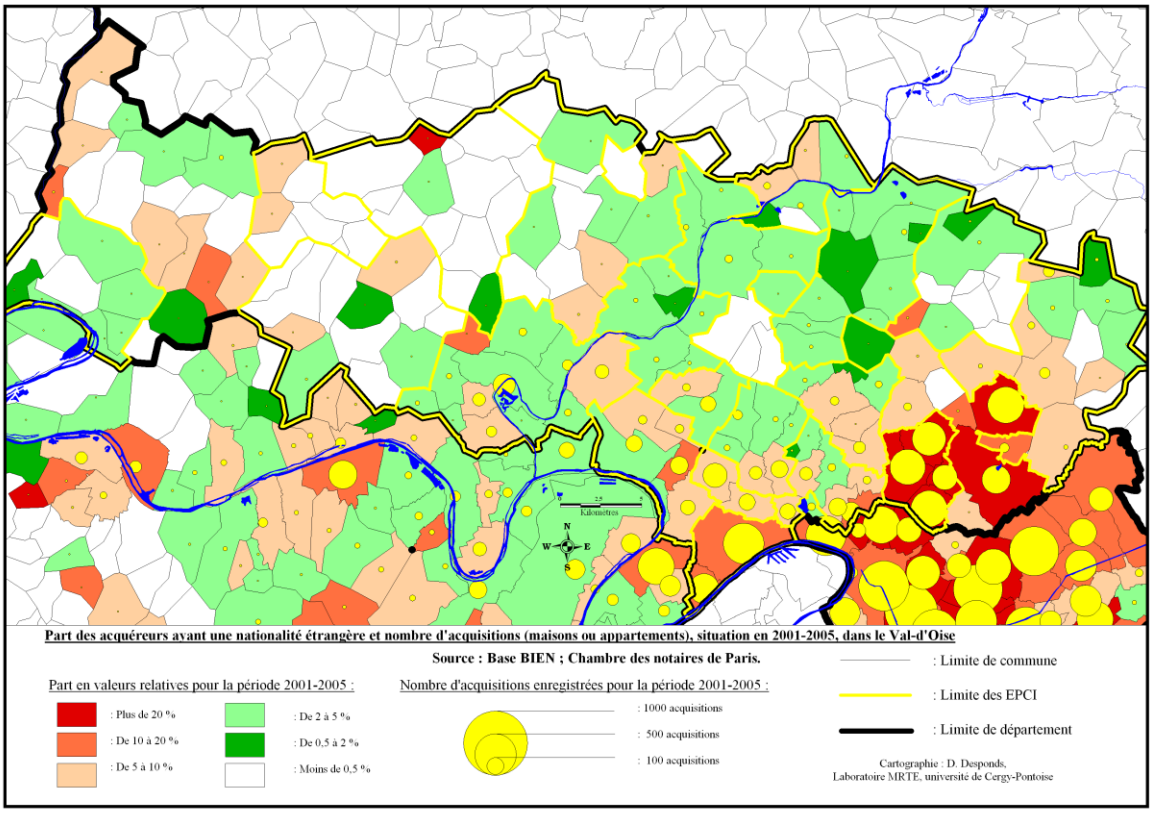

Fig 72 : Carte : part et nombre d'acquéreurs (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 2001 et 2005.

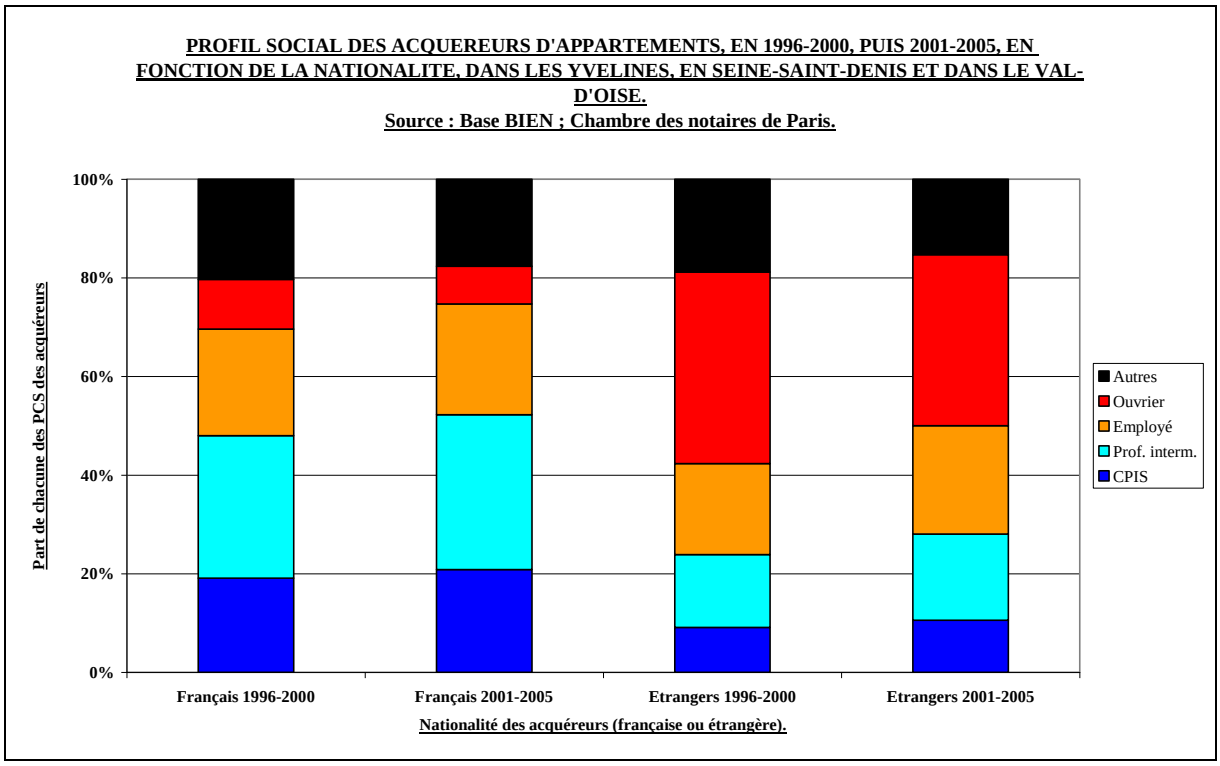

Fig 73 : Evolution de la part de chacune des PCS, selon la nationalité (française ou étrangère) parmi les acquéreurs d'appartements, en 1996-2000, puis 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

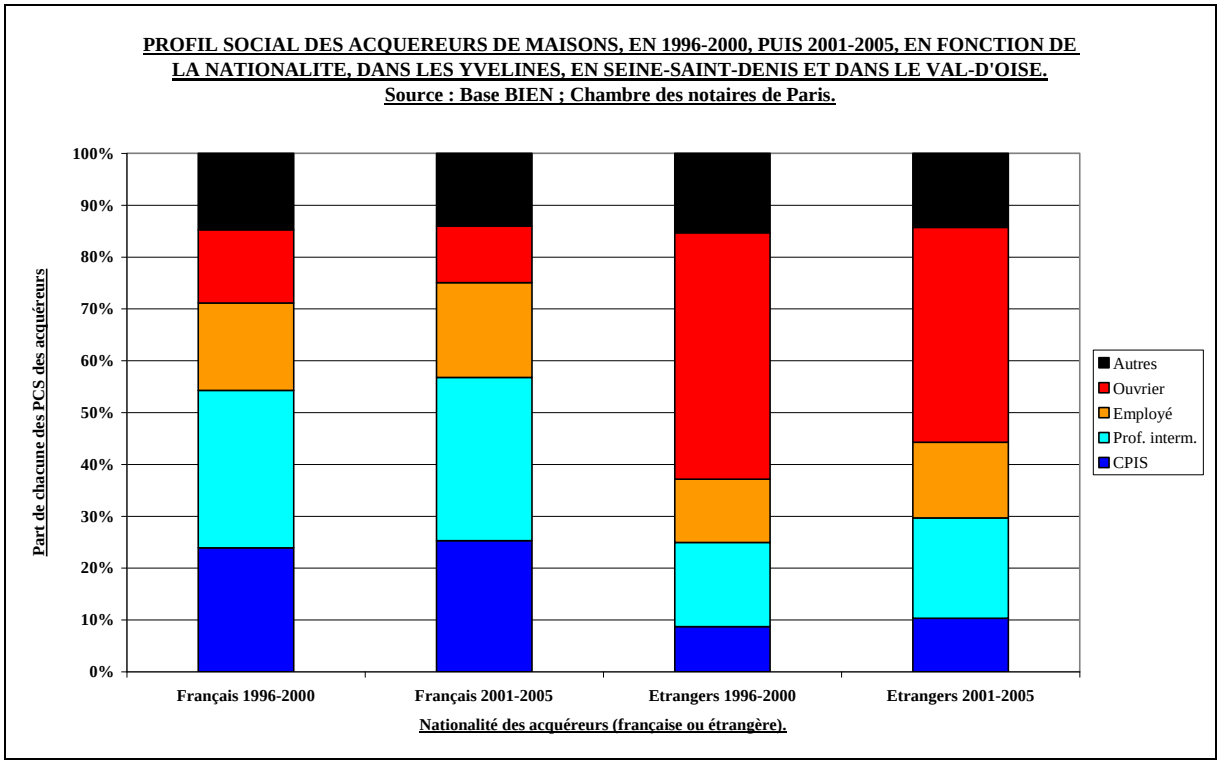

Fig 74 : Evolution de la part de chacune des PCS, selon la nationalité (française ou étrangère) parmi les acquéreurs de maisons, en 1996-2000, puis 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

La relation entre la nationalité des acquéreurs et leur profil social révèle des écarts structurels sensibles. Ainsi les Figures 73 et 74 montrent que s'agissant des acquéreurs français, les CPIS et les professions intermédiaires sont largement dominants dans le cas des appartements (48 % en 1996-2000 et 52,2 % en 2001-2005) et plus encore dans celui des maisons (54,3 % en 1996-2000 et 56,8 % en 2001-2005). Inversement, dans le cas des acquéreurs étrangers, les employés et ouvriers se trouvent en position majoritaire, pour les appartements (57,3 % en 1996-2000, et 56,7 % en 2001-2005) comme pour les maisons (59,7 % en 1996-2000 et 56,1 % en 2001-2005). Ceci contribue à expliquer certaines des corrélations spatiales évoquées précédemment.

C. Principaux facteurs explicatifs

Les informations fournies par la base BIEN permettent, sans recourir à d'illusoires statistiques ethniques, d'appréhender un sujet fréquemment présenté comme « sensible ». Il ressort que les acquéreurs de nationalité étrangère pèsent d'un poids croissant dans chacun des trois départements de l'étude. Le Val-d'Oise se trouve dans ce domaine plus proche de la Seine-Saint-Denis que des Yvelines, pour la part prise par ces acquéreurs comme pour leur profil en termes de nationalité. Ces dynamiques constituent un phénomène de société résultant de choix résidentiels de la part de ces populations. Les proximités dans les acquisitions signalées pour les populations turques, pour celles du Maghreb comme celles du sous-continent indien, ne doivent pas être perçues comme des « problèmes », mais comme le résultat de stratégies résidentielles, dans un système de contraintes. En l'état, des hypothèses peuvent être formulées. La proximité d'un réseau familial déjà implanté sur le territoire est susceptible de jouer un rôle, de même que la présence d'équipements (commerces, lieux de culte, etc.) plus spécifiquement fréquentés par une communauté. Toutefois, avancer sur l'identification des motivations entrant dans les choix opérés nécessiterait d'adopter une démarche de recherche s'appuyant sur des entretiens semi-directifs et non seulement sur des données quantitatives. La base BIEN permet donc de révéler un phénomène de société sans permettre de l'expliquer de façon satisfaisante. Il n'en demeure pas moins que se trouvent ici démenties certaines visions simplistes liant les populations étrangères à l'habitat social. Le fait d'acquérir un bien immobilier suppose la constitution préalable d'un capital et nécessite un investissement dans la durée. Il s'agit de la part de ces populations, à la fois d'un pari résidentiel et de l'affirmation d'une volonté d'ancrage territorial.

D. Perspectives envisageables

Il est toujours étonnant de voir se constituer des territoires marqués par un fort profil social ou communautaire (le cas du XIIIème arrondissement de Paris avec sa communauté asiatique, constituant une forme d'archétype). Dans le cas des structures sociales, existe une relation avec la typologie de l'habitat (plus ou moins forte présence de l'habitat social), dans celui des structures communautaires, les mécanismes sont plus complexes. Comme en atteste l'étude précédente, les implantations s'inscrivent aussi dans des logiques d'acquisitions de biens immobiliers. Il s'agit d'un marché non contrôlé par la puissance publique. Les dynamiques identifiées vont probablement déboucher sur le renforcement des profils communautaires de certains territoires. Ces réalités mouvantes devront être prises en compte par les acteurs locaux. Quels sont les besoins et les attentes spécifiques de ces populations ? Comment faire vivre ensemble des populations portant parfois des visions différentes du « vivre en société » ? Ces questions vont se présenter de manière plus aiguë en Seine-Saint-Denis et dans l'Est du Val-d'Oise. Ces territoires ont à la fois à relever des défis sociaux majeurs, mais également à gérer la complexité communautaire de leurs populations.

VI. Valorisations et dévalorisation immobilières

A. Sources exploitées et difficultés rencontrées

Mesurer les prix des biens immobiliers nécessite d'avoir accès aux informations sur la question. Celles-ci proviennent de la base BIEN. Les notaires alimentent, depuis 1990 à Paris et en première couronne et depuis 1996 en grande couronne, un fichier des transactions[41]. Comme il a été indiqué au **Chapitre I**, les transactions ne présentent pas systématiquement des renseignements pour chacune des variables figurant dans la base. Si le prix de la transaction est présent dans tous les cas de figure, il n'en va pas de même de la surface habitable, or cette variable est indispensable pour calculer un prix brut au m². Dans le cas du seul Val-d'Oise, une grande variabilité avait été observée (voir Figure 2) en fonction du type de bien (maison ou appartement) comme de son ancienneté[42]. Les biens les mieux informés pour cette variable, sans que l'on en connaisse la raison, sont les appartements anciens. S'il est possible de s'étonner des variations qualitatives de cette variable, il est nécessaire de la prendre en compte avant de développer des analyses.

Des requêtes conduites sur les transactions enregistrées dans les trois départements, montrent (voir Figures 75 et 76) que celles correspondant à des appartements anciens sont plus nombreuses que celles des maisons anciennes et la part des appartements est particulièrement élevée en Seine-Saint-Denis. Ainsi, les appartements représentent 53,2 % des transactions (appartements anciens ajoutés aux maisons anciennes), dans les Yvelines pour la période 1996-2000 et 56,3 % pour la période 2001-2005. Dans le cas de la Seine-Saint-Denis, ces taux sont respectivement de 58,9 % et de 66,5 % et dans celui du Val-d'Oise, de 41,2 % et de 48,5 %. Pour chacun de ces types d'habitat, le niveau de renseignement de la variable surface habitable varie de façon sensible. La Figure 77 montre ainsi une amélioration assez régulière, de l'ordre de 90 % des appartements anciens étant renseignés en 2004-2005 pour cette variable dans chacun des trois départements. L'amélioration a été plus tardive en Seine-Saint-Denis que dans les Yvelines et le Val-d'Oise. Dans le cas des maisons anciennes (voir Figure 78), les résultats sont de moins bonne qualité et vont en se dégradant. Si la Seine-Saint-Denis présente de nouveau les moins bons résultats, les niveaux atteints dans les Yvelines comme dans le Val-d'Oise conduisent à une situation où 40 % environ des biens offrent cette information.

À partir de ce corpus, sont calculés les prix bruts moyens en euros courants au m². Il aurait été possible de calculer des prix déflatés de l'inflation afin de présenter des résultats en euros constants, mais ceci ne présente pas un bénéfice conséquent, sachant qu'il s'agit ici de comparer l'évolution des prix d'acquisition des biens immobiliers par rapport à eux-mêmes. Par ailleurs, une méthodologie basée sur les prix hédoniques [Trannoy A., Barthélémy F. et Michelangeli A., 2007] aurait pu être développée. Elle présente l'intérêt de comparer le prix d'acquisition d'un bien immobilier par rapport à un bien de référence et par conséquent de raisonner « toutes choses égales par ailleurs » [David et alii, 2002]. Cette méthode présente surtout un avantage lorsqu'il s'agit d'évaluer l'incidence sur les prix d'une infrastructure (axe routier, voie ferrée), d'un grand équipement structurant (plateforme aéroportuaire), d'une zone urbaine sensible, etc. Dans le cas de cette étude, seront isolées les acquisitions selon le type (maisons ou appartements) et ne seront pris en considération que les biens considérés comme anciens. Ceci permet de limiter l'incidence de la diversité du parc immobilier, sans présenter toutefois la rigueur méthodologique des prix hédoniques.

[41] Dans le cas des transactions extérieures à la région Île-de-France, il est nécessaire de recourir aux données de la base PERVAL. Ces données sont globalement compatibles (cf. Bergel, Desponds, Jean et Le Goff, 2008).
[42] Dans la base BIEN, est considéré comme « logement neuf », celui ayant strictement moins de cinq ans.

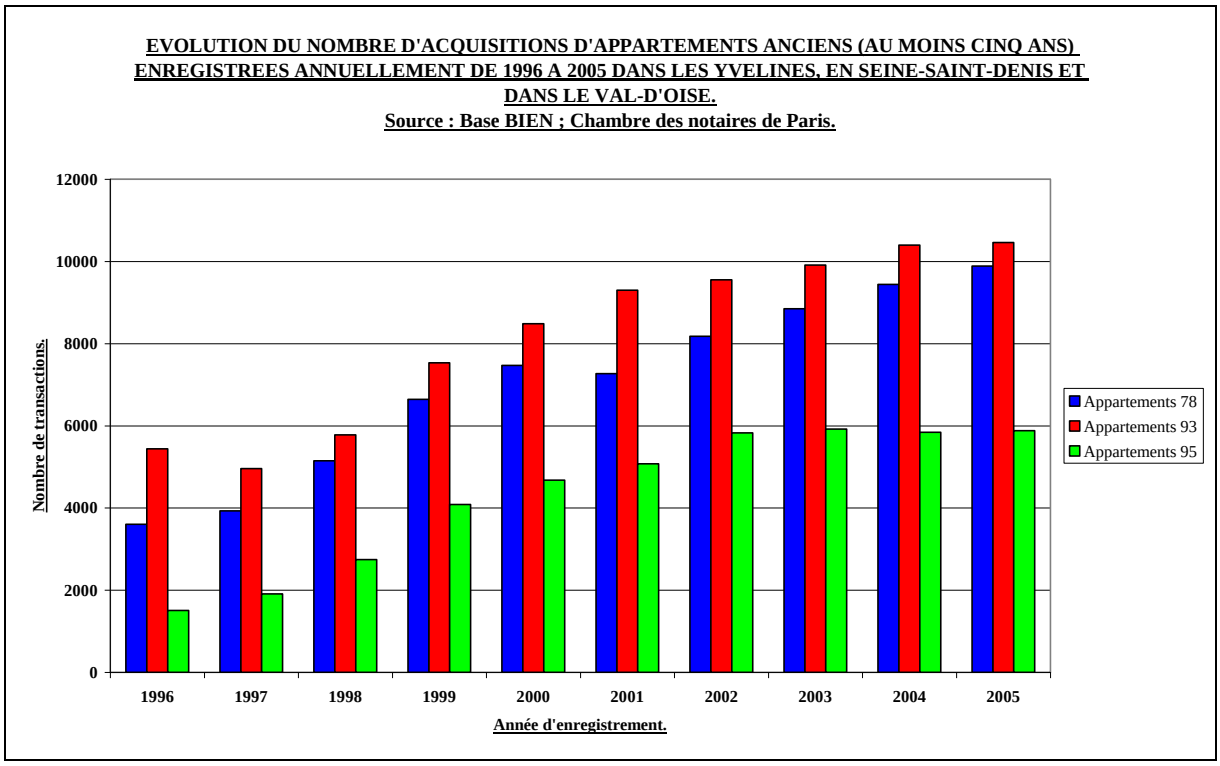

Fig 75 : Evolution du nombre d'acquisitions d'appartements anciens (au moins cinq ans) ayant été enregistrées annuellement de 1996 à 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

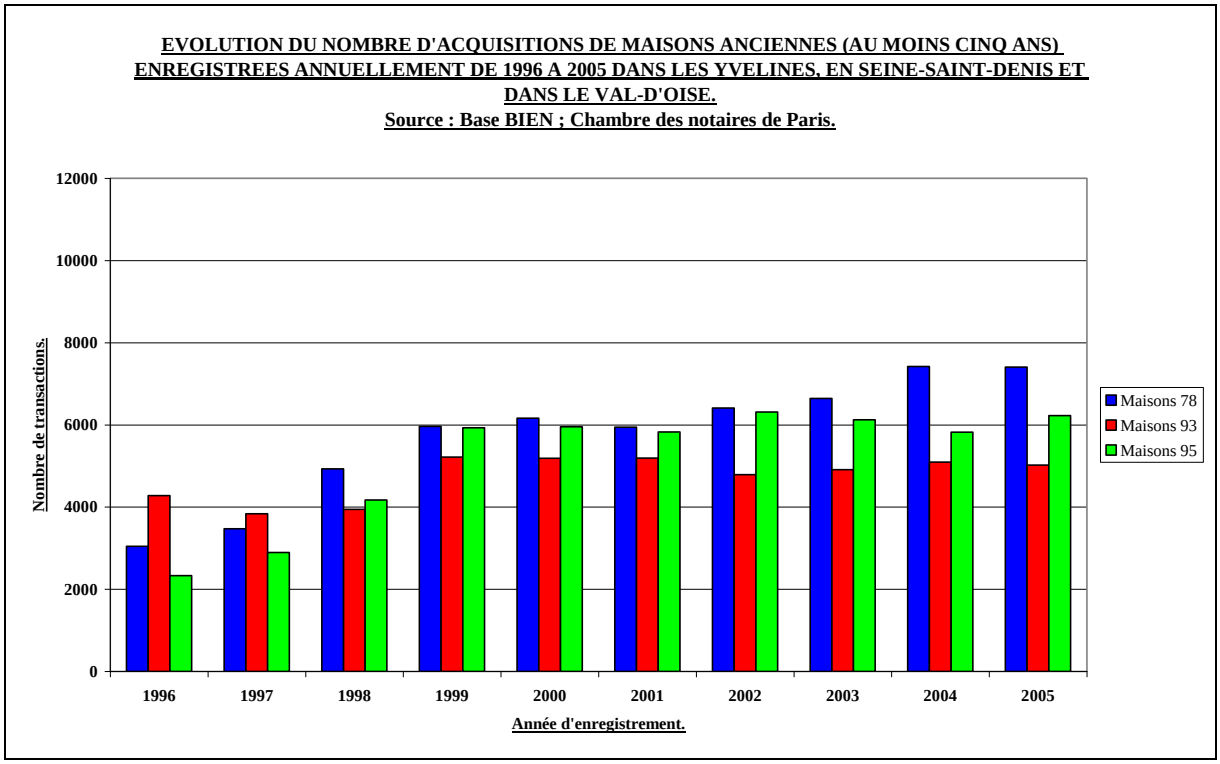

Fig 76 : Evolution du nombre d'acquisitions de maisons anciennes (au moins cinq ans) ayant été enregistrées annuellement de 1996 à 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

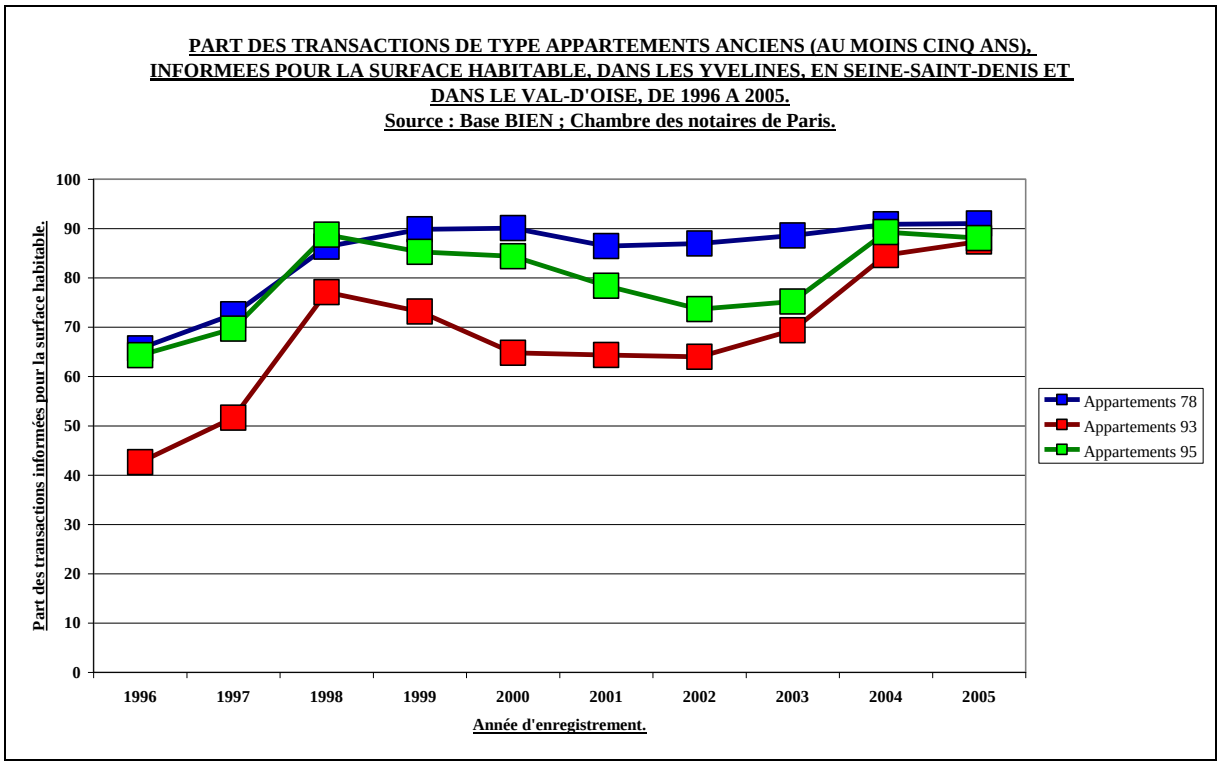

Fig 77 : Evolution de la part des transactions d'appartements anciens (au moins cinq ans), informées pour la surface habitable de 1996 à 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

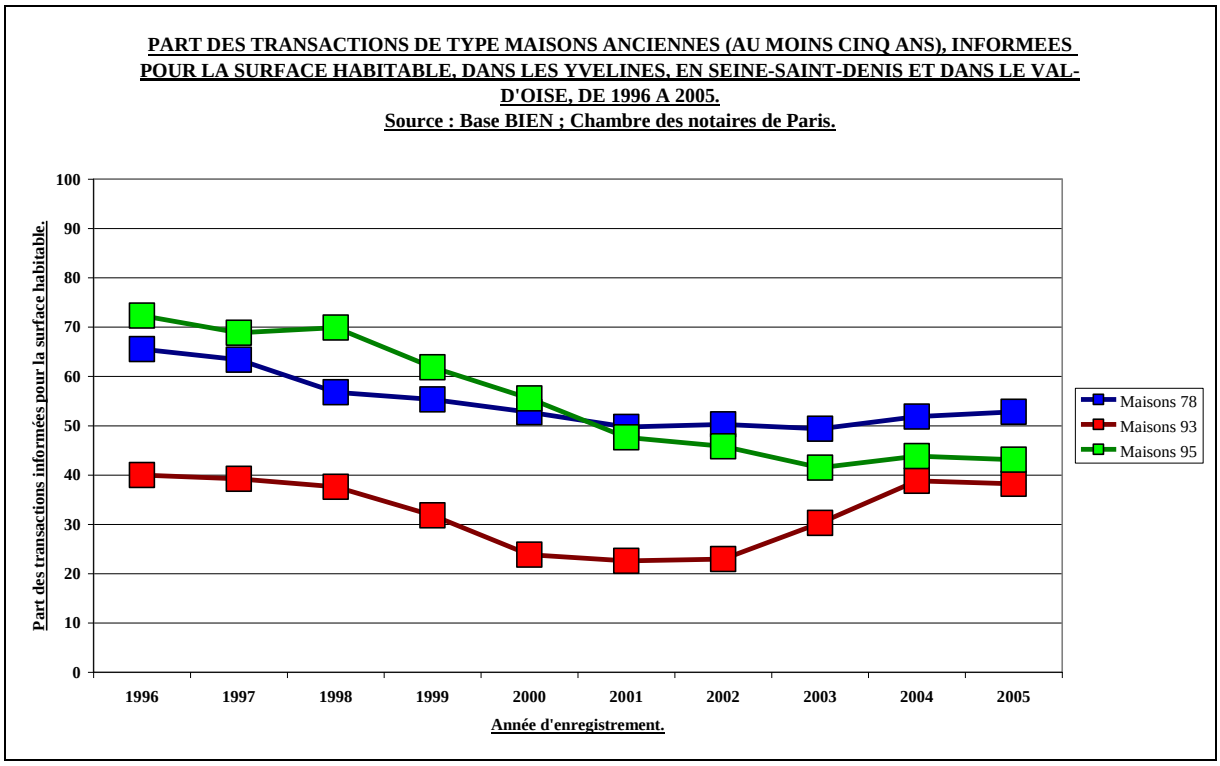

Fig 78 : Evolution de la part des transactions de maisons anciennes (au moins cinq ans), informées pour la surface habitable de 1996 à 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

B. Tendances observées

1. Le Val-d'Oise et les autres départements

Comment ont évolué les prix d'acquisition des biens immobiliers anciens dans le Val-d'Oise en comparaison des prix enregistrés dans les départements voisins des Yvelines et de la Seine-Saint-Denis, pour la période 1996-2005 ? Si l'on se contente des prix bruts aux m², des écarts sensibles apparaissent entre les Yvelines d'un côté, et les deux autres départements de l'autre, comme l'indiquent les Figures 80 et 81. Ainsi, les écarts enregistrés entre les prix moyens au m² des maisons, entre les Yvelines et le Val-d'Oise étaient de 319 € en 1996 et de 528 € en 2005. Dans le cas des appartements, les écarts étaient plus marqués, de 466 € en 1996 et de 878 € en 2005. Les évolutions en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise sont globalement similaires. C'est dans la seule année 2005 que la Seine-Saint-Denis a enregistré des prix sensiblement plus élevés pour les maisons anciennes, ceci ne pouvant être considéré comme significatif d'une tendance. La prise en compte des évolutions enregistrées à partir d'une base 100 en 1996, ne laisse pas apparaître d'écarts sensibles entre les départements, pour les appartements anciens comme pour les maisons anciennes. Toutefois, la croissance a été plus forte dans les Yvelines entre 1996 et 2000, la période suivante 2001-2005 se traduisant plutôt par un rattrapage en Seine-Saint-Denis comme dans le Val-d'Oise. Au final, sur la période de dix ans, les prix au m² ont presque doublé, dans chacun des trois départements et pour les deux types de biens.

	Appartements anciens			**Maisons anciennes**		
	Yvelines	Seine-Saint-Denis	Val-d'Oise	Yvelines	Seine-Saint-Denis	Val-d'Oise
1996	100	100	100	100	100	100
2000	115,2	101,3	103,5	119,4	106,3	115,0
2005	190,6	188,0	191,5	178,2	187,4	181,4

Fig 79 : Tableau : évolution des prix au m², en euros courants des appartements anciens et des maisons anciennes, à partir d'une base 100 en 1996. Source : base BIEN ; Chambre des notaires de Paris.

La spatialisation de ces résultats, révèle à la fois de forts contrastes et le maintien des grandes structures. Dans ce cas, les données prises en compte concernent d'un côté les années 1996-1997, de l'autre 2004-2005. Le cumul des deux années visait à limiter le faible nombre d'informations enregistrées sur un territoire donné, un seuil de cinq transactions ayant été requis pour que les calculs soient lancés. Par ailleurs, dans la même logique destinée à disposer d'informations sur le plus grand nombre possible d'Iris, les prix calculés l'ont été en intégrant à la fois les transactions effectuées dans l'Iris même et dans ceux qui lui sont immédiatement voisins. Cette opération par proximité a été reproduite sous SIG, pour chacun des Iris des trois départements de l'étude. Les cartes concernant les maisons (voir les Figures 82 et 83) couvrent ainsi la plus grande partie du territoire des trois départements, ce qui n'est pas le cas des appartements (voir les Figures 84 et 85). Les communes rurales des Yvelines ou du Val-d'Oise enregistrent essentiellement des acquisitions de maisons individuelles.

Les prix les plus faibles sont enregistrés dans les communes périurbaines, un gradient centre-périphérie apparaissant dans chacun des cas. Les prix les plus élevés concernent la partie la plus urbanisée des Yvelines et les communes situées sur ou autour de la butte de Montmorency dans le Val-d'Oise. En 2004-2005, des communes de Seine-Saint-Denis jouxtant Paris se situent dans les catégories de prix les plus élevées.

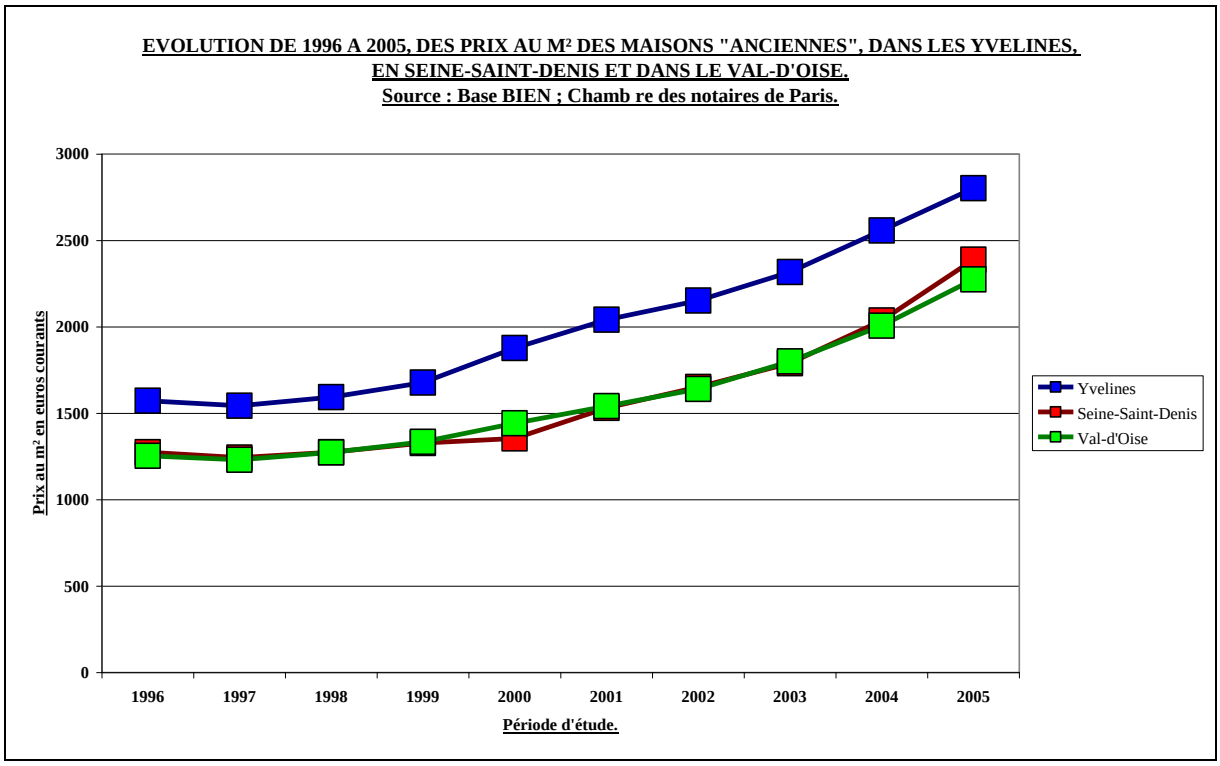

Fig 80 : Evolution de 1996 à 2005, des prix au m², en € courants, des maisons anciennes dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

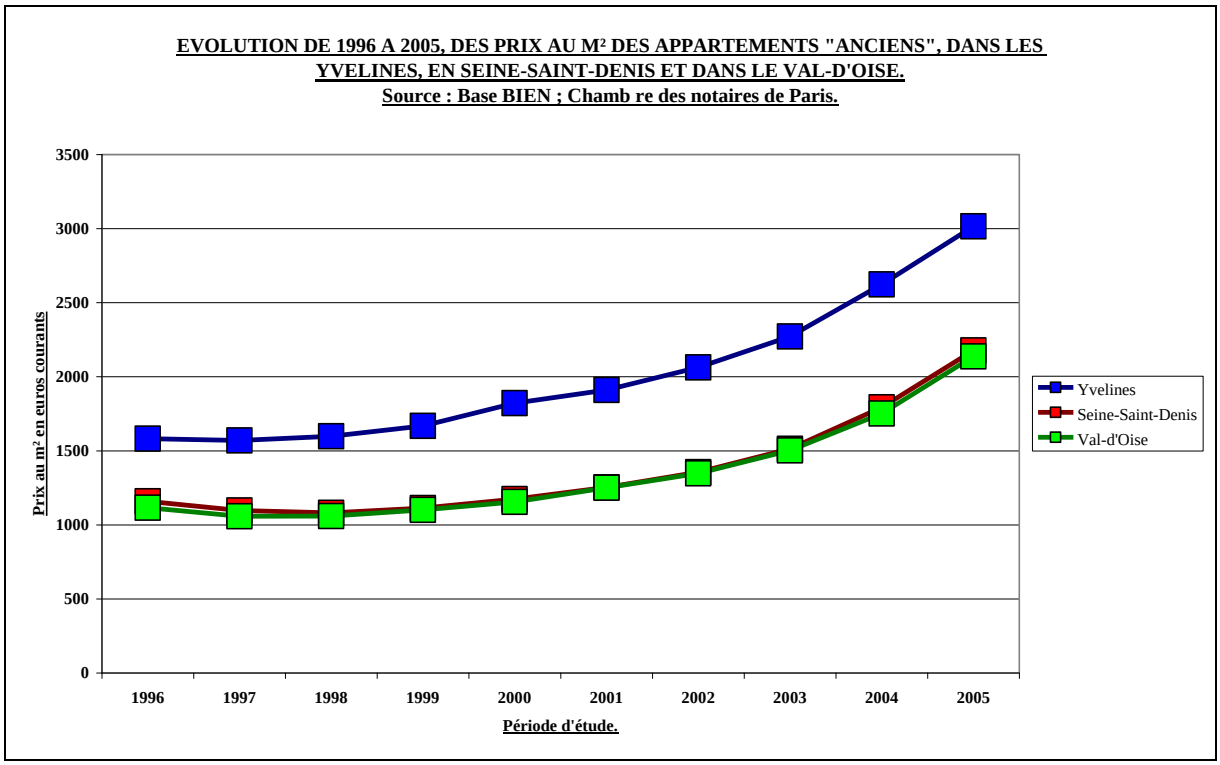

Fig 81 : Evolution de 1996 à 2005, des prix au m², en € courants, des appartements anciens dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise.

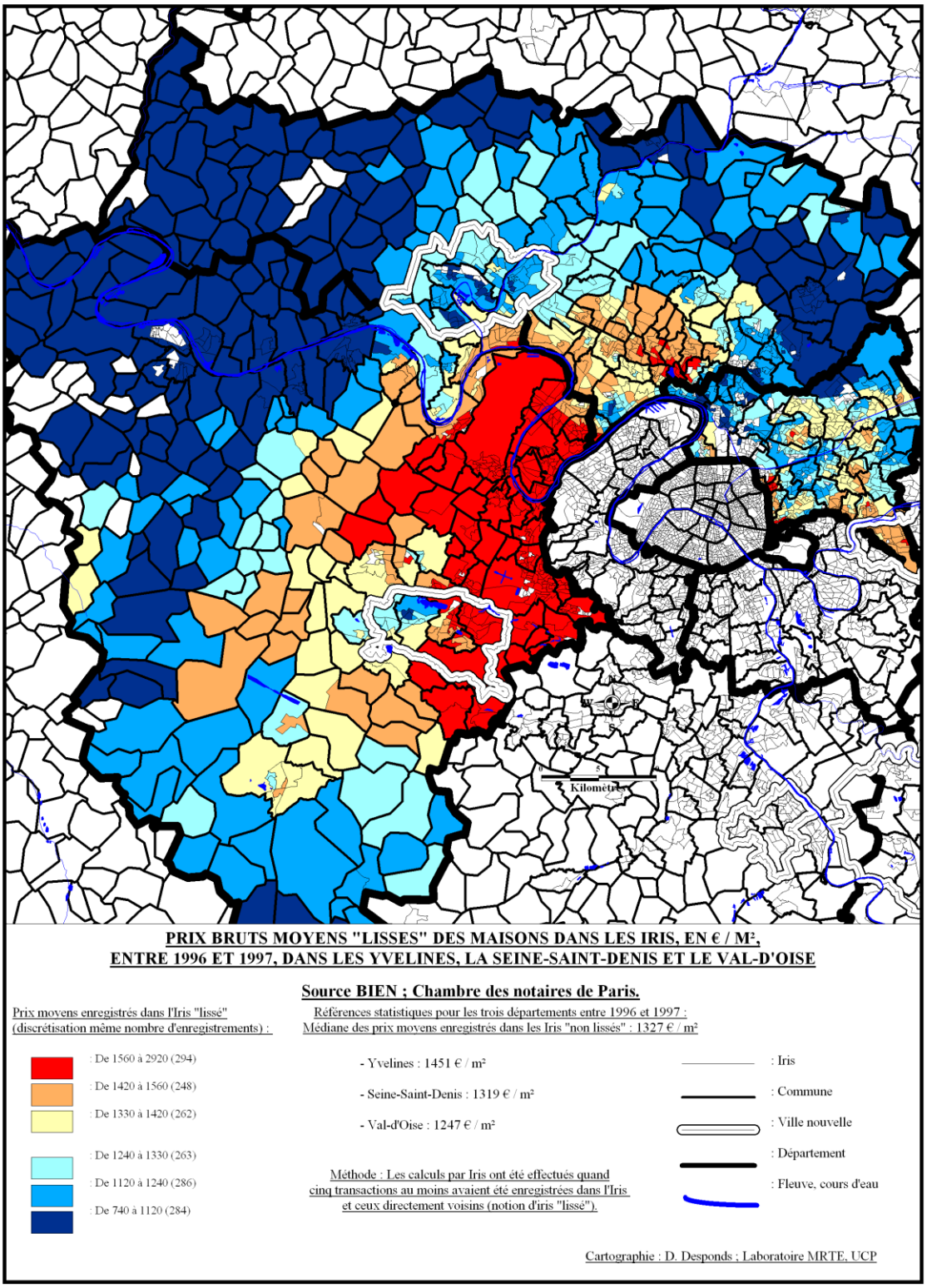

Fig 82 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des maisons anciennes acquises dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, pour la période 1996-1997. Représentation cartographique à l'iris lissé (intégrant les valeurs des Iris immédiatement voisins).

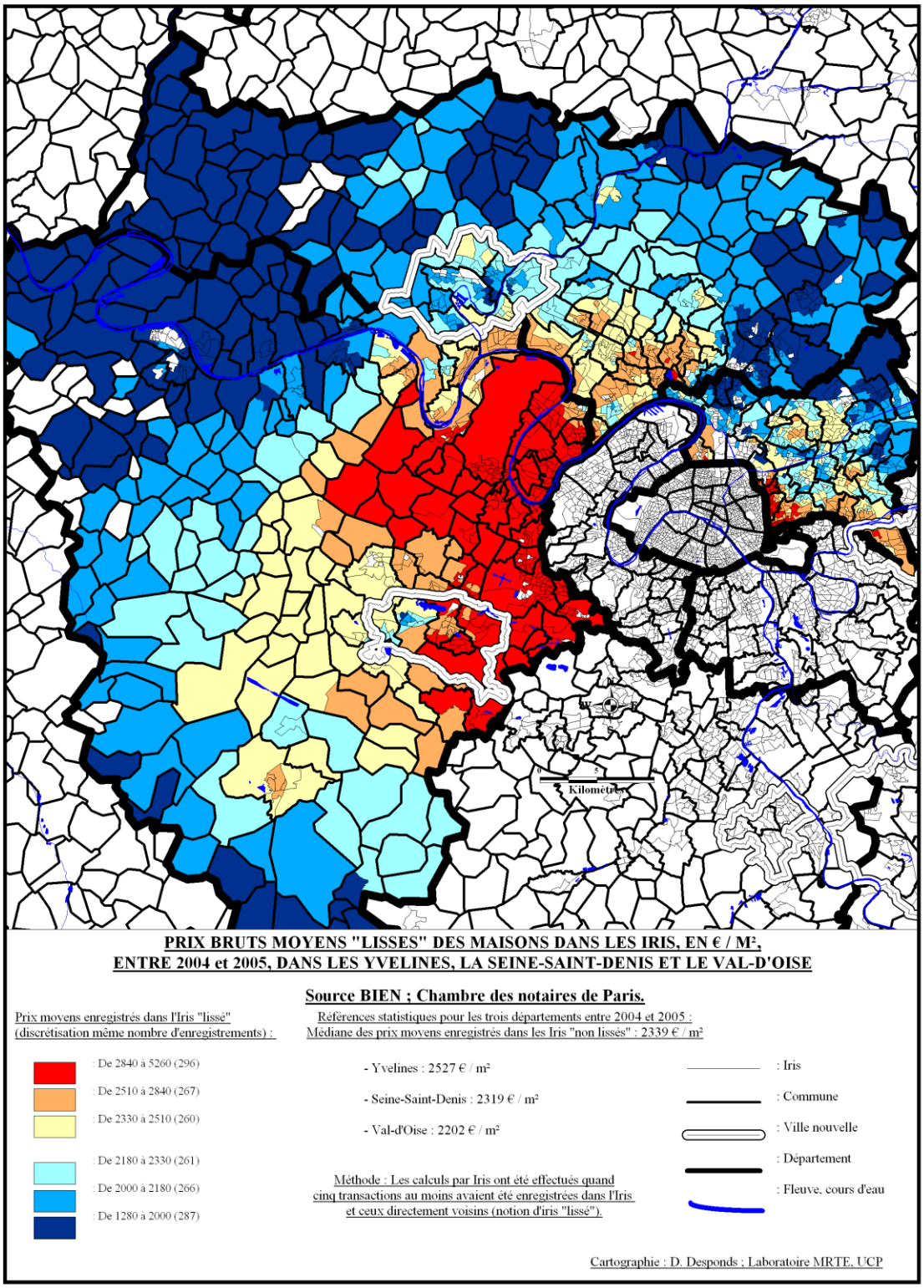

Fig 83 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des maisons anciennes acquises dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, pour la période 2004-2005. Représentation cartographique à l'iris lissé (intégrant les valeurs des Iris immédiatement voisins).

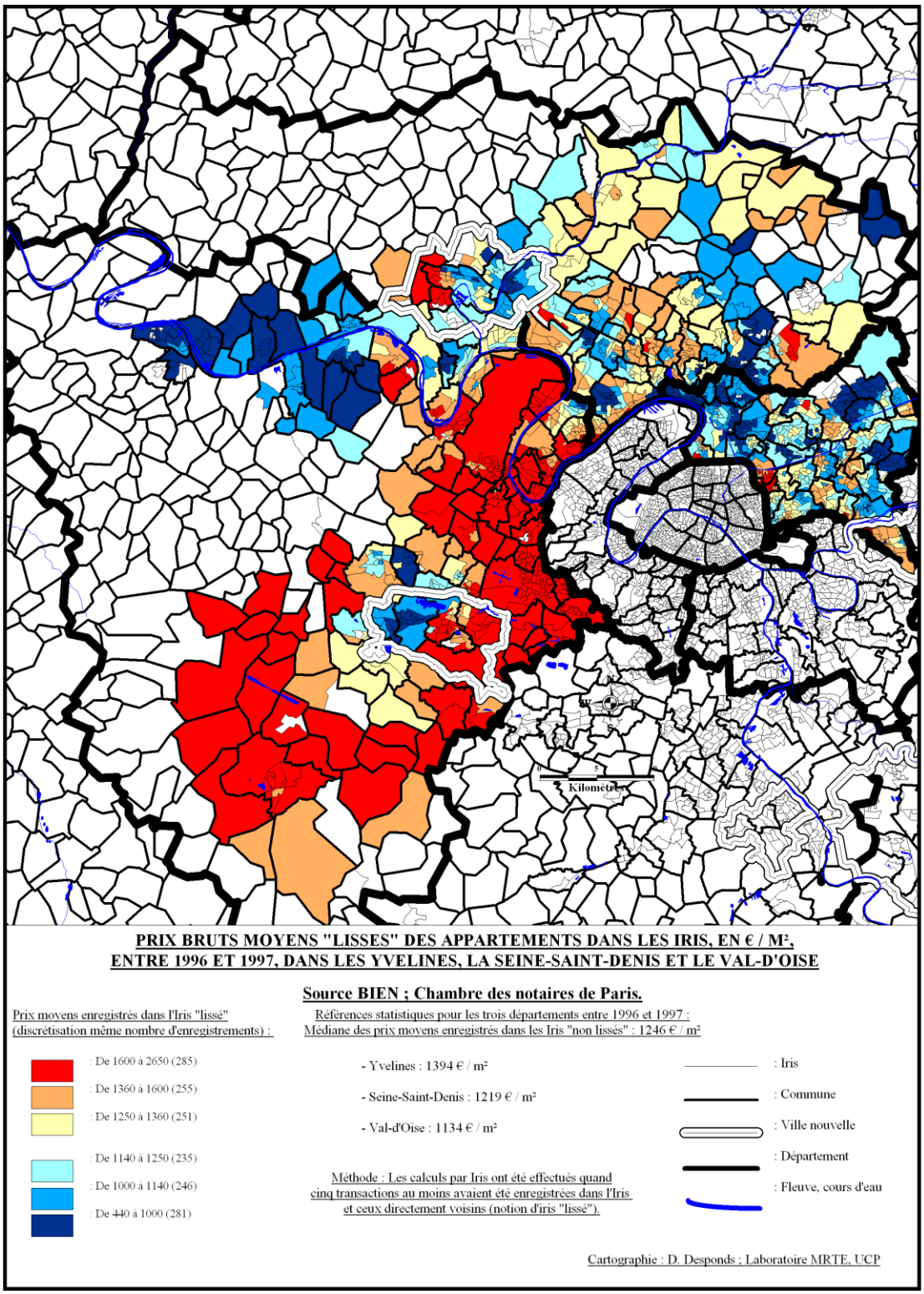

Fig 84 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des appartements anciens acquis dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, pour la période 1996-1997. Représentation cartographique à l'iris lissé (intégrant les valeurs des Iris immédiatement voisins).

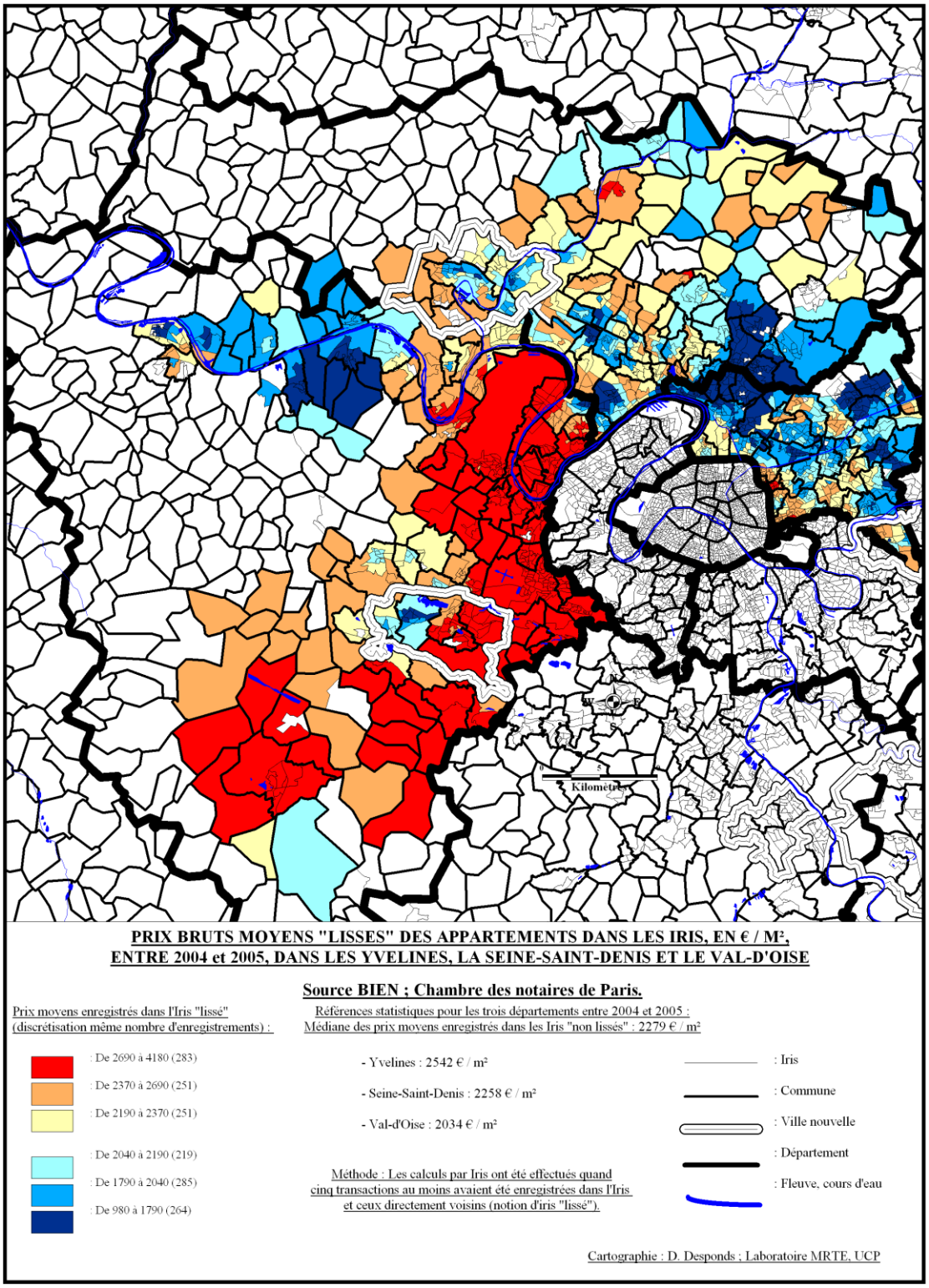

Fig 85 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des appartements anciens acquis dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, pour la période 2004-2005. Représentation cartographique à l'iris lissé (intégrant les valeurs des Iris immédiatement voisins).

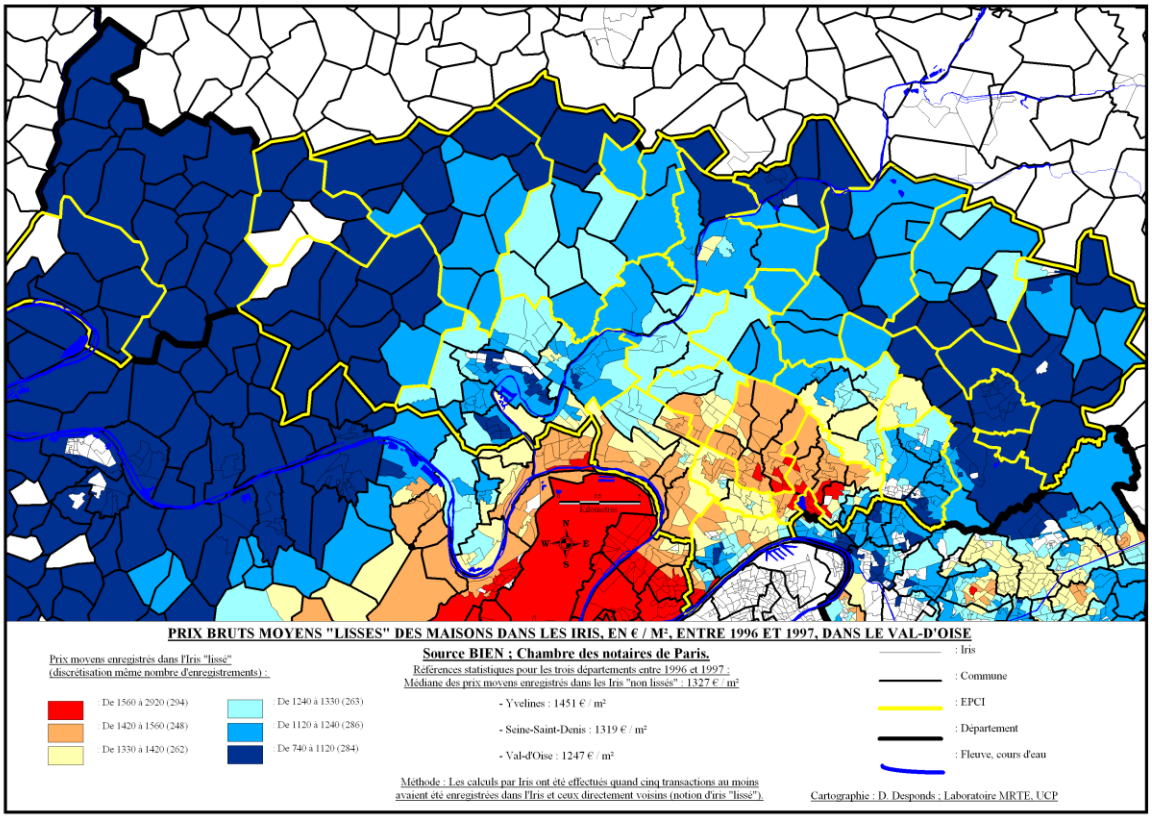

Fig 86 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des maisons anciennes acquises dans le Val-d'Oise, pour la période 1996-1997. Représentation cartographique à l'iris lissé.

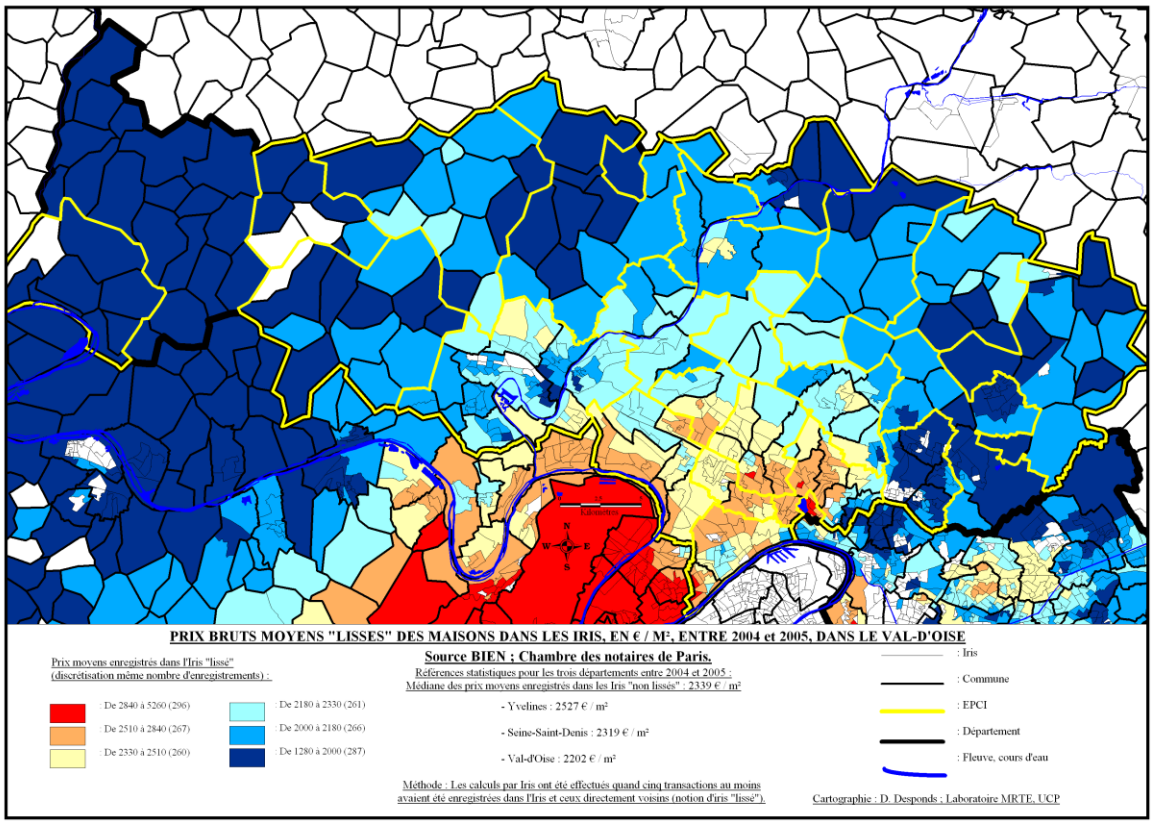

Fig 87 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des maisons anciennes acquises dans le Val-d'Oise, pour la période 2004-2005. Représentation cartographique à l'iris lissé.

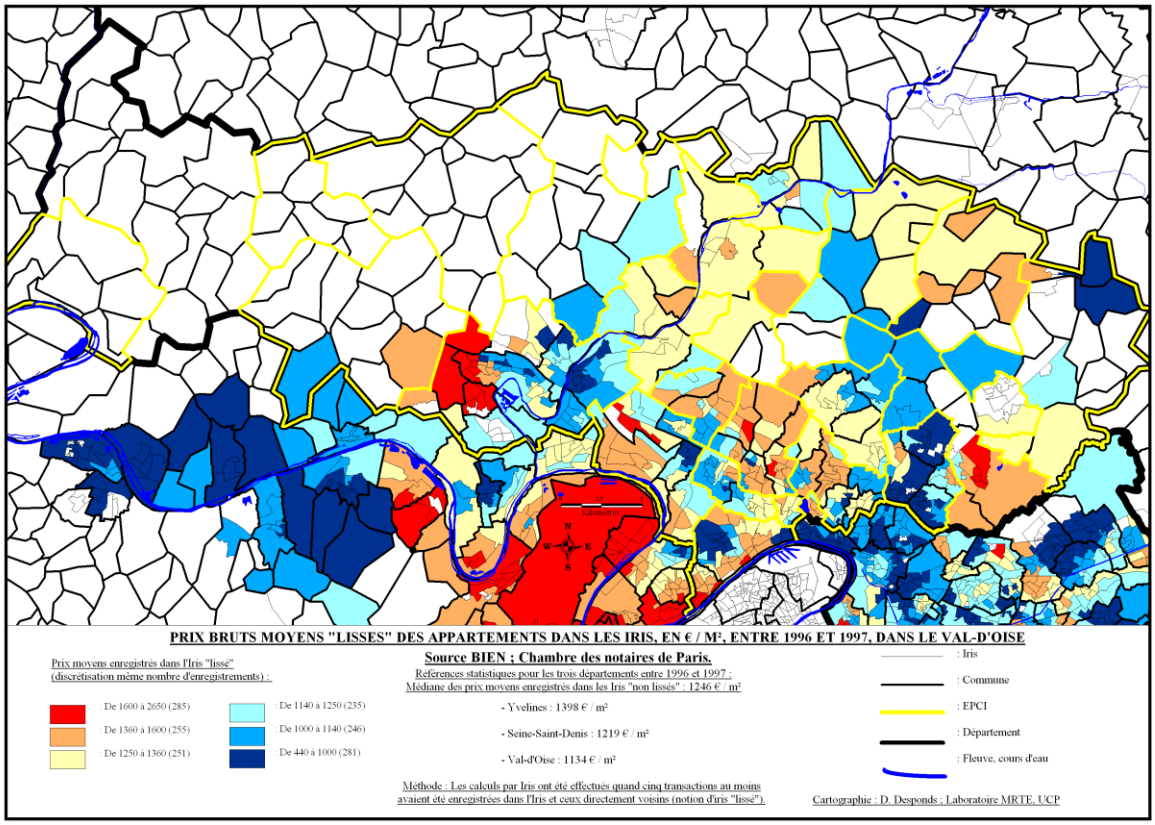

Fig 88 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, pour la période 1996-1997. Représentation cartographique à l'iris lissé.

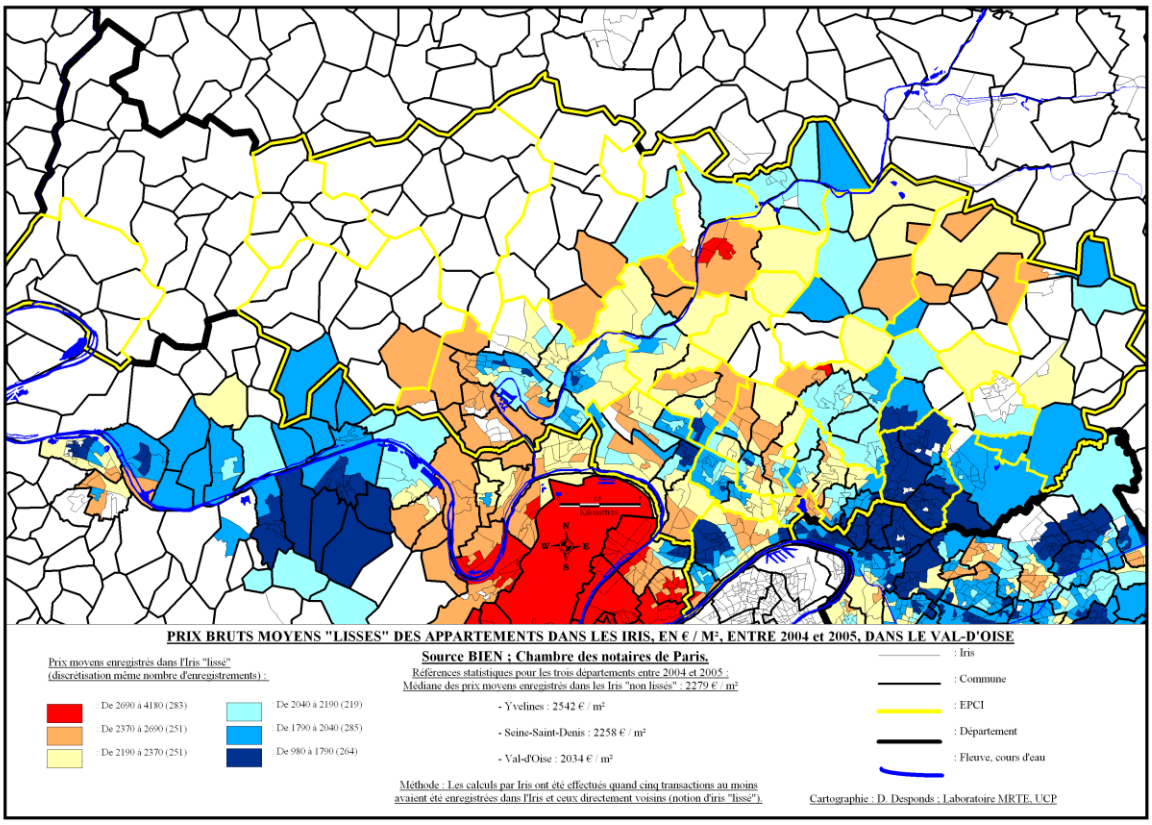

Fig 89 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, pour la période 2004-2005. Représentation cartographique à l'iris lissé.

2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise*

Afin d'affiner les analyses qui viennent d'être développées, vont maintenant être exploitées les données acquises auprès de la Chambre des notaires de Paris, concernant le seul Val-d'Oise[43]. Elles vont permettre de poursuivre les analyses au-delà de la période précédemment étudiée, jusqu'en 2008. Toutefois, compte tenu du coût élevé d'acquisition des données auprès de PNS (Paris Notaires Services), ne furent achetées que des informations correspondant aux années paires, de 1996 à 2008. Cette série revêt un intérêt particulier puisqu'elle couvre dans la partie finale, une période marquée par la diffusion de la crise immobilière des subprimes née aux Etats-Unis en février 2007 et ayant pris l'ampleur d'un Krach boursier en septembre 2008. Sera-t-il possible d'en saisir les effets dans le cadre du Val-d'Oise, sur les volumes d'acquisitions, voire sur les niveaux des prix ?

Les types de biens acquis dans le Val-d'Oise diffèrent fortement d'une portion à l'autre du territoire [Desponds, 2006], comme l'indiquent les cartes qui suivent (Figures 90 et 91). Dans la partie la plus urbaine du territoire dominent les acquisitions d'appartements, dans la partie la plus rurale, correspondant en particulier au PNR du Vexin français créé en 1995 ou au PNR Oise – Trois forêts créé plus récemment en 2004, les maisons sont très largement majoritaires. Ces cartes permettent également de mettre en évidence l'accroissement des volumes acquis dans ces communes entre ces deux périodes. Toutefois, comme l'indiquent les Figures 92 et 93, l'année ayant enregistré le plus grand nombre d'acquisitions est 2006, pour les appartements comme pour les maisons. Si la croissance avait été régulière de 1996 à 2006 (multiplication par 2,98 du nombre de transactions entre ces deux années), une inflexion nette apparaît par la suite, significative en 2008, même si la tendance avait pu se trouver amorcée dès 2007, année pour laquelle nous ne disposons pas d'informations. Le nombre d'acquisitions de 2008 (10 837 enregistrements) se situe en position intermédiaire entre 1998 et 2000, ne représentant que 73,2 % des acquisitions enregistrées en 2006, année correspondant au mode statistique, avec 14 812 acquisitions. La part des acquisitions de maisons dans le total des acquisitions se situe à son maximum en 1998, avec 56,9 %, pour ensuite décroître de façon régulière jusqu'en 2008, avec 44,4 %. Ceci peut à la fois résulter d'une évolution de la structure des biens immobiliers ouverts à l'acquisition, mais aussi d'une plus rapide rotation des acquéreurs d'appartements, les moyennes de conservation de ces biens étant sensiblement inférieures à celles des maisons[44]. Il est à noter que la baisse du volume des transactions entre 2006 et 2008 a été plus nettement ressentie du côté des maisons (- 30,2 %) que du côté des appartements (- 23,9 %).

Cette inflexion des acquisitions de biens immobiliers en 2008, par rapport aux tendances antérieures, se retrouve à l'identique dans les EPCI du Val-d'Oise (voir les Figures 94 et 95). Ces évolutions sont cependant plus sensibles dans les communautés d'agglomération (plus urbaines), en affectant à la fois les acquisitions de maisons et celles d'appartements que dans les communautés de communes (plus rurales). Ceci peut paraître paradoxal, compte tenu de la remarque précédente, il aurait en effet été envisageable que les territoires où les acquisitions de maisons sont sur-représentées aient enregistré les plus fortes baisses en volume. Ceci va être analysé plus avant.

[43] Les cartes des pages précédentes, centrées sur le Val-d'Oise (Figures 86, 87, 88 et 89), ne sont que des présentations à plus grande échelle des cartes montrant les situations dans les trois départements (Figures 82, 83, 84, et 85) sans modification des modes de discrétisation par égale nombre d'enregistrements, ni des valeurs de référence. Dans le chapitre présent, ce sont de nouvelles informations qui vont faire l'objet des traitements et par conséquent des analyses.

[44] Dans la présente étude, aucune requête spécifique n'a porté sur ce point particulier, mais des analyses réalisées précédemment dans le contexte même du Val-d'Oise, à partir de données notariales portant sur les années 1996-2001 [Desponds, 2005] indiquait des ordres de grandeur légèrement inférieurs à trois années de conservation de moins entre les appartements (moyenne de 10 ans et 1 mois) et les maisons (moyenne de 12 ans et 8 mois).

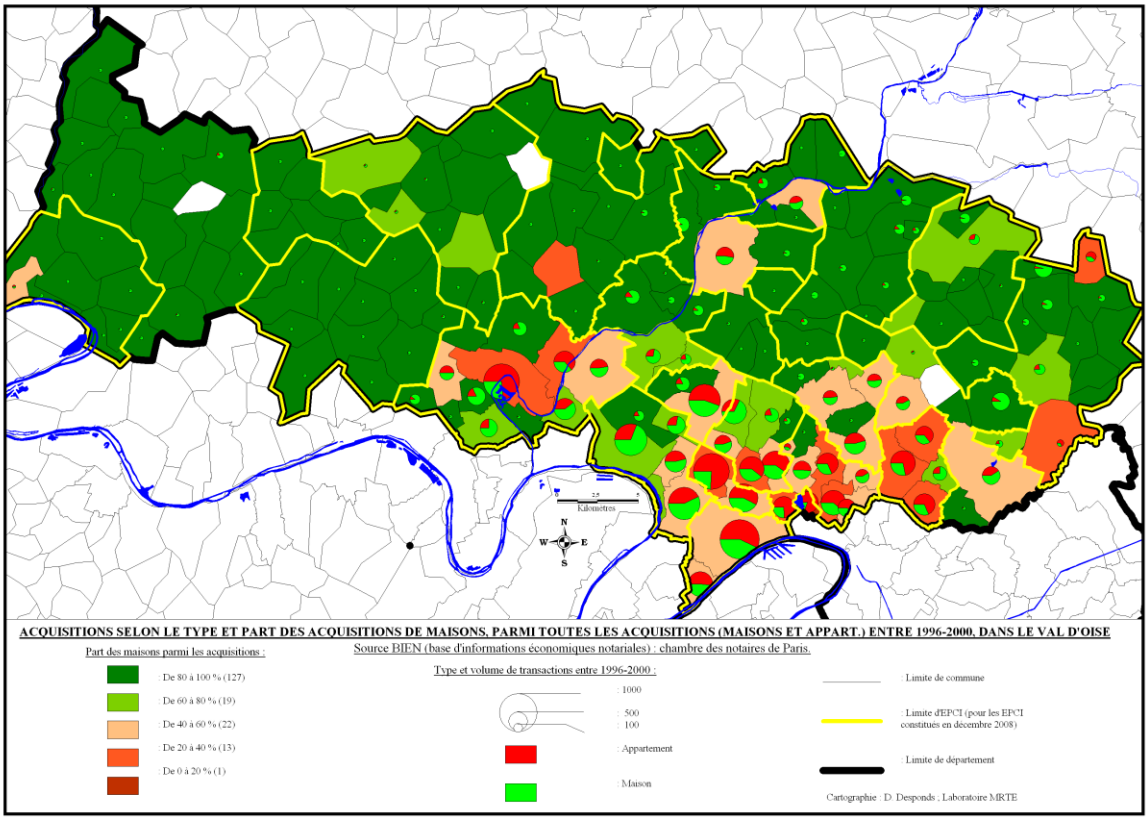

Fig 90 : Carte : type de biens (maisons ou appartements) ayant fait l'objet des acquisitions, dans les communes du Val-d'Oise, entre 1996 et 2000.

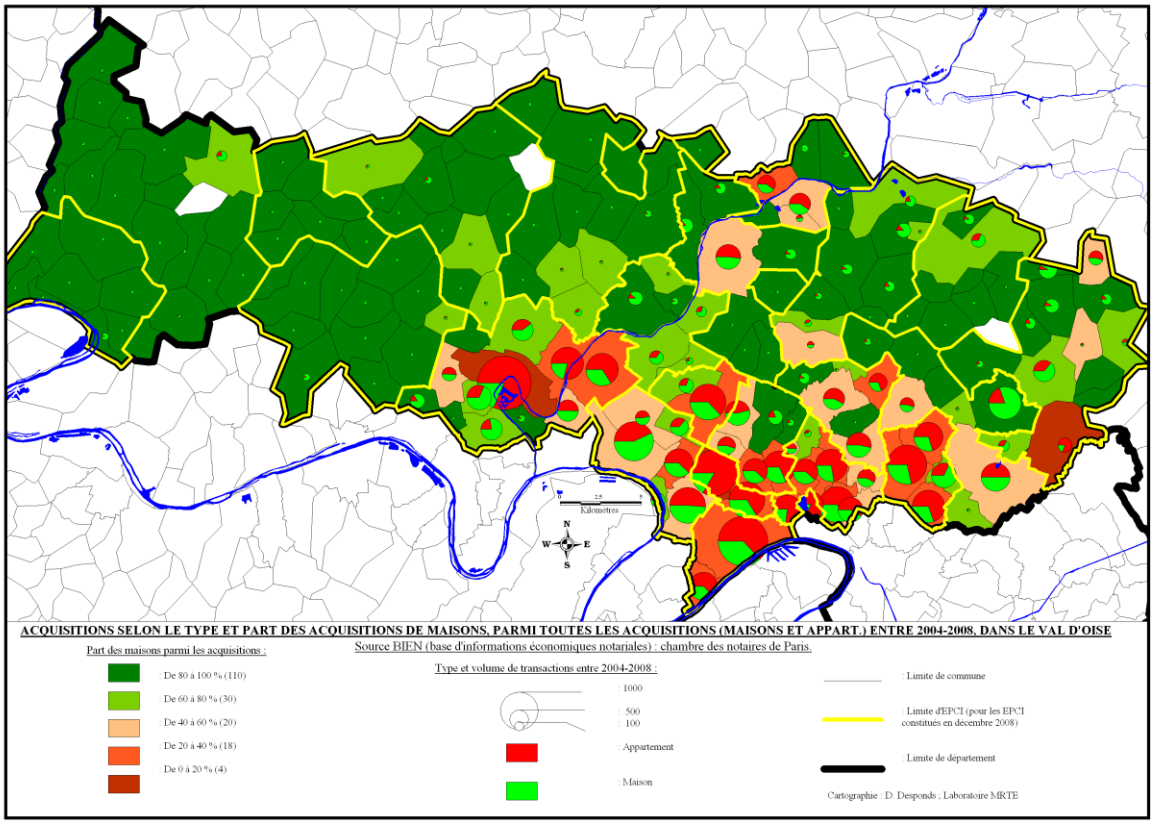

Fig 91 : Carte : type de biens (maisons ou appartements) ayant fait l'objet des acquisitions, dans les communes du Val-d'Oise, entre 2004 et 2008.

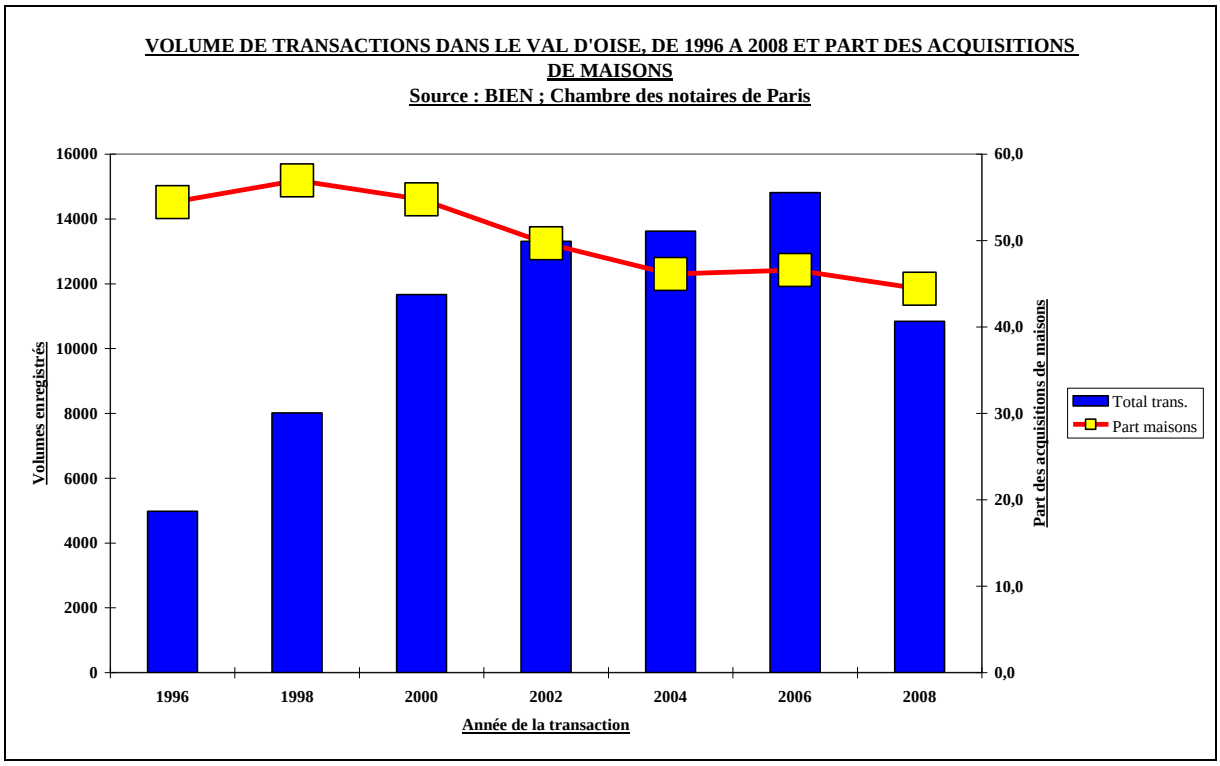

Fig 92 : Evolution de 1996 à 2008 du volume des transactions (maisons ou appartements) et part des acquisitions de maisons, dans le Val-d'Oise.

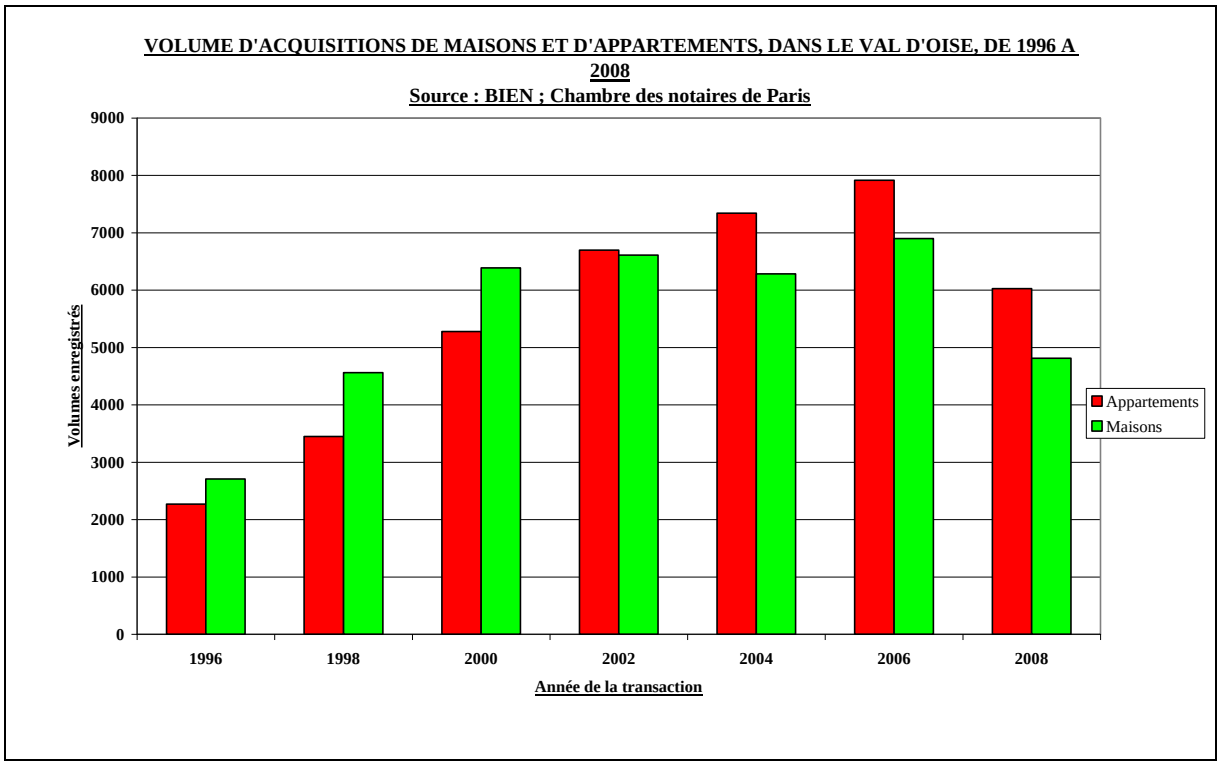

Fig 93 : Evolution de 1996 à 2008 du volume des acquisitions de maisons et d'appartements, dans le Val-d'Oise.

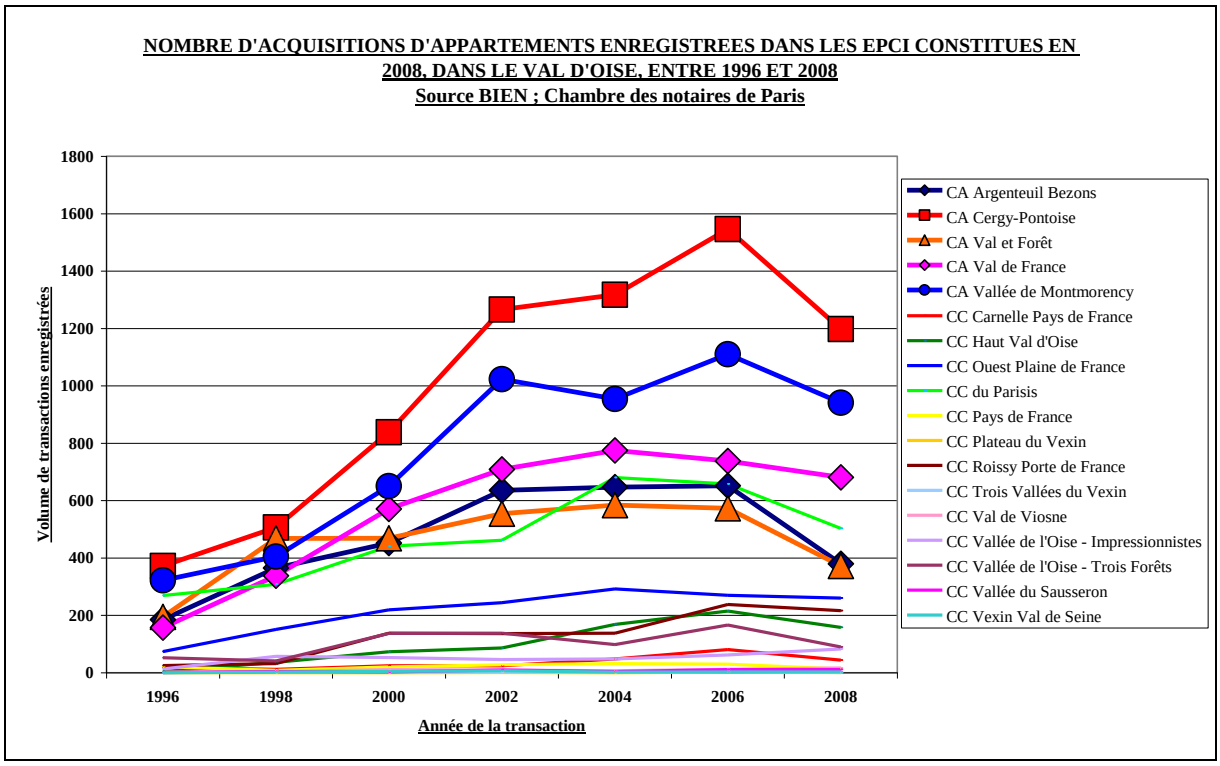

Fig 94 : Evolution de 1996 à 2008, du nombre d'acquisitions d'appartements dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

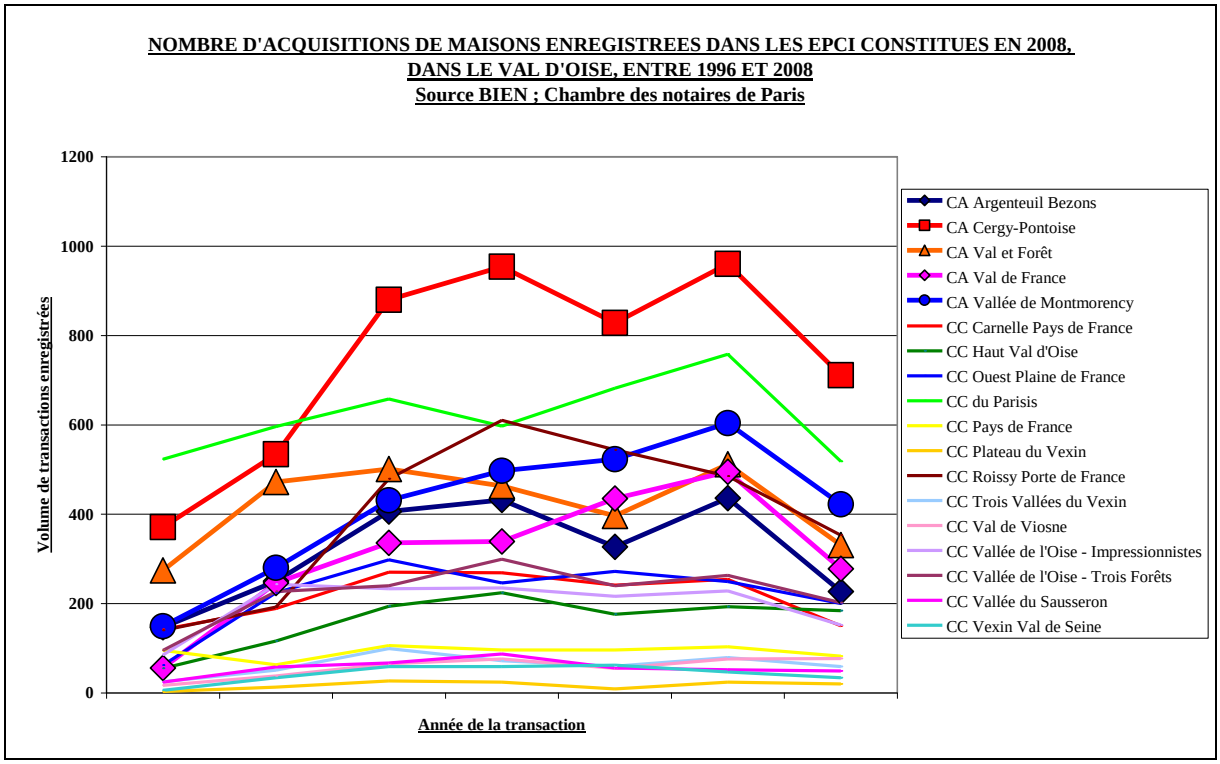

Fig 95 : Evolution de 1996 à 2008, du nombre d'acquisitions de maisons dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

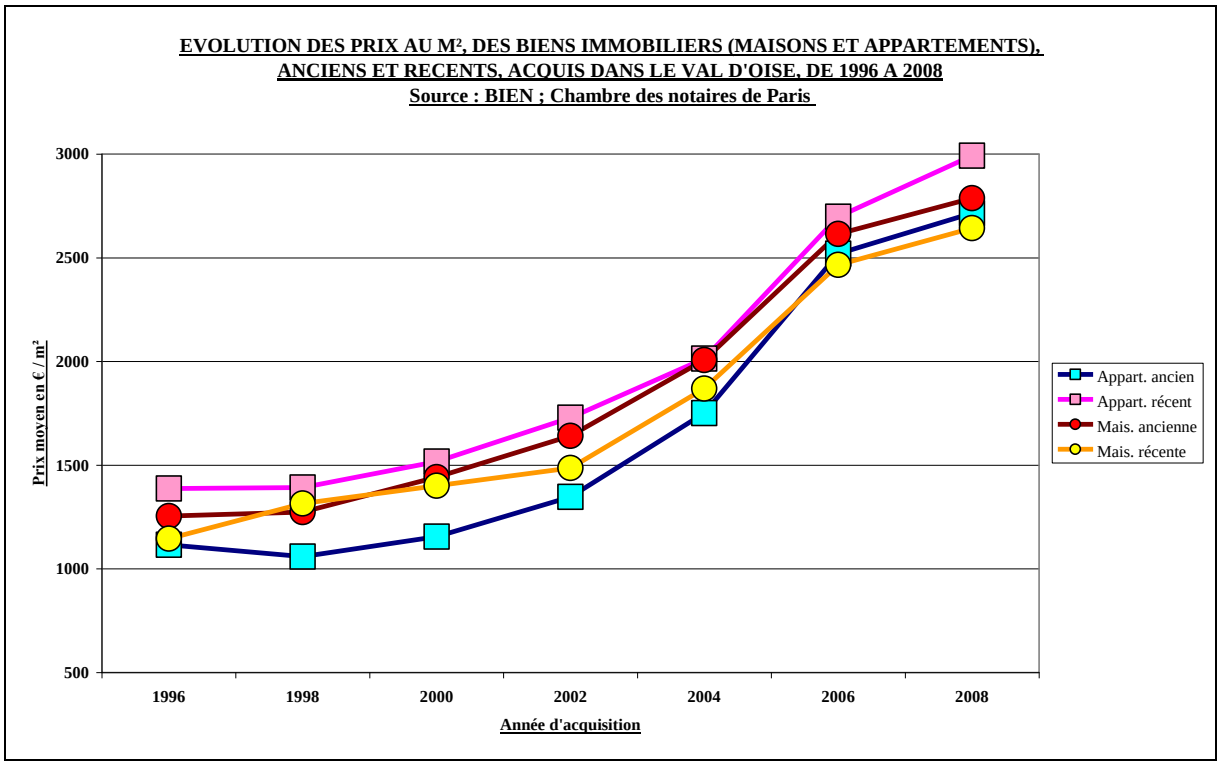

Fig 96 : Evolution en euros courants au m² des prix moyens des acquisitions de maisons et d'appartements (neufs et anciens), dans le Val-d'Oise, entre 1996 et 2008.

Concernant les appartements, il ressort que les EPCI ayant enregistré les plus fortes baisses entre 2006 et 2008, sont respectivement : les Communautés de communes Vallée de l'Oise – Trois forêts (- 45,8 %) et Carnelle – Pays-de-France (- 45,7 %), les Communautés d'agglomération Argenteuil-Bezons (- 41,7 %) et Val-et-Forêt (- 35,1 %) et la Communauté de communes Haut – Val-d'Oise (- 26,5 %). Les autres EPCI se caractérisent par des évolutions plus proches de la moyenne départementale. Dans le cas des Communautés de communes, les volumes de transactions d'appartements sont généralement faibles, ceci a conduit à exclure du calcul celles où le nombre d'acquisitions d'appartements en 2008 était inférieur à vingt. Il faut signaler que ce sont les EPCI où la part des appartements est plus marginale, en l'occurrence les Communautés de communes, qui ont enregistré les plus fortes baisses du nombre de transactions.

Dans le cas des maisons, les baisses les plus significatives ont été notées dans les Communautés d'agglomération Argenteuil-Bezons (- 47,9 %), Val-de-France (- 43,8 %), dans la Communauté de communes Carnelle – Pays-de-France (- 40,9 %), la Communauté d'agglomération Val-et-Forêt (- 35,3 %) et dans les Communautés de communes Vallée de l'Oise – Impressionnistes (- 33,3 %) et du Parisis (- 31,7 %). Les évolutions contrastées des appartements et des maisons touchent en conséquence à la fois les territoires plus urbains des communautés d'agglomération et les territoires plus ruraux des communautés de communes. Parmi les EPCI ayant enregistré des baisses en volume particulièrement fortes, se distingue la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons quand la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise se retrouve dans chacun des cas plus proche de la tendance départementale. Au-delà de ce constat, il n'est pas en l'état possible de proposer une explication cohérente à ces évolutions légèrement divergentes.

Cette chute des transactions se traduit-elle par des effets sur les prix ? Calculer les prix moyens au m² en euros courants nécessite au préalable de disposer d'informations sur les surfaces habitables, or comme il avait été indiqué précédemment (voir Figure 2, page 6), cette information est très imparfaitement renseignée dans la base BIEN, ce que confirment les

graphiques qui suivent (Figures 97 et 98), le problème étant plus particulièrement sensible pour les maisons.

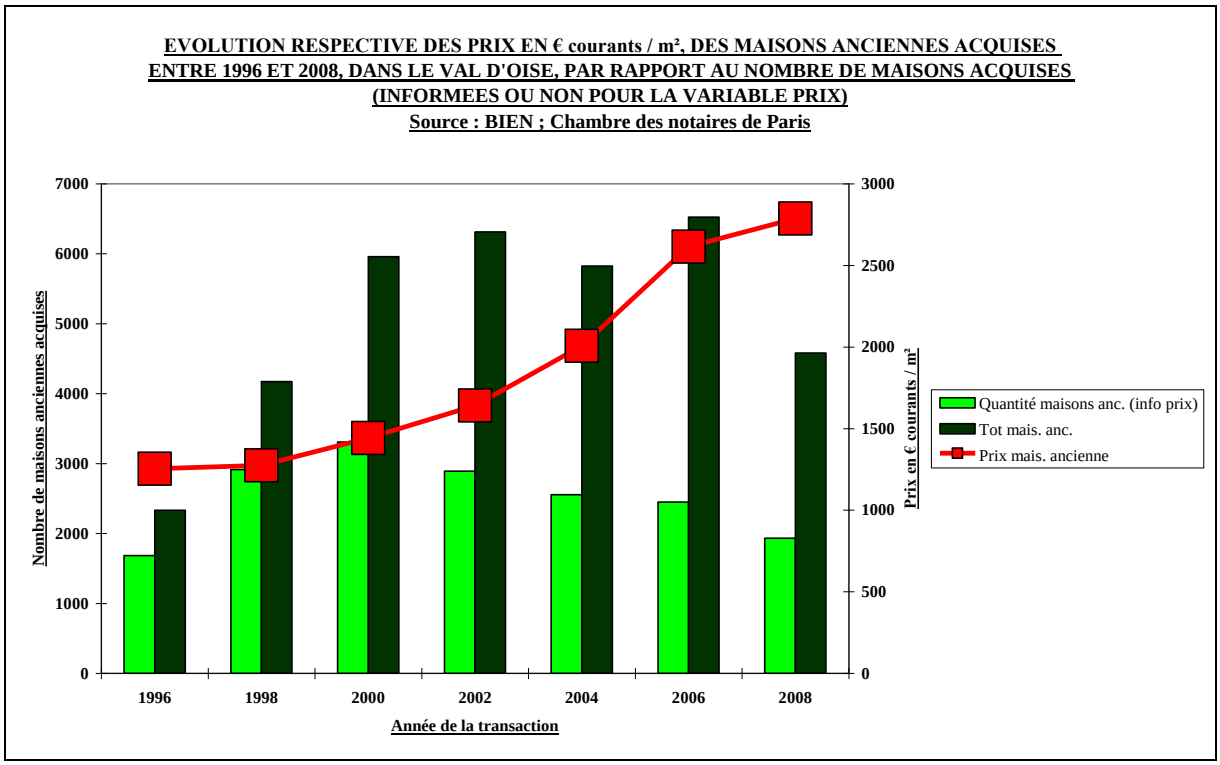

Fig 97 : Nombre de maisons anciennes acquises de 1996 à 2008 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants.

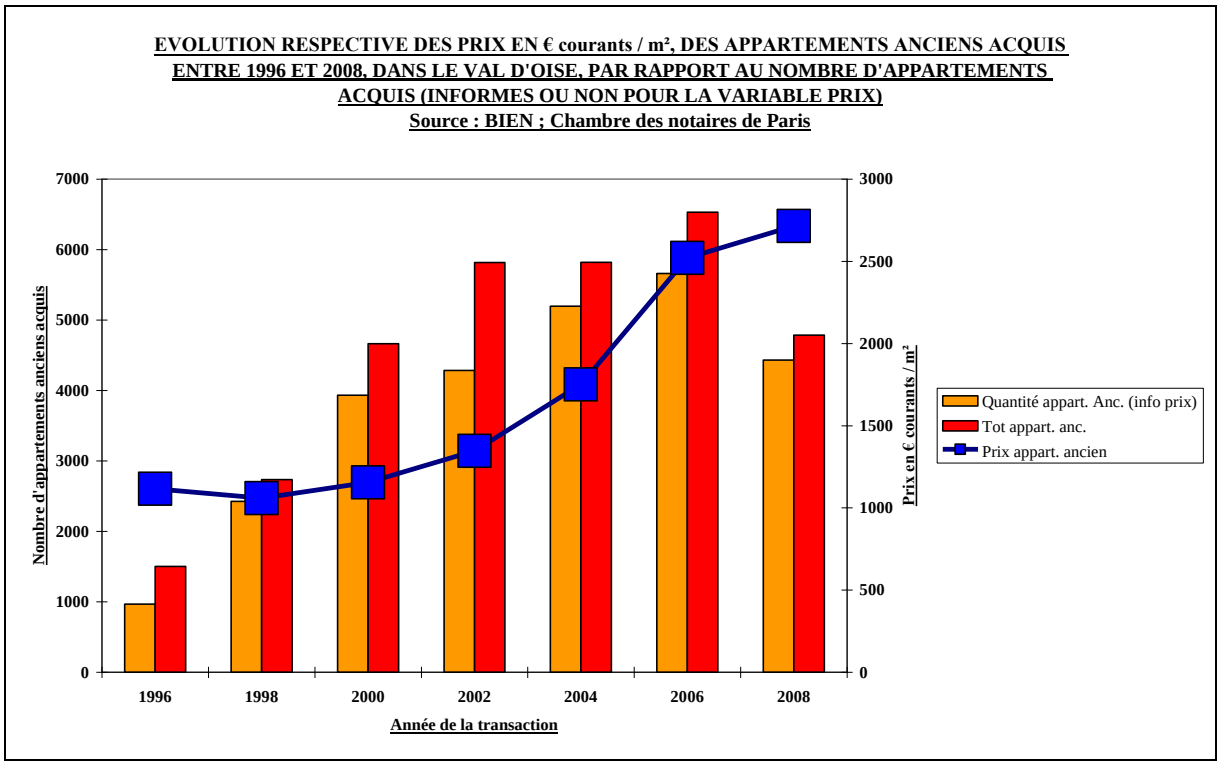

Fig 98 : Nombre d'appartements anciens acquis de 1996 à 2008 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants.

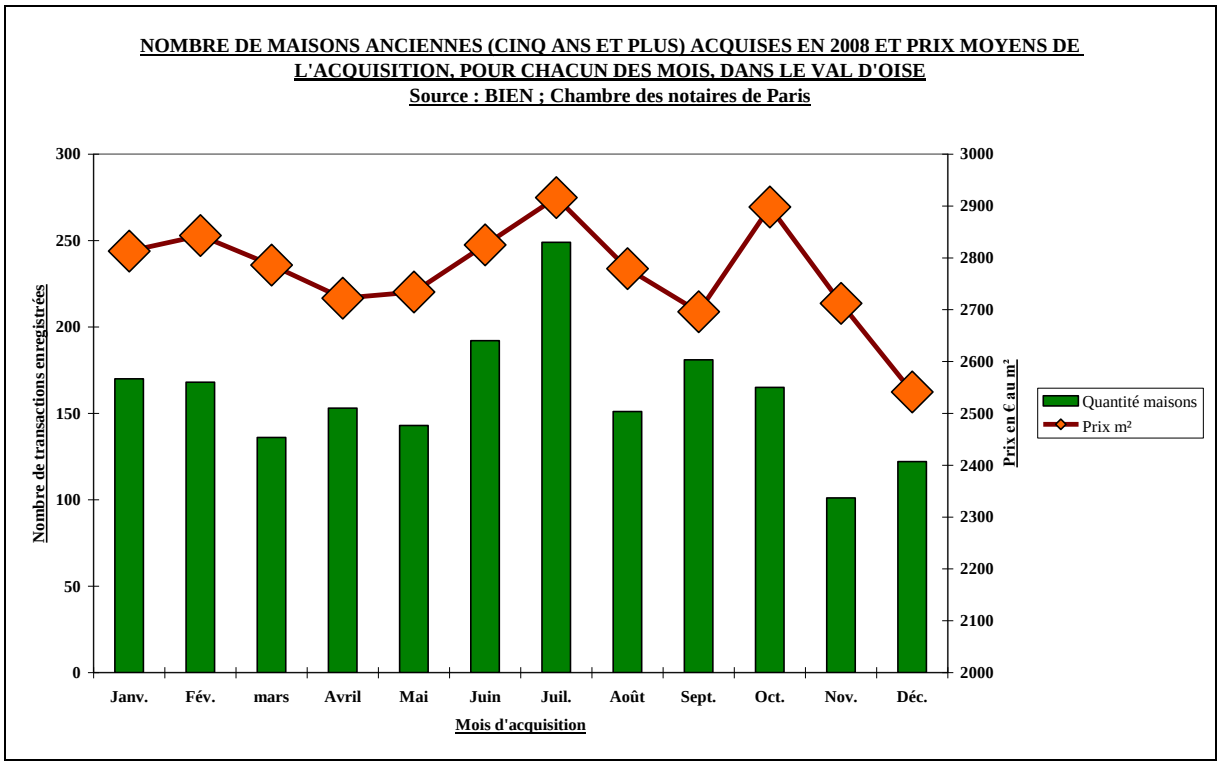

Fig 99 : Nombre de maisons anciennes acquises pendant l'année 2008 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants.

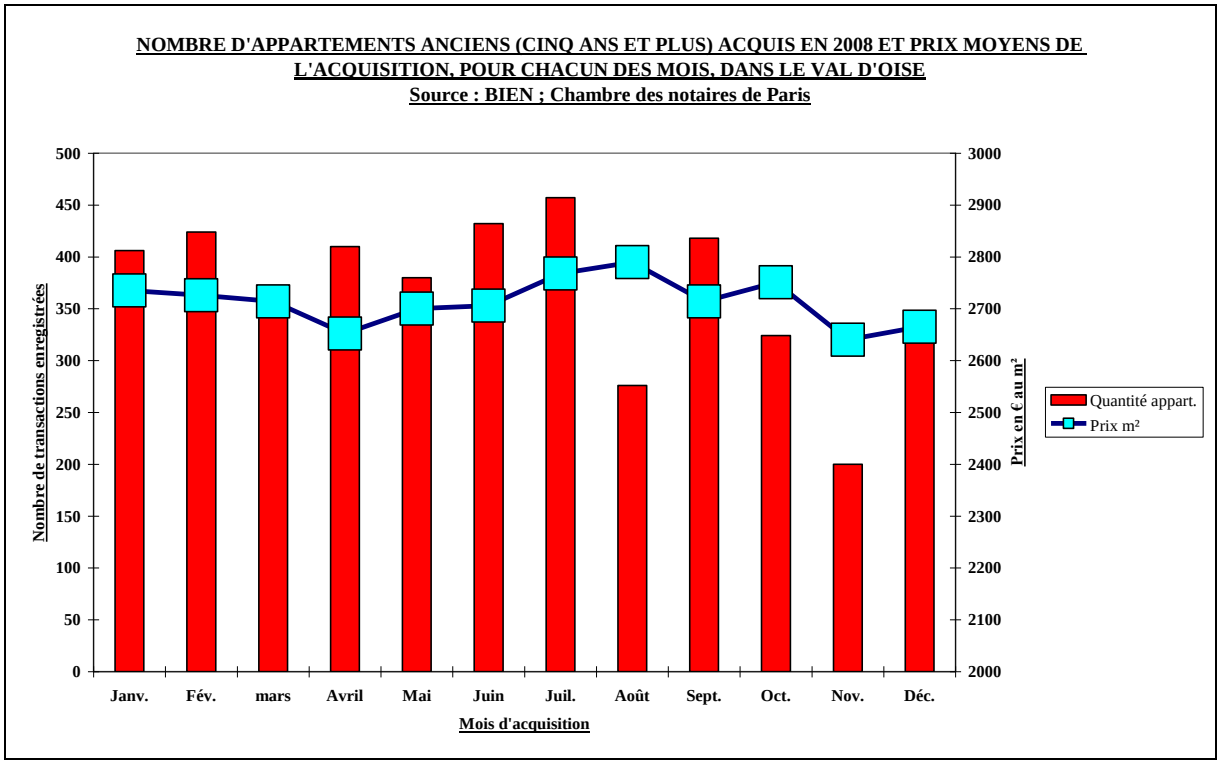

Fig 100 : Nombre d'appartements anciens acquis pendant l'année 2008 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants.

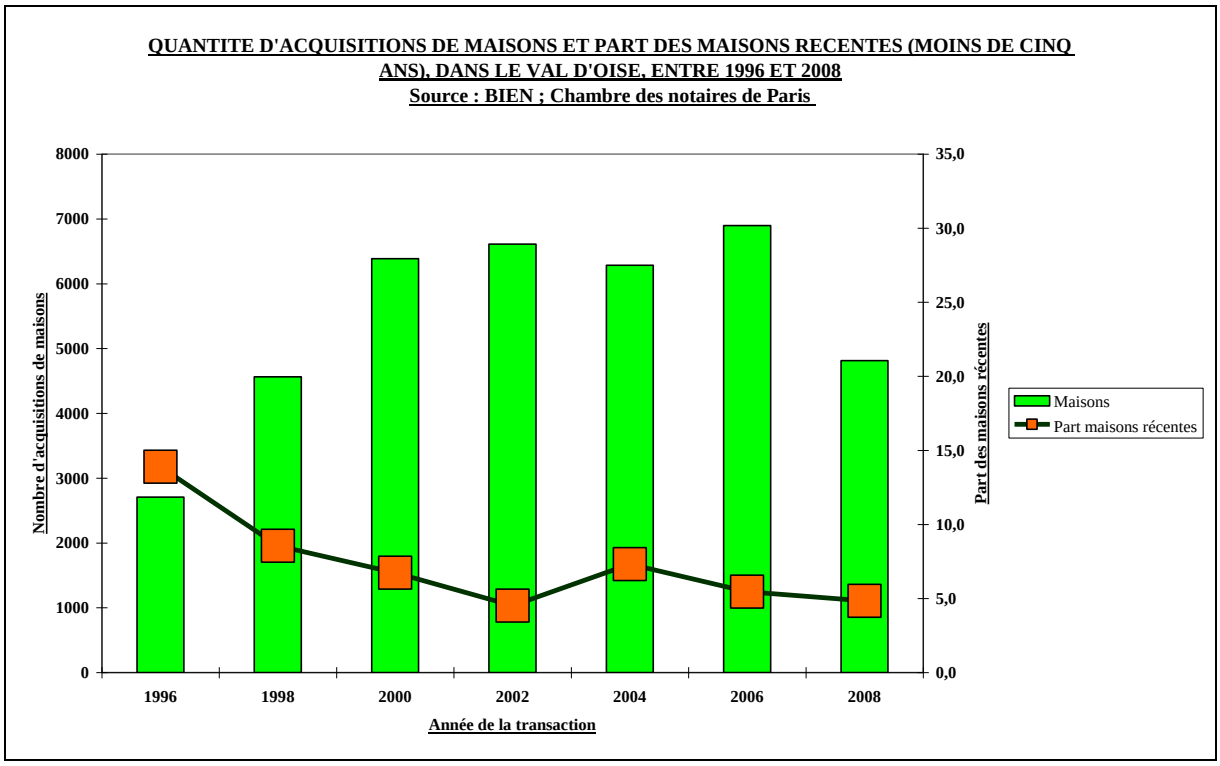

Fig 101 : Part des maisons récentes (moins de cinq ans) acquises dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2008.

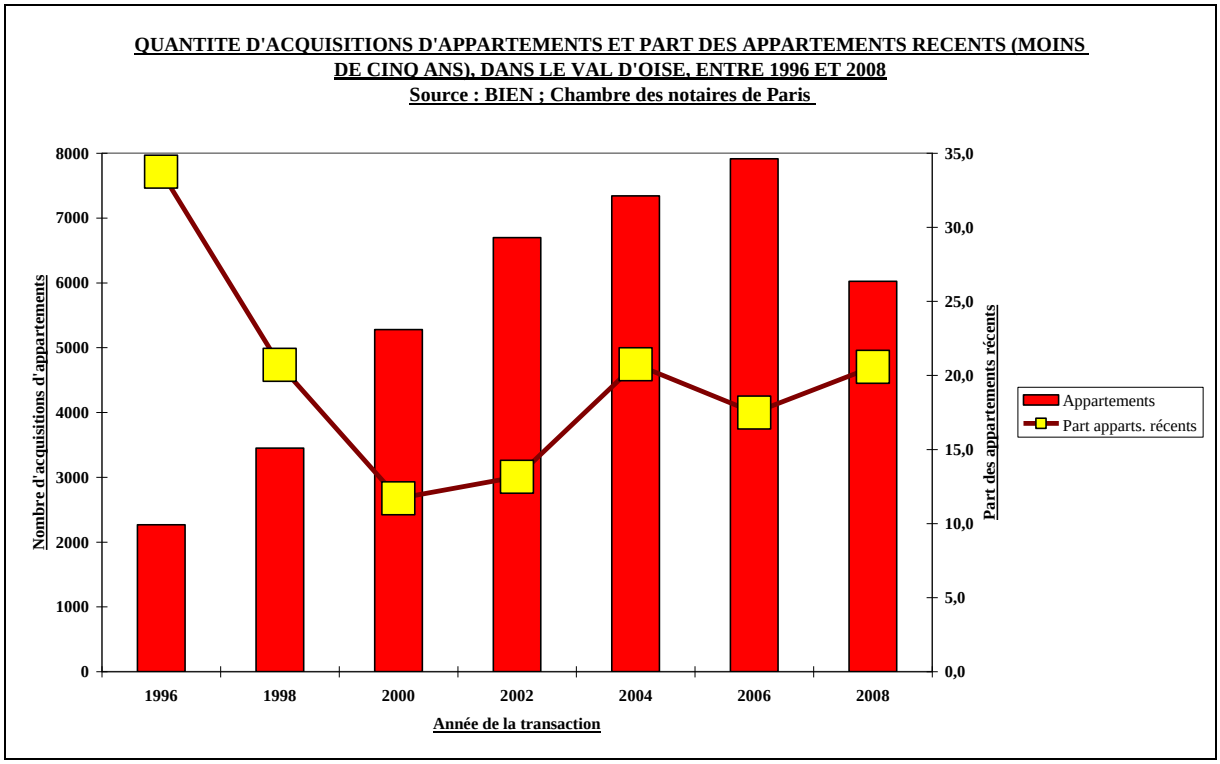

Fig 102 : Part des appartements récents (moins de cinq ans) acquis dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2008.

L'impact sur les prix de la moindre quantité de transactions enregistrées semble effectif. Si l'on se réfère au graphique mettant en parallèle les évolutions des prix en fonction des types de biens et de leur ancienneté (voir la Figure 96), la période 2006-2008 se traduit par une moindre croissance des prix, sans qu'il y ait pour autant baisse de ceux-ci. Ceci est attesté par une étude plus précise des taux de croissance enregistrés sur les périodes 2002-2004, 2004-2006 et 2006-2008. Ainsi, dans le cas des appartements anciens, ces taux sont successivement de + 30 %, de + 43,9 % et de + 7,8 % ; dans celui des appartements récents, de + 16,5 %, de + 34 % et de + 10,9 % ; dans le cas des maisons anciennes, les résultats sont de + 22,3 %, de + 30,3 % et de + 6,6 % ; enfin les mêmes tendances s'observent avec les maisons récentes : + 25,8 %, + 31,9 % et + 7,2 %. Dans tous les cas, la période de plus forte croissance a correspondu aux années 2004-2006, la période 2006-2008 marquant une inflexion sensible par rapport à la période précédente. La mise en regard de ces informations avec les quantités de transactions enregistrées (voir les Figures 92 et 93) montre une certaine adéquation entre les taux de croissance des prix et les volumes enregistrés. Ceci apparaît plus distinctement lorsque ces informations figurent directement sur les mêmes graphiques (voir les Figures 97 et 98) qui ne prennent en compte que les biens anciens. Pour la période 2004-2006, le nombre d'appartements anciens ayant fait l'objet d'une transaction a crû de + 12,2 %, les prix augmentant[45] de + 43,9 %, lors de la période suivante, 2006-2008, les transactions ont connu une forte baisse, de – 26,7 % quand les prix voyaient comme il avait été indiqué plus haut, leur croissance se ralentir à + 7,8 %. Dans le cas des maisons anciennes, les volumes ont augmenté de + 12 % en 2004-2006, les prix connaissant une forte croissance (+ 30,3 %), lors de la période suivante, 2006-2008, quand les volumes chutent fortement de – 29,8 %, les prix ne croissent eux que de + 6,6 %. Autrement dit, l'évolution des prix est dépendante de l'état de la demande, mais ne s'aligne pas de manière mécanique sur les évolutions du nombre de transactions enregistrées, en particulier lorsqu'il s'agit d'une baisse des volumes. Le marché de l'immobilier ferait dans ce cas preuve d'une forme d'inertie. Une piste explicative mérite à ce stade d'être évaluée, celle du moment où la baisse des volumes de transactions a commencé à se faire sentir de manière significative au sein de la période 2006-2008. Compte tenu des mécanismes de déclenchement de la crise immobilière, précocement engagée aux Etats-Unis avant de rejaillir sur l'Espagne ou la Grande-Bretagne, il est concevable que le marché spécifique du Val-d'Oise, n'ait été que tardivement touché. La base BIEN disposant d'informations sur le mois d'acquisition du bien immobilier, il devient envisageable d'intégrer des éléments sur le calendrier mensuel des acquisitions et des prix enregistrés (voir les Figures 99 et 100). Dans le cas des maisons comme des appartements, des pics de transactions sont enregistrés en juillet quand le mois d'août est beaucoup plus faible. En 2008, les mois de novembre et décembre figurent à la fois parmi ceux ayant enregistré les plus faibles nombres de transactions, mais également des baisses significatives des prix, plus marquées dans le cas des maisons anciennes. S'agit-il d'un phénomène structurel observé tous les ans ou bien au contraire, ceci traduit-il les prémices de la diffusion dans le contexte francilien de la crise immobilière ? Ceci impose une comparaison terme à terme avec l'année 2006. Compte tenu des conditions d'acquisition de la base BIEN, dans le cadre de cette étude, les données de l'année 2007 ne sont pas disponibles. La comparaison des graphiques de 2008 (voir Figures 99 et 100) à ceux de 2006 (voir Figures 103 et 104) montre clairement un cycle dans les volumes d'acquisitions (août et novembre constituant des mois d'étiage). Par contre en 2006, cette baisse momentanée du nombre d'acquisitions n'a pas

[45] Il faut noter qu'est ici pris en compte le nombre total de biens acquis (appartements anciens puis maisons anciennes) quand les prix ne sont calculés que sur la part de ces transactions pour lesquelles la variable « surface habitable » est informée (voir les Figures 97 et 98 qui distinguent ces sous-populations). Ceci est susceptible d'introduire certains biais, en particulier pour les maisons anciennes, la part des informations manquantes étant particulièrement élevée.

d'incidence sur les prix, à la différence de l'année 2008. Ceci peut être interprété comme une conséquence locale de la crise économique globale.

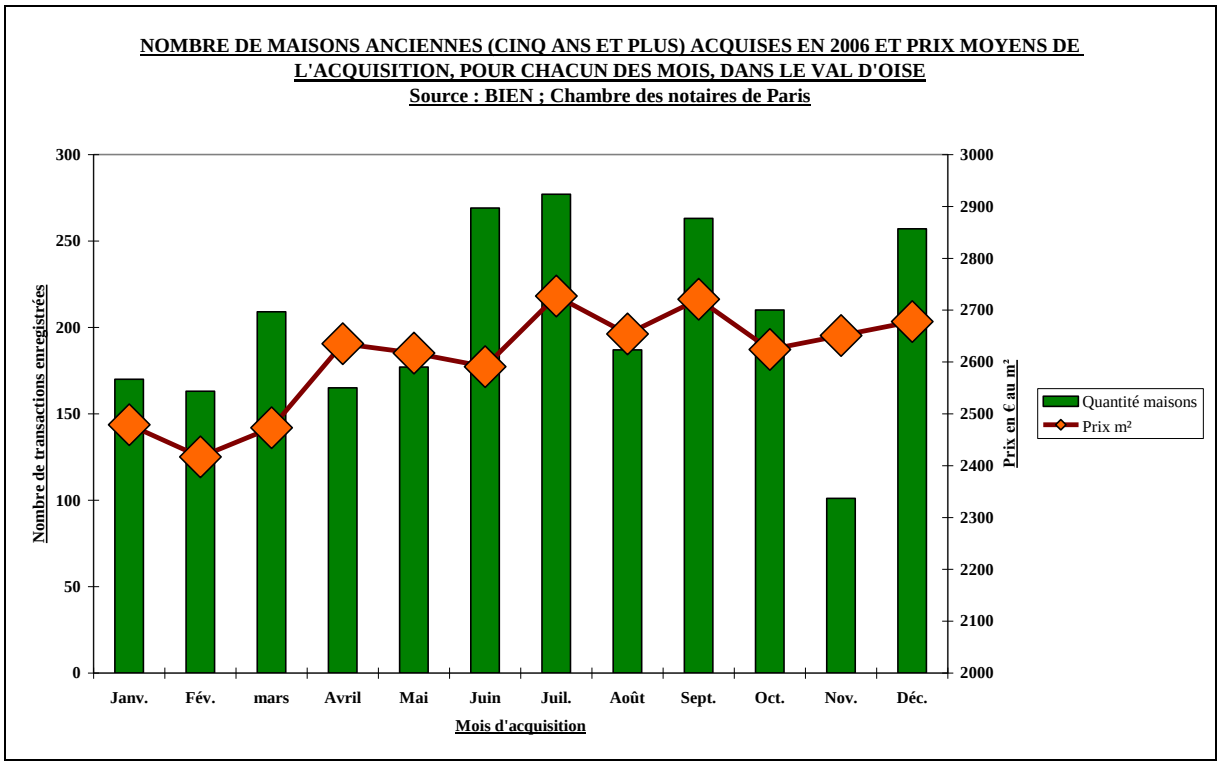

Fig 103 : Nombre de maisons anciennes acquises pendant l'année 2006 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants.

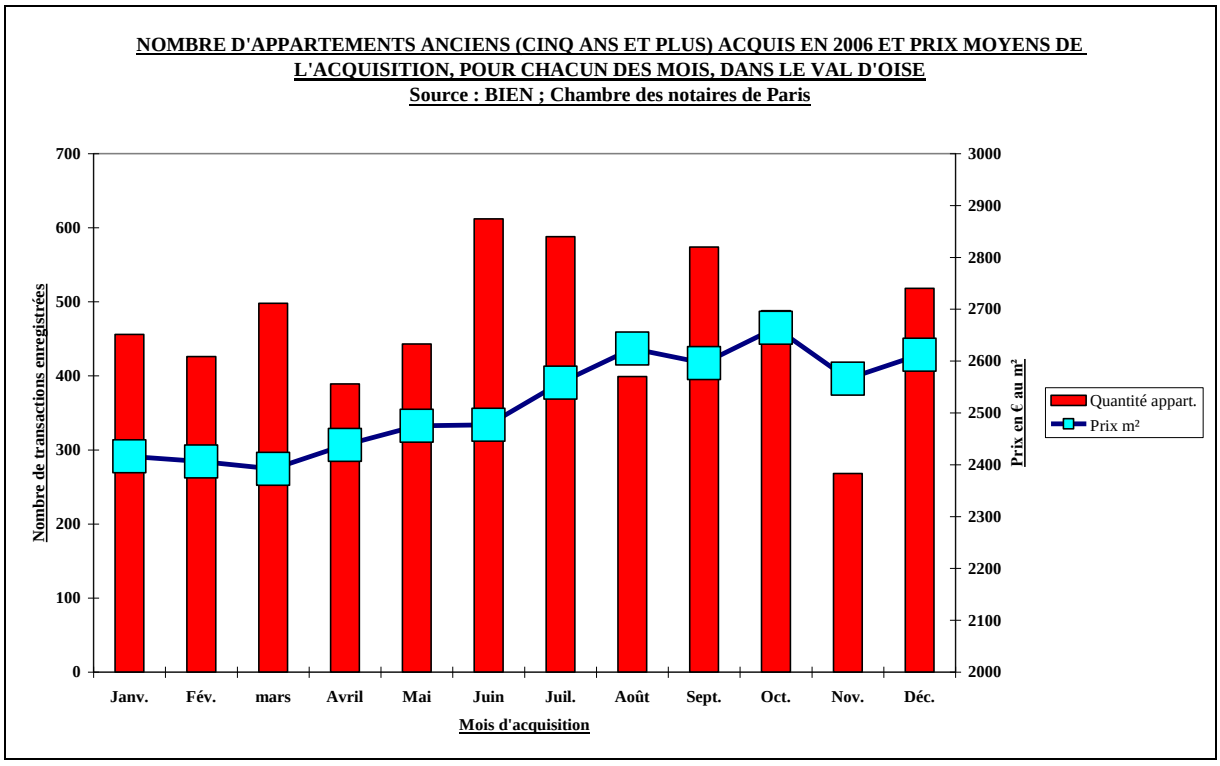

Fig 104 : Nombre d'appartements anciens acquis pendant l'année 2006 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants.

Un autre élément à prendre en considération réfère à la part des biens récents ayant fait l'objet d'une acquisition. Si les prix analysés précédemment, ont été calculés pour des biens de cinq ans et plus, considérés dans la base BIEN comme n'étant plus des logements neufs, la Figure 96 montre que le niveau des prix se trouve partiellement dans la dépendance de l'ancienneté du bien. Ceci joue préférentiellement pour les appartements, les prix des logements récents étant sur la période de 200 à 250 € courants au m² plus chers que ceux des appartements anciens. Inversement, dans le cas des maisons, ce sont les maisons anciennes qui enregistrent des prix de 100 à 150 € courants au m² plus élevés que les maisons récentes. Ces écarts de prix peuvent résulter dans le cas des appartements du niveau supérieur d'équipement des appartements récents par rapport à des appartements anciens plus vétustes et dans le cas des maisons, à un attrait plus grand des acquéreurs pour des maisons présentant une patine temporelle plus marquée. Ces remarques ne constituent pas des explications suffisantes, mais simplement des hypothèses méritant d'être approfondies en interrogeant de manière plus poussée la base BIEN, en particulier par les caractéristiques des biens immobiliers acquis, qu'il s'agisse des variables qualitatives décrivant les logements, mais également de leur implantation géographique. Les requêtes réalisées à partir des informations figurant dans la base pour les années 1996 à 2008 indiquent que la part des maisons récentes parmi toutes les transactions de maisons enregistrées (voir Figure 101), tend à baisser, passant de 13,9 % en 1996 à 4,8 % en 2008. Dans le cas des appartements, est également enregistrée une baisse des appartements récents, de 33,7 % en 1996 à 20,6 % en 2008 (voir Figure 102), mais avec des évolutions assez erratiques (chute à 11,7 % en 2000, puis légère remontée). Ces informations seraient à croiser avec la quantité de biens neufs mis sur le marché (permis de construire délivrés), afin de dégager des pistes explicatives pertinentes. Il est cependant intéressant de noter les écarts importants selon les types de logements : les biens récents correspondent à une part beaucoup plus importante dans le cas des appartements que dans celui des maisons.

Si l'on ne conserve que les biens anciens comme objets d'étude, des écarts importants sont perceptibles selon les territoires. Comme dans les chapitres précédents seront observées les évolutions au sein des EPCI constitués en décembre 2008. Toutefois, afin de faciliter la lecture des graphiques, les EPCI seront divisés en deux sous-ensembles, d'un côté les EPCI correspondant à des territoires urbains, de l'autre ceux se caractérisant par un profil plus rural. Le regroupement par EPCI permet de disposer d'un nombre plus important de transactions et de s'affranchir d'un problème qui sera signalé ultérieurement dans le cas des communes, celui de ne pouvoir représenter un territoire en conséquence du nombre trop limité de transactions enregistrées. Les prix moyens en euros courants au m² seront traduits de deux manières complémentaires : dans un premier temps, les prix moyens bruts, dans un second temps, les écarts au prix moyen départemental. Ce type de représentation permettra de mieux mettre en évidence des phénomènes de divergence ou de convergence par rapport à la tendance globale enregistrée dans le département du Val-d'Oise.

Dans le cas des EPCI les plus urbains (voir la Figure 105, pour les maisons anciennes et La Figure 107, pour les appartements anciens), il est possible de distinguer les tendances plus générales déjà signalées (voir Figure 96), les prix ayant connu une forte augmentation de 1996 à 2002, une accélération de 2002 à 2006, puis une nette inflexion de 2006 à 2008. Toutefois, les prix calculés dans les différents EPCI révèlent des écarts importants : les transactions dans la Communauté d'agglomération Vallée de Montmorency ou dans la Communauté de communes du Parisis sont pour les maisons, de l'ordre de 500 € / m² plus chères que celles observées dans la Communauté d'agglomération Val-de-France ou la Communauté de communes Roissy – Porte-de-France. Dans le cas des appartements anciens, ce sont les Communautés d'agglomération Vallée de Montmorency et Val-et-Forêt qui se

distinguent par les prix les plus élevés, seule la Communauté d'agglomération Val-de-France ayant dans ce cas des niveaux très faibles. L'écart est de l'ordre de 1000 € /m².

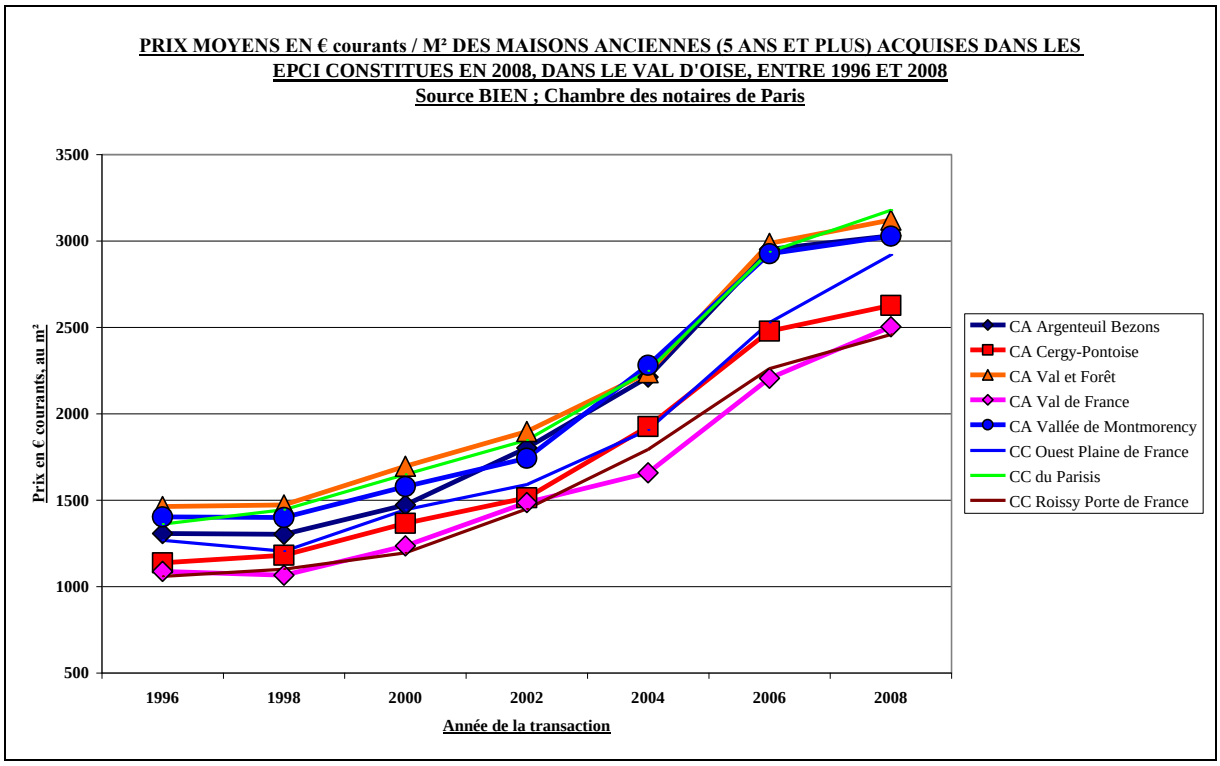

Fig 105 : Evolution des prix moyens en euros courants au m², des maisons anciennes acquises dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

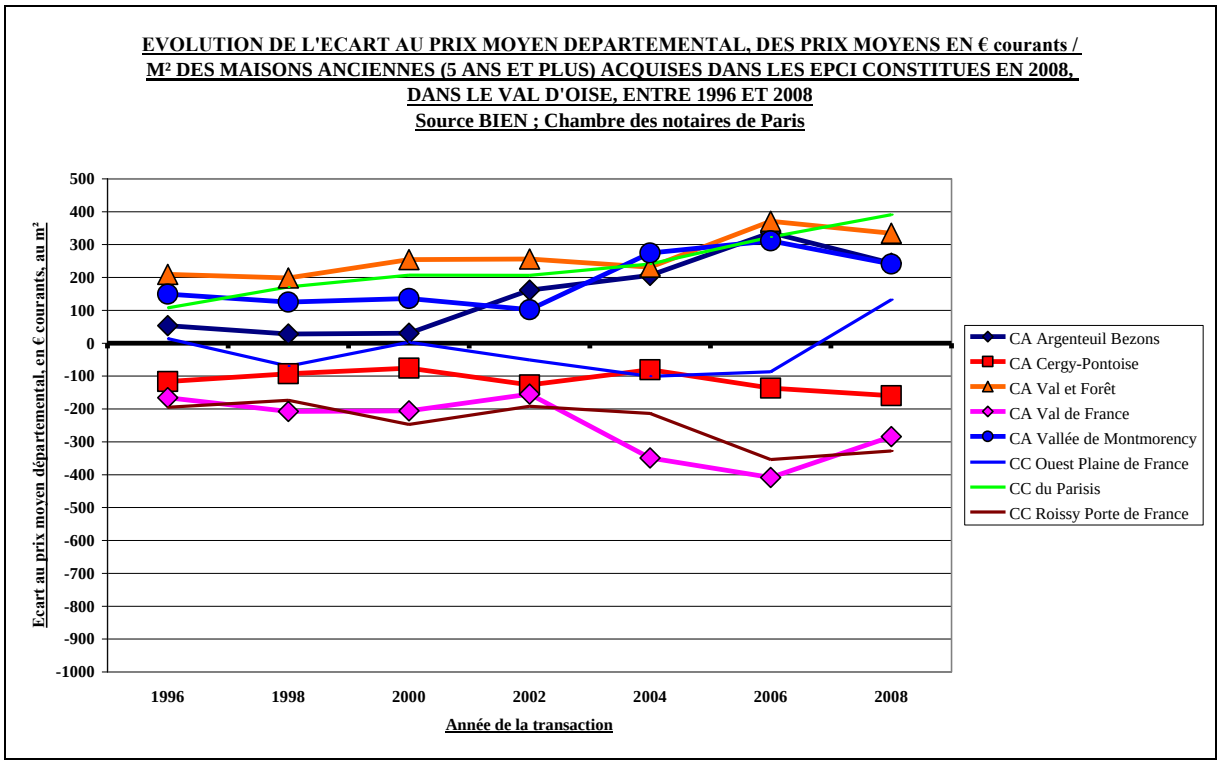

Fig 106 : Evolution des écarts à la moyenne départementale, en euros courants au m², des maisons anciennes acquises dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

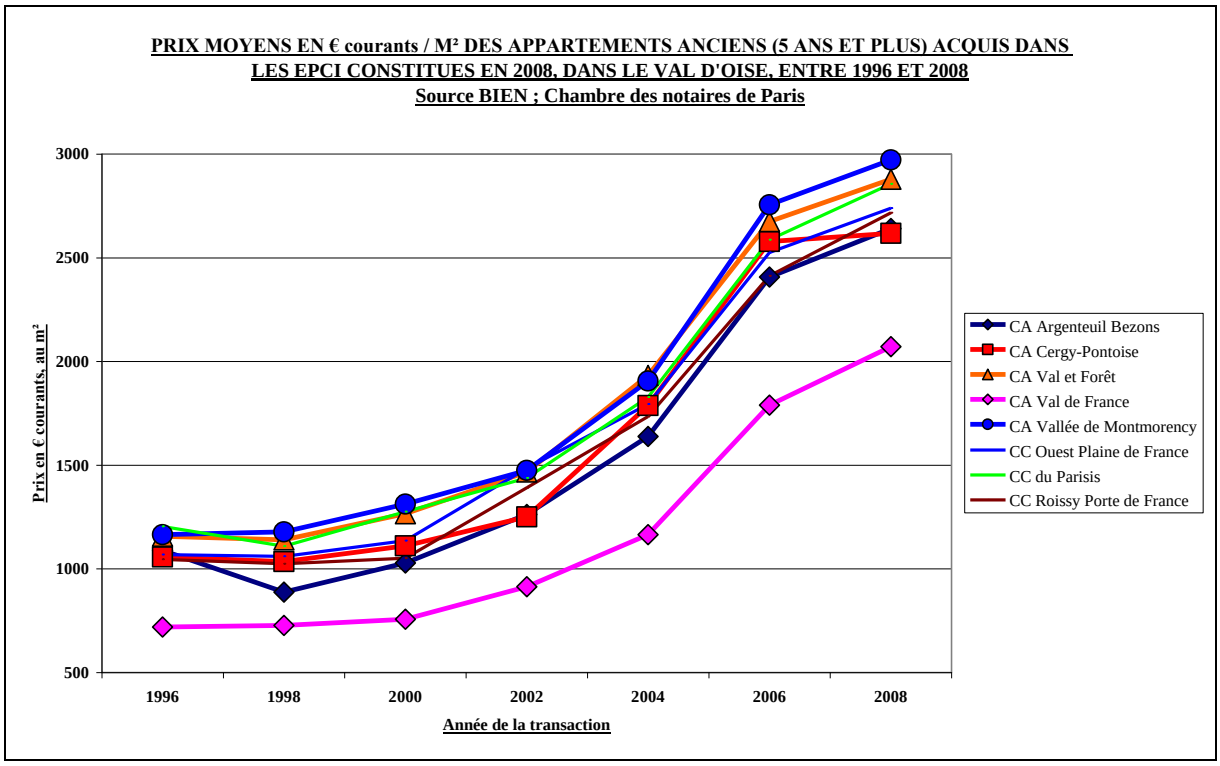

Fig 107 : Evolution des prix moyens en euros courants au m², des appartements anciens acquis dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

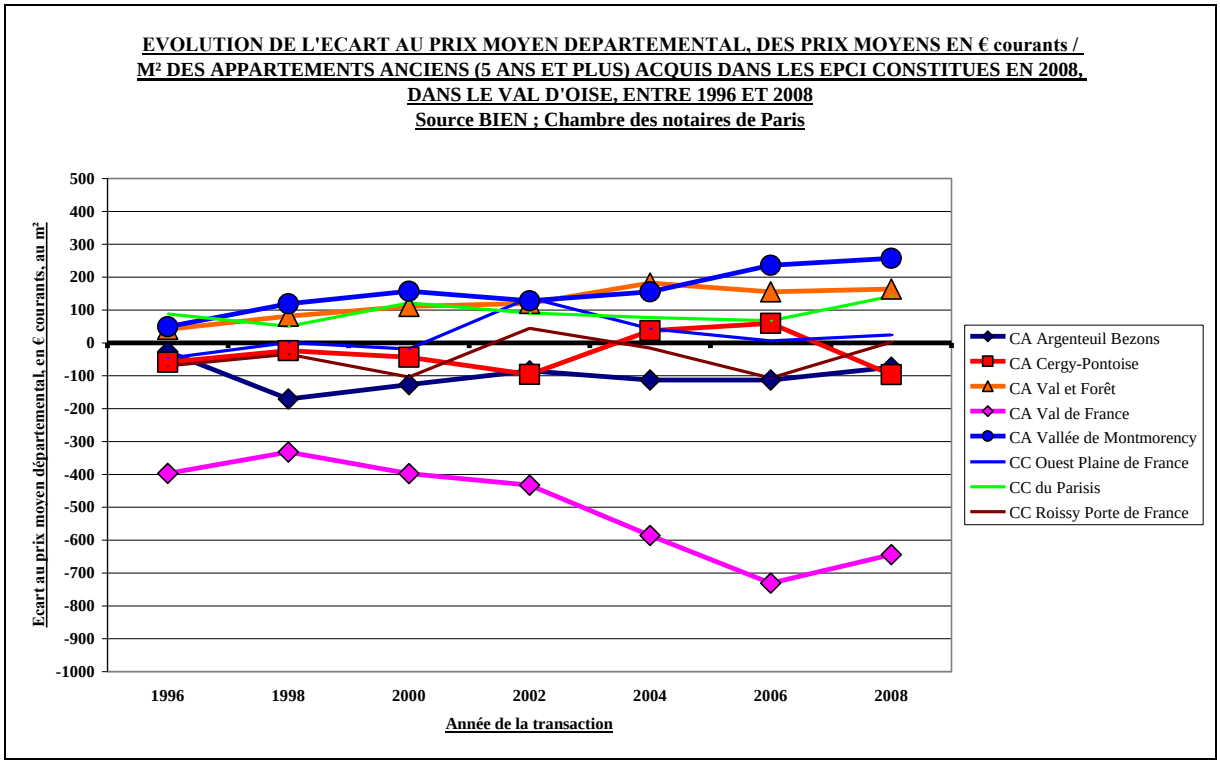

Fig 108 : Evolution des écarts à la moyenne départementale, en euros courants au m², des appartements anciens acquis dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

L'évolution des écarts à la moyenne apporte des éléments complémentaires permettant d'affiner les analyses. Dans le cas des maisons anciennes (voir Figure 106), il semblerait que ces écarts se soient accentués entre les périodes 1996-2002 et 2002-2008. D'un côté apparaissent des territoires avec des écarts positifs plus marqués : Communautés d'agglomération Val-et-Forêt, Vallée-de-Montmorency ainsi que la Communauté de communes du Parisis. Doit être ajoutée la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons, proche de la moyenne départementale jusqu'en 2000 avant de s'en éloigner sensiblement. De l'autre, se dégagent des EPCI avec des écarts négatifs plus importants : Communauté d'agglomération Val-de-France (même si un léger rapprochement semble s'amorcer entre 2006 et 2008), Communauté de communes Roissy – Porte-de-France et dans une moindre mesure la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Dans le cas des appartements anciens (voir Figure 108), la situation est beaucoup plus homogène, les différents EPCI gravitant autour de la moyenne, à la notable exception de la Communauté d'agglomération Val-de-France déjà signalée précédemment (écart à la moyenne de l'ordre de – 400 € / m² en début de période, de – 700 € / m², en fin de période). Qu'il s'agisse des maisons ou des appartements, les acquisitions effectuées au sein de ce territoire se traduisent par de très forts décalages avec les situations observées dans le reste du département. Ceci résulte pour partie de la faiblesse de la demande exercée par les catégories de population les plus solvables, comme l'indiquent les Figures 52 et 53 de la page 46, les ouvriers y sont plus nombreux que les CPIS à y acquérir des biens immobiliers. Hors ce cas exceptionnel, les écarts demeurent globalement constants, seule la Communauté d'agglomération Vallée de Montmorency (EPCI où les CPIS sont largement excédentaires parmi les acquéreurs, voir là aussi les Figures 52 et 53) s'éloignant de la moyenne départementale avec des écarts positifs. Le profil social des acquéreurs exerce une influence sur les niveaux de prix observés. La situation de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise peut enfin paraître surprenante par ses irrégularités, au-dessus ou en-dessous de la moyenne départementale.

S'agissant des EPCI plus ruraux, nous nous heurtons à un problème méthodologique, du fait de la faible quantité de biens acquis. Compte tenu de la typologie de l'offre de logements, les maisons sont largement dominantes (voir Figures 90 et 91, page 81). La rareté des acquisitions d'appartements produit mécaniquement une plus grande volatilité des résultats obtenus, certains EPCI ne disposant pas de séries complètes sur la période (voir Figures 111 et 112, par exemple pour la Communauté de communes Plateau-du-Vexin). Les résultats provenant des maisons anciennes seront plus stables et plus crédibles. Ils révèlent (voir Figure 109) que les tendances générales sont en conformité avec celles observées dans le département, la dernière période se caractérisant par un net infléchissement des prix. Toutefois, ces EPCI présentent des écarts à la moyenne important (voir Figure 110) les éloignant par la négative de la moyenne départementale, à la notable exception des Communautés de communes Vallée-de-l'Oise – Trois-forêts et Vallée-de-l'Oise – Impressionnistes qui se situent à des niveaux voisins de cette moyenne. Ces deux EPCI ont vu évoluer le profil social des acquéreurs (voir Figure 54) avec une nette augmentation des CPIS et un fort recul des ouvriers. Dans tous les autres EPCI, les écarts à la moyenne départementale croissent, en particulier à partir de 2002. Parmi ceux ayant connu les plus fortes évolutions négatives, signalons les Communautés de communes Vexin – Val-de-Seine, Plateau du Vexin et Haut-Val-d'Oise, autrement dit des territoires plus éloignés des centres urbains et se situant aux marges du département (voir Figure 6 page 10). Il aurait été intéressant de poursuivre l'analyse avec les communes situées à l'extrême nord-ouest du Val-d'Oise, mais celles-ci n'étaient pas regroupées au sein d'EPCI en décembre 2008. Les appartements (voir Figure 111), compte tenu des réserves précédemment exprimées, connaissent des évolutions s'inscrivant dans la tendance départementale avec toutefois un

moindre éloignement de la moyenne (voir Figure 112), à la différence de ce qui a pu être constaté dans le cas des maisons.

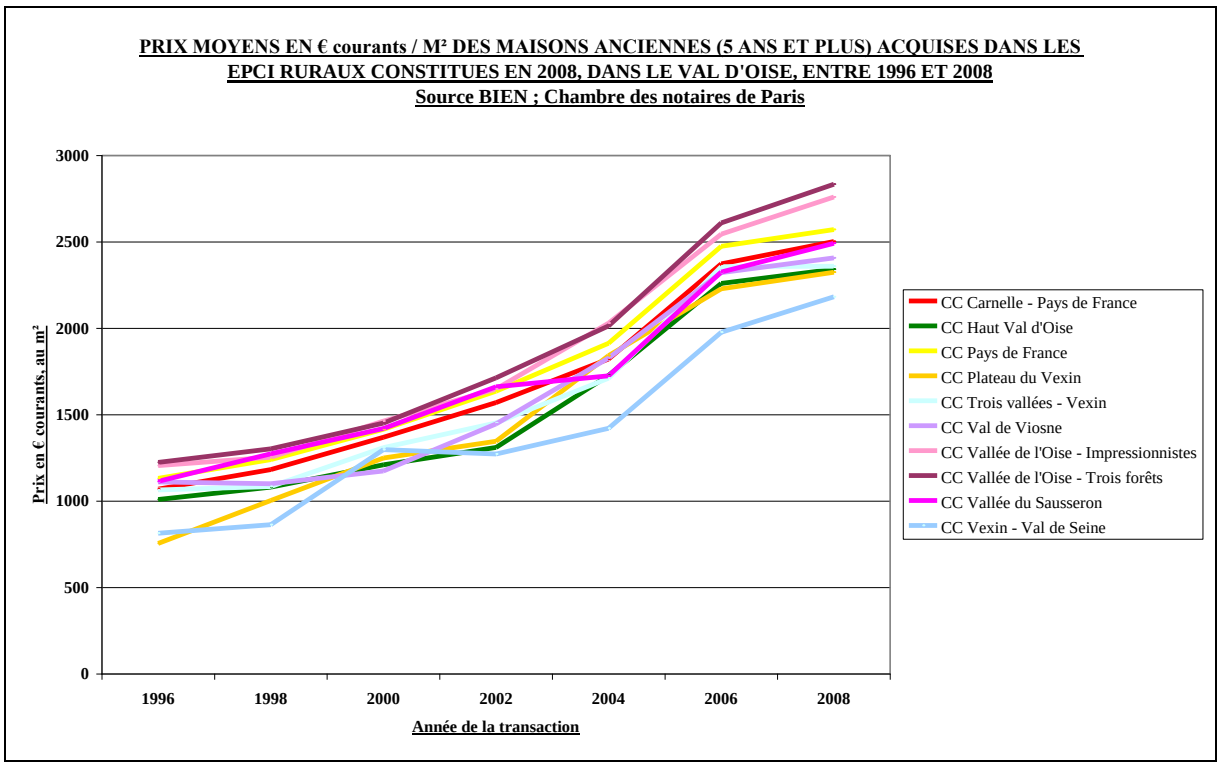

Fig 109 : Evolution des prix moyens en euros courants au m², des maisons anciennes acquises dans les EPCI ruraux constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

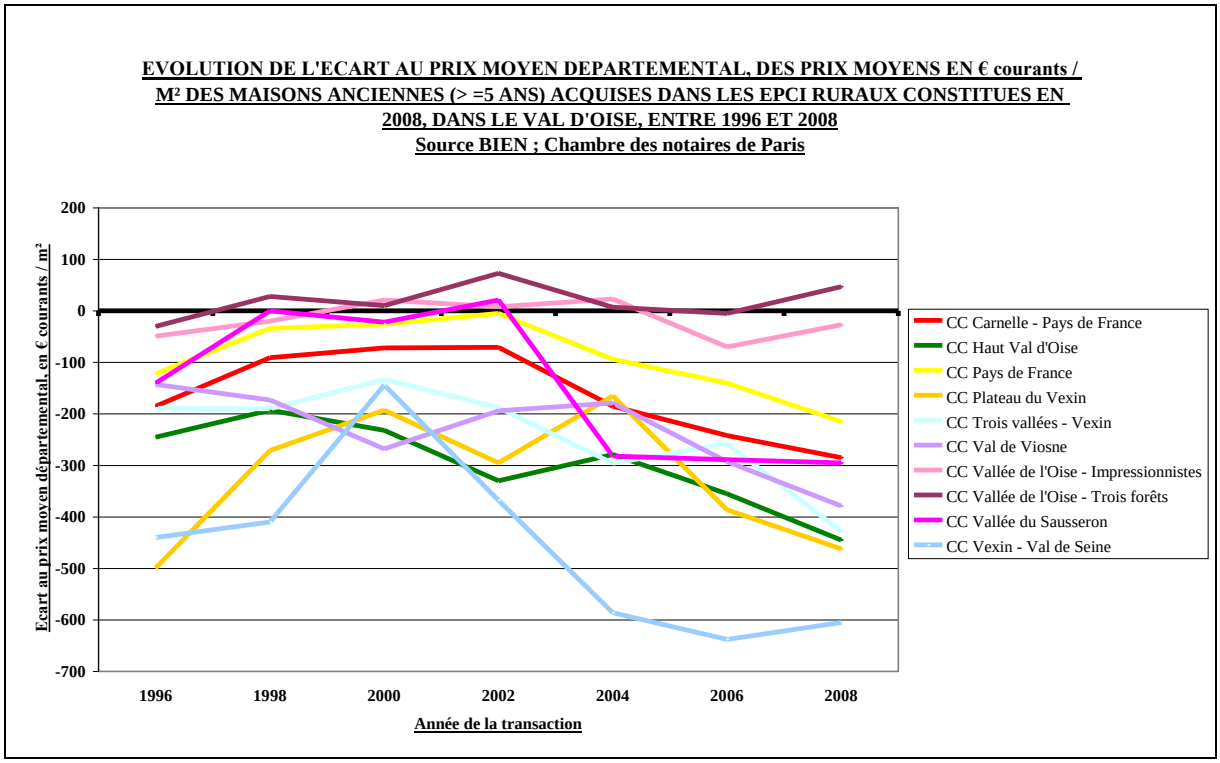

Fig 110 : Evolution des écarts à la moyenne départementale, en euros courants au m², des maisons anciennes acquises dans les EPCI ruraux constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

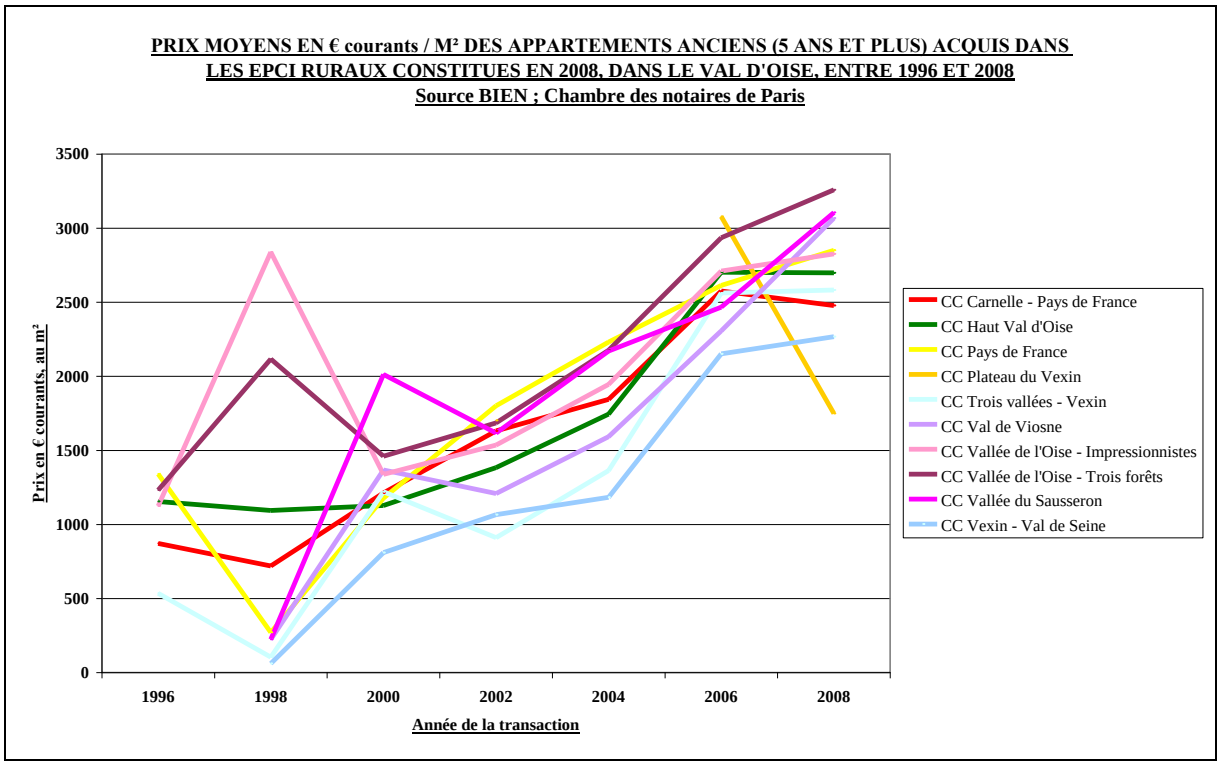

Fig 111 : Evolution des prix moyens en euros courants au m², des appartements anciens acquis dans les EPCI ruraux constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

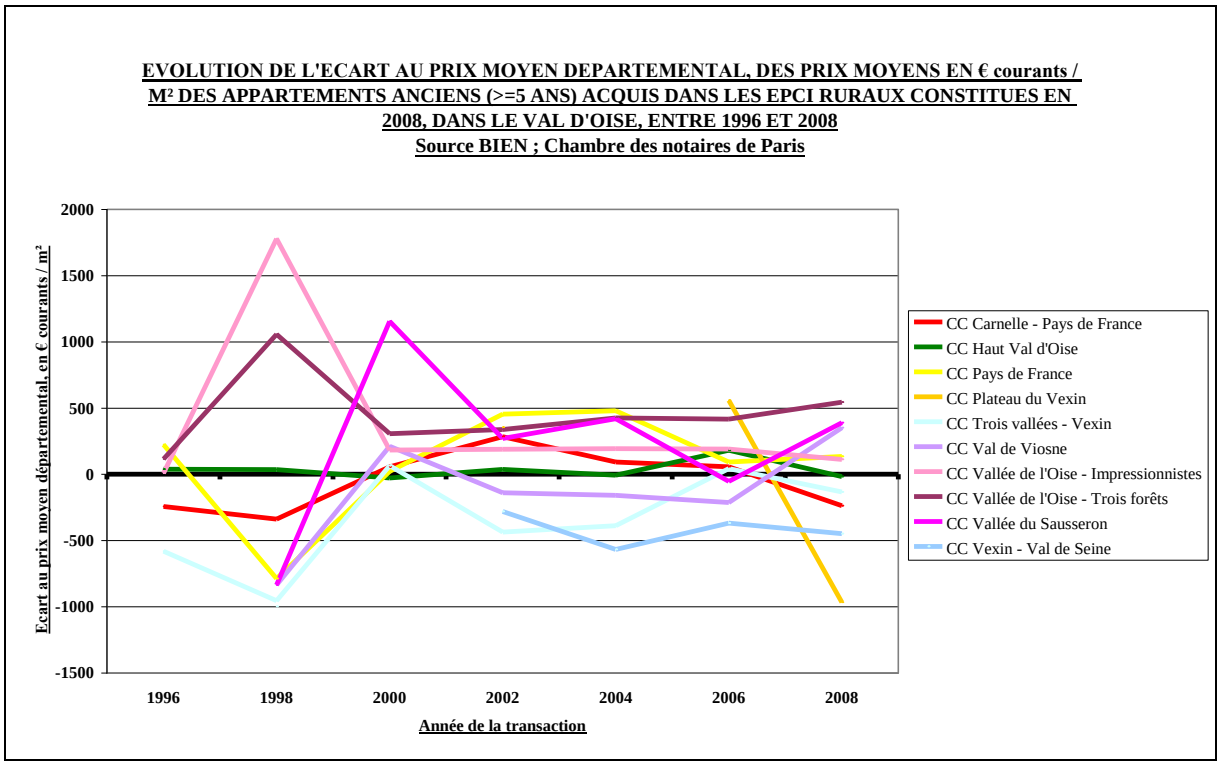

Fig 112 : Evolution des écarts à la moyenne départemental, en euros courants au m², des appartements anciens acquis dans les EPCI ruraux constitués en 2008, dans le Val-d'Oise.

La représentation cartographique de ces résultats pose un certain nombre de difficultés résultant de la faiblesse des transactions correctement informées pour la surface habitable, en particulier dans le cas des maisons (voir la Figure 2, page 6). La situation s'est même dégradée dans leur cas entre le début et la fin de la période. Sachant qu'il n'est pas envisageable de lancer des calculs lorsque le nombre de transactions est trop réduit, il a été décidé de fixer un seuil minimal de cinq transactions informées sur la commune. Une technique alternative aurait pu être adoptée, consistant à ajouter aux territoires étudiés ceux des territoires immédiatement adjacents. Cette technique a été utilisée dans le cadre des Iris (voir les Figures 84 à 89), elle a permis une traduction satisfaisante en raison du cumul des années 1996 et 1997 pour les bornes inférieures et 2004-2005 pour les bornes supérieures. Dans le cas de l'étude spécifique sur la Val-d'Oise, il a semblé impossible de reproduire une telle technique, les données n'ayant été fournies que pour une année sur deux. En conséquence, les cartes seront réalisées à l'échelle communale et ne présenteront de résultats que dans le cas où cinq transactions au moins auront été enregistrées. Afin de se forger une première idée sur les dynamiques territoriales, il est nécessaire d'identifier les communes où le marché immobilier a été particulièrement dynamique et de savoir à quel nombre de transactions ceci correspond. La Figure 113 rend compte de cette situation, tous biens confondus, pour les périodes 1996-2000 et 2004-2008. Comme il avait été indiqué précédemment (voir les Figures 92 et 93), le département a connu une forte augmentation des transactions, suivie en fin de période, entre 2006 et 2008, par une baisse, ce dans tous les EPCI (voir les Figures 94 et 95). Les accroissements les plus significatifs du nombre de transactions ont été enregistrés dans les Communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise et Vallée de Montmorency ainsi qu'à l'Est du département. Dans les communes rurales, les croissances peuvent être fortes, mais les volumes correspondant demeurent faibles et concernent essentiellement des maisons

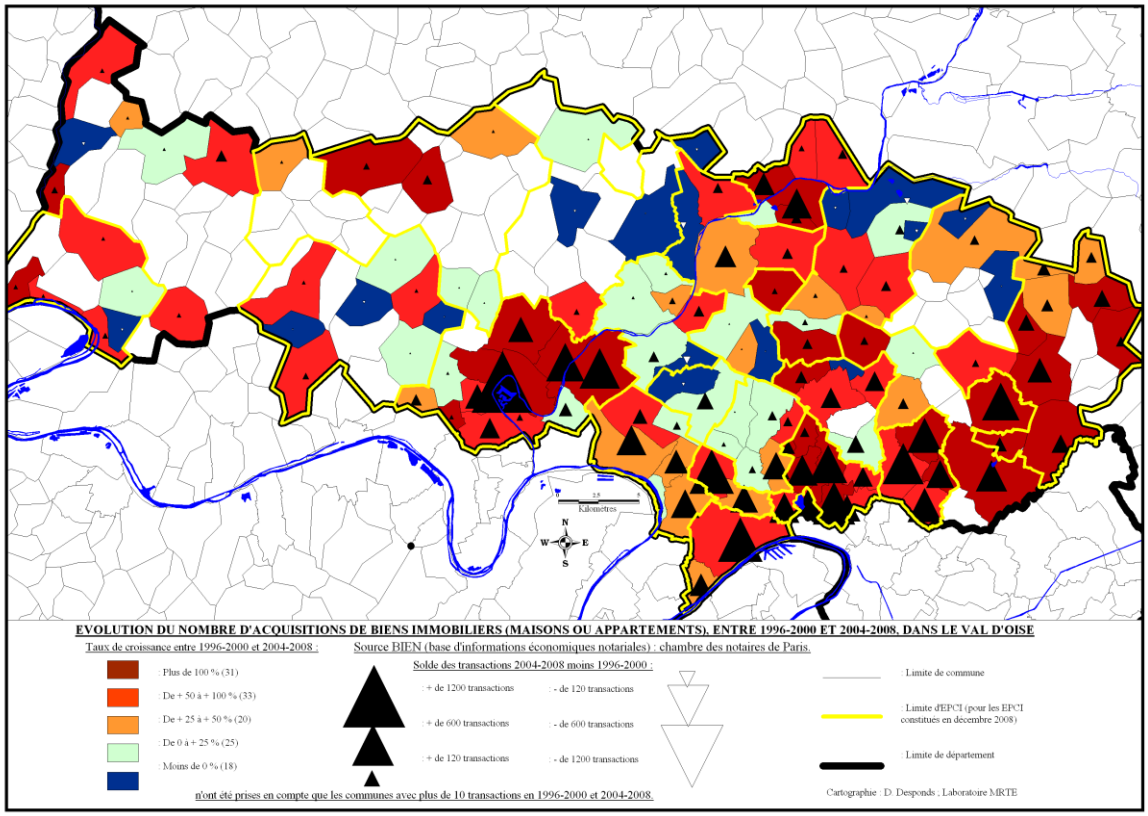

Fig 113 : Carte : évolution du nombre d'acquisitions de biens immobiliers (maisons ou appartements), entre 1996-2000 et 2004-2008.

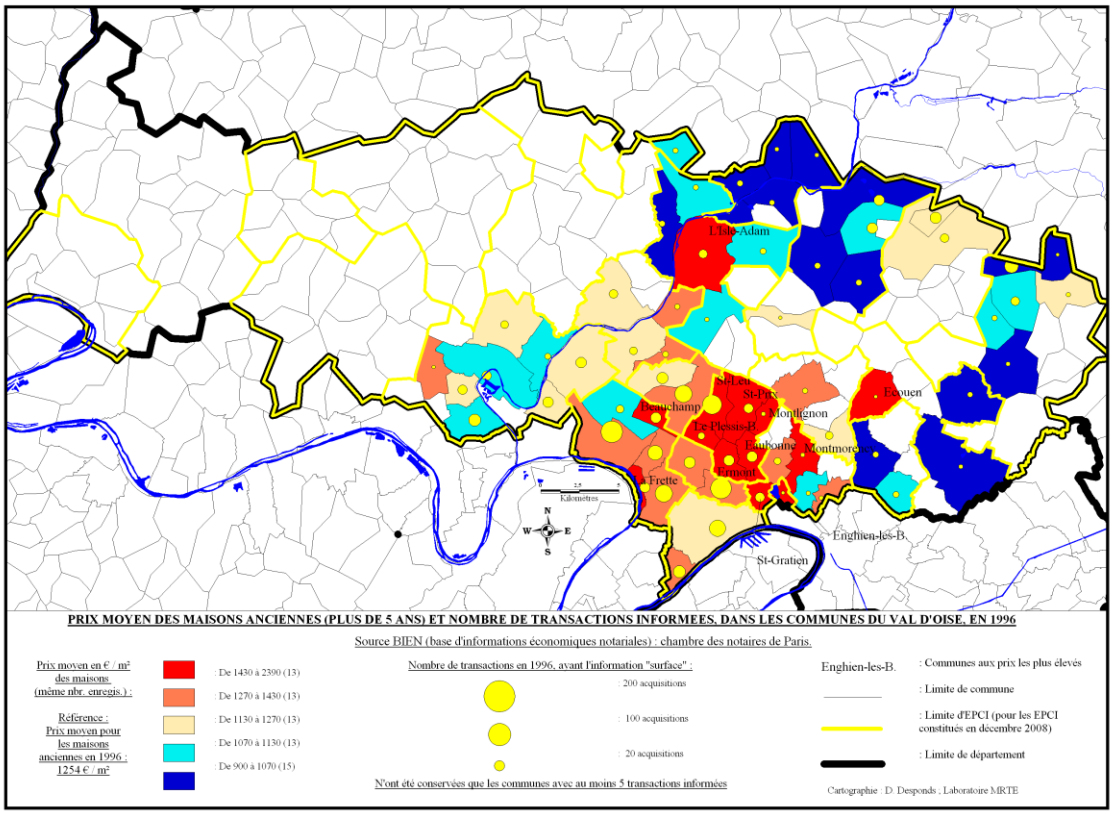

Fig 114 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre de maisons anciennes acquises dans les communes du Val-d'Oise, en 1996.

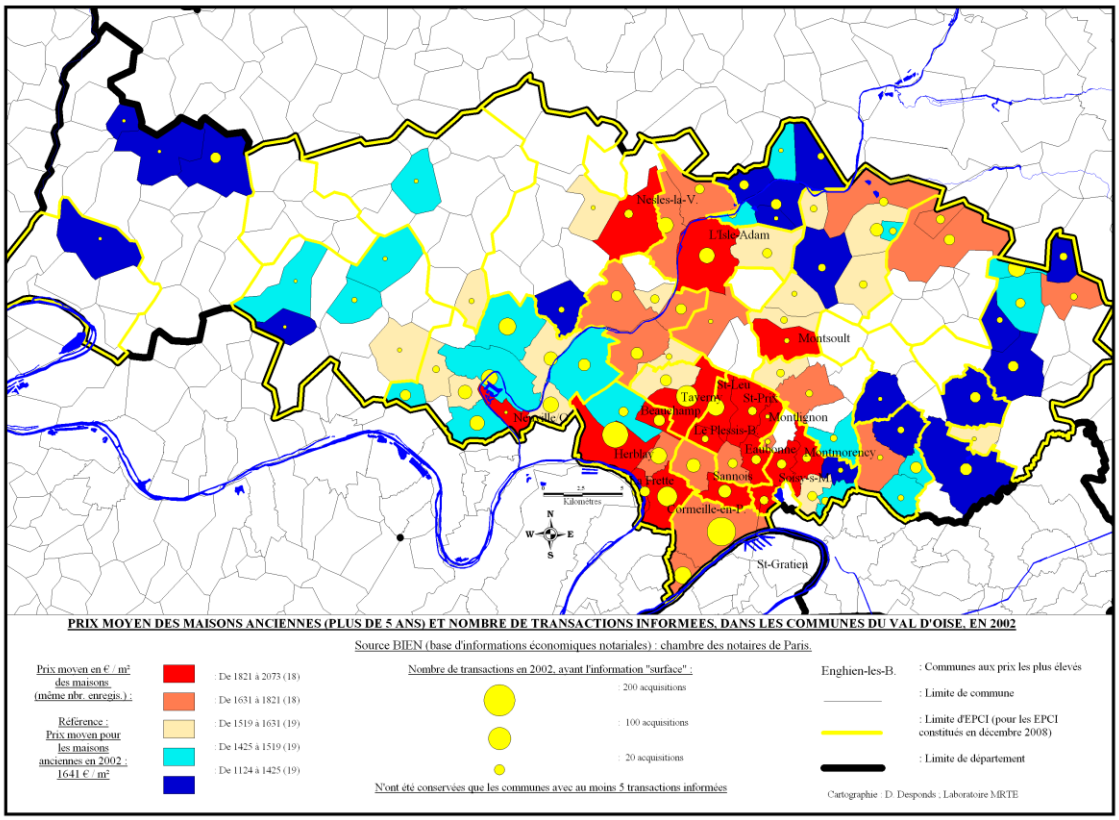

Fig 115 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre de maisons anciennes acquises dans les communes du Val-d'Oise, en 2002.

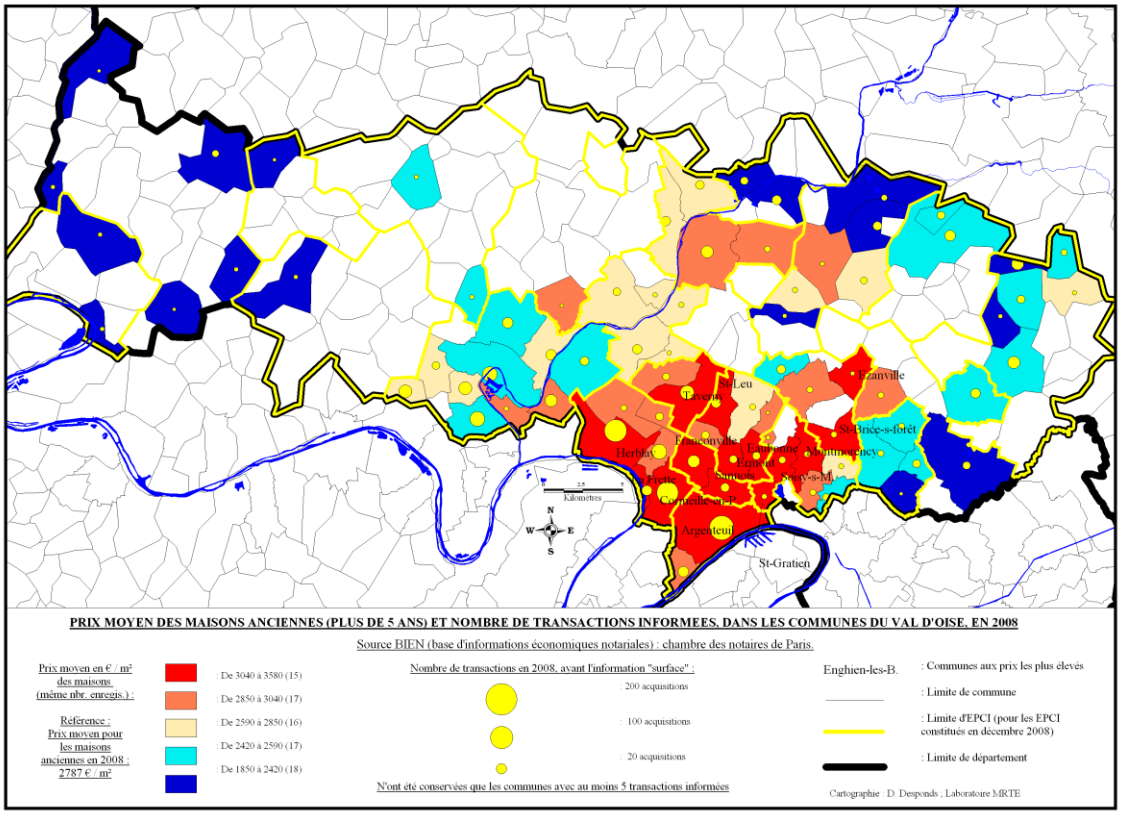

Fig 116 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre de maisons anciennes acquises dans les communes du Val-d'Oise, en 2008.

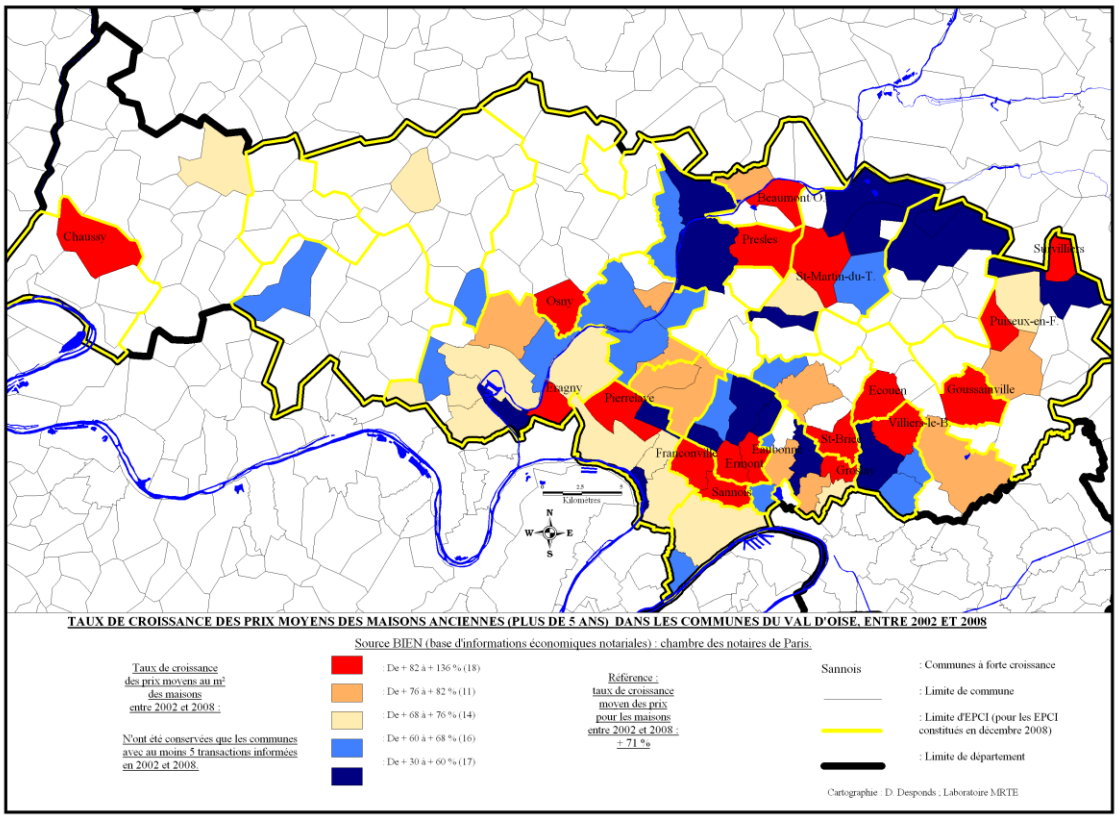

Fig 117 : Carte : taux de croissance des prix moyens des maisons anciennes acquises dans le Val-d'Oise, entre 2002 et 2008.

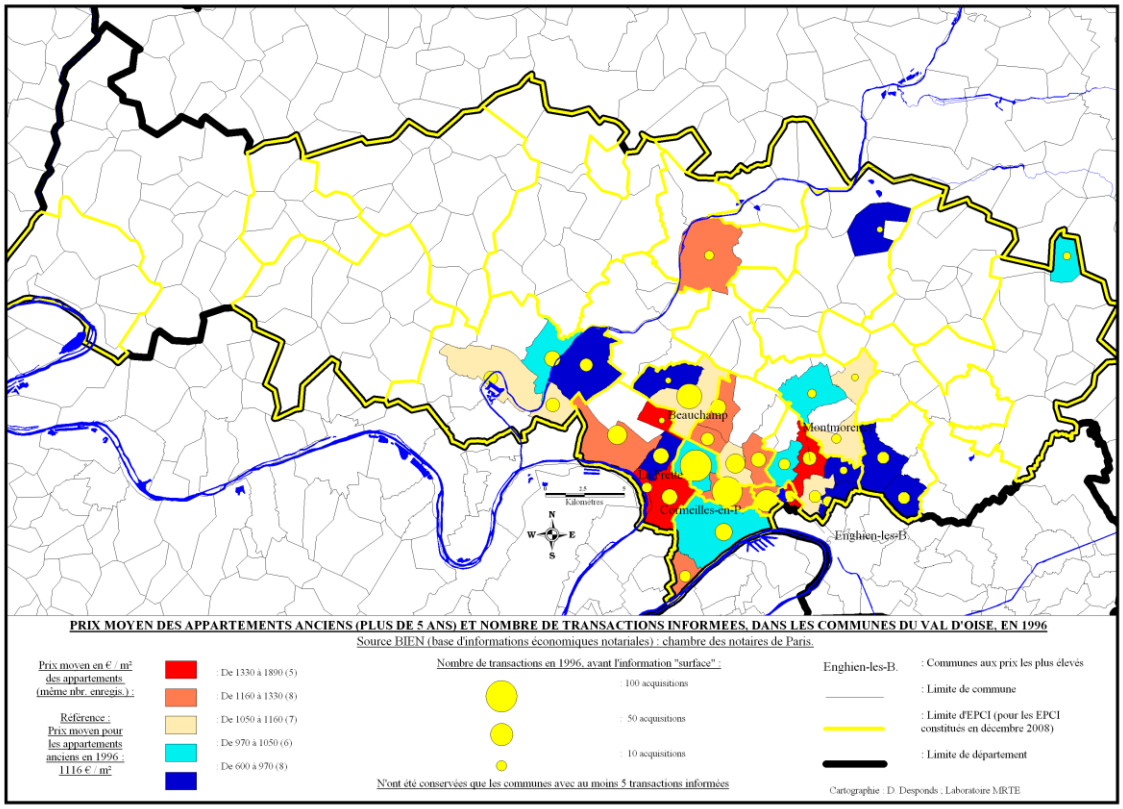

Fig 118 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre d'appartements anciens acquis dans les communes du Val-d'Oise, en 1996.

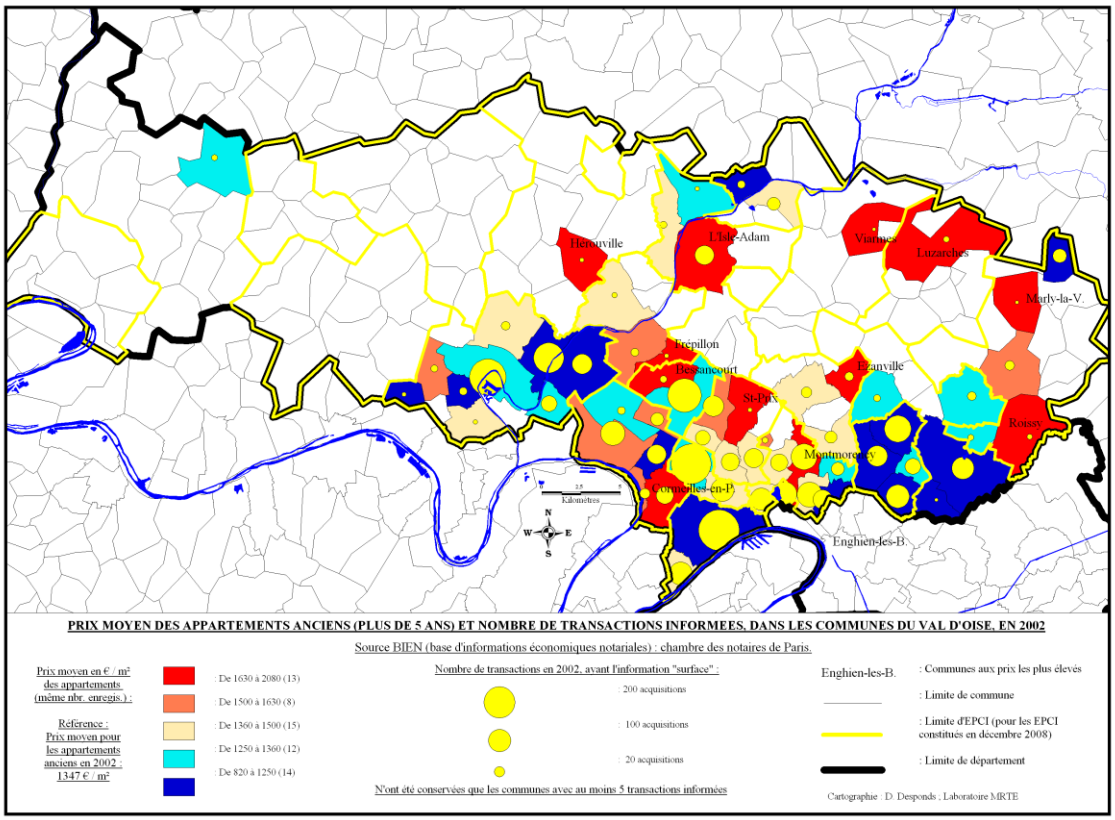

Fig 119 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre d'appartements anciens acquis dans les communes du Val-d'Oise, en 2002.

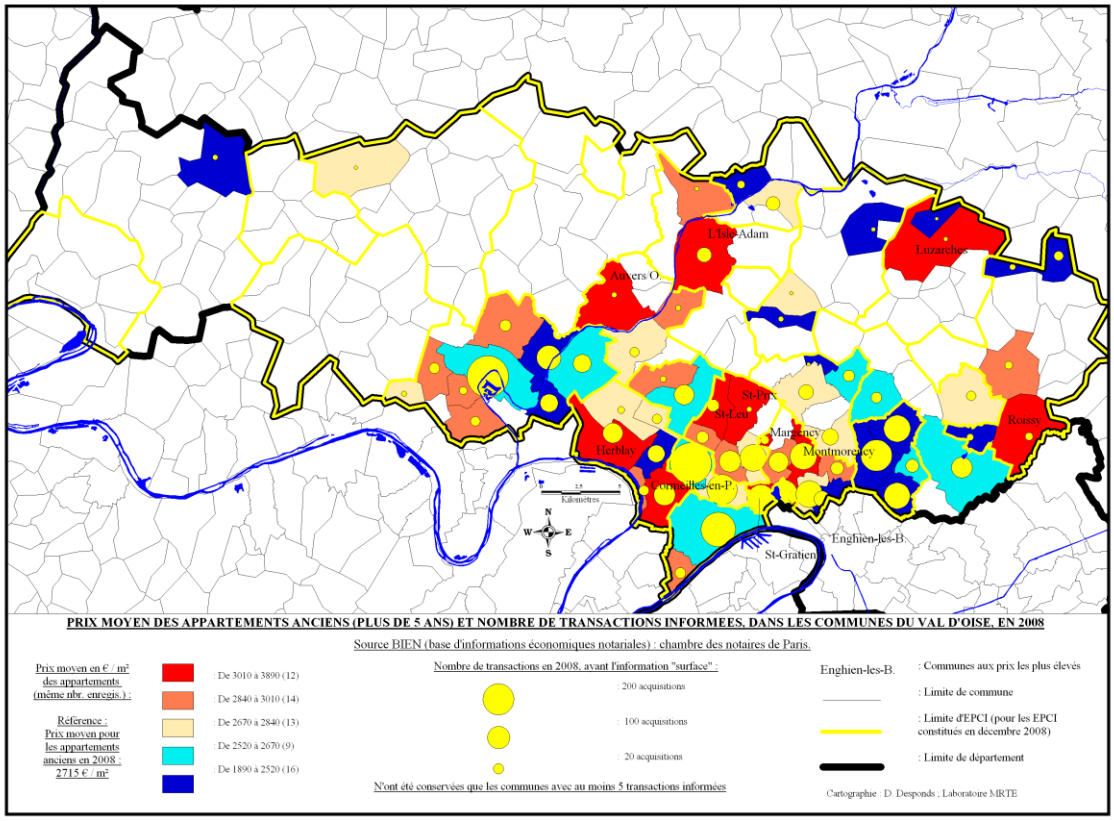

Fig 120 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre d'appartements anciens acquis dans les communes du Val-d'Oise, en 2008.

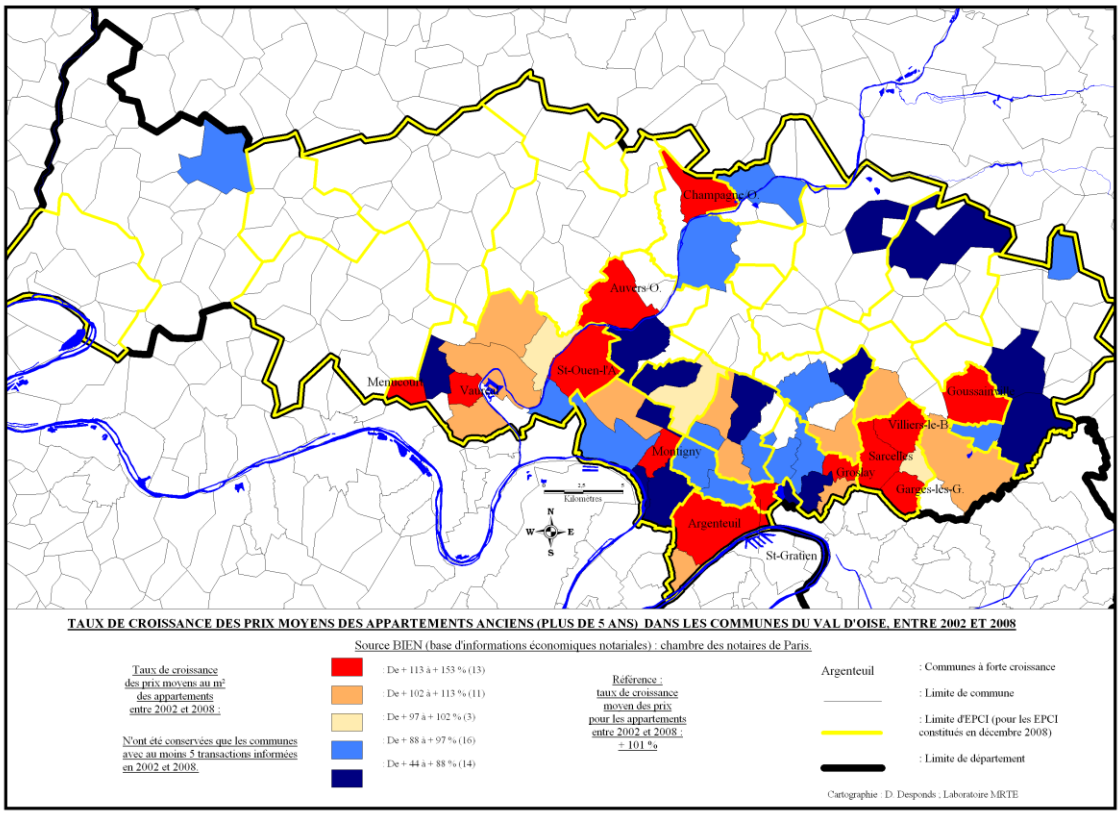

Fig 121 : Carte : taux de croissance des prix moyens des appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, entre 2002 et 2008.

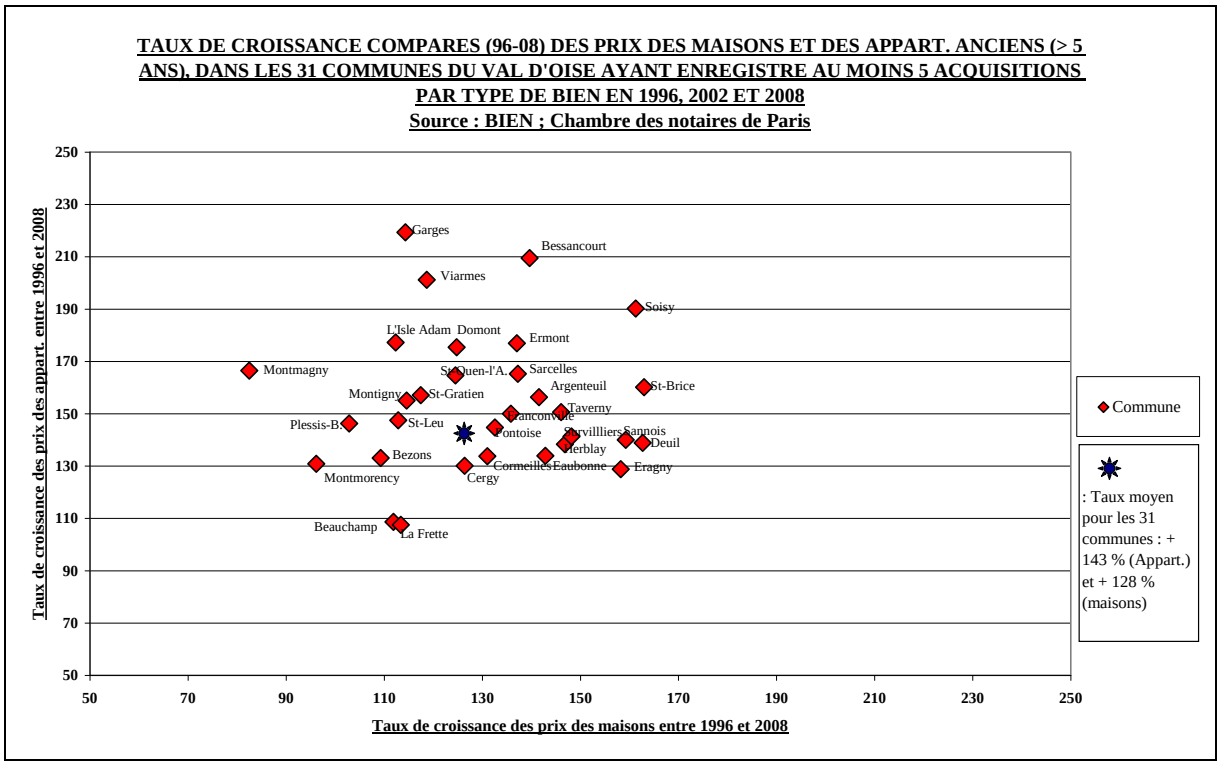

Fig 122 : Taux de croissance comparés, sur la période 1996-2008, des prix des maisons et des appartements anciens, dans les communes du Val-d'Oise ayant systématiquement plus de cinq transactions.

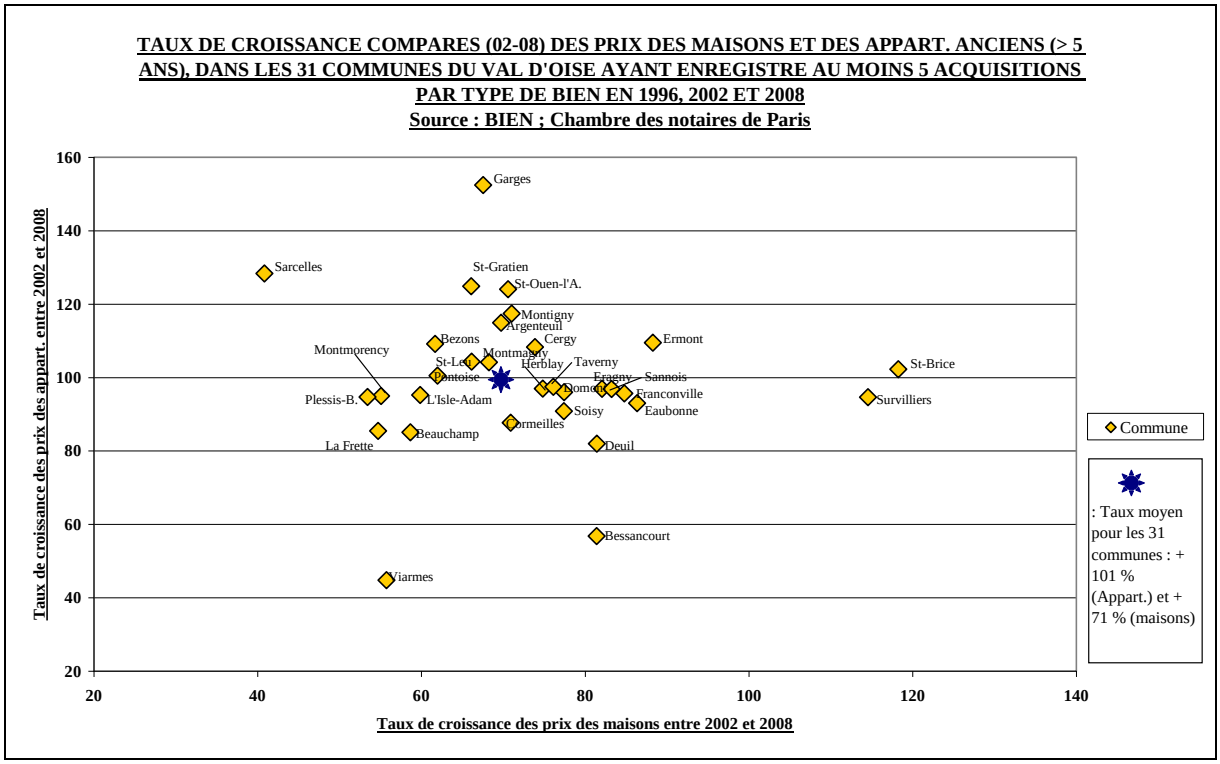

Fig 123 : Taux de croissance comparés, sur la période 2002-2008, des prix des maisons et des appartements anciens, dans les communes du Val-d'Oise ayant systématiquement plus de cinq transactions.

Les cartes présentant les niveaux de prix atteints dans les communes, en 1996, 2002 ou 2008 et ce pour les maisons anciennes comme pour les appartements, sont toutes construites selon le même mode de discrétisation, par même nombre d'enregistrements. Chacune des cinq classes contient ainsi le même nombre d'individus statistiques, autrement dit de communes. Ceci permet de dégager les grandes structures de la distribution statistique : groupe de communes se rangeant dans la catégorie des prix particulièrement élevés ou inversement des prix particulièrement faibles, sans tenir compte des niveaux exacts enregistrés pour ces prix. Un autre mode de discrétisation aurait posé la question du choix des seuils inter-classes pertinents, pour chacune des trois dates. Compte tenu du faible nombre de transactions correctement informées pour la variable « surface habitable »[46] et de la croissance du nombre de transactions entre le début et la fin de la période, les cartes couvrent progressivement une portion plus importante du territoire départemental.

Les principales structures territoriales qui se dégagent dans le cas des maisons anciennes (voir les Figures 114, 115 et 116) indiquent que les prix élevés sont observés dans les communes de la butte et de la vallée de Montmorency auxquelles doivent être ajoutées des communes de la vallée de l'Oise ou du Nord de la plaine de France. Toutefois, la situation la plus récente, celle de 2008 modifie légèrement la carte en ne faisant ressortir dans la catégorie des prix les plus élevés que les communes de la butte et de la vallée de Montmorency. Les prix les plus faibles se situent dans les communes de l'Est du département, de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et en s'éloignant de l'agglomération, dans des communes du PNR du Vexin français. Dans ce dernier cas toutefois, la représentation cartographique est particulièrement morcelée, seules quelques communes disposant du nombre requis de transactions. Les taux de croissance sur la période entre 2002 et 2008 (voir Figure 117) révèle quelques surprises, certaines communes avec des niveaux de prix initialement faibles figurant dans la catégorie des plus fortes croissances (ainsi de Villiers-le-Bel ou Goussainville) et inversement, des communes avec des prix initiaux très élevés se situent dans les taux de croissance les plus faibles (ainsi de Montmorency). Nous reprendrons ce point ultérieurement, toutefois notons qu'il pourrait s'agir d'un signe de réduction des écarts entre les communes. Ceci n'avait cependant pas été mis en évidence par l'étude à l'échelle des EPCI (voir Figures 106 et 107).

Les résultats obtenus pour les appartements anciens (voir Figures 118, 119 et 120) pâtissent fortement du manque de transactions correctement informées. Rappelons par ailleurs que la part des appartements récents (par conséquent non prise en compte dans cette approche cartographique) pèse d'un poids plus important que dans le cas des maisons (voir Figures 101 et 102). Les communes présentant les prix les plus élevés sont celles de la butte de Montmorency, de la vallée de l'Oise, résultats similaires à ceux observés pour les maisons, mais également des communes du bord de Seine, comme Herblay, de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ainsi que des communes de l'Est du département (Roissy, Luzarches). La configuration n'est donc pas en tout point parallèle à celle des maisons. Il est intéressant de noter que les plus forts taux de croissance sur la période 2002-2008 (voir Figure 121) sont signalés pour des communes caractérisées par des niveaux initiaux faibles, ainsi Argenteuil, Garges-lès-Gonesse, Goussainville, Montigny-les-Cormeilles, Sarcelles, Saint-

[46] Ce problème mérite quelques approfondissements. Il est en effet surprenant que la base BIEN ne fournisse des informations exhaustives sur ce point, d'autant que les notaires doivent renseigner ces champs lors du processus d'acquisition. Un acquéreur doit bien évidemment connaître la surface habitable du bien qu'il achète. La loi Carrez du 18 décembre 1996 (loi n°96-1107 consultable sur le site de Légifrance : www.legifrance.gouv.fr) a d'ailleurs imposé des normes plus strictes sur ce point. L'absence de cette information ne pose pas de problèmes importants lorsqu'il s'agit d'effectuer des regroupements, au sein des EPCI par exemple. Par contre, la traduction cartographique à l'échelle de l'Iris ou de la commune, subit de plein fouet ce déficit d'informations.

Ouen-l'Aumône et Villiers-le-Bel, toutes ces communes étant concernées par des opérations de rénovation urbaine.

Afin de mettre en relation immédiate les taux de croissance des prix pour les appartements et les maisons, ont été réalisés deux diagrammes cartésiens (voir Figures 122 et 123). Y figurent les seules communes pour lesquelles ont été comptabilisées au moins cinq acquisitions de maisons et d'appartements en 1996, 2002 et 2008. Seules trente et une communes répondaient à ces critères. Le premier diagramme présente la situation sur toute la période d'étude, soit 1996-2008, le second uniquement sur la partie finale, soit 2002-2008. À titre de repères sont indiqués les taux moyens départementaux. Les communes en rénovation urbaine se distinguent par des taux supérieurs à la moyenne départementale dans le cas des appartements, mais pas dans celui des maisons[47].

C. Principaux facteurs explicatifs

Les dynamiques de valorisation immobilière observées sur les territoires résultent du croisement de multiples facteurs constitutifs du complexe système urbain. Les caractéristiques du parc de logements disponibles à un instant « t » correspondent à la trame de fond sur laquelle les choix des différents acteurs vont venir opérer. Le Val-d'Oise présente dans ce domaine un laboratoire intéressant du fait de l'existence dans son stock résidentiel d'une palette très diversifiée, un tissu collectif important dans la partie du département jouxtant la première couronne (Argenteuil, Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, etc.) mais également une offre de maisons individuelles très conséquente et variée (sous forme de lotissements, en particulier dans la plaine de France) ou de villages plus traditionnels dans le PNR du Vexin français. À ceci doivent être ajoutés des grands ensembles, en particulier mais non seulement, dans les Communautés d'agglomération d'Argenteuil-Bezons et de Val-de-France et une ville nouvelle devenue communauté d'agglomération de plein droit à la fin de 2002, Cergy-Pontoise.

L'approche développée dans ce chapitre reposait essentiellement sur les données de la base BIEN, soit sur les acquisitions immobilières effectuées par les ménages pour une fonction d'habitat (seules ces transactions ont été exploitées dans l'étude). Toutefois, ces acquisitions ne sont pas indépendantes du tissu local dans lesquelles elles s'inscrivent. À titre d'exemple, les communes enregistrant les prix les plus faibles pour les maisons comme pour les appartements sont le plus souvent des communes disposant d'un parc locatif social important (cet aspect fera l'objet de développements plus approfondis au **Chapitre VII**). Le profil social des acquéreurs constitue une autre variable à prendre en compte, comme cela avait été analysé au **Chapitre IV**. Les communes dans lesquelles les catégories aisées sont sur-représentées parmi les acquéreurs sont également celles qui enregistrent les prix d'acquisition les plus élevés. Ceci fonctionne à la fois comme une cause et comme une conséquence des spécialisations socio-spatiales. Cause, dans le sens où des prix plus élevés contribuent à filtrer socialement les ménages acquéreurs en excluant ceux qui ne peuvent franchir la barre ; conséquence, dans le sens où les choix opérés par les catégories les plus solvables contribuent à sur-valoriser certains lieux (il peut s'agir d'une commune mais aussi d'une partie de celle-ci). Les choix résidentiels contribuent en conséquence à piloter les inégales valorisations immobilières qui ont été observées. Ces mécanismes peuvent s'apparenter à de la sécession urbaine, les catégories les plus aisées cherchant à prendre leurs distances avec des catégories plus populaires [Maurin, 2004]. Mais ils peuvent également être appréhendés comme la résultante non volontairement choisie d'inégalités dans la relation à l'espace et à la mobilité résidentielle [Desponds, 2005]. Ces différents mécanismes

[47] Voir sur ces thématiques : Espaces et sociétés n°140-141 (2010) : « *Les paradoxes de la mixité sociale* ».

contribuent à expliquer la situation particulière de la Communauté d'agglomération Val-de-France, avec des prix de l'immobilier particulièrement faibles pour les maisons comme pour les appartements.

Ces situations sont peut-être pour partie modifiées par les importantes opérations de rénovation urbaine appliquées sur certains quartiers des communes du Val-d'Oise[48]. Partant de niveaux initiaux très bas, en particulier pour le prix des appartements, ces communes semblent enregistrées sur la période d'étude des appréciations fortes de leurs prix, sans les conduire à un rattrapage de la situation moyenne du département. Rappelons que ces opérations débouchent sur de la réhabilitation de logements existants, mais aussi sur des constructions neuves en accès à la propriété, or par choix méthodologique, les calculs de prix n'ont été opérés que sur les logements considérés comme anciens dans la base BIEN. La tendance observée ne pourrait donc au mieux que constituer une conséquence indirecte des opérations de rénovation urbaine.

Doit enfin être pris en compte un facteur très classique, celui de la distance au centre urbain. De nombreuses cartes ont montré que les prix s'organisaient grandement selon des gradients centre-périphérie. Les acquisitions effectuées dans les EPCI plus ruraux de la plaine de France ou du PNR du Vexin français se font à des prix plus bas que celles opérées dans les zones plus densément urbanisées. Toutefois, cette analyse mérite d'être nuancée par l'existence de territoires avec des prix plus élevés correspondant généralement à ceux où résident des catégories plus aisées. Les dynamiques de valorisation, *versus* dévalorisation, immobilières se trouvent en conséquence en relation directe avec le profil des ménages opérant des choix résidentiels. Un aspect mériterait d'être analysé de façon plus approfondie, il s'agit de la perception (positive ou négative) que les ménages se font des territoires de résidence. Il ne peut toutefois l'être par des données quantitatives du type de celles qui viennent d'être exploitées. Ceci nécessiterait une approche qualitative sous la forme d'entretiens susceptibles d'éclairer les tendances dégagées par l'approche quantitative.

D. Perspectives envisageables

Les comparaisons avec les départements voisins (Yvelines et Seine-Saint-Denis) ont montré que le Val-d'Oise présentait des évolutions plus proches de celles de la Seine-Saint-Denis que des Yvelines. Le département présente de fortes disparités internes qui se traduisent en termes de profil social des populations résidentes comme de niveau de valorisation immobilière. Une part importante de ces évolutions échappe aux acteurs politiques locaux et résulte des choix résidentiels effectués par les catégories aisées. Le poids de celles-ci tend à se renforcer en région Île-de-France. Il est donc probable que cette tendance concernera également le Val-d'Oise. Le phénomène très marqué dans les Yvelines affecte les territoires de Seine-Saint-Denis les plus proches de Paris. Il semblerait que la même dynamique soit à l'œuvre dans la Communauté d'agglomération d'Argenteuil-Bezons, par exemple. Parmi les points à suivre, figurent les évolutions des territoires concernés par les opérations de rénovation urbaine. Ils enregistrent les situations sociales les plus difficiles mais, dans le même temps ont connu de fortes valorisations des prix des biens immobiliers. Le dernier aspect concerne la partie plus rurale du département. Celle-ci se situe de plus en plus fortement sous l'influence des pôles urbains périphériques. Les volumes de transactions devraient y demeurer faibles ce qui n'exclut pas de sensibles valorisations immobilières.

[48] Voir sur ce point l'état d'avancement des opérations acceptées par l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) sur le site : www.Anru.fr. S'agissant de l'impact de ces opérations en termes de valorisation immobilière, la prudence est de mise. En effet les résultats qui ont été signalés précédemment (voir Figures 122 et 123) concernent les communes en rénovation urbaine. Ils indiquent une tendance mais semblent trop fragiles pour qu'il soit possible de conclure avec certitude.

VII. Concentration et redistribution du parc locatif social

A. Sources exploitées et difficultés rencontrées

En contrepoint du thème qui vient d'être développé et portait sur le thème du logement abordé sous l'angle de l'acquisition immobilière, doivent être présentés et approfondis les aspects en relation avec le logement social : sa répartition dans l'espace francilien et plus particulièrement dans le Val-d'Oise ainsi que les évolutions résultant des règles imposées par les lois (LOV de 1991, SRU de 2000 et loi relative à la création de l'ANRU en 2003). Le tableau synoptique[49] (voir Figure 126) de la page suivante fournit un aperçu des évolutions légales référant à l'habitat social.

Parmi les problèmes rencontrés lors des analyses portant sur le logement social, celui de sa définition. Outre le fait que derrière cette appellation figurent différentes sortes de logements[50], les informations auxquelles il est possible d'avoir accès ne sont pas toujours compatibles entre elles. Ceci ne poserait pas de problèmes majeurs si les écarts étaient faibles et explicables, or ceci n'est pas toujours le cas. Trois sources peuvent être exploitées : les comptages liés à la loi SRU, les fichiers Filocom provenant de la DGI et enfin les données de la DGUHC autrement dit du MEEDDAT. Les informations qui correspondent à la loi SRU répondent à l'exigence fixé par le législateur de disposer d'un bilan régulièrement actualisé du nombre de logements considérés comme sociaux sur le territoire de référence, celui de la commune. Le tableau présenté en **Annexe 7** fournit un certain nombre de renseignements en relation avec le cadre législatif de la loi du 13 décembre 2000 : population légale de 1999, nombre de logements sociaux au 1er janvier 2001, part de ceux-ci dans l'offre communale, obligation à construire pour la période 2001-2004, sachant que les communes devraient avoir rattrapé leur retard à échéance de vingt ans (cet aspect justifia les pénalités de 151 € par logement manquant pour les communes déficitaires, comme le stipule l'article 55). Il est à noter que certaines communes théoriquement soumises à la loi ont finalement été exonérées de rattrapage, en raison par exemple de la faiblesse du foncier disponible. Utiliser les données SRU présente à la fois un avantage et un inconvénient. Le premier résulte du cadre réglementaire auquel se réfèrent les communes lorsqu'il s'agit de construire des logements sociaux sur leur territoire, le second de l'absence d'informations pour les communes n'étant pas concernées par la loi. Rappelons que dans le cadre de la région Île-de-France, le seuil était fixé à 1500 habitants, celui-ci s'élevant à 3500 habitants hors de celle-ci. Pour ces raisons, ces données ne seront pas exploitées plus avant.

Les données Filocom offraient une piste susceptible d'être utilisée pour traiter cette question. Le module MRP1 (voir l'**Annexe 2**) présente les modalités suivantes : « autre », « locataire HLM », « locataire secteur privé » et « propriétaire occupant ». Toutefois, les résultats obtenus après quelques extractions surprennent fortement. Prenons le cas de la ville de Sarcelles (voir Figure 124). Le taux de logements sociaux aurait été de 12,6 % en 2001, ce qui devrait soumettre cette commune aux rattrapages de la loi SRU (ceci n'étant pas le cas, voir **Annexe 7**) et de 34,4 % en 2007. Ces données ne sont pas compatibles avec la situation de Sarcelles, ville disposant d'un parc locatif social très important.

[49] Ce tableau est extrait de : Desponds D. (2010-b) : « Les effets paradoxaux de la loi SRU sur le profil des acquéreurs de biens immobiliers. Etude portant sur trois départements d'Île-de-France », *Espaces et sociétés* n°140-141, mars 2010. Op. cité p. 41.

[50] Les logements sociaux peuvent correspondre à plusieurs modalités : des PLA-I (prêts locatifs aidés d'insertion) destinés aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales, des PLUS (prêts locatifs à usage social) et enfin des PLS (prêts locatifs sociaux) davantage destinés aux classes moyennes. Les plafonds pour ces derniers ne doivent pas dépasser 1,3 fois les plafonds des PLUS. Les informations auxquelles il est possible d'avoir accès ne font généralement pas la distinction entre ces différentes catégories.

	Autre		Locataire HLM		Locataire secteur privé		Propriétaire occupant		Total de résidences principales		
	Type de logement		Type de logement		Type de logement		Type de logement		Type de logement		Tous logements
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Taux de logements HLM
Sarcelles en 2001	247	67	2124	187	9481	173	3580	2461	15432	2888	12,6 %
Sarcelles en 2007	180	60	6226	193	5654	199	3598	2560	15658	3012	34,4 %

Fig 124 : Tableau : données du module MRP1 de la base Filocom pour la commune de Sarcelles (Val-d'Oise), en 2001 et 2007.

Cette situation a conduit à exploiter d'autres sources afin de vérifier le cas de la ville de Sarcelles. Les données sur le parc locatif social (PLS) ayant été transmises par ailleurs par la DGUHC pour la période 2001-2007, il était simple de comparer les résultats obtenus, en intégrant toutefois pour le calcul des pourcentages, le nombre de résidences principales sur la commune (dans ce cas l'information la plus fiable et la plus régulièrement actualisée provient des bases Filocom). Les résultats diffèrent sensiblement (voir Figure 125). Le taux de logements sociaux à Sarcelles devient 57,6 % en 2001 et 53,5 % en 2007, plus conformes avec la réalité locale. Le nombre de résidences principales évolue entre 18 000 et 19 000 celui du parc locatif social entre 8 000 et 11 000. Les données de l'année 2003, particulièrement faibles (8 031, valeur ayant été vérifiée) intrigue également sans toutefois présentée les distorsions évoquées précédemment avec la base Filocom.

	Situation en 2001	Situation en 2002	Situation en 2003	Situation en 2004	Situation en 2005	Situation en 2006	Situation en 2007
Parc locatif social (PLS)	10617	9877	8031	9912	10330	10203	9994
Résidences principales	18320	Pas de données	18438	Pas de données	18479	Pas de données	18670
Taux de logements sociaux	57,6 %	-	43,6 %	-	55,9 %	-	53,5 %

Fig 125 : Tableau : nombre de logements sociaux (source DGUHC) et de résidences principales (source Filocom) à Sarcelles de 2001 à 2007.

Ces résultats ont été soumis aux responsables du CETE – Nord-Picardie, exploitant et diffuseur des données Filocom[51]. Ils ont conduit à ne pas recourir aux données Filocom pour le parc locatif HLM. Les analyses qui vont suivre s'appuieront donc d'un côté sur les informations de la DGUHC qui fournissent les résultats les plus aisément exploitables et les plus proches des données utilisées dans le cadre de la loi SRU et de l'autre sur les données Filocom en ce qui concerne les résidences principales. Dans ce cas, les informations de la DGI ne peuvent susciter d'interrogation, l'enregistrement provenant des sources fiscales. Ces différents problèmes montrent clairement les difficultés liées à la définition même du parc

[51] La réponse transmise par notre interlocuteur, S. Danel, le 28 septembre 2009, fut la suivante : « *Il semblerait que ce soit la définition du logement social entre FILOCOM et les données DGUHC qui soit à la base du problème. Dans FILOCOM nous parlons, outre les propriétaires occupants, de logements locataires du secteur public (HLM/SEM) et de logements locataires du secteur privé. Mais le logement social ne correspond pas uniquement aux logements HLM/SEM. En conséquence j'ai fait un test sur la commune de Sarcelles en 2001 et en 2007 : nombre de résidences principales occupées correspondant au statut de locataire (appartenant au secteur public et privé) dont les ressources sont inférieures à 100 % des plafonds PLUS (plafonds HLM dans FILOCOM) : 10612 en 2001 et 11422 en 2007. Ces chiffres ramenés aux totaux RP pour 2001(18320) et pour 2007(18670) donnent respectivement des parts de 57,92 % et 61,18 %* ».

locatif social. Il est impossible de faire l'impasse sur ces aspects avant d'engager une démarche d'analyse sauf à produire des résultats en contradiction avec les réalités locales.

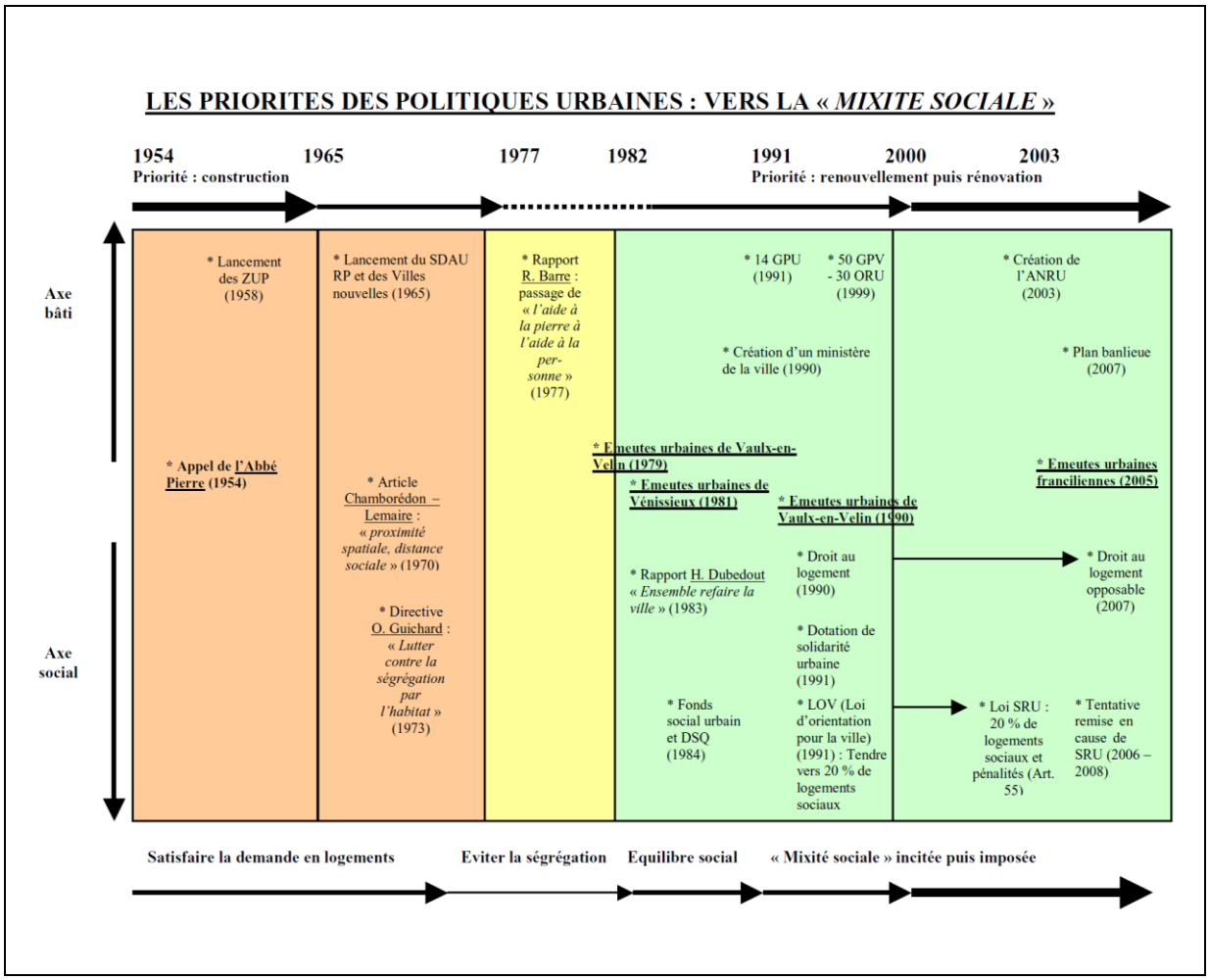

Fig 126 : Schéma : les priorités des politiques urbaines : vers la « mixité sociale ».

L'évolution de la part de logements sociaux recensés à l'échelle communale proviendra d'un croisement d'informations de la DGUHC et de données des fichiers Filocom. Ces dernières n'étant disponibles que pour les années 2001, 2003, 2005 et 2007, les calculs seront soit effectués dans le cadre du Val-d'Oise pour chacune de ces quatre années, soit pour les années-bornes 2001 et 2007. Ceci est d'autant plus intéressant que l'année 2001 constitue le moment de lancement de la loi SRU. Il sera donc possible de chercher à en évaluer les effets sur une période équivalant globalement à un mandat municipal[52]. Si quelques tentatives de remise en question de la loi SRU ont été tentées visant à modifier le mode de décompte de l'habitat social[53], elles ne sont pas parvenues à leurs fins jusqu'à présent. Il faut enfin signaler que dans les graphiques et cartes qui vont suivre, la catégorie logement social sera considérée comme un tout. Il sera donc impossible de formuler des nuances selon que ce parc s'adresse aux catégories défavorisées ou davantage aux classes moyennes.

[52] Les élections municipales eurent lieu les 11 et 18 mars 2001, puis les 9 et 16 mars 2008. La durée normale d'un mandat municipal est de 6 ans, mais celles initialement prévues en 2007 furent reportées en raison du télescopage avec l'élection présidentielle des 22 avril et 6 mai 2007.

[53] Par exemple en considérant que l'accès social à la propriété devrait venir en déduction des logements sociaux dénombrés sur la commune. Voir les amendements proposés par le député UMP P. Ollier en janvier 2006 ou le projet de loi de la ministre du logement C. Boutin, en juillet 2008.

B. Tendances observées

1. Le Val-d'Oise et les autres départements

La part de logements sociaux présents dans les différents territoires, départements ou communes, constitue en premier lieu un héritage des politiques urbaines conduites dans les années cinquante-soixante : pour des raisons en partie politiques, les communes où le parti communiste était fortement implanté, acceptèrent plus facilement le développement de vastes opérations de constructions de logements sociaux HLM prenant morphologiquement l'apparence de tours et de barres [Guglielmo, 1986 ; Peillon, 2001].

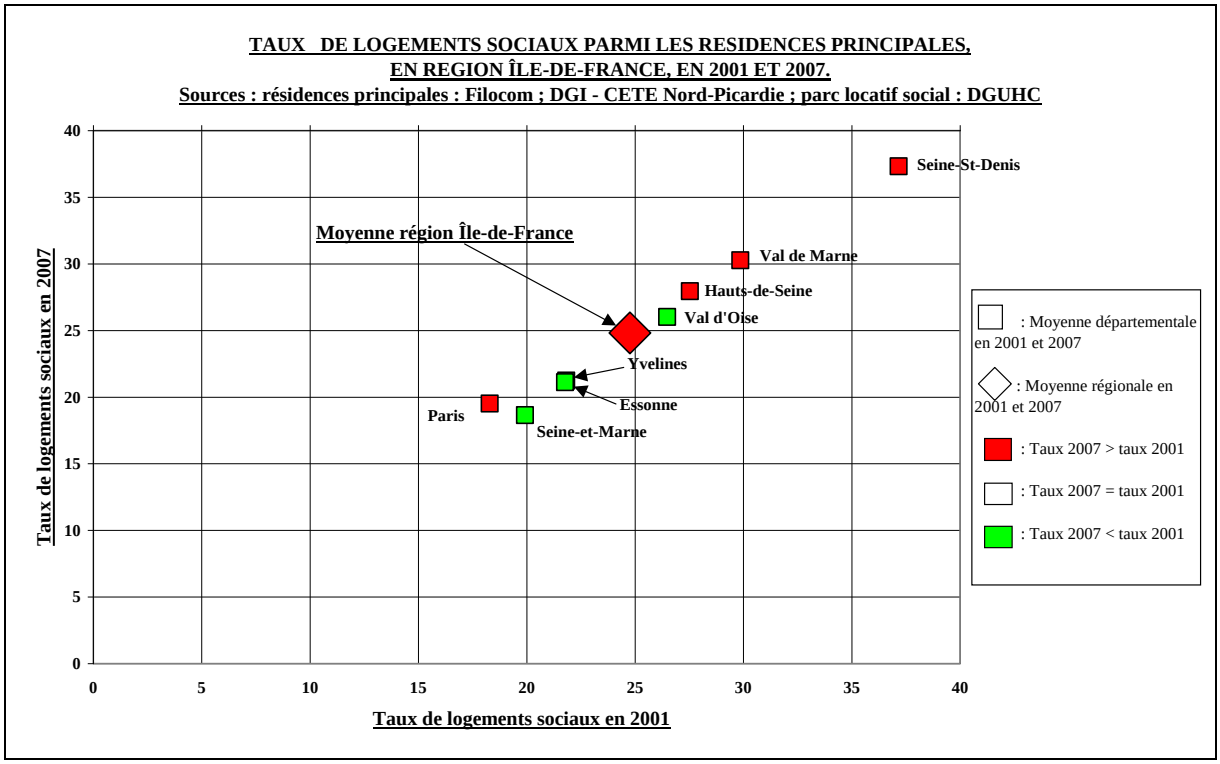

Fig 127 : Evolution des taux de logements sociaux parmi les résidences principales, en région Île-de-France, de 2001 à 2007.

Ceci explique grandement les écarts enregistrés en 2001 (voir Figures 127 et 128) : le taux le plus élevé est enregistré en Seine-Saint-Denis, avec 31,17 %, le plus faible à Paris avec 18,29 %[54]. Compte tenu des informations disponibles, les taux obtenus dans la capitale, par l'une ou l'autre des méthodes ne permettent pas de faire apparaître les disparités internes, autrement dit, entre les arrondissements[55]. Pour cela, il aurait fallu exploiter les données de la statistique publique, pour les années 1999 et 2006, ces dernières n'étant pas encore disponibles au moment de l'étude. Le Val-d'Oise, avec un taux de 26,48 % en 2001, se situe dans une situation proche de la moyenne régionale (24,76 %).

[54] Il est à noter que compte tenu de la méthode de calcul adopté, le taux de logements sociaux enregistrés à Paris est différent de celui provenant des fichiers SRU (voir **Annexe 7**). En 2001, année-charnière pour l'évaluation des logements sociaux, nous obtenons donc 18,29 % quand le recensement SRU fixe ce taux à 13,44 %. Ces écarts doivent être conservés à l'esprit. Ils n'ont pas de conséquences sur les dynamiques observées entre 2001 et 2007, sachant que les modes de calcul sont homogènes dans le temps.

[55] La loi SRU ne prend en compte que les communes. Le rattrapages quand ils sont nécessaires sont imposés à cette seule échelle, or dans de nombreuses communes peuvent exister de fortes disparités internes.

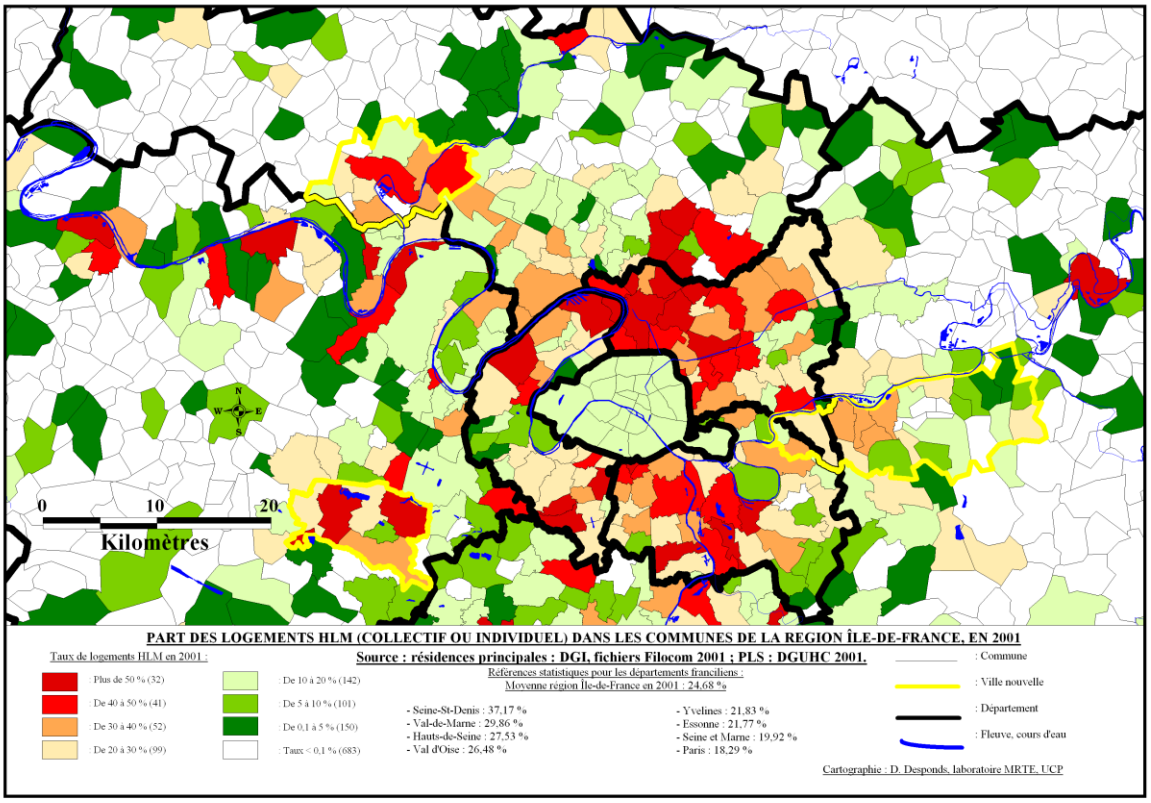

Fig 128 : Carte : part des logements HLM (collectif ou individuel) dans les communes de la région Île-de-France, en 2001.

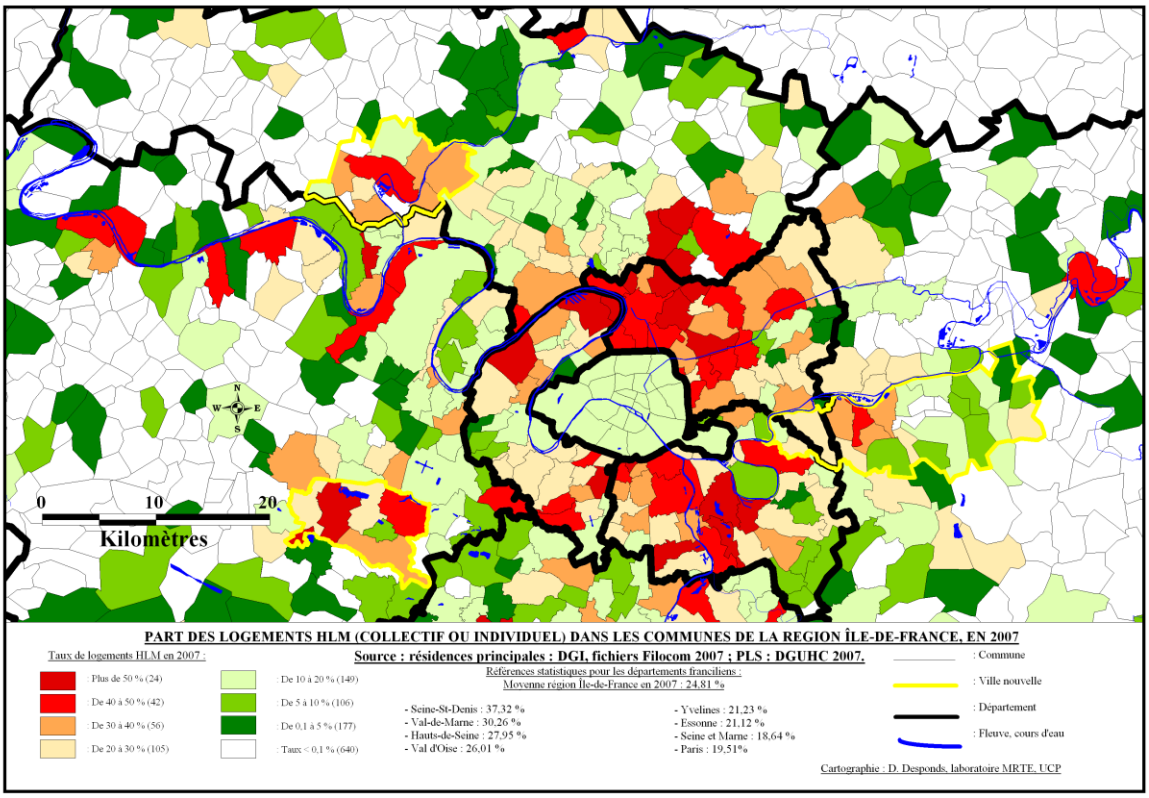

Fig 129 : Carte : part des logements HLM (collectif ou individuel) dans les communes de la région Île-de-France, en 2007.

Les évolutions enregistrées entre 2001 et 2007, laissent-elles apparaître des convergences autour de la moyenne, comme pourraient le laisser supposer la forte implication de la puissance publique autour de ces enjeux ? La part globale de logements sociaux a légèrement crû en région Île-de-France passant de 24,76 % à 24,81 %. Cette augmentation de 0,05 point traduit les difficultés à faire augmenter de manière significative le nombre de logements sociaux, de nombreuses réticences locales étant susceptibles d'apparaître lorsque de tels projets sont initiés dans les communes [Desponds, 2006-b]. Deux départements se rapprochent de la moyenne (voir Figure 127), Paris qui part d'une situation initiale déficitaire et le Val-d'Oise qui enregistrait en 2001, un taux supérieur à la moyenne régionale. La Seine-et-Marne, les Yvelines et l'Essonne qui en 2001 se caractérisaient par des écarts négatifs à la moyenne régionale ont vu ceux-ci croître. Symétriquement, les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis partant de taux supérieurs à la moyenne ont enregistré une augmentation de cet écart. Autrement dit, les informations chiffrées de la DGUHC ne nous permettent pas de conclure à une convergence vers la moyenne, signe d'un rattrapage à l'échelle départementale des écarts initiaux, à la notable exception de Paris.

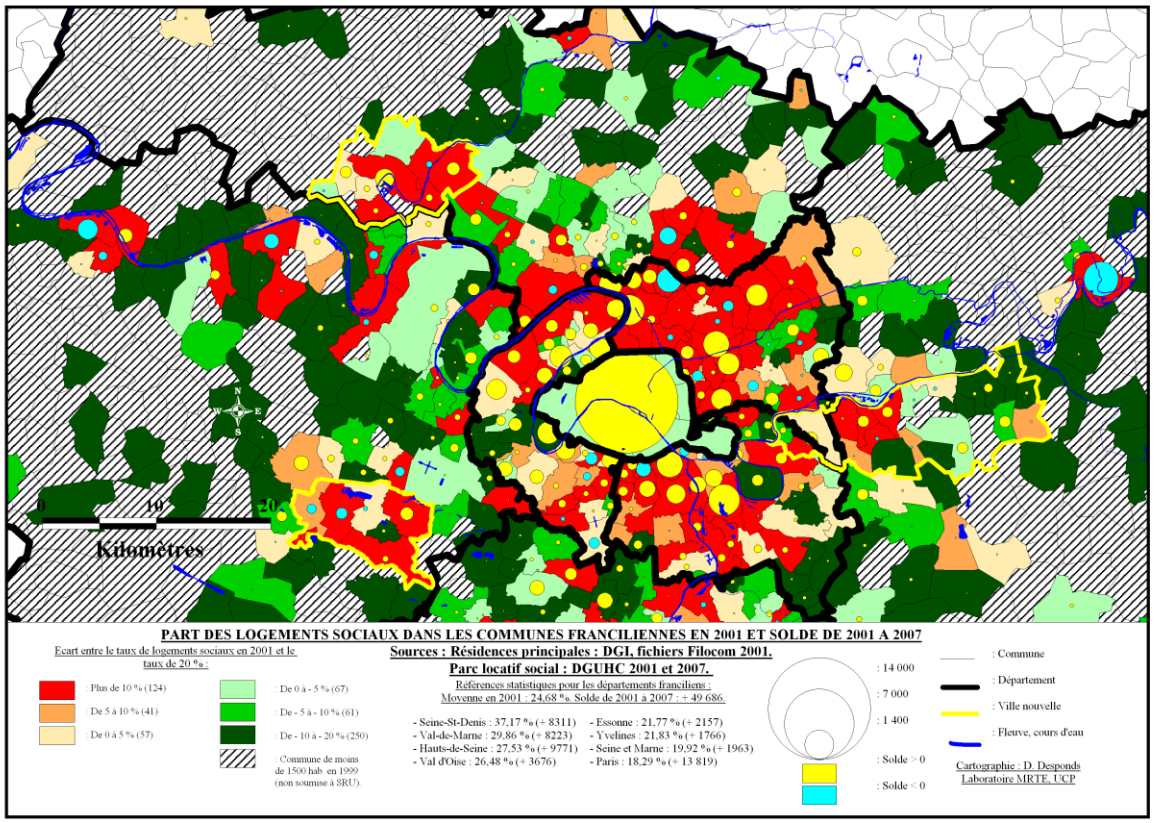

Fig 130 : Carte : part des logements sociaux dans les communes franciliennes en 2001 et solde de 2001 à 2007.

La traduction cartographique de ces évolutions (voir Figure 130), permet de mettre en évidence les soldes de logements sociaux entre 2001 et 2007. Paris a ainsi enregistré une augmentation de 13 819 logements, ce qui explique le rapprochement du taux moyen régional signalé précédemment. Les communes non soumises aux obligations à construire de la loi SRU se caractérisaient en 2001 par des écarts positifs par rapport aux 20 % de logements sociaux, nombre d'entre-elles enregistrent cependant des soldes positifs, certaines des soldes fortement négatifs. Se retrouvent dans ce cas des communes en rénovation urbaine, ainsi de Meaux, Stains, Sarcelles ou Les Mureaux. Les communes déficitaires en logements sociaux, soit celles dans les couleurs vertes de la carte, ont fréquemment enregistré des soldes positifs ce qui ne les conduit pas mécaniquement à satisfaire aux exigences de la loi SRU.

2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise*

La situation interne du Val-d'Oise révèle de profondes disparités, qu'il s'agisse du nombre de logements locatifs sociaux disponibles sur les territoires, ou de la part de ceux-ci, relativement au nombre de résidences principales. Trois communautés d'agglomération (Argenteuil-Bezons, Cergy-Pontoise et Val-de-France) concentrent une part très importante du parc locatif social du département. Ainsi, en 2001, sur les 106 637 logements sociaux comptabilisés dans le Val-d'Oise, 57,8 % étaient localisés dans l'une de ces trois communautés d'agglomération (voir Figure 131). La situation est à peine différente en 2007, 56,8 % de ce même parc restant situés dans les mêmes communautés d'agglomération. Il est aisé de comprendre que la géographie du parc locatif social présente une forte inertie. La loi SRU de décembre 2000 qui contraint à l'augmentation du nombre de logements dans les communes de plus de 1500 habitants et incite au lancement d'opérations de renouvellement tout comme l'ANRU créée en août 2003 qui contribue à la mise en œuvre de destruction, réhabilitation, reconstruction de logements dans les communes en rénovation urbaine, ne suffisent pas à modifier de façon notable la répartition des logements sociaux entre les EPCI du département. La communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons concentrait 16,4 % de ceux-ci en 2001 et 16 % en 2007, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, respectivement 20 % et 20,7 % et celle de Val-de-France, 20,8 % puis 20,1 %. Les autres EPCI se situent loin derrière, ainsi de la communauté d'agglomération Vallée-de-Montmorency qui avec 7 % puis 7,2 %, arrive en quatrième position. Les communautés de communes correspondant à des espaces ruraux ne pèsent que d'un poids marginal dans l'offre départemental de logements sociaux.

La faible quantité en valeurs absolues des logements sociaux de certains EPCI résulte grandement des écarts dans le nombre de logements disponibles dans ces différents territoires, résultant des contrastes entre la zone urbaine du département et sa partie plus rurale. Ramenés en valeurs relatives (voir Figure 132) ces écarts s'atténuent. Les Communautés d'agglomération d'Argenteuil-Bezons, de Cergy-Pontoise, de Val-de-France ainsi que les Communautés de communes du Haut – Val-d'Oise et d'Ouest – Pays-de-France ont perdu quelques points de logements sociaux entre 2001 et 2007. Avec respectivement 50 % et 49,5 %, c'est malgré tout la communauté d'agglomération Val-de-France qui enregistre les taux les plus élevés, en 2001 comme en 2007, devant les communautés d'agglomération Argenteuil-Bezons (36,6 % et 35,7 %), de Cergy-Pontoise (34,5 % et 33,8 %) et la Communauté de communes Haut – Val-d'Oise (32,9 % et 31 %). Quelques EPCI voient croître leur taux de logements sociaux, ainsi la Communauté d'agglomération Val-et-Forêt (de 20,9 % à 21,6 %) ou la Communauté de communes du Parisis (de 16,7 % à 16,9 %).

La répartition spatiale à l'échelle communale du parc locatif social (voir Figures 133 et 134) permet de distinguer les principaux contrastes apparus à l'échelle des EPCI. Les communes affichant des taux de logements sociaux supérieurs aux exigences de la loi SRU sont implantées dans les EPCI excédentaires. Des exceptions peuvent toutefois exister, comme les communes d'Osny ou de Menucourt dans la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ou celle d'Arnouville-lès-Gonesse à Val-de-France. Dans plusieurs EPCI, toutes les communes se retrouvent en situation de rattrapage, ainsi des Communautés de communes de la Vallée-du-Sausseron, de la Vallée-de-l'Oise – Impressionnistes, de la Vallée-de-l'Oise – trois-forêts ou de Carnelles – Pays-de-France. Les EPCI présentant une certaine homogénéité de profil sont donc plus fréquents que ceux regroupant des communes contrastées. La Communauté de communes du Parisis en constitue un exemple, avec d'un côté, la Frette / Seine (0,3 % en 2001 et 0,5 % en 2007) de l'autre Montigny-les-Cormeilles (30,7 % et 29,9 %). Notons enfin que de nombreuses communes des zones rurales, en particulier dans le PNR du Vexin français se situent à des niveaux proches de 0 %.

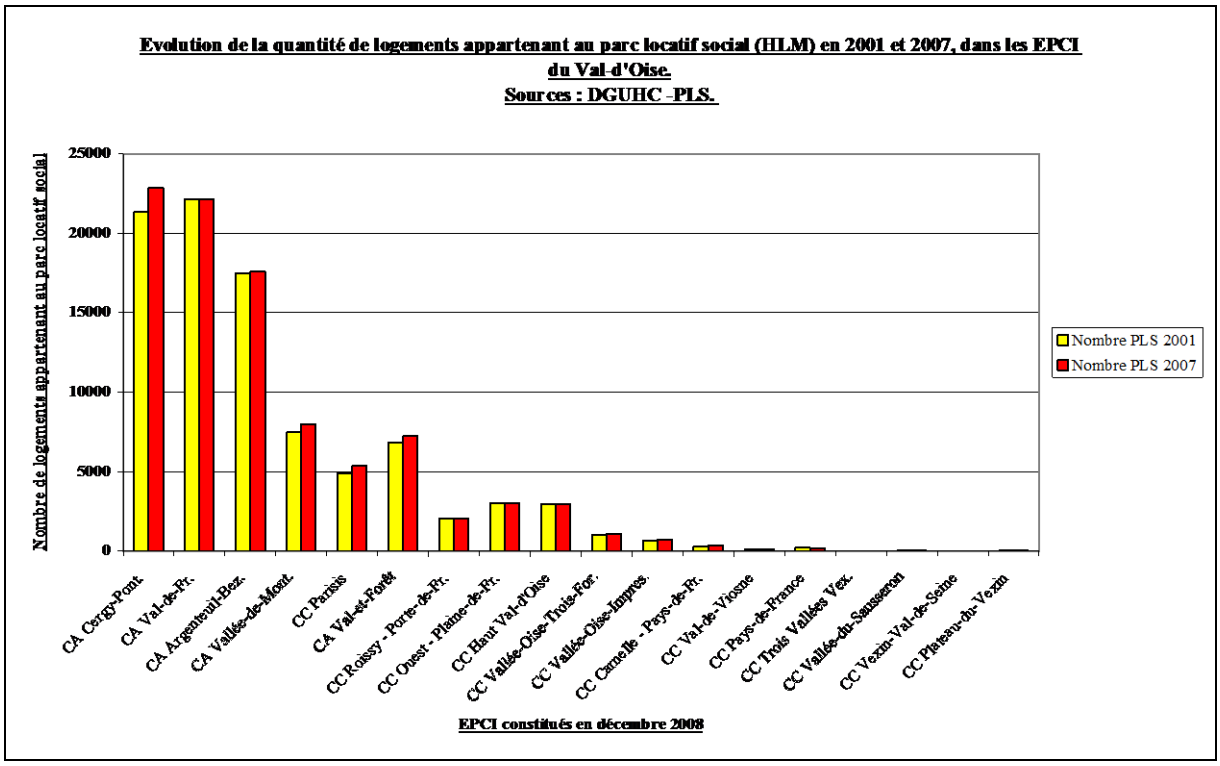

Fig 131 : Evolution de la quantité de logements appartenant au parc locatif social (PLS), dans les EPCI du Val-d'Oise, en 2001 et 2007.

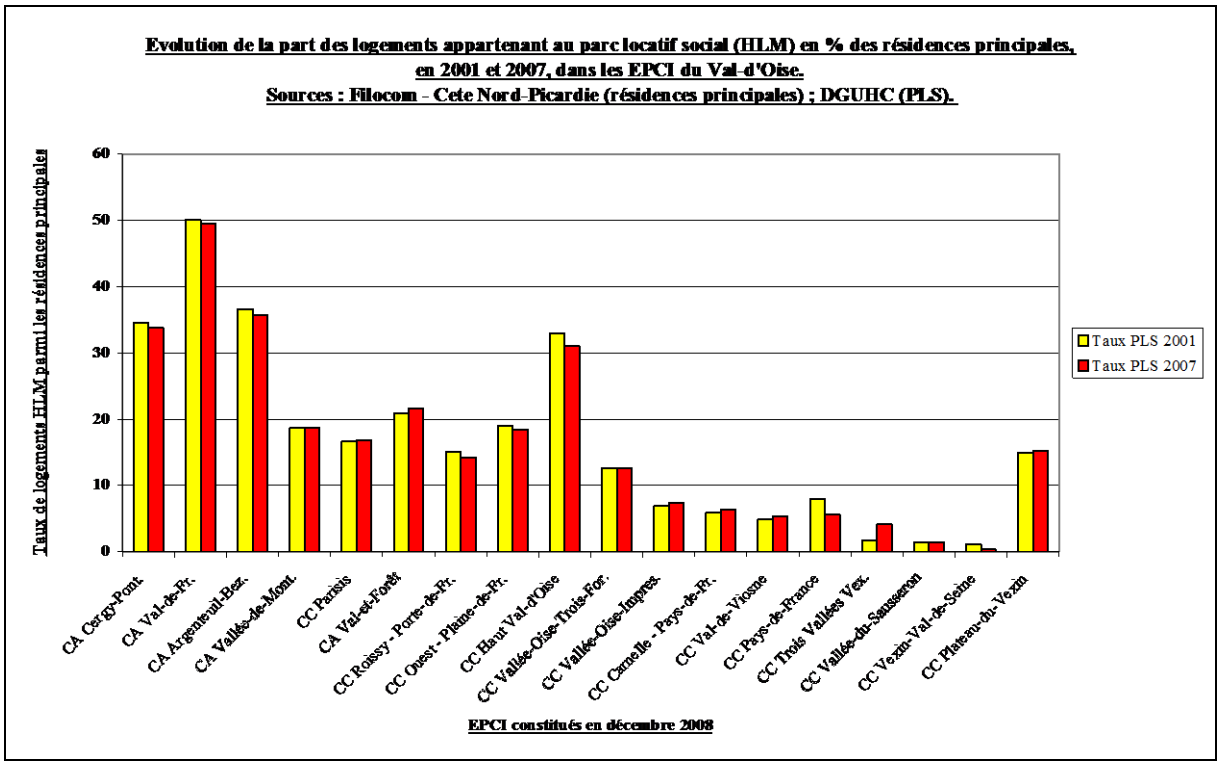

Fig 132 : Evolution du taux de logements appartenant au parc locatif social (en % des résidences principales), dans les EPCI du Val-d'Oise, en 2001 et 2007.

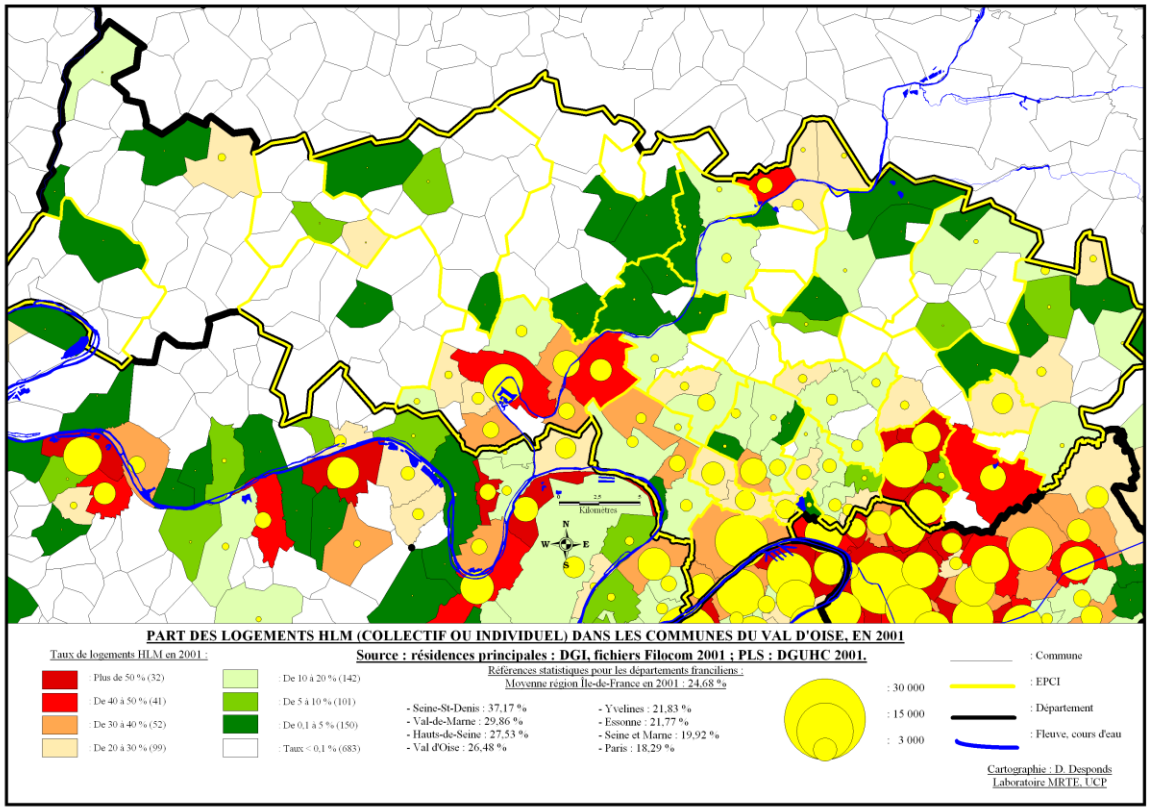

Fig 133 : Carte : part des logements HLM (collectif ou individuel) dans les communes du Val-d'Oise, en 2001.

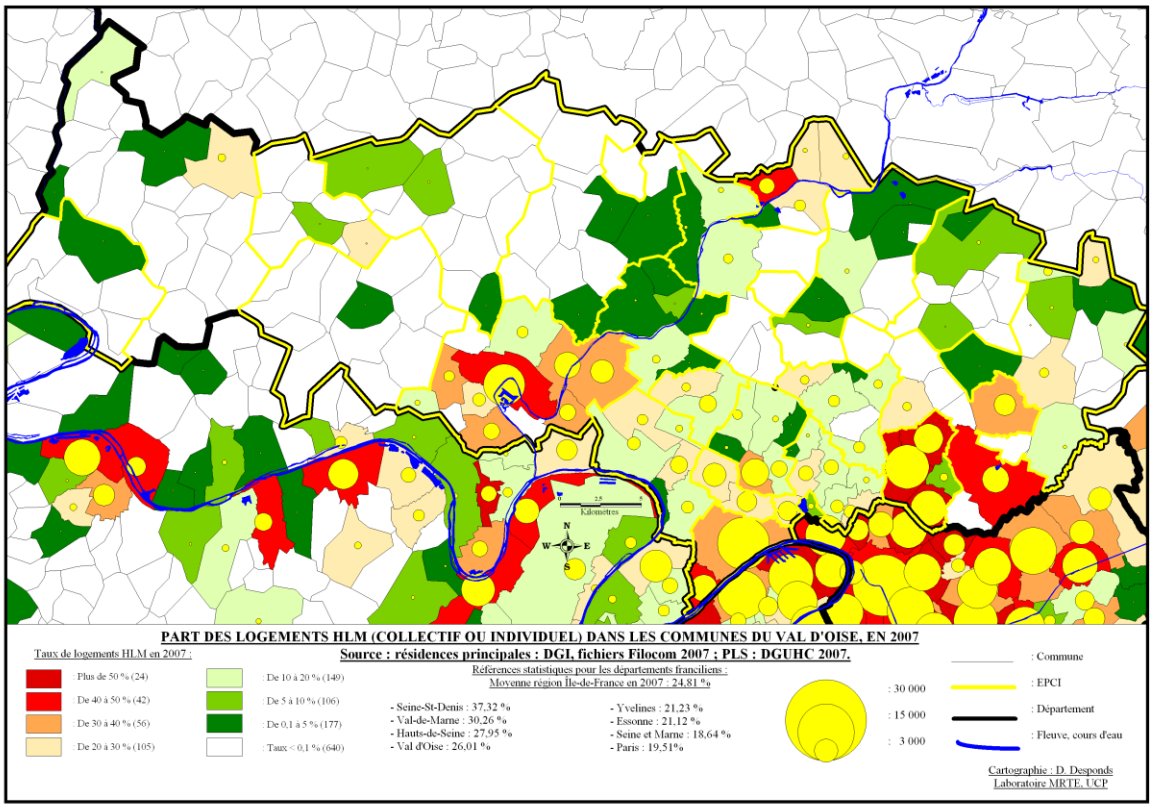

Fig 134 : Carte : part des logements HLM (collectif ou individuel) dans les communes du Val-d'Oise, en 2007.

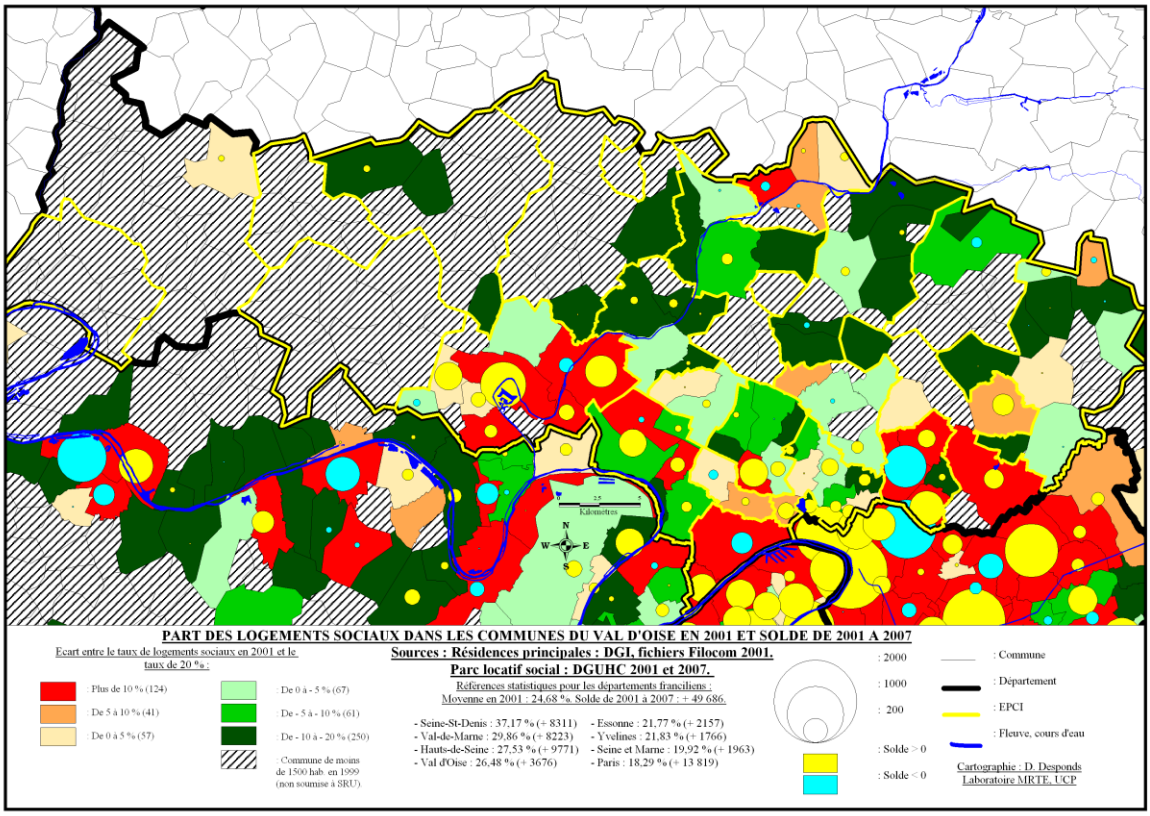

Fig 135 : Carte : part des logements sociaux dans les communes du Val-d'Oise en 2001 et solde de 2001 à 2007.

Comment se distribuent spatialement les soldes nets de logements sociaux entre 2001 et 2007 ? La carte ci-dessus (Figure 135) montre que les communes ayant enregistré des soldes négatifs sont essentiellement des communes concernées par les opérations de rénovation urbaine[56] (Sarcelles : - 623 ; Argenteuil : - 194 ; Persan : - 45). Quelques exceptions apparaissent toutefois, ainsi de Luzarches dont le taux initial était de 12,1 % et qui perd 54 logements sociaux. Les soldes négatifs enregistrés dans le Val-d'Oise sont moins importants que ceux observés dans d'autres communes franciliennes également engagées dans des opérations de rénovation urbaine, ainsi les Mureaux perd 438 logements sociaux sur la période 2001-2007 ; Mantes-la-Jolie, 794 ; Stains, 1090. C'est toutefois Meaux qui avec un solde négatif de 2002 logements enregistre la plus forte baisse en région Île-de-France (voir Figure 130). Inversement, plusieurs communes du Val-d'Oise se caractérisent par de forts soldes positifs, ce sont par ordre croissant : Goussainville (+ 191), Courdimanche (+ 289), Herblay (+292), Ermont (+ 302), Saint-Ouen-l'Aumône (+ 375), Garges-lès-Gonesse (+ 432) et enfin Cergy (+ 705). Des communes en rénovation urbaine, présentant des taux initiaux élevés de logements sociaux, peuvent donc également se signaler par des soldes positifs comme le montrent Cergy, Garges-lès-Gonesse, Goussainville et Saint-Ouen-l'Aumône. Les chiffres qui viennent d'être présentés mériteraient des analyses plus fines à développer dans trois directions. D'abord, en intégrant les types de logements sociaux détruits et construits. Ainsi, substitue-t-on des logements sociaux pour classes moyennes (de type PLS) à des logements sociaux pour populations plus défavorisées (de type PLA-I) ? Ensuite, en nuançant

[56] Au 1er avril 2010, quatorze programmes de rénovation urbaine étaient engagés dans le Val-d'Oise, la liste précise avec les niveaux d'engagement figure en **Annexe 9**. Ils concernent les communes d'Argenteuil, Bezons, Cergy (deux opérations), Deuil-la-Barre, Garges-lès-Gonesse, Fosses, Goussainville, Gonesse, Persan, Saint-Ouen-l'Aumône et Villiers-le-Bel (deux opérations).

les soldes obtenus à un moment donné (en l'occurrence, ceux-ci ont été calculés pour la période 2001-2007 ; or, prendre 2001-2005, voire 2001-2009 quand les données seront disponibles, aurait pu produire des résultats légèrement différents), par le calendrier particulier des opérations de rénovation urbaine amorcées sur les territoires. Il est en effet plus rapide de détruire que de reconstruire des logements sociaux. Une baisse momentanée peut donc précéder une remontée ultérieure et ne constituer qu'une inflexion dans une tendance plus lourde qui n'aurait pu être dégagée par les seuls chiffres de la DGUHC. Enfin, une attention particulière devrait être portée aux politiques urbaines mises en place par les équipes municipales. Ceci nécessiterait une approche davantage qualitative destinée à expliciter les projets mis en œuvre ainsi que les moyens spécifiquement affectés.

3. Parc locatif social et évolution des prix de l'immobilier

La part de logements sociaux présents sur les communes est-elle susceptible d'avoir une incidence sur les prix des biens acquis sur les territoires ? Autrement dit, la présence de logements sociaux et l'image qui peut en résulter induit-elle des décotes au niveau des prix enregistrés[57] ? Deux approches complémentaires vont être développées. D'abord en se basant sur des informations provenant de la base BIEN pour trois départements (Yvelines, Seine-Saint-Denis et Val-d'Oise), pour la période 2001- 2005 et ensuite pour les mêmes types de données, mais ne portant que sur le seul Val-d'Oise et pour la période 2000-2008. Dans chacun des cas ne seront prises en compte que les données d'une année sur deux. Si l'on considère les maisons anciennes acquises dans les trois départements (voir Figure 136), il est possible de constater que les prix les plus élevés sont enregistrés pour les communes possédant de 5 à 10 % de logements sociaux, les plus faibles correspondant à des communes ayant des taux élevés, à plus de 40 %. Les premiers étaient 1,6 fois plus élevés en 2001, ils ne le sont plus que 1,3 fois en 2005. Si tous les prix ont connu une appréciation importante sur la période, celle-ci a encore été plus nette pour les communes disposant d'un parc locatif social important. Il s'agit le plus souvent de communes en rénovation urbaine. Ceci confirme certaines des analyses développées au **Chapitre VI)B)2)**. Il est par ailleurs possible de noter que la croissance des prix a été plus forte entre 2003-2005 qu'elle ne le fut entre 2001-2003. Une autre catégorie de communes se dégage avec des prix faibles, il s'agit de celles ayant moins de 5 % de logements sociaux. Ceci semblerait déroger à la tendance précédemment signalée si l'on n'intégrait le fait qu'il s'agit le plus souvent de communes rurales, les niveaux de prix répondant pour partie à une logique centre-périphérie (voir Figures 82 et 83).

Les évolutions des prix des appartements (voir Figure 137) marquent une rupture forte entre les communes ayant moins de 20 % de logements sociaux et les autres. Le ratio entre les catégories enregistrant les prix les plus élevés et les moins élevés est de 1,7 en 2001 et de 1,5 en 2005. Comme pour les maisons, la croissance a été plus forte sur la période 2003-2005. La grande sensibilité des appartements acquis à la présence de logements sociaux sur la commune peut s'expliquer par la proximité géographique avec des zones à forte présence de logements sociaux perçus de façon négative par les acquéreurs et entraînant une dévaluation des biens. Les maisons peuvent pour des raisons d'organisation du tissu urbain, être implantées plus loin des zones d'habitat social. Pour que ces hypothèses soient validées il faudrait tenir compte des caractéristiques des biens ayant fait l'objet des acquisitions, autrement dit, raisonner « toutes choses égales par ailleurs » ce qui impose le recours aux prix hédoniques [Trannoy et alii, 2007 ; Bergel, Desponds, Jean et Le Goff, 2008].

[57] Des analyses sur la question ont été développées dans l'article suivant : Desponds D. (2010) « Les effets paradoxaux de la loi SRU sur le profil des acquéreurs de biens immobiliers. Etude portant sur trois départements d'Île-de-France », *Espaces et sociétés* n°140-141 : « *Paradoxes de la mixité sociale urbaine* ». pp. 37-58.

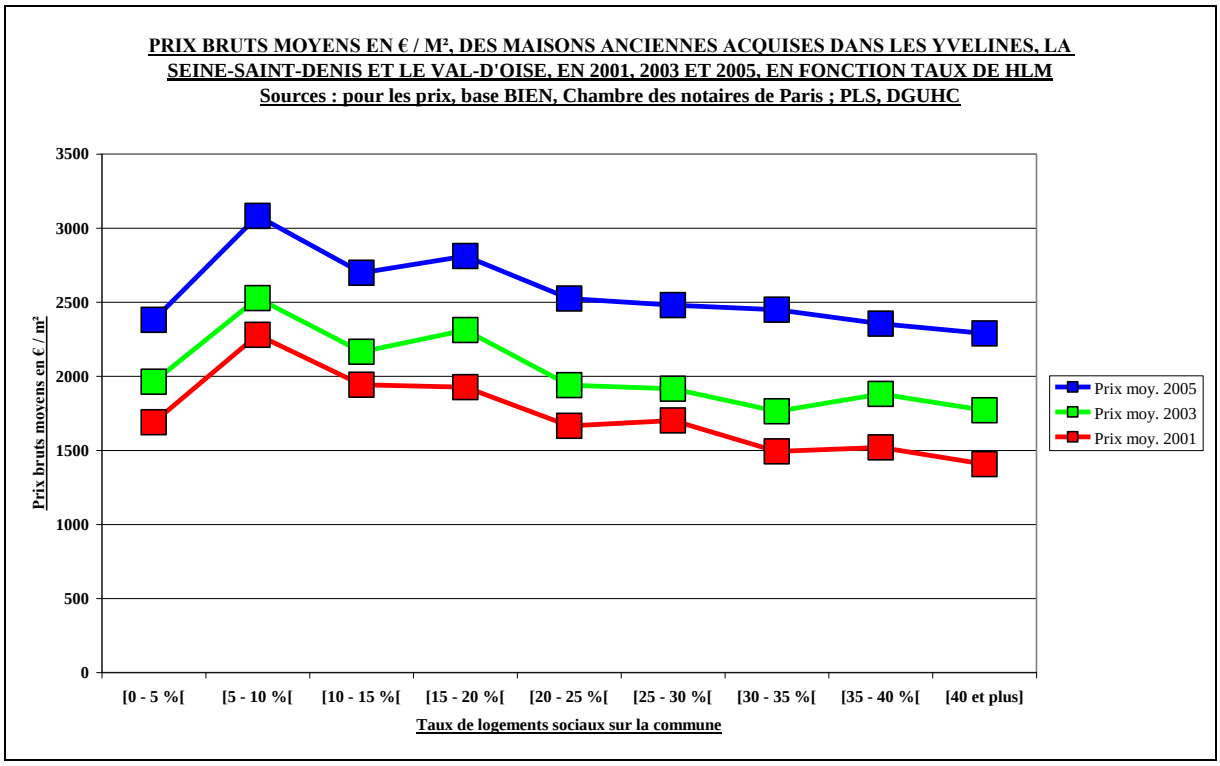

Fig 136 : Prix bruts moyens en € au m², des maisons anciennes acquises dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, en 2001, 2003 et 2005, en fonction du taux de logements sociaux sur la commune.

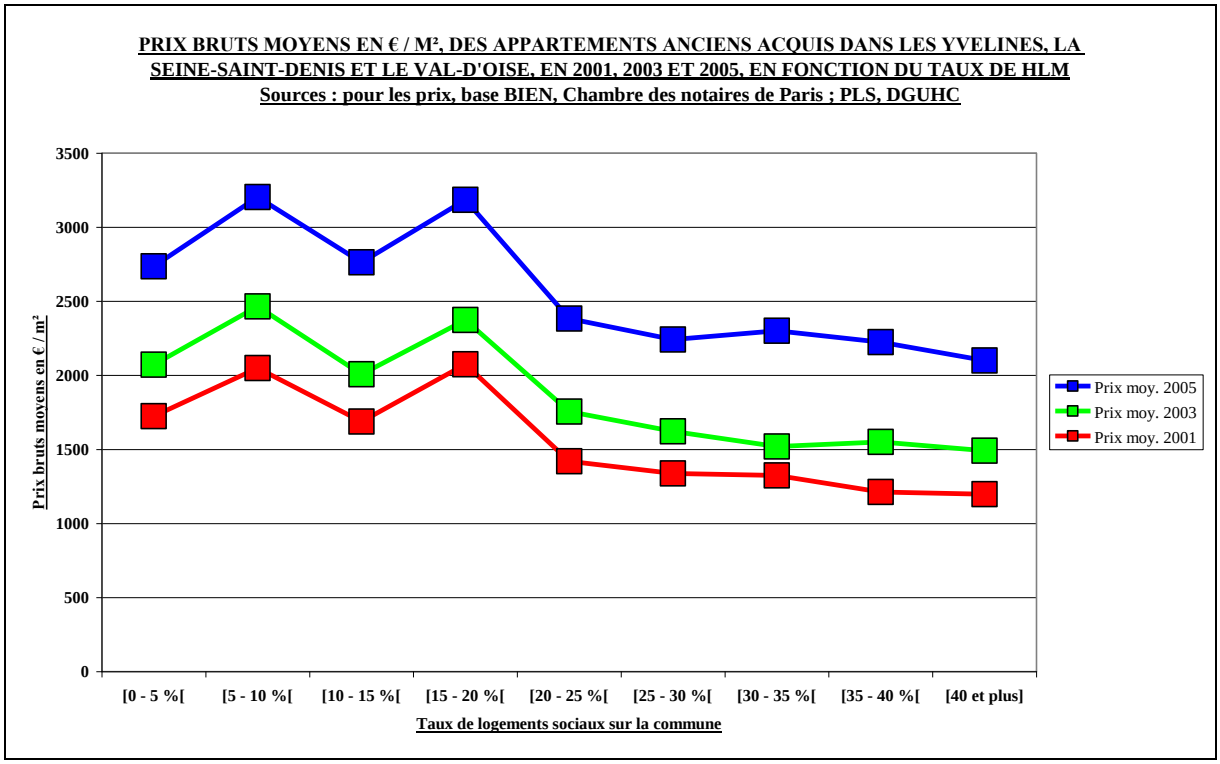

Fig 137 : Prix bruts moyens en € au m², des appartements anciens acquis dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, en 2001, 2003 et 2005, en fonction du taux de logements sociaux sur la commune.

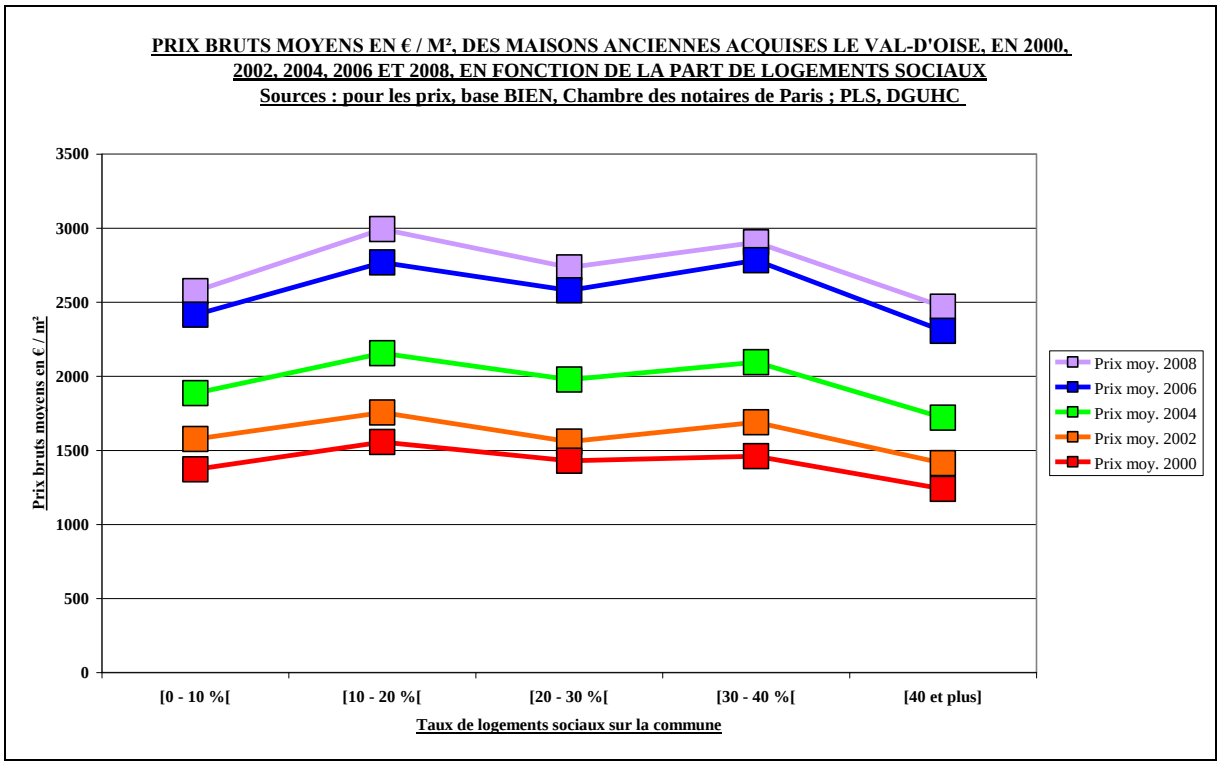

Fig 138 : Prix bruts moyens en € au m², des maisons anciennes acquises dans le Val-d'Oise, en 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008, en fonction du taux de logements sociaux sur la commune.

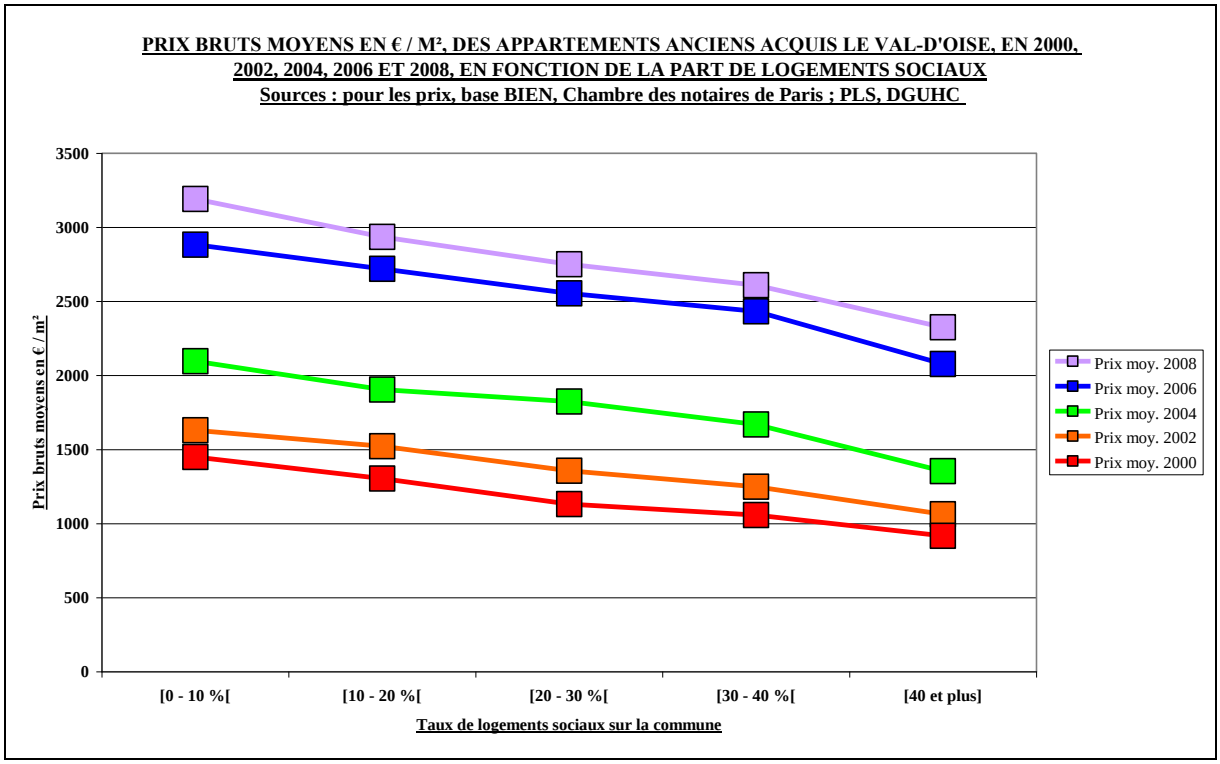

Fig 139 : Prix bruts moyens en € au m², des appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, en 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008, en fonction du taux de logements sociaux sur la commune.

Les résultats concernant le Val-d'Oise seul[58], sur une durée de temps plus longue, sont plus nuancés pour les maisons (voir Figure 138) que dans le cadre des trois départements, les écarts étant plus faibles entre les prix les plus élevés et les plus faibles. Par ailleurs, la plus forte croissance des prix, toutes catégories confondues, a été observée pour la période 2004-2006, ceux de 2008 étant à peine supérieurs à ceux de 2006. Dans le cas des appartements (voir Figure 139), la relation entre le prix des appartements au m² et le taux de logements sociaux sur la commune apparaît forte de nouveau, confirmant ce qui avait été observé pour les trois départements, sur la période 2001-2005.

Taux de logements sociaux sur la commune (définition SRU)	Prix appar-tements anciens acquis en 2001	Prix appar-tements anciens acquis en 2003	Prix appar-tements anciens acquis en 2005	Prix maisons anciennes acquises en 2001	Prix maisons anciennes acquises en 2003	Prix maisons anciennes acquises en 2005
< 5%	100	121,9	161,7	100	116,1	139,9
[5 – 10 %[	100	120,3	157,5	100	110,7	136,8
[10 – 15 %[	100	121,3	167,6	100	111,3	140,5
[15 – 20 %[	100	114,8	153,9	100	120,2	145,8
[20 – 25 %[	100	122,6	169,5	100	117,0	151,8
[25 – 30 %[	100	122,3	170,5	100	112,9	146,6
[30 – 35 %[	100	115,0	175,3	100	118,0	163,5
[35 – 40 %[	100	128,6	185,3	100	122,0	153,7
>= 40 %	100	124,4	175,4	100	126,0	164,6

Fig 140 : Tableau : Evolution du prix moyen des maisons et appartements anciens acquis en Seine-Saint-Denis, dans les Yvelines et le Val-d'Oise, en 2001, 2003 et 2005 (avec base 100 en 2001), en fonction de la part de logements sociaux sur la commune (définition SRU).
Sources : DGUHC et base BIEN (Chambre des notaires de Paris).

Taux de logements sociaux sur la commune (données DGUHC)	Prix appar-tements anciens acquis en 2000	Prix appar-tements anciens acquis en 2004	Prix appar-tements anciens acquis en 2008	Prix maisons anciennes acquises en 2000	Prix maisons anciennes acquises en 2004	Prix maisons anciennes acquises en 2008
[0 – 10 %[	100	144,7	220,3	100	137,5	187,7
[10 – 20 %[	100	146,1	225,2	100	138,5	192,4
[20 – 30 %[	100	161,3	243,2	100	138,4	191,4
[30 – 40 %[	100	157,8	246,7	100	143,5	198,9
>= 40 %	100	147,5	253,3	100	138,8	199,4

Fig 141 : Tableau : Evolution du prix moyen des maisons et appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, en 2000, 2004 et 2008 (avec base 100 en 2000), en fonction de la part de logements sociaux sur la commune.
Sources : DGUHC et base BIEN (Chambre des notaires de Paris).

[58] Compte tenu du nombre de transactions à disposition dans le cas des trois départements d'un côté, du Val-d'Oise seul de l'autre, il est apparu souhaitable de ne pas segmenter de la même façon l'axe des abscisses. Ainsi les communes ayant moins de 40 % de logements sociaux sur leur territoire sont divisées en huit catégories pour les trois départements et seulement quatre catégories dans le cas du Val-d'Oise. Ceci a une incidence sur la forme des courbes (voir les Figures 136 et 138 pour les maisons et les Figures 137 et 139 pour les appartements).

Ces évolutions des prix dans les différentes catégories de communes relativement à la part de logements sociaux peuvent être appréhendées d'une façon différente, en partant d'une base 100 à un moment donné. En l'occurrence, pour les trois départements, celle-ci a été fixée sur l'année 2001 (voir Figure140) et pour le seul Val-d'Oise, sur l'année 2000 (voir Figure 141). Il s'agit d'une autre manière de traiter l'information présente dans les différents graphiques précédemment analysés. Plusieurs tendances se dégagent : les croissances des prix au m² des appartements anciens ont été plus fortes que celles des maisons anciennes, la période 2003-2005 a connu des accroissements des prix plus marqués que la période 2001-2003 pour les trois départements, de même que la période 2004-2008, en comparaison de la période 2000-2004 pour le seul Val-d'Oise. Enfin, les communes enregistrant les plus forts taux de logements sociaux sont également celles qui ont connu les plus fortes appréciations des prix, en partant certes d'un niveau initial assez bas. Ce phénomène est d'ailleurs plus sensible sur la seconde période que sur la première. Dans le cas du Val-d'Oise, les appartements sont davantage concernés que les maisons. Ces dynamiques peuvent être mises en relation avec les opérations de rénovation urbaine, même si des analyses locales seraient seules à même de confirmer l'hypothèse.

C. Principaux facteurs explicatifs

S'agissant de la répartition des logements sociaux sur le territoire des trois départements comme du seul Val-d'Oise, prévaut une forme d'inertie. Ceci ne peut guère surprendre compte tenu de la période relativement brève de l'étude. Les stocks de logements sociaux se sont progressivement constitués, avec une phase de fortes constructions, dans le courant des années cinquante-soixante, en relation avec la crise du logement et la croissance démographique élevée de l'époque. Ceci débouche sur des contrastes entre les départements franciliens et plus encore entre les communes. Si l'on se réfère aux données présentées lors de la mise en place de la loi SRU, certaines communes soumises à la loi enregistrent des taux supérieurs à 50 %, d'autres des taux inférieurs à 5 %. Les obligations à construire imposées par la loi SRU, plus stricte dans ce domaine que la LOV (Loi d'orientation pour la ville) de 1991, ne modifient qu'à la marge les écarts observés. Néanmoins, il a été possible de montrer que certaines communes se caractérisent par des soldes fortement positifs (le cas le plus emblématique étant Paris) et d'autres des soldes négatifs élevés résultant de nombreuses destructions de logements dans le cadre des opérations de rénovation urbaine (voir par exemple Meaux). Dans le cadre plus restreint du Val-d'Oise, il a été montré que trois EPCI (les Communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise, de Val-de-France et d'Argenteuil-Bezons) concentraient une part majoritaire de logements sociaux, la situation en 2007 demeurent quasiment identique à celle de 2001. Parmi les facteurs contribuant à maintenir les écarts initiaux doivent être évoqués les contrastes entre communes urbaines soumises à la loi et communes rurales qui à quelques nuances près n'y sont pas[59]. Mais ne doivent être occultées les réticences à construire des logements sociaux comme ont pu le souligner divers rapports, ainsi : « *Les chiffres relatifs à la mise en oeuvre de l'obligation de l'article 55 de la loi SRU pour la deuxième période triennale (2005-2007) ont été rendus publics par Mme le Ministre du logement le 2 juillet 2008. Il en ressort que sur 730 communes assujetties à l'obligation : 400, soit 55 % ont respecté et souvent nettement dépassé leurs objectifs - 330, soit 45 % n'ont pas respecté leurs objectifs. On trouve même 56 communes parmi les 330, qui*

[59] L'Insee retient comme seuil de définition d'une commune urbaine : 2000 habitants agglomérés. La loi SRU dans le cadre de la région Île-de-France a fixé le seuil à 1500 habitants pour les communes appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants. De fait, 186 communes (voir **Annexe 7**) étaient soumises au rattrapage.

ont un taux de réalisation nul ou négatif (diminution du taux de logements sociaux). Ce non respect de la loi est d'autant plus inquiétant qu'il concerne particulièrement les départements que nous avons identifiés comme ayant le plus grand besoin de logements locatifs sociaux nouveaux pour appliquer le DALO. La moitié des communes ne respectant pas leur obligation sont des communes d'Ile de France ou du pourtour méditerranéen »[60]. Plus loin, le même rapport indique que : « *26% des communes ne respectant pas leur obligation sont situées en Ile de France. Sur 181 communes qui ont moins de 20% de logements sociaux, 85 communes n'ont pas atteint l'objectif fixé. Certaines communes affichent des taux de réalisation de l'objectif particulièrement bas. Nous citons ci-après les communes de plus de 10 000 habitants n'atteignant pas les 2/3 de l'objectif. 81 Andrésy (14%), Saint Maur (17%), La Celle Saint Cloud (19%), Saint-Mandé (21%), Le Raincy (27%), Houilles (29%), Triel sur Seine et Enghien (30%), Nogent-sur-Marne (31%), Le Chesnay (36%), Vincennes (38%), Maisons-Laffitte (44%), Sceaux (46%), Neuilly sur Seine (49%), Marly-le-Roi (55%), Le Perreux-sur-Marne (58%), Yerres (64%) et Rosny (-130%). A l'inverse, les résultats positifs affichés par d'autres villes montrent qu'il est possible non seulement de tenir mais encore de dépasser largement l'obligation légale, y compris dans un contexte de disponibilité foncière faible* ». Ceci pose clairement la question de la volonté politique de construire ou non des logements sociaux. Il sera possible de noter que parmi les communes du Val-d'Oise, seule la commune d'Enghien-les-Bains est évoquée par le rapport. Ces réticences à accueillir des logements sociaux sur les communes fragilisent l'objectif régulièrement affiché de promouvoir la mixité sociale. De fait, le maintien des écarts limite l'offre résidentielle accessible aux populations les moins favorisées.

D. Perspectives envisageables

Le cadre fixé par la loi SRU devrait être maintenu. De nombreuses critiques à son encontre avaient été exprimées par les acteurs politiques, situés le plus fréquemment à droite de l'échiquier politique (voir Figure 126). Il n'empêche qu'en dépit de ces réticences, les règles fixées, en particulier par l'article 55, ont été maintenues. Le principal problème signalé aujourd'hui est celui de l'option suivie par certaines communes de ne pas respecter les engagements quitte à payer les pénalités imposées. Une autre question porte sur la capacité de l'ANRU a poursuivre les actions entreprises[61]. Les financements affectés à l'ANRU devraient progressivement se tarir, limitant les projets de rénovation soutenus par l'Etat et laissant par conséquent aux communes la charge de financer des opérations de ce type. Le Val-d'Oise se trouve directement concerné, parmi les communes disposant d'un important parc de logements sociaux, la plupart ont lancé des opérations de rénovation urbaine. Il semblerait que ces opérations contribuent à enclencher un processus de valorisation immobilière lors des acquisitions, plus sensiblement perceptible pour les appartements. L'amorce d'une convergence dans ce domaine peut être interprétée comme le signe d'un moindre désintérêt de ces territoires par des catégories plus aisées, même si ceci reste à confirmer. Dans le cas où la tendance s'affirmerait, pourrait alors apparaître un paradoxe, celui de voir les politiques de mixité sociale conduire à une plus forte exclusion des catégories populaires en raison de l'appréciation des biens immobiliers [Desponds, 2010-b].

À moyennes échéances, il n'y a guère à attendre de rééquilibrage important de la part des logements sociaux entre les territoires du Val-d'Oise. Les EPCI les plus ruraux, en

[60] Comité de suivie de la mise en œuvre du droit opposable au logement (oct. 2008), op. cité p. 80.
[61] Voir à ce propos : Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) (2008) : *Rénovation urbaine 2004 – 2008. Quels moyens pour quels résultats ?*

l'absence de contraintes légales n'ont guère de raison de lancer des projets de construction susceptibles de heurter leur électorat. En conséquence, sachant que les besoins en logements sociaux restent élevés en région Île-de-France [Fondation Abbé Pierre, 2009], demeure la question de savoir où les construire, ainsi : « *Le parc social est sous tension, cela n'est pas nouveau. Ce qui l'est moins, c'est de constater qu'y compris dans les ZUS les plus dépréciées, celui-ci finit par trouver preneur. Le nombre croissant de demandeurs de logements sociaux et la baisse du taux de rotation au sein du parc social (passant de 12,5 % en 1999 à moins de 10 % en 2007) montrent que le parc social, même dévalorisé, reste la principale offre permettant aux ménages de disposer d'un logement décent à un coût correspondant à leurs ressources. Il existe en fait, au sein du parc Hlm, toute une gamme de produits qui se distinguent d'abord par leur prix, lequel varie selon les financements dont ils ont bénéficié lors de leur construction, mais aussi par leur ancienneté, par les types de logements proposés, et par le mode d'urbanisation en vogue lors de leur construction* »[62]. Cette question dépasse le cadre du seul Val-d'Oise et porte d'une manière plus globale sur la nature des politiques du logement et de l'habitat mises en œuvre mais aussi sur l'articulation entre les enjeux sociaux et les enjeux territoriaux.

Dernier point, le Val-d'Oise s'inscrit dans la dynamique plus globale de la région Île-de-France et de l'agglomération parisienne. Depuis le début de cette étude, un parti pris a systématiquement été adopté, celui de ne pas circonscrire les analyses au seul département mais au contraire, de fournir des éléments de cadrage plus globaux. Un certain nombre de grand projet d'aménagement ont entraîné des conséquences majeures pour le département, qu'il s'agisse de l'implantation d'une ville nouvelle ou d'une plateforme aéroportuaire. De nouveaux projets sont en cours d'élaboration, en particulier celui du Grand-Paris[63]. La place qui sera faite aux communes du département serait susceptible de modifier la donne locale, par exemple par une plus forte valorisation de portions du territoire qui apparaissent parfois comme des « territoires de la relégation » [Delarue, 1991]. Les résultats dans ce domaine ne pourront se situer que dans le moyen terme, de l'ordre d'une dizaine d'années et résulteront des interactions entre les dynamiques économiques et les dynamiques sociales.

[62] Op. cité p. 80.
[63] Voir sur ce point le site gouvernemental : http://www.gouvernement.fr/gouvernement/presentation-du-projet-pour-le-grand-paris

VIII. Evolution du recrutement des collégiens à l'entrée en 6ème, de 2006 à 2009, dans l'académie de Versailles

A. Sources exploitées et difficultés rencontrées

Aborder cette thématique figurait parmi les objectifs initiaux de l'étude. Les collèges font en effet partie des compétences attribuées aux conseils généraux par les lois de décentralisation. La question semblait d'autant plus intéressante que les règles d'affectation des collégiens (comme les lycéens d'ailleurs) ont fait l'objet d'un assouplissement de la carte scolaire depuis la rentrée 2007. Toutefois nous nous sommes heurtés à un certain nombre de difficultés quant à l'accès à l'information, en particulier un refus de l'inspection académique du Val-d'Oise d'autoriser l'utilisation de données dont disposait le Conseil général. Nous sommes ici dans une configuration voisine de celle concernant la question de la nationalité des populations. Ces données sont considérées comme « sensibles », susceptibles d'être exploitées à des fins partisanes. En conséquence, il est extrêmement difficile pour des chercheurs en sciences sociales de disposer d'informations permettant une première approche quantitative du sujet. Les développements qui suivent n'ont été rendus possibles que grâce au soutien du Recteur de l'académie de Versailles ayant accepté que certaines données soient exploitées afin de permettre une communication sur le sujet lors du colloque pluridisciplinaire : « *L'égalité des chances, au-delà des mots* », qui s'est déroulé à l'université de Cergy-Pontoise les 24 et 25 mars 2010.

Depuis la fin de l'année 2009, le regard porté sur l'assouplissement de la carte scolaire, mis en place depuis la rentrée 2007 a toutefois changé. D'abord un rapport de la Cour des comptes paru en début novembre 2009 et auquel fait référence l'article du journal Le Monde[64] : « *Dans son rapport, la Cour des comptes estime que, sur un total de 254 collèges 'ambition réussite', 186 ont perdu 'jusqu'à 10%' de leurs élèves du fait de la réforme de la carte scolaire voulue par* Xavier Darcos. *Alors ministre de l'éducation, il avait jugé que la carte scolaire, qui affecte un élève dans un collège ou un lycée en fonction de son lieu de résidence, 'n'assure plus l'égalité des chances et ne répond plus aux attentes des familles', car elle est 'régulièrement contournée'. Même s'il chiffre à 7 %, et non pas 10 %, la perte d'élèves par certains collèges difficiles, l'actuel ministre de l'éducation,* Luc Chatel, *n'a pas contesté ces résultats.* M.Chatel *dit attendre, 'd'ici à la fin de l'année, une étude plus détaillée' par ses services, le rapport rendu public par* Jean Picq, *président de la troisième chambre de la Cour des comptes, ne reposant que sur six collèges 'ambition réussite' de trois académies: Aix-Marseille, Lille et Versailles* ». Le ministre de l'Education nationale a par la suite eu l'occasion d'insister sur la nécessité d'une évaluation des dispositifs mis en place. L'entretien reproduit ci-dessous et paru dans la Lettre de l'éducation du 23 novembre 2009[65], insiste sur ce point : « *A propos de l'éducation prioritaire, la Cour des comptes a montré que l'assouplissement de la carte scolaire a renforcé la ghettoïsation de nombreux collèges. Pourquoi vouloir sa disparition totale malgré tout ? C'est le système actuel qui a abouti à la ghettoïsation. Si on permet à ces établissements de porter de beaux projets, ils peuvent redevenir attractifs. Mais il faut s'en donner les moyens. D'où le recrutement sur postes à profil, la nécessité d'expérimentations et le maintien des dotations horaires. Le rapport de la Cour des comptes, je ne le conteste pas, mais j'ai besoin d'en savoir davantage. J'attends une étude du ministère sur l'impact des deux ans d'assouplissement de la carte scolaire. Je sais déjà qu'il y a 11 % de dérogations en plus depuis 2007, et que le*

[64] Le Monde en date du 5 novembre 2009 : « *Carte scolaire : la Cour des comptes pointe un risque de ghettoïsation* ». Article de M. Dupuis.
[65] Il s'agit de la Lettre de l'éducation (Le Monde de l'éducation) n°648, parue le 23 novembre 2009.

taux de satisfaction est de 69 %. Une fois cette étude réalisée, il faudra réfléchir à l'étape suivante, car l'objectif c'est d'aller plus loin à la rentrée prochaine. S'il y a des effets pervers, nous les corrigerons. C'est bien pour cela que nous avons choisi la progressivité ». Enfin, diverses enquêtes commencent à faire connaître leurs résultats. Ainsi de celle menée par le SNPDEN à laquelle fait allusion l'article du journal Le Monde du 7 mai 2010[66] : « *Les acteurs du système scolaire le pressentaient. Face au mutisme du ministère de l'éducation nationale, qui s'est toujours refusé à donner un bilan de l'assouplissement de la carte scolaire, c'est une organisation syndicale, le premier syndicat des chefs d'établissement (SNPDEN) qui a mené l'enquête sur les conséquences de la plus grande liberté de choix offerte aux familles. Entré en vigueur à la rentrée 2007, l'assouplissement de la carte scolaire - soit la possibilité laissée aux familles de s'affranchir de la sectorisation - était une promesse de campagne du candidat à l'Elysée,* N. Sarkozy. *Elle était présentée comme une mesure de justice sociale permettant aux élèves boursiers brillants d'intégrer un bon établissement ; et plus largement à chaque famille de choisir le projet d'établissement qui convient à son enfant. Trois ans plus tard, aucune étude officielle ne permet de mesurer l'impact de l'assouplissement de la carte. Seul un rapport de la Cour des comptes a crié gare, en novembre 2009, en soulignant le risque de ghettoïsation des établissements les plus défavorisés. Pour combler ce vide, le SNPDEN a recueilli des données auprès de 2 758 collèges et lycées* ». L'étude qui suit, se fixe comme objectif de dégager un certain nombre de tendances consécutives à l'assouplissement de la carte scolaire dans le contexte de l'académie de Versailles. La situation spécifique du Val-d'Oise pourra dans certains cas être mise en parallèle avec celle des trois autres départements de l'académie : les Yvelines, les Hauts-de-Seine et l'Essonne. Cette académie est la plus importante de France et se partage la scolarisation en Île-de-France avec les académies de Paris et de Créteil, cette dernière incluant la Seine-et-Marne et le Val-de-Marne.

L'assouplissement de la carte scolaire faisait partie des engagements de campagne du candidat N. Sarkozy lors de la présidentielle de 2007. Notons cependant que son adversaire lors du second tour, S. Royal envisageait également des aménagements à la carte scolaire. Le communiqué de presse (voir Figure 142) en date du 4 juin 2007, soit à peine un mois après l'élection présidentielle, annonce les raisons de l'assouplissement de la carte scolaire. Il s'agit ainsi de « *donner une liberté nouvelle aux familles tout en renforçant la diversité sociale et géographique au niveau de chaque établissement* ». Le tout parce que la carte « *n'assure plus l'égalité des chances et ne répond plus aux attentes des familles* ». Le communiqué ajoute concrètement que « *dès la rentrée 2007, davantage d'élèves pourront s'inscrire dans un établissement hors de leur secteur, dans la limite des places disponibles* ». Ce sont bien les conséquences de ces nouveaux dispositifs qu'il s'agit de chercher à évaluer. Pour ce, plusieurs pistes méthodologiques étaient envisageables. La plus riche, mais aussi la plus complexe à mettre en œuvre, aurait consisté à lancer une étude qualitative destinée à évaluer les stratégies des familles dans le domaine scolaire, comme cela a été fait dans l'agglomération de Montpellier [Zoïa G. et Visier L., 2009]. Cette option n'étant pas réalisable dans les délais impartis, il a été envisagé de recourir à des données quantitatives. Lors de discussions avec A. Didier, responsable du service des statistiques du rectorat de Versailles, plusieurs pistes ont été envisagées : exploitation des PCS des parents des collégiens, localisation à l'adresse des collégiens affectés à tel ou tel collège, nombre de dérogations (à l'entrée et éventuellement, à la sortie) reçues par les principaux des collèges. La deuxième option aurait permis, compte tenu de la carte scolaire existante, vectorisable

[66] Le Monde en date du 7 mai 2010 : « *L'assouplissement de la carte scolaire a déstabilisé le paysage éducatif* ». Article de M. Baumard.

sous SIG, d'obtenir la même information que la troisième piste. Elle aurait toutefois nécessité l'accord préalable de la CNIL.

À la rentrée 2007, une liberté nouvelle est donnée aux familles dans le choix du collège ou du lycée de leur enfant

La carte scolaire - c'est-à-dire l'affectation d'un élève dans un collège ou un lycée correspondant à son lieu de résidence - a été créée il y a plus de quarante ans, pour une École qui n'a plus rien à voir avec celle d'aujourd'hui. Régulièrement contournée, elle n'assure plus l'égalité des chances et ne répond plus aux attentes des familles. C'est pourquoi, Xavier Darcos, ministre de l'Éducation nationale, a souhaité instaurer une règle plus claire, qui s'imposera de la même façon à toutes les familles : dès la rentrée 2007, davantage d'élèves pourront s'inscrire dans un établissement hors de leur secteur, dans la limite des places disponibles. Il s'agit de donner une liberté nouvelle aux familles tout en renforçant la diversité sociale et géographique au niveau de chaque établissement.

Bien évidemment, cet assouplissement ne modifie en rien le droit pour une famille d'inscrire son enfant dans l'établissement de son secteur.

Communication en conseil des ministres

Les résultats de cette première étape d'assouplissement de la carte scolaire sont très encourageants. **Les taux de satisfaction des demandes des familles ont progressé** en s'établissant respectivement à 77 % et 67 %, en hausse de 10 et 6 points par rapport à l'année précédente. **Plus de 13 500 demandes d'inscription** supplémentaires hors secteur ont été formulées par les familles, dont environ un tiers à l'entrée de la classe de sixième et deux tiers pour la classe de seconde.

Communication en Conseil des ministres, le 25 juillet 2007

Fig 142 : Assouplissement de la carte scolaire. Déclaration officielle. Source : educ.gouv.fr. 4 juin 2007.

Favorisée A	Favorisée B	Moyenne	Défavorisée
Chef d'entreprise de 10 salariés et plus	Prof. Intermédiaire santé, travail social	Agriculteur exploitant	Ouvrier qualifié
Profession libérale	Clergé, religieux	Artisan	Ouvrier non qualifié
Cadre de la fonction publique	Prof. Intermédiaire administ., comm. Entrepr.	Commerçant et assimilé	Ouvrier agricole
Professeur et assimilé	Technicien	Emploi civil	Retraité employé et ouvrier
Cadre administratif et commerciaux d'entrepr.	Contremaître	Agent service public	Retraité
Ingénieur. Cadre technique d'entrepr.	Retraité cadre, profession intermédiaire	Policier et militaire	Chômeur n'ayant jamais travaillé
Instituteur et assimilé		Employé administratif d'entreprise	Personne sans activité professionnelle
		Employé de commerce	
		Personne service direct aux entreprises	
		Retraité agriculteur exploitant	
		Retraité artisan, commerç., chef d'entreprise.	

Fig 143 : Concordance entre les PCS Insee et les PCS éducation nationale. Source : « *Guide méthodologique des indicateurs pour le pilotage des établissements du secondaire* » – IPES – Ed. DEPP.

Ceci a conduit à utiliser les seules PCS de l'éducation nationale. Celles-ci diffèrent des PCS de l'Insee[67] et sont construites à partir des résultats scolaires des élèves, en fonction de la PCS de la « personne de référence » de leur famille (voir la Figure143). Ainsi, les instituteurs et assimilés qui font partie de la PCS Insee « profession intermédiaire », appartiennent à la PCS éducation nationale « favorisée A » car les niveaux de réussite scolaire de leurs enfants sont élevés. Nous ne discuterons pas à ce stade de la pertinence de la construction de ces catégories et les utiliserons comme telles.

Afin de ne pas se méprendre sur l'objet de l'étude, référons-nous au texte de F. Dubet[68] : « *D'un côté, souvent à gauche, l'affaire est claire : la carte scolaire favorise la mixité sociale et les familles républicaines doivent s'y plier. Celles qui fuient leur secteur scolaire sont à la fois égoïstes et irrationnelles car chacun sait que l'école de la république offre à tous la même qualité éducative. En principe en tous cas. Mais il est vrai que ceux qui défendent cette position vertueuse ne vivent guère dans les quartiers les plus difficiles. De l'autre côté, souvent à droite, l'affaire est aussi claire : la carte scolaire est une contrainte inacceptable et les familles soucieuses de l'intérêt de leurs enfants doivent choisir l'établissement qui leur convient. Celles qui ne le font pas sont irresponsables et ignorantes car chacun sait que seul le libre choix des parents élèvera la qualité des écoles. En principe en tous cas. Mais il est vrai que ceux qui défendent cette position n'ont généralement pas de difficultés à obtenir ce qui se fait de mieux. Caricature contre caricature, mythe républicain contre mythe libéral ; dans les deux cas les faits ne comptent guère. Aussi faut-il y regarder de plus près si l'on veut cesser de prendre des poses et construire des politiques justes, efficaces et un peu réalistes. Au nom d'un mélange d'ignorance et de nostalgie de la bonne école d'antan, il arrive que la sectorisation scolaire soit parée d'une vertu essentielle : celle de favoriser la mixité sociale des publics scolaires et donc, celle d'être un facteur d'égalité. Or les choses ne sont pas aussi claires car la carte scolaire créée voici quelques décennies répondait d'abord au souci de gérer les flux des élèves afin de planifier plus rationnellement les moyens mis à disposition des écoles. De plus, cette carte scolaire ne concerne véritablement que les grandes villes, là où il y a suffisamment d'établissements pour qu'un choix soit possible. Dans bien des petites villes on ne choisit pas son collège parce qu'il n'y en a qu'un dont le recrutement social est généralement à l'image de la population. Mais comme telle, la sectorisation scolaire n'a aucune vertu égalitaire car évidemment, tout dépend de la structure de la répartition des inégalités sociales sur le territoire* ». La carte scolaire instaurée en 1963 afin de gérer de manière optimale les flux d'élèves [Van Zanten A. et Obin J.-P., 2008] a pris dans le courant des années quatre-vingt-dix une tonalité différente, en relation avec le concept de « mixité sociale » qui s'imposait progressivement comme une norme à atteindre soutenue par la puissance publique (voir **Chapitre VII**). Les informations mises à disposition concernent les années 2006 à 2009. Ceci présente l'avantage de caler les évolutions sur l'année précédant l'assouplissement de la carte scolaire. Notons par ailleurs qu'il s'agit de la première année où furent transmises au rectorat des informations sur les PCS des collégiens du secteur privé. La technique statistique utilisée pour le traitement va s'appuyer sur la méthode des AFC (analyse factorielle des correspondances) permettant de

[67] L'Insee fournit sur son site, à s'adresse suivante la méthodologie de construction des PCS, à partir des déclarations de leur profession par les enquêtés : www.insee.fr/fr/methodes/

[68] Voir préface de « *Le choix de l'école. La carte scolaire et le territoire urbain* », de Zoïa G. et Visier L. Coll. La ville en débat. PUF. Paris. 2009.

dégager les structures d'un nuage de points. Chaque point correspond ici à un collège (412 collèges publics et 99 privés étaient ouverts sur toute la durée de la période). Les regroupements seront ensuite obtenus par une CAH (classification ascendante hiérarchique).

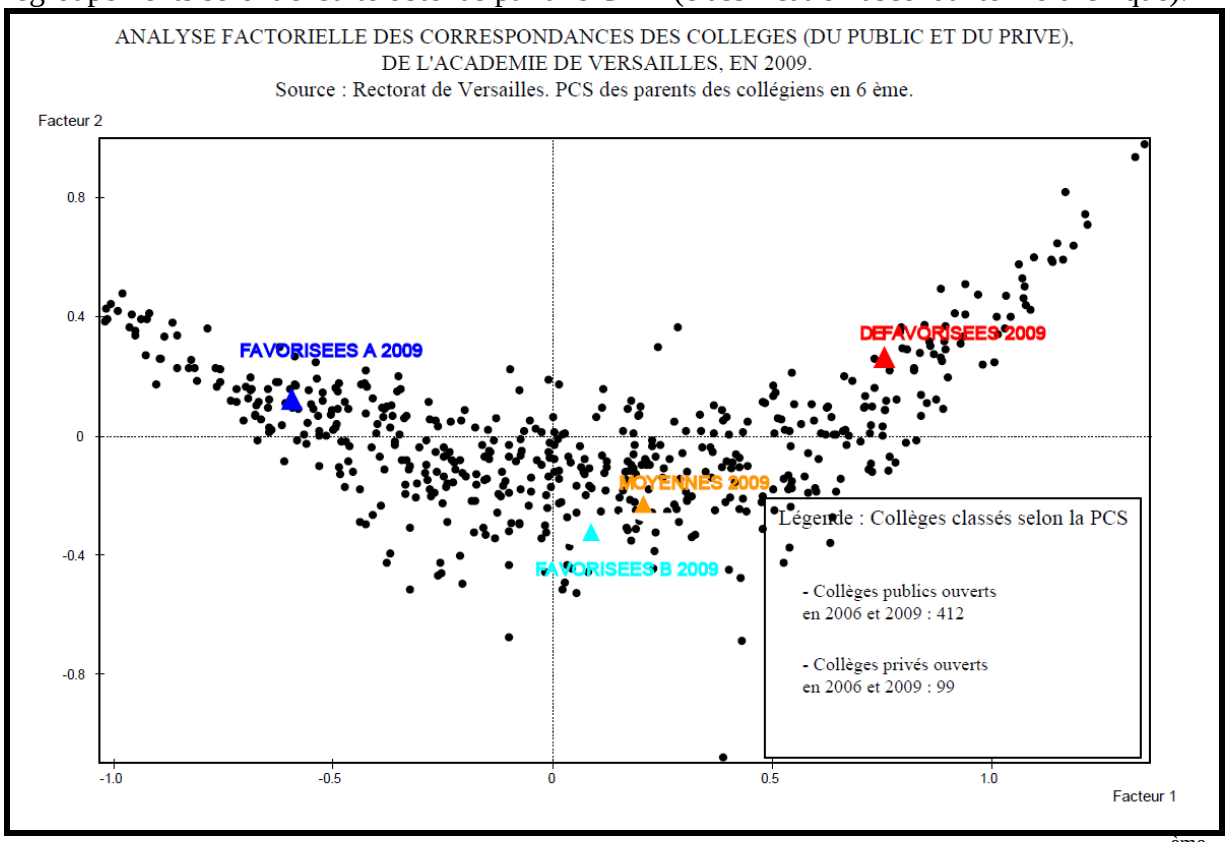

Fig 144 : Analyse factorielle des correspondances des PCS des collégiens entrant en 6ème, dans l'académie de Versailles, en 2009.

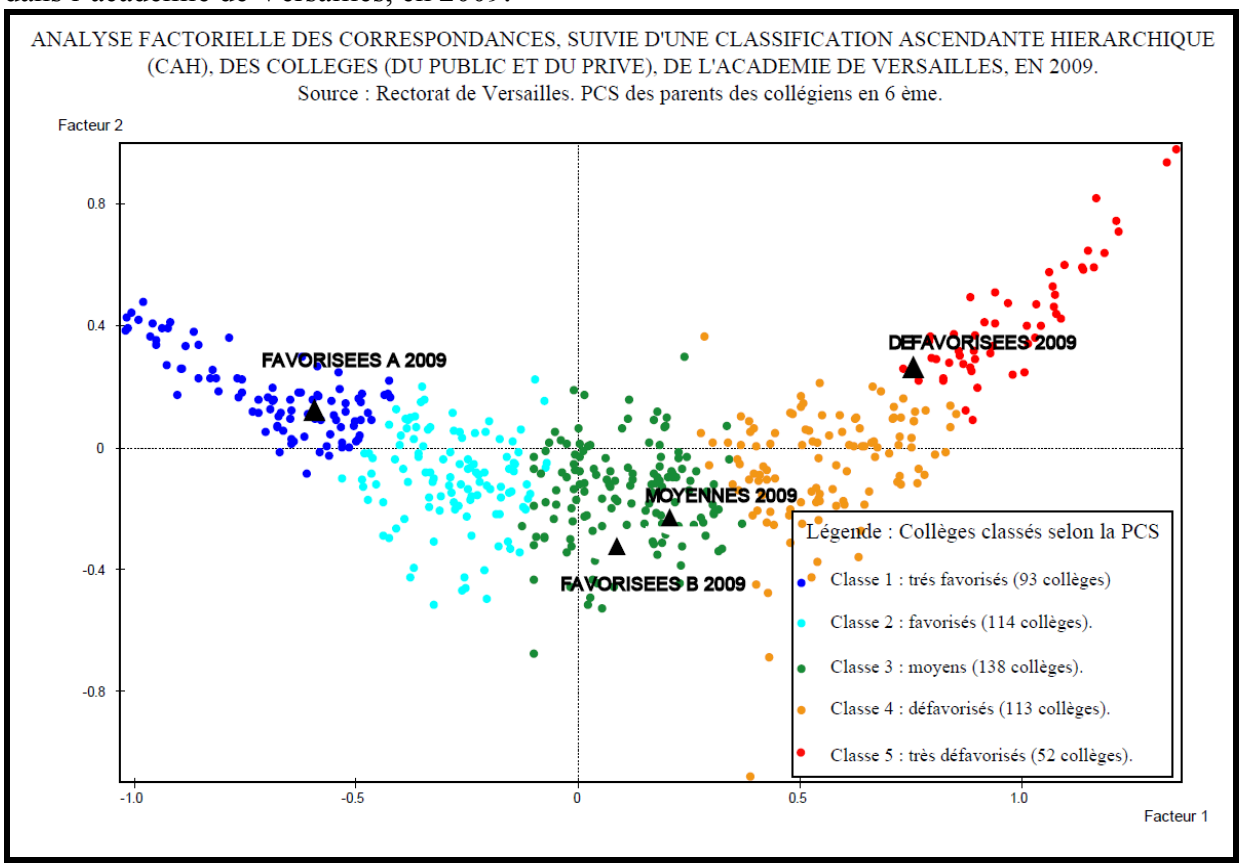

Fig 145 : Analyse factorielle des correspondances, suivie d'une classification ascendante hiérarchique des PCS des collégiens entrant en 6ème, dans l'académie de Versailles, en 2009.

B. Tendances observées

1. *Le Val-d'Oise et les autres départements*

Les résultats présentés ci-dessus (voir Figures 144 et 145) ont été obtenus à partir des données PCS de 2009. La CAH dans ce cas proposait comme pertinente une classification en cinq classes[69]. Si l'analyse factorielle des correspondances avait été effectuée à partir des données de 2006, la CAH aurait proposé comme statistiquement pertinente un regroupement par quatre ou par sept classes. Nous allons en conséquence travailler à partir d'une « classification aval » et non d'une « classification amont ». La première établit une classification à partir de la situation actuelle et oblige à regarder quelle était la situation des collèges trois ans plus tôt. La seconde méthode aurait permis de partir de la situation initiale puis d'évaluer le devenir des collèges.

L'axe factoriel 1 (correspondant à l'axe horizontal) oppose les collèges au profil très favorisé à ceux qui au contraire enregistrent une forte sur-représentation des PCS défavorisées. L'axe factoriel 2 (correspondant à l'axe vertical) oppose les collèges ayant un profil moyen aux autres. Les barycentres de chacune des cinq classes obtenus à partir de la CAH de 2009 permettent de connaître leur profil social spécifique, à comparer au profil moyen dans l'académie. En 2009, ce dernier est le suivant, non réponses exclues (voir Figure 146) : PCS « favorisées A », 39,3 % ; PCS « favorisées B », 12,9 % ; PCS « moyennes », 25,2 % et PCS « défavorisées », 22,5 %. Comme il a déjà été indiqué au **Chapitre IV)**, les PCS favorisées pèsent d'un poids important en région Île-de-France[70]. Quand la classe 3 correspond à peu-près au profil de l'académie, celui de la Classe 1, se distingue par le poids élevé des PCS « favorisés A » (73,2 %) et la classe 5 par celui des PCS « défavorisées » (64,4 %). En 2009, 93 collèges correspondent à la Classe 1 et 52 à la Classe 5. Dans la Classe 1 figurent 48 collèges publics et 45 collèges privés, dans la Classe 5, apparaissent 52 collèges publics et aucun collège privé (voir Figure 149).

En conservant la même typologie, il est possible de connaître le profil social de ces cinq catégories en 2006. Si toutes les classes ont enregistré des modifications, ce sont les deux situées aux extrêmes qui ont enregistré les plus conséquentes (voir Figure 147). Ainsi la Classe 1 a vu augmenter la part des PCS « favorisées A » (68,4 % en 2006 et 73,2 % en 2009) et diminuer celle des PCS « défavorisées » (de 7,2 % à 5 %). La Classe 5 a vu diminuer les PCS « favorisées B »[71] (de 10,3 % à 8,1 %) ainsi que celle des PCS « moyennes » (de 27,7 % à 22,4 %). Dans le même temps, le poids des PCS « défavorisées » augmentait sensiblement (de 56,4 % à 64,4 %). La seule modification significative de la classe 2 correspond à une augmentation de la part des PCS « favorisées A » (de 45,3 % à 49,9 %). Les classes 3 et 4 n'ont connu que des évolutions marginales de leur profil social. Sur un laps de temps court, ces premières tendances tendraient à contredire l'objectif initialement affiché de renforcement de la mixité sociale des collèges. C'est davantage une spécialisation accrue qui se dégage. Ces évolutions peuvent résulter de glissements d'un collège à l'autre, ces mouvements ayant été facilités par l'assouplissement de la carte scolaire. Toutefois il faut conserver à l'esprit (cf. le texte précédemment cité de F. Dubet) que l'alimentation des collèges est d'abord locale. La

[69] La classification en cinq classes offre l'avantage de proposer une classe moyenne. Cette configuration est apparue plus intéressante car permettant de nuancer davantage les analyses.

[70] Il tend à croître si l'on considère les PCS « favorisées A » dans les collèges de l'académie de Versailles : 36,4 % en 2006 et 39,3 % en 2009.

[71] Les PCS « favorisées A » n'occupent qu'une place marginale dans ces collèges de la Classe 5 (5,6 % en 2006 et 5 % en 2009).

concurrence entre les établissements sera d'autant plus vive et susceptible de produire des évolutions des profils sociaux qu'il existe une offre de proximité diversifiée.

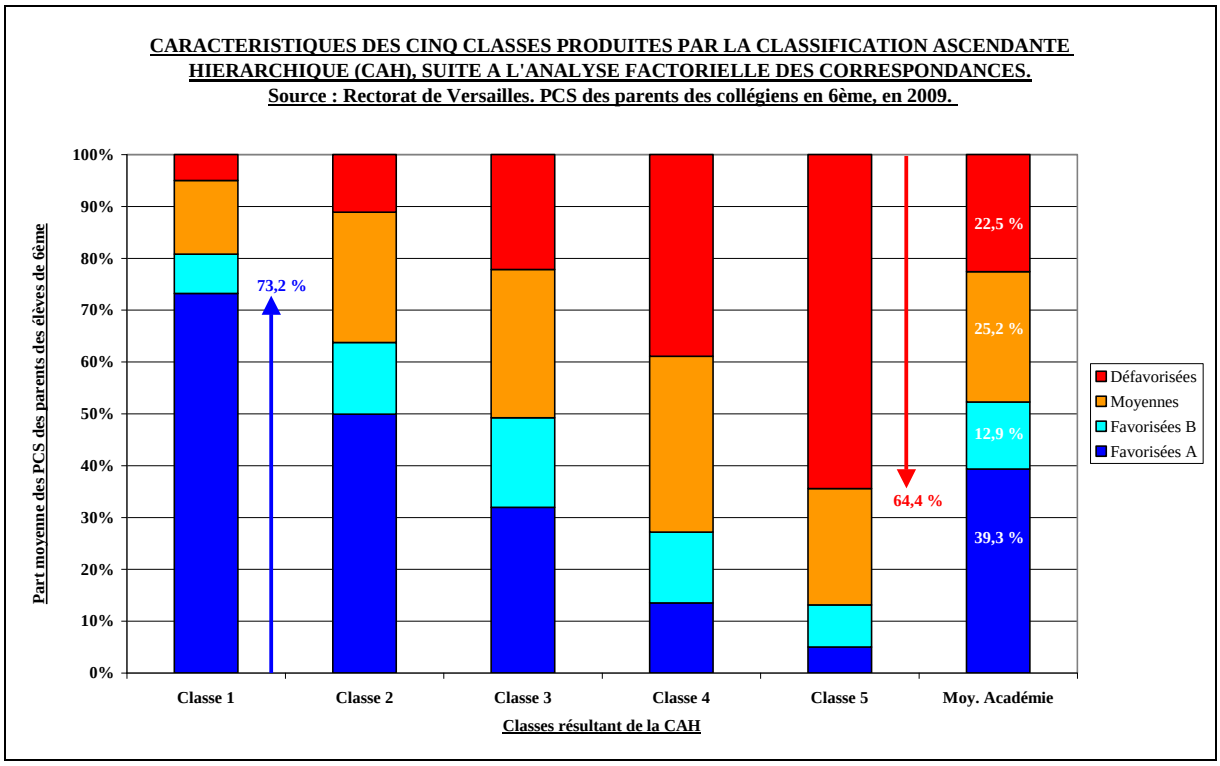

Fig 146 : Caractéristiques des cinq classes produites par la classification ascendante hiérarchique (CAH) : PCS des collégiens en 6ème dans l'académie de Versailles en 2009.

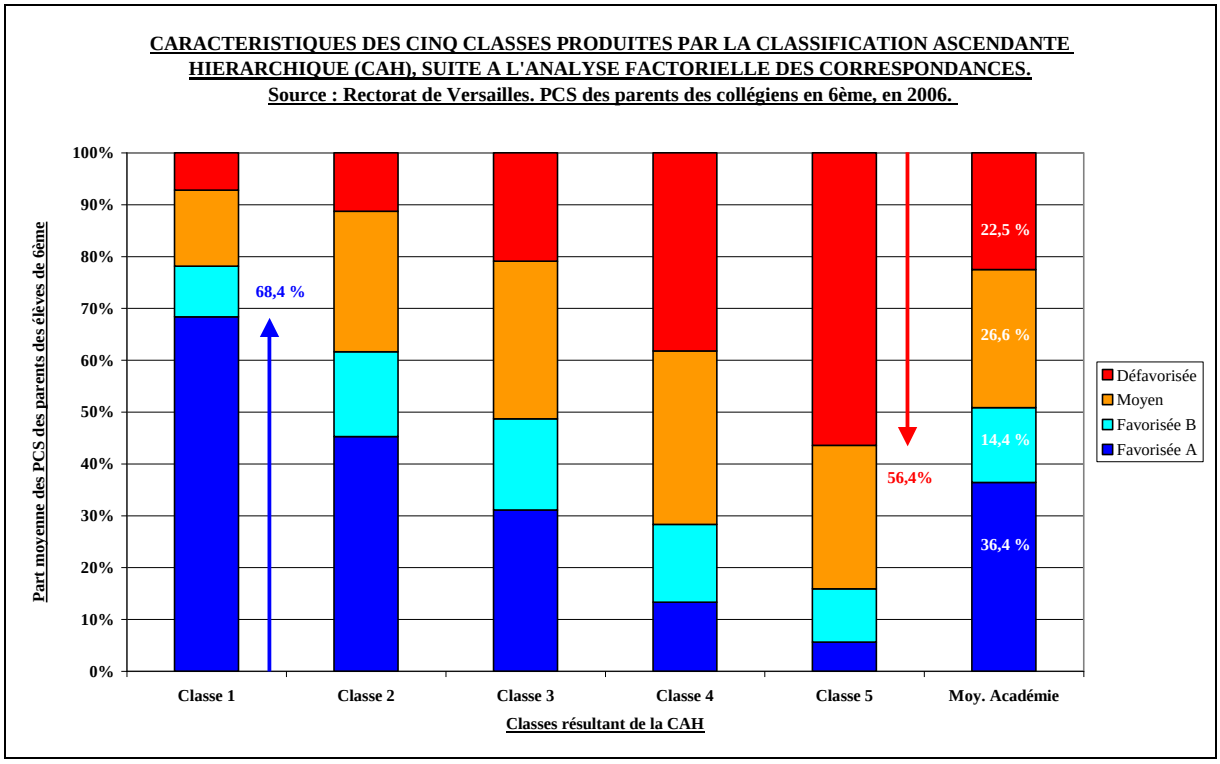

Fig 147 : Caractéristiques des cinq classes produites par la classification ascendante hiérarchique (CAH) : PCS des collégiens en 6ème dans l'académie de Versailles en 2006.

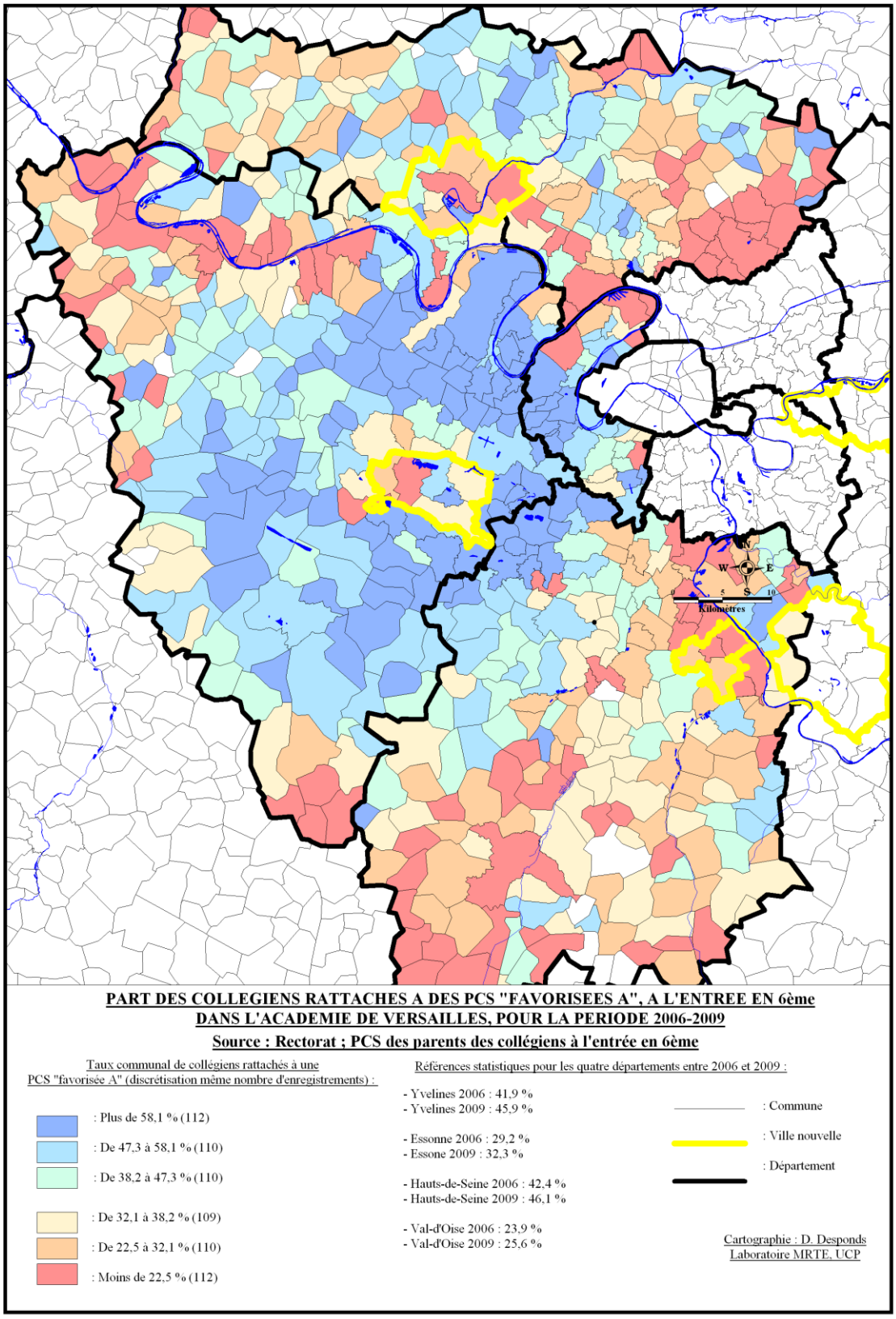

Fig 148 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles, pour la période 2006-2009.

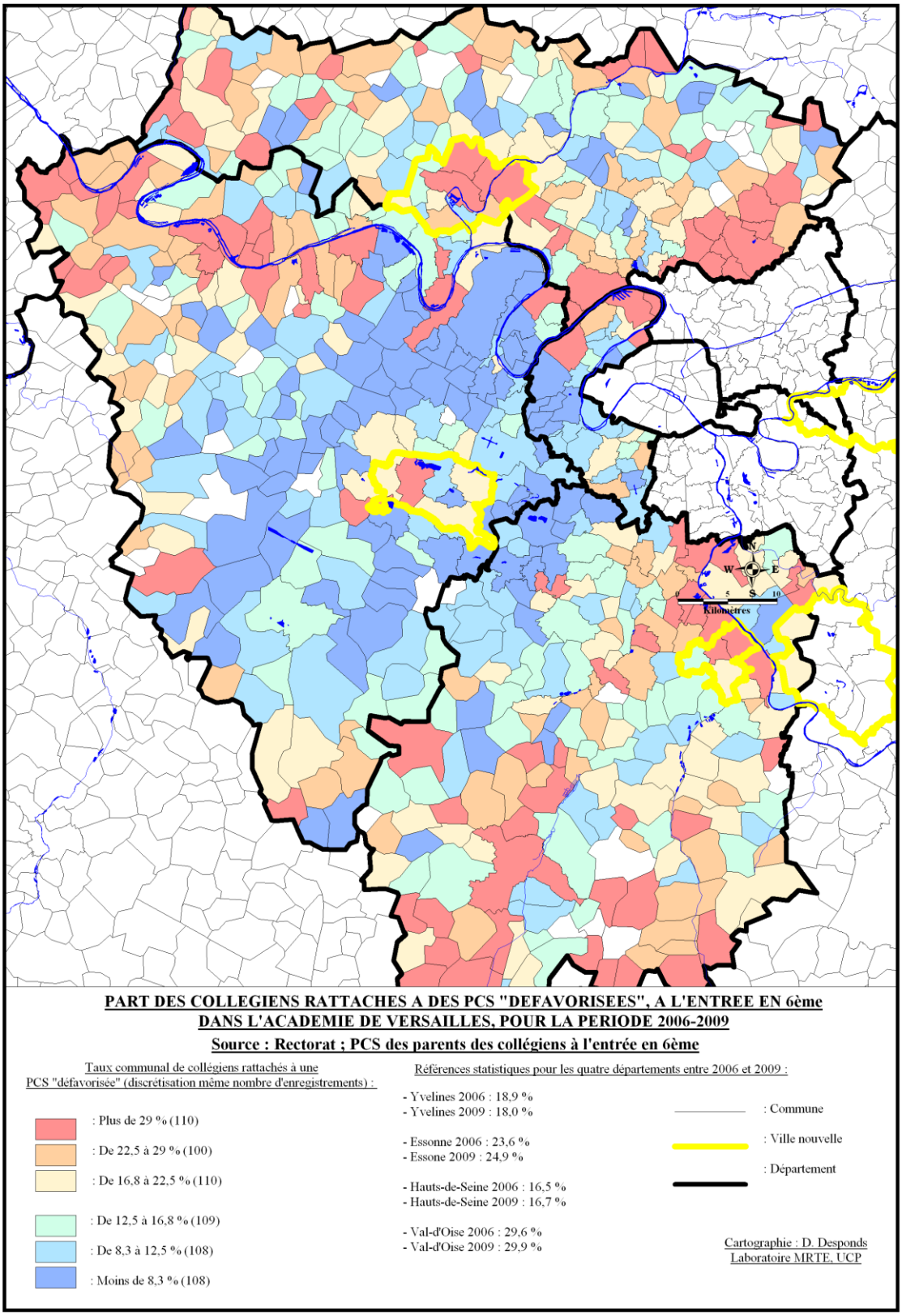

Fig 149 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « défavorisées » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles, pour la période 2006-2009.

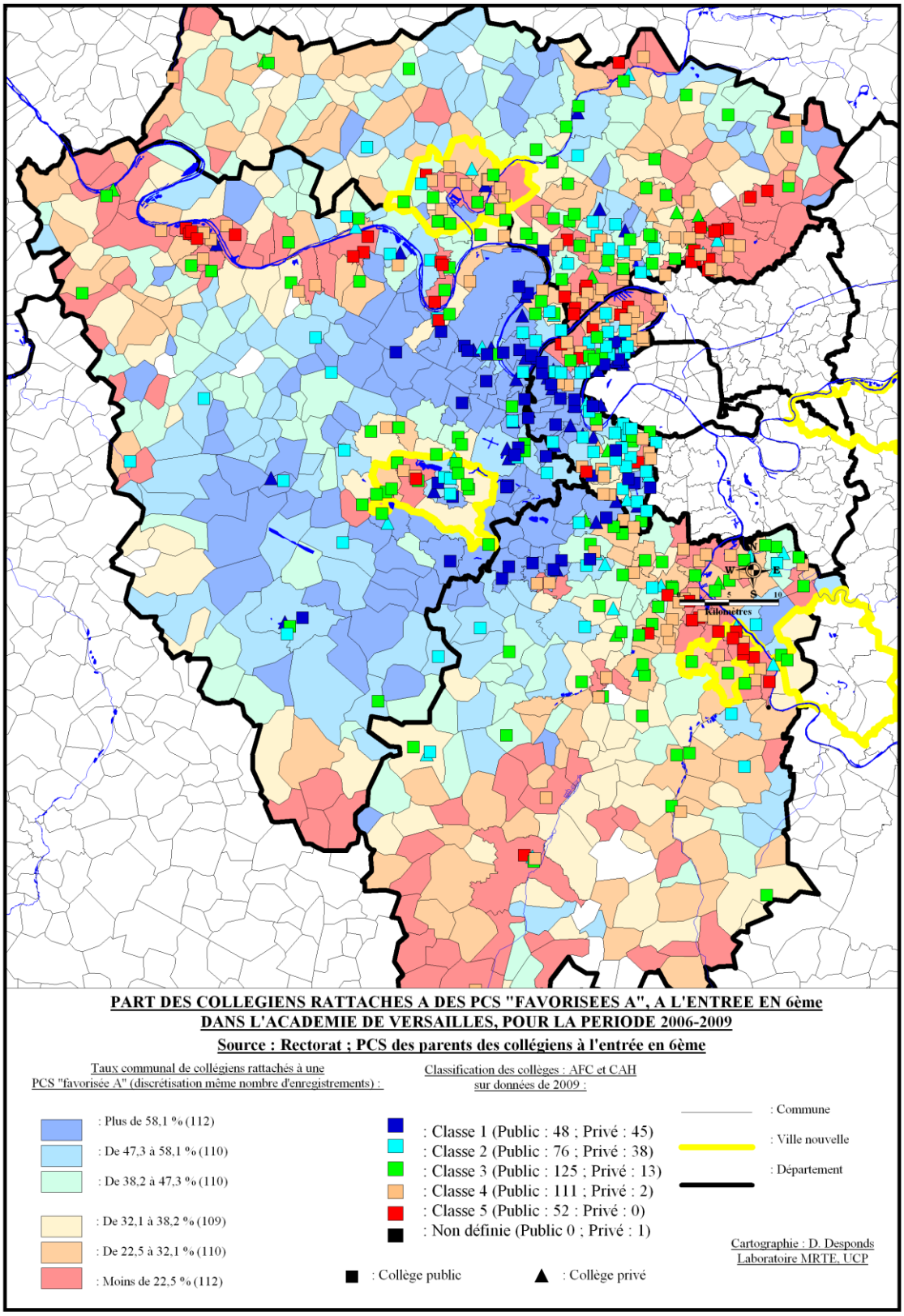

Fig 150 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles pour la période 2006-2009 et profil des collèges.

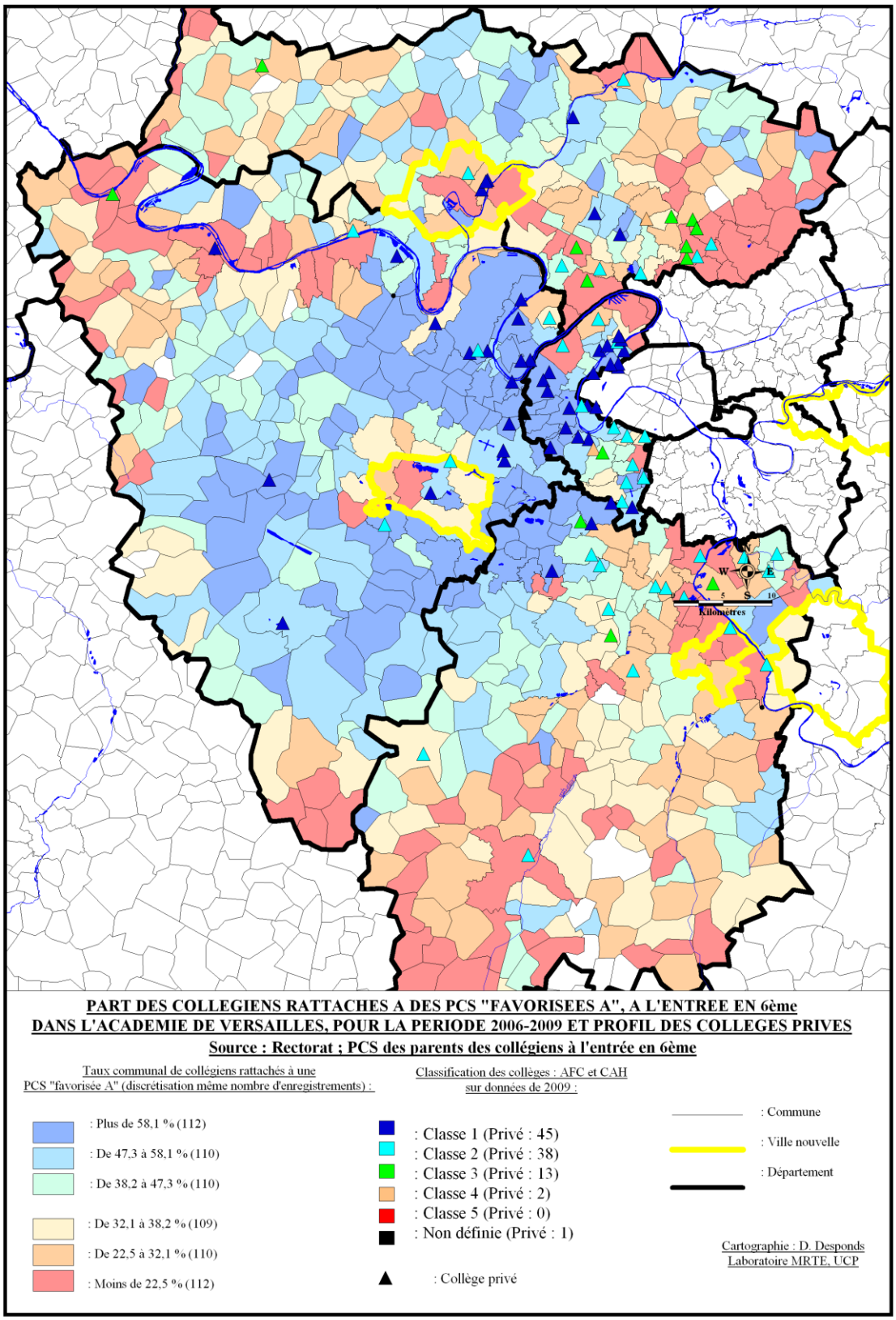

Fig 151 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles pour la période 2006-2009 et profil des collèges privés.

Le profil social des collèges se trouvant dans la dépendance du profil de leur territoire d'implantation, il est indispensable de disposer d'une cartographie de ces distributions. Les informations sur les PCS des collégiens entrant dans tel ou tel établissement étaient complétées par celles sur leur commune de résidence. Il est ainsi possible d'obtenir des cartes des collégiens « à leur lieu de résidence » (voir Figures 148 et 149). Afin de lisser les informations annuelles, ont été cumulées les entrées en collège de 2006 à 2009. De forts écarts de structure apparaissent distinctement : en 2006, les PCS « favorisées A » représentaient 41,9 % des collégiens dans les Yvelines, 29,2 % dans l'Essonne, 42,4 % dans les Hauts-de-Seine et seulement 23,9 % dans le Val-d'Oise. Les évolutions enregistrées entre 2006 et 2009 indiquent que les PCS « favorisées A » progressent dans chacun des quatre départements, mais à des rythmes différents : + 4 points dans les Yvelines, + 3,1 dans l'Essonne, + 3,7 dans les Hauts-de-Seine et seulement + 1,7 dans le Val-d'Oise, département où leur croissance a été la plus faible. Le Val-d'Oise se caractérise à la fois par les taux initiaux les plus faibles de collégiens rattachés au PCS « favorisées A » et par une augmentation plus faible de cette catégorie. Ces contrastes sont conformes aux analyses développées aux chapitres précédents. Pour cela des comparaisons intéressantes pourraient être faites entre la Figure 148 et la carte de la part des foyers fiscaux non imposés en 2007 (voir Figure 15, p. 17), avec la carte des revenus fiscaux des occupants des résidences principales en 2007 (voir Figure 32, p. 29) ou encore avec la carte des acquéreurs CPIS entre 2001 et 2005 (voir Figure 45, p. 40). Aborder la question des distributions socio-spatiales par les PCS « défavorisées » (voir Figure 149) fournit une image inversée de la précédente. Les écarts de structure qui viennent d'être signalés sont importants : en 2006, 18,9 % des collégiens des Yvelines étaient rattachés à ces PCS, 23,6 % dans l'Essonne, 16,5 % dans les Hauts-de-Seine et 29,2 % dans le Val-d'Oise. Entre 2006 et 2009, sont observées de légères augmentations dans trois départements, + 1,3 points dans l'Essonne, + 0,2 dans les Hauts-de-Seine, + 0,7 dans le Val-d'Oise et une baisse de – 0,9 dans les Yvelines.

Le géocodage des collèges à partir de leur adresse permet à la fois de visualiser ces situations locales et de projeter les collèges avec le profil social qui leur correspond suite à la CAH précédemment réalisée (voir Figure 145). Compte tenu des données disponibles, cette CAH a été générée avec tous les collèges de l'académie ouverts sur la période de l'étude, qu'il s'agisse d'établissements du public ou du privé. La typologie des établissements résulte grandement du profil social des parents des collégiens à leur lieu de résidence. Les établissements « décalquent » le profil social du territoire où ils sont implantés. Toutefois un point relatif à l'échelle à laquelle l'étude a été conduite mérite d'être soulevé. Les données concernant les « collégiens à leur lieu de travail » sont référencées à la commune. Or, les bassins de recrutement des collèges, autrement dit leur carte scolaire spécifique peut soit être plus vaste, dans le cas d'une implantation en zone rurale, soit plus réduite dans le cas d'une ville possédant plusieurs collèges. L'idéal serait donc de disposer des PCS des parents des collégiens entrant en 6ème avec renseignement sur leur adresse, mais comme il a été souligné précédemment, une telle information serait susceptible de transgresser la règle de l'anonymat et nécessiterait en conséquence une autorisation préalable de la CNIL. À partir de telles informations, à la condition qu'elle soient intégrées dans un SIG, pourraient être identifiés les collégiens non affectés dans leur collège de proximité. Ceci offrirait l'avantage de cerner les zones où s'exercent les influences concurrentes des établissements ainsi que les populations recourant le plus fortement à l'inscription des enfants hors secteur. Tout porte à croire que l'assouplissement de la carte scolaire profite préférentiellement aux catégories les plus aisées, les catégories plus défavorisées étant davantage « captives » du collège de proximité. En l'absence de ces informations, il est toutefois possible d'obtenir une cartographie des établissements en fonction de leur profil social (voir les Figures 150 et 151). Sans surprise, les collèges classe 1 (à la forte sur-représentation des PCS « favorisées A ») se situent dans les

Hauts-de-Seine et les Yvelines). Inversement, les collèges Classe 5 (avec une forte sur-représentation des PCS « défavorisées ») se trouvent dans les communes de l'Est du Val-d'Oise, de la vallée de la Seine ou dans certaines communes caractérisées par de forts taux de logements sociaux (voir **Chapitre VII**). Certaines villes disposent d'une offre multiple, les collèges pouvant appartenir à des catégories différentes. Ceci provient d'abord des écarts sociaux à l'intérieur de la commune. Celles qui se trouvent dans ce cas seront plus facilement identifiables par les cartes zoomées qui seront présentées ultérieurement (voir la Figure 164, pour les Yvelines et la Figure 165, pour le Val-d'Oise). Ces cartes feront figurer les ZUS (Zones Urbaines Sensibles).

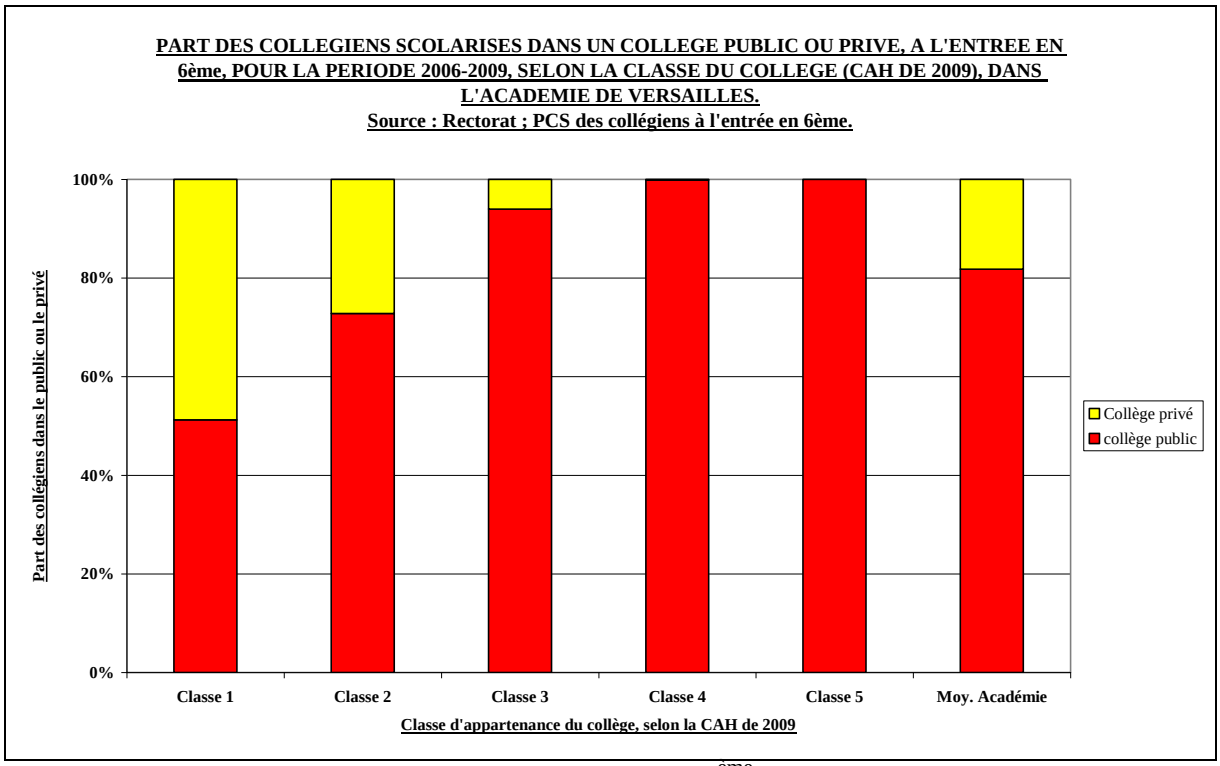

Fig 152 : Part des collégiens scolarisés à l'entrée en 6ème dans un collège public ou dans un collège privé de l'académie de Versailles, pour la période 2006-2009.

La géographie des collèges du public et du privé présente certaines spécificités. Si la carte de l'académie (voir Figure 150) distingue ces établissements (un carré pour un établissement du public, un triangle pour le privé), ce n'est qu'avec la carte suivante (voir Figure 151) que peuvent aisément être identifiés les collèges privés. Leur implantation territoriale laisse apparaître une plus forte densité d'établissements dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines correspondant au quadrant où les catégories aisées sont particulièrement représentées. Certaines communes disposent de plusieurs collèges privés, ainsi Rueil-Malmaison (3), Neuilly-sur-Seine (3), Versailles (2), Meudon (2) ou Pontoise (2), mais également Sarcelles (3). Parmi les 99 établissements recensés dans la base, 45 (soit 45,5 %) se situent dans la Classe 1, avec forte sur-représentation des PCS « favorisées A ». Ceci ne doit par surprendre, car comme le montre la Figure 152 ci-dessus, entre 2006 et 2009, la part des collégiens scolarisés dans le privé dépend du type de collège. Ainsi, sur la totalité de la période 2006-2009, 264 056 collégiens ont été scolarisés en 6ème dans l'académie et parmi ceux-ci 18,2 % le furent dans un établissement privé. Par contre, si ne sont pris en compte que les 56 440 collégiens ayant intégré un collège Classe 1, ce taux monte à 48,8 %. Pour les 59 017 collégiens dans les établissements Classe 2, le taux est de 27,2 % et de 6 % pour les 71 214 collégiens dans les établissements Classe 3. Au-delà, les taux sont négligeables.

2. *Evolutions consécutives à l'assouplissement de la carte scolaire*

Si les établissements du privé n'étaient pas concernés par les mesures d'assouplissement de la carte scolaire mises en place à partir de la rentrée scolaire 2007-2008 (voir Figure 142), il est tout de même nécessaire de regarder si des évolutions sont intervenues sur la période 2006-2009 dans les parts respectives occupées par ces deux modes de scolarisation, à la fois pour la totalité des collégiens mais également pour la catégorie ayant le plus recours au privé, soit les PCS « favorisées A »[72]. Si le taux moyen de scolarisation dans les collèges privés de l'académie de Versailles est de 18,2 % pour la période 2006-2009, les évolutions enregistrées sont de faible amplitude (voir Figure 153), de 17,8 % en 2006 à 18,4 % en 2009. De même, pour les collégiens des PCS « favorisées A », qui passent de 29,4 % en 2006 à 30,4 % en 2009, pour une moyenne lissée sur la période de 29,9 %. Les structures demeurent donc stables.

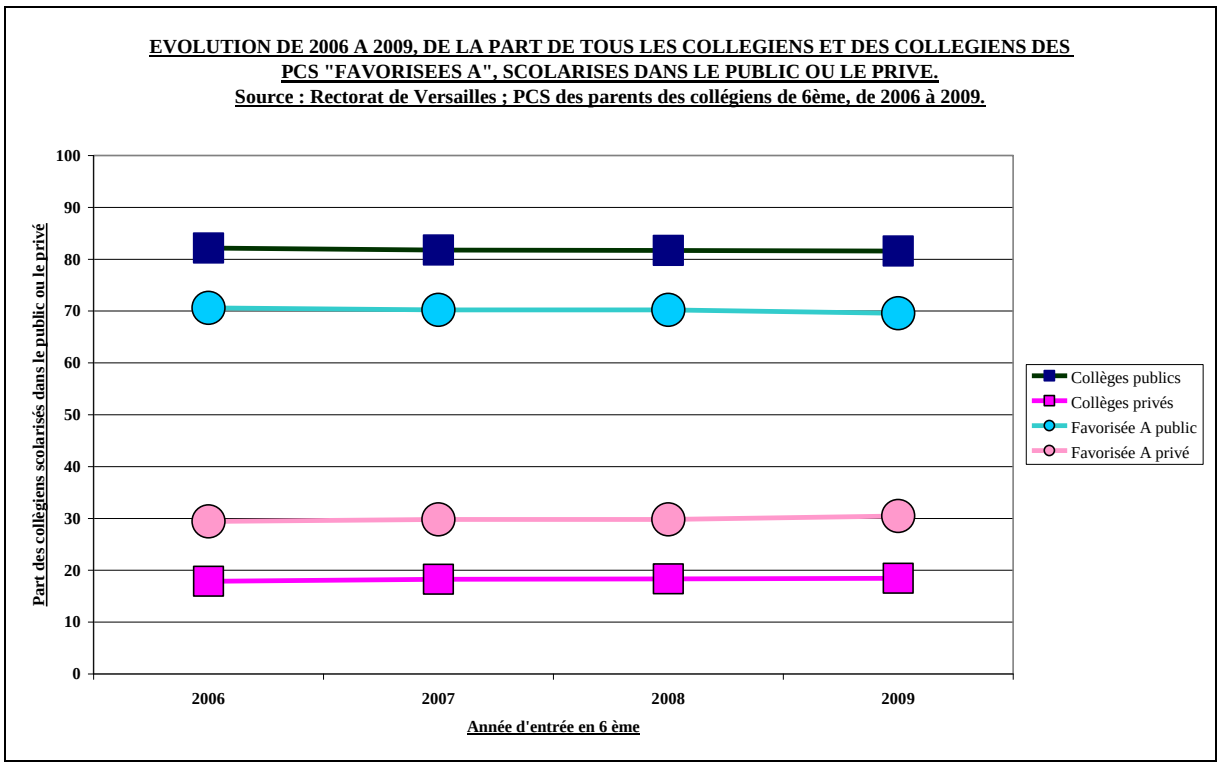

Fig 153 : Evolution de 2006 à 2009 de la part de tous les collégiens et des collégiens des PCS favorisées A, scolarisés dans le public ou le privé.

Si l'on se réfère au nombre total d'élèves scolarisés en 6ème dans l'académie de Versailles (voir Figure 154), une légère augmentation est enregistrée entre 2006 et 2009 : de 65 015 à 65 612 (soit une croissance de + 0,9 % sur la période). Les volumes pour les établissements publics (voir Figure 155) décroissent très faiblement de 53 403 à 53 358 (soit une baisse de – 0,1 %) à la différence des établissements du privé qui passent de 11 612 à 12 254 (soit une augmentation de + 5,5 %). Ceci n'a que peu d'incidences sur les répartitions globales entre les deux modes de scolarisation comme il avait été indiqué précédemment. Ce phénomène mériterait toutefois d'être observé dans la durée.

[72] À l'entrée en 6ème, pour la période 2006-2009, les taux de scolarisation dans le privé sont les suivants : 29,9 % pour les PCS « favorisées A », 15,8 % pour les PCS « favorisées B », 13,9 % pour les PCS « moyennes » et 5,5 % pour les PCS « défavorisées ».

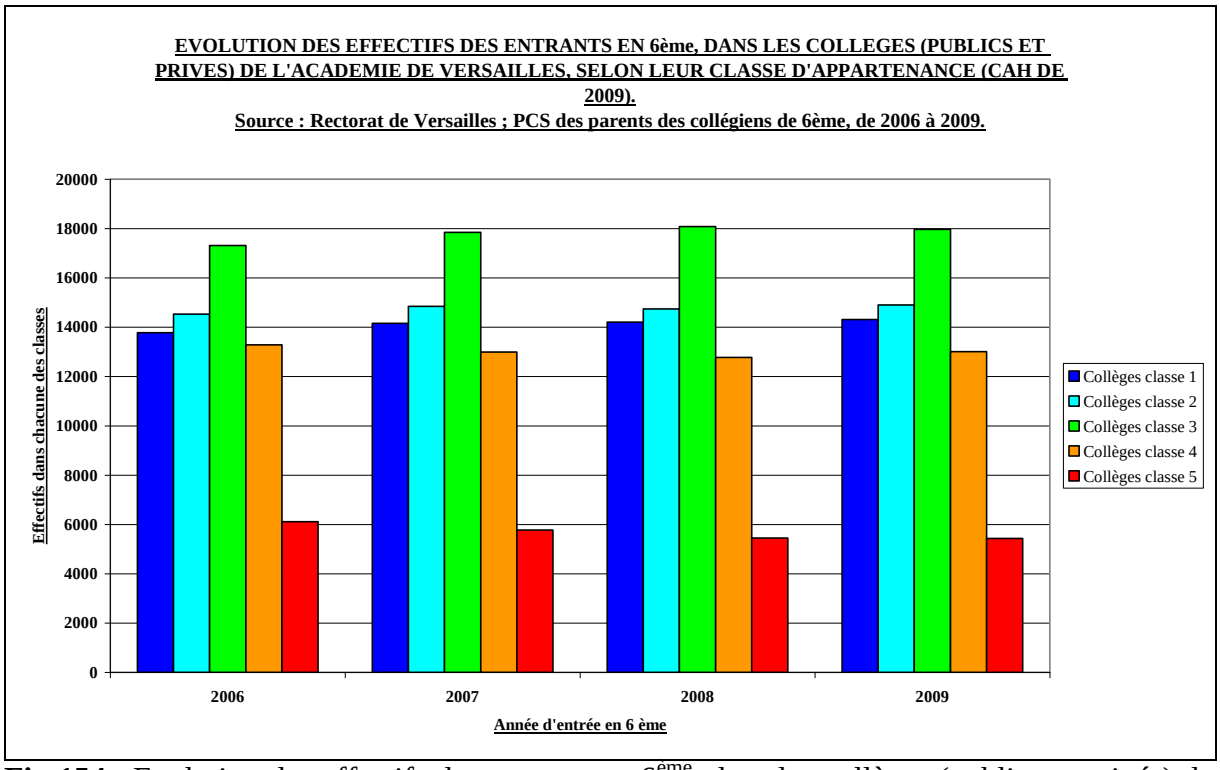

Fig 154 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges (publics et privés) de l'académie de Versailles, selon leur classe d'appartenance (CAH de 2009).

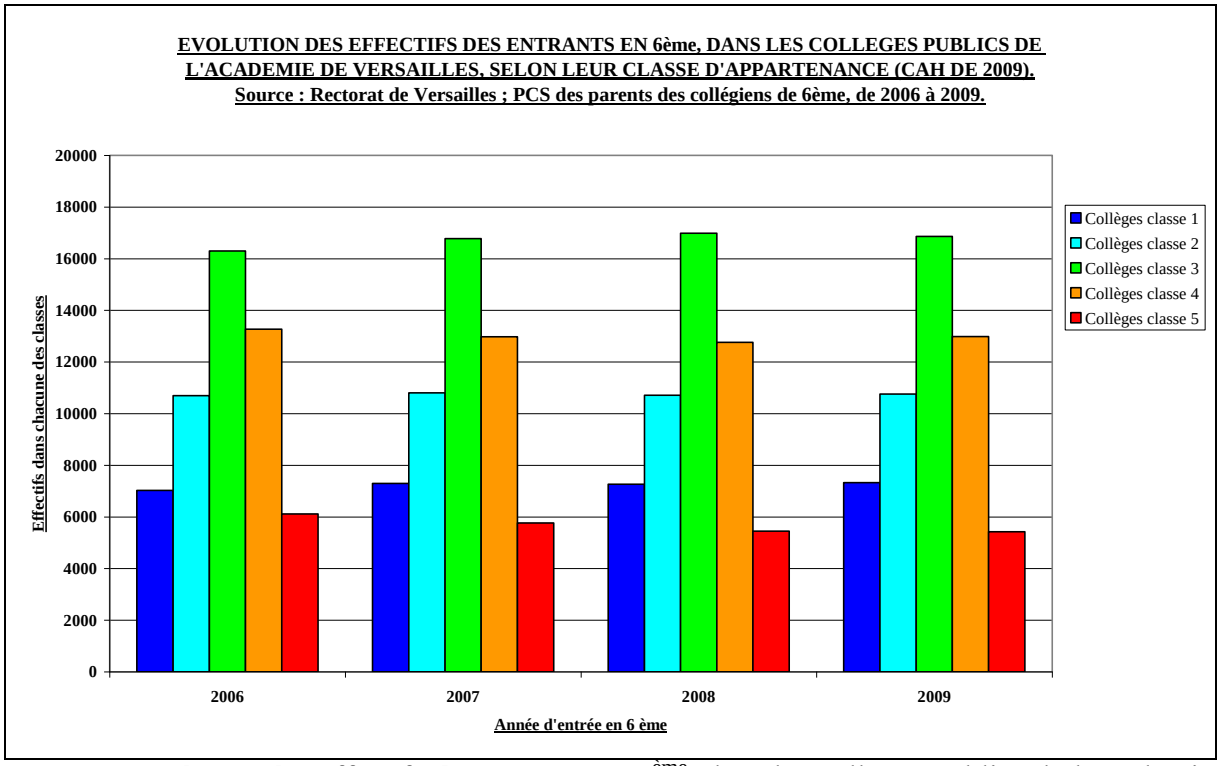

Fig 155 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon leur classe d'appartenance (CAH de 2009).

Les évolutions des effectifs des collèges en fonction de la typologie en cinq classes sont beaucoup plus intéressantes et significatives des recompositions en cours. En effet,

comme le laisse apparaître pour les seuls établissements du public, la Figure 155, tous les collèges n'ont pas connu les mêmes dynamiques. Les collèges publics appartenant à la Classe 1 ont enregistré des gains substantiels sur la période, de 7027 à 7325 (soit une croissance de + 4,2 %) ; les collèges de Classe 2, passent quant à eux de 10 698 à 10 760 (soit + 0,6 %) ; les collèges de Classe 3, de 16 299 à 16 859 (soit + 3,4 %) ; les collèges de Classe 4, perdent des élèves, de 13 270 à 12 986 (soit – 2,1 %). Ce sont toutefois les collèges de Classe 5 qui se signalent par les plus fortes pertes, de 6109 à 5428 (soit – 11,2 %). Ceci traduit bien une évolution dans les flux alimentant les divers collèges. Les Figures 146 et 147 avaient indiqué que le profil des collèges résultant de la classification ascendante hiérarchique avaient sensiblement changé aux deux extrêmes du spectre, par renforcement des PCS « favorisées A » dans les collèges de Classe 1 et par renforcement des PCS « défavorisées » dans les collèges de Classe 5. De fait, les évolutions respectives de ces collèges s'expliquent pour partie par des gains de collégiens plus favorisés dans un cas et inversement par des pertes dans l'autre. Ce résultats contredisent donc totalement l'objectif initialement affiché de promouvoir la « mixité sociale ». Les dynamiques différenciées auxquelles sont confrontés ces collèges produisent bien au contraire davantage de spécialisation sociale des établissements. Le graphique ci-dessous (Figure 156) est particulièrement explicite, il indique que de 2006 à 2009, les PCS « défavorisées » ont augmenté de + 2,3 % dans les collèges de Classe 5 quand toutes les autres PCS décroissaient de plus de 20 %. Les autres graphiques (Figures 157 à 160) permettent de dégager les évolutions des structures des différentes classes de collèges. Dans les collèges publics de Classes 1 et 2, les PCS « favorisées A » augmentent de façon significative, respectivement de + 9,6 % et de + 11,3 % .

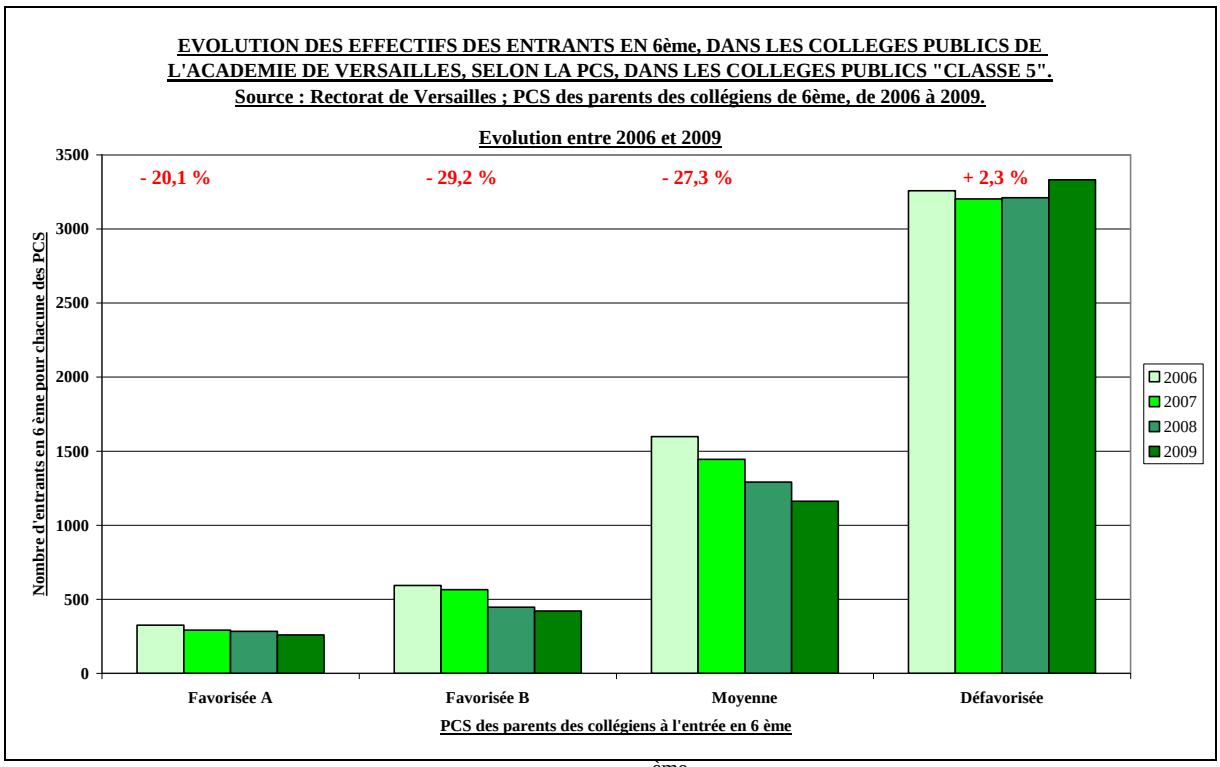

Fig 156 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 5 ».

Afin de préciser ces évolutions et de raisonner en tenant compte des modifications de structure intervenues sur la période (cf. évolution du poids respectif des différentes PCS) ont été réalisés des graphiques présentant les écarts à la moyenne académique, des PCS « favorisées A » (voir Figure 161) et des PCS « défavorisées » (voir Figure 162) pour les cinq

classes de collèges publics. Les écarts les plus importants sont observés pour les PCS « défavorisées » qui, dans les collèges Classe 5 enregistrent des écarts de + 33,9 à + 41,8 points par rapport à la moyenne. Ces éléments confirment les analyses précédentes.

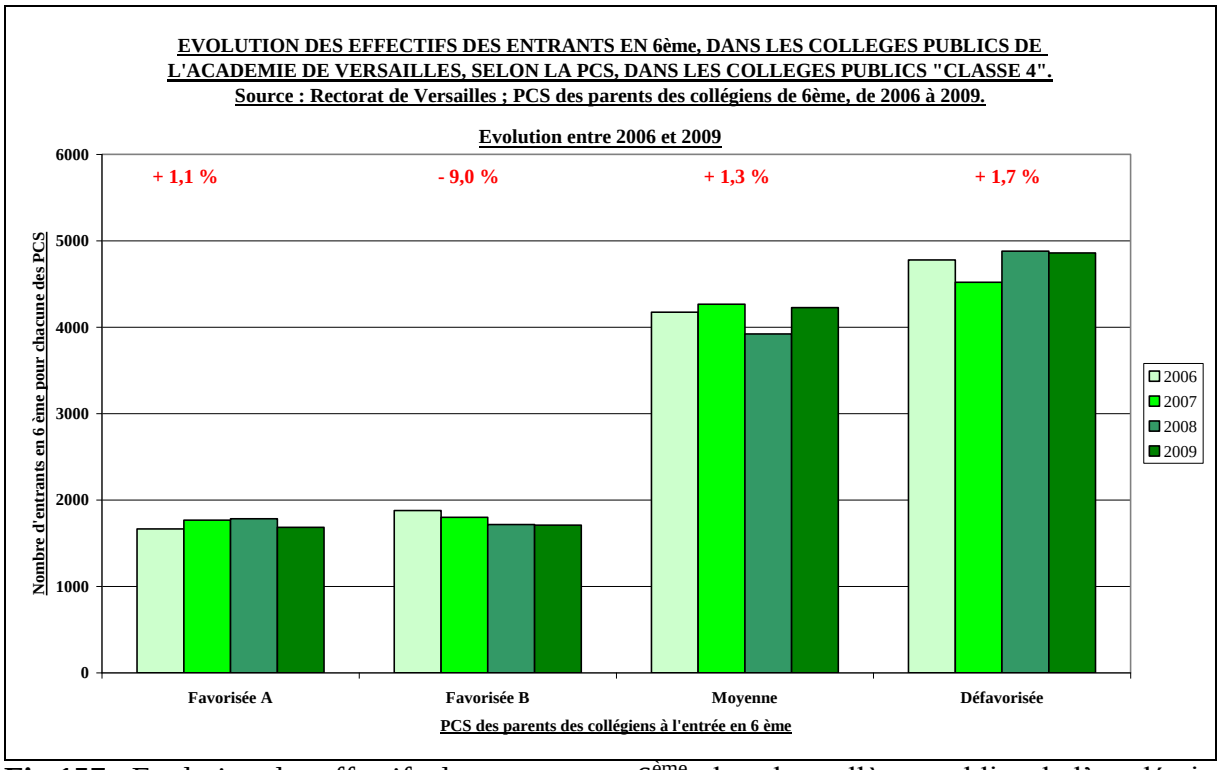

Fig 157 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 4 ».

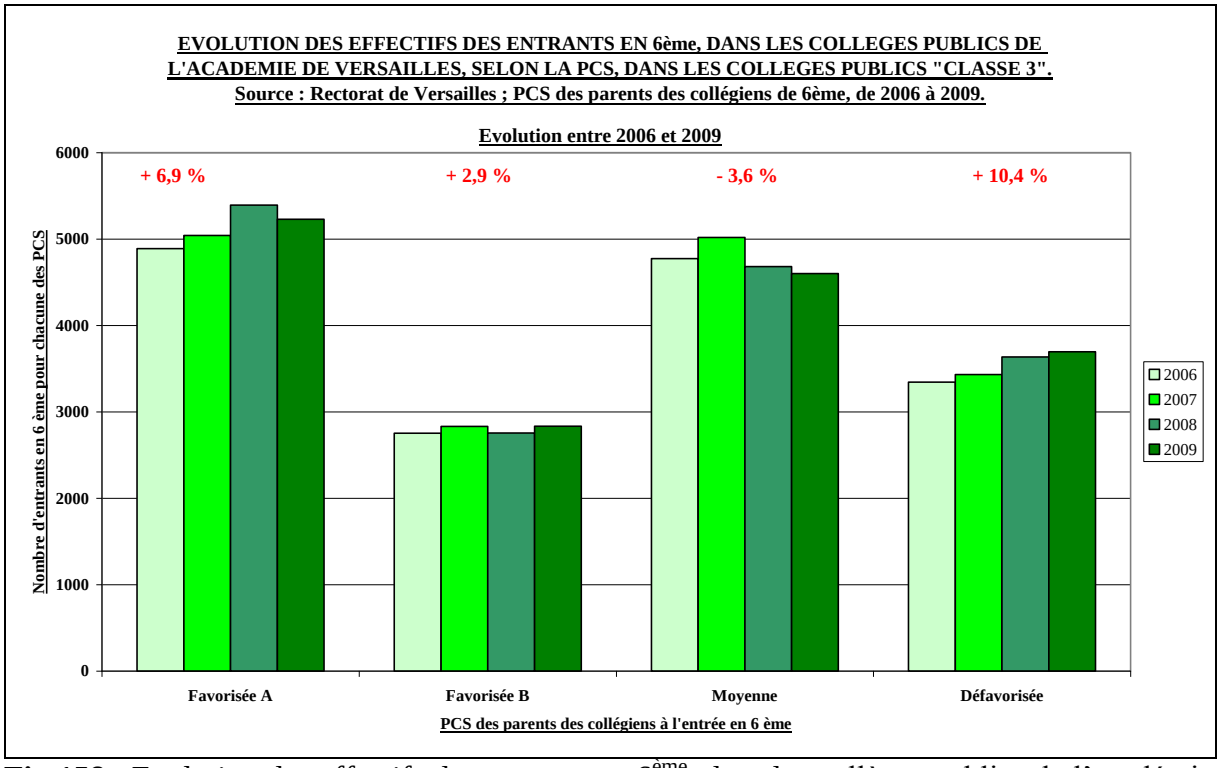

Fig 158 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 3 ».

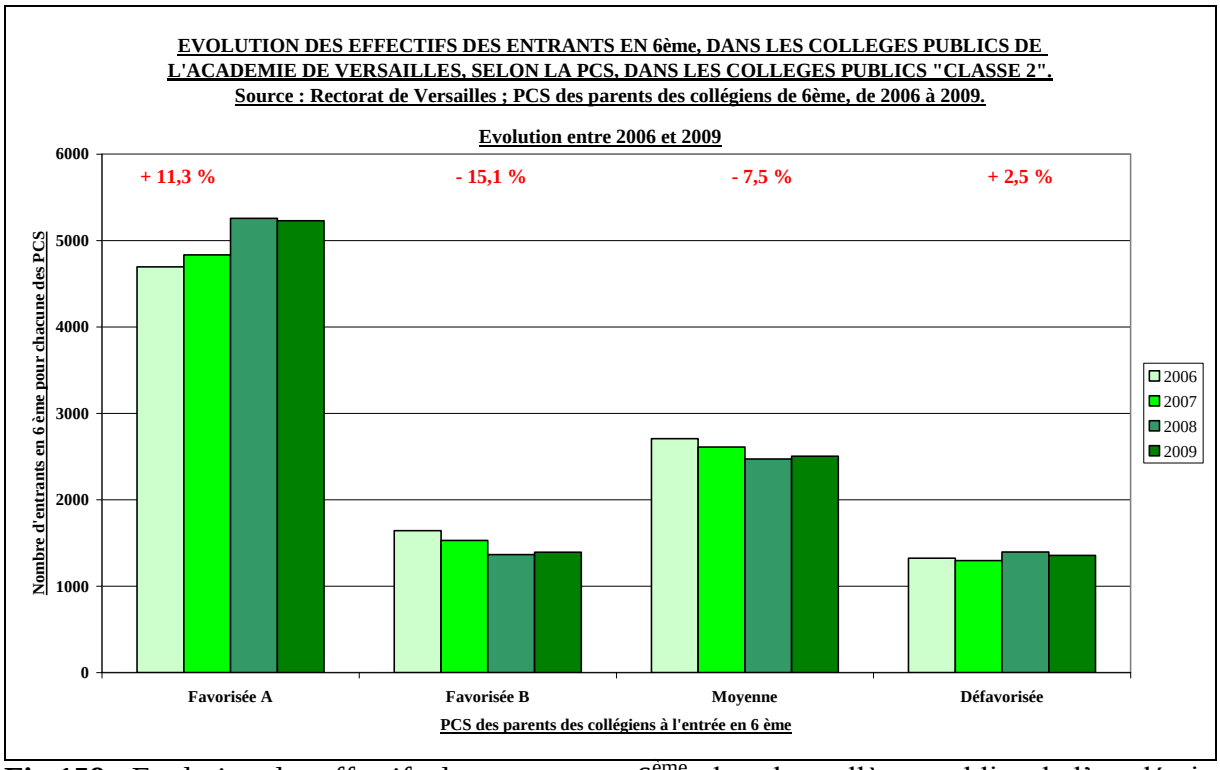

Fig 159 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 2 ».

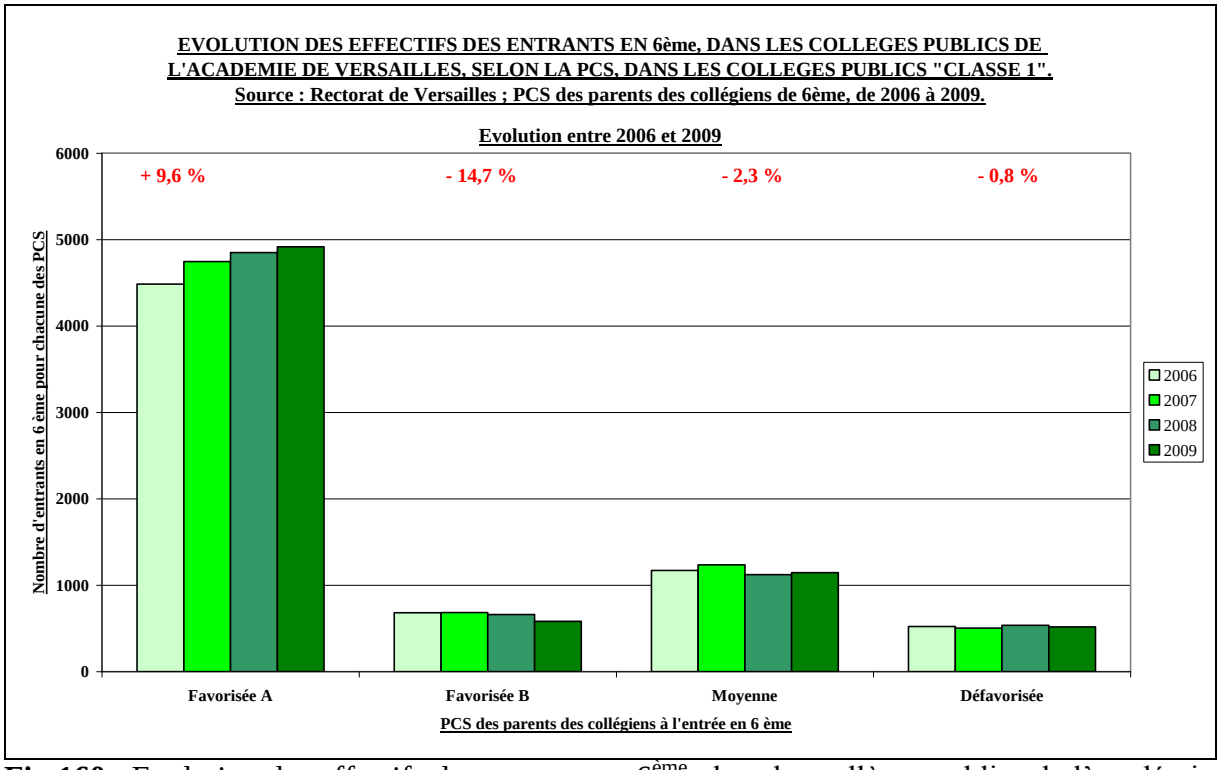

Fig 160 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 1 ».

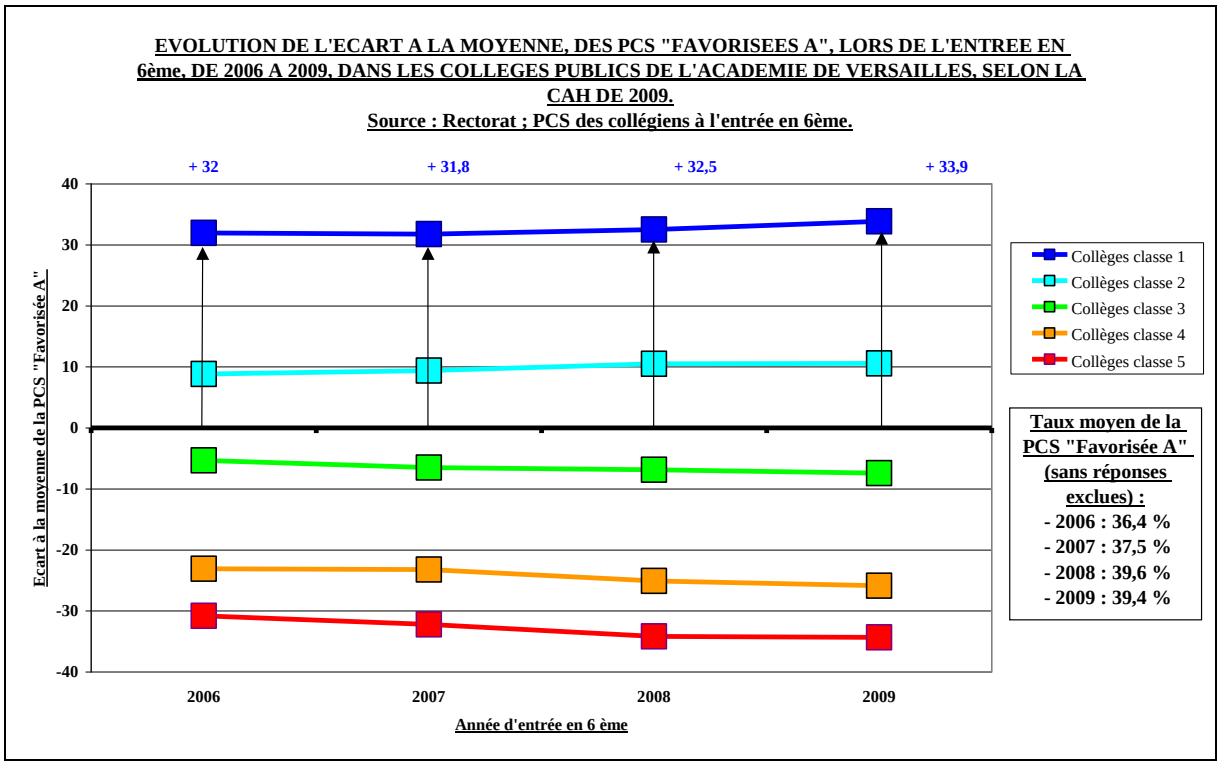

Fig 161 : Evolution de l'écart à la moyenne académique des PCS « favorisées A », lors de l'entrée en 6ème, de 2006 à 2009, dans les collèges publics de l'académie de Versailles.

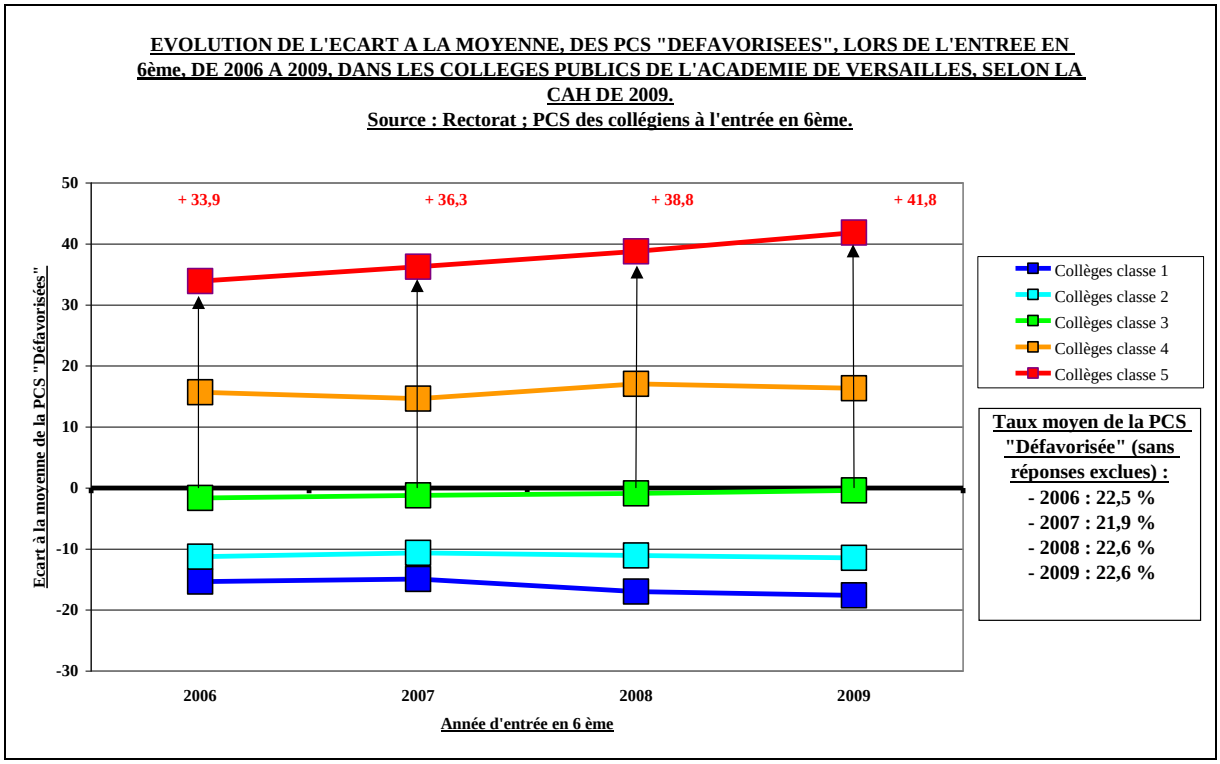

Fig 162 : Evolution de l'écart à la moyenne académique des PCS « défavorisées », lors de l'entrée en 6ème, de 2006 à 2009, dans les collèges publics de l'académie de Versailles.

3. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise*

Si l'on compare le Val-d'Oise aux trois autres départements de l'académie de Versailles, celui-ci se distingue comme nous l'avons observé précédemment par des taux plus faibles de collégiens rattachés aux PCS « favorisées A » (voir Figure 148) et par des taux plus élevés de PCS « défavorisées » (voir Figure 149). Les classifications opérées sur les collèges ayant été effectuées à partir des données académiques et non du seul Val-d'Oise, il en résulte pour le département, une forte présence de collèges moins favorisés socialement[73]. Ces écarts sociaux se lisent explicitement sur les deux cartes zoomées centrées sur les Yvelines (voir Figure 164), puis sur le Val-d'Oise (voir Figure 165). Il est ainsi possible de noter que de nombreux collèges Classe 5 sont implantés dans des ZUS, à titre d'exemple, à Argenteuil, Montigny-les-Cormeilles, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, sans que ceci ne soit toutefois systématique. Le même constat pourrait être fait dans les Hauts-de-Seine (Gennevilliers, Nanterre) ou dans les Yvelines (Chanteloup-les-Vignes, Les Mureaux, Mantes). Les cartes à des échelles plus locales permettent de mieux identifier les communes présentant des contrastes dans les types de collèges. Elles mériteraient des études plus fines destinées à appréhender de possibles mouvements d'un collège public vers l'autre, sachant que l'on se situe dans la même offre de proximité : Cergy, Colombes, Poissy ou Versailles pourraient constituer des terrains d'étude pour des entretiens qualitatifs sur les stratégies des familles.

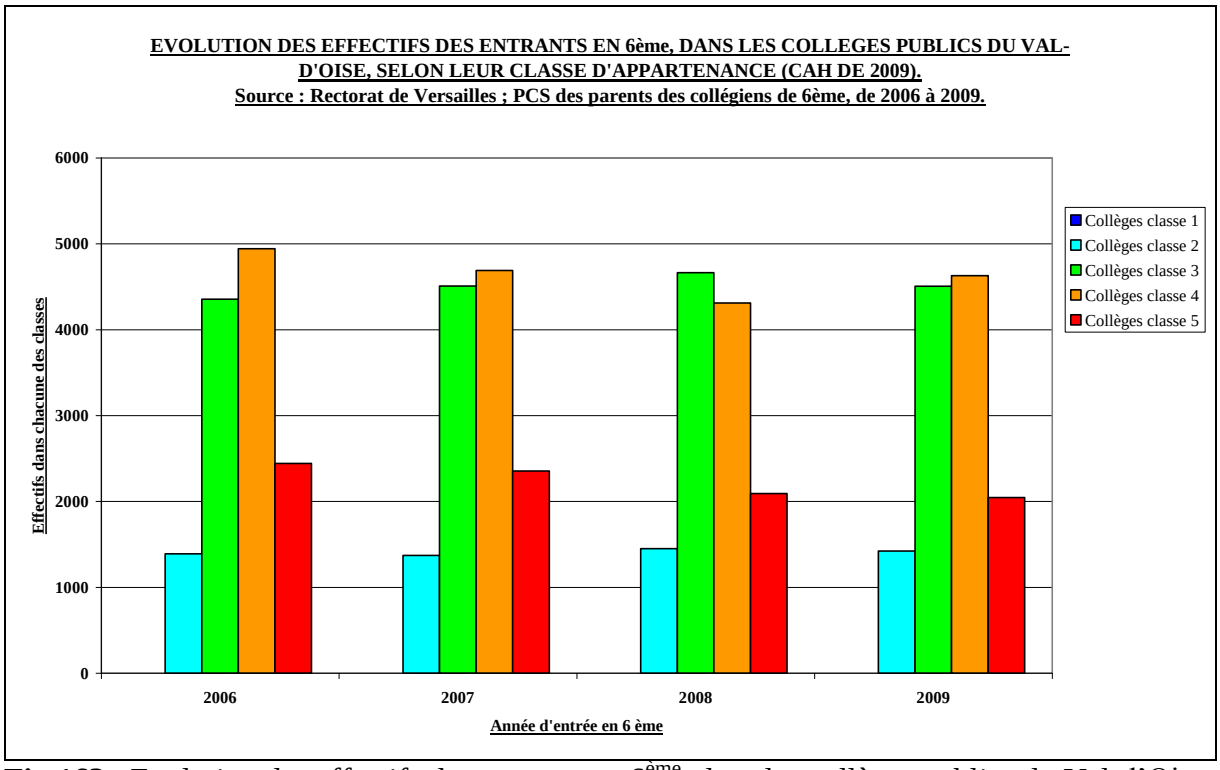

Fig 163 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics du Val-d'Oise, selon leur classe d'appartenance (CAH de 2009).

Notons enfin que la Val-d'Oise ne déroge pas à la règle, les collèges Classe 2 ont enregistré des gains d'élèves entre 2006 et 2009 (voir Figure 163), de + 2,2 % quand dans le même temps les collèges Classe 5 perdaient 397 élèves, soit une baisse de – 16,3 %.

[73] Ainsi, dans le Val-d'Oise la répartition des collèges publics est la suivante : Classe 1 (0) ; Classe 2 (11) ; Classe 3 (35) ; Classe 4 (41) et Classe 5 (18). Dans le cas des collèges privés, s'observent les habituels décalages sociaux : Classe 1 (6) ; Classe 2 (8) et Classe 3 (6).

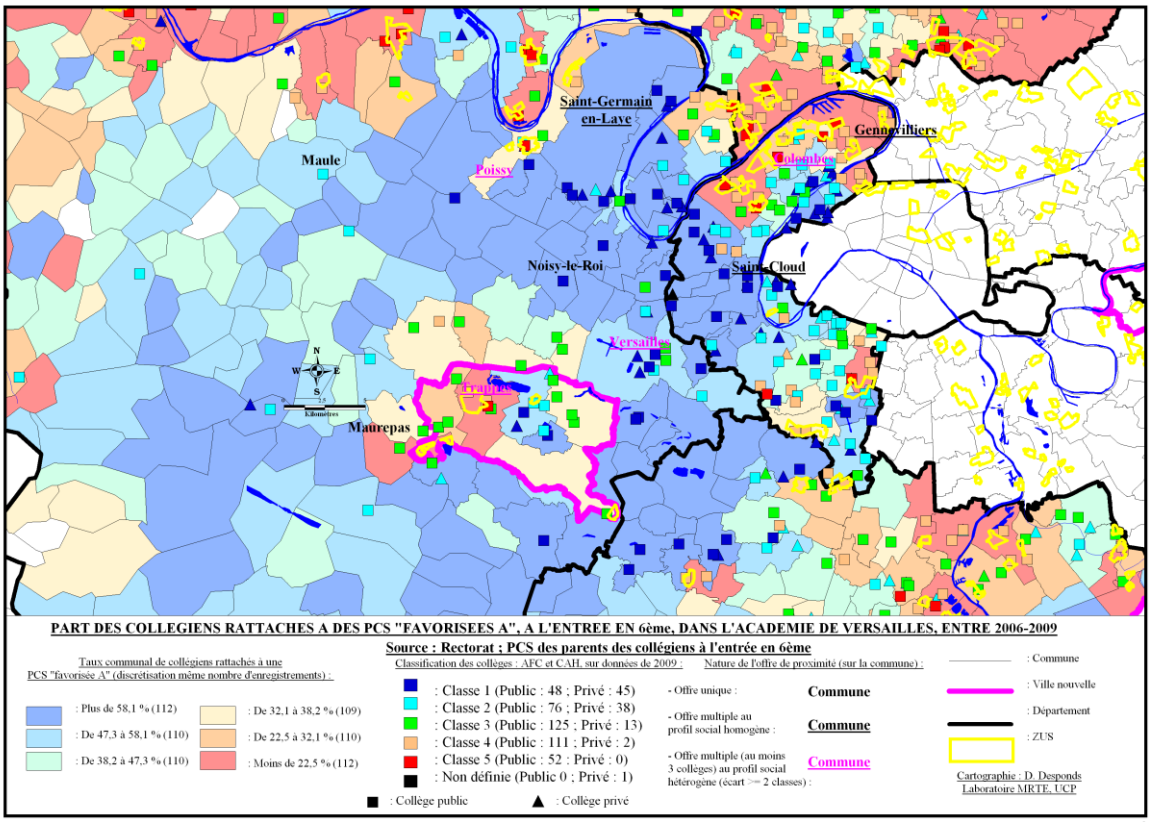

Fig 164 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles (Yvelines) pour la période 2006-2009 et profil des collèges.

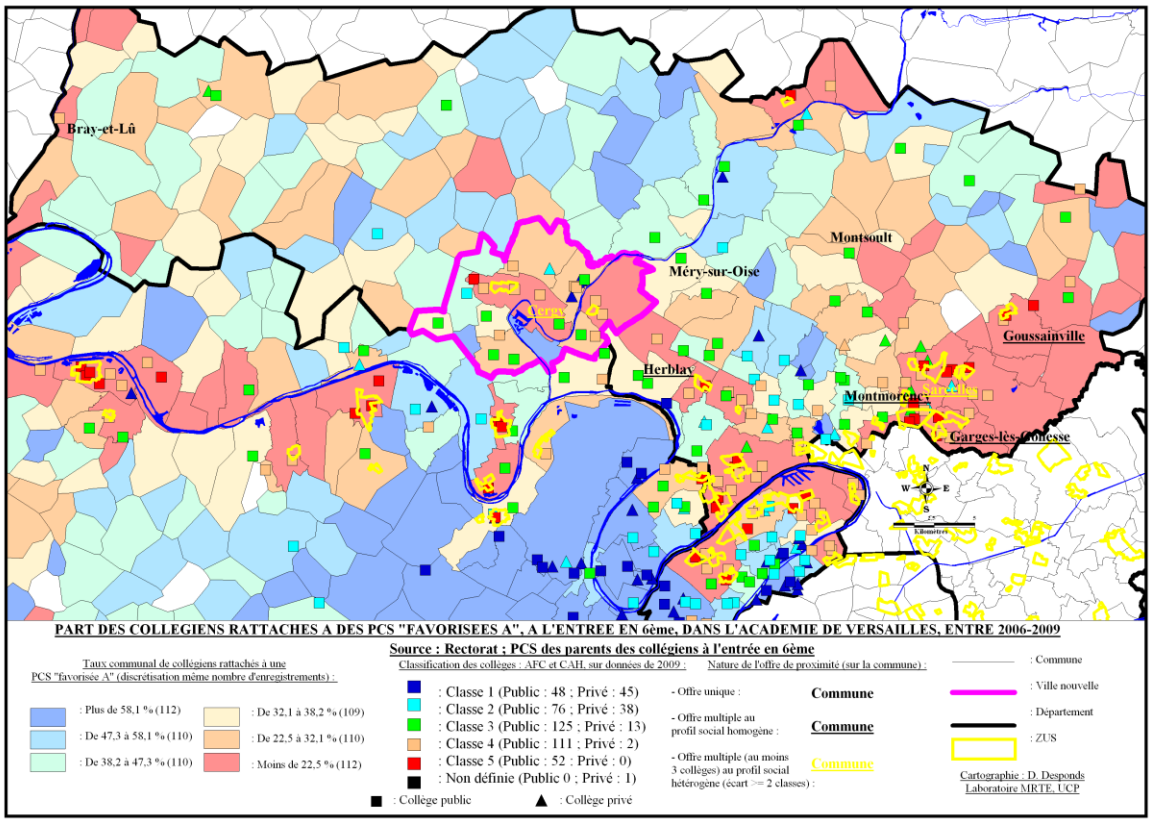

Fig 165 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles (Val-d'Oise) pour la période 2006-2009 et profil des collèges.

C. Principaux facteurs explicatifs

L'académie de Versailles qui couvre les départements des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise présente un tissu social très diversifié. Les contrastes se situent à la fois entre les départements et au sein de ceux-ci. Ils se traduisent à la fois par des écarts sensibles dans les catégories socio-professionnelles des ménages mais aussi par les niveaux de revenus, les profils fiscaux ou la part des ménages sous le seuil de pauvreté. Les mécanismes conduisant aux formes de polarisation sociale résultent des interactions entre la typologie de l'habitat (en particulier la présence inégale de l'habitat social dans les territoires), le niveau du marché immobilier, les équipements disponibles et les stratégies spécifiques de localisation résidentielle des ménages. Ces éléments constituent la trame de fond sur laquelle viennent s'inscrire les recrutements spécifiques des établissements scolaires implantés dans ces territoires.

Le collège constitue un moment de plus grande complexité éducative et pédagogique que l'école élémentaire voire le lycée, mais également un enjeu plus déterminant pour les familles, il est donc particulièrement intéressant d'y évaluer l'impact de l'assouplissement de la carte scolaire mis en place à partir de la rentrée scolaire 2007-2008. L'académie de Versailles qui dispose de 511 établissements ouverts sur la période 2006-2009 (412 dans le secteur public et 99 dans le privé) offre un tissu diversifié maillant les quatre départements et s'inscrivant dans des territoires variés (au sein de l'agglomération et dans le périurbain, dans des zones privilégiées mais également dans des zones urbaines sensibles). Ces établissements étaient soumis à une carte scolaire stricte, imposant un établissement en fonction du lieu de résidence de la famille. Mise en place une quarantaine d'années plus tôt, celle-ci était confrontée à de multiples critiques, en particulier du fait des stratégies de contournement développées par des familles appartenant le plus fréquemment aux catégories les plus aisées. Considérant que la carte scolaire devenue obsolète n'assurait plus « *l'égalité des chances et ne répondait plus aux attentes des familles* », une règle présentée comme « *plus claire* » a permis aux familles d'inscrire les élèves dans un établissement « *hors de leur secteur, dans la limite des places disponibles* », à partir de la rentrée scolaire 2007-2008. Il s'agissait ainsi de « *donner une liberté nouvelle aux familles tout en renforçant la diversité sociale et géographique au niveau de chaque établissement* ». Ce sont les premiers effets sociaux de cet assouplissement qu'il a été possible de saisir par l'exploitation de données sur le profil social des élèves entrant en 6ème.

Il est acceptable de considérer qu'un collège constitue l'un des éléments du « *capital territorial* », entendu comme ressource accessible à une échelle locale. L'assouplissement de la carte scolaire offre de nouvelles facilités d'accès à cette ressource, mais pas de façon égale pour toutes les familles. En effet, la capacité d'utilisation du « *capital spatial* », entendu comme une compétence à la mobilité, varie fortement, en particulier en raison des dissymétries d'accès à l'information. Concrètement, la plus grande fluidité permise par le nouveau système n'est pas exploitée d'une façon socialement indifférenciée. Les familles pour lesquelles l'enjeu scolaire est perçu le plus intensément, sont également celles qui sont les plus informées. Elles utilisent de manière plus optimale la nouvelle liberté offerte, au détriment d'une diversité sociale des établissements. Au final les résultats obtenus suite à l'exploitation des données sur les PCS des collégiens entrant en 6ème montrent explicitement dans le Val-d'Oise comme dans les autres départements de l'académie que les collèges au profil social initialement le plus élevé ont gagné des élèves quand de façon symétrique ceux qui se caractérisaient par une nette sur-représentation des PCS « défavorisées » ont vu s'accentuer le phénomène. Les chiffres sont suffisamment clairs pour qu'il n'y ait pas de doute sur la tendance. Autre phénomène, ces collèges socialement plus défavorisés ont perdu des effectifs dans des proportions suffisamment importantes pour que l'on puisse les

considérer comme inquiétantes. L'assouplissement de la carte scolaire ne conduit pas à une atténuation mais bien au contraire à une accentuation des écarts sociaux entre les établissements, n'en déplaise aux promoteurs de cette nouvelle réglementation. Le décalage entre le discours initial (voir Figure 142) qui vantait les mérites de la nouvelle mesure au nom de « l'égalité des chances » et les résultats obtenus sur le plan statistique peut sembler pour le moins paradoxal. Il résulte plus certainement d'une pratique cynique de la politique.

D. Perspectives envisageables

Sachant qu'à partir de la rentrée scolaire 2010-2011, l'assouplissement devrait déboucher sur la suppression de la carte scolaire, plusieurs risques peuvent être pointés, en conséquence des tendances précédemment dégagées. Ceux-ci concernent essentiellement les collèges accueillant les populations les plus défavorisées socialement, autrement dit ceux figurant dans la Classe 5 de la typologie sur laquelle ont été fondées les analyses : accentuation de leur profil défavorisé et perte d'élèves. En croisant cette tendance avec la géographie sociale des départements étudiés (voir en particulier les **Chapitres II, III, IV**, mais aussi le **Chapitre V** sur la nationalité des acquéreurs), il n'est pas à exclure qu'au renforcement du profil social ne s'ajoute une plus forte « dimension ethnique » de ces collèges. Ce mouvement risque au final de davantage fragiliser les équipes éducatives en place pour deux raisons : elles devraient perdre des enseignants en raison de la baisse des effectifs et pourraient être confrontées à des situations éducatives plus complexes en raison des plus grandes difficultés des élèves. Ce constat a d'une certaine manière également été fait à Montpellier [Visier, Zoïa, 2009] comme l'indique F. Dubet dans la préface de l'ouvrage : « *Faut-il alors, comme le demande le Président de la République, renoncer à toute sectorisation ? Certainement pas car si les processus dégagés par l'enquête de Montpellier sont bien plus nuancés qu'on ne pouvait l'imaginer, il reste que les victimes les plus radicales des inégalités, les familles et les élèves des collèges 'ghettos' des quartiers difficiles, ne jouent pas sur des dérogations et ne peuvent pas jouer, sauf à la marge : ils ne possèdent ni les informations, ni les ressources, ni la légitimité leur permettant de faire valoir leur choix. On revient alors à la question essentielle, celle des quartiers enclavés et des établissements scolaires qui concentrent tant de problèmes et tant de difficultés que des parents et bien des enseignants peuvent légitimement penser qu'ils n'offrent pas des conditions d'apprentissage et d'éducation acceptables. Il ne saurait être question d'empêcher – et comment le faire ? – les classes moyennes et les classes populaires qui le peuvent de jouer des contraintes de la sectorisation. Mais on ne saurait accepter pour autant que les plus pauvres soient la part maudite de ce jeu et soient sacrifiés dans cette affaire car, pour eux, les dérogations ne sont pas une solution* ». Vu sous cet angle, l'assouplissement de la carte scolaire ne constitue qu'un révélateur des inégalités sociales et des inégalités territoriales. Des inégalités sociales car toutes les familles ne veulent et ne peuvent utiliser à l'identique les nouvelles opportunités offertes[74]. Des inégalités territoriales car les territoires faisant l'objet d'une forte stigmatisation, en particulier ceux correspondant aux ZUS, vont se retrouver confrontés à des difficultés accrues. Si l'assouplissement de la carte scolaire débouche sur une probable suppression à court terme, les problèmes auxquels il était censé répondre devraient s'aggraver. Il ne pourrait toutefois être question de considérer qu'un maintien strict de la carte telle qu'elle existait, constituerait la « solution magique » aux problèmes rencontrés par les établissements les plus défavorisés. Les facteurs qui se trouvent ici déterminants renvoient aux enjeux sociaux et urbains plus globaux, voire au fonctionnement du système éducatif.

[74] Voir le concept de « capital spatial » évoqué plus haut et fréquemment utilisé dans les analyses sur les mobilités résidentielles différenciées [Desponds, 2008-a].

IX. Bilan et perspectives : quels enjeux territoriaux déterminants ?

Les différents volets qui ont été développés successivement contribuent à créer une image du Val-d'Oise dans ses dynamiques récentes. L'objectif initial était d'appréhender le département dans ses spécificités en regard d'un ensemble plus vaste. Compte tenu des données à disposition, ce cadre a parfois incorporé la région Île-de-France et plusieurs départements voisins (voir les données fiscales), parfois le Val-d'Oise auquel étaient ajoutés deux départements limitrophes, la Seine-Saint-Denis et les Yvelines (voir les données immobilières) et enfin le Val-d'Oise dans le cadre de l'académie de Versailles (voir les données rectorales). À cette approche inter-départementale doivent être ajoutées les analyses infra-départementales portant sur les EPCI tels qu'ils étaient constitués en décembre 2008. Tirer des conclusions de ces axes variés et par certains aspects complémentaires peut sembler hasardeux. Toutefois plusieurs tendances se dégagent :

- 1) Sur le plan des profils sociaux de ses populations, le Val-d'Oise se rattache à la région francilienne et se distingue nettement des départements extérieurs à celle-ci. Si l'on se réfère au cadre francilien, le Val-d'Oise se situe en position intermédiaire entre les Yvelines où les catégories aisées sont sur-représentées et la Seine-Saint-Denis où inversement, les sur-représentations concernent des catégories socialement plus défavorisées, toutefois, qu'il s'agisse de la part des ménages non imposés fiscalement ou des revenus bruts moyens des ménages, les évolutions enregistrées sur la période d'étude, 2001-2007, tendraient à montrer que le Val-d'Oise n'évolue pas dans le même sens que la région francilienne. La situation intermédiaire du Val-d'Oise laisse par ailleurs apparaître de profondes disparités internes. Les contrastes peuvent être marqués sur des distances très réduites : ainsi de l'Est du département et de certains EPCI de la butte de Montmorency. Ces profils sociaux ont des incidences sur les spécificités des acquéreurs de biens immobiliers comme sur celles des collégiens.

- 2) Les dynamiques du marché immobilier départemental s'inscrivent dans des tendances générales, que l'on considère la croissance des volumes ou les appréciations des prix. Le Val-d'Oise doit d'abord s'appréhender comme une composante du marché francilien. Il en suit les principales tendances. Les écarts enregistrés répondent à une double logique, d'abord une forte composante centre-périphérie, les communes rurales enregistrent des niveaux de prix plus faibles que les zones plus urbaines du département. Ensuite, une composante sectorielle, les communes plus proches des Yvelines se caractérisent par des prix plus élevés que les plus éloignées. Maintenant, quelques distorsions par rapport à ces tendances structurantes doivent être signalées. D'abord, certaines communes concernées par les opérations de rénovation urbaine semblent enregistrées des taux de croissance de leur prix plus forts que la tendance moyenne, en partant certes d'un niveau initial particulièrement faible, ensuite des communes proches de Paris connaissent les mêmes types de forte appréciation, ceci concerne cependant davantage la Seine-Saint-Denis que le Val-d'Oise.

3) Sur le plan de l'habitat, le volet complémentaire concerne les logements sociaux. Dans ce domaine, les contrastes initiaux entre les départements franciliens et entre les communes sont particulièrement marqués. Ils résultent pour l'essentiel d'héritages des politiques urbaines conduites dans les années 50 ou 60. En dépit d'une volonté politique affichée de réduction des écarts, il ne semble pas que les tendances observées se traduisent par un réel rééquilibrage. Au contraire semble dominer une forme d'inertie. Les raisons sont à chercher dans les disponibilités du foncier mais également dans les réticences locales à construire du logement social. En conséquence, la géographie de l'habitat social n'évolue que de façon marginale comme il a été possible de l'observer entre les EPCI du Val-d'Oise. Ceci a une incidence sur les prix de l'immobilier comme sur le profil social des populations.

Références bibliographiques et webographiques :

- Bergel P, Desponds D., Jean S. et Le Goff W. (2008) : *Le renouvellement de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ?*, rapport réalisé pour le PUCA et le MEEDDAT (contrat n°F05.46CO050000054). Programme de recherche: « Renouveler l'urbain au nom de la mixité ? », 358 p.
- Berger M. (2004) : *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?* Ed. du CNRS, Paris. 317 p.
- Brié F. (2006) : « Migrations et déplacements des Assyro-chaldéens d'Irak », *Outre-Terre* n°17, pp. 455-467.
- Body-Gendrot S. (1992) : *Les Etats-Unis et leurs immigrants, des modes d'insertion variés*, Paris, La Documentation française, 149 p.
- Charles C.Z. (2001) : « Processes of racial residential segregation », in O'Connor A, Tilly C. et Bobo L.D. (dir.) *Urban Inequality : Evidence from Four Cities*, New York, Russel Sage Foundation.
- Bourdin A. (2008) : « Gentrification : un concept à déconstruire », *Espaces et sociétés* n°132-133 : « *La gentrification urbaine* ». pp. 23-37.
- Cavailhès J. et Joly D. (sous la direction de) (2006) : *Les paysages périurbains et leur prix*. Cahiers de la MSH Ledoux, Presses universitaires de Franche-Comté. 201 p.
- Centre d'analyses stratégiques : Actes du Colloque Statistiques ethniques (19 octobre 2006), Actes disponibles à l'adresse : http://www.strategie.gouv.fr/IMG/pdf/ActesStatistiquesethniquesvers13-11.pdf, 65 pages.
- CETE Nord-Picardie (2008) : *Dictionnaire des variables – Données de cadrage*. DAEI, sept. 2008. 151 p. Téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.observation-urbaine.certu.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=241
- Comité d'évaluation et de suivi de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) (2008) : *Rénovation urbaine 2004-2008. Quels moyens pour quels résultats ?* Paris. La documentation française. 146 p.
- Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable (2008) : *Deuxième rapport annuel*. Paris, La Documentation française. 176 p. Rapport téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/084000685/index.shtml
- Cour des comptes : « *Les communes et l'école de la République. Synthèse du rapport public thématique* ». Déc. 2008. 142 p.
- Delarue J.-M. (1991) : *Banlieues en difficulté, la relégation*, Paris, Syros Alternatives, 223 p.
- Desjardins X. et Le Goff W. (2007) : *Une réponse ethnique à la question urbaine, l'expérience britannique : les cas de Leicester et de Bradford*, La Défense, PUCA Recherche n°184, 156 p.
- Desponds D. et Bergel P. (2011) : « Mobilités résidentielles nationalité en banlieue parisienne (Yvelines, Seine-Saint-Denis et Val-d'Oise) de 1996 à 2005 ». *Annales de Géographie* n°677. A. Colin, Paris. Janv.-fév. 2011. pp. 65-87.
- Desponds D. (2010-a) : « Faut-il se débarrasser de l'habitat social pour accroître l'attractivité des territoires urbains ? », *in « La dimension culturelle du développement. Dynamiques de valorisation et de dévalorisation des territoires urbains »* (sous la direction de Ba A.-H. et Zentellin J.-L.). l'Harmattan. Paris. pp. 83-96
- Desponds D. (2010-b) : « Les effets paradoxaux de la loi SRU sur le profil des acquéreurs de biens immobiliers. Etude portant sur trois départements d'Île-de-France », *Espaces et sociétés* n°140-141, mars 2010 : « *Paradoxes de la mixité sociale urbaine* ». pp. 37-58.

- Desponds D. (2008-a) : « Contribution des démarches prospectives différenciées au renforcement des logiques ségrégatives », in *Espaces en transactions* (sous la direction de Séchet R., Garat I. et Zeneidi D). Presses universitaires de Rennes. Rennes. pp. 47-66.
- Desponds D. (2008-b) : « Cergy-Pontoise et les Villes Nouvelles de la Région Île-de-France : de la 'greffe urbaine' aux pôles périphériques », in *Cultures croisées Japon-France, un regard sur les défis actuels de notre société*, l'Harmattan, Paris. pp. 125-147.
- Desponds D. (2007) : « Les impacts d'un Parc Naturel Régional (PNR) sur les évolutions socio-démographiques de son espace rural », in *Norois* n°202, *Recompositions des espaces ruraux*. Presses Universitaires de Rennes, Rennes. 1er trimestre 2007, pp. 47-60.
- Desponds D. (2006-a) : « Spécialisations socio-résidentielles : vers des divergences accrues dans le cadre du Val d'Oise ? », *Hérodote* n°122, Ghettos américains, banlieues françaises, pp. 172-197.
- Desponds D. (2006-b) : « La 'mixité sociale' défiée par les égoïsmes territoriaux », *Revue Quart Monde*, n°197, Habiter avec les autres. pp. 11-18.
- Desponds D. (2005) : *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives*, Paris, éd. Connnaissances et savoir, 760 p.
- DIV (Délégation Interministérielle à la Ville) (2008) : *Observation locale et politique de la ville. Notes stratégiques et Guide méthodologique*. Hors-série des Cahiers pratiques de la DIV. Sept. 2008. 162 p.
- David A., Dubujet F., Gourieroux C. et Laferrère A. (2006) : *Les indices Notaires INSEE des prix des logements anciens*. Insee Méthodes n°111. 151 p.
- David A., Dubujet F., Gourieroux C. et Laferrère A. (2002) : *Les indices Notaires INSEE des prix des logements anciens*. Insee Méthodes n°98. 119 p.
- Delarue J.-M. (1991) : *Banlieues en difficulté. La relégation. Rapport au Ministre d'Etat*. Paris. Coll. Alternatives, Syros. 224 p.
- Donzelot J. (2006) : *Quand la ville se défait. Quelle politique face à la crise des banlieues ?* Paris, Le Seuil, 186 p.
- Donzelot J. (2004) : « La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation », in *Esprit* n°303, mars-avril, pp. 14-39.
- Espaces et sociétés n°140-141 (2010) : « Les paradoxes de la mixité sociale ». Erès. Toulouse. 282 p.
- Estèbe P. (2004) : *L'usage des quartiers. Action publique et géographie dans la politique de la ville, 1982-1999*, Paris, L'Harmattan, 264 p.
- Fassin D. et Fassin É (2006) : *De la question sociale à la question raciale. Représenter la société française*. Paris, éd. La Découverte, 263 p.
- Filippi B., Funes C., Nabos H., Tutin C. (2007) : *Marché du logement et fractures urbaines en Île-de-France*, La Défense, PUCA Recherche n°175, 240 p.
- Fondation Abbé Pierre (2009) : *L'état du mal logement en France*. Rapport annuel. 319 p. Rapport téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/publications.php?id=124&filtre=publication_rml
- Fritsch B. (2007) : « Tramway et prix des logements à Nantes ». *L'Espace géographique* n°2. pp. 97-113.
- Grafmeyer Y. et Joseph I. (textes traduits et présentés par) (1990) : *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier, 377 p.
- Granelle, J.J. (2002) « Les marchés fonciers, causes ou conséquences de la ségrégation urbaine », *Etudes foncières* n°99, p.8-15.
- Guglielmo R. (1986) : « Les grands ensembles et la politique », *Hérodote* n°43, « Après les banlieues rouges ». pp. 39-74.
- Guilluy C. et Noyé C. (2004) : *Atlas des nouvelles fractures sociales : les classes moyennes oubliées et précarisées*, Paris, ed. Autrement, Coll. Atlas / Monde, 64 p.

- Harvey D. (1973) : *Social Justice and the City*, Baltimore, John Hopkins Press, 336 p.
- Iceland J. et Douzet F.(2006) : « Mesurer la ségrégation raciale et ethnique dans les milieux résidentiels », *Hérodote* n°122, Ghettos américains, banlieues françaises, pp. 25-43.
- Insee (2005), coordination : Chloé Tavan : *Les immigrés en France, édition 2005*, coll « références », 153 p.
- Jaillet M.-C., Perrin E et Ménard F. (sous la direction de) (2008) : *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, La Défense, PUCA Recherche n°180, 339 p.
- Lapeyronnie D. : « *Ghetto urbain. Ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui* ». Coll. Le monde comme il va, R. Laffont. Paris. 2008. 625 p.
- Le Goff W. (2008) : « La suburbanisation des minorités ethniques aisées à Leicester (Angleterre). La constitution d'une ethnic suburbia », in *Géocarrefour* n°83. pp. 99-111.
- Lefeuvre, M.-P. (2005) « Choix résidentiels contre mixité sociale », *Urbanisme*, n°340, pp.50-52.
- Le Monde (2010) : « *L'assouplissement de la carte scolaire a déstabilisé le paysage éducatif* ». Article de M. Baumard. 7 mai 2010.
- Le Monde (2009) : « *Carte scolaire : la Cour des comptes pointe un risque de ghettoïsation* ». Article de M. Dupuis. 5 novembre 2009.
- Letombe G., Zuindeau B. (2001) : « L'impact des friches industrielles sur les valeurs immobilières. Application de la méthode des prix hédoniques à l'arrondissement de Lens (Nord – Pas-de-Calais) », *Revue d'économie régionale et urbaine* n°4. pp. 605-624.
- Lettre de l'éducation (Le Monde de l'éducation) n°648, parue le 23 novembre 2009. Téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.lalettredeleducation.fr/Luc-Chatel-L-education-nationale-a.html
- Lévy J.-P., (2006) : « Mixité à la française ; une vision politique de la ville lissée », in *Mouvements* n°47-48, Paris, éd. La Découverte, pp. 167-173.
- Maleyre I., Faburel G. (2007) : *Le bruit des avions comme facteur de dépréciations immobilières, de polarisation sociale et d'inégalités environnementales. Le cas d'Orly. Développement durable et territoires*, dossier 9 : inégalités écologiques, inégalités sociales. Revue disponible à l'adresse suivante : http://developpement durable.revues.org/sommaire1849.html.
- Massot A. (1999) : *Les ventes de logements d'occasion dans les villes nouvelles d'Île-de-France 1993-1995*, Paris, Iaurif, 411 p.
- Maurin E. : « *La nouvelle question scolaire* ». Paris, ed. du Seuil. Paris. 2007. 267 p.
- Maurin E. (2004) : *Le ghetto français, enquête sur le séparatisme social*, Paris, ed. du Seuil, 95 p.
- Orfeuil J.-P. (2004) : *Mobilité, pauvreté, exclusion*. Ed . de l'Aube, La Tour d'Aigues. 181 p.
- Peillon P. (2001) : *Utopies et désordres urbains. Essai sur les grands ensembles d'habitation*. Ed. de l'Aube, La Tour-d'Aigues. 282 p.
- Préteceille E., (2006) : « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre ségrégation et mixité », *Sociétés contemporaines*, n°62, pp. 69-94.
- Préteceille E., (2008) : « L'analyse sociologique de la différenciation sociale de l'espace urbain : apports et limites de l'analyse statistique », in Jaillet M.-C., Perrin E et Ménard F. (sous la direction de) (2008) : *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, La Défense, PUCA Recherche n°180, pp. 65-84.
- Reardon S. et O'Sullivan D. (2004) : « Measures of spatial segregation », *Sociological Methodology* 34,1, pp. 121-162
- Safi M. (2006) : « Le processus d'intégration des immigrés en France : inégalités et segmentation », *Revue française de sociologie*, pp. 3-48.

- Sarkissian W., (1976) : «The Idea of Social Mix in Town Planning *:* an historical review», *Urban Studies*, 1976, Vol. 13, pp. 231-246.
- Savidan P. et Maurin L. (2008) : *L'état des inégalités en France, 2009*, Paris, éd. Belin, 304 p.
- Simon P. (2005) : « The measurement of racial discrimination : the policy use of statistics », *International Journal of Social Science*, n°183, pp. 9-25.
- Simon P. (2003) : « Les sciences sociales françaises face aux catégories ethniques et raciales », *Annales de Démographie Historique*, « Politique des recensements », n°1, pp. 111-130.
- Simon P. (1998) : « Nationalité et origine dans la statistique française. Les catégories ambiguës », *Population* n°3, pp. 542-568.
- Simon P. (1992) : « Banlieues, de la concentration au ghetto », *Esprit*, n°182, pp. 58-64.
- Tarrius A. : « Le lien social fort comme préalable à la réussite économique. Initiatives de migrants ; parcours, étapes, transactions : vers de nouveaux cosmopolitismes », in Jaillet M.-C., Perrin E et Ménard F. (sous la direction de) (2008) : *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité*, La Défense, PUCA Recherche n°180, pp. 167-172.
- Trannoy A., Barthélémy F. et Michelangeli A. (2007) : « La rénovation de la Goutte d'or est-elle un succès ? Un diagnostic à partir des prix immobiliers », *Economies et prévisions* n°180-18, pp. 107-126
- Triballat M. (1996) : *De l'immigration à l'assimilation : Enquêtes sur les populations d'origine étrangère en France*, Ed. La Découverte / Ined, coll. Recherches.
- Turner M. et Wolman H. (2006) : « Processus et politiques de la ségrégation raciale aux Etats-Unis », *Hérodote* n°122, Ghettos américains, banlieues françaises, pp. 44-65.
- Van Zanten A. et Obin J.-P. (2008) : « *La carte scolaire. Faits, révélations, analyses* ». Que Sais-je n°3820. PUF. 2008. 127 p.
- Vieillard-Baron H. (1994) : « Des banlieues aux ethnies », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°64, pp. 96-102.
- Weil P, Maxwell R. (2009) : « Pour en finir avec un faux débat : les statistiques ethniques ». *En temps réel*, Cahier n° 40, 29 p. www.entempsreel.com.
- Zoïa G. et Visier L. : « *Le choix de l'école. La carte scolaire et le territoire urbain* ». Coll. La ville en débat. PUF. Paris. 2009. 112 p.

ANNEXE 1

Données mobilisables – Tableau présenté et discuté lors de la réunion du 19 février 2009

THEME : DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET URBAINES

ASPECTS ECONOMIQUES :

- Structure et localisation des emplois :

Source :	Editeur :	Nature de l'information :	Coût :	Année de disponibilité :	Echelle :	Acquéreur :
Registre des entreprises	CCI (problème toutes les entreprises ne figurent pas, pas les entreprises publiques).	Localisation de l'entreprise, effectifs et l'activité de l'entreprise. Plus connaissance de la localisation de la maison-mère.	300 à 400 € pour les plus de 10 salariés. Si l'on prend en dessous de 10 salariés, le coût sera plus élevé.	Données actualisées annuellement. Disponibles en exhaustif 2007. Il faudrait prendre par exemple 1999 – 2003 et 2007.	Communale. Plus des regroupements EPCI.	A voir : MRTE ou CGVO.
Registre URSAFF – Unedic (DADS) Faire le point. Initiative au CGVO.	Ursaff	Structure des emplois salariés (CSP) ; localisations résidence et emploi.	A voir. Selon disponibilités CGVO.	Données annualisées.	Communale. Plus des regroupements EPCI.	A priori CGVO. Voir si CEEVO dispose de l'information. Sinon accès aux données.
Fichiers Mirabelle - Mobilités	INSEE	Profil des actifs. Localisation résidence et emplois.	Déjà acquis.	MRTE dispose de 1975, 1982, 1990 et 1999. Se contenter d'une exploitation de 1999 – 2006.	Communale. Plus des regroupements EPCI.	MRTE.
SIRENE	INSEE	Etablissements par secteur d'activité	Probablement CGVO. Problème du coût. Sondage au quart. Pas indispensable, si CLAP.	Données annualisées.	Communale. Plus des regroupements EPCI.	CGVO.
Fichier CLAP (Connaissance locale de l'appareil productif). Emploi privé – public. Données sur les établissements et sur le nombre d'actifs. Faire le point. Initiative MRTE. Point en début	INSEE (voir site). Fichier en ligne. Excel.	Données à la commune. Section d'entreprises, taille d'entreprises). Données à la commune.		Annuel.		

semaine 22-02.						
Création d'entreprises par commune.	APCE (Agence pour la création d'entreprises). A contacter. Mais il faut des données à la commune.					
Etude CEEVO	Faire le point sur le site.	Passer commande à l'Observatoire.				
	INSEE					

- **Qualifications des emplois :**

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
Registre URSAFF – Unedic (DADS)	Ursaff	Structure des emplois salariés (CSP) ; localisations résidence et emploi.	A voir. Selon disponibilités CGVO.	Données annualisées.	Communale. Plus des regroupements EPCI.	A priori CGVO.

- **Mobilité des entreprises :**

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
Registre des entreprises	CCI	Localisation de l'entreprise, effectifs et activité de l'entreprise. Plus connaissance de la localisation de la maison-mère. Date de création de l'établissement dans la commune. Information sur les IDE. Création *ex. nihilo*, Mobilités entrantes en VO, reprises, mobilités sortantes (par département) et disparition.	300 à 400 € pour les plus de 10 salariés. Si l'on prend en dessous de 10 salariés, le coût sera plus élevé.	Données actualisées annuellement. Disponibles en exhaustif 2007. Il faudrait prendre par exemple 1999 – 2003 et 2007.	Communale. Plus des regroupements EPCI.	A voir : MRTE ou CGVO. Vérifier l'homogénéité de l'information. Contact rapide MRTE. Début de semaine 22 février.
SIRENE	INSEE	Etablissements par secteur d'activité.	Probablement CGVO	Données annualisées	Communale. Plus des regroupements EPCI.	CGVO.

- Attractivité des territoires :

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
Registre des entreprises	CCI	Localisation de l'entreprise, effectifs et activité de l'entreprise. Plus connaissance de la localisation de la maison-mère. Date de création de l'établissement dans la commune. Information sur les IDE. Création *ex. nihilo*, Mobilités entrantes en VO, reprises, mobilités sortantes (par département) et disparition.	300 à 400 € pour les plus de 10 salariés. Si l'on prend en dessous de 10 salariés, le coût sera plus élevé.	Données actualisées annuellement. Disponibles en exhaustif 2007. Il faudrait prendre par exemple 1999 – 2003 et 2007.	Communale. Plus des regroupements EPCI.	A voir : MRTE ou CGVO.
SIRENE	INSEE	Etablissements par secteur d'activité.	Probablement CGVO	Données annualisées	Communale. Plus des regroupements EPCI.	CGVO.
Répertoire des zones d'activités.	CEEVO et CCI	Profil de la commune, les activités de la commune, les activités implantées (commune et ZA), TP, redevances et prix du m². Identification du promoteur. Surfaces commercialisées et surfaces commercialisables.	Voir auprès du CEEVO.	Données actualisées en temps réel. Ancienneté (à voir).	Fichier de construction à la commune. Fichiers d'activités à la ZA. Voir aussi si accès aux données sur le foncier restant disponible.	CEEVO, donc CGVO. Au niveau des zones d'activités. Les données ne sont que partiellement exploitées. Il faudrait disposer de données dans le temps. Mise à jour annuellement. Entreprises en ou hors zone d'activités. Voir CEEVO par le biais de l'observatoire.

ASPECTS URBAINS :

- Consommation de l'espace :

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
SPOT	Spotimages	Données satellitaires. Panchromatique ou multi-spectrale	De l'ordre de 200 € l'image	1990 et 1999 en panchromatique ; 1990 et 1999 en multi-spectrale. Ces images ne couvrent que la partie ouest du Val-d'Oise	Pixel à 10 m pour le panchro ; à 20 m pour le XS	Ces images ont déjà été acquises par MRTE (contrat obtenu en 2001).
ENVI	Acquérir un nouveau logiciel de traitement de l'image					MRTE

- Usage de l'espace :

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
SPOT	Spotimages	Données satellitaires. Panchromatique ou multi-spectrale	De l'ordre de 200 € à 300 €l'image	1990 et 1999 en panchromatique ; 1990 et 1999 en multi-spectrale. Ces images ne couvrent que la partie ouest du Val-d'Oise. Acquérir les images P + XS complémentaires dans l'est du Val-d'Oise, pour les années 1990 et 1999. Plus acquisition des mêmes données pour 2008 (P + XS et possibilités des images THR de Spot 5). Voir si accès possible aux ortho-photos (DDE). Intérêt pour un travail précis sur certaines zones.	Pixel à 10 m pour le panchro ; à 20 m pour le XS. Pixel à 10 m en THR XS.	Ces images ont déjà été acquises par MRTE (contrat obtenu en 2001). Mais acquisitions complémentaires à prévoir.
ENVI	Acquérir un nouveau logiciel de traitement de l'image					

- **Espaces bâtis :**

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
SPOT	Spotimages	Données satellitaires. Panchromatique ou multi-spectrale. Donne accès à la tâche urbaine et à la morphologie urbaine.	De l'ordre de 200 € à 300 €l'image	1990 et 1999 en panchromatique ; 1990 et 1999 en multi-spectrale. Ces images ne couvrent que la partie ouest du Val-d'Oise. Acquérir les images P + XS complémentaires dans l'est du Val-d'Oise, pour les années 1990 et 1999. Plus acquisition des mêmes données pour 2008 (P + XS et possibilités des images THR de Spot 5). Voir si accès possible aux ortho-photos (DDE). Intérêt pour un travail précis sur certaines zones.	Pixel à 10 m pour le panchro ; à 20 m pour le XS. Pixel à 10 m en THR XS.	Ces images ont déjà été acquises par MRTE (contrat obtenu en 2001). Mais acquisitions complémentaires à prévoir.
ENVI	Acquérir un nouveau logiciel de traitement de l'image					

ASPECTS SOCIO-RESIDENTIELS :

- **Valorisation / dévalorisation immobilières :**

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
Données Bien	Chambre des notaires de Paris	Données sur les transactions	De l'ordre de 5000 € HT pour le Val-d'Oise de 1996 à 2008. cela dépend des variables choisies.	1996 à 2008, plus actualisation possible.	A partir de la parcelle. En utilisant les x et y et un SIG, toutes les agrégations deviennent possibles.	MRTE

- **Foncier : prix et commercialisation des terrains, des logements neufs et d'occasion (maisons, appartements) :**

Source :	Editeur :	Nature de l'information :	Coût :	Année de disponibilité :	Echelle :	Acquéreur :
Données Bien	Chambre des notaires de Paris	Données sur les transactions	De l'ordre de 5000 € HT pour le Val-d'Oise de 1996 à 2008. cela dépend des variables choisies.	1996 à 2008, plus actualisation possible.	A partir de la parcelle. En utilisant les x et y et un SIG, toutes les agrégations deviennent possibles.	MRTE

- **Profils des acquéreurs et des vendeurs (âge, CSP, nationalité,…) :**

Source :	Editeur :	Nature de l'information :	Coût :	Année de disponibilité :	Echelle :	Acquéreur :
Données Bien	Chambre des notaires de Paris	Données sur les transactions et informations sur les acquéreurs et les vendeurs.	De l'ordre de 5000 € HT pour le Val-d'Oise de 1996 à 2008. cela dépend des variables choisies.	1996 à 2008, plus actualisation possible.	A partir de la parcelle. En utilisant les x et y et un SIG, toutes les agrégations deviennent possibles.	MRTE

CONSTITUTION D'UN SIG DESTINE A INTEGRER CES DONNEES :

- **Données spatiales :**

Source :	Editeur :	Nature de l'information :	Coût :	Année de disponibilité :	Echelle :	Acquéreur :
Fond communal						MRTE
Fond IRIS						MRTE
Fond ZUS						MRTE
Fond EPCI						CGVO Ficher Excel de correspondance
Axes routier (navtech 2006)				2006		MRTE
Raster IGN 1 / 25 000 (2000)						MRTE
Réseau transport (BD Carto)	Géo-route	Filaire voirie. Données des infrastructure transport. Lignes de voie ferrée.				CGVO
Réseau hydrographique	BD Carto					
Zones de	PEB et PPRI					PEB voir

nuisances (bruit,…) ou de risques (inondation)						CGVO et PPRI voir DDE. Contacter Mme Aude Fauché (directrice aménagement à la DDE). Voir si les données Filocom peuvent être acquises auprès de leurs services.

- ***THEME : MUTATIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES :***

- Evolutions démographiques :

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
Filocom	DGI-DGUHC	Données sur les ménages. Voir tableau des variables	Négociable avec CETE Picardie	2001-2003-2005 – 2007 devraient être disponibles	Peuvent être disponibles à l'Iris, nous en disposons à la commune	MRTE ou CGVO. Pour l'année 2007 voir si MRTE peut avoir accès aux données.
Données des recensement de 1990 et 1999	INSEE puis diffusion par le centre Quetelet					

- Evolutions sociales :

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
Filocom	DGI-DGUHC	Données sur les ménages. Voir tableau des variables	Négociable avec CRCT Picardie	2001-2003-2005 – 2007 devraient être disponibles	Peuvent être disponibles à l'Iris, nous en disposons à la commune	MRTE ou CGVO
Données des recensements de 1990 et 1999	INSEE puis diffusion par le centre Quetelet		Gratuites si passage par le centre Quetelet			

- Mobilités résidentielles :

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
Données Bien	Chambre des notaires de Paris	Données sur les provenances des ménages acquéreurs ou les destinations des	De l'ordre de 5000 € HT pour le Val-d'Oise de 1996 à	1996 à 2008, plus actualisation possible.	A partir de la parcelle. En utilisant les x et y et un SIG, tous	MRTE

		vendeurs (données à la commune)	2008. cela dépend des variables choisies.		les agrégats deviennent possibles.	
Fichier MIG 2 et MIG 4	Données INSEE puis diffusion par le centre Quetelet		Gratuites si passage par le centre Quetelet			

- **Spécialisations territoriales :**

Source :	**Editeur :**	**Nature de l'information :**	**Coût :**	**Année de disponibilité :**	**Echelle :**	**Acquéreur :**
Filocom	DGI-DGUHC	Données sur les ménages. Voir tableau des variables	Négociable avec CETE Nord-Picardie	2001-2003-2005-prochainement 2007	Peuvent être disponibles à l'Iris, nous en disposons à la commune	MRTE ou CGVO
Données Bien	Chambre des notaires de Paris	Données sur les profils sociaux des ménages acquéreurs ou des ménages vendeurs. Figurent également des informations sur l'âge ou sur la nationalité.	De l'ordre de 5000 € HT pour le Val-d'Oise de 1996 à 2008. cela dépend des variables choisies.	1996 à 2008, plus actualisation possible.	A partir de la parcelle. En utilisant les x et y et un SIG, tous les agrégats deviennent possibles.	MRTE

ANNEXE 2

Liste des modules Filocom acquis auprès du CETE Nord-Picardie

DENOMINATION DES MODULES

****

LE PARC DE LOGEMENTS

****

ML1 /*Parc de Logements:Type de logement*/

****

L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

****

ML11 /*L'occupation des logements:Durée d'occupation ou de vacance*/

****

LES RESIDENCESPRINCIPALES

****

MRP1 /*Les résidences principales:Type de Logement*/
MRP2 /*Les résidences principales:Nombre de pièces*/
MRP3 /*Les résidences principales:Surface habitable*/
MRP4 /*Les résidences principales:Année de Construction*/
MRP5 /*Les résidences principales:Confort*/
MRP7 /*Les Résidences Principales:Valeur Locative*/
MRP8 /*Les occupants des résidences principales:Nombre de personnes*/
MRP9 /*Les occupants des RP:Situation de Famille Personne de Référence*/
MRP10 /*Les occupants des RP:Age de la Personne de Référence*/
MRP11 /*Les occupants des résidences principales:Enfant de - de 18 ans*/
MRP12 /*Les occupants des résidences principales:Enfant de - de 6 ans*/
MRP13 /*Les occupants des résidences principales:Rattachés TH*/
MRP16 /*Les occupants des résidences principales:Revenu des Occupants*/
MRP17 /*Les occupants des résidences principales:Situation IR*/
MRP18 /*Les occupants des résidences principales:Dégrèvement*/
MRP19 /*Les occupants des résidences principales:Plafond d'attribution HLM*/
MRP20 /*Les occupants des résidences principales:Seuil de Pauvreté*/
MRP21 /*Les occupants des résidences principales:Durée d'Occupation*/

****

LES OCCUPANTS DES RP SOUS LE SEUIL DE PAUVRETE

****

MRP22 /*Les Occupants des RP sous le seuil de pauvreté:Emménagés récents*/

****

LES MUTATIONS DES LOGEMENTS

****

ML12 /*Les mutations des Logements principales:Année de mutation*/

****

LES MUTATIONS DESRESIDENCES PRINCIPALES

****

MRP27 /*Les mutations des résidences principales:Année de mutation*/

ANNEXE 3

Liste des variables de la Base d'informations économiques notariales acquises auprès PNS (Paris Notaires Services)

VARIABLES CHOISIES POUR L'ETUDE :

Variable	Description
ACONST	Année de construction
ANNAIS	Année de naissance de l'acquéreur
ANNAIS_VE	Année de naissance du vendeur
ANNEE	Année de la mutation
BIDEPT	Département de localisation du bien
BINRVOIE	Numéro dans la voie
BITYPVOIE	Type de voie
CATESOCPRO	Catégorie socio professionnelle de l'acquéreur
CATESOCPRO_VE	Catégorie socio-professionnelle du vendeur
CODNATIO	Code nationalité de l'acquéreur
CODNATIO_VE	Code nationalité du vendeur
DATMUTPREC	Date de mutation précédente du bien
ETAGE	N° de l'étage
JARDIN	Présence de jardin privatif ou de terrain non bâti
MOIS	Mois de la mutation
NBRGARAGE	Nombre de parkings ou box
NBRPIECE	nombre de pièces principales
NBRSALDB	Nombre de salles de bains et salles d'eau
NIVEAU	Nombre de niveaux en étage
NRPLAN	Numéro de plan cadastral
PADEPT	Département du domicile de l'acquéreur
PADEPT_VE	Département du domicile du vendeur
PANUMCOM	N°INSEE de la commune de l'acheteur
PANUMCOM_VE	N°INSEE de la commune du vendeur
PISCINE	Présence d'une piscine (O/N)
PXMUTPREC	Montant de la mutation précédente
QUALITE	Qualité de l'acquéreur
QUALITE_VE	Qualité du vendeur
REFSECTION	Référence de la section cadastrale de localisation du bien
REQ_AGEAC	Age de l'acquéreur
REQ_AGEVE	Age du vendeur
REQ_ANC	Ancienneté (Moins de 5 ans)
REQ_ASCENCEUR	Désserte par ascenseur
REQ_CHAUFCOL	Chauffage collectif
REQ_COS	Coefficient d'occupation du sol
REQ_DUREE	Durée de détention du bien

REQ_EPOQU	**Epoque de construction**
X	**abscisse X1**
Y	**Ordonnée Y1**
REQ_MTVA	**Montant de la TVA**
REQ_MUT	**Type de mutation**
REQ_OCC	**Bien occupé**
REQ_PM2	**Prix moyen du m2 calculé automatiquement**
REQ_PM2E	**Prix m2 estimé**
REQ_PRIX	**Montant de la transaction en €**
REQ_PXCH	**Prix à la chambre**
REQ_PXPIECE	**Prix à la pièce**
REQ_PXPL	**Prix à la place (garages)**
REQ_SURFE	**Surface estimée**
REQ_TYPBIEN	**Type de bien**
REQ_VALUE	**Plus ou moins value**
REQ_VALVEN	**Valeur vénale**
SEXE	**Sexe de l'acquéreur**
SEXE_VE	**Sexe du vendeur**
SITMATRIM	**Situation matrimoniale acquéreur**
SITMATRIM_VE	**Situation matrimoniale vendeur**
SURFHABDEC	**Surface habitable déclarée en m2**
SURFT	**Surface du terrain/totale en m2**
TERRASSE	**Présence d'une terrasse (O/N)**
TYPAP	**Type d'appartement**
TYPGAR	**Type de garage**
TYPMAI	**Type de maison**
TYPMUTPREC	**Type de mutation précédente du bien**
TYPPRO	**Type de propriété (COMMUNE)**
USAGE	**Usage du bien (Appartements et Maisons)**

ANNEXE 4

Liste des communes du Val-d'Oise : rattachement à un EPCI (CA : communauté d'agglomération ou CC : Communauté de communes) en décembre 2009 et population sans doubles comptes (POP SDC) en 1999 (RGP Insee) et 2006 (recensement rénové Insee).

CODE INSEE	COMMUNE	POP SDC 1999	POP SDC 2006	CODE SIREN_EPCI	NOM EPCI	NOM EPCI SIMPLIFIE
95002	ABLEIGES	957	941	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95008	AINCOURT	657	885	0		Sans
95011	AMBLEVILLE	350	349	0		Sans
95012	AMENUCOURT	173	189	249500513	CC du Vexin Val de Seine	CC_Vexin_Val_Seine
95014	ANDILLY	2013	2402	249500414	CA de la Vallée de Montmorency	CA_Vallee_Montmorency
95018	ARGENTEUIL	93961	102683	200000776	CA Argenteuil - Bezons	CA_Argenteuil_Bezons
95019	ARNOUVILLE-LES-G.	12291	12833	249500380	CA Val de France	CA_Val_France
95023	ARRONVILLE	610	669	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_VallÚe_Sausseron
95024	ARTHIES	258	281	0		Sans
95026	ASNIERES-SUR-OISE	2479	2495	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95028	ATTAINVILLE	1732	1808	0		Sans
95039	AUVERS-SUR-OISE	6820	6956	249500497	CC de la Vallée de l'Oise et des Impression.	CC_Vallee_Oise_Impressionnistes
95040	AVERNES	776	810	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95042	BAILLET-EN-FRANCE	1710	1815	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95046	BANTHELU	138	115	0		Sans
95051	BEAUCHAMP	8986	8869	249500521	CC du Parisis	CC_Parisis
95052	BEAUMONT-SUR-OISE	8390	8776	249500489	CC du Haut Val d'Oise	CC_Haut_Val_Oise
95054	LE BELLAY-EN-VEXIN	258	254	249500448	CC du Plateau du Vexin	CC_Plateau_Vexin
95055	BELLEFONTAINE	485	468	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95056	BELLOY-EN-FRANCE	1536	1784	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95058	BERNES-SUR-OISE	2220	2352	249500489	CC du Haut Val d'Oise	CC_Haut_Val_Oise
95059	BERVILLE	366	339	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95060	BESSANCOURT	6999	7281	0		Sans
95061	BETHEMONT-LA-FORET	451	428	249500455	CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	CC_Vallee_Oise_Trois_Forets
95063	BEZONS	26263	27652	200000776	CA Argenteuil - Bezons	CA_Argenteuil_Bezons
95074	BOISEMONT	690	722	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95078	BOISSY-L'AILLERIE	1668	1750	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95088	BONNEUIL-EN-FRANCE	774	730	0		Sans
95091	BOUFFEMONT	5701	5607	249500406	CC de l'Ouest de la Plaine de France	CC_Ouest_Plaine_France
95094	BOUQUEVAL*	293	303	0	**CC Roissy Porte de France**	**CC_Roissy_Porte_France**
95101	BRAY-ET-LU	753	911	0		Sans
95102	BREANCON	332	376	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95110	BRIGNANCOURT	205	209	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95116	BRUYERES-SUR-OISE	3391	3248	249500489	CC du Haut Val d'Oise	CC_Haut_Val_Oise
95119	BUHY	267	290	0		Sans
95120	BUTRY-SUR-OISE	1969	1987	249500497	CC de la Vallée de l'Oise et des Impression.	CC_Vallee_Oise_Impressionnistes
95127	CERGY	54781	56873	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95134	CHAMPAGNE-SUR-OISE	3889	4404	249500455	CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	CC_Vallee_Oise_Trois_Forets

95139	LA CHAPELLE-EN-V.	320	321	0		Sans
95141	CHARMONT	32	30	0		Sans
95142	CHARS	1721	1766	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95144	CHATENAY-EN-FRANCE	61	64	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95149	CHAUMONTEL	3250	3280	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95150	CHAUSSY	602	647	249500513	CC du Vexin Val de seine	CC_Vexin_Val_Seine
95151	CHAUVRY	279	288	249500455	CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	CC_Vallee_Oise_Trois_Forets
95154	CHENNEVIERES-LES-L.	218	306	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95157	CHERENCE	143	150	249500513	CC du Vexin Val de seine	CC_Vexin_Val_Seine
95166	CLERY-EN-VEXIN	411	411	249500448	CC du Plateau du Vexin	CC_Plateau_Vexin
95169	COMMENY	375	374	249500448	CC du Plateau du Vexin	CC_Plateau_Vexin
95170	CONDECOURT	486	531	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95176	CORMEILLES-EN-P.	19643	21503	249500521	CC du Parisis	CC_Parisis
95177	CORMEILLES-EN-VEXIN	863	974	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95181	COURCELLES-SUR-V.	275	288	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95183	COURDIMANCHE	5895	6428	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95197	DEUIL-LA-BARRE	20160	21230	249500414	CA de la Vallée de Montmorency	CA_Vallee_Montmorency
95199	DOMONT	14883	14785	249500406	CC de l'Ouest de la Plaine de France	CC_Ouest_Plaine_France
95203	EAUBONNE	22882	23640	249500398	CA Val et Forêt	CA_Val_et_Foret
95205	ECOUEN*	7084	7347	0	**CC Roissy Porte de France**	**CC Roissy_Porte _France**
95210	ENGHIEN-LES-BAINS	10368	12121	0		Sans
95211	ENNERY	2036	2127	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95212	EPIAIS-LES-LOUVRES	60	74	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95213	EPIAIS-RHUS	636	621	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95214	EPINAY-CHAMPLATR.	75	69	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95218	ERAGNY	15568	16383	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95219	ERMONT	27494	28074	249500398	CA Val et Forêt	CA_Val_et_Foret
95229	EZANVILLE	8825	8951	249500406	CC de l'Ouest de la Plaine de France	CC_Ouest_Plaine_France
95241	FONTENAY-EN-PARISIS	1710	1912	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95250	FOSSES	9998	9738	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95252	FRANCONVILLE	33497	32988	0		Sans
95253	FREMAINVILLE	477	480	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95254	FREMECOURT	464	539	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95256	FREPILLON	2262	2577	249500497	CC de la Vallée de l'Oise et des Impression.	CC_Vallee_Oise_Impressionnistes
95257	LA FRETTE-SUR-SEINE	4378	4476	249500521	CC du Parisis	CC_Parisis
95258	FROUVILLE	373	372	0		Sans
95259	GADANCOURT	76	101	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95268	GARGES-LES-GONESSE	40058	39672	249500380	CA Val de France	CA_Val_France
95270	GENAINVILLE	490	531	0		Sans
95271	GENICOURT	544	520	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95277	GONESSE	24721	26152	0		Sans
95280	GOUSSAINVILLE	27356	30142	0		Sans
95282	GOUZANGREZ	171	160	249500448	CC du Plateau du Vexin	CC_Plateau_Vexin
95287	GRISY-LES-PLATRES	556	587	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95288	GROSLAY	7385	8011	249500414	CA de la Vallée de Montmorency	CA_Vallee_Montmorency
95295	GUIRY-EN-VEXIN	175	164	249500448	CC du Plateau du Vexin	CC_Plateau_Vexin
95298	HARAVILLIERS	460	502	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95301	HAUTE-ISLE	296	333	249500513	CC du Vexin Val de seine	CC_Vexin_Val_Seine
95303	LE HEAULME	187	185	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95304	HEDOUVILLE	283	277	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95306	HERBLAY	23083	25824	249500521	CC du Parisis	CC_Parisis
95308	HEROUVILLE	598	568	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95309	HODENT	267	262	0		Sans

95313	L'ISLE-ADAM	11163	11231	249500455	CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	CC_Vallee_Oise_Trois_Forets
95316	JAGNY-SOUS-BOIS	224	257	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95323	JOUY-LE-MOUTIER	17804	17102	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95328	LABBEVILLE	489	505	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95331	LASSY	180	164	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95341	LIVILLIERS	367	352	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95348	LONGUESSE	511	527	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95351	LOUVRES	8797	8896	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95352	LUZARCHES	3899	4103	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95353	MAFFLIERS	1370	1614	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95355	MAGNY-EN-VEXIN	5656	5430	0		Sans
95365	MAREIL-EN-FRANCE	498	576	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95369	MARGENCY	2587	2824	249500414	CA de la Vallée de Montmorency	CA_Vallee_Montmorency
95370	MARINES	2925	3165	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95371	MARLY-LA-VILLE	5696	5567	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95379	MAUDETOUR-EN-VEXIN	177	195	0		Sans
95387	MENOUVILLE	84	80	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95388	MENUCOURT	5084	5182	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95392	MERIEL	4062	4376	249500497	CC de la Vallée de l'Oise et des Impression.	CC_Vallee_Oise_Impressionnistes
95394	MERY-SUR-OISE	8929	9178	249500497	CC de la Vallée de l'Oise et des Impression.	CC_Vallee_Oise_Impressionnistes
95395	LE MESNIL-AUBRY	757	962	0		Sans
95409	MOISSELLES	962	1096	249500406	CC de l'Ouest de la Plaine de France	CC_Ouest_Plaine_France
95422	MONTGEROULT	411	423	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95424	MONTIGNY-LES-CORMEILLES	17183	18935	249500521	CC du Parisis	CC_Parisis
95426	MONTLIGNON	2427	2505	249500398	CA Val et Forêt	CA_Val_et_Foret
95427	MONTMAGNY	13090	13956	249500414	CA de la Vallée de Montmorency	CA_Vallee_Montmorency
95428	MONTMORENCY	20599	21416	249500414	CA de la Vallée de Montmorency	CA_Vallee_Montmorency
95429	MONTREUIL-SUR-EPTE	350	438	0		Sans
95430	MONTSOULT	3519	3492	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95436	MOURS	1475	1410	249500489	CC du Haut Val d'Oise	CC_Haut_Val_Oise
95438	MOUSSY	113	147	249500448	CC du Plateau du Vexin	CC_Plateau_Vexin
95445	NERVILLE-LA-FORET	749	813	0		Sans
95446	NESLES-LA-VALLEE	1829	1841	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95447	NEUILLY-EN-VEXIN	210	210	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95450	NEUVILLE-SUR-OISE	1433	1560	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95452	NOINTEL	754	718	249500489	CC du Haut Val d'Oise	CC_Haut_Val_Oise
95456	NOISY-SUR-OISE	667	699	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95459	NUCOURT	779	774	249500448	CC du Plateau du Vexin	CC_Plateau_Vexin
95462	OMERVILLE	337	305	0		Sans
95476	OSNY	14309	15996	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95480	PARMAIN	5274	5397	249500455	CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	CC_Vallee_Oise_Trois_Forets
95483	LE PERCHAY	476	504	249500448	CC du Plateau du Vexin	CC_Plateau_Vexin
95487	PERSAN	9600	10138	249500489	CC du Haut Val d'Oise	CC_Haut_Val_Oise
95488	PIERRELAYE	6923	7322	249500521	CC du Parisis	CC_Parisis
95489	PISCOP	632	682	249500406	CC de l'Ouest de la Plaine de France	CC_Ouest_Plaine_France
95491	LE PLESSIS-BOUCHARD	7006	7666	249500398	CA Val et Forêt	CA_Val_et_Foret
95492	LE PLESSIS-GASSOT*	74	77	0	**CC Roissy Porte de France**	**CC Roissy_Porte_France**
95493	LE PLESSIS-LUZARCHES	140	133	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95500	PONTOISE	27494	28674	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95504	PRESLES	3728	3815	249500455	CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	CC_Vallee_Oise_Trois_Forets
95509	PUISEUX-EN-FRANCE	2929	3414	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95510	PUISEUX-PONTOISE	422	471	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise

95523	LA ROCHE-GUYON	550	468	249500513	CC du Vexin Val de seine	CC_Vexin_Val_Seine
95527	ROISSY-EN-FRANCE	2367	2564	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95529	RONQUEROLLES	742	830	249500489	CC du Haut Val d'Oise	CC_Haut_Val_Oise
95535	SAGY	1127	1140	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95539	SAINT-BRICE-SOUS-F.	12540	13696	249500406	CC de l'Ouest de la Plaine de France	CC_Ouest_Plaine_France
95541	SAINT-CLAIR-SUR-EPTE	801	869	0		Sans
95543	SAINT-CYR-EN-ARTHIES	226	231	0		Sans
95554	SAINT-GERVAIS	893	953	0		Sans
95555	SAINT-GRATIEN	19226	21436	249500414	CA de la Vallée de Montmorency	CA_Vallee_Montmorency
95563	SAINT-LEU-LA-FORET	15127	14586	249500398	CA Val et Forêt	CA_Val_et_Foret
95566	SAINT-MARTIN-DU-T.	2346	2395	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95572	SAINT-OUEN-L'AUMONE	19660	22681	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95574	SAINT-PRIX	6767	7214	249500398	CA Val et Forêt	CA_Val_et_Foret
95580	SAINT-WITZ	1925	2565	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95582	SANNOIS	25349	25939	0		Sans
95584	SANTEUIL	578	601	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95585	SARCELLES	57871	58654	249500380	CA Val de France	CA_Val_France
95592	SERAINCOURT	1261	1381	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95594	SEUGY	1049	1049	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95598	SOISY-SOUS-MONTMO.	16802	17483	249500414	CA de la Vallée de Montmorency	CA_Vallee_Montmorency
95604	SURVILLIERS	3654	3703	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95607	TAVERNY	25909	26436	0		Sans
95610	THEMERICOURT	229	259	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95611	THEUVILLE	59	35	249500422	CC Val de Viosne	CC_Val_Viosne
95612	LE THILLAY	3665	3969	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95625	US	1253	1251	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95627	VALLANGOUJARD	635	651	249500430	CC de la Vallée-du-Sausseron	CC_Vallee_Sausseron
95628	VALMONDOIS	1213	1234	249500497	CC de la Vallée de l'Oise et des Impression.	CC_Vallee_Oise_Impressionnistes
95633	VAUDHERLAND	88	92	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95637	VAUREAL	16206	15316	249500109	CA de Cergy-Pontoise	CA_Cergy_Pontoise
95641	VEMARS	2058	2033	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95651	VETHEUIL	858	862	249500513	CC du Vexin Val de seine	CC_Vexin_Val_Seine
95652	VIARMES	4681	4765	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95656	VIENNE-EN-ARTHIES	352	386	249500513	CC du Vexin Val de seine	CC_Vexin_Val_Seine
95658	VIGNY	1036	1083	249500505	CC des Trois Vallées du Vexin	CC_Trois_Vallees_Vexin
95660	VILLAINES-SOUS-BOIS	583	649	249500471	CC Carnelle Pays de France	CC_Carnelle_Pays_France
95675	VILLERON	702	709	249500372	CC Roissy Porte de France	CC_Roissy_Porte_France
95676	VILLERS-EN-ARTHIES	426	466	249500513	CC du Vexin Val de seine	CC_Vexin_Val_Seine
95678	VILLIERS-ADAM	775	795	249500455	CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	CC_Vallee_Oise_Trois_Forets
95680	VILLIERS-LE-BEL	26145	27130	249500380	CA Val de France	CA_Val_France
95682	VILLIERS-LE-SEC	168	151	249500323	CC du Pays de France	CC_Pays_France
95690	WY-DIT-JOLI-VILLAGE	307	329	0		Sans

* Les communes de Bouqueval, d'Ecouen et du Plessis-Gassot qui ont intégré la Communauté de communes Roissy – Porte-de-France pendant l'été 2009, figurent bien dans ce tableau, mais n'ont pu être intégrées aux graphiques et cartes figurant dans cette étude. Une grande partie de ces travaux ayant été réalisée préalablement.

ANNEXE 5

Regroupement des pays en sous-ensembles régionaux à partir des données de la base BIEN concernant la nationalité des acquéreurs et des vendeurs de biens immobiliers.

Table valable pour la nationalité du vendeur et de l'acquéreur	PAYS	REGION
A	Autriche	UE
ADN	Yemen P.D.R (Aden)	MOYEN-ORIENT
AFG	Afghanistan	MOYEN-ORIENT
AL	Albanie	EUROPE_HORS_UE
AND	Andorre	EUROPE_HORS_UE
ARM	Armenie	MOYEN-ORIENT
AUS	Australie et territoires	OCEANIE
AZ	Azerbaidjan	MOYEN-ORIENT
B	Belgique	UE
BD	Bangladesh	INDE_SOUS_CONTINENT
BDS	Barbade	ANTILLES
BF	Burkina Faso	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
BG	Bulgarie	UE
BH	Honduras (Belize)	AMERIQUE_CENTRALE
BOL	Bolivie	AMERIQUE_SUD
BR	Bresil	AMERIQUE_SUD
BRN	Bahrein	MOYEN-ORIENT
BRU	Brunei	INDONESIE_ET_ILES
BS	Bahamas	ANTILLES
BUR	Birmanie	EXTREME_ASIE
BVI	Iles Vierges	ANTILLES
BY	Bielorussie	RUSSIE_ET_INFLUENCE
C	Cuba	ANTILLES
CAM	Cameroun	AFRIQUE_EQUATORIALE
CAV	Cap Vert	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
CDN	Canada	AMERIQUE_NORD
CH	Suisse confederat. helvetique	EUROPE_HORS_UE
CI	Cote d'Ivoire	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
CL	Sri Lanka	INDE_SOUS_CONTINENT
CO	Colombie	AMERIQUE_SUD
COM	Les Comores	OCEAN_INDIEN
CR	Costa Rica	AMERIQUE_CENTRALE
CRO	Croatie	EUROPE_HORS_UE
CS	Tchequie	UE
CY	Chypre	UE
D	Allemagne Republique Federale	UE
DJI	Djibouti	AFRIQUE_EST
DK	Danemark et Groenland	UE
DOM	Republique Dominicaine	ANTILLES
DZ	Algerie	MAGHREB
E	Espagne	UE
EAK	Kenya	AFRIQUE_EST
EAT	Tanzanie	AFRIQUE_EST

EAU	Ouganda	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
EAZ	Zanzibar	AFRIQUE_EST
EQ	Equateur	AMERIQUE_SUD
ES	San Salvador	AMERIQUE_CENTRALE
EST	Estonie	UE
ET	Egypte	MAGHREB
ETH	Ethiopie	AFRIQUE_EST
EUA	Emirats arabes unis	MOYEN-ORIENT
F	France et Territoires	UE
FJI	Fidji	OCEANIE
FL	Liechtenstein	EUROPE_HORS_UE
FR	Iles Feroe	UE
G	Gabon	AFRIQUE_EQUATORIALE
GB	Grande Bretagne, Irlande Nord	UE
GBA	Alderney	UE
GBG	Guernesey	UE
GBJ	Jersey	UE
GBM	Ile de Man	UE
GBZ	Gibraltar	UE
GCA	Guatemala	AMERIQUE_CENTRALE
GH	Ghana	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
GR	Grece	UE
GUY	Guyana	AMERIQUE_SUD
H	Hongrie	UE
HK	Hong Kong	CHINE_ET_TERRITOIRES
HV	Burkina (Haute Volta)	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
I	Italie	UE
IL	Israel	MOYEN-ORIENT
IND	Inde	INDE_SOUS_CONTINENT
IR	Iran	MOYEN-ORIENT
IRL	Irlande (Republique)	UE
IRQ	Irak	MOYEN-ORIENT
IS	Islande	EUROPE_HORS_UE
J	Japon	JAPON
JA	Jamaique	ANTILLES
JOR	Jordanie	MOYEN-ORIENT
K	Cambodge (Kampuchea)	EXTREME_ASIE
KGZ	Kirghizistan	ASIE_CENTRALE
KWT	Koweit	MOYEN-ORIENT
KZ	Kazakhstan	ASIE_CENTRALE
L	Luxembourg	UE
LAO	Laos	EXTREME_ASIE
LB	Liberia	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
LE	Lettonie	UE
LI	Lithuanie	UE
LS	Lesotho	AFRIQUE_SUD
LT	Libye	MAGHREB
M	Malte	UE
MA	Maroc	MAGHREB
MAL	Malaisie	EXTREME_ASIE
MC	Monaco	EUROPE_HORS_UE
MEX	Mexique	AMERIQUE_CENTRALE
MK	Macedoine	EUROPE_HORS_UE

MOC	Mozambique	AFRIQUE_EST
MOL	Moldavie	EUROPE_HORS_UE
MS	Maurice (Ile)	OCEAN_INDIEN
MW	Malawi	AFRIQUE_SUD
N	Norvege	EUROPE_HORS_UE
NA	Antilles Neerlandaises	ANTILLES
NAU	Nauru	PACIFIQUE
NEP	Nepal	INDE_SOUS_CONTINENT
NIA	Nigeria	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
NIC	Nicaragua	AMERIQUE_CENTRALE
NIG	Niger	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
NL	Pays Bas	UE
NZ	Nouvelle Zelande et Territoire	OCEANIE
O	Ouzbekistan	ASIE_CENTRALE
P	Portugal	UE
PA	Panama	AMERIQUE_CENTRALE
PAK	Pakistan	MOYEN-ORIENT
PAL	Palestine	MOYEN-ORIENT
PE	Perou	AMERIQUE_SUD
PI	Philippines	INDONESIE_ET_ILES
PL	Pologne	UE
PNG	Papouasie Nouvelle Guinee	INDONESIE_ET_ILES
PY	Paraguay	AMERIQUE_SUD
Q	Quatar	MOYEN-ORIENT
RA	Argentine	AMERIQUE_SUD
RB	Botswana	AFRIQUE_SUD
RC	Chine (Republique)	CHINE_ET_TERRITOIRES
RCA	Centre Afrique	AFRIQUE_EQUATORIALE
RCB	Congo (Republique)	AFRIQUE_EQUATORIALE
RCH	Chili	AMERIQUE_SUD
RG	Guinee	AFRIQUE_EQUATORIALE
RH	Haiti	ANTILLES
RI	Indonesie	INDONESIE_ET_ILES
RIM	Mauritanie	MAGHREB
RL	Liban	MOYEN-ORIENT
RM	Madagascar (malgache)	OCEAN_INDIEN
RMM	Mali	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
RO	Roumanie	UE
ROK	Coree (Republique)	EXTREME_ASIE
RPB	Benin (Republique)	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
RSM	San Marin	UE
RU	Burundi	AFRIQUE_EST
RWA	Ruanda	AFRIQUE_EST
S	Suede	UE
SA	Arabie Seoudite	MOYEN-ORIENT
SAF	Afrique du Sud	AFRIQUE_SUD
SD	Swaziland	AFRIQUE_SUD
SE	Serbie	EUROPE_HORS_UE
SF	Finlande	UE
SGP	Singapour	EXTREME_ASIE
SK	Slovaquie	UE
SLO	Slovenie	UE
SME	Surinam	AMERIQUE_SUD

SN	Senegal	AFRIQUE_SUD
SO	Somalie	AFRIQUE_EST
SU	Russie	RUSSIE_ET_INFLUENCE
SUD	Soudan	MAGHREB
SWA	Namibie	AFRIQUE_SUD
SY	Seychelles	OCEAN_INDIEN
SYR	Syrie	MOYEN-ORIENT
T	Thailande	EXTREME_ASIE
TA	Tadjikistan	ASIE_CENTRALE
TCH	Tchad	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
TG	Togo	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
TM	Turkmenistan	ASIE_CENTRALE
TN	Tunisie	MAGHREB
TR	Turquie	TURQUIE
TT	Trinidad et Tobago	ANTILLES
TZ	Tanzanie	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
U	Uruguay	AMERIQUE_SUD
UR	Ukraine	RUSSIE_ET_INFLUENCE
USA	Etats Unis d'Amerique	AMERIQUE_NORD
V	République de Vanuatu	PACIFIQUE
VN	Vietnam	EXTREME_ASIE
WAG	Gambie	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
WAL	Sierra Leone	AFRIQUE_SUB_SAHARIENNE
WD	La Dominique	ANTILLES
WG	Grenade	ANTILLES
WL	Sainte Lucie	ANTILLES
WS	Samoa Occidentales	PACIFIQUE
WV	Saint Vincent	ANTILLES
YV	Venezuela	AMERIQUE_SUD
Z	Zambie	AFRIQUE_SUD
ZR	Zaire	AFRIQUE_EQUATORIALE
ZW	Zimbabwe	AFRIQUE_SUD

ANNEXE 6

Caractéristiques des communes du Val-d'Oise, en 2001 et 2007, d'après les données présentes dans les fichiers Filocom, pour les revenus fiscaux moyens des ménages, la part des ménages non imposés et la part des ménages disposant de revenus inférieurs au seuil de pauvreté (31 914 Francs en 2001 ; 7 243 € en 2007).

INSEE	COMMUNE	Revenus fiscaux moyens 2001	Revenus fiscaux moyens 2007	Taux de ménages fiscaux non imposés en 2001	Taux non de ménages fiscaux non imposés en 2007	Taux ménages sous le seuil de pauvreté en 2001 (31 914 Frs)	Taux ménages sous le seuil de pauvreté en 2007 (7 243 €)
95002	**ABLEIGES**	32439,55	43475,34	13,15	21,76	3,36	4,71
95008	**AINCOURT**	27059,68	35938,28	20,16	26,26	0,00	6,71
95011	**AMBLEVILLE**	23553,34	31091,47	43,41	39,31	10,85	8,28
95012	**AMENUCOURT**	19532,68	27325,90	44,62	43,06	0,00	0,00
95014	**ANDILLY**	35181,61	50578,30	17,35	25,58	6,12	8,40
95018	**ARGENTEUIL**	19807,29	27305,03	40,27	47,01	18,88	20,48
95019	**ARNOUVILLE-LES-GONESSE**	23461,19	31992,13	30,54	39,90	10,17	13,34
95023	**ARRONVILLE**	31998,23	51308,70	18,87	22,63	5,19	0,00
95024	**ARTHIES**	28541,08	32283,39	41,38	41,18	0,00	0,00
95026	**ASNIERES-SUR-OISE**	28424,67	42830,44	22,35	26,58	5,70	5,20
95028	**ATTAINVILLE**	29644,09	42956,67	19,08	25,00	4,62	5,11
95039	**AUVERS-SUR-OISE**	30961,33	41441,36	22,21	25,87	5,76	7,28
95040	**AVERNES**	31823,37	45906,62	23,91	25,94	7,61	6,48
95042	**BAILLET-EN-FRANCE**	31759,04	47688,23	13,63	17,30	3,45	3,05
95046	**BANTHELU**	28338,41	41962,72	24,49	36,17	0,00	0,00
95051	**BEAUCHAMP**	29416,70	42550,73	20,94	25,65	5,57	6,60
95052	**BEAUMONT-SUR-OISE**	19113,73	27150,38	39,15	42,36	14,23	13,58
95054	**LE BELLAY-EN-VEXIN**	26905,61	42626,80	28,21	20,25	0,00	0,00
95055	**BELLEFONTAINE**	29903,43	43752,85	22,15	22,93	0,00	0,00
95056	**BELLOY-EN-FRANCE**	26670,17	37828,32	23,40	26,93	5,07	6,51
95058	**BERNES-SUR-OISE**	24407,70	33115,86	30,22	40,63	9,19	10,40
95059	**BERVILLE**	32639,26	42139,40	25,21	30,95	0,00	0,00
95060	**BESSANCOURT**	26353,28	37299,02	29,95	33,00	9,50	9,03
95061	**BETHEMONT-LA-FORÊT**	37697,91	58736,27	16,33	13,64	0,00	0,00
95063	**BEZONS**	19354,94	27305,53	39,05	44,25	15,69	17,31
95074	**BOISEMONT**	38890,85	54496,52	18,03	18,11	7,30	5,12
95078	**BOISSY-L'AILLERIE**	32751,61	41580,89	18,50	22,63	6,11	4,49
95088	**BONNEUIL-EN-FRANCE**	23986,21	32447,10	32,51	37,25	16,46	16,86
95091	**BOUFFEMONT**	28132,67	39372,10	23,89	30,81	7,48	8,13
95094	**BOUQUEVAL**	28160,23	34274,85	23,40	29,70	0,00	0,00
95101	**BRAY-ET-LÛ**	19854,06	28569,31	36,95	41,69	10,84	11,19
95102	**BREANCON**	34231,20	47131,92	21,19	25,56	0,00	0,00
95110	**BRIGNANCOURT**	48887,62	42449,61	18,46	22,54	0,00	0,00
95116	**BRUYERES-SUR-OISE**	20942,97	30790,04	35,60	38,98	10,24	10,79
95119	**BUHY**	25213,48	31317,60	34,62	37,50	10,58	0,00
95120	**BUTRY-SUR-OISE**	29980,73	43767,67	21,99	24,02	5,43	7,18
95127	**CERGY**	21444,12	29115,38	36,30	42,07	16,44	17,12

95134	**CHAMPAGNE-SUR-OISE**	29871,78	38983,92	25,34	31,57	6,93	7,94
95139	**LA CHAPELLE-EN-VEXIN**	23671,88	36111,70	28,30	27,59	0,00	0,00
95141	**CHARMONT**	24542,89	46777,20	0,00	0,00	0,00	0,00
95142	**CHARS**	24055,24	32344,10	26,63	33,07	7,39	8,78
95144	**CHÂTENAY-EN-FRANCE**	138704,72	160479,91	0,00	0,00	0,00	0,00
95149	**CHAUMONTEL**	29433,16	42092,99	18,91	22,32	4,19	4,89
95150	**CHAUSSY**	22881,93	32840,16	41,43	38,93	12,38	9,02
95151	**CHAUVRY**	29813,44	40270,69	23,30	30,36	0,00	10,71
95154	**CHENNEVIERES-LES-LOUV.**	25125,81	37041,65	39,13	39,58	0,00	0,00
95157	**CHERENCE**	191104,35	37014,27	44,44	35,48	0,00	0,00
95166	**CLERY-EN-VEXIN**	27459,98	41281,59	32,54	29,93	10,32	0,00
95169	**COMMENY**	31330,34	43060,16	22,39	29,10	8,96	9,70
95170	**CONDECOURT**	32152,07	41381,48	24,73	28,50	0,00	5,97
95176	**CORMEILLES-EN-PARISIS**	30354,44	40777,96	20,09	23,58	6,19	7,33
95177	**CORMEILLES-EN-VEXIN**	25544,44	37485,69	26,81	34,30	5,99	7,92
95181	**COURCELLES-SUR-VIOSNE**	27301,68	48195,65	26,32	23,15	0,00	0,00
95183	**COURDIMANCHE**	33615,73	38763,60	21,02	25,65	5,94	7,01
95197	**DEUIL-LA-BARRE**	25493,16	35496,78	27,74	32,18	9,62	10,77
95199	**DOMONT**	25184,69	35208,70	25,13	30,17	7,44	8,34
95203	**EAUBONNE**	27227,19	37201,58	23,20	28,71	7,28	8,13
95205	**ECOUEN**	25167,36	36236,21	23,72	29,30	6,31	7,63
95210	**ENGHIEN-LES-BAINS**	35839,93	49667,66	22,33	28,55	8,83	9,55
95211	**ENNERY**	31163,04	43286,31	14,94	20,82	3,25	2,95
95212	**EPIAIS-LES-LOUVRES**	21702,24	28163,23	0,00	0,00	0,00	0,00
95213	**EPIAIS-RHUS**	39165,35	48753,86	14,10	24,50	4,85	4,82
95214	**EPINAY-CHAMPLÂTREUX**	22858,86	34085,83	0,00	0,00	0,00	0,00
95218	**ERAGNY**	25179,89	34883,09	26,07	31,90	9,44	10,29
95219	**ERMONT**	23746,93	32887,57	30,15	35,74	11,82	11,68
95229	**EZANVILLE**	25338,36	35349,86	26,08	31,08	7,74	8,72
95241	**FONTENAY-EN-PARISIS**	27447,61	39645,65	24,56	26,66	6,24	5,26
95250	**FOSSES**	23477,41	33353,40	29,38	34,96	9,24	8,83
95252	**FRANCONVILLE**	23297,03	31856,17	28,13	33,95	9,33	10,22
95253	**FREMAINVILLE**	38298,43	56548,45	15,89	25,15	0,00	0,00
95254	**FREMECOURT**	30334,72	43220,03	20,25	25,84	7,59	0,00
95256	**FREPILLON**	29711,36	41706,77	16,69	24,21	3,71	4,56
95257	**LA FRETTE-SUR-SEINE**	35858,83	47771,01	16,77	21,90	4,61	5,19
95258	**FROUVILLE**	36573,88	48859,23	16,92	26,67	0,00	8,03
95259	**GADANCOURT**	30655,63	39667,56	0,00	41,18	0,00	0,00
95268	**GARGES-LES-GONESSE**	15637,58	22256,38	60,19	66,53	32,35	34,52
95270	**GENAINVILLE**	24358,68	38458,98	30,90	32,14	9,55	7,14
95271	**GENICOURT**	30631,81	44556,16	19,59	23,81	0,00	6,35
95277	**GONESSE**	20091,39	27665,04	38,29	47,53	15,61	19,47
95280	**GOUSSAINVILLE**	19493,76	27263,54	43,67	51,12	17,44	19,87
95282	**GOUZANGREZ**	34092,53	49339,65	18,33	26,98	0,00	0,00
95287	**GRISY-LES-PLÂTRES**	36196,13	51032,32	21,05	29,22	0,00	0,00
95288	**GROSLAY**	27566,50	38587,11	24,36	29,88	8,23	9,29
95295	**GUIRY-EN-VEXIN**	36342,27	50646,02	19,64	20,69	0,00	0,00
95298	**HARAVILLIERS**	33339,77	60370,24	21,82	22,95	0,00	0,00
95301	**HAUTE-ISLE**	23293,64	32111,45	24,14	31,30	10,34	10,69
95303	**LE HEAULME**	28854,36	44160,52	22,58	23,08	0,00	0,00
95304	**HEDOUVILLE**	40042,69	53949,04	19,63	20,56	0,00	0,00
95306	**HERBLAY**	29485,95	39665,83	21,14	27,27	6,76	8,03
95308	**HEROUVILLE**	32351,73	49819,68	20,60	26,17	6,03	0,00

95309	**HODENT**	34292,97	46905,97	33,71	32,99	0,00	0,00
95313	**ISLE-ADAM (L')**	28714,26	40755,64	25,01	28,19	7,56	7,26
95316	**JAGNY-SOUS-BOIS**	32030,28	44608,00	23,46	19,78	0,00	0,00
95323	**JOUY-LE-MOUTIER**	25849,21	36664,42	27,89	32,72	8,98	9,99
95328	**LABBEVILLE**	31541,74	47586,26	23,60	26,46	7,87	6,88
95331	**LASSY**	27089,80	39301,17	27,42	28,17	0,00	0,00
95341	**LIVILLIERS**	29875,14	43084,39	20,30	18,98	0,00	8,03
95348	**LONGUESSE**	31010,62	41690,57	20,25	27,42	0,00	0,00
95351	**LOUVRES**	23166,30	32391,88	29,14	37,01	8,63	9,86
95352	**LUZARCHES**	32797,52	41225,10	20,88	25,58	5,95	6,78
95353	**MAFFLIERS**	30913,77	42414,31	20,04	20,58	6,21	3,64
95355	**MAGNY-EN-VEXIN**	21928,43	30256,21	37,49	43,82	12,16	13,56
95365	**MAREIL-EN-FRANCE**	29300,89	59821,60	23,33	22,58	5,24	6,91
95369	**MARGENCY**	35581,26	48179,14	11,75	15,20	3,29	3,87
95370	**MARINES**	26247,92	37944,01	29,58	30,78	7,34	7,90
95371	**MARLY-LA-VILLE**	27489,38	37874,33	19,79	25,68	4,83	4,84
95379	**MAUDETOUR-EN-VEXIN**	27949,58	44831,23	26,87	25,33	0,00	0,00
95387	**MENOUVILLE**	32422,23	58463,97	0,00	0,00	0,00	0,00
95388	**MENUCOURT**	24594,41	35214,75	20,81	26,40	4,33	4,81
95392	**MERIEL**	30450,61	39842,05	21,37	23,78	5,60	5,43
95394	**MERY-SUR-OISE**	26667,72	37532,49	24,24	28,50	7,81	8,59
95395	**LE MESNIL-AUBRY**	26515,35	41959,33	22,93	25,65	7,14	7,47
95409	**MOISSELLES**	27298,61	38392,73	18,33	21,81	5,79	6,62
95422	**MONTGEROULT**	30593,11	42133,30	19,59	25,16	0,00	0,00
95424	**MONTIGNY-LES-CORM.**	22807,53	31025,54	34,26	42,31	15,04	17,04
95426	**MONTLIGNON**	40424,27	57171,67	15,76	21,53	4,65	3,61
95427	**MONTMAGNY**	22902,10	31853,08	35,25	43,71	14,77	17,32
95428	**MONTMORENCY**	37009,84	47945,78	22,63	27,89	7,73	8,76
95429	**MONTREUIL-SUR-EPTE**	22770,64	36014,09	29,01	35,33	0,00	0,00
95430	**MONTSOULT**	30476,06	40041,42	19,95	24,25	5,11	5,59
95436	**MOURS**	28721,34	39167,05	13,84	21,98	3,51	2,77
95438	**MOUSSY**	26626,72	39736,61	0,00	28,95	0,00	0,00
95445	**NERVILLE-LA-FORÊT**	29848,07	42098,84	20,75	30,83	7,55	14,11
95446	**NESLES-LA-VALLEE**	33061,51	48406,98	21,57	24,82	4,86	7,37
95447	**NEUILLY-EN-VEXIN**	31755,52	41913,58	20,00	27,50	0,00	0,00
95450	**NEUVILLE-SUR-OISE**	36510,84	50913,83	16,02	19,57	5,08	5,34
95452	**NOINTEL**	27726,79	40042,00	21,29	22,56	0,00	4,89
95456	**NOISY-SUR-OISE**	36766,50	41594,53	26,84	25,70	7,79	6,02
95459	**NUCOURT**	28403,90	40815,49	21,74	31,32	5,93	7,55
95462	**OMERVILLE**	25282,31	37822,10	30,25	35,34	0,00	9,48
95476	**OSNY**	26491,20	38108,37	25,82	28,68	10,57	9,83
95480	**PARMAIN**	34410,64	46926,27	21,58	25,28	5,67	5,31
95483	**LE PERCHAY**	27966,18	40662,65	26,04	31,43	8,28	8,00
95487	**PERSAN**	16674,86	23895,13	48,35	53,94	20,94	20,28
95488	**PIERRELAYE**	22040,22	31514,86	33,02	39,03	11,01	12,04
95489	**PISCOP**	41154,81	57261,07	15,60	25,83	5,05	5,83
95491	**PLESSIS-BOUCHARD (LE)**	29053,87	40251,15	17,03	21,17	4,44	5,38
95492	**LE PLESSIS-GASSOT**	25234,11	28038,64	0,00	0,00	0,00	0,00
95493	**LE PLESSIS-LUZARCHES**	25169,22	42793,47	42,11	49,12	0,00	0,00
95500	**PONTOISE**	22331,71	31343,81	34,37	39,35	14,04	14,71
95504	**PRESLES**	35462,49	43332,19	20,83	25,10	4,58	5,64
95509	**PUISEUX-EN-FRANCE**	26062,12	36747,54	20,37	29,00	4,29	5,50
95510	**PUISEUX-PONTOISE**	31640,02	44889,66	23,33	29,03	0,00	0,00

95523	**LA ROCHE-GUYON**	25730,25	32554,44	28,73	39,04	13,81	11,23
95527	**ROISSY-EN-FRANCE**	23385,36	32601,63	24,47	27,66	6,53	7,28
95529	**RONQUEROLLES**	28451,29	43020,32	26,60	27,69	7,07	4,56
95535	**SAGY**	29027,97	40621,67	24,27	26,16	5,80	5,61
95539	**SAINT-BRICE-SOUS-FORET**	27170,53	36656,02	25,19	30,93	8,34	9,27
95541	**SAINT-CLAIR-SUR-EPTE**	22667,65	31846,62	47,60	52,73	17,60	16,97
95543	**SAINT-CYR-EN-ARTHIES**	29083,13	43218,62	23,08	26,09	0,00	0,00
95554	**SAINT-GERVAIS**	29439,58	40391,74	29,87	30,86	7,23	9,69
95555	**SAINT-GRATIEN**	26907,21	35678,41	28,35	34,76	10,68	11,60
95563	**SAINT-LEU-LA-FORET**	31251,46	42912,03	20,71	25,96	6,62	7,29
95566	**SAINT-MARTIN-DU-TERTRE**	25386,43	34731,41	24,00	28,26	6,58	8,30
95572	**SAINT-OUEN-L'AUMONE**	19234,89	27812,03	41,75	44,30	19,61	18,17
95574	**SAINT-PRIX**	41662,64	53103,06	21,38	23,88	6,44	6,68
95580	**SAINT-WITZ**	50991,56	62455,12	11,09	16,80	2,94	4,11
95582	**SANNOIS**	23811,68	33615,66	27,65	33,97	10,07	11,20
95584	**SANTEUIL**	30541,77	41965,63	16,42	21,56	0,00	5,02
95585	**SARCELLES**	17904,31	24785,75	53,56	60,31	26,89	29,09
95592	**SERAINCOURT**	32262,11	43392,54	24,53	28,45	7,01	8,25
95594	**SEUGY**	29274,58	43502,35	17,31	19,70	5,43	5,16
95598	**SOISY-SOUS-MONTMOR.**	27943,89	38391,92	27,16	32,24	9,47	9,86
95604	**SURVILLIERS**	22255,65	30366,69	27,21	33,94	8,39	8,10
95607	**TAVERNY**	25898,31	36089,46	24,50	30,26	7,46	8,66
95610	**THEMERICOURT**	44168,41	72002,67	27,27	27,72	0,00	0,00
95611	**THEUVILLE**	19513,47	28391,06	0,00	0,00	0,00	0,00
95612	**LE THILLAY**	23923,29	34219,19	29,22	36,30	8,08	10,55
95625	**US**	30656,08	38946,60	25,46	26,72	5,73	4,95
95627	**VALLANGOUJARD**	35707,26	52285,72	19,53	28,83	5,58	5,41
95628	**VALMONDOIS**	28932,72	40539,97	21,17	27,38	7,06	7,74
95633	**VAUDHERLAND**	25391,03	41717,38	0,00	0,00	0,00	0,00
95637	**VAUREAL**	27308,50	39185,10	29,37	33,63	10,66	10,47
95641	**VEMARS**	26821,79	40172,54	23,83	25,29	6,70	6,75
95651	**VETHEUIL**	24561,49	35327,72	33,63	38,81	12,01	11,02
95652	**VIARMES**	35861,99	38038,01	23,13	28,27	6,15	7,02
95656	**VIENNE-EN-ARTHIES**	29181,77	49986,63	24,48	18,12	9,79	0,00
95658	**VIGNY**	38224,29	49095,81	20,76	24,14	5,85	5,56
95660	**VILLAINES-SOUS-BOIS**	31202,08	44378,17	13,20	18,97	0,00	0,00
95675	**VILLERON**	27638,24	40754,54	18,60	26,58	0,00	6,75
95676	**VILLERS-EN-ARTHIES**	25326,45	40127,01	28,05	28,27	9,15	8,38
95678	**VILLIERS-ADAM**	31710,76	45279,33	16,39	24,51	4,59	6,51
95680	**VILLIERS-LE-BEL**	17100,05	23608,26	49,24	57,37	23,38	27,60
95682	**VILLIERS-LE-SEC**	21960,41	41896,24	37,50	35,21	0,00	16,90
95690	**WY-DIT-JOLI-VILLAGE**	46725,13	61489,21	28,35	23,88	8,66	0,00

Remarque sur les données fiscales : Comme il a été signalé à la p. 25, une réforme est intervenue en 2006 dans le calcul de l'impôt sur le revenu. Le document de présentation du CETE Nord Picardie (2008) signale ainsi au **Chapitre 8.1.3 revenus nets**. op. cité p. 131: « *Il faut prendre en compte les incidences de la réforme de l'impôt sur le revenu adoptée dans le cadre de la loi de finances de 2006. Elles conduisent en raison de la suppression de l'abattement de l'assiette de 20 % dont bénéficiaient certains contribuables et notamment les salariés, à une augmentation de 25 % du revenu fiscal de référence* ». N'étant pas en mesure de rectifier cette modification de manière optimale, il a tout de même été décidé de maintenir ces informations en dépit d'un déficit de comparabilité. Il est conseillé de raisonner en structure ou en positionnement relatif, aussi bien à une date donnée qu'en évolution . Ce dernier point est important, si nous ne pouvons strictement comparer les données entre 2001 et 2007, il est toutefois acceptable de développer des analyses sur le sujet. Nous pouvons nous intéresser aux écarts de structure pour une année donnée comme aux nuances dans les évolutions.

ANNEXE 7

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU TITRE DE LA LOI SRU, RECENSES DANS LES COMMUNES FRANCILIENNES AU 1er JANVIER 2001 ET OBLIGATIONS TRIENNALES A CONSTRUIRE. DONNEES DGUHC :

INSEE	Commune	Population RGP1990	Population RGP1999	RP TH 01/01/01 (DGUHC+DGI) modifiées mars 2002	Nombre de logements sociaux 01/01/2001 arrété le 31/12/2001	Taux de logements sociaux (au 01/01/01)	Manque global de logements (au 01/01/01)	Estimation de l'obligation de construire sur la 1ere période triennale (au 01/01/01)	Estimation de l'obligation de construire en 2002 (au 01/01/01)	Statut 2001
75036	Dep 75 : Paris	2 152 423	2 125 246	1 148 557	154 314	13,44	75 397	11 310	3 770	
77040	Boissise-le-Roi	3 126	3 653	1 192	47	3,94	191	29	10	
77058	**Bussy-Saint-Georges**	1 545	9 194	3 868	615	**15,90**	158	24	8	**Exonérée**
77067	Cesson	7 878	7 699	2 683	39	1,45	497	75	25	
77085	Chanteloup-en-Brie	1 222	1 780	503	33	6,56	67	10	3	
77108	Chelles	45 365	45 399	17 648	3 742	21,20				non soumise SRU
77111	Chessy	1 124	1 667	579	34	5,87	81	12	4	
77121	Collégien	2 331	2 983	1 050	242	23,05				non soumise SRU
77122	Combs-la-Ville	19 973	20 953	7 446	1 718	23,07				non soumise SRU
77124	Conches	1 790	1 716	591	0	0,00	118	18	6	
77139	Courtry	5 503	6 036	1 960	35	1,79	357	54	18	
77143	Crégy-lès-Meaux	2 294	3 677	1 349	184	13,64	85	13	4	
77146	Croissy-Beaubourg	2 396	2 236	754	66	8,75	84	13	4	non soumise SRU
77155	Dampmart	2 693	2 754	1 077	73	6,78	142	21	7	
77243	**Lagny-sur-Marne**	18 643	19 368	7 961	1 606	**20,17**				**non soumise SRU**
77249	Lésigny	7 865	7 647	2 632	199	7,56	327	49	16	
77255	Livry-sur-Seine	1 847	1 880	754	89	11,80	61	9	3	
77294	Mitry-Mory	15 205	16 869	6 298	1 443	22,91				non soumise SRU
77307	Montévrain	1 794	3 149	1 242	111	8,94	137	21	7	
77330	Nanteuil-lès-Meaux	4 339	5 009	1 859	70	3,77	301	45	15	
77373	Pontault-Combault	26 804	32 886	12 074	1 661	13,76	753	113	38	
77378	Pringy	2 253	2 316	941	0	0,00	188	28	9	
77389	La Rochette	2 861	2 759	1 241	104	8,38	144	22	7	
77394	Rubelles	1 753	1 653	616	53	8,60	70	11	4	

77407	Saint-Fargeau-Ponthiérry	10 560	11 224	4 393	775	17,64	103	15	5	
77438	Saint-Thibault-des-Vignes	4 207	6 382	2 123	402	18,94	22	3	1	
77450	Servon	1 924	2 791	954	10	1,05	180	27	9	
77464	Thorigny-sur-Marne	8 326	9 029	3 607	675	18,71	46	7	2	
77475	Trilport	3 825	4 602	1 728	82	4,75	263	39	13	
77479	Vaires-sur-Marne	11 194	11 772	4 669	914	19,58	19	3	1	Contribution<25kF
77487	Vaux-le-Pénil	8 143	10 688	3 891	584	15,01	194	29	10	
77495	Vert-saint-Denis	7 368	7 493	2 444	225	9,21	263	39	13	
77513	Villenoy	2 719	3 542	1 399	282	20,16				non soumise SRU
77514	**Villeparisis**	18 790	21 296	8 642	1 299	**15,03**	429	64	21	**Exonérée**
78015	Andrésy	12 548	12 485	4 849	739	15,24	231	35	12	
78073	Bois-d'Arcy	12 693	12 064	4 447	320	7,20	569	85	28	
78092	Bougival	8 552	8 432	3 519	475	13,50	229	34	11	
78117	Buc	5 434	5 764	2 041	234	11,46	174	26	9	
78118	Buchelay	2 066	2 203	676	51	7,54	84	13	4	
78124	Carrières-sur-Seine	11 469	12 050	5 099	941	18,45	79	12	4	
78126	La Celle-Saint-Cloud	22 834	21 527	8 279	199	2,40	1 457	219	73	
78133	Chambourcy	5 163	5 077	2 056						non soumise SRU
78146	Chatou	27 977	28 588	12 179	1 522	12,50	914	137	46	
78158	Le Chesnay	29 542	28 530	12 980	1 297	9,99	1 299	195	65	
78160	Chevreuse	5 027	5 364	2 142	191	8,92	237	36	12	
78165	Les Clayes-sous-Bois	16 819	17 059	6 624						non soumise SRU
78172	Conflans-Sainte-Honorine	31 467	33 327	12 821	2 559	19,96	5	1	0	**Contribution<25kF**
78190	Croissy-sur-Seine	9 098	9 835	3 807	363	9,54	398	60	20	
78208	Elancourt	22 584	26 655	9 830						non soumise SRU
78224	L' Etang-la-Ville	4 567	4 496	1 761	39	2,21	313	47	16	
78239	Follainville-Dennemont	1 775	1 912	617	23	3,73	100	15	5	
78251	Fourqueux	4 053	4 161	1 409	104	7,38	177	27	9	
78299	Hardricourt	1 989	1 918	732	48	6,56	98	15	5	
78311	Houilles	29 650	29 634	12 862	1 527	11,87	1 045	157	52	
78314	Issou	2 463	3 382	1 148	28	2,44	201	30	10	
78321	Jouars-Pontchartrain	4 282	4 569	1 688	72	4,27	265	40	13	
78322	Jouy-en-Josas	7 687	7 946	2 570	229	8,91	285	43	14	
78327	Juziers	3 164	3 370	1 257	10	0,80	241	36	12	
78350	Louveciennes	7 446	7 111	2 709	243	8,97	299	45	15	
78358	Maisons-Laffitte	22 173	21 856	9 636	609	6,32	1 318	198	66	
78367	Mareil-Marly	3 074	3 180	1 166	0	0,00	233	35	12	
78372	Marly-le-Roi	16 741	16 759	7 034	704	10,01	703	105	35	
78382	Maurecourt	3 359	3 493	1 300	196	15,08	64	10	3	

78383	Maurepas	19 718	19 586	7 543	1 057	14,01	411	62	21	
78396	**Le Mesnil-le-Roi**	6 206	6 207	2 278	457	**20,06**				**non soumise SRU**
78397	Le Mesnil-Saint-Denis	6 528	6 518	2 441	26	1,07	462	69	23	
78403	Mézy-sur-Seine	1 698	1 789	668	2	0,30	131	20	7	
78418	Montesson	12 365	13 750	5 123	649	12,67	376	56	19	
78423	**Montigny-le-Bretonneux**	31 687	35 216	12 574	2 941	**23,39**				**non soumise SRU**
78442	Neauphle-le-Château	2 499	2 771	1 176	23	1,96	212	32	11	
78466	Orgeval	4 509	4 801	1 737	29	1,67	318	48	16	
78481	Le Pecq	17 006	16 318	6 779	1 316	19,41	40	6	2	
78501	Porcheville	2 596	2 502	807	86	10,66	75	11	4	
78524	Rocquencourt	3 871	3 218	1 479	52	3,52	244	37	12	
78551	Saint-Germain-en-Laye	39 926	38 423	16 432	2 920	17,77	366	55	18	
78575	Saint-Rémy-les-Chevreuse	5 589	7 651	2 757	495	17,95	56	8	3	
78624	Triel-sur-Seine	9 615	11 097	4 196	282	6,72	557	84	28	
78638	Vaux-sur-Seine	3 790	4 369	1 610	131	8,14	191	29	10	
78640	Vélizy-Villacoublay	20 725	20 342	8 526	782	9,17	923	138	46	
78642	Verneuil-sur-Seine	12 499	14 538	5 903						non soumise SRU
78646	Versailles	87 789	85 726	37 677	6 003	15,93	1 532	230	77	
78650	Le Vésinet	15 945	15 921	6 657	532	7,99	799	120	40	
78672	Villennes-sur-Seine	4 504	4 790	1 753	39	2,22	312	47	16	
78674	Villepreux	8 776	9 601	3 507	496	14,14	205	31	10	
78683	Villiers-Saint-Frédéric	2 306	2 386	844	0	0,00	169	25	8	
78686	Viroflay	14 689	15 211	6 583	481	7,31	836	125	42	
78688	Voisins-le-B.	11 220	12 153	3 968	414	10,43	379	57	19	
91021	Arapajin	8 713	9 053	4 458	1 180	26,47				non soumise SRU
91044	Ballainvilliers	2 531	2 749	1 013	31	3,06	171	26	9	
91064	Bièvres	4 209	4 034	1 701	167	9,82	173	26	9	
91085	Boissy-sous-St-Y.	3 309	3 566	1 251	20	1,60	230	35	12	
91086	Bondoufle	7 719	9 129	3 090	292	9,45	326	49	16	non soumise SRU
91097	Boussy-St-A.	5 924	6 352	2 647	152	5,74	377	57	19	
91105	Breuillet	7 321	7 331	2 816	571	20,28				non soumise SRU
91114	Brunoy	24 468	23 617	9 754	1 549	15,88	401	60	20	Exonérée
91115	Bruyères-le-C.	2 536	3 013	1 085	32	2,95	185	28	9	
91122	Bures/Y.	9 227	9 679	3 435	512	14,91	175	26	9	
91136	Champlan	2 491	2 458	946	75	7,93	114	17	6	non soumise SRU
91161	Chilly-Maz.	16 939	17 737	7 631	815	10,68	711	107	36	
91179	Coudray-M.	2 494	2 800	1 266	247	19,51	6	1	0	
91191	Crosnes	7 966	8 154	3 177	301	9,47	334	50	17	
91216	Epinay/O.	9 688	9 399	3 647	321	8,80	408	61	20	
91225	Etiolles	2 107	2 548	1 118	0	0,00	223	33	11	

91272	Gif/Y.	19 754	21 364	7 781	1 283	16,49	273	41	14	
91275	Gometz-le-C.	1 763	1 847	722	10	1,39	134	20	7	
91312	Igny	9 428	9 381	3 840	854	22,24				non soumise SRU
91326	Juvisy/O.	11 818	11 937	6 212	1 102	17,74	140	21	7	
91333	Leuville/O.	2 463	3 761	1 362	44	3,23	228	34	11	
91339	Linas	4 767	4 970	1 934	116	6,00	270	41	14	
91347	Longpont/O.	4 807	5 843	2 027	33	1,63	372	56	19	
91363	Marcoussis	5 680	7 226	2 623	206	7,85	318	48	16	
91386	Mennecy	11 048	12 779	4 760	726	15,25	226	34	11	
91425	Montlhéry	5 195	5 676	2 377	181	7,61	294	44	15	
91432	Morangis	10 043	10 611	4 213	411	9,76	431	65	22	
91457	Norville	3 822	3 944	1 446	111	7,68	178	27	9	
91461	Ollainville	3 555	3 896	1 312	80	6,10	182	27	9	
91471	Orsay	14 849	16 236	6 363	341	5,36	931	140	47	
91477	Palaiseau	28 395	28 965	12 058	2 297	19,05	114	17	6	
91479	Paray-Vieille-P.	7 214	7 188	3 039	343	11,29	264	40	13	non soumise SRU
91494	Plessis-P.	2 798	2 926	1 065	0	0,00	213	32	11	
91514	Quncy-sous-S.	7 079	7 426	2 851	638	22,38				non soumise SRU
91534	Saclay	2 894	2 883	1 032	79	7,66	127	19	6	
91553	St-Germain-les-C.	6 141	7 051	2 592	137	5,29	381	57	19	
91570	St-Michel/O.	20 771	20 375	8 031	1 314	16,36	292	44	15	Exonérée
91577	Saintry/S.	4 929	4 998	1 767	107	6,06	246	37	12	
91587	Saulx-les-C.	4 141	4 952	1 838	265	14,42	102	15	5	
91589	Savigny/O.	33 295	36 258	14 857	2 002	13,48	969	145	48	
91600	Soisy/S.	7 145	7 072	2 725	236	8,66	309	46	15	
91631	Varennes-Jarcy	1 687	1 907	691	8	1,16	130	20	7	
91635	Vauhallan	1 795	2 058	753	0	0,00	150	23	8	
91645	Verrières-le-B.	15 710	15 923	6 189	911	14,72	326	49	16	
91659	Villabe	2 995	4 832	1 662	69	4,15	263	39	13	
91661	Villebon/Y.	9 080	9 373	3 789	369	9,74	388	58	19	
91665	Ville-du-B.	5 404	5 901	2 279	71	3,12	384	58	19	
91667	Villemoisson	6 404	6 878	2 567	219	8,53	294	44	15	
91685	Villiers/O.	3 704	3 753	1 389	59	4,25	218	33	11	
91687	Viry-Chatillon	30 580	30 257	12 128	3 035	25,02				non soumise SRU
91689	Wissous	4 888	5 160	2 014	0	0,00	402	60	20	
91691	Yerres	27 136	27 455	11 190	1 345	12,02	893	134	45	
92002	Antony	57 771	59 855	24 425	3 881	15,89	1 004	151	50	
92004	Asnières	71 850	75 837	34 882	6 082	17,44	894	134	45	
92009	Bois-Colombes	24 415	23 885	11 636	1 937	16,65	390	59	20	
92012	Boulogne-B.	101 743	106 367	54 254	5 140	9,47	5 710	857	286	
92014	Bourg-la-R.	18 499	18 251	8 633	1 234	14,29	492	74	25	
92022	Chaville	17 784	17 966	8 288	1 514	18,27	143	21	7	
92026	Courbevoie	65 389	69 694	35 881	7 446	20,75				non soumise SRU

92020	Chatillon	26 411	28 622	13 483						non soumise SRU
92033	Garches	17 957	18 036	7 829	1 439	18,38	126	19	6	
92035	Garennes-C.	21 754	24 067	11 956	1 050	8,78	1 341	201	67	
92040	Issy-les-M.	46 194	52 647	25 974	5 836	22,47				non soumise SRU
92044	Levallois-P.	47 548	54 700	28 824	5 179	17,97	585	88	29	
92047	Marnes-la-C.	1 594	1 519	600	30	5,00	90	14	5	
92049	Montrouge	38 106	37 733	21 044						non soumise SRU
92051	Neuilly/S.	61 768	59 848	29 122	391	1,34	5 433	815	272	
92064	Saint-Cloud	28 597	28 157	12 329	1 237	10,03	1 228	184	61	
92071	Sceeaux	18 052	19 494	8 559	1 076	12,57	635	95	32	
92076	Vaucresson	8 118	8 141	3 370	85	2,52	589	88	29	
92077	Ville-d'Avray	11 616	11 415	4 782	140	2,93	816	122	41	
93015	Coubron	4 784	4 612	1 701	37	2,18	303	45	15	
93033	Gournay-sur-Marne	5 486	5 925	2 409	71	2,95	410	62	21	
93046	Livry-Gargan	35 387	37 288	15 920	2 122	13,33	1 062	159	53	
93047	Montfermeil	25 556	24 121	7 998	1 444	18,05	155	23	8	Exonérée
93049	Neuilly-Plaisance	18 195	18 236	7 590	986	12,99	532	80	27	
93057	Les Pavillons-sous-Bois	17 375	18 420	8 226	917	11,15	728	109	36	
93062	Le Raincy	13 478	12 961	5 860	229	3,91	943	141	47	
93074	Vaujours	5 214	5 570	2 241	48	2,14	400	60	20	
94015	Bry-sur-marne	13 826	15 000	6 004	680	11,33	520	78	26	
94038	L'Hay-les-Roses	29 746	29 660	11 986	2 526	21,07				non soumise SRU
94047	Mandres-les-Roses	3 703	4 117	1 449	93	6,42	196	29	10	
94048	Marolles-en-Brie	4 606	5 191	1 614	114	7,06	208	31	10	
94052	Nogent-sur-marne	25 248	28 191	13 907	1 559	11,21	1 222	183	61	
94053	Noiseau	2 831	3 971	1 515	145	9,57	158	24	8	
94055	Ormesson-sur-marne	10 038	9 793	3 641	0	0,00	728	109	36	
94056	Périgny	1 681	2 020	745	0	0,00	149	22	7	
94058	Le Perreux-sur-marne	28 477	30 080	13 945	707	5,07	2 082	312	104	
94059	Le Plessis-Trévise	14 583	16 656	6 476	1 183	18,27	112	17	6	Exonérée
94065	Rungis	2 939	5 424	1 902	177	9,31	203	30	10	
94067	Saint-Mandé	18 684	19 697	10 208	879	8,61	1 162	174	58	
94068	Saint-Maur-des-fossés	77 206	73 069	33 788	1 824	5,40	4 933	740	247	
94070	Santeny	2 810	3 140	1 101	96	8,72	124	19	6	
94071	Sucy-en-Brie	25 839	24 812	9 586	892	9,31	1 025	154	51	
94075	Villecresnes	7 921	8 361	3 201	245	7,65	395	59	20	
94077	Villeneuve-le-Roi	20 325	18 292	7 279	1 526	20,96				non soumise SRU
94080	Vincennes	42 267	43 595	24 362	1 411	5,79	3 461	519	173	
95014	Andilly	2 116	2 013	734	104	14,17	42	6	2	
95019	Arnouville-lès-Gonesse	12 223	12 291	4 640	384	8,28	544	82	27	non soumise SRU
95039	Auvers-sur-Oise	6 129	6 820	2 628	71	2,70	454	68	23	

95051	Beauchamp	8 934	8 986	3 370	513	15,22	161	24	8	
95120	Butry-sur-Oise	1 878	1 969	692	0	0,00	138	21	7	
95134	Champagne-sur-Oise	3 700	3 889	1 492	111	7,44	187	28	9	
95176	Cormeilles-en-Parisis	17 417	19 643	7 762	990	12,75	562	84	28	
95183	Courdimanche	1 537	5 895	2 030	426	20,99				non soumise SRU
95197	Deuil-la-Barre	19 062	20 160	8 332	1 315	15,78	351	53	18	Exonérée
95199	Domont	13 226	14 883	5 745	1 063	18,50	86	13	4	Exonérée
95203	Eaubonne	22 153	22 882	9 601	1 676	17,46	244	37	12	Exonérée
95205	Ecouen	4 846	7 084	2 721	539	19,81	5	1	0	Contribution<25kF
95210	Enghien-les-Bains	10 077	10 368	5 238	350	6,68	697	105	35	
95229	Ézanville	9 153	8 825	3 335	684	20,51				non soumise SRU
95256	Frépillon	2 211	2 262	866	2	0,23	171	26	9	
95257	La Frette-sur-Seine	4 126	4 378	1 741	5	0,29	343	51	17	
95288	Groslay	5 910	7 385	2 785	277	9,95	280	42	14	
95306	Herblay	22 135	23 083	8 368	993	11,87	680	102	34	
95313	L'Isle-Adam	9 979	11 163	4 630	739	15,96	187	28	9	
95369	Margency	2 745	2 587	1 013	69	6,81	133	20	7	
95392	Mériel	3 985	4 062	1 588	66	4,16	251	38	13	
95394	Méry-sur-Oise	6 179	8 929	2 956	510	17,25	81	12	4	
95426	Montlignon	2 505	2 427	897	1	0,11	178	27	9	
95428	Montmorency	20 920	20 599	8 203	1 381	16,84	259	39	13	Exonérée
95446	Nesles-la-Vallée	1 670	1 829	720	14	1,94	130	20	7	
95476	Osny	12 195	14 309	4 903	1 023	20,86				non soumise SRU
95480	Parmain	5 155	5 274	1 846	93	5,04	276	41	14	
95491	Le Plessis-Bouchard	6 138	7 006	2 894	131	4,53	447	67	22	
95527	Roissy-en-France	2 054	2 367	935	176	18,82	11	2	1	non soumise SRU
95539	**Saint-Brice-sous-Forêt**	11 662	12 540	4 546	873	**19,20**	36	5	2	**Exonérée**
95563	Saint-Leu-la-Forêt	14 489	15 127	5 723	652	11,39	492	74	25	
95574	Saint-Prix	5 623	6 767	2 465	299	12,13	194	29	10	
95607	Taverny	25 151	25 909	9 633	1 891	19,63	35	5	2	Exonérée

ANNEXE 8

TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES DU VAL-D'OISE EN 2001, 2003, 2005 ET 2007. DONNEES DGUHC ET FILOCOM :

INSEE	COMMUNE	R_P 2001	PLS 2001	TX 2001	R_P 2003	PLS 2003	TX 2003	R_P 2005	PLS 2005	TX 2005	R_P 2007	PLS 2007	TX 2007
95014	Andilly	727	104	**14,31**	754	104	**13,79**	780	104	**13,33**	825	104	**12,61**
95018	Argenteuil	37567	13540	**36,04**	37977	13361	**35,18**	38754	13758	**35,50**	38814	13346	**34,38**
95019	Arnouville	4612	414	**8,98**	4690	440	**9,38**	4815	440	**9,14**	4819	440	**9,13**
95026	Asnières/O.	864	30	**3,47**	873	12	**1,37**	888	30	**3,38**	907	30	**3,31**
95039	Auvers/O.	2586	56	**2,17**	2632	65	**2,47**	2678	97	**3,62**	2696	85	**3,15**
95051	Beauchamp	3361	395	**11,75**	3428	395	**11,52**	3469	420	**12,11**	3508	420	**11,97**
95052	Beaumont/O.	3297	858	**26,02**	3474	852	**24,53**	3528	851	**24,12**	3561	849	**23,84**
95058	Bernes/O.	676	167	**24,70**	694	166	**23,92**	711	166	**23,35**	770	178	**23,12**
95060	Bessancourt	2374	547	**23,04**	2413	549	**22,75**	2476	549	**22,17**	2488	549	**22,07**
95063	Bezons	10166	3945	**38,81**	10167	4196	**41,27**	10317	4074	**39,49**	10550	4255	**40,33**
95078	Boissy-L'Aill.	573	16	**2,79**	603	16	**2,65**	611	16	**2,62**	626	16	**2,56**
95091	Bouffémont	1954	574	**29,38**	1942	574	**29,56**	1969	574	**29,15**	1960	574	**29,29**
95101	Bray-et-Lu	251	2	**0,80**	267	1	**0,37**	277	1	**0,36**	299	1	**0,33**
95116	Bruyères/O.	1048	241	**23,00**	1038	281	**27,07**	1071	280	**26,14**	1106	280	**25,32**
95120	Butry/O.	686	0	**0,00**	686	0	**0,00**	690	0	**0,00**	741	37	**4,99**
95127	Cergy	19431	8183	**42,11**	19952	8133	**40,76**	20884	8398	**40,21**	21824	8888	**40,73**
95134	Champagne/O.	1485	259	**17,44**	1532	249	**16,25**	1594	237	**14,87**	1633	255	**15,62**
95142	Chars	586	22	**3,75**	596	22	**3,69**	613	22	**3,59**	644	46	**7,14**
95149	Chaumontel	1126	30	**2,66**	1148	30	**2,61**	1166	30	**2,57**	1167	30	**2,57**
95150	Chaussy	211	3	**1,42**	224	3	**1,34**	239	1	**0,42**	246	1	**0,41**
95157	Chérence	47	0	**0,00**	54	3	**5,56**	57	0	**0,00**	63	0	**0,00**
95169	Commény	126	6	**4,76**	126	6	**4,76**	132	6	**4,55**	126	8	**6,35**
95176	Cormeilles-en-P.	7452	1006	**13,50**	7651	1009	**13,19**	7858	1067	**13,58**	8048	1061	**13,18**
95183	Courdimanche	2019	494	**24,47**	2125	494	**23,25**	2202	534	**24,25**	2349	783	**33,33**
95197	Deuil-la-B.	8320	1137	**13,67**	8519	1186	**13,92**	8703	1183	**13,59**	8833	1199	**13,57**
95199	Domont	5721	964	**16,85**	5817	963	**16,55**	5825	953	**16,36**	5788	953	**16,47**
95203	Eaubonne	9588	1729	**18,03**	9650	1682	**17,43**	9636	1836	**19,05**	9693	1821	**18,79**
95205	Ecouen	2714	554	**20,41**	2729	577	**21,14**	2730	554	**20,29**	2749	554	**20,15**
95210	Enghien-les-B.	5164	232	**4,49**	5399	232	**4,30**	5346	317	**5,93**	5288	317	**5,99**
95211	Ennery	680	7	**1,03**	687	7	**1,02**	677	7	**1,03**	713	9	**1,26**
95218	Eragny/O.	5498	1700	**30,92**	5783	1700	**29,40**	5922	1773	**29,94**	5828	1809	**31,04**
95219	Ermont	11211	4036	**36,00**	11395	3863	**33,90**	11504	4343	**37,75**	11449	4338	**37,89**
95229	Ezanville	3330	572	**17,18**	3371	572	**16,97**	3404	572	**16,80**	3406	572	**16,79**
95241	Fontenay-en-P.	514	20	**3,89**	554	20	**3,61**	590	22	**3,73**	589	23	**3,90**
95250	Fosses	3264	531	**16,27**	3256	526	**16,15**	3334	524	**15,72**	3371	574	**17,03**
95252	Franconville	13054	3243	**24,84**	13272	3248	**24,47**	13423	3225	**24,03**	13500	3201	**23,71**
95256	Frépillon	864	0	**0,00**	914	11	**1,20**	921	11	**1,19**	922	11	**1,19**
95257	Frette/S.	1740	5	**0,29**	1763	9	**0,51**	1784	9	**0,50**	1778	9	**0,51**
95268	Garges-lès-G.	12468	6359	**51,00**	12544	6186	**49,31**	12477	6203	**49,72**	12265	6791	**55,37**
95277	Gonesse	8654	4012	**46,36**	8689	3746	**43,11**	8967	4249	**47,38**	8908	4170	**46,81**
95280	Goussainville	8987	2695	**29,99**	9193	2691	**29,27**	9352	2861	**30,59**	9443	2886	**30,56**
95288	Groslay	2756	243	**8,82**	2818	273	**9,69**	2865	315	**10,99**	2914	315	**10,81**

95306	Herblay	8295	879	**10,60**	8508	1013	**11,91**	8849	1045	**11,81**	9222	1171	**12,70**
95313	Isle-Adam	4603	653	**14,19**	4762	718	**15,08**	4738	711	**15,01**	4824	711	**14,74**
95323	Jouy-le-M.	5339	1683	**31,52**	5362	1768	**32,97**	5457	1763	**32,31**	5501	1760	**31,99**
95328	Labbeville	183	1	**0,55**	180	1	**0,56**	187	1	**0,53**	192	1	**0,52**
95351	Louvres	3099	727	**23,46**	3110	730	**23,47**	3121	730	**23,39**	3160	729	**23,07**
95352	Luzarches	1475	179	**12,14**	1514	173	**11,43**	1591	180	**11,31**	1608	125	**7,77**
95353	Maffliers	501	1	**0,20**	526	1	**0,19**	539	1	**0,19**	552	1	**0,18**
95355	Magny-en-V.	1982	472	**23,81**	2020	496	**24,55**	2113	495	**23,43**	2090	495	**23,68**
95365	Mareil-en-F.	211	13	**6,16**	218	13	**5,96**	222	13	**5,86**	217	13	**5,99**
95369	Margency	1005	0	**0,00**	1090	40	**3,67**	1107	40	**3,61**	1112	40	**3,60**
95370	Marines	998	68	**6,81**	1028	68	**6,61**	1127	68	**6,03**	1151	68	**5,91**
95371	Marly-la-V.	1916	125	**6,52**	1923	125	**6,50**	1974	126	**6,38**	1982	126	**6,36**
95388	Menucourt	1761	293	**16,64**	1767	293	**16,58**	1782	268	**15,04**	1818	265	**14,58**
95392	Mériel	1575	56	**3,56**	1660	58	**3,49**	1693	61	**3,60**	1690	61	**3,61**
95394	Méry/O.	2896	507	**17,51**	2980	507	**17,01**	3034	507	**16,71**	3124	507	**16,23**
95409	Moisselles	312	38	**12,18**	364	38	**10,44**	366	30	**8,20**	408	15	**3,68**
95424	Montigny-les-C.	5968	1831	**30,68**	6304	1941	**30,79**	6384	1932	**30,26**	6457	1928	**29,86**
95426	Montligon	889	1	**0,11**	919	1	**0,11**	929	1	**0,11**	916	1	**0,11**
95427	Montmagny	4346	1015	**23,35**	4321	998	**23,10**	4519	1105	**24,45**	4586	1104	**24,07**
95428	Montmorency	8130	1282	**15,77**	8288	1269	**15,31**	8423	1317	**15,64**	8492	1408	**16,58**
95430	Montsoult	1255	124	**9,88**	1266	106	**8,37**	1276	106	**8,31**	1270	104	**8,19**
95436	Mours	485	1	**0,21**	497	1	**0,20**	503	1	**0,20**	508	1	**0,20**
95446	Nesles-la-V.	710	14	**1,97**	708	14	**1,98**	735	14	**1,90**	720	14	**1,94**
95476	Osny	4854	960	**19,78**	5071	961	**18,95**	5068	868	**17,13**	5244	960	**18,31**
95480	Parmain	1844	91	**4,93**	1886	91	**4,83**	1923	91	**4,73**	1941	91	**4,69**
95483	Perchay	169	38	**22,49**	167	38	**22,75**	174	38	**21,84**	176	38	**21,59**
95487	Persan	3401	1666	**48,99**	3336	1663	**49,85**	3437	1675	**48,73**	3498	1621	**46,34**
95488	Pierrelaye	2471	774	**31,32**	2557	759	**29,68**	2609	755	**28,94**	2619	755	**28,83**
95491	Plessis-B.	2871	108	**3,76**	2949	127	**4,31**	3009	125	**4,15**	2978	108	**3,63**
95500	Pontoise	11278	4058	**35,98**	11184	4114	**36,78**	11627	4184	**35,99**	11960	3961	**33,12**
95509	Puiseux-en-F.	1027	2	**0,19**	1112	2	**0,18**	1189	1	**0,08**	1200	1	**0,08**
95527	Roissy-en-F.	912	143	**15,68**	921	143	**15,53**	981	143	**14,58**	1017	141	**13,86**
95539	Saint-Brice	4535	854	**18,83**	4717	854	**18,10**	4890	927	**18,96**	4939	927	**18,77**
95541	Saint-Clair/E.	254	43	**16,93**	279	43	**15,41**	282	43	**15,25**	281	43	**15,30**
95554	Saint-Gervais	315	5	**1,59**	332	5	**1,51**	342	5	**1,46**	351	5	**1,42**
95555	Saint-Gratien	8022	2221	**27,69**	8248	2238	**27,13**	8624	2369	**27,47**	8619	2339	**27,14**
95563	Saint-Leu	5679	640	**11,27**	5749	649	**11,29**	5807	649	**11,18**	5808	661	**11,38**
95566	Saint-Martin-T.	822	123	**14,96**	870	163	**18,74**	873	163	**18,67**	874	163	**18,65**
95572	St-Ouen-l'A.	7288	2981	**40,90**	7615	2957	**38,83**	8132	3193	**39,26**	8580	3356	**39,11**
95574	Saint-Prix	2443	297	**12,16**	2503	297	**11,87**	2532	311	**12,28**	2531	295	**11,66**
95580	Saint-Witz	613	9	**1,47**	728	6	**0,82**	798	6	**0,75**	851	4	**0,47**
95582	Sannois	9449	2488	**26,33**	9904	2498	**25,22**	9838	2505	**25,46**	9834	2517	**25,59**
95585	Sarcelles	18320	10617	**57,95**	18438	8031	**43,56**	18479	10330	**55,90**	18670	9994	**53,53**
95598	Soisy-sous-M.	6636	1475	**22,23**	6888	1475	**21,41**	7018	1477	**21,05**	7163	1476	**20,61**
95604	Survilliers	1384	353	**25,51**	1424	341	**23,95**	1455	335	**23,02**	1433	333	**23,24**
95607	Taverny	9547	1884	**19,73**	9624	1879	**19,52**	9698	1869	**19,27**	9813	1914	**19,50**
95628	Valmondois	498	7	**1,41**	499	7	**1,40**	509	7	**1,38**	506	7	**1,38**
95637	Vauréal	4429	1007	**22,74**	4437	1012	**22,81**	4525	1073	**23,71**	4575	1100	**24,04**
95641	Vémars	643	108	**16,80**	666	108	**16,22**	683	108	**15,81**	698	108	**15,47**
95652	Viarmes	1848	36	**1,95**	1846	36	**1,95**	1907	80	**4,20**	1927	50	**2,59**
95658	Vigny	346	6	**1,73**	361	21	**5,82**	380	16	**4,21**	384	16	**4,17**
95680	Villiers-le-B.	8859	4749	**53,61**	8977	4759	**53,01**	8956	4753	**53,07**	8939	4893	**54,74**

DEPT	Val-d'Oise	386443	106637	**27,59**	394002	104102	**26,42**	401653	109226	**27,19**	406216	110313	**27,16**

ANNEXE 9

SITUATION DES PROGRAMMES DE RENOVATION URBAINE ENGAGES DANS LE VAL-D'OISE AU 1er AVRIL 2010. SOURCE ANRU : http://www.anru.fr/-L-etat-d-avancement-du-programme-.html

Val-d'Oise (95)			
Argenteuil - Val d'Argent	*Signé*	334 M€	118 M€
Persan - Village	*Signé*	26 M€	8 M€
Cergy - Croix Petit - Chênes d'Or	*Signé*	83 M€	21 M€
Garges-lès-Gonesse - La Muette	*Signé*	140 M€	62 M€
Gonesse - Saint-Blin, la Madeleine	*Signé*	87 M€	27 M€
Goussainville - Grandes Bornes	*Signé*	101 M€	38 M€
Fosses - Centre Ville	*Signé*	55 M€	14 M€
Garges-lès-Gonesse - Doucettes, Basses Bauves, Dame Blanche Ouest	*Signé*	185 M€	79 M€
Deuil la Barre - Galathée	*Signé*	84 M€	29 M€
Saint-Ouen l'Aumone - Chennevières	*Signé*	88 M€	25 M€
Bezons - Tête de Pont	*Signé*	101 M€	19 M€
Sarcelles - Lochères I	*Signé*	224 M€	98 M€
Villiers-le-Bel - Carreaux	*Signé*	153 M€	59 M€
Villiers-le-Bel - La Cerisaie	*Signé*	34 M€	15 M€

TABLE DES FIGURES

- Fig 1 : Types de variables socio-démographiques et niveau d'accès à l'information……..p. 5
- Fig 2 : Base BIEN, qualité de l'information sur les surfaces des biens acquis……p. 6
- Fig 3 : Base BIEN, qualité de l'information sur les CSP des acquéreurs……....p. 6
- Fig 4 : Base BIEN, qualité de l'information sur la nationalité des acquéreurs……p. 7
- Fig 5 : Base BIEN, qualité de l'information sur la provenance géographique des acquéreurs……...p. 7
- Fig 6 : Carte des EPCI dans le Val-d'Oise en décembre 2008……...p. 10
- Fig 7 : Evolution démographique entre 1999 et 2006 des EPCI constitués dans le Val-d'Oise……....p. 11
- Fig 8 : Carte de la part des communes dans la population totale du Val-d'Oise en 2006 et population communale sans doubles comptes en 2006……....p. 12
- Fig 9 : Carte des taux de croissance des populations communales du Val-d'Oise et solde démographique entre 1999 et 2006……..p. 12
- Fig 10 : Taux de foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans le Val-d'Oise et les départements voisins, en 2001 et 2007……p. 14
- Fig 11 : Evolution des écarts à la moyenne des taux de foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans le Val-d'Oise et les départements voisins entre 2001 et 2007……....p. 15
- Fig 12 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'IR dans les communes du Val-d'Oise et dans les départements voisins, en 2001 (même nombre d'enregistrements…..…p. 16
- Fig 13 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'IR dans les communes du Val-d'Oise et dans les départements voisins, en 2007 (même nombre d'enregistrements)….....p. 16
- Fig 14 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans les communes du Val-d'Oise et dans les départements voisins, en 2001 (égale amplitude)….p. 17
- Fig 15 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans les communes du Val-d'Oise et dans les départements voisins, en 2007 (égale amplitude)….p. 17
- Fig 16 : Carte de l'écart au taux moyen de croissance des non imposés dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, entre 2001 et 2007……..p. 18
- Fig 17 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés en 2001 et solde entre 2001 et 2007, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins……..p. 18
- Fig 18 : Evolution du nombre de foyers fiscaux non imposés dans les EPCI constitués du Val-d'Oise et différence entre 2001 et 2007……p. 20
- Fig 19 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans les communes du Val-d'Oise en 2001 (égale amplitude)……...p. 21
- Fig 20 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés à l'impôt sur le revenu dans les communes du Val-d'Oise en 2007 (égale amplitude)……...p. 21
- Fig 21 : Carte de la part des foyers fiscaux non imposés en 2001 et solde entre 2001 et 2007, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins……...p. 22
- Fig 22 : Carte de l'écart au taux moyen de croissance et solde net des non imposés dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, entre 2001 et 2007……p. 22
- Fig 23 : Relation entre les taux de propriétaires occupants en 2001 et les taux de foyers non imposés en 2001, pour les communes du Val-d'Oise de plus de 1000 hab……..p. 23
- Fig 24 : Relation entre les taux de propriétaires occupants en 2001 et écarts entre 2001 et 2007 des taux de foyers non imposés, pour les communes du Val-d'Oise de plus de 1000 hab……p. 24
- Fig 25 : Données de cadrage sur les revenus moyens des occupants des résidences principales en France, en € / année. Source CETE Nord-Picardie, 2008……p. 25

- Fig 26 : Relation à l'échelle communale dans les douze départements entre le revenu moyen des ménages occupants et le taux de foyers fiscaux non imposés, en 2007…….p. 26
- Fig 27 : Revenus moyens des occupants des résidences principales, dans les douze départements, en 2001 et 2007……..p. 27
- Fig 28 : Revenus médians des occupants des résidences principales, dans les douze départements, en 2001 et 2007……..p. 27
- Fig 29 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, en 2001……..p. 28
- Fig 30 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, en 2007……..p. 28
- Fig 31 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, en 2001 (égale amplitude)…….p. 29
- Fig 32 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise et des départements voisins, en 2007 (égale amplitude)…….p. 29
- Fig 33 : Revenus moyens des occupants des résidences principales, dans les EPCI constitués du Val-d'Oise, en 2001 et 2007 et taux de croissance sur la période……...p. 30
- Fig 34 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise, en 2001 (égale amplitude)…….……p. 31
- Fig 35 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise, en 2007 (égale amplitude)……..p. 31
- Fig 36 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise, avec les PNR, en 2001 (égale amplitude)……..p. 32
- Fig 37 : Carte des revenus fiscaux moyens des occupants des résidences principales, dans les communes du Val-d'Oise, avec les PNR, en 2007 (égale amplitude)……..p. 32
- Fig 38 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers (maisons ou appartements) selon la catégorie socio-professionnelle, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, de 1996 à 2005……...p. 35
- Fig 39 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers (maisons ou appartements) selon la catégorie socio-professionnelle, dans les Yvelines de 1996 à 2005…….p. 36
- Fig 40 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers (maisons ou appartements) selon la catégorie socio-professionnelle, en Seine-Saint-Denis de 1996 à 2005……...p. 36
- Fig 41 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers (maisons ou appartements) selon la catégorie socio-professionnelle, dans le Val-d'Oise de 1996 à 2005……...p. 37
- Fig 42 : Relation dans les communes des Yvelines, de Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise entre les taux d'acquéreurs ouvriers et CPIS, entre 1996 et 2000……p. 38
- Fig 43 : Relation dans les communes des Yvelines, de Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise entre les taux d'acquéreurs ouvriers et CPIS, entre 2001 et 2005……p. 38
- Fig 44 : Carte : part des CPIS acquéreurs de biens immobiliers (appartements ou maisons) dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise et solde CPIS moins ouvriers, entre 1996 et 2000…….…p. 39
- Fig 45 : Carte : part des CPIS acquéreurs de biens immobiliers (appartements ou maisons) dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise et solde CPIS moins ouvriers, entre 2001 et 2005……p. 40
- Fig 46 : Carte : part des ouvriers acquéreurs de biens immobiliers (appartements ou maisons) dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise et solde ouvriers moins CPIS, entre 1996 et 2000……p. 41
- Fig 47 : Carte : part des ouvriers acquéreurs de biens immobiliers (appartements ou maisons) dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise et solde ouvriers moins CPIS, entre 2001 et 2005……....p. 42

- Fig 48 : Relation entre le taux de CPIS acquéreurs d'un bien immobilier (maison ou appartement) entre 2001 et 2005 et le niveau moyen de revenus sur la commune en 2007.p. 43
- Fig 49 : Relation entre le taux d'ouvriers acquéreurs d'un bien immobilier (maison ou appartement) entre 2001 et 2005 et le taux de ménages fiscaux non imposés sur la commune en 2007……..p. 43
- Fig 50 : Part des CPIS ayant acquis un bien immobilier (maison ou appartement) dans les EPCI du Val-d'Oise en 1996-2000, puis 2001-2005……p. 45
- Fig 51 : Part des ouvriers ayant acquis un bien immobilier (maison ou appartement) dans les EPCI du Val-d'Oise en 1996-2000, puis 2001-2005……p. 45
- Fig 52 : Carte : part des CPIS ayant acquis un bien immobilier (maison ou appartement) dans les communes du Val-d'Oise en 1996-2000 et solde CPIS moins ouvriers……p. 46
- Fig 53 : Carte : part des CPIS ayant acquis un bien immobilier (maison ou appartement) dans les communes du Val-d'Oise en 2001-2005 et solde CPIS moins ouvriers……p. 46
- Fig 54 : Ecart entre les taux d'acquéreurs CPIS et ouvriers pour les périodes 2001-2005 et 1996-2000, dans les EPCI du Val-d'Oise……p. 48
- Fig 55 : Evolution du nombre d'acquéreurs étrangers, pour les périodes 1996-2000 et 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……..p. 51
- Fig 56 : Evolution de la part des acquéreurs étrangers, pour les périodes 1996-2000 et 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise…….……..p.51
- Fig 57 : Carte : part des acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 1996 et 2005……...p. 52
- Fig 58 : Carte : part des acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 1996 et 2000……...p. 53
- Fig 59 : Carte : part des acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 2001 et 2005……...p. 54
- Fig 60 : Tableau : part des acquéreurs étrangers de biens immobiliers (appartement ou maison), pour les communes enregistrant des taux supérieurs à 20 % : situation en 1996 - 2000 et 2001 - 2005……..p. 55
- Fig 61 : Profil des acquéreurs de biens immobiliers selon la nationalité, pour les périodes 1996-2000 et 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise..p. 56
- Fig 62 : Evolution du nombre d'acquéreurs étrangers selon l'aire géographique et taux de croissance entre 1996-2000 et 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……p. 56
- Fig 63 : Part des acquisitions de biens immobiliers effectuées dans les zones urbaines sensibles (ZUS), en fonction de l'aire géographique d'origine des acquéreurs, entre 1996-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise…….….p. 57
- Fig 64: Part des vendeurs originaires de la même aire géographique que les acquéreurs et part des acquéreurs de la même aire que les vendeurs, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……..p. 57
- Fig 65 : Tableau : évolution des prix au m² des maisons et appartements anciens, de 1996-97 à 2004-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……..p. 58
- Fig 66 : Carte : répartition à l'échelle communale des acquisitions effectuées par des populations d'une nationalité européenne hors-France, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise et solde entre 1996-2000 et 2001-2005……p. 61
- Fig 67 : Carte : répartition à l'échelle communale des acquisitions effectuées par des populations d'une nationalité du Maghreb, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise et solde entre 1996-2000 et 2001-2005……..p. 62
- Fig 68 : Carte : répartition à l'échelle communale des acquisitions effectuées par des populations de nationalité turque, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise et solde entre 1996-2000 et 2001-2005……..p. 63

- Fig 69 : Carte : répartition à l'échelle communale des acquisitions effectuées par des populations de nationalité indienne ou du sous-continent, entre 1996 et 2005, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise et solde entre 1996-2000 et 2001-2005…p. 64
- Fig 70 : Part des acquéreurs de biens immobiliers (appartement ou maison), de nationalité étrangère, dans les EPCI du Val-d'Oise, en 1996-2000, et 2001-2005……p. 65
- Fig 71 : Carte : part et nombre d'acquéreurs (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 1996 et 2000……p. 66
- Fig 72 : Carte : part et nombre d'acquéreurs (appartement ou maison), ayant une nationalité étrangère, entre 2001 et 2005……....p. 66
- Fig 73 : Evolution de la part de chacune des PCS, selon la nationalité (française ou étrangère) parmi les acquéreurs d'appartements, en 1996-2000, puis 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……..p. 67
- Fig 74 : Evolution de la part de chacune des PCS, selon la nationalité (française ou étrangère) parmi les acquéreurs de maisons, en 1996-2000, puis 2001-2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……..p. 67
- Fig 75 : Evolution du nombre d'acquisitions d'appartements anciens (au moins cinq ans) ayant été enregistrées annuellement de 1996 à 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……p. 70
- Fig 76 : Evolution du nombre d'acquisitions de maisons anciennes (au moins cinq ans) ayant été enregistrées annuellement de 1996 à 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……p. 70
- Fig 77 : Evolution de la part des transactions d'appartements anciens (au moins cinq ans), informées pour la surface habitable de 1996 à 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……p. 71
- Fig 78 : Evolution de la part des transactions de maisons anciennes (au moins cinq ans), informées pour la surface habitable de 1996 à 2005, dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……p. 71
- Fig 79 : Tableau : évolution des prix au m², en euros courants des appartements anciens et des maisons anciennes, à partir d'une base 100 en 1996……..p. 72
- Fig 80 : Evolution de 1996 à 2005, des prix au m², en € courants, des maisons anciennes dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……....p. 73
- Fig 81 : Evolution de 1996 à 2005, des prix au m², en € courants, des appartements anciens dans les Yvelines, en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise……....p. 73
- Fig 82 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des maisons anciennes acquises dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, pour la période 1996-1997. Représentation cartographique à l'iris lissé (intégrant les valeurs des Iris immédiatement voisins)……..p. 74
- Fig 83 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des maisons anciennes acquises dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, pour la période 2004-2005. Représentation cartographique à l'iris lissé (intégrant les valeurs des Iris immédiatement voisins)……..p. 75
- Fig 84 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des appartements anciens acquis dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, pour la période 1996-1997. Représentation cartographique à l'iris lissé (intégrant les valeurs des Iris immédiatement voisins)……..p. 76
- Fig 85 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des appartements anciens acquis dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, pour la période 2004-2005. Représentation cartographique à l'iris lissé (intégrant les valeurs des Iris immédiatement voisins)……..p. 77

- Fig 86 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des maisons anciennes acquises dans le Val-d'Oise, pour la période 1996-1997. Représentation cartographique à l'iris lissé…..p. 78
- Fig 87 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des maisons anciennes acquises dans le Val-d'Oise, pour la période 2004-2005. Représentation cartographique à l'iris lissé…..p. 78
- Fig 88 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, pour la période 1996-1997. Représentation cartographique à l'iris lissé…...p.79
- Fig 89 : Carte : prix moyens au m², en euros courants, des appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, pour la période 2004-2005. Représentation cartographique à l'iris lissé…...p.79
- Fig 90 : Carte : type de biens (maisons ou appartements) ayant fait l'objet des acquisitions, dans les communes du Val-d'Oise, entre 1996 et 2000……....p. 81
- Fig 91 : Carte : type de biens (maisons ou appartements) ayant fait l'objet des acquisitions, dans les communes du Val-d'Oise, entre 2004 et 2008……..…..p. 81
- Fig 92 : Evolution de 1996 à 2008 du volume des transactions (maisons ou appartements) et part des acquisitions de maisons, dans le Val-d'Oise……...p. 82
- Fig 93 : Evolution de 1996 à 2008 du volume des acquisitions de maisons et d'appartements, dans le Val-d'Oise……p. 82
- Fig 94 : Evolution de 1996 à 2008, du nombre d'acquisitions d'appartements dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise……p. 83
- Fig 95 : Evolution de 1996 à 2008, du nombre d'acquisitions de maisons dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise……p. 83
- Fig 96 : Evolution en euros courants au m² des prix moyens des acquisitions de maisons et d'appartements (neufs et anciens), dans le Val-d'Oise, entre 1996 et 2008……p. 84
- Fig 97 : Nombre de maisons anciennes acquises de 1996 à 2008 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants……p. 85
- Fig 98 : Nombre d'appartements anciens acquis de 1996 à 2008 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants……p. 85
- Fig 99 : Nombre de maisons anciennes acquises pendant l'année 2008 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants……....p. 86
- Fig 100 : Nombre d'appartements anciens acquis pendant l'année 2008 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants…….…p. 86
- Fig 101 : Part des maisons récentes (moins de cinq ans) acquises dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2008……...p. 87
- Fig 102 : Part des appartements récents (moins de cinq ans) acquis dans le Val-d'Oise, de 1996 à 2008……...…p. 87
- Fig 103 : Nombre de maisons anciennes acquises pendant l'année 2006 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants……p. 89
- Fig 104 : Nombre d'appartements anciens acquis pendant l'année 2006 dans le Val-d'Oise et évolutions des prix au m² en euros courants……p. 89
- Fig 105 : Evolution des prix moyens en euros courants au m², des maisons anciennes acquises dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise……...…p. 91
- Fig 106 : Evolution des écarts à la moyenne départementale, en euros courants au m², des maisons anciennes acquises dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise……....p. 91
- Fig 107 : Evolution des prix moyens en euros courants au m², des appartements anciens acquis dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise…….…p. 92
- Fig 108 : Evolution des écarts à la moyenne départementale, en euros courants au m², des appartements anciens acquis dans les EPCI constitués en 2008, dans le Val-d'Oise…...…p. 92
- Fig 109 : Evolution des prix moyens en euros courants au m², des maisons anciennes acquises dans les EPCI ruraux constitués en 2008, dans le Val-d'Oise……...p. 94

- Fig 110 : Evolution des écarts à la moyenne départementale, en euros courants au m², des maisons anciennes acquises dans les EPCI ruraux constitués en 2008, dans le Val-d'Oise……p. 94
- Fig 111 : Evolution des prix moyens en euros courants au m², des appartements anciens acquis dans les EPCI ruraux constitués en 2008, dans le Val-d'Oise……...p. 95
- Fig 112 : Evolution des écarts à la moyenne départemental, en euros courants au m², des appartements anciens acquis dans les EPCI ruraux constitués en 2008, dans le Val-d'Oise……p. 95
- Fig 113 : Carte : évolution du nombre d'acquisitions de biens immobiliers (maisons ou appartements), entre 1996-2000 et 2004-2008……p. 96
- Fig 114 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre de maisons anciennes acquises dans les communes du Val-d'Oise, en 1996……..p. 97
- Fig 115 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre de maisons anciennes acquises dans les communes du Val-d'Oise, en 2002……..p. 97
- Fig 116 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre de maisons anciennes acquises dans les communes du Val-d'Oise, en 2008……..p. 98
- Fig 117 : Carte : taux de croissance des prix moyens des maisons anciennes acquises dans le Val-d'Oise, entre 2002 et 2008……p. 98
- Fig 118 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre d'appartements anciens acquis dans les communes du Val-d'Oise, en 1996……..p. 99
- Fig 119 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre d'appartements anciens acquis dans les communes du Val-d'Oise, en 2002……..p. 99
- Fig 120 : Carte : prix moyen en euros courants au m² et nombre d'appartements anciens acquis dans les communes du Val-d'Oise, en 2008……....p. 100
- Fig 121 : Carte : taux de croissance des prix moyens des appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, entre 2002 et 2008……...p. 100
- Fig 122 : Taux de croissance comparés, sur la période 1996-2008, des prix des maisons et des appartements anciens, dans les communes du Val-d'Oise ayant systématiquement plus de cinq transactions……..p. 101
- Fig 123 : Taux de croissance comparés, sur la période 2002-2008, des prix des maisons et des appartements anciens, dans les communes du Val-d'Oise ayant systématiquement plus de cinq transactions……..p. 101
- Fig 124 : Tableau : données du module MRP1 de la base Filocom pour la commune de Sarcelles (Val-d'Oise), en 2001 et 2007……p. 106
- Fig 125 : Tableau : nombre de logements sociaux (source DGUHC) et de résidences principales (source Filocom) à Sarcelles de 2001 à 2007……...p. 106
- Fig 126 : Schéma : les priorités des politiques urbaines : vers la « mixité sociale »……p. 107
- Fig 127 : Evolution des taux de logements sociaux parmi les résidences principales, en région Île-de-France, de 2001 à 2007……p. 108
- Fig 128 : Carte : part des logements HLM (collectif ou individuel) dans les communes de la région Île-de-France, en 2001……p. 109
- Fig 129 : Carte : part des logements HLM (collectif ou individuel) dans les communes de la région Île-de-France, en 2007……p. 109
- Fig 130 : Carte : part des logements sociaux dans les communes franciliennes en 2001 et solde de 2001 à 2007……...p. 110
- Fig 131 : Evolution de la quantité de logements appartenant au parc locatif social (PLS), dans les EPCI du Val-d'Oise, en 2001 et 2007……..p. 112
- Fig 132 : Evolution du taux de logements appartenant au parc locatif social (en % des résidences principales), dans les EPCI du Val-d'Oise, en 2001 et 2007……...……p. 112

- Fig 133 : Carte : part des logements HLM (collectif ou individuel) dans les communes du Val-d'Oise, en 2001……....p. 113
- Fig 134 : Carte : part des logements HLM (collectif ou individuel) dans les communes du Val-d'Oise, en 2007……p. 113
- Fig 135 : Carte : part des logements sociaux dans les communes du Val-d'Oise en 2001 et solde de 2001 à 2007……...p. 114
- Fig 136 : Prix bruts moyens en € au m², des maisons anciennes acquises dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, en 2001, 2003 et 2005, en fonction du taux de logements sociaux sur la commune……...….p. 116
- Fig 137 : Prix bruts moyens en € au m², des appartements anciens acquis dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, en 2001, 2003 et 2005, en fonction du taux de logements sociaux sur la commune……p. 116
- Fig 138 : Prix bruts moyens en € au m², des maisons anciennes acquises dans le Val-d'Oise, en 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008, en fonction du taux de logements sociaux sur la commune…….p. 117
- Fig 139 : Prix bruts moyens en € au m², des appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, en 2000, 2002, 2004, 2006 et 2008, en fonction du taux de logements sociaux sur la commune…….p. 117
- Fig 140 : Tableau : Evolution du prix moyen des maisons et appartements anciens acquis en Seine-Saint-Denis, dans les Yvelines et le Val-d'Oise, en 2001, 2003 et 2005 (avec base 100 en 2001), en fonction de la part de logements sociaux sur la commune (définition SRU).p. 118
- Fig 141 : Tableau : Evolution du prix moyen des maisons et appartements anciens acquis dans le Val-d'Oise, en 2000, 2004 et 2008 (avec base 100 en 2000), en fonction de la part de logements sociaux sur la commune……....p. 118
- Fig 142 : Assouplissement de la carte scolaire. Déclaration officielle. Source : educ.gouv.fr. 4 juin 2007……..p. 124
- Fig 143 : Concordance entre les PCS Insee et les PCS éducation nationale. Source : « *Guide méthodologique des indicateurs pour le pilotage des établissements du secondaire* » – IPES – Ed. DEPP……..….p. 124
- Fig 144 : Analyse factorielle des correspondances des PCS des collégiens entrant en 6ème, dans l'académie de Versailles, en 2009…….……p. 126
- Fig 145 : Analyse factorielle des correspondances, suivie d'une classification ascendante hiérarchique des PCS des collégiens entrant en 6ème, dans l'académie de Versailles, en 2009……...……..p. 126
- Fig 146 : Caractéristiques des cinq classes produites par la classification ascendante hiérarchique (CAH) : PCS des collégiens en 6ème dans l'académie de Versailles en 2009…….p. 128
- Fig 147 : Caractéristiques des cinq classes produites par la classification ascendante hiérarchique (CAH) : PCS des collégiens en 6ème dans l'académie de Versailles en 2006…….p. 128
- Fig 148 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles, pour la période 2006-2009……....p. 129
- Fig 149 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « défavorisées » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles, pour la période 2006-2009……p. 130
- Fig 150 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles pour la période 2006-2009 et profil des collèges……...p. 131
- Fig 151 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles pour la période 2006-2009 et profil des collèges privés....p. 132
- Fig 152 : Part des collégiens scolarisés à l'entrée en 6ème dans un collège public ou dans un collège privé de l'académie de Versailles, pour la période 2006-200…….……...p. 134

- Fig 153 : Evolution de 2006 à 2009 de la part de tous les collégiens et des collégiens des PCS favorisées A, scolarisés dans le public ou le privé……..p. 135
- Fig 154 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges (publics et privés) de l'académie de Versailles, selon leur classe d'appartenance (CAH de 2009)……..p. 136
- Fig 155 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon leur classe d'appartenance (CAH de 2009)……...…….p. 136
- Fig 156 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 5 »……...p. 137
- Fig 157 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 4 »……p. 138
- Fig 158 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 3 »……..…..p. 138
- Fig 159 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 2 »……....p. 139
- Fig 160 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics de l'académie de Versailles, selon la PCS, dans les collèges publics « Classe 1 »…….……...p. 139
- Fig 161 : Evolution de l'écart à la moyenne académique des PCS « favorisées A », lors de l'entrée en 6ème, de 2006 à 2009, dans les collèges publics de l'académie de Versailles...p. 140
- Fig 162 : Evolution de l'écart à la moyenne académique des PCS « défavorisées », lors de l'entrée en 6ème, de 2006 à 2009, dans les collèges publics de l'académie de Versailles...p. 140
- Fig 163 : Evolution des effectifs des entrants en 6ème, dans les collèges publics du Val-d'Oise, selon leur classe d'appartenance (CAH de 2009)……..p. 141
- Fig 164 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles (Yvelines) pour la période 2006-2009 et profil des collèges……p. 142
- Fig 165 : Carte : part des collégiens rattachés à des PCS « favorisées A » à l'entrée en 6ème dans l'académie de Versailles (Val-d'Oise) pour la période 2006-2009 et profil des collèges……p. 142

TABLE DES MATIERES

- I) Objectifs de l'étude : thèmes développés, approche méthodologique……...p. 4
- A. Les thèmes intégrés à l'étude……...……p. 4
- B. Les difficultés de l'accès aux sources…….….p. 5
- C. Les niveaux d'analyse : question d'échelle, question de territoire……p. 10

- II) Profils fiscaux : évolution dans la répartition des foyers non imposés ……p. 13
- A. Sources exploitées et difficultés rencontrées……..p. 13
- B. Tendances observées…....……..p. 14
  - 1. *Le Val-d'Oise et les autres départements*……p. 14
  - 2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise* …...……..…p. 19
- C. Principaux facteurs explicatifs……p. 23
- D. Perspectives envisageables……...……..p. 24

- III) Profils fiscaux : évolution des revenus des foyers ……...……...p. 25
- A. Sources exploitées et difficultés rencontrées……..p. 25
- B. Tendances observées…....……..p. 26
  - 1. *Le Val-d'Oise et les autres départements*……p. 26
  - 2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise* ...……..…p. 30
- C. Principaux facteurs explicatifs……p. 33
- D. Perspectives envisageables……..……...p. 33

- IV) Spécialisations socio-résidentielles à l'échelle communale : approche par le profil social des acquéreurs ....……....p. 34
- A. Sources exploitées et difficultés rencontrées……..p. 34
- B. Tendances observées…....……..p. 35
  - 1. *Le Val-d'Oise et les autres départements*……p. 35
  - 2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise* …...……..…p. 44
- C. Principaux facteurs explicatifs……p. 47
- D. Perspectives envisageables……..…….……..p. 48

- V) Spécialisations socio-résidentielles à l'échelle communale : approche par la nationalité des acquéreurs ……p. 49
- A. Sources exploitées et difficultés rencontrées……..p. 49
- B. Tendances observées…....……..p. 50
  - 1. *Le Val-d'Oise et les autres départements*……p. 50
  - 2. *Différenciations spatiales suivant les nationalités*…...……...p. 60
  - 3. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise* ...……..…p. 65
- C. Principaux facteurs explicatifs……p. 68
- D. Perspectives envisageables……..…….……..p. 68

- VI) Valorisations et dévalorisation immobilières …….……p. 69
- A. Sources exploitées et difficultés rencontrées……..p. 69
- B. Tendances observées…....……..p. 72
  - 1. *Le Val-d'Oise et les autres départements*……p. 72
  - 2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise* ……..…p. 80
- C. Principaux facteurs explicatifs……p. 103
  D. Perspectives envisageables……..…….…...p. 104

- VII) Concentration et redistribution du parc locatif social ……...p. 105
- A. Sources exploitées et difficultés rencontrées……....p. 105
- B. Tendances observées……...……....p. 107
  - 1. *Le Val-d'Oise et les autres départements*……..….p. 107
  - 2. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise* ……...……p. 111
  - 3. *Parc locatif social et évolution des prix de l'immobilier*……....p. 115
- C. Principaux facteurs explicatifs……p. 119
- D. Perspectives envisageables……..…….…....p. 120

- VIII) Evolution du recrutement des collégiens à l'entrée en 6ème, de 2006 à 2009, dans l'académie de Versailles……122
- A. Sources exploitées et difficultés rencontrées……p. 122
- B. Tendances observées…..……....p. 127
  - 1. *Le Val-d'Oise et les autres départements*……...p. 127
  - 2. *Evolutions consécutives à l'assouplissement de la carte scolaire*……..p. 135
  - 3. *Les dynamiques internes au Val-d'Oise*…....……p. 141
- C. Principaux facteurs explicatifs……..p. 143
- D. Perspectives envisageables…..…..…….……..p. 144

- **IX) Bilan et perspectives : quels enjeux territoriaux déterminants ?…….....……p. 145**

- Références bibliographiques et webographiques……....p. 146

- Annexes……p. 150
- Annexe 1 :*Données mobilisables – Tableau présenté et discuté lors de la réunion du 19 février 2009*……p. 150
- Annexe 2 : *Liste des modules Filocom acquis auprès du CETE Nord-Picardie*..p. 158
- Annexe 3 : *Liste des variables de la Base d'informations économiques notariales acquises auprès PNS (Paris Notaires Services)*……..p. 159
- Annexe 4 : *Liste des communes du Val-d'Oise : rattachement à un EPCI (CA : communauté d'agglomération ou CC : Communauté de communes) en décembre 2009 et population sans doubles comptes (POP SDC) en 1999 (RGP Insee) et 2006 (recensement rénové Insee)*……p. 161
- Annexe 5 : *Regroupement des pays en sous-ensembles régionaux à partir des données de la base BIEN concernant la nationalité des acquéreurs et des vendeurs de biens immobiliers*……p. 165
- Annexe 6 : *Caractéristiques des communes du Val-d'Oise, en 2001 et 2007, d'après les données présentes dans les fichiers Filocom, pour les revenus fiscaux moyens des ménages, la part des ménages non imposés et la part des ménages disposant de revenus inférieurs au seuil de pauvreté (31 914 Francs en 2001 ; 7 243 € en 2007)*……....p. 169
- Annexe 7 : *Nombre de logements sociaux au titre de la loi SRU, recensés dans les communes franciliennes au 1er janvier 2001 et obligations triennales à construire (données DGUHC)*……..p. 173
- Annexe 8 : *Taux de logements sociaux dans les communes du Val-d'Oise en 2001, 2003, 2005 et 2007. Données DGUHC et Filocom*……....p. 179

- Annexe 9 : Situation des programmes de rénovation urbaine engagés dans le Val-d'Oise au 1er avril 2010. Source ANRU : http://www.anru.fr/-L-etat-d-avancement-du-programme-.html…….p. 182

- Table des figures…….p. 183

- Table des matières……..p. 191