

L'étude sur les populations fragiles : éléments d'analyse issus de l'enquête d'occupation du parc social 2009

Sources

- **Observatoire du logement social en Ile-de-France, sur le site de l'Association des Organismes HLM de la Région Ile-de-France (AORIF).**

L'Observatoire du Logement Social en Ile-de-France (OLS) publie les résultats de l'enquête 2009 pour la région Ile-de-France, sous forme de tableaux de bord à l'échelle départementale et communale.

<http://www.aorif.org/observatoires/observatoire-du-logement-social-en-idf/occupation-du-parc-ops-caf-1/tableaux-de-bord-ops-2009>

- **Guy Taieb Conseil et Arthémis, *Qui habite dans le logement social francilien ? Une exploitation des enquêtes Occupation du Parc Social (OPS) 2000, 2003, 2006 et 2009***

Les cabinets Guy Taieb Conseil et Arthémis ont réalisé, en complément du rapport national de l'enquête OPS 2009 et en réponse à une commande du Préfet de Région, de la Direction Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), et l'Observatoire du Logement Social en Ile-de-France (OLS), une étude sur le peuplement du parc social francilien, à partir principalement d'une exploitation des enquêtes OPS 2000, 2003, 2006 et 2009.

<http://www.aorif.org/observatoires/observatoire-du-logement-social-en-idf/occupation-du-parc-ops-caf-1/etude-sur-loccupation-du-parc-social-en-2009>

- **Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale (ONPES), *Niveau de vie et pauvreté monétaire en 2007*, Les cahiers de l'observatoire**

<http://www.onpes.gouv.fr/IMG/pdf/Partie1Cahier1.pdf>

- **INSEE, Revenus fiscaux localisés des ménages, année 2007**

<http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=statistiques-locales/revenu-niveau-vie.htm>

- **Plafonds de ressources HLM 2009**

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/RFI027-Les-plafonds-de-ressources.html>

Introduction

La loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité a affirmé l'importance d'améliorer la connaissance de la situation socioéconomique des locataires du parc social, en complétant les sources d'information existantes par une enquête directement conduite auprès des locataires. Une enquête triennale d'occupation du parc social (OPS) a ainsi été mise en place à partir de 1997. Cette enquête est obligatoire pour les bailleurs, qui doivent en transmettre les résultats statistiques auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, sauf en Ile-de-France, où les résultats sont également transmis à l'échelle communale. Elle est menée à partir d'un questionnaire déclaratif obligatoire rempli par chaque ménage locataire d'un logement social. Les ménages sont interrogés sur leur ancienneté d'emménagement, la composition familiale, leur âge et celui de tous les occupants, la situation des occupants en matière d'activité et d'emploi, et sur les revenus du ménage.

L'enquête OPS 2009 a fait l'objet d'un travail très approfondi de la part de l'observatoire du logement social en Ile-de-France (cf. ci-dessus). L'objet de ce document n'est donc pas de reproduire une analyse déjà conduite, mais, en s'appuyant sur les travaux de l'observatoire du logement social, de mettre l'accent sur des éléments particulièrement significatifs pour l'étude sur les populations fragiles menée par l'observatoire départemental des données sociales. Deux volets nous ont semblé particulièrement intéressants :

→ **apprécier, à partir des données statistiques stricto sensu, et précisément de celles relatives aux revenus, la situation économique des ménages locataires du parc social en Seine-Saint-Denis.** Dans le traitement statistique, cet indicateur est défini par rapport aux plafonds PLUS. Afin de donner plus de perspective à l'observation, il nous a semblé intéressants de le rapprocher d'autres indicateurs de revenus, et notamment de ceux traités dans les autres chapitres de l'étude (revenu fiscal médian, seuil de pauvreté, etc.)

→ **rapporter l'approche globale de la fragilité socioéconomique des ménages séquano dyonisiens réalisée par les cabinets Guy Taieb et Arthémis dans l'étude sur le peuplement du parc social francilien.** A partir des enquêtes OPS réalisées depuis 2000 et de sources complémentaires, ces deux cabinets ont construit trois indices de fragilité regroupant plusieurs indicateurs, qu'ils déclinent à l'échelle communale.

1. Le niveau de revenu des ménages locataires d'un logement social au regard des données statistiques de l'enquête OPS 2009

Le code de la construction et de l'habitation fixe des plafonds de revenus pour l'attribution d'un logement social. S'il dépasse ce plafond un ménage ne peut entrer dans un logement social. Si ses revenus dépassent ce plafond au cours de son bail, il se voit appliquer un supplément de loyer de solidarité. Il existe plusieurs plafonds de ressources selon la catégorie de financement du logement. Le PLUS, Prêt Locatif à Usage Social représente un plafond intermédiaire, le plafond le plus bas étant celui du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, logement « très social) et le plus élevé le PLS (Prêt Locatif Social, logement intermédiaire). Ces plafonds sont actualisés chaque année selon l'évolution annuelle de l'indice de révision des loyers. Dans un plafond, le montant dépend ensuite de la composition du ménage et de la localisation géographique, définie selon trois zones : Paris et la première couronne, reste de l'Ile-de-France, hors Ile-de-France. Enfin, la situation du ménage par rapport au plafond est appréciée selon les revenus et non l'ensemble des ressources. C'est le revenu fiscal de référence de l'année n-2 qui est pris en compte.

Dans les données publiées de l'enquête OPS 2009, le revenu des ménages est rapporté aux plafonds PLUS, avec une déclinaison en six niveaux : inférieur à 20% des plafonds, entre 40 et 59%, 60 et 89%, entre 90 et 99%, entre 130 et 139%, > à 140%. Nous avons donc essayé de rapporter les montants des plafonds PLUS 2009 aux indicateurs construits à partir des données sur les revenus fiscaux, pour l'année 2007. La très grande majorité des communes du département faisant partie de la zone 2, nous avons choisi de considérer cette zone pour l'observation. Enfin, afin de bien cibler l'analyse sur les ménages fragiles, nous nous sommes intéressés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS. Les plafonds d'accès aux logements PLAI (logement très social pour les ménages les plus en difficulté) se situent en effet entre 55 et 60% du plafond PLUS. Les revenus des ménages souhaitant accéder à ces logements PLA-I ne doivent précisément pas dépasser 60% du plafond PLUS.

Revenus du ménage, en base mensuelle, par rapport aux plafonds PLUS 2009 zone 2	<20% plafond PLUS	comparaison avec les revenus fiscaux déclarés par ménage, pour la Seine-Saint-Denis, et pour un ménage de même taille, en 2007	comparaison avec le seuil de pauvreté national 2007, pour un ménage plus petit	<60% plafond PLUS	comparaison avec les revenus fiscaux déclarés 2007 par ménage, pour la Seine-Saint-Denis, et pour un ménage de même taille	comparaison avec le seuil de pauvreté ou revenu médian national 2007
1 personne seule	<405€	proche du 1er décile du revenu fiscal/ménage pour les ménages de 1 personne (453€)		<1215€	3ème décile du revenu fiscal/ménage pour les ménages de 1 personne : 1126€	seuil de pauvreté à 60% pour une famille monoparentale avec un enfant de moins de 14 ans : 1181€
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	<605€	250€ de moins que le 1er décile du revenu fiscal/ménage pour les ménages de 2 personnes (854€)		<1816€	3ème décile du revenu fiscal/ménage pour les ménages de 2 personnes : 1722€	seuil de pauvreté pour un couple avec un enfant de plus de 14 ans : 1817€
3 personnes ou une personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	<727€	100€ de moins que le 1er décile du revenu fiscal/ménage pour les ménages de 3 personnes (823€)	seuil de pauvreté à 50% pour une personne seule : 757€	<2183€	3ème et 4ème déciles du revenu fiscal/ménage pour les ménages de 3 personnes : 1841€ et 2322€	
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	<871€		seuil de pauvreté à 60% pour une personne seule : 908€	<2615€	4ème déciles du revenu fiscal/ménage pour les ménages de 4 personnes : 2504€	
5 personnes ou une personne seule avec 3 personnes à charge	<1031€	entre le 1er et le 2ème décile du revenu fiscal/ménage pour les ménages de 5 personnes (775-1264€)	seuil de pauvreté à 50% pour une famille monoparentale avec un enfant de plus de 14 ans ou pour un couple sans enfant : 1135€	<3096€		revenu médian pour un couple avec un enfant de plus de 14 ans : 3028€

Sources : Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale (ONPES) ; INSEE ; <http://www.developpement-durable.gouv.fr/RF1027-Les-plafonds-de-ressources.html>

Ces points de comparaison posés, voyons à présent les principales observations qui s'en dégagent. Avant d'aller plus loin, nous rappelons que nous nous attachons à mettre en exergue les éléments les plus structurants relatifs aux populations fragiles dans le parc social, du point de vue des revenus, ces éléments de fragilité pouvant être liés à plusieurs dynamiques, dont notamment : la situation socioéconomique globale du ménage (composition familiale, situation en matière d'activité et d'emploi), l'histoire économique, sociale urbaine des territoires (désindustrialisation et hausse du chômage à partir de la fin des années 1980) et la structure du parc social (ancienneté du parc social, ventilation entre les différentes catégories de logement, localisation des grands ensembles, caractéristiques de l'habitat privé, etc.), et les dynamiques de peuplement à l'échelle francilienne. Tout en les évoquant, nous n'aborderons pas dans le détail ces facteurs d'explications, pour plusieurs raisons :

- une telle analyse justifie une étude à elle seule, sur une problématique plus large que les seules populations fragiles
- certains éléments, dont la situation socioéconomique globale des ménages, seront abordés dans la deuxième partie

- a) **Un peu plus de 35 000 ménages très fragiles du point de vue des revenus dans le département. La part de ménages très modestes est au moins deux fois plus élevée dans le parc social.**

Proportion des ménages locataires du parc social dont les revenus sont, par rapport aux plafonds PLUS

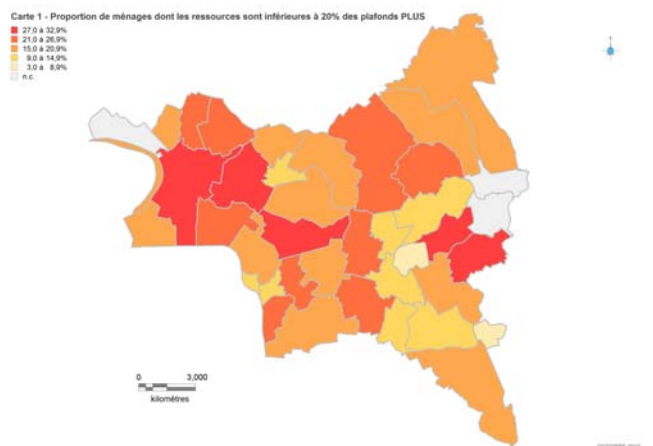
Département	inférieurs à 20% des plafonds	situés entre 20 et 59% des plafonds	Inférieurs à 60% des plafonds
Paris	17,50%	41%	58,5%
Hauts-de-Seine	12,70%	40,30%	53%
Seine-Saint-Denis	22,30%	47%	69,3%
Val-de-Marne	21,50%	42,10%	63,6%
Seine-et-Marne	17,40%	53%	70,4%
Yvelines	13,30%	46,90%	60,2%
Essonne	15%	49,60%	64,6%
Val d'Oise	17,40%	49,80%	67,2%

Sources : Enquête OPS 2009; Observatoire du Logement Social en Ile-de-France

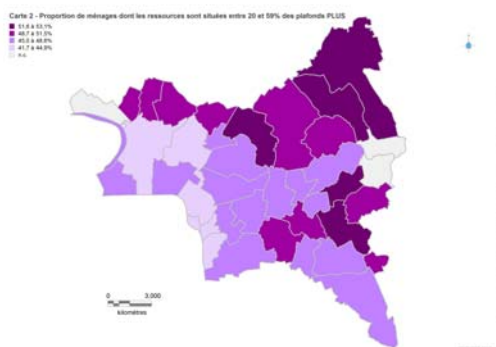
- ⇓ **Comme l'on pouvait s'y attendre la Seine-Saint-Denis apparaît, en Ile-de-France, comme le département où le niveau de revenus des ménages locataires du parc social est le plus faible. C'est surtout pour les ménages les plus fragiles, c'est-à-dire ceux dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds, que les écarts sont les plus importants.** C'est en effet en Seine-Saint-Denis que cette proportion est la plus forte. Or, en terme de comparaison, nous avons pu mettre en évidence que le seuil de 20% des plafonds PLUS en 2009 correspondait, pour une personne seule, au revenu fiscal déclaré par les 10% de ménages les plus modestes (1^{er} décile) en 2007, tous types de logements confondus. Pour les ménages de deux ou trois personnes, ce seuil est inférieur au premier décile. **Autrement dit, avec 22,3% de situations de revenus inférieures de 20% aux plafonds PLUS, la part des ménages très pauvres est dans le parc social, au moins deux fois plus élevée.** Afin d'avoir une approche numérique de ce résultat, prenons alors en compte le taux de logements vacants à l'échelle départementale établi au moment de l'enquête (4,2% de logements vacants sur un parc de référence de 187 100 logements) et le taux de réponse à l'enquête mesuré à l'échelle régionale (86,5%) : sur environ 179 242 logements occupés, un peu 155 000 ménages auraient répondu à l'enquête. Or, parmi eux, un peu plus de 35 400 peuvent être qualifiés de ménages très fragiles puisque leurs revenus sont inférieurs à 20% des plafonds PLUS.
- ⇓ Entre 20 et 59% des plafonds, les écarts entre la Seine-Saint-Denis et les autres départements franciliens sont moins importants. On notera néanmoins que près de la moitié (47%) des ménages se situent dans cette échelle de revenus
- ⇓ **D'une manière générale, près de 60% des ménages séquanodionisiens locataires du parc social ont des revenus inférieurs de 60% aux plafonds PLUS et entrent donc dans la catégorie des ménages les plus en difficulté dans les critères de revenus pour l'attribution d'un logement social.** Or, nous avons pu établir que le seuil de 60% des plafonds PLUS était d'un montant proche des revenus fiscaux déclarés par 30 ou 40% de l'ensemble des ménages du département (3^{ème} ou 4^{ème} décile), tous types de logements confondus. **Autrement dit, avec 60% de situations de revenus inférieures à 60% des plafonds PLUS, la part des ménages modestes est deux fois plus élevée dans le parc social.**

b) Une tendance structurante dans une grande partie des communes, et une grande fragilité plus marquée dans les communes du nord et de l'est du département.

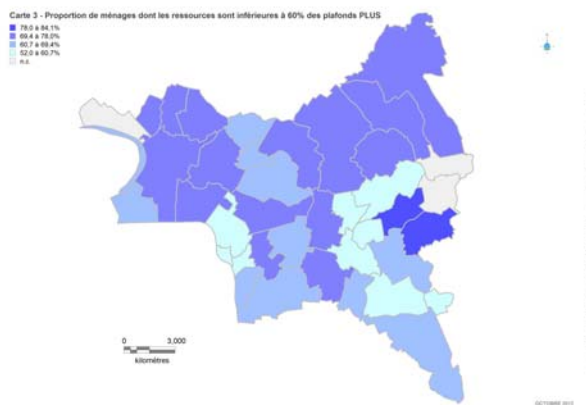
⇒ **En ce qui concerne les ménages les plus fragiles (<20% des plafonds), les contrastes sont particulièrement marqués (29 points d'écart entre les communes les moins et les plus en difficulté), et la proportion de ménages très fragiles particulièrement saisissante dans certaines communes.** D'une part, elle est supérieure à 10% dans plus de la moitié (25) des communes du département et elle dépasse la moyenne départementale dans douze communes. Cette situation concerne principalement les communes du nord et de l'est du département, dont la proche couronne, ainsi que les communes possédant de grands ensembles très dégradés, et les communes où la précarité dépasse le logement social et affecte une très grande partie de la population.



⇒ **Entre 20 et 59%, les écarts sont moins marqués, ce qui montre que la présence de cette catégorie de ménages est plutôt structurante dans l'ensemble du département.** Les dynamiques sont par ailleurs légèrement différentes. La proportion de ménages dont les revenus se situent entre 20 et 59% des plafonds PLUS dépasse la moitié dans une dizaine de communes et elle dépasse la moyenne départementale dans une vingtaine de communes. Si les communes possédant de grands ensembles très dégradés, et les communes en grande difficulté sont concernées, **on peut dire plus largement que cette situation concerne les communes les plus périphériques, par leur localisation géographique et/ou leur desserte par les axes routiers et transports en communs.**



⇒ En agrégeant les deux niveaux, on voit que la localisation géographique périphérique et le cumul des difficultés sont les éléments les plus significatifs pour expliquer les contrastes entre les communes. **La fragilité économique des ménages locataires du parc social est particulièrement aigüe dans une quinzaine de communes, où plus de 70% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds.**



Toutes ces observations concernent l'ensemble des ménages locataires d'un logement social, quelle que soit leur période d'emménagement. Elles sont intimement liées aux évolutions urbaines, économiques et sociales qu'a connues la Seine-Saint-Denis depuis les années 1960. Si l'on s'intéresse à présent aux dynamiques plus récentes, on constate que la fragilité constatée chez les ménages locataires du parc social reste une tendance lourde, puisqu'elle est encore plus accentuée chez les nouveaux arrivants.

c) Une précarité de revenus encore plus forte chez les ménages nouveaux arrivants

L'enquête OPS fournit également des données sur les ménages ayant « emménagé récemment », c'est-à-dire locataires depuis moins de 3 ans. En Seine-Saint-Denis, ces nouveaux ménages représentent 18,6% de l'ensemble des locataires (c'est-à-dire environ 33 000 ménages). Paris mis à part, ce taux de rotation est proche de celui du reste de la petite couronne, et plus faible que celui des départements de la grande couronne.

⇒ Toutefois, en ce qui concerne les revenus, le département reste celui où les difficultés des ménages restent les plus importantes. 23,3% des ménages nouveaux arrivants dans le parc social en Seine-Saint-Denis ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS. C'est un point de plus que la proportion mesurée tous ménages confondus. Cette proportion est néanmoins proche de celle observée à Paris et dans le Val-de-Marne. En revanche, en ce qui concerne les ménages dont les revenus sont situés entre 20 et 59%, la Seine-Saint-Denis se démarque nettement. Plus de la moitié des ménages nouveaux arrivants (52,5%) ont en effet des revenus situés entre 20 et 59% des plafonds, proportion proche de celle de la grande couronne.

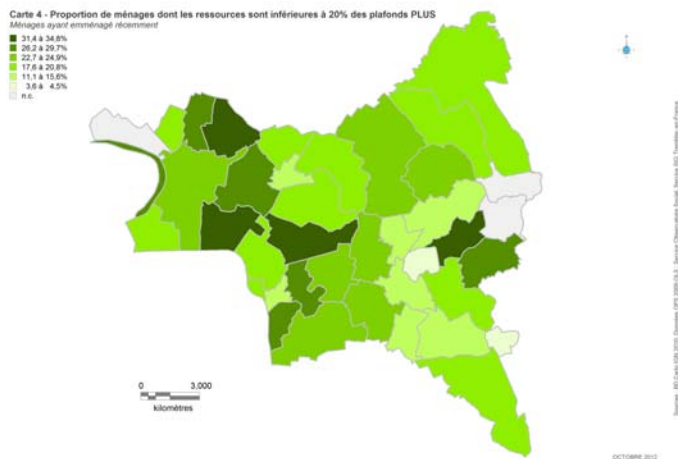
→ **Au final, les trois quarts des ménages ayant emménagé dans le parc social séquanodyonisien sont des ménages fragiles. Après la Seine-et-Marne, c'est en Seine-Saint-Denis que ce taux est le plus élevé en Ile-de-France.**

Ménages ayant emménagé depuis moins de trois ans

	Part dans l'ensemble des ménages	proportion dont les revenus sont :		
		inférieurs à 20% des plafonds	situés entre 20 et 59% des plafonds	inférieurs à 60% des plafonds
Paris	13,80%	22%	45,10%	67,10%
Hauts-de-Seine	18,60%	14,90%	45,20%	60,10%
Seine-Saint-Denis	18,60%	23,30%	52,50%	75,80%
Val-de-Marne	19,90%	23,10%	46%	69,10%
Seine-et-Marne	25,60%	20,40%	56,10%	76,50%
Yvelines	22,10%	13,70%	53,10%	66,80%
Essonne	23,70%	15,50%	54,70%	70,20%
Val d'Oise	20,40%	17,40%	54,70%	72,10%

Sources : Enquête OPS 2009; Observatoire du Logement Social en Ile-de-France

⇒ **A l'échelle infra départementale, les ménages les plus fragiles, dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds se situent principalement sur le territoire des agglomérations Plaine Commune et Est Ensemble et Clichy-Montfermeil. Lorsque l'on observe de manière plus générale les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS, on constate que, mis à part pour une commune, la dynamique est structurante à l'ensemble du département puisque plus de 60% des ménages emménagé récemment ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS. Dans une quinzaine de communes, la moyenne départementale (75,8%) est largement dépassée. La fragilité observée chez les ménages nouveaux arrivants renforce une fragilité déjà bien installée chez l'ensemble des ménages : dans la plupart de ces communes, la proportion de revenus inférieurs à 60% des plafonds dans l'ensemble des ménages est en effet également supérieure à la moyenne départementale.**



⇒

	Proportion de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS, dans l'ensemble des locataires	Proportion de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS, parmi les locataires ayant emménagé depuis moins de 3 ans
Moyenne départementale	69,3%	75,8%
Villepinte	69,6%	<75,8%
Romainville	70,9%	78,2%
Le Blanc-Mesnil	71,1%	77,5%
Rosny-sous-Bois	71,4%	81,7%
Aubervilliers	72%	82,2%
Villetaneuse	72%	77,8%
Sevran	72,9%	80,4%
Bondy	73,1%	<75,8%
Tremblay-en-France	73,2%	<75,8%
Saint-Denis	74%	78,6%
Pierrefitte-sur-Seine	74,2%	84,1%
Aulnay-sous-Bois	75,4%	79,8%
Stains	75,7%	85,1%
La Courneuve	76,1%	78,4%
Bobigny	76,4%	82,8%
Montfermeil	79,3%	82,8%
Clichy-sous-Bois	84,1%	92,7%

Sources : Enquête OPS 2009; Observatoire du Logement Social en Ile-de-France

L'analyse de la fragilité des locataires du parc social à partir du seul indicateur de revenu est néanmoins insuffisante et doit être prolongée par une approche globale. L'étude menée en complément du rapport national de l'enquête OPS remis au gouvernement a mis en évidence les dynamiques territoriales de fragilité des habitants du parc social en Ile-de-France¹. Elle apporte une analyse articulée autour de trois indicateurs synthétiques construit à partir de plusieurs variables. Nous nous proposons ici d'en rapporter les principaux enseignements pour le territoire séquanodyonisien.

¹ Guy Taieb Conseil et Arthémis, *Qui habite dans le logement social francilien ? Une exploitation des enquêtes Occupation du Parc Social (OPS) 2000, 2003, 2006 et 2009*, <http://www.aorif.org/observatoires/observatoire-du-logement-social-en-idf/occupation-du-parc-ops-caf-1/etude-sur-loccupation-du-parc-social-en-2009>

2. Approche globale de la fragilité socioéconomique des ménages locataires d'un logement social : les indicateurs synthétiques développés dans l'étude « Qui habite dans le logement social francilien en 2009 ? »

a) L'indicateur de fragilité

Cet indicateur est construit à partir de quatre variables : la proportion des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds HLM, la proportion de ménages dont les revenus sont situés entre 40 et 60% des plafonds HLM, la proportion de familles monoparentales, la proportion de ménages de trois enfants ou plus. Pour chaque variable, un classement des communes par ordre croissant permet de définir des seuils statistiques. A partir de ces seuils, une note est attribuée à chaque commune selon sa position dans chacune des variables. Il en ressort une cartographie des communes selon quatre groupes de fragilité, dans laquelle la proportion de ménages aux revenus inférieurs à 40% et la proportion de ménages de 3 enfants ou plus sont les variables les plus discriminantes. **Les troisième et quatrième groupe sont ceux où la fragilité est maximale : dans le troisième groupe en effet la valeur de l'indicateur est supérieure à la moyenne et dans le quatrième groupe « les concentrations de ménages fragiles sont les plus importantes », avec une proportion de familles monoparentales au dessus de la moyenne. En Seine-Saint-Denis la moitié du territoire se situe dans les troisième et quatrième groupes. Sont principalement concernée les communes du nord (communauté d'agglomération de Plaine Commune) et de l'extrême est du département (communautés d'agglomération Terres de France et Clichy-sous-Bois-Montfermeil) ainsi que des communes articulées autour de très grands ensembles (Bobigny, Aulnay-sous-Bois, Bondy, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand).** L'approche pluri-variable de cet indicateur met également en lumière des communes dans laquelle la fragilité des habitants des logements sociaux n'apparaissait pas forcément au travers de l'indicateur de revenu (Villepinte et Livry-Gargan se situent ainsi, avec Bondy, dans le quatrième groupe).

b) Evolution de l'indicateur de fragilité : comparaison avec l'enquête OPS 2000

Afin de mesurer les évolutions dans la durée, les auteurs de l'étude ont également rapporté cet indicateur de fragilité aux résultats de l'enquête OPS 2000. L'analyse de l'évolution du positionnement des communes 2000 à 2009 montre que globalement, et bien que très forte dans certains territoires, la fragilité des ménages locataires du parc social ne s'est pas ou très peu accentuée. En Seine Saint-Denis, l'évolution a pu être mesurée pour la moitié du territoire, les données de l'enquête de 2000 n'ayant pas été jugées assez représentatives pour une vingtaine de communes. Parmi les communes observées, **les principales dynamiques sont soit celle d'une fragilité constante (communauté d'agglomération de Plaine Commune, Dugny Le Blanc Mesnil, Bobigny, Villepinte, Noisy-le-Grand) soit à l'inverse celle d'une situation d'équilibre (communes de l'est limitrophes à Paris). De manière plus isolée, certaines communes sont néanmoins sorties du statut de communes fragiles, (Romainville, Neuilly-sur-Marne, Drancy) et dans d'autres (Stains, Aulnay, Sevran) le niveau de fragilité a diminué.** On voit donc là encore que cette approche selon un indicateur synthétique, mesuré dans le temps apporte des nuances aux résultats de l'analyse menée à partir du seul critère revenus.

c) L'analyse de la fragilité dans le parc locatif privé

Afin de parvenir à une vision plus complète des dynamiques de peuplement dans le secteur locatif, et d'établir les interdépendances entre parc social et privé dans la fragilisation de certains territoires, les auteurs ont également conçu un **gradient de fragilité du secteur locatif privé**. Afin de mener une analyse selon des variables comparables à celles utilisées pour le parc social, **les critères suivants ont été retenus pour le secteur privé : la proportion de résidences principales en sur occupation lourde (moins de 9 m² par personne), la proportion de résidences principales dont**

les ménages possèdent des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM, et enfin parmi ces ménages la proportion des bénéficiaires d'une allocation logement. Deux grandes dynamiques se dégagent alors pour la Seine Saint-Denis :

- **une fragilité cumulée dans le parc social et le secteur privé, au nord du département**
- **une fragilité plus ciblée dans le secteur privé, au sud du département**

En conclusion, l'analyse du peuplement du parc social d'après les données des enquêtes OPS permet de mettre en évidence une certaine catégorie de populations fragiles et de voir comment cette fragilité s'inscrit sur le territoire. **L'analyse des données relatives aux revenus de l'enquête OPS 2009 montre dans quelle mesure la fragilité des locataires du parc social est une tendance structurante pour la majorité du territoire départemental.** Les indicateurs synthétiques conçus dans l'étude sur le peuplement du parc social francilien complètent quant à eux ce constat en montrant des degrés de fragilité différenciés selon les territoires, avec une **concentration des ménages fragiles dans la grande moitié nord du département et dans les communes les plus périphériques.** Cette approche montre par ailleurs l'intérêt d'une observation plus poussée des dynamiques sociales à l'œuvre dans le département, en comparaison avec le reste de l'Ile-de-France. Au-delà de la question du peuplement, plusieurs travaux, institutionnels ou de recherche ont abouti à la **création d'indices synthétiques permettant de mesurer l'évolution sociale d'un territoire et de ses habitants, notamment dans ses points faibles** : l'indice de santé sociale en Ile-de-France développé par la Mission d'Information sur la Pauvreté et l'Exclusion Sociale en Ile-de-France (MIPES) et l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme², l'indice d'exclusion sociale développé par Gérard-François Dumont³. **Objet d'une étude à part entière, un travail d'observation et d'analyse articulé autour d'une déclinaison approfondie de ces deux indices, à l'échelle départementale, infra départementale voire dans certains cas infra communale, pourrait s'avérer intéressante.**

² IAU, MIPES, *L'indice de santé sociale d'Ile-de-France 2010*,

http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_745/Indice_de_sante_sociale_IDF.pdf

³ DUMONT Gérard-François, *Géographie urbaine de l'exclusion dans les grandes métropoles régionales françaises*, L'Harmattan, Paris, 2011