



janvier 2016



Vie chère dans le Pays de Gex et le Pays bellegardien

Comparaisons avec la région Île-de-France

La problématique de la vie chère dans le Pays de Gex et le Pays bellegardien est une évidence pour les habitants de ces territoires. La proximité de Genève, deuxième ville la plus chère du monde, la présence d'un taux élevé de travailleurs frontaliers bénéficiant de salaires suisses (le **salaires médian à Genève pour un travailleur frontalier était de 6 703 francs** par mois en 2012¹), la résidence croissante de citoyens suisses sur la zone et un phénomène métropolitain indéniable contribuent à en faire une zone de vie chère au même titre que de grandes métropoles françaises comme Lyon ou Paris.

Pourtant, en l'absence d'un indice de cherté de la vie, il a été impossible jusqu'à présent de faire reconnaître la réalité économique de ce territoire. Cette synthèse a donc pour but de **montrer par de nombreuses données objectives que le Pays de Gex et le Pays bellegardien, dans l'Ain, présentent des caractéristiques proches de celles de l'Île-de-France**, où la cherté de la vie est reconnue par l'attribution d'une indemnité de résidence pour les fonctionnaires.

I) Un territoire caractérisé par des revenus très élevés

La comparaison de la région Ile-de-France avec l'arrondissement de Gex met en lumière l'importance des revenus sur ce dernier territoire, quelque soit l'indicateur retenu. Avec **le plus haut revenu médian déclaré de tous les arrondissements de France métropolitaine, supérieur de 43 % à celui de l'Île-de-France**², il apparaît clairement que la part des habitants ayant un **pouvoir d'achat élevé** est très importante. Cela s'explique notamment par la forte présence de travailleurs frontaliers sur la zone, **plus de 59 % des actifs de la zone ayant un emploi sur Suisse**. Cependant, ces revenus élevés ne concernent qu'une partie des habitants, certes importante, mais qui cache de fortes inégalités. Si **le 9^{ème} décile commence à 79 914 euros, soit 56 % au-dessus du 9^{ème} décile francilien**, le 1^{er} décile est en-dessous de celui d'Ile-de-France (graphe 1).

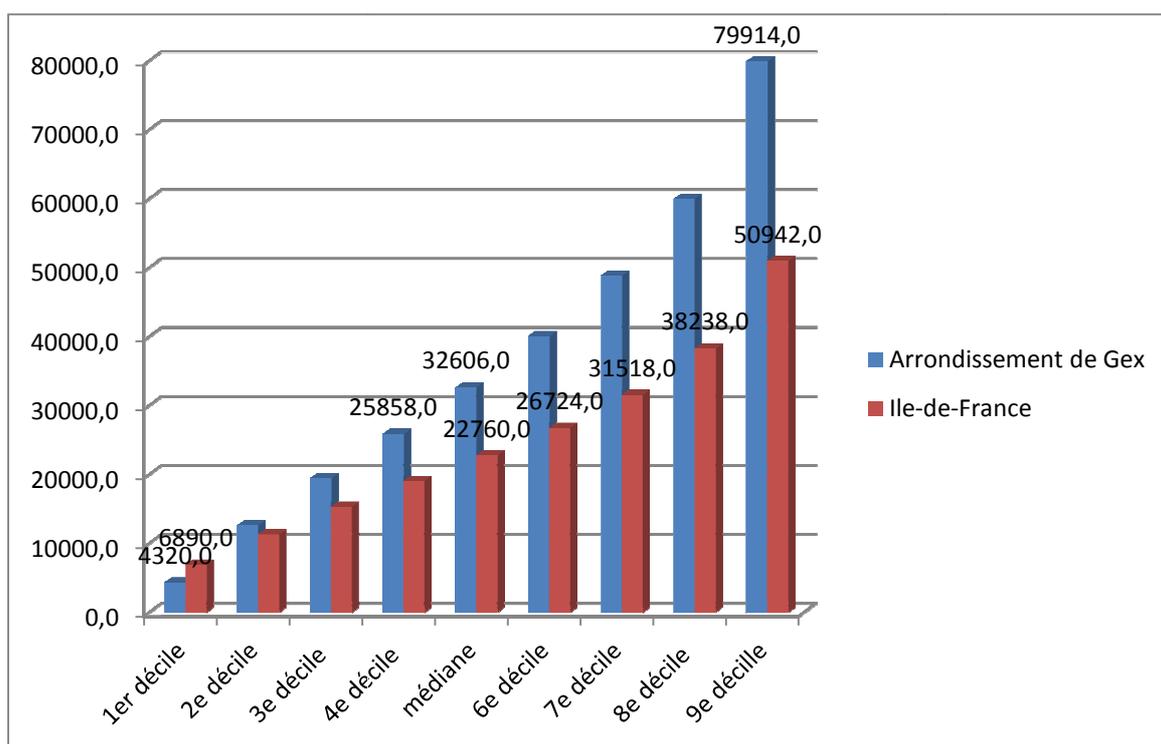
Le rapport interdécile est ainsi de 18,5, bien au-dessus du rapport francilien (7,4) et encore supérieur à celui que l'on retrouve dans Paris intra-muros (11,2). Le Pays de Gex se distingue donc encore, mais cette fois par ses **fortes inégalités socio-économiques**, avec **le rapport interdécile le plus élevé de tous les arrondissements de France métropolitaine**. Cela tient bien sûr au fait qu'une majorité d'habitants a accès au marché du

¹ Office fédéral des statistiques, « Enquête suisse sur la structure des salaires à Genève, résultats 2012 », janvier 2015

² INSEE, « Structure et distribution des revenus, inégalité des niveaux de vie en 2012 », 13 novembre 2015.

travail genevois, avec des salaires élevés - ce qui explique que les salaires et traitements représentent 76,6 % des revenus déclarés.

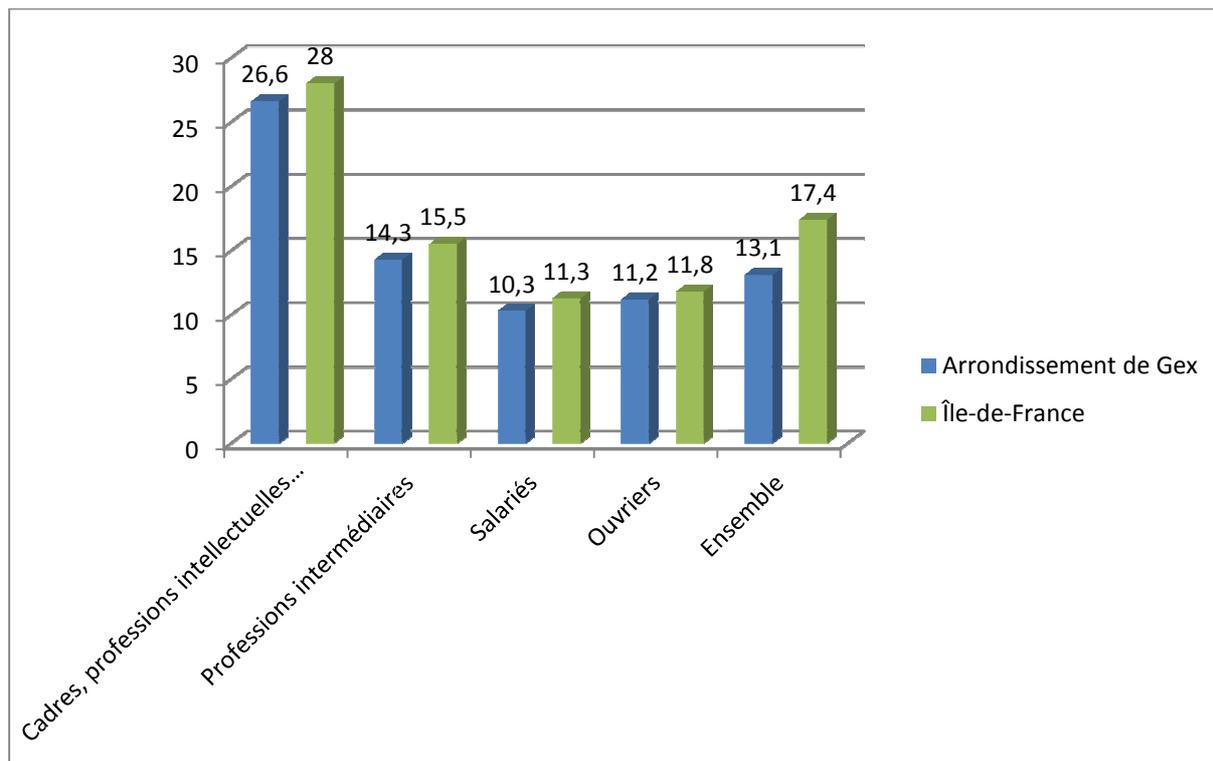
Grappe 1 : distribution des revenus déclarés par unité de consommation (en euros) sur l'année 2012 dans l'arrondissement de Gex et en Ile de France³.



Cependant, une minorité d'habitants travaille **côté français où les salaires sont bien moindres et même inférieurs en moyenne à ceux pratiqués en Ile-de-France** (graphe 2). La conséquence de cette disparité est l'existence d'inégalités marquées sur ce territoire, dans la mesure où coexistent de très hauts revenus, supérieurs à ceux existant en Ile-de-France, et des revenus très faibles, inférieurs mêmes aux plus faibles revenus franciliens (voir graphe 1). Ainsi s'explique le rapport interdécile très élevé constaté et l'existence d'une **réelle pauvreté** dans l'arrondissement de Gex estimée en 2012 à 12,8 %, supérieure à la moyenne départementale (10,3 %). Or ce taux lui-même ne reflète pas la réalité, puisque le seuil de pauvreté correspond à 60 % du revenu disponible médian *national* (19 786 euros). Ainsi, dans le Pays de Gex, si on calculait le seuil de pauvreté par rapport au revenu disponible médian *de l'arrondissement de Gex*, **on obtiendrait un seuil de pauvreté (19 641 euros) supérieur au revenu disponible médian national !**

³ Voir note 2 p. 1.

Graphe 2 : Salaire net horaire moyen total (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2012 dans l'arrondissement de Gex et en Île-de-France⁴.



Parmi ces résidents travaillant en France se trouvent de nombreux fonctionnaires d'État, notamment des enseignants, pour qui aucun dispositif de compensation du coût de la vie n'existe. Pourtant il apparaît clairement que leur situation sur ce territoire est bien plus précaire qu'en Ile-de-France. Le traitement annuel net médian d'un enseignant est ainsi de 28 104 euros⁵, soit légèrement au-dessus du salaire médian de la fonction publique d'État⁶. Avec un tel traitement *et sans aucune autre source de revenu*, **on se place dans les 40 % des revenus les plus élevés en Ile-de-France**. Au contraire, dans le Pays de Gex, **on se place avec un tel traitement à proximité des 45 % des revenus les plus faibles**. Cela est d'autant plus vrai que **la part des jeunes enseignants dans le Pays de Gex est supérieure à la moyenne nationale, avec des traitements inférieurs** (voir graphe 3), ce

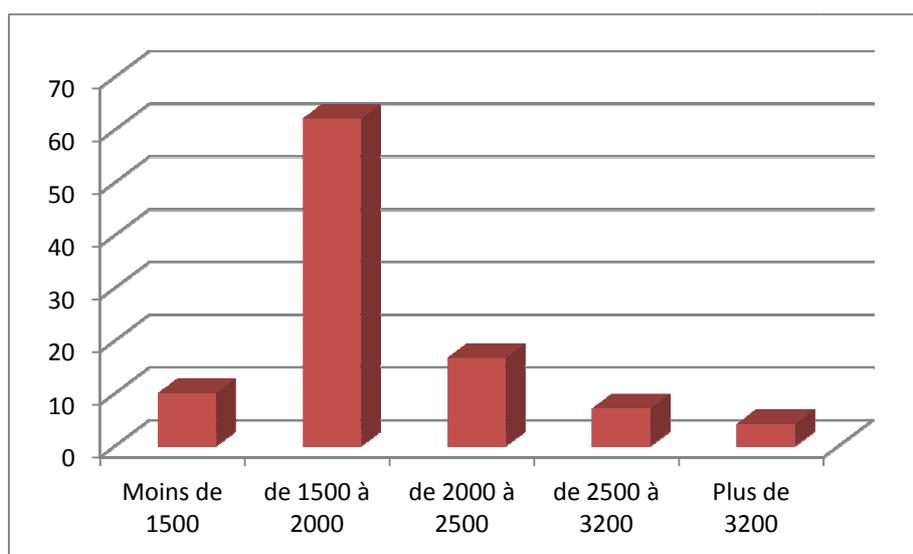
⁴ INSEE, « Chiffres clés Salaires et revenus d'activité », arrondissement de Gex et Ile-de-France.

⁵ Soit un salaire net mensuel médian de 2 342 euros, « Bilan social du ministère de l'Éducation nationale 2013-2014 », mars 2015.

⁶ Soit un salaire net mensuel médian de 2 259 euros, « Rapport sur l'État de la fonction publique et les rémunérations 2015 ».

qui les fragilise d'autant plus sur ce territoire où la plupart des actifs ont des revenus et un pouvoir d'achat supérieur au leur.

Graphe 3 : Répartition (en pourcentage) du traitement net mensuel moyen (en euros) estimé des personnels enseignants du Pays de Gex⁷.



La situation est encore plus difficile pour la fonction publique territoriale, dont le salaire annuel net médian est de 19 908 euros, ce qui place un tel revenu parmi les 30 % les plus faibles de l'arrondissement de Gex (et seulement parmi les 40 % les plus faibles d'Ile-de-France).

Le Pays de Gex est donc un territoire très particulier, l'arrondissement de Gex se distinguant par une surreprésentation d'habitants ayant de hauts revenus et un pouvoir d'achat élevé, sur lequel s'étalonne le coût de la vie. **Les fonctionnaires y résidant se trouvent déclassés dans la distribution des revenus et leur pouvoir d'achat sur ce territoire est diminué.** En ce sens, le Pays de Gex constitue un territoire où la cherté de la vie va être plus élevée qu'en Ile-de-France.

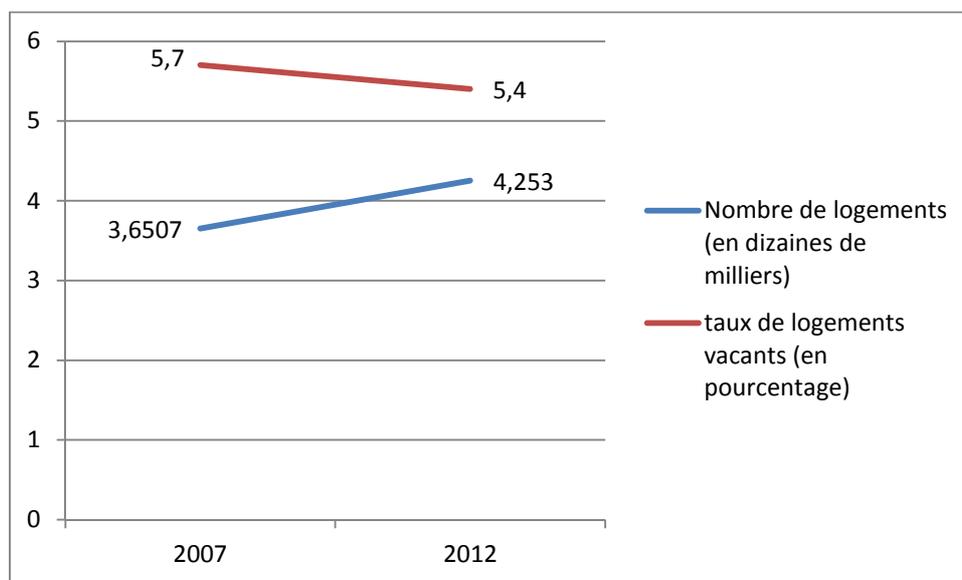
II) Un coût de la vie marqué par la prépondérance du coût du logement.

La question de la cherté de la vie sur l'arrondissement de Gex repose particulièrement sur celle du logement, comme d'ailleurs en Ile-de-France. Le Pays de Gex

⁷ Source : questionnaire FSU « Les conditions de travail dans l'Éducation nationale dans le Pays de Gex », 2015.

connaît en effet, comme le reste de l'agglomération franco-valdo-genevoise, une croissance démographique soutenue. De réels efforts ont été fournis afin de répondre aux besoins en termes de logement de cette population croissante. Ainsi le nombre de logement a augmenté de 16 % entre 2007 et 2012⁸. Mais cette croissance très forte ne suffit pas à répondre à la hausse de la demande, car dans le même temps **le taux de logements vacants a encore diminué** (voir graphe 3). Ce **taux de vacance est inférieur de 0,4 points au taux francilien** (stable entre 2007 et 2012). A titre de comparaison, le taux de logements vacants sur la commune de Lyon en 2012 était de 8,9 %, soit 64 % plus élevé que dans le Pays de Gex... Ces données illustrent bien la réalité de l'incroyable **tension du marché immobilier gessien**.

Graphe 4 : Évolution du nombre de logements et du taux de logements vacants dans l'arrondissement de Gex entre 2007 et 2012.



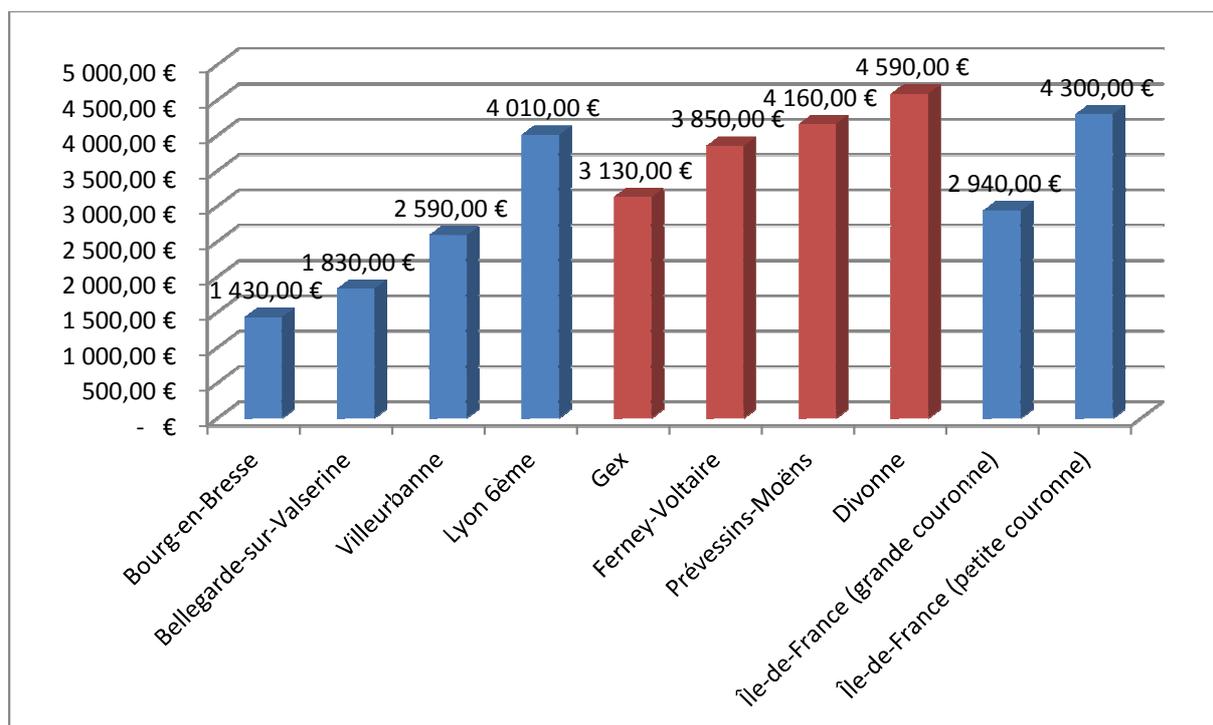
Cette tension se traduit évidemment par des prix élevés qu'il est difficile de mesurer en l'absence d'indicateur officiel. Cependant, les notaires de France proposent un bilan des transactions immobilières qui permet entre autres à l'INSEE d'établir ses indices immobiliers. Les chiffres donnés par les notaires concernant le Pays de Gex⁹ montrent particulièrement bien la cherté du logement sur cette zone (voir graphe 5). **Les prix dans l'ancien, avec une moyenne de 3 650 € / m², se situent bien au-dessus** des prix pratiqués à Bourg-en-Bresse ou même dans la proche banlieue lyonnaise et **se rapprochent voire même dépassent parfois les prix de l'arrondissement le plus cher de Lyon, le 6^{ème} arrondissement**. Enfin

⁸ INSEE, « Chiffres clés Logement », arrondissement de Gex.

⁹ « Les chiffres de l'immobilier des notaires de France », www.immoprix.com.

si on compare ces prix avec ceux d'Ile-de-France¹⁰, on constate que **l'immobilier dans l'arrondissement de Gex est bien plus cher que dans la grande couronne et dépasse même parfois les prix pratiqués dans la petite couronne.**

Graph 5 : Prix médian au m² des appartements anciens.



Par ailleurs il faut noter qu'il ne s'agit là que des prix dans l'ancien. Or l'offre de logement est particulièrement faible avec un taux de vacance de 5,4 % et le parc immobilier est en pleine croissance. De **nombreux logements disponibles sont donc dans le neuf, avec des tarifs plus élevés (4 490 € / m²).**

Il est évident qu'avec de tels prix, il est très difficile pour un salarié français, notamment pour un fonctionnaire en début de carrière, de devenir propriétaire de son logement. Mais **les prix à l'achat se répercutent évidemment à la location** et la charge représentée par **les loyers pèse lourdement sur le budget des salariés français** occupant un logement du parc privé.

Par ailleurs, si le nombre de logements a augmenté de 16 % entre 2007 et 2012, il s'agit pour l'essentiel de logements du parc privé. L'arrondissement de Gex se distingue par un **nombre insuffisant de logements sociaux**, avec un parc qui progresse moins

¹⁰ « Prix au m² des appartements anciens par département (valorisation des indices Notaires-INSEE) », Chambre des notaires de Paris.



janvier 2016



rapidement qu'ailleurs. Il n'a ainsi progressé que de + 0,1 % entre 2013 et 2014¹¹, alors que la progression a été de 1,4 % pour l'ensemble de l'Ain et de 1,6 % pour la région Rhône-Alpes. Ce parc de logements sociaux, estimé à **7 500 logements en 2014 (pour le Pays de Gex et le Pays bellegardien)** est nettement insuffisant, ce qui se manifeste par un taux de disponibilité très faible. **Le Pays de Gex se distingue donc par un manque d'efforts des municipalités pour offrir un nombre convenables de logements sociaux.** En comparaison, la partie haut-savoyarde du Grand Genève possède un parc de logements sociaux estimé à 14 800 unités avec un taux de progression de 2013 à 2014 de + 2,4 %.

Enfin, il faut garder à l'esprit que le Pays de Gex n'est pas le cœur de l'agglomération, et que les prix élevés qui s'y pratiquent ne sont pas uniquement liés à la présence de nombreux travailleurs frontaliers. En effet, ce territoire est dans la périphérie de Genève et subit donc la pression foncière liée à la croissance de l'agglomération. **Sur le canton de Genève même**, le coût de la vie est encore plus élevé et **le prix médian au m² se fixait en 2013 à 7 250 €¹², ce qui correspond aux prix pratiqués dans Paris intramuros** (8 140 € / m² en 2013¹³). En somme, **le Pays de Gex apparaît comme la « petite couronne »** de l'agglomération franco-valdo-genevoise, le Grand Genève.

III) Un phénomène en cours d'extension sur le bassin bellegardien.

Le bassin bellegardien, même s'il est encore bien moins impacté que le Pays de Gex par la cherté de la vie (voir graphe 5), est cependant de plus en plus concerné par ce phénomène. **L'inclusion de ce territoire dans les limites du Grand Genève** est d'ailleurs la reconnaissance que la Communauté de Communes du Pays Bellegardien (CCPB) est concerné par les phénomènes transfrontaliers qui, nous l'avons vu, sont directement liés à la question de la cherté de la vie.

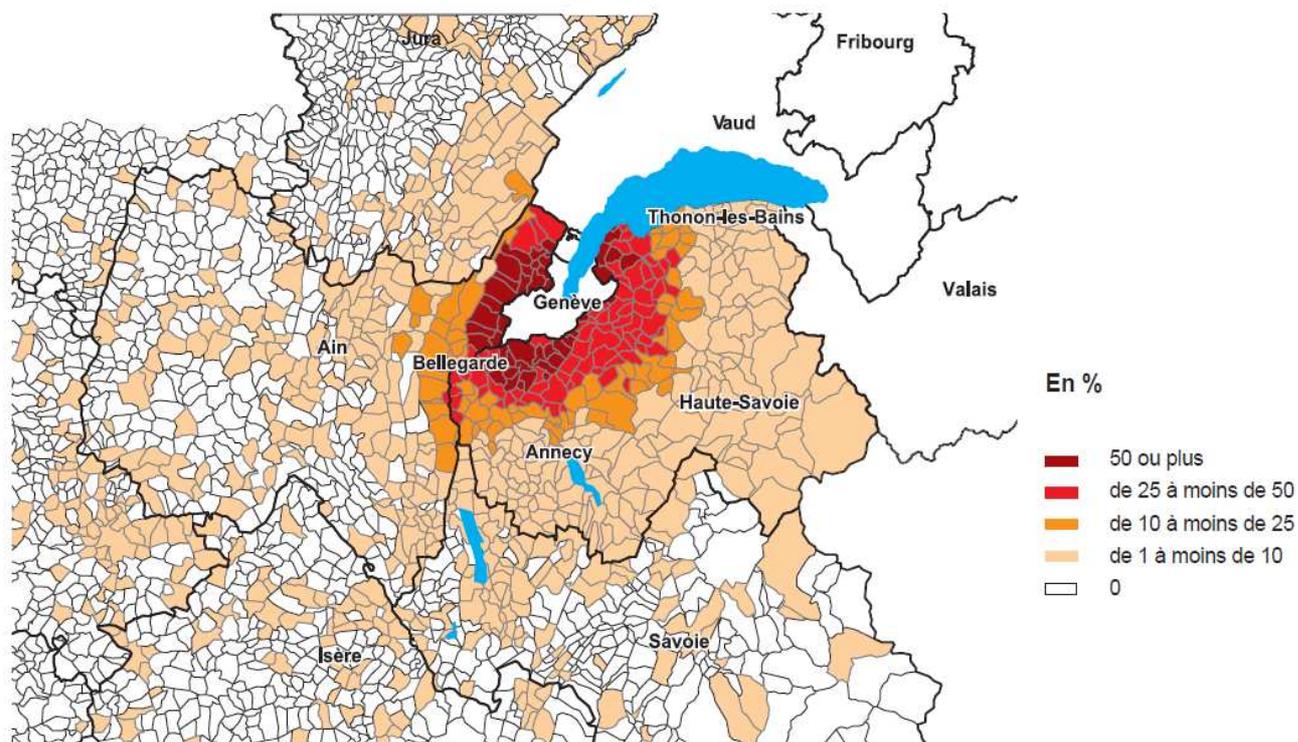
Le Pays bellegardien est ainsi lui aussi un territoire comportant un taux de travailleurs frontaliers important. Si la part de ces derniers est moins importante que dans le Pays de Gex, elle n'en reste pas moins non négligeable. En effet, **les communes de la CCPB comptent 10 à 25 % de travailleurs frontaliers sur le canton de Genève** parmi leurs actifs occupés (voir carte 1). Or une partie des travailleurs frontaliers sont également employés *sur le canton de Vaud*.

¹¹ Observatoire statistique transfrontalier, « Synthèse 2015 ».

¹² Ibid.

¹³ Voir note 10, p. 4.

Carte 1 : Parts d'actifs travaillant dans le canton de Genève parmi les actifs occupés des communes françaises, en 2012.¹⁴

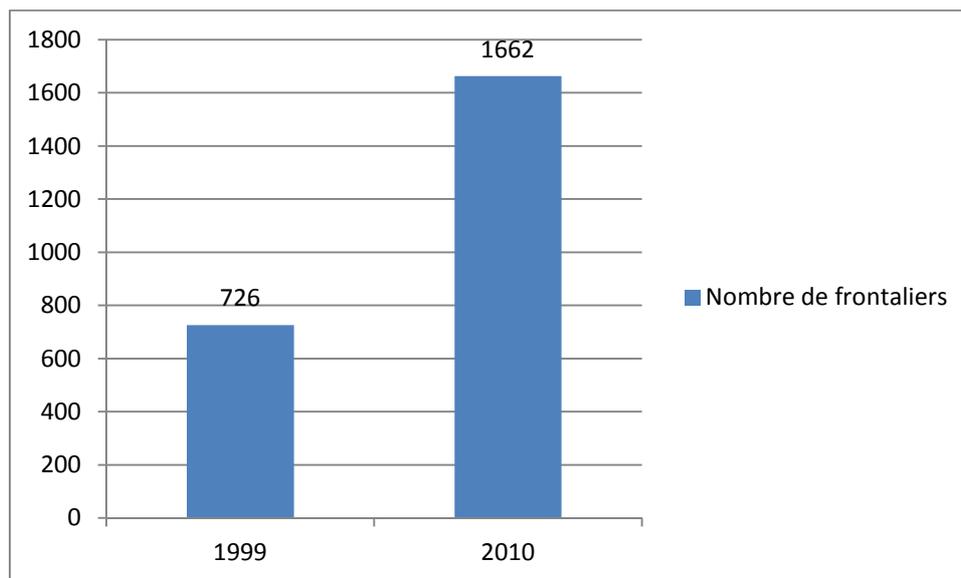


Ce phénomène est par ailleurs en extension sur l'ensemble des communes de la CCPB où **le nombre de travailleurs frontaliers a plus que doublé en une décennie** (voir graphe 6). La plus importante d'entre elles, Bellegarde-sur-Valserine, qui représente près de la moitié de la population du bassin, a ainsi vu **le nombre de frontaliers passer de 321 en 1999 à 1 247 en 2014, soit une progression de 388 %** ! Ce nombre correspond par ailleurs à une part élevée. La commune de Bellegarde avec 4 484 actifs ayant un emploi dont 1 166 frontaliers en 2012, a ainsi **une proportion de 26 % de frontaliers – vers le canton de Genève - sur les actifs occupés.**

Cette progression n'est pas propre à la seule commune de Bellegarde-sur-Valserine puisque les autres communes de la CCPB sont également concernées par une forte progression (voir graphe 7). **Le nombre de frontaliers entre 1999 et 2014 a ainsi cru de 352 % à Châtillon-en-Michaille, de 310 % à Lancrans et de 1030 % à Injoux-Génissiat !**

¹⁴ Voir note 11, p. 7

Grphe 6 : Évolution du nombre de travailleurs frontaliers vers la Suisse dans la CCPB (Communauté de Communes du Pays Bellegardien)¹⁵.

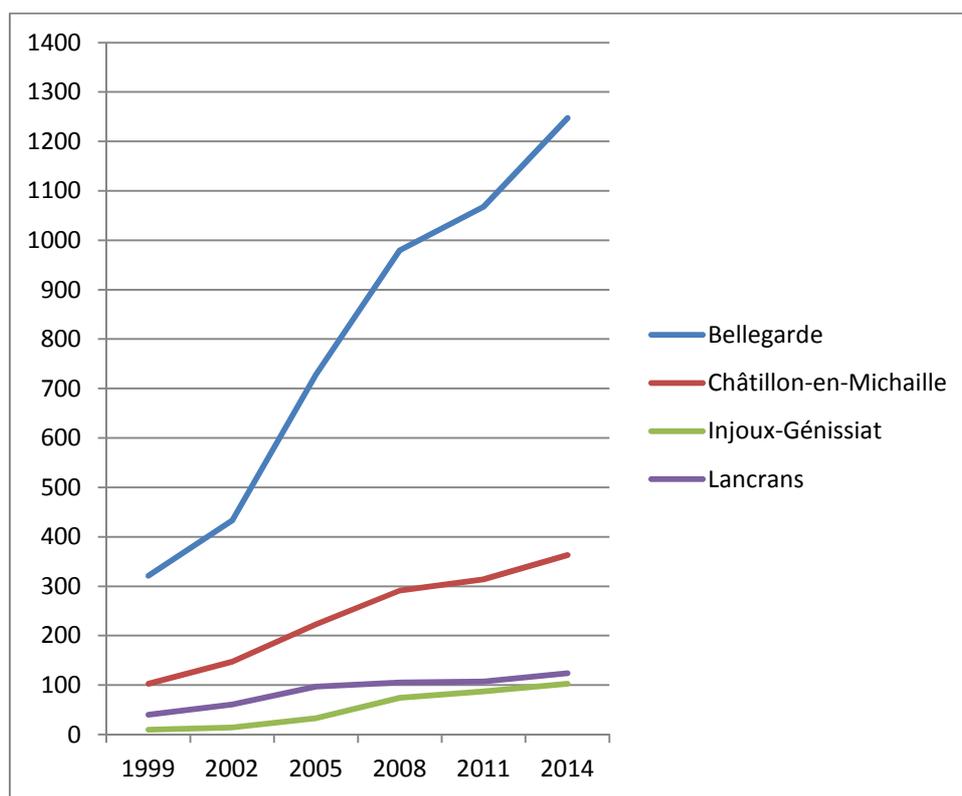


Dans toutes ces communes, **les frontaliers représentent une part importante** de la population active. Ils forment ainsi 24 % des actifs occupés à Châtillon-en-Michaille, 26 % à Lancrans et 19 % à Injoux-Génissiat. Le phénomène est donc assez homogène sur le territoire de la CCPB. S'il est encore moins marqué que dans le Pays de Gex, il convient de souligner **sa rapidité et sa relative nouveauté**. **En quinze ans, de 1999 à 2014** le taux de frontaliers *uniquement vers le canton de Genève* (encore une fois, certains frontaliers travaillent *sur le canton de Vaud*) est ainsi passé **de 10 % à 26 %** à Lancrans (20 % en 2007), **de 8 % à 24 %** à Châtillon-en-Michaille (18 % en 2007), **de 2,6 % à 19 %** à Injoux-Génissiat (15 % en 2007) et **de 7 % à 26 % à Bellegarde-sur-Valserine** (19 % en 2007).

Une telle progression est spectaculaire et son impact sur les territoires ne peut qu'être encore limité de par sa précocité, même s'il commence à se faire sentir. La présence de taux élevé de travailleurs frontaliers commence en effet à avoir **les mêmes effets que dans le Pays de Gex** (étalonnage du coût de la vie sur ces populations à fort pouvoir d'achat, montée des prix de l'immobilier). On peut par ailleurs raisonnablement penser que **ce phénomène n'est pas achevé mais va se poursuivre**, et que les effets sur la cherté de la vie dans le Pays bellegardien ne font donc que commencer.

¹⁵ Office fédéral des statistiques, « Titulaires d'un permis frontalier dans le canton de Genève : principales communes frontalières du département de l'Ain ».

Grphe 7 : Évolution du nombre de travailleurs frontaliers vers le canton de Genève dans quelques communes du pays bellegardien.



Le Pays bellegardien se trouve en effet en périphérie du Grand Genève et dispose de réserves foncières destinées à être utilisées dans le cadre de l'extension et de la croissance de l'agglomération transfrontalière. Le projet d'agglomération 2012 du Grand Genève prévoit ainsi la construction à partir de 2014 de 3 000 logements sur l'agglomération de Bellegarde¹⁶. Or la réalisation de ces projets se caractérise par des prix bien supérieurs à ceux pratiqués dans l'ancien¹⁷, puisqu'ils dépassent régulièrement les 2500 € / m². Si ces prix restent inférieurs à la moyenne nationale, il convient de constater qu'ils tranchent sérieusement avec le marché local, caractérisé par un parc ancien, souvent disponible (10,4 % de logements vacants en 2012) avec une part importante de la population vivant sous le seuil de pauvreté (18,3 % en 2012) et un grand nombre de locataires (44,4 % de ménages propriétaires en 2012), notamment en HLM (26,4 % de la population en 2012). Ainsi le Pays bellegardien est-il de plus en plus marqué par le **contraste entre une part croissante de travailleurs frontaliers aux revenus élevés et une part encore importante de la population très modeste**. Cela se traduit par des écarts de prix importants, allant de 1150 € / m² pour des appartements anciens de centre-ville, souvent délabrés, à **plus de 3000 € / m²**

¹⁶ Grand Genève, « Annexes 4, Mesures du projet d'agglomération 2012 », mesure 39, juin 2012.

¹⁷ Voir graphe 5.



janvier 2016



pour des appartements relativement récents des communes alentours. Les prix sont encore plus élevés pour les maisons puisqu'ils **dépassent souvent les 3300 € / m²** pour des constructions récentes et bien placées, particulièrement recherchées par les travailleurs frontaliers. En cela, **on se rapproche - voire même dépasse - des prix moyens pratiqués dans la grande couronne francilienne.**

Ainsi peut-on dresser le constat d'un **territoire connaissant une évolution rapide et tendant à le rapprocher du Pays de Gex.** Cependant, l'existence d'un parc de logements sociaux important ainsi que de nombreux logements anciens de moindre qualité a jusqu'à présent **limité la montée des prix de l'immobilier.** Le phénomène se fait néanmoins de plus en plus ressentir et **contribue à fragiliser la situation des fonctionnaires** exerçant sur ce territoire.

Cette étude aboutit donc au constat que le Pays de Gex et le Pays bellegardien constituent respectivement la « petite couronne » et la « grande couronne » du Grand Genève. **La cherté de la vie y est comparable à celle qu'on retrouve en Ile-de-France,** avec les mêmes nuances territoriales, certaines communes étant plus concernées que d'autres. **Que ce soit en termes de revenus** (marqués sur la zone par l'emploi frontalier), **d'inégalités** ou de **cherté du logement,** cette partie de l'Ain présente de troublantes similitudes avec l'Ile-de-France. Le **phénomène est par ailleurs croissant et rapide,** en particulier sur ses périphéries, en l'occurrence le Pays bellegardien.

En cela, il convient de **relativiser les conclusions partielles de ce travail.** La plupart des données nationales utilisées datent de 2012, et les plus récentes ne concernent que les prix de l'immobilier (3^{ème} trimestre 2015). Il apparaît donc nécessaire de mener un **travail de veille statistique afin de réactualiser régulièrement les données** présentées ici. Seul un tel travail **permettra de mesurer réellement les évolutions des territoires** concernés, en particulier celles du Pays bellegardien qui sont les plus rapides.

Pour le SNES-FSU de l'Ain, Eric Pérocheau.