Atlas social de la France
ISSN : 3100-0797
Éditeur : Espaces et Sociétés (UMR 6590 CNRS)
https://atlas-social-de-france.fr/

Les entre-soi de la richesse et la diversité de l'espace résidentiel des ménages aisés

Antoine Beroud


Image par Hans de Pixabay

https://atlas-social-de-france.fr/index.php?id=1337

DOI : https://doi.org/10.48649/asf.1337

Référence électronique

Antoine Beroud, « Les entre-soi de la richesse et la diversité de l'espace résidentiel des ménages aisés », *Atlas social de la France* [], eISSN : 3100-0797, *Pauvreté et richesse : survivre, galérer, accumuler*, mis en ligne le 10 septembre 2026, consulté le 28 septembre 2026. URL : https://atlas-social-de-france.fr/index.php?id=1337 - DOI : https://doi.org/10.48649/asf.1337

Licence

CC 4.0 - BY

Les entre-soi de la richesse et la diversité de l'espace résidentiel des ménages aisés

Antoine Beroud



Image par Hans de Pixabay

RÉSUMÉ

Français

Une approche monétaire de la richesse permet à la fois de rendre compte de la concentration des espaces résidentiels des ménages les plus aisés, et de mettre en évidence l'hétérogénéité relative de ce groupe social qu'on aurait tort de considérer comme homogène. Si la sélectivité spatiale augmente avec le niveau de richesse, les positions résidentielles de ces ménages varient néanmoins selon que l'on considère la grande bourgeoisie ou des formes plus ordinaires de richesse.

INDEX

Mots-clés

ménages aisés, riches, pauvres, espaces résidentiels, hétérogénéité, bourgeoisie, positions sociales, positions résidentielles

Glossaire

ménages

SOMMAIRE

Où vivent les riches en France ?
Figure 1. Les neufs profils de voisinage définis par les revenus des ménages en 2022
Des logiques résidentielles propres à chaque niveau de richesse
Figure 2. Répartition des ménages dans les différents types d'Aires d'attraction des villes (AAV) en 2022

Figure 3. Riches mais pas toujours voisin·es, une répartition différenciée selon le niveau de richesse (2022)
Les tendances récentes d'évolution de la géographie des ménages riches
Figure 4. Évolution de la répartition des ménages dans les différents types d'Aires d'attraction des villes (AAV) entre 2015 et 2022
Figure 5. Entre renforcement de l'entre-soi des riches et gentrification de nouveaux espaces (2015-2022)

TEXTE INTÉGRAL

1 Si les travaux scientifiques qui portent sur les mécanismes de relégation spatiale des classes populaires sont bien plus nombreux que ceux concernant l'agrégation volontaire des classes supérieures, cette dernière est pourtant largement établie. Le sociologue Edmond Préteceille a par exemple souvent rappelé que les niveaux de ségrégation les plus forts étaient d'abord associés aux catégories les plus riches, et non aux plus pauvres. La dimension spatiale de l'entre-soi des classes les plus aisées constitue dans les faits un puissant déterminant de la structuration spatiale des inégalités sociales. Les positions résidentielles des plus riches méritent ainsi d'être observées de plus près.

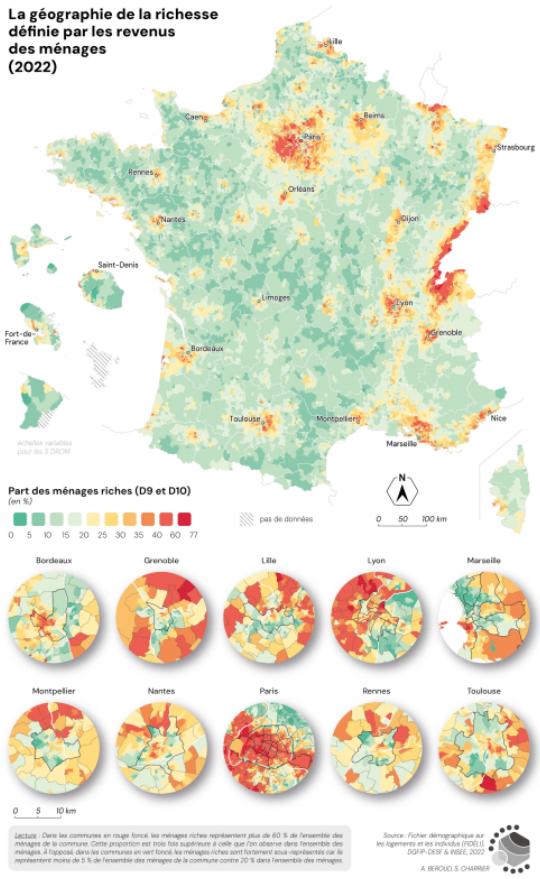
2 Dans le débat public, la question de l'accaparement des richesses est souvent abordée à travers la figure des « ultra-riches », or cette focalisation sur les grandes fortunes tend à occulter des formes de richesse à la fois plus ordinaires et plus répandues, qui participent elles aussi à la structuration spatiale des inégalités sociales. L'enjeu est donc d'ouvrir l'analyse au-delà de la seule grande bourgeoisie, en interrogeant la proximité spatiale entre les différentes strates de la richesse.

Où vivent les riches en France ?

3 À l'échelle nationale, les ménages appartenant aux 20 % les plus aisés sont loin de se répartir de manière homogène sur le territoire (figure 1). Dans certains espaces (IRIS, communes ou groupes de communes : voir la rubrique les coulisses de la planche) ils sont fortement sous-représentés, par exemple à proximité de la Montagne Pelée au nord de la Martinique où ils représentent moins de 5 % des

ménages et sont ainsi 4 fois moins présents que ce qu'on pourrait attendre. Dans d'autres communes, ils sont au contraire fortement surreprésentés (plus de 60 % des ménages dans le 7e arrondissement de Paris, soit 3 fois plus qu'attendu).

Figure 1. Les neufs profils de voisinage définis par les revenus des ménages en 2022



Lecture : Dans les communes en rouge foncé, les ménages riches représentent plus de 60 % de l'ensemble des ménages de la commune. Cette proportion est trois fois supérieure à celle que l'on observe dans l'ensemble des ménages. À l'opposé, dans les communes en vert foncé, les ménages riches sont fortement sous-représentés car ils représentent moins de 5 % de l'ensemble des ménages de la commune contre 20 % dans l'ensemble des ménages.

Source : Fichier démographique sur les logements et les individus (FIDÉLI), DGFiP-DESF & INSEE, 2022. Réalisation : A. Beroud, S. Charrier, 2026.

4 Ces contrastes dessinent une géographie fortement structurée selon plusieurs logiques. Premièrement, dans les grandes agglomérations, la surreprésentation des ménages les plus aisés s'ancre à la fois dans

des îlots de richesse localisés dans la commune-centre, et plus largement dans les communes périphériques, parfois éloignées, mais toujours bien connectées au centre-ville. Cette concentration s'explique principalement par la structure économique actuelle où les activités de service à haute valeur ajoutée — finance, conseil, droit, numérique — se localisent dans les grandes métropoles, y ancrant les emplois les mieux rémunérés et, avec eux, les ménages qui en bénéficient. Mais il ne faudrait pas trop rapidement opposer villes et campagnes, car si la majorité des territoires ruraux (hors DROM) présentent des niveaux de sous-représentations des ménages riches plus ou moins forts, c'est dans des quartiers des communes-centres des grandes métropoles que cette sous-représentation est globalement la plus marquée (dans les quartiers nord de Marseille, à Dunkerque ou encore Roubaix). Même à Paris — cas extrême où presque toute la ville intra-muros est habitée par de très fortes proportions de ménages riches — cette sous-représentation significative s'observe le long du périphérique, lieu de forte concentration de logements sociaux.

5 Deuxièmement, les espaces de faibles densités présentent eux aussi leurs poches de richesse. Certains territoires s'inscrivent dans des héritages historiques anciens, liés à l'implantation de la noblesse puis de la grande bourgeoisie à proximité des lieux de villégiature et de loisirs aristocratiques. C'est le cas des grandes forêts domaniales d'Île-de-France et de l'Oise (Fontainebleau, Rambouillet, Montmorency, Compiègne ou encore autour de Chantilly et Senlis). La richesse y est ancienne et liée à un capital économique et symbolique accumulé sur le long terme. D'autres espaces de richesse relèvent de dynamiques plus récentes, associées à des processus de valorisation résidentielle et touristique. Autour d'Aix-en-Provence et dans le Luberon, les aménités paysagères et le climat ont constitué des atouts pour les ménages aisés en quête de résidences secondaires depuis le milieu des années 1970. Enfin, certaines régions agricoles spécialisées, en particulier dans la viticulture d'appellation (le Champagne dans les départements de la Marne et de l'Aube, le Sancerre près de Bourge, le Bourgogne entre Mâcon, Beaune et Dijon ou encore le Cognac en Charente), se distinguent par des niveaux élevés de surreprésentation des ménages riches, liés aux hauts revenus d'exploitation de ces territoires.

6 Troisièmement, une très forte surreprésentation des ménages riches s'observe le long des frontières avec le Luxembourg et la Suisse et, dans une moindre mesure, avec l'Allemagne. Elle reflète la présence des travailleur·euses frontalier·ères à hauts salaires tirant parti des différentiels de prix fonciers entre ces pays et le territoire français. Le phénomène concerne autant des banlieues de grandes villes comme Bâle ou Genève, que des communes rurales du Doubs.

7 Quatrièmement, sous l'effet combiné de l'attractivité résidentielle et touristique, les littoraux constituent un autre espace majeur de concentration des ménages aisés. Le Golfe d'Ajaccio et la Côte d'Azur, de Monaco jusqu'au Parc national des Calanques ressortent particulièrement. S'y ajoutent les hauts lieux de la villégiature bourgeoise comme Soorts-Hossegor, Lège-Cap-Ferret, l'Île de Ré ou La Baule sur la façade atlantique ; Deauville et Le Touquet-Paris-Plage le long de la Manche.

Des logiques résidentielles propres à chaque niveau de richesse

8 Les espaces des ménages aisés décrits plus haut recouvrent cependant des réalités qui peuvent être assez différentes selon les niveaux de richesse considérés. On distingue ici deux tranches de richesse : les 10 % les plus riches (correspondant au dernier décile), et les 10 % suivants (correspondant au neuvième décile), qui renvoient à une richesse plus « ordinaire ».

9 Les deux groupes se différencient tout d'abord par leur degré de concentration. À l'échelle départementale, le tiers des riches ordinaires se répartit dans onze départements, tandis que celui des très riches se concentre dans sept départements seulement. La concentration est encore plus forte si l'on considère les 1 % des ménages les plus riches : 26,3 % d'entre eux se situent à Paris (18,2 %) et dans le département des Hauts-de-Seine (8,1 %), et dix départements suffisent à en regrouper la moitié.

Figure 2. Répartition des ménages dans les différents types d'Aires d'attraction des villes (AAV) en 2022



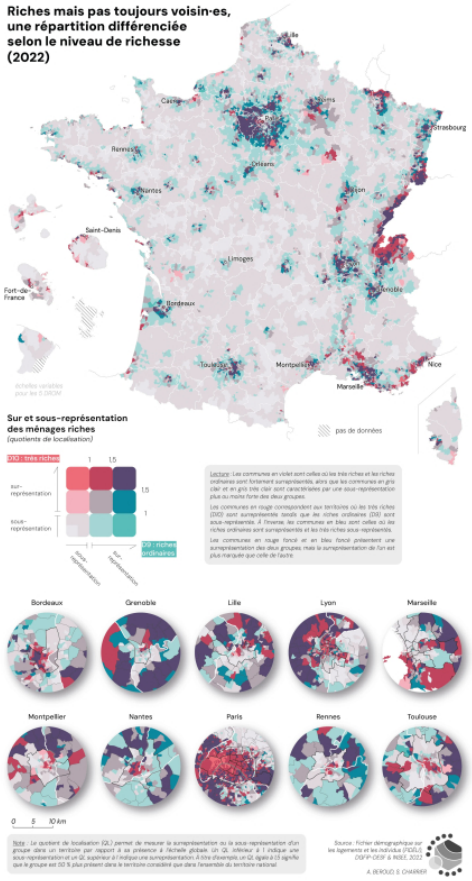
Lecture : Les communes de la couronne (total de la catégorie 20) rassemblent 41,4 % de l'ensemble des ménages. Les communes-centres des Aires de plus de 700 000 habitant·es (croisement de la catégorie 11 et de la taille B) regroupent 6 % des ménages appartenant au dixième décile.

Source : Fichier démographique sur les logements et les individus (FIDÉLI), DGFiP-DESF & INSEE, 2022. Réalisation : A. Beroud, S. Charrier, 2026.

10 Ensuite, riches ordinaires et très riches ne se concentrent pas toujours dans les mêmes contextes spatiaux. Si les deux groupes sont nettement plus représentés dans les aires d'attraction des grandes agglomérations, la distribution de la richesse ordinaire apparaît plus diffuse, plus proche de celle de l'ensemble de la population, tandis que les très riches sont beaucoup plus concentrés (figure 2). Par exemple, l'aire de Paris concentre 18,2 % de l'ensemble des ménages,

ent, la représentation de ces deux groupes autour des grandes agglomérations suit une logique de gradients inversés assez nette. Les communes de la couronne éloignée présentent ainsi une surreprésentation des riches ordinaires mais une large sous-représentation des très riches ; dans les communes de la couronne proche, la surreprésentation des riches ordinaires est combinée à celle des très riches ; enfin les communes-centres se caractérisent par une forte sous-représentation des riches ordinaires mais également par une surreprésentation des très riches (figure 2 et 3). La répartition distincte entre ces deux groupes dans les centres historiques des grandes villes (Bordeaux, Lille, Nantes) s’explique par la forte pression foncière ainsi que par l’importance du rôle de l’héritage et de l'accumulation du patrimoine dans ces espaces. Ces quartiers sont accaparés par les classes les plus aisées et deviennent ainsi de plus en plus imperméables aux strates inférieures de la richesse qui se rassemblent dans les espaces périurbains où la pression foncière est moins élevée.

Figure 3. Riches mais pas toujours voisin·es, une répartition différenciée selon le niveau de richesse (2022)



Lecture : Les communes en **violet** sont celles où les très riches et les riches ordinaires sont fortement surreprésentés, alors que les communes en **gris clair** et en **gris très clair** sont caractérisées par une sous-représentation plus ou moins forte des deux groupes. Les communes en **rouge** correspondent aux territoires où les très riches (D10) sont surreprésentés tandis que les riches ordinaires (D9) sont sous-représentés. À l'inverse, les communes en **bleu** sont celles où les riches ordinaires sont surreprésentés et les très riches sous-représentés. Les communes en **rouge foncé** et en **bleu foncé** présentent une surreprésentation des deux groupes, mais la surreprésentation de l'un est plus marquée que celle de l'autre.

Source : Fichier démographique sur les logements et les individus (FIDÉLI), DGFiP-DESF & INSEE, 2022. Réalisation : A. Beroud, S. Charrier, 2026.

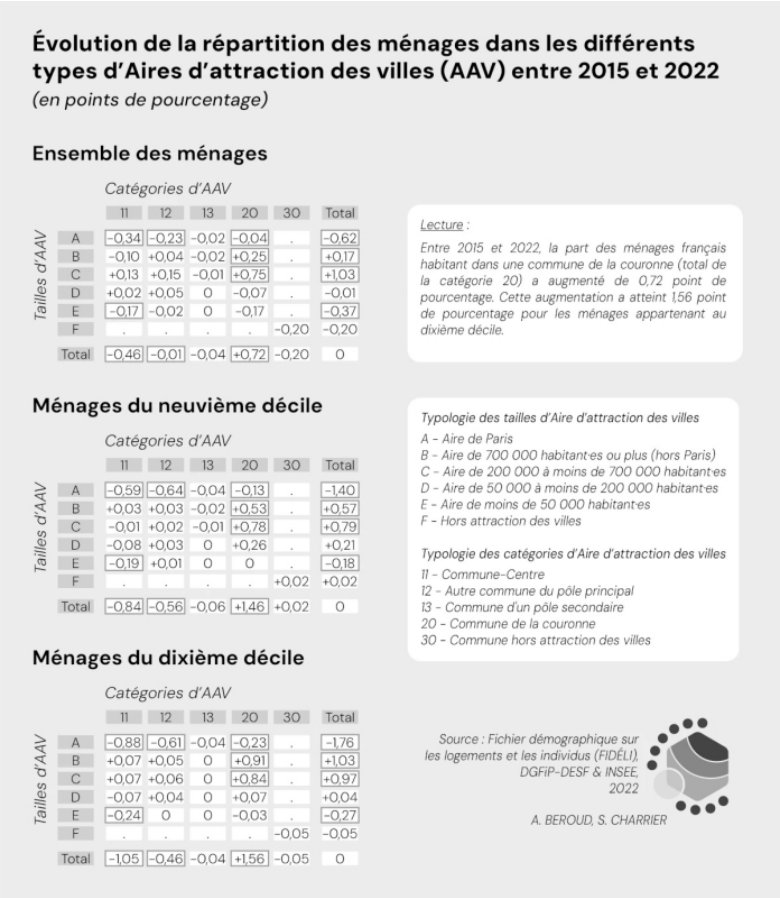
11 Enfin, les territoires des DROM sont marqués par une forte surreprésentation des ménages très riches sans équivalent pour les riches ordinaires. Cela renvoie à la structure socio-économique héritée de l'histoire coloniale et dans laquelle une petite élite — souvent liée aux secteurs agricole, commercial et touristique — concentre l'essentiel

des revenus élevés, tandis qu'une large majorité de la population vit avec de très faibles ressources.

Les tendances récentes d'évolution de la géographie des ménages riches

12 Si les riches ordinaires et les très riches présentent des logiques résidentielles à la fois communes et distinctes, l'évolution de la répartition de chacun de ces deux groupes entre 2015 et 2022 (figure 4) est relativement semblable à celle du reste de la population. Les écarts témoignent néanmoins de nouveau d'une différence d'intensité entre les ménages relevant d'une richesse ordinaire et ceux relevant du dernier décile.

Figure 4. Évolution de la répartition des ménages dans les différents types d'Aires d'attraction des villes (AAV) entre 2015 et 2022

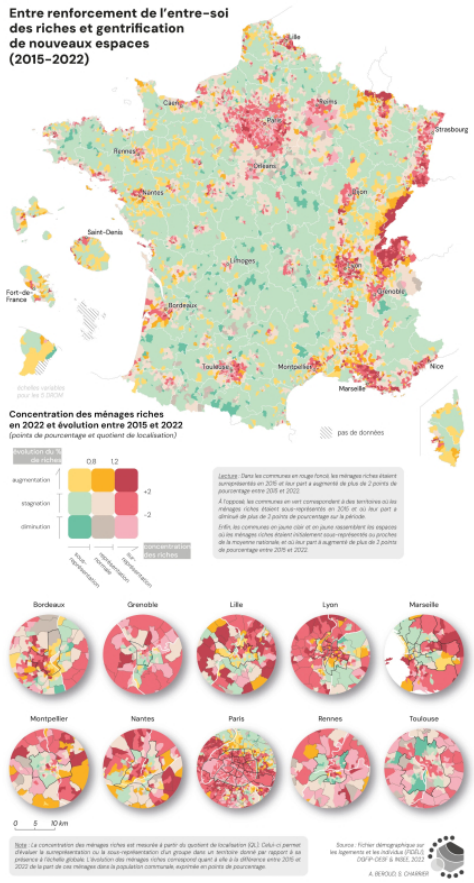


Lecture : Entre 2015 et 2022, la part des ménages français habitant dans une commune de la couronne (total de la catégorie 20) a augmenté de 0,72 point de pourcentage. Cette augmentation a atteint 1,56 point de pourcentage pour les ménages appartenant au dixième décile.

Source : Fichier démographique sur les logements et les individus (FIDÉLI), DGFiP-DESF & INSEE, 2022. Réalisation : A. Beroud, S. Charrier, 2026.

13 Au total, les espaces de renforcement des entre-soi existants correspondent aux espaces frontaliers avec le Luxembourg et la Suisse, mais également à la Côte d'Azur et aux communes périphériques des principales agglomérations comme à Grenoble ou Montpellier (figure 5). Ce processus illustre ce que l'on peut appeler un effet de club résidentiel : plus un espace est marqué par la richesse, plus il attire des ménages au profil similaire, à la fois par le biais du filtre des prix du foncier et par la recherche d'une homogénéité sociale perçue comme un bien en elle-même.

Figure 5. Entre renforcement de l'entre-soi des riches et gentrification de nouveaux espaces (2015-2022)



Lecture : Dans les communes en rouge foncé, les ménages riches étaient surreprésentés en 2015 et leur part a augmenté de plus de 2 points de pourcentage entre 2015 et 2022. À l'opposé, les communes en vert correspondent à des territoires où les ménages riches étaient sous-représentés en 2015 et où leur part a diminué de plus de 2 points de pourcentage sur la période.

Source : Fichier démographique sur les logements et les individus (FIDÉLI), DGFiP-DESF & INSEE, 2022. Réalisation : A. Beroud, S. Charrier, 2026.

Note : La concentration des ménages riches est mesurée à partir du quotient de localisation (QL). Celui-ci permet d'évaluer la surreprésentation ou la sous-représentation d'un groupe dans un territoire donné par rapport à sa présence à l'échelle globale. L'évolution des ménages riches correspond quant à elle à la différence entre 2015 et 2022 de la part de ces ménages dans la population communale, exprimée en points de pourcentage.

14 Parallèlement, la richesse s'installe dans de nouveaux territoires. D'une part, avec le processus de gentrification dans les quartiers

centraux les plus populaires (Nord-Est parisien avec les 18e et 19e arrondissements et la proche banlieue, 2e arrondissement de Marseille, 7e arrondissement de Lyon, ou encore Caudéran et La Bastide à Bordeaux) où, sous l'effet de la rénovation urbaine, de l'amélioration de l'accessibilité et de la valorisation symbolique, des ménages aisés investissent, déplaçant progressivement les populations initiales. D'autre part, avec l'étalement urbain, beaucoup plus généralisé et qui correspond à une extension des franges urbaines sur des espaces auparavant peu ou pas urbanisés.

15 À l'opposé, d'autres portions du territoire apparaissent toujours plus délaissées par les ménages aisés. Il s'agit à la fois des territoires peu denses, éloignés des grands centres urbains, de banlieues déjà très populaires mais également de quartiers à l'intérieur des centres-villes de grandes métropoles (Toulouse, Rennes). Ce double mouvement de délaissement renvoie à des mécanismes distincts mais convergents. Dans les espaces ruraux, c'est la faiblesse des équipements et le vieillissement démographique qui sont en jeu, tandis que dans les quartiers urbains, c'est l'évitement des quartiers les plus pauvres par les catégories aisées et les hauts revenus. Ces reculs renvoient, en creux, au renforcement de l'autoségrégation des ménages les plus riches dans certains espaces toujours plus circonscrits et homogènes.

Les coulisses de la planche

Fond de carte

L'espace national est ici représenté sous la forme de communes, d'IRIS lorsque la commune est fortement peuplée ou bien de regroupements de communes lorsque ces dernières sont peu peuplées. Ce maillage composite, issu du travail d'Aliette Roux (PROGEDO-Loire), regroupe les communes de moins de 2 000 habitant·es sur un double critère de contiguïté et de compacité. Cela permet de conserver la finesse du découpage irisé dans les espaces denses ; de gagner en robustesse statistique, notamment pour l'étude des espaces peu denses ; de diffuser certaines données soumises au secret statistique ; et de simplifier la représentation cartographique à une large

échelle. La méthode de construction de ce maillage est présentée dans un data paper dédié : Roux A., 2026. « Spatialiser les données de la statistique sociale française dans des mailles démographiquement homogènes : Présentation de la maille IRISr (IRIS regroupés) », *Cybergéo : European Journal of Geography*.

Base de données

Les données relatives aux revenus des ménages traitées dans cette planche sont issues de la base de données FIDÉLI 2022 (Fichier Démographique d'origine fiscale sur les Logements et les Individus) produite par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP-DESF) et l'INSEE. Elle rassemble différentes données administratives (le fichier des propriétés bâties et des propriétaires, le fichier de la taxe d'habitation, le fichier d'imposition des personnes et le fichier des revenus déclarés à l'administration fiscale) et est accessible après autorisation du Comité du Secret Statistique, *via* le CASD (Centre d'Accès Sécurisé aux Données).

La variable utilisée dans cette planche est le niveau de vie des ménages en 2022 (nivviem). Ce niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) afin de prendre en compte la taille des ménages et rendre ainsi les situations comparables. Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence de l'OCDE qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Le concept de niveau de vie utilisé ici est à utiliser avec précaution, car il ne prend en compte que les composantes monétaires (revenus du travail et du capital) et exclut les prestations en nature (logement de fonction, voiture de société, etc.) qui peuvent représenter une part non négligeable du niveau de vie réel des ménages. Il ne prend pas non plus en compte le patrimoine des ménages, qui constitue pourtant un déterminant central de la richesse et de ses effets sur les stratégies résidentielles : un ménage propriétaire d'un bien immobilier dans une zone tendue dispose de ressources et de marges de manœuvre résidentielles très différentes d'un ménage locataire qui bénéficie pourtant du même niveau de revenu.

Traitements statistiques

Les ménages riches (figures 1 et 5) sont les ménages dont le niveau de vie se situe dans les 20 % des ménages les plus aisés au niveau national (D9 + D10). Les ménages très riches (figure 3) correspondent aux 10 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus élevés au niveau national (D10) soit plus de 40 370 euros par an et par unité de consommation en 2022 (1,79 fois le niveau de vie médian). Les « riches ordinaires » (figure 3) désignent les 10 % de ménages situés immédiatement en dessous (D9) et dont le niveau de vie en 2022 était supérieur à 32 460 euros par an et par unité de consommation (1,44 fois le niveau de vie médian). Ce choix résulte d'un arbitrage entre représentativité statistique et pertinence sociale qui doit être discuté et qui gagnerait à être comparé à d'autres distinctions entre niveaux de richesse.

Le quotient de localisation (QL) permet de mesurer localement la surreprésentation ou la sous-représentation d'un groupe par rapport à sa présence à l'échelle nationale. Il correspond au rapport entre la part du groupe dans le territoire étudié (ici la commune) et sa part dans l'ensemble du territoire (ici la France hexagonale, la Guadeloupe, la Martinique, La Réunion, la Guyane et Mayotte). Un QL inférieur à 1 indique une sous-représentation du groupe et un QL supérieur à 1 indique une surreprésentation. À titre d'exemple, un QL égal à 1,5 signifie que le groupe est 50 % plus présent dans le territoire considéré que dans l'ensemble du territoire national. Cette mesure est donc utilisée pour représenter la sous et la surreprésentation des ménages riches (figure 5), ainsi que des très riches et des riches ordinaires (figure 3).

L'évolution des ménages riches (figure 5) correspond à la différence entre 2015 et 2022 de la part de ces ménages dans la population communale, exprimée en points de pourcentage. À titre d'illustration, si les ménages riches représentaient 15 % des ménages d'une commune en 2015 et que cette part passe à 10 % en 2022 alors cela correspond à une évolution de -5 points de pourcentage. Cette baisse ne signifie pas nécessairement que le nombre de ménages riches a

diminué : il peut avoir augmenté, mais moins rapidement que le nombre de ménages appartenant aux autres déciles de revenu. Ce même mode de calcul a été appliqué à la répartition des ménages dans les différents types d'Aires d'attraction des villes pour construire le second tableau (figure 4) : en 2015 les communes-centres regroupaient 30,09 % de l'ensemble des ménages français, contre 29,63 % en 2022, ce qui renvoie à une différence de -0,46 point de pourcentage.

BIBLIOGRAPHIE

Bonnet, F., D'Albis, H., Sotura, A. (2025). « Structural Change and Spatial Concentration of High-income Earners: Evidence from French Regions since 1960 », *ESSEC Research Center*. URL : https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=5933355

Harvey, D. (2018). Géographie de la domination : capitalisme et production de l'espace (trad. Nicolas Vieillescazes). Amsterdam. URL : https://www.editionsamsterdam.fr/geographie-de-la-domination-2/

Pinçon, M., Pinçon-Charlot, M. (2016). Sociologie de la bourgeoisie. La Découverte. URL : https://shs.cairn.info/sociologie-de-la-bourgeoisie--9782707175403?lang=fr

Préteceille, E. (2006). « La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? La métropole parisienne entre polarisation et mixité », *Sociétés contemporaines*, 62(2), 69-93. DOI : 10.3917/soco.062.0069

Ribardière, A. (2019). « Les territoires populaires du Grand Paris. Entre paupérisation, gentrification et moyennisation », *Métropolitiques*. URL : https://metropolitiques.eu/Les-territoires-populaires-du-Grand-Paris.html

AUTEUR.E

Antoine Beroud

Antoine Beroud est ingénieur d'études en sciences de l'information géographique au CNRS. Il exerce au sein de l'UAR RIATE, où il contribue au développement d'outils et de méthodes en cartographie dans le cadre de l'Atlas social de France. En lien étroit avec les enseignant·es-chercheur·euses du projet, il intervient principalement sur les aspects techniques et cartographiques de la réalisation des planches : traitements statistiques, production de cartes et conception de graphiques.

antoine.beroud@cnrs.fr
ORCID : http://orcid.org/0009-0005-5926-2739