

Simplifions :

Evolution du revenu médian sur 5 ans %					
millésime 2018					
	Bagneux	Malakoff	Fontenay	autres villes	Total
population	40918	30720	24564	305553	401755
Taux croissance 2018/2013 %	9,7	9,4	-0,7	7,4	7,3
villes communistes			-8%		

En clair, toutes les villes de Vallée-Sud-Grand-Paris (VSGP) voient une augmentation du revenu médian de leur population en hausse de 7.4 à 9.4% **sauf Fontenay qui décroît de 0.7%**.

Monsieur Candide : un autre critère confirme votre approche ?

Absolument : le pourcentage de foyers payant l'impôt sur le revenu (IRPP) nous montre notre dégradation :

Situation des villes VSGP face à l'impôt (IRPP)	Par ordre du revenu disponible										
	Villes riches						Villes moyennes				V. Pauvre
	Sceaux	Bourg LR	Antony	Chatillon	Le Plessis	Montrouge	Clamart	Chatenay	Fontenay	Malakoff	Bagneux
€ Médiane du revenu disponible	34680	32570	30260	29000	28890	28800	27580	25290	24900	24380	19780
Part des ménages fiscaux imposables %	78	76	74	75	76	74	69	66	69	65	54
Rang	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Indice 100 = Sceaux	100	93,9	87,3	83,6	83,3	83,0	79,5	72,9	71,8	70,3	57,0

Nous sommes 9^{ème} sur 10 (en ne comptant pas Bagneux qui est, sur ce critère, hors course).

Monsieur Candide : comment est-ce possible ?

Le problème relève de **deux erreurs stratégiques majeures durant les différentes mandatures avant 2014** :

- La revente des immeubles Icade (1426 appartements) à des bailleurs sociaux et l'augmentation de quasiment 50% du nombre des logements HLM de Fontenay (de 3.000 à 4.400).
- Le refus de toute construction « privée » neuve, hors logements sociaux.

Regardons chacun de ces deux aspects.

2- Taux de logements sociaux

La ville de Fontenay connaît un taux de logements sociaux de 43.19% au troisième rang derrière Châtenay et Bagneux.

	Taux SRU (au 01/01/2018)		
Antony	21,19%	Bourg LR	18,27
Bagneux	65,93%	Montrouge	21,13
Bourg-la-Reine	18,27%	Antony	21,19
Châtenay-Malabry	48,64%	Sceaux	22,89
Châtillon	24,45%	Clamart	30,18
Clamart	30,18%	Total	33,22
Fontenay-aux-Roses	43,19%	Le Plessis	38,05
Le Plessis-Robinson	38,05%	Malakoff	41,69
Malakoff	41,69%	Fontenay	43,19
Montrouge	21,13%	Chatenay	48,64
Sceaux	22,89%	Bagneux	65,93
Total VSGP	33,22%		

En 2010, Charles Pasqua a autorisé la vente des logements Icade, filiale de la Caisse des Dépôts et le maire de Fontenay de l'époque (en 2010) a favorisé la vente des 1.426 logements concernés sur sa commune à des bailleurs sociaux avec transformation de ces logements privés loués à des cadres ou

employés de classes intermédiaires en des logements sociaux loués à des populations économiquement plus faibles.

Monsieur Candide : pourquoi avoir favorisé cette opération ?

Parce que cela était conforme aux idées de la majorité d'alors (2010) et que cela favorisait, pensaient-ils, leur situation politique.

Cette vente s'est accompagnée de plusieurs erreurs :

- Refus de scinder ces 1400 logements en deux sous-ensembles et de distinguer en une partie à vendre à des bailleurs sociaux pour fiabiliser un taux SRU supérieur à 25% (obligation légale) tandis que l'autre partie serait restée privée
- Refus de profiter de l'occasion pour créer un office municipal de logements sociaux sur l'exemple de « Clamart-Habitat » ou autres ... Philippe Kaltenbach et Pascal Buchet, du même bord politique, se sont sentis plus concurrents qu'aptés à se coordonner alors que la structure Clamart-Habitat (office logements sociaux) existait.
- ~~Chose curieuse, l'équipe municipale fontenaisienne qui a réalisé cette erreur en 2010 sera battue aux élections suivantes en 2014. Saine réaction des Fontenaisiens ?~~

3- Revenu médian des plus pauvres.

Cette augmentation de 1400 appartements du parc HLM de la ville, un choc terrible pour la ville, a conduit progressivement à une baisse du revenu moyen de l'ensemble des Fontenaisiens et a majoré un regroupement de gens à faibles moyens, gens qu'il faut absolument loger mais sans obligation d'atteindre 43.19 % ! (la loi impose 25%).

Le revenu médian du décile le plus pauvre de la ville se situe désormais à 12.520€/an, au 4^{ème} rang en partant du plus faible après Bagneux, Malakoff et Châtenay, alors que des villes sans problèmes sociaux telles Bour-LR, Sceaux et Le-Plessis connaissent un revenu en ce décile de 14.450, 15.250 et 15.440€/an.

VSGP : Où sont les plus pauvres											
Revenu médian des	Bagneux	Malakoff	Chatenay	Fontenay	Clamart	Montrouge	Chatillon	Antony	Boug LR	Sceaux	Le Plessis
€	19780	24380	25292	24900	27580	28880	29000	30260	32570	34680	28890
10% les plus pauvres	10590	11630	12220	12520	12630	12930	13670	14070	14450	15250	15440
Rang	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Indice	100	109,8	115,4	118,2	119,3	122,1	129,1	132,9	136,4	144,0	145,8
	les plus pauvres						les moins pauvres				

Monsieur Candide : si je comprends bien, en clair, le « haut-de-gamme » des locataires sociaux ne vient pas à Fontenay.

Absolument ! Pour deux raisons :

- La ville propose un parc HLM ancien et de faible attractivité ce qui fait que les candidats locataires qui ont le choix vont ailleurs où ils peuvent se loger en appartements plus aux normes. Ceux qui ont moins le choix acceptent Fontenay.
- La ville maîtrise très difficilement les affectations de locataires sociaux ; nous reviendrons sur ce sujet lors d'une autre étude.

~~Notons cependant que, compte tenu de l'inertie dans les évolutions sociologiques, la ville va mettre 20 ans à se restructurer suite à cette erreur stratégique de la municipalité des années 1995-2014 !~~

4- Revenu médian des plus riches

A Fontenay, les immeubles privés (comme la grande majorité des logements sociaux) ont en général plus de trente ans d'âge puisque tout permis de construire a été bloqué de 1994 à 2014.

Cette faible qualité de l'habitat a pour conséquence que les « riches » (au sens « sud du 92 ») ne choisissent pas prioritairement notre ville.

Ce phénomène conduit le revenu médian des habitants « aisés » de Fontenay à stagner voire à baisser et, pour ce qui concerne le « haut de gamme des habitants (décile supérieur de l'Insee), cela nous classe en neuvième position juste devant Malakoff et Bagneux, villes que leur couleur politique rend pourtant moins attractives pour certaines personnes parmi les gens aisés.

VSGP : Où sont les plus riches												
	Sceaux	Boug LR	Antony	Montrouge	Clamart	Le Plessis	Chatillon	Chatenay	Fontenay	Malakoff	Bagneux	
Revenu médian des	€ 34680	32570	30260	28880	27580	28890	29000	25292	24900	24380	19780	
10% les plus riches	€ 75670	61680	56060	55330	55270	52090	52080	49660	49630	46200	37080	
Rang	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Indice	100	81,5	74,1	73,1	73,0	68,8	68,8	65,6	65,6	61,1	49,0	
	les plus riches								les moins riches			

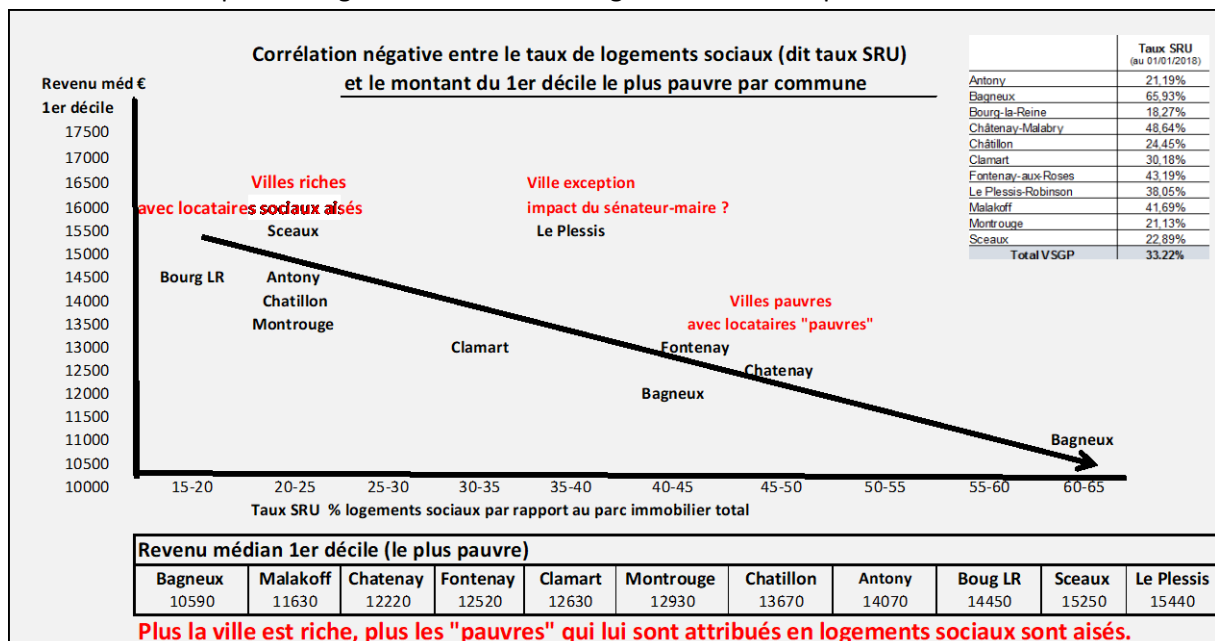
L'écart avec Malakoff, très faible, allant s'amenuisant Fontenay va se trouver en 10^{ème} position.

Monsieur Candide: A Fontenay, en caricaturant, on pourrait écrire que les gens en logements sociaux peuvent venir sans limites mais seuls viennent les plus pauvres tandis que les riches ne souhaitent pas venir y habiter.

Un peu rapide mais pas totalement faux !

5 -Affectation des logements sociaux

La ville souffre de plus de règles d'affectation en logements sociaux qui lui sont défavorables :



6-Homogénéité sociale

Un ratio (dit « ratio de Gini ») mesure le rapport entre les plus riches et les plus pauvres d'un même lieu. Plus le ratio est élevé plus la cohérence sociale est faible (et les inégalités fortes).

La cohérence sociale											
	Antony	Bagneux	Boug LR	Chatenay	Chatillon	Clamart	Fontenay	Le Plessis	Malakoff	Montrouge	Sceaux
Revenu médian	€ 30260	19780	32570	25292	29000	27580	24900	28890	24380	28880	34680
rapport riches / pauvres	4	3,5	4,3	4,1	3,8	4,5	4	3,4	4	4,2	5

Il est intéressant de voir que les deux villes ayant le meilleur ratio sont :

- Le Plessis Robinson (3.4) qui a peu de gens très riches et qui sait par son sénateur/quasi-maire éviter que son bailleur social majoritaire (Hts de Seine Habitat) ne lui envoie des locataires sociaux trop pauvres (au 1^{er} rang avec des pauvres non pauvres).
- Bagneux (3.5) qui concentre une très grande part de sa population dans des strates à problème, sans classes sociales riches.
- Fontenay, avec un ratio de 4 se situe au milieu.
- Le ratio « 5 » de Sceaux relève d'un soupçon de discrimination sociale.

Une autre approche pour mesurer la cohérence sociale consiste à rapprocher le « rang » de chaque ville en population « riche » et population « pauvre » :

	Bagneux	Malakoff	Fontenay	Chatillon	Clamart	Montrouge	Chatenay	Antony	Le Plessis	Boug LR	Sceaux
Où sont les plus pauvres "1" = les plus pauvres	1	2	4	7	5	6	3	8	11	9	10
Où sont les plus riches "1" = les plus riches	11	10	9	7	5	4		3	6	2	1
iclassement "pauvres" - "riches"	-10	-8	-5	0	0	2	3	5	5	7	9
	villes concentrant des "pauvres" avec peu de riches			villes équilibrées			villes "bourgeoises"				

Monsieur Candide : j'imagine que, à côté de ces aspects financiers, il y a des conséquences sociales ?

Malgré l'évolution culturelle de la société, le taux de familles monoparentales reste un critère de détermination des problèmes sociaux.

Deux villes connaissent un taux de familles monoparentales supérieur à 15%, Bagneux (18.55) et Fontenay (15.6), les autres villes connaissant un ratio de 12.2%. 138% en total VSGP.

	Total VSGP		Bagneux		Fontenay		Autres villes	
	Population	%	Population	%	Population	%	Population	%
total (1)	394471	100	40085	100	24052	100	330334	
ménage d'une personne	67155	17,0	5760	14,37	4167	17,3	57228	17,3
<i>femmes seules</i>	28123	7,1	2512	6,27	1535	6,4	24076	7,3
<i>hommes seuls</i>	39032	9,9	3248	8,10	2632	10,9	33152	10,0
familles monoparentales	51613	13,08	7434	18,55	3743	15,6	40436	12,2
couples sans enfants	76636	19,4	6299	15,71	4254	17,7	66083	20,0
couples avec enfants	189048	47,9	19135	47,74	11429	47,5	158484	48,0
autres cas	10019	2,5	1457	3,63	459	1,9	8103	2,5

(1) les statistiques Insee se basent sur 394,471 habitants sur un total de 406249,

Monsieur Candide : que doit faire la municipalité ?

Arrêter, pour le moins, la politique de l'équipe municipale précédente en :

- Relançant la rénovation et l'augmentation raisonnable du parc immobilier privé pour attirer des habitants pouvant permettre de rehausser les aspects sociaux, économiques, scolaires ... En ce sens, les jérémiades de ceux qui bloquent toute construction pour des raisons souvent personnelles (matérielles ou politiques) sont insupportables.
- Rénover les logements sociaux pour attirer toutes sortes de locataires (d'où la reconstruction des Blagis,).
- Essayer de reprendre en mains l'attribution des logements sociaux face à une préfecture qui devient hyper-centralisatrice.

La politique immobilière et sociale de Bagneux et Malakoff, municipalités communistes, est significative :

Appartements à vendre :



Présentation Logements Promoteur Carte

O'mathurins - bocage
à Bagneux (92)



Rue Gustave Courbet (appartements neufs 3 à 4 pièces)

Bagneux 92220 (Pierre Plate - Prunier H...
400 000 à 427 060 €



Bagneux B92 (appartements neufs 2 à 5 pièces)

Bagneux 92220 (La Rapie)
290 000 à 725 000 €



NOUVELLE RÉALISATION

DU 2 PIÈCES AU 4 PIÈCES

29 RENAN

Malakoff

350 000 €



NOUVELLE RÉALISATION

APPARTEMENT 4 PIÈCES

PLAZA MALAKOFF GIRARD

Malakoff

501 000 €



Nous reviendrons sur ces différents points dans le cadre d'autres études.

Monsieur Candide : Faut-il désespérer ?

Non ! Ces problèmes ont été pris en main : pour ne prendre que deux exemples :

- Les logements sociaux des Blagis ont commencé à être traités, les 60 premiers logements ayant été vidés avec relogement des locataires, pour reconstruction ...
- De nouveaux habitants viennent louer dans le privé ou acheter à Fontenay

L'approche de l'Insee qui recense 8% des logements par an, fait la moyenne des cinq dernières années pour obtenir 40% puis multiplie par 2.5 pour obtenir 100%, conduit à une inertie dans la mesure des phénomènes sociaux, ne permet pas aujourd'hui de percevoir l'évolution mais l'attractivité nouvelle de la ville pour toutes ses catégories d'habitants commence à se voir, ne serait-ce que sur le temps réduit pour vendre aujourd'hui un bien immobilier sur notre commune...

L'évolution des encaissements par la ville des droits de mutation confirme cette évolution favorable :

DROITS DE MUTATION							
€		Taxes perçues jusqu'en 2014			Taxes perçues depuis 2015		indice
Année	brut	régularisation	net	Année	€	100 = < 2014	
2005	956 043		956 043	2015	1 039 448	105,9	
2006	841 628		841 628	2016	1 081 070	110,1	
2007	1 159 134		1 159 134	2017	1 430 570	145,7	
2008	722 884		722 884	2018	1 120 847	114,2	
2009	1 121 617		1 121 617	2019	1 191 760	121,4	
2010	2 043 087	1000000	1 043 087	2020	1 022 363	104,1	
2011	937 010	vente lcade	937 010	total	6 886 058		
2012	1 224 441		1 224 441				
2013	952 153		952 153				
2014	858 599		858 599				
	total sur 10 ans		9 816 595	moyenne			
	moyenne annuelle		981 659	2015-2020	1 147 676	116,9	
	indice		100	2015-2020	1 172 739	119	

Sur la base de l'indice 100 relatif aux ventes de 2005 à 2014 (avec correction de l'impact des ventes lcade), le niveau d'activité est monté à 116.9 sur la période 2015-2020 et même à 119 si on ne prend pas en compte l'année 2020 minorée du fait du covid.

Cette hausse de 19% des taxes perçues par la ville, du fait de la hausse des volumes et des prix, témoigne du renouveau de l'attractivité de la ville.

En synthèse, on peut penser que, sociologiquement, il y aura sur les années à venir :

- Relatif appauvrissement des locataires en logements sociaux
- Relatif enrichissement des habitants en locaux privés.

Espérons que le cumul de ces deux flux permettra de stopper l'appauvrissement connu depuis 2010.

Nous traiterons dans d'autres articles des sujets comme les données propres aux logements sociaux, le bâti à Fontenay, ...

En toute amitié avec les Fontenaisiens.

Jean-Michel Durand

Maire adjoint Finances et Logements-Sociaux de 2014 à 2020.