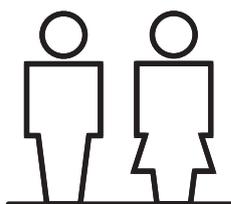




© Apur - David Boureau



### + 8 pts

Progression de la part des cadres à l'échelle de la MGP  
(France : + 4 points)

Entre 1999 et 2015, la part des cadres est passée de 24 % à 32 % dans la Métropole du Grand Paris (MGP). Cette progression a été plus limitée dans les territoires qui en accueillait initialement le moins au nord-est de la MGP.

La présence des cadres résidents a eu tendance à s'accroître dans les quartiers facilement accessibles en transport en commun et, à l'inverse, à diminuer dans ceux, moins bien desservis où ils étaient déjà peu nombreux.

Ces évolutions sociales ont eu lieu majoritairement dans le parc de logements constitués. Dans les secteurs concernés par des programmes de construction de logements neufs, l'installation de nouvelles populations contribue à diversifier le profil des habitants.

Au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP), la composition sociale de la population évolue en fonction de phénomènes globaux (tertiarisation de l'économie, stratégies résidentielles d'ensemble), mais aussi locaux, par le biais notamment des projets d'aménagement ou de transport. Ces transformations sociales, aux visages multiples, peuvent être synthétisées par l'analyse de l'évolution du profil des habitants, et en particulier par la progression ou non des cadres résidents, comme illustration des phénomènes de « gentrification » ou « paupérisation » à l'œuvre dans les territoires.

## La part des cadres augmente de façon inégale dans la MGP

Depuis 1999, dans la MGP, la présence des cadres et professions intellectuelles supérieures s'est renforcée contrairement à celles des ouvriers et des employés. Ces évolutions, observées également au niveau régional et national, prolongent des tendances engagées depuis plusieurs décennies.

En 2015, la MGP accueille 1,16 millions de cadres résident, soit 380 000 de plus qu'en 1999. Leur part parmi les actifs résidents est ainsi passée de 24 % à 32 % (+ 8 points). Dans le même temps, cette part progressait de sept points en Ile-de-France et dans l'ensemble des 22 métropoles françaises, pour atteindre respectivement 28 % et 25 % en 2015.

C'est dans les établissements publics territoriaux (EPT) de l'ouest de la MGP que la part de cadres a augmenté le plus rapidement entre 1999 et 2015 (+ 10 points) (figure 1). Cette situation reflète à la fois l'évolution de la structure des emplois, de plus en plus qualifiés, et l'ef-

fet amplificateur des prix immobiliers sur les choix résidentiels. Dans certaines communes de ces territoires, la hausse a été particulièrement élevée, notamment à Asnières-sur-Seine et à Bois-Colombes (T5 - Boucle Nord de Seine), au Plessis-Robinson et à Montrouge (T2 - Vallée Sud Grand Paris).

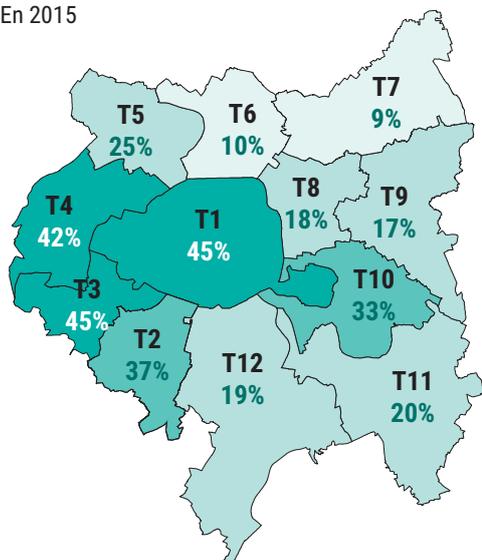
Les territoires qui comptaient en proportion le plus de cadres en 1999 (plus de 30 %), demeurent ceux qui en dénombrent le plus en 2015. C'est le cas notamment du T3 - Grand Paris Sud Ouest, de Paris et du T4 - Paris Ouest la Défense où la part de cadres atteint désormais plus de 40 % (excepté Nanterre 22 %). À Paris, la proportion de cadres s'est fortement accrue dans les 2<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements.

À l'opposé, dans les EPT de l'est de la MGP, à l'exception du T10 - Paris-Est Marne et Bois, la part de cadres en 2015 et son évolution depuis 1999 demeurent en dessous de celles constatées à l'échelle de la métropole, en particulier dans le T6 - Plaine Commune et

*Les territoires qui comptaient en proportion le plus de cadres en 1999, demeurent ceux qui en dénombrent le plus en 2015*

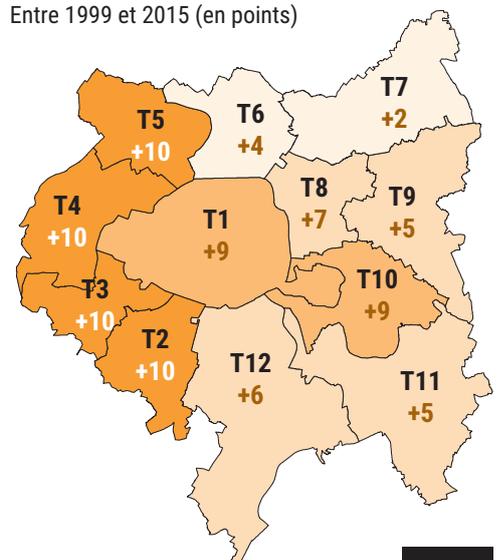
Figure 1 - La progression des cadres a été plus limitée dans les territoires qui en accueillent le moins

### PART DES CADRES En 2015



- T1 - Paris
- T2 - Territoire Vallée Sud - Grand Paris
- T3 - Grand Paris Seine Ouest
- T4 - Territoire Paris Ouest La Défense
- T5 - Boucle Nord de Seine
- T6 - Plaine Commune
- T7 - Paris Terres d'Envol
- T8 - Est Ensemble
- T9 - Grand Paris Grand Est
- T10 - ParisEst Marne&Bois
- T11 - Grand Paris Sud Est Avenir
- T12 - Grand-Orly Seine Bièvre

### ÉVOLUTION DE LA PART DES CADRES Entre 1999 et 2015 (en points)



Source: Recensements de la Population (Insee) - 1999 et 2015

apur

le T7 - Paris Terres d'Envol. Toutefois, certaines communes de ces territoires se distinguent par une hausse élevée de la part des cadres ; c'est le cas notamment de Montreuil et Les Lilas dans le territoire T8 - Est Ensemble, Arcueil (T11 - Grand Paris Sud Est Avenir), Alfortville (T12 - Grand-Orly Seine Bièvre) ou encore Saint-Ouen, L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis (T6 - Plaine Commune).

À l'échelle des communes, les cadres sont encore plus présents dans certains territoires où les prix de l'immobilier, en hausse continue depuis des décennies, sont devenus prohibitifs pour les catégories sociales plus modestes, à l'image de Puteaux et Vaucresson dans les Hauts-de-Seine.

La présence de cadres progresse dans certaines communes proches de la capitale où ils sont encore assez peu représentés (Nanterre, L'Île-Saint-Denis, Clichy, Pantin, Bagnolet, Ivry-sur-Seine, Gentilly...). Ce phénomène résulte d'une amélioration de l'aménagement urbain et d'une bonne desserte en transports en commun, alors même qu'un fort différentiel de prix immobiliers se maintient avec Paris. Inversement, les cadres demeurent peu présents dans des communes plus excentrées, situées notamment au sud-est du Val-de-Marne.

### Des transformations sociales surtout dans le parc de logements existant

Les transformations sociales s'expliquent essentiellement par le jeu des migrations résidentielles, c'est à dire les arrivées et départs des populations. Elles sont étudiées à l'échelle des quartiers ou IRIS (**voir définitions**). Certains quartiers ont connu des évolutions significatives, la part des cadres, ayant évolué d'au moins deux déciles sur la période 1999-2015, à la hausse comme à la baisse (**voir pour comprendre**) (**figure 2**). En se restreignant à ces quartiers, les transformations sociales ont lieu, pour une majorité d'entre eux (85 %), dans le parc de logements déjà constitué et

plus rarement dans les nouveaux logements. Seulement 15 % de ces quartiers ont bénéficié de livraisons importantes de logements dans le cadre de projets d'aménagement.

### Plus de cadres dans les quartiers en périphérie de Paris

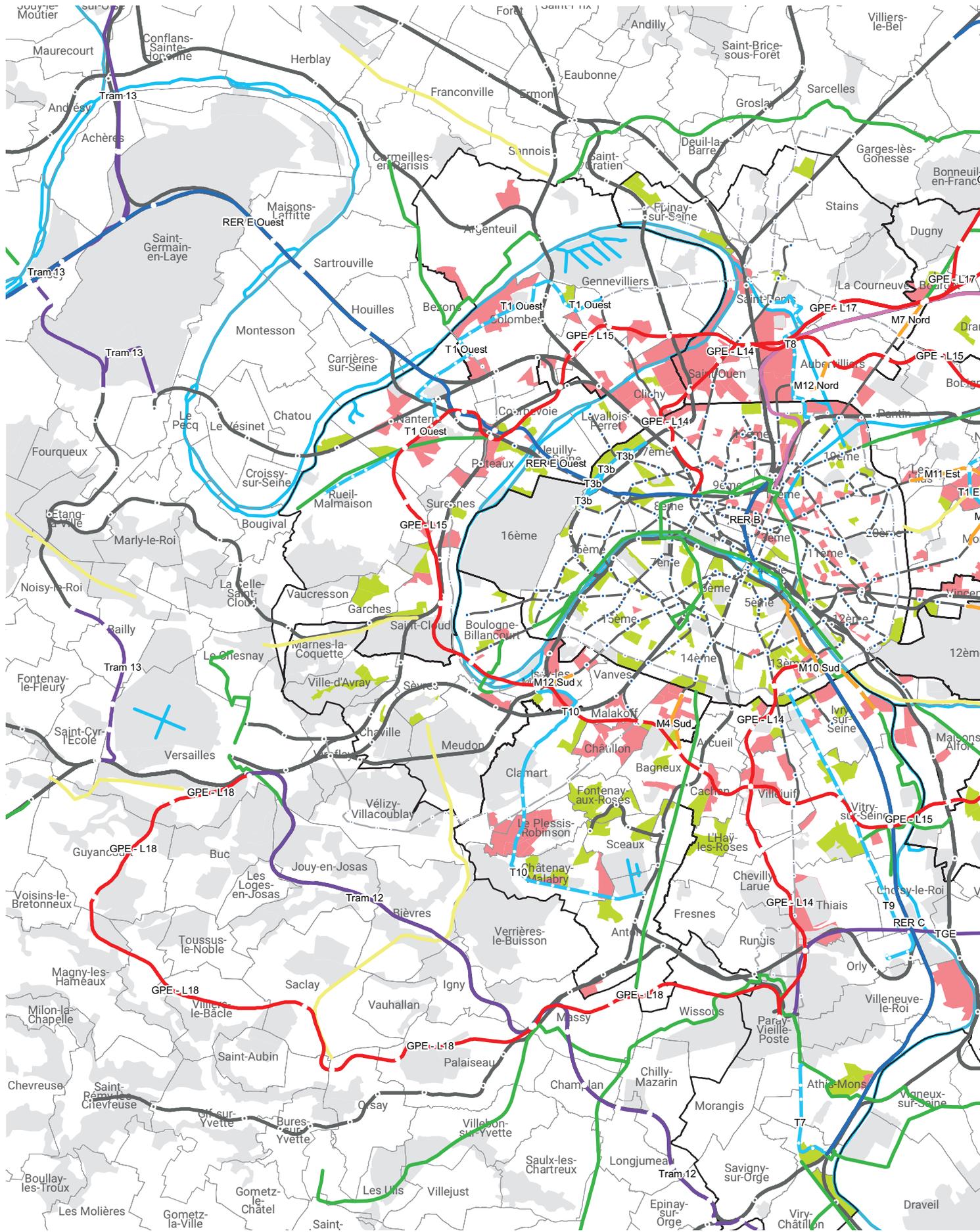
À Paris, la présence des cadres a progressé dans de nombreux quartiers faubouriens, majoritairement constitués de logements privés des 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup>, ainsi que dans le sud du 18<sup>e</sup> arrondissement. Ces quartiers attirent en majorité de jeunes cadres sans enfant. Les cadres représentent désormais la moitié des actifs résidents. Il en est de même dans les faubourgs de Montreuil où des quartiers se sont transformés au rythme d'opérations, souvent d'initiative privée, en secteur diffus. L'effet « premières stations de métro » au-delà du périphérique joue pleinement et se traduit par une forte hausse de la part des cadres dans les quartiers concernés tels que celui de la station Robespierre (ligne 9) à Montreuil, Mairie des Lilas (ligne 11), Aubervilliers - Pantin - 4 Chemins (ligne 7), Garibaldi et Mairie de Clichy (ligne 13), Corentin Celton (ligne 12), Pierre Curie (ligne 7) à Ivry-sur-Seine ou Mairie de Montrouge (ligne 4). De même, à Asnières, dans le quartier situé à proximité de la station de métro les Agnettes (ligne 13), le nombre de cadres a augmenté de 160 % entre 1999 et 2015, alors que sa population active est restée stable. Le niveau de vie médian des habitants du quartier figure désormais parmi les plus élevés de la région.

Ces évolutions peuvent aussi s'expliquer localement par une amélioration sensible des espaces publics et du cadre de vie, telle que la couverture de l'autoroute A3 au niveau de Montreuil, Romainville et Bagnolet dans le territoire d'Est Ensemble. Enfin, d'autres secteurs plus éloignés, mais proches de pôles d'emplois et bien desservis en transports collectifs, voient leur part de cadres progresser, notamment à Rosny-sous-Bois.

### Moins de cadres dans les quartiers aisés de Paris et de certaines villes proches

À l'inverse, la part des cadres a diminué dans des quartiers où cette proportion était parmi les plus élevées en 1999 (un cas sur deux). Cette évolution s'observe par exemple dans certains quartiers des arrondissements centraux et du sud-ouest de Paris. Il en est de même dans quelques quartiers, plutôt aisés, de Neuilly-sur-Seine, Saint-Cloud, Ville-d'Avray, Sèvres, Saint-Mandé ou Saint-Maur-des-Fossés. Cette diminution ne s'accompagne cependant pas d'une baisse du niveau de vie des habitants. Ces quartiers, où le parc de logements est stable, sont caractérisés par un vieillissement de leur population. De nombreux retraités résidents sont d'anciens cadres. Toutefois, les nouveaux actifs arrivant dans ces quartiers appartiennent à d'autres catégories sociales ou sont étudiants. Ces derniers sont nombreux à s'installer dans les arrondissements du centre de Paris par exemple, ainsi qu'à l'ouest, où les immeubles haussmanniens comptent de très petits logements sous leurs toits. Certains d'entre eux travaillent à temps partiel comme employés pour financer une partie de leurs études. Les mesures du Plan local d'urbanisme (PLU) de Paris en faveur du rééquilibrage du logement social (zone de déficit, emplacements réservés) peuvent aussi expliquer en partie ces évolutions.

Enfin, à Fontenay-aux-Roses ou à L'Haÿ-les-Roses, le recul de la présence de cadres est sans doute lié à un rythme de construction modéré et une moindre accessibilité en transports en commun.



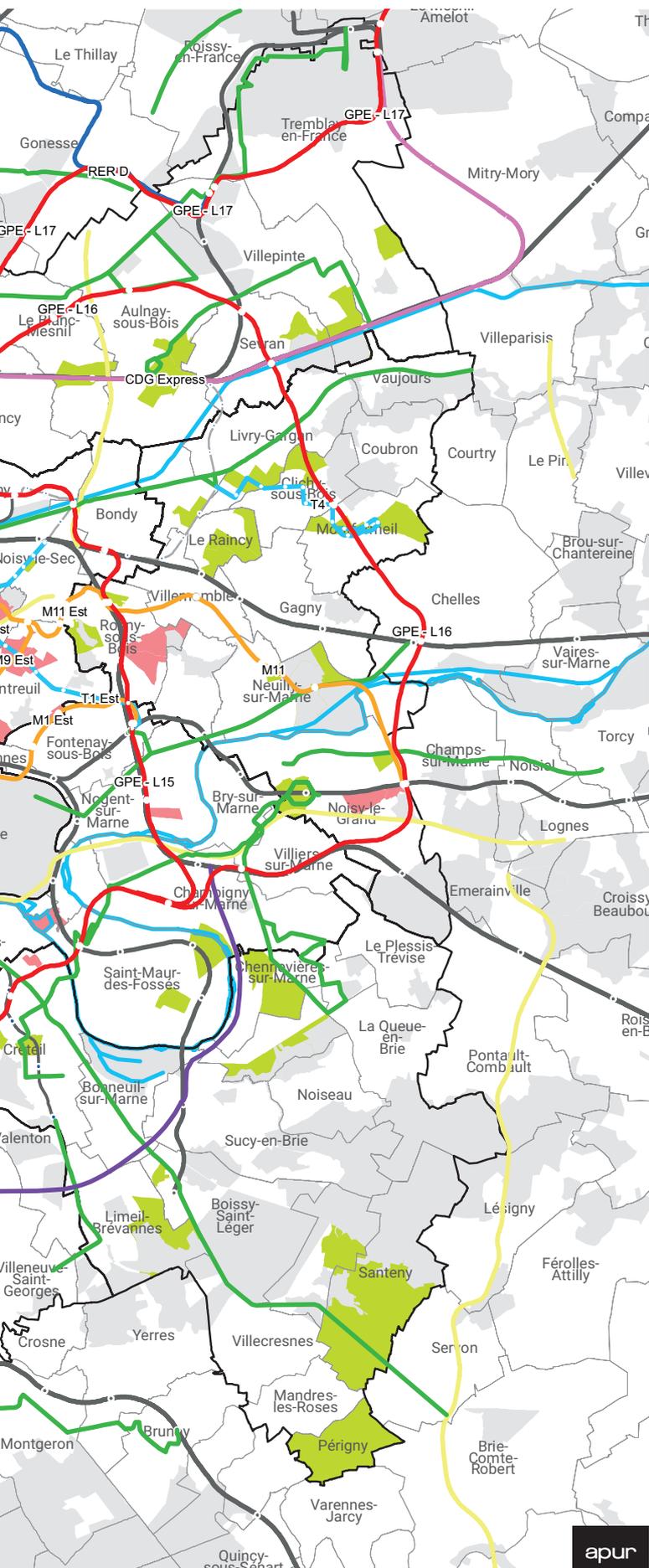


Figure 2 - La présence des cadres s'est renforcée dans des quartiers proches de Paris bénéficiant d'une bonne accessibilité en transports en commun

Présence des cadres

- Baisse significative (au moins 2 déciles) - 186 IRIS
- Haussse significative (au moins 2 déciles) - 201 IRIS

Transports collectifs existants

- Transilien, RER
- Métro
- Tramway

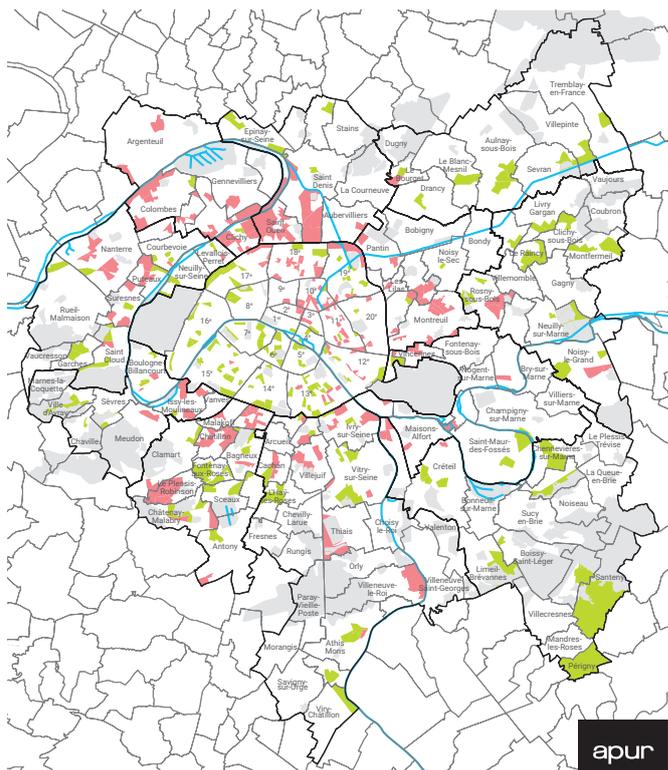
Transports collectifs engagés, à l'étude ou prospectifs

- Grand Paris Express
- RER
- CDG Express
- Tangentielle, Tram Express
- Métro
- Tramway
- TCSP, TZEN
- Voie express sur autoroute

Limite EPT

Équipement, espace vert

Sources : Insee recensements de la population 1999 et 2015, SGP - 2016, OpenData IDF Mobilités - 2018, Ville de Paris - 2018, SDRIF, PDUiF, CPER



## Dans certains quartiers moins favorisés, la part des cadres continue de diminuer

À Paris, dans certains quartiers principalement situés aux portes (Porte Brancion/les Périchaux, entre la porte de Vanves et la porte de Châtillon, porte Dorée, d'Asnières ou d'Italie), la part des cadres diminue alors que leur présence était déjà limitée. Ces quartiers sont majoritairement des quartiers d'habitat social à bas niveau de loyer souvent caractérisés par d'importantes coupures urbaines : axes routiers majeurs (Boulevard périphérique, boulevards des Maréchaux), réseaux ferrés ou grands équipements. Certains de ces secteurs sont d'anciens quartiers prioritaires ou quartiers de veille de la politique de la ville (Porte de Vincennes, les Périchaux). D'autres sont limitrophes des quartiers prioritaires et s'inscrivent ainsi dans la continuité de la géographie actuelle de la politique de la ville.

Cette situation concerne également certains quartiers du T7 - Paris Terres d'Envol, T9 - Grand Paris Grand Est et T12 - Grand Orly Seine Bièvre, moins bien desservis par les transports en commun et dont la population est davantage vieillissante. À Périgny et Chennevières-sur-Marne par exemple, les habitants sont moins enclins à quitter leur pavillon à l'âge de la retraite, ce qui freine l'arrivée d'actifs et notamment de cadres. À Paris Terres d'Envol, la part des cadres recule fortement dans plusieurs quartiers du fait d'un manque d'attractivité, et ce malgré un marché de l'immobilier plus abordable. Il en est de même pour les quartiers des communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil, encore aujourd'hui peu desservis par les transports en commun mais dont l'accessibilité sera favorisée par le déploiement du réseau Grand Paris Express (GPE). À Livry-Gargan ou à Créteil, les occupants vieillissants ont libéré les logements sociaux qui accueillent aujourd'hui des actifs de catégories sociales moins favorisées. À Aulnay-sous-Bois, la fermeture de l'usine Peugeot Citroën et le départ du siège social de Xerox France s'est traduit par un recul de la présence de cadres résidents.

## L'arrivée de nouvelles populations dans des logements neufs contribue à renforcer la mixité sociale des quartiers

Dans les trois-quarts des quartiers concernés par des programmes de construction, la part des cadres est actuellement inférieure à la médiane métropolitaine. L'arrivée de nouvelles populations contribue ainsi à faire évoluer et diversifier le profil social des habitants.

Cette situation se retrouve par exemple dans le 19<sup>e</sup> (Zone d'aménagement concerté - ZAC Claude Bernard située au cœur du Grand projet de renouvellement urbain Paris Nord-Est) et dans le 13<sup>e</sup> dans le quartier de Paris Rive Gauche où ont émergé de nouveaux quartiers mixtes autour de la Bibliothèque François Mitterrand et du nouveau pôle universitaire de Paris. La part des cadres y a été multipliée par cinq. Ce constat s'observe également dans plusieurs communes limitrophes au nord et au sud de Paris, mais aussi dans quelques communes un peu plus éloignées (figure 3).

Au nord, à Saint-Denis, de nombreuses ZAC construites dans les années 2000 transforment progressivement la Plaine en un territoire urbain et plus mixte qui attire de plus en plus de propriétaires et de familles avec enfants (respectivement + 9,2 % et + 7,1 %). Dans certains quartiers de Saint-Ouen, la population active a été multipliée par quatre en quinze ans sous l'impulsion de l'arrivée de cadres. Par ailleurs, le prolongement des lignes 12 et 13 du métro et la création de deux gares RER ont permis de désenclaver ce secteur et les prix des logements anciens ont été multipliés par 4 en 15 ans (contre 3 dans la MGP et 2,6 dans la région).

Le sud de Clichy est également concerné par une forte dynamique de construction de logements, notamment dans la ZAC Entrée de Ville en continuité avec celle de Clichy Batignolles presque achevée ainsi que celle du Bac d'Asnières déjà livrée. Dans ce secteur, la part de cadres dépasse désormais la moyenne métropolitaine et la population y vieillit moins qu'ailleurs.

Autre exemple, au sud de Paris, à Ivry-sur-Seine, la ZAC du Plateau, la ZAC Confluence et Ivry Confluence (quartier d'Ivry-Port) ont contribué au renouvellement de ces secteurs. À Colombes, l'arrivée du tramway T2 a permis le développement rapide de l'éco quartier de la Marine dont la première phase a été finalisée mi-2013. La part des cadres a triplé dans ces quartiers (30 % aujourd'hui).

Au Plessis Robinson, l'opération ZAC « Cœur de Ville », achevée en 2007, composée de 13 programmes et comportant à la fois des logements privés et sociaux a contribué à renforcer la mixité sociale du quartier. La part importante de grands logements (70 %) dans ce projet a permis d'accueillir de nombreuses familles, des propriétaires et a limité les investissements locatifs.

Alfortville a également bénéficié d'un vaste projet de rénovation urbaine (PRU) dans les quartiers sud de la ville, portant sur plus de 800 logements. La part des cadres a augmenté de 20 points pour atteindre 30 %, de même que le nombre de propriétaires, notamment de familles avec enfants.

La physionomie du haut de Joinville-le-Pont s'est aussi transformée grâce au projet des Hauts de Joinville qui a débuté en 2011.

Enfin, dans certains quartiers, la livraison de logements sociaux permet l'emménagement de ménages de catégories sociales plus modestes que la population résidente, contribuant à renforcer la mixité sociale de ces quartiers. C'est le cas par exemple dans le 15<sup>e</sup>, aux alentours du parc André Citroën ou encore à Nanterre dans la ZAC Saint-Geneviève.

Les secteurs dans lesquels les transformations sociales sont les plus importantes sont ceux qui bénéficient d'un réseau de transport déjà relativement développé.

### Une prédominance accrue de cadres à Montrouge et Issy-les-Moulineaux

Les opérations d'aménagement renforcent, dans un quart des cas, la présence de cadres dans les secteurs où ils étaient déjà nombreux.

Dans le secteur de la ZAC de la Porte de Montrouge, situé Porte de Châtillon, le nombre de cadres a été multiplié par 2,7. Ils représentent désormais plus de la moitié des actifs résidents. En 2015, parmi les actifs nouvellement arrivés, un peu plus d'un tiers sont des cadres dont 28 % sont des couples de cadres. Cette évolution a notamment été favorisée par le prolongement de la ligne 4 en 2013 jusqu'à Mairie de Montrouge.

À Issy-les-Moulineaux, les nouveaux quartiers autour des quais de la Seine (ZAC « Bords de Seine », « Pont d'Issy » ou encore l'éco quartier du Fort où plus de 1 600 logements ont été livrés) sont

particulièrement prisés par les cadres. Cette demande se répercute sur le marché immobilier : le prix du m<sup>2</sup> des logements anciens a été multiplié par quatre dans le quartier Forum Seine en 16 ans.

Les secteurs dans lesquels les transformations sociales sont les plus importantes à l'échelle de la métropole sont ceux qui bénéficient d'un réseau de transport déjà relativement développé. Les premières lignes du GPE, la ligne 15 sud et la ligne 14 nord, s'inscrivent dans un paysage où ces mutations sociales sont déjà engagées. Les lignes 16 et 17 qui seront livrées à un horizon plus lointain, desserviront des territoires qui, jusqu'ici, ont connu de faibles évolutions ou un recul de la présence de cadres, mais susceptibles de se transformer dans les prochaines années.

Figure 3 - Le nombre de cadres a augmenté de près de 50 % dans la moitié des IRIS de la métropole du Grand Paris

////////////////////////////////////

#### PROFIL MÉDIAN DES IRIS SELON L'ÉVOLUTION DE LEUR PART DE CADRES ENTRE 1999 ET 2015

	Ensemble des IRIS de la MGP	IRIS à la hausse	IRIS à la baisse
Nombre d'iris *	2 666	201	186
Part des cadres en 2015 en %	32	39	29
Évolution de la part des cadres entre 1999 et 2015 en points	8	19	-2
Évolution du nombre de cadres entre 1999 et 2015 en % (médiane)	46,5	159,4	-1,8
Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2015 en % (médiane)	12	17	10,2
Évolution du nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus entre 1999 et 2015 en % (médiane)	22,8	19,3	25,2
Évolution du nombre de familles avec au moins 1 enfants de moins de 25 ans entre 1999 et 2015 en % (médiane)	8,4	13	5,4
Part des nouveaux arrivants cadres sur l'ensemble des nouveaux arrivants en 2015 (médiane)	19,2	27,1	17,1
Évolution des prix médians des logements anciens entre 1999 et 2015 en % (médiane)	211,7	253	175,3
Revenu annuel médian par unité de consommation en 2014 (en euros)	24 520	24 083	25 688
Rééquilibrage (IRIS qui se sont rapprochés de la médiane métropolitaine en %)		47	60
Accentuation des écarts (IRIS qui se sont éloignés de la médiane métropolitaine en %)		53	40

\* Hors IRIS non significatifs (label 3)

Source : Insee, recensement de la population 1999 et 2015; Base BIEN, traitement DRIHL entre 1999 et 2015

Note de lecture : parmi les IRIS où la part des cadres a augmenté significativement (IRIS à la hausse), 47 % se sont rapprochés de la médiane métropolitaine, ce qui traduit un certain rééquilibrage territorial. Inversement pour 53 % d'entre eux cette augmentation s'est traduite par un renforcement de la présence de cadres où leur part était déjà importante. Quant aux IRIS pour lesquels la part de cadres a baissé (IRIS à la baisse) : 60 % se situent toujours au-dessus de la médiane métropolitaine (rééquilibrage) et pour 40 %, les écarts se sont accentués.

## POUR COMPRENDRE

### IRIS

Ou « Îlots Regroupés pour l'Information Statistique » constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Par extension, afin de couvrir l'ensemble du territoire, on assimile à un IRIS chacune des communes non découpées en IRIS.

### Décile

Les déciles sont les valeurs qui partagent une distribution en dix parties égales. Ainsi, pour une distribution communale de part de cadres : le premier décile est la part de cadres au-dessous duquel se situent 10 % des parts de cadres des communes.

## POUR EN SAVOIR PLUS

- « Synthèse de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express », Apur, janvier 2018.
- « Métropole du Grand Paris : des écarts de revenus encore élevés malgré la redistribution », Nadia Boussad, Corinne Martinez, Insee Ile-de-France ; Émilie Moreau, Sandra Roger, Apur, février 2017.



DIRECTION REGIONALE  
ET INTERDEPARTEMENTALE DE  
L'HEBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE  
ET INTERDEPARTEMENTALE DE  
L'EQUIPEMENT ET  
DE L'AMENAGEMENT

Directrice de la publication :

**Dominique ALBA**

Note réalisée par : **Sandra ROGER**

Sous la direction de : **Émilie MOREAU**

Avec le concours de : **Danielle JABOT,**  
**Issam KHELLADI (Insee Ile-de-France),**  
**Henry CIESIELSKI, Raphaël RINCK**  
**(DRIHL)**

Cartographie :

**Anne SERVAIS**

Photos et illustrations :

**Apur** sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

[www.apur.org](http://www.apur.org)

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

