



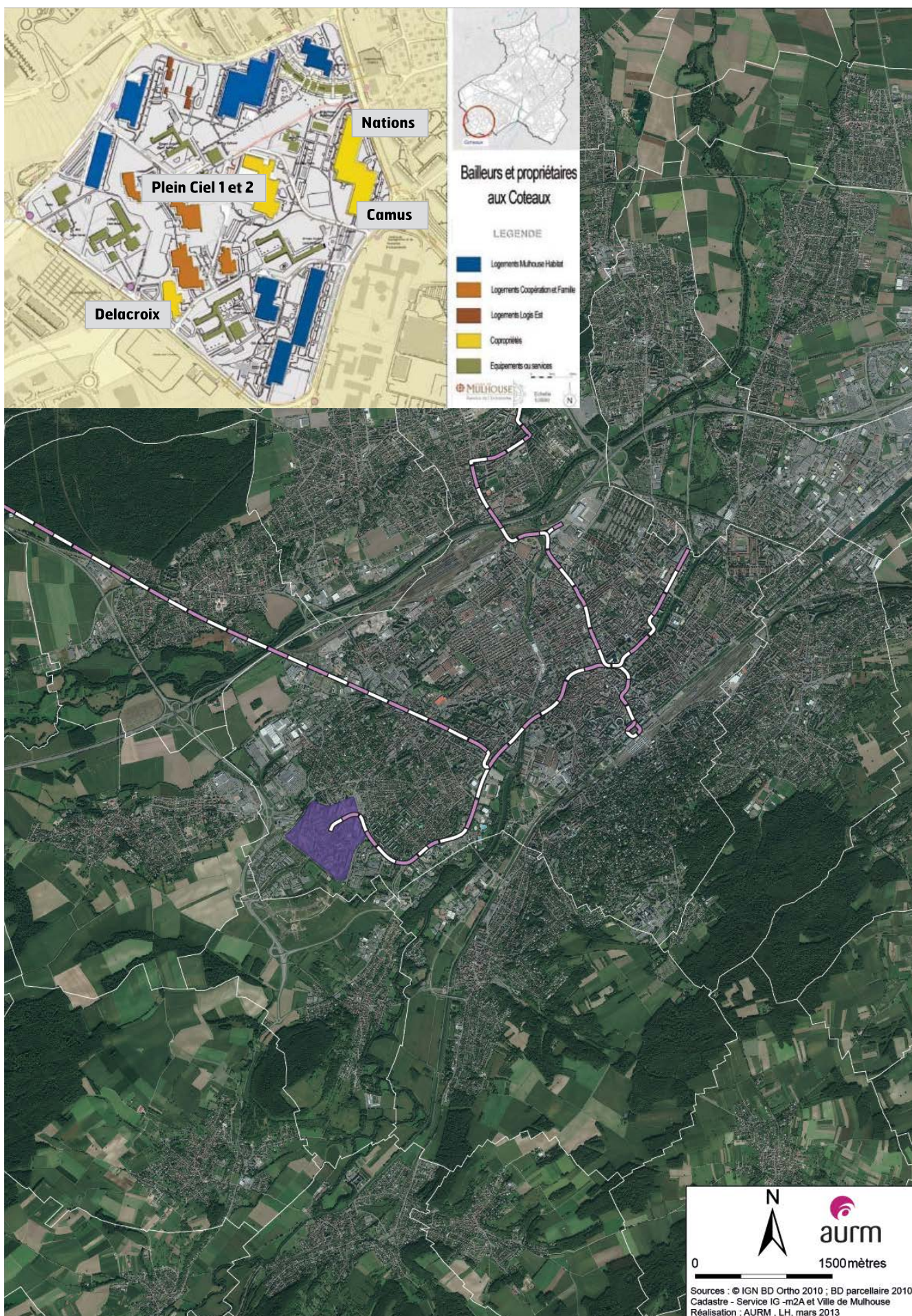
agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Les copropriétés des Coteaux

Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO)







Sommaire

Introduction	-3	La prise de conscience des problèmes posés par les copropriétés fragiles
Synthèse	-4	
Localisation des copropriétés des Coteaux	-5	
La socio-économie du quartier	-6	Les Coteaux, du quartier moderniste au quartier délaissé
Les copropriétés des Coteaux : dynamique des ventes	-10	
Conclusion	-16	
Annexes	-17	

En 2012, le rapport Braye, publié par l'ANAH¹, met en avant « *le coût de l'intervention en copropriété en difficulté, les conséquences humaines et urbaines de ces situations, [et] l'amplification très probable du phénomène* ». Il préconise de « **retenir une approche résolument transversale et anticipatrice des difficultés, en adaptant le fonctionnement de la copropriété afin de mieux anticiper les problèmes et de mieux responsabiliser les copropriétaires, en mettant en place des moyens d'intervention publique dès que les situations fragiles sont identifiées et en renforçant les outils d'intervention à l'égard des copropriétés** ».

la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), promulguée en mars 2014, apporte une première réponse aux problèmes soulevés par le rapport Braye. Elle intègre en effet un **volet réformant le fonctionnement des copropriétés afin de « prévenir et prendre en charge la dégradation des copropriétés** ». Le texte prévoit ainsi de « *mieux informer les acquéreurs* », « *d'améliorer la gouvernance en facilitant la prise de décision lors des assemblées générales* ». La création d'un fonds travaux dans les copropriétés de plus de cinq ans et comptant plus de 10 lots, correspondra à 5% du budget annuel de la copropriété et devrait permettre de faciliter la rénovation et/ou l'entretien des bâtiments.

Les Coteaux, du quartier moderniste au quartier délaissé

Les Coteaux est la zone résidentielle de la ZUP de Mulhouse créée en janvier 1960. Dans un contexte expérimental favorable, la ZUP de Mulhouse a fait partie des dix premières ZUP de France. **Comme beaucoup de ZUP françaises, elle s'est caractérisée par la construction de grands ensembles.**

A Mulhouse, la construction du quartier s'est inscrite dans un programme ambitieux dont le but était de développer une zone résidentielle proposant des logements spacieux et tout équipés, dans un cadre de vie agréable. C'est ainsi qu'entre 1962 et 1975, pas moins de 3 679 logements, dont 20% en copropriété, ont été livrés. **Le quartier représentait donc un idéal social dans le parcours résidentiel des habitants.**

La construction de ces grands ensembles a duré près de 15 ans (1962-1975). Ainsi, les copropriétés des Coteaux ont été construites à différents moments : les plus anciennes sont les résidences «Les Peupliers», livrées en 1964, puis les 2 résidences «Plein Ciel», livrées en 1968. La plus récente est la Résidence «Delacroix» qui n'a été livrée qu'en 1972.

Comme la majorité des grands ensembles français, les immeubles des Coteaux vont peu à peu faire face à des difficultés techniques et sociales. Les classes moyennes qui, dans les années 1960/1970, étaient attirées par ce quartier, symbole de modernité, vont peu à peu le fuir. Les populations qui les remplaceront seront des habitants aux revenus plus modestes. **Le quartier est maintenant devenu une zone urbaine sensible peu attractive, abritant une population de plus en plus précaire.**

C'est dans ce contexte que la situation des copropriétés des Coteaux s'est progressivement dégradée, les fragilisant sur le marché immobilier local.

Mulhouse, ville pionnière pour la mobilisation

Mulhouse fait figure de pionnier dans le traitement des copropriétés dégradées. Dès 2010, la collectivité locale et l'Etat se sont mobilisés et ont mis en place un Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO). L'objectif de ce document est de faire en sorte que les copropriétés « *retrouvent un fonctionnement normal et durable* » et de « *maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier des Coteaux, afin de favoriser les parcours résidentiels* », en finançant des dispositifs différenciés suivant le degré de fragilité des cinq copropriétés :

- Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour Delacroix ;
- Programme d'Intérêt Général (PIG) puis OPAH pour Plein Ciel I et II ;
- Plans de sauvegarde pour Peupliers-Camus et Peupliers-Nations, les copropriétés les plus dégradées.

Le PICO doit s'achever en 2015.

¹ Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat, ANAH, janvier 2012



Chantier de la rénovation thermique BBC de la copropriété Delacroix



Le parc des Coteaux, centralité du quartier

Chiffres-clé

512 €

prix médian des ventes au m² de surface utile dans les copropriétés des Coteaux en 2012

639 €

écart entre le prix médian au m² de surface utile dans les copropriétés des Coteaux et à Mulhouse (1 151€) en 2012

- 3%

baisse des prix observée en moyenne dans les copropriétés des Coteaux entre 2000 et 2012

SYNTHESE

Les Coteaux constituent un quartier inscrit au Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de la ville de Mulhouse. Le programme a mis en évidence les problèmes rencontrés par ses copropriétés. Au regard de leur situation préoccupante, Un Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO) a été mis en place.

Comme beaucoup d'autres quartiers prioritaires, il accueille une **population jeune**, et une **importante proportion d'étrangers**. Les habitants ont des revenus modestes, voire précaires. Ainsi, tout comme dans les autres quartiers prioritaires de la ville, **la précarité gagne petit à petit du terrain**, fragilisant encore plus les conditions de vie des habitants.

L'image du quartier pèse sur les copropriétés, les rendant de moins en moins attractives sur le marché de l'immobilier. En effet, depuis 2000, deux phénomènes ont été remarqués :

- Les prix des transactions immobilières au sein des copropriétés qui sont parmi les plus faibles de la ville.
- Une augmentation du nombre de logements mis à la location, alors qu'ils étaient au départ réservés à l'accession à la propriété.

Cette double problématique, « baisse du prix de vente et mise en location », attire une population qui pourrait être éligible aux logements sociaux mais qui se rabat sur les copropriétés. De ce fait, **les copropriétés doivent faire face à deux types de problème** : ceux liés à la situation socio-économiques des occupants (spécialisation socio-ethnique, impayés, etc.) et ceux liés aux problèmes techniques (dévalorisation progressive du patrimoine immobilier, augmentation des adjudications, forte baisse des prix de vente, etc.). Cette double problématique amène une **dévalorisation des copropriétés**, mais aussi une rotation élevée dans les logements.

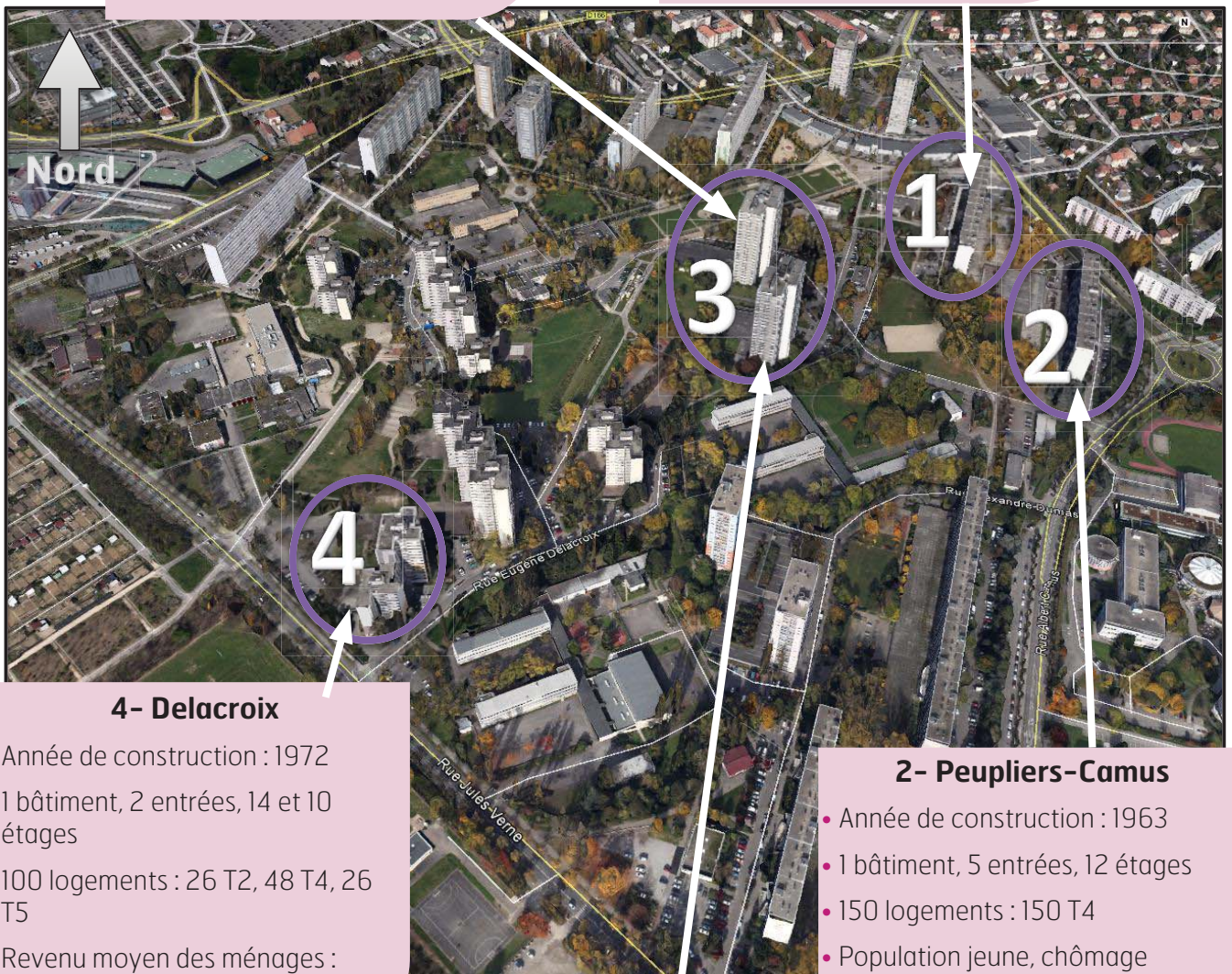


3- Plein Ciel 1

- Année de construction : 1965
- 1 bâtiment, 1 entrée, 23 étages
- 141 logements : 50 T4, 91 T5
- Population âgée, retraitée
- Revenu moyen des ménages : supérieur à 2100 euros par mois.

1- Peupliers-Nations

- Année de construction : 1962
- 1 bâtiment, 7 entrées, 12 étages
- 175 logements : 174 T4, 1 T6
- Population jeune, chômage important
- Revenu moyen des ménages : 1 500 euros par mois



4- Delacroix

- Année de construction : 1972
- 1 bâtiment, 2 entrées, 14 et 10 étages
- 100 logements : 26 T2, 48 T4, 26 T5
- Revenu moyen des ménages : 1600 euros par mois

2- Peupliers-Camus

- Année de construction : 1963
- 1 bâtiment, 5 entrées, 12 étages
- 150 logements : 150 T4
- Population jeune, chômage important.
- Revenu moyen des ménages : 1 400 euros par mois

3- Plein Ciel 2

- Année de construction : 1965
- 1 bâtiment, 1 entrée, 23 étages
 - 141 logements : 50 T4, 91 T5
 - Population âgée, retraitée
 - Revenu moyen des ménages : supérieur à 2100 euros par mois.

Source des données : Etude ARIM 2007
Source photo : Google Earth



Les copropriétés sont enchâssées dans un tissu d'habitat social et ne constituent que 30% de l'habitat du quartier. Il convient d'avoir une vision d'ensemble des Coteaux avant de se focaliser sur une analyse des copropriétés.

Logement

Le quartier est composé en grande partie de logements sociaux (70%). Les habitants sont majoritairement des familles, locataires de grands logements.

Les habitants des Coteaux vivent en famille

Aux Coteaux, les deux tiers des ménages sont des familles. Ce phénomène s'explique par la présence de grands logements, conçus pour accueillir de grandes familles. Ainsi, 60% des habitants résident dans des logements de 4 pièces ou plus.

La quantité importante de grands logements est caractéristique des quartiers de grands ensembles, qui ont été construits pour accueillir des familles. Les logements proposés dans la majorité des immeubles sont spacieux. Par exemple, la Résidence Plein Ciel propose des T5 de 110 m².

Aux Coteaux, la majorité des habitants sont locataires de logements HLM.

De fait, moins d'un ménage sur 10 est locataire d'un logement privé.

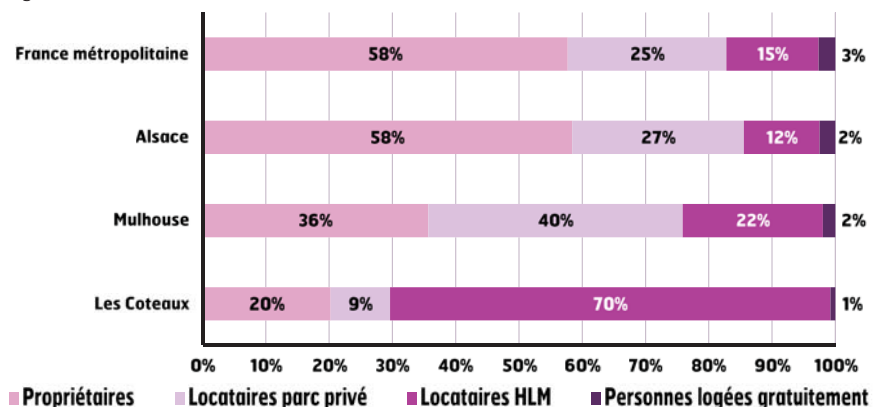
La proportion de locataires HLM s'explique par le fait que le parc de logements du quartier est principalement propriété des bailleurs sociaux. Le parc privé (les copropriétés) ne représente que 20% du parc de logements des Coteaux. Si, au départ, les copropriétés n'étaient accessibles qu'aux personnes désirant devenir propriétaires, avec la fragilisation des copropriétés, celles-ci deviennent peu à peu accessibles en location. Selon l'étude réalisée par l'ARIM pour la mise en oeuvre du PICO, la part des propriétaires bailleurs est en augmentation compte tenu de l'arrivée sur ce marché d'investisseurs qui «*entrevoient la possibilité de réaliser une opération équilibrée sans apport de fonds propres*».

Composition des ménages : des ménages essentiellement composés de familles

	Ménages	Hommes seuls	Femmes seules	Autres sans famille	Avec famille(s)
Les Coteaux	3 247	12%	19%	3%	67%
Mulhouse	48 004	18%	23%	3%	56%
Alsace	772 830	13%	18%	2%	67%
France métropolitaine	26 865 984	14%	20%	3%	64%

Source : INSEE

Statuts d'occupation : les habitants du quartier sont majoritairement locataires de logements sociaux



Source : INSEE

Chiffres-clé

70%

des ménages des Coteaux sont locataires de logements HLM

20%

des habitants du quartier sont propriétaires occupants



Le taux de vacance des logements des Coteaux n'est que de 8%.

Ce taux est bien inférieur à la moyenne de la ville. Cette caractéristique peut paraître surprenante, car les bailleurs sociaux alertent sur une croissance de la vacance au sein de leur parc dans le quartier.

Pour autant, le quartier dispose d'atouts qui peuvent expliquer sa relative attractivité : il est desservi par le tram, profite de nombreuses aménités urbaines (grandes surfaces, commerces et services de proximité) et se trouve à la confluence de grandes zones d'emploi. Avec Bourzwiller, c'est un des rares quartiers prioritaires de l'agglomération à offrir autant d'aménités à ses habitants.

Les habitants des Coteaux restent longtemps dans leur logement.

En 2009, 46% des habitants résidaient aux Coteaux depuis 10 ans et plus.

L'importance de ce taux peut s'expliquer par la forte présence de locataires du parc social dans le quartier. En effet, ce public a bien souvent une mobilité résidentielle plus faible que la moyenne.

Types de résidences et taux de vacance : un faible taux de vacance pour les logements du quartier.

	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
Les Coteaux	3 529	92%	0,2%	8%
Mulhouse	55 707	86%	1%	13%
Alsace	856 170	90%	2%	7%
France métropolitaine	32 173 904	84%	10%	7%

Source : INSEE

Durée d'occupation des logements : des ménages présents dans le quartier depuis au moins 10 ans.

	Ménages	Moins de 2 ans	2-4 ans	5-9 ans	10 ans ou plus
Les Coteaux	3 244	13%	22%	19%	46%
Mulhouse	48 006	17%	24%	19%	39%
Alsace	772 847	13%	19%	17%	51%
France métropolitaine	26 866 279	13%	20%	18%	49%

Source : INSEE



Aux Coteaux, comme dans les autres quartiers d'habitat social de Mulhouse, les locataires Hlm ont une mobilité résidentielle plus faible que la moyenne

Chiffres-clé

46%

Des habitants résident dans le quartier depuis 10 ans ou plus

8%

Taux de vacance observé aux Coteaux

LA SOCIO-ÉCONOMIE DU QUARTIER

La population

Les Coteaux est un des quartiers les plus peuplés de Mulhouse. Il compte une forte proportion de jeunes de moins de 30 ans et d'étrangers.

Une population importante

Les Coteaux accueillent, en 2009, 8,4% de la population de la ville.

Une population jeune

Il fait partie des quartiers qui regroupent le plus de jeunes : la moitié de la population a moins de 30 ans, soit 8 points de plus que la moyenne Mulhousienne.

Une forte proportion d'étrangers

La population étrangère représente un quart des habitants du quartier, soit 6 points de plus que la moyenne mulhousienne.

La population du quartier : les Coteaux, un quartier fortement peuplé

	Population 2009
Les Coteaux	9 369
Mulhouse	111 156
Alsace	1 843 053
France métropolitaine	62 465 709

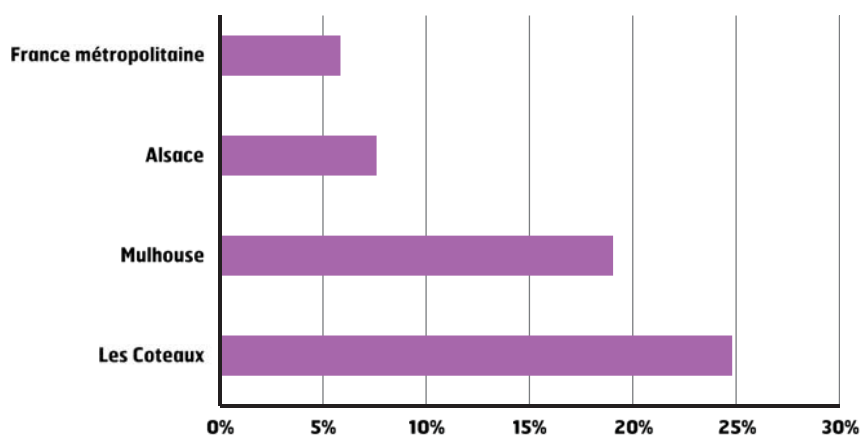
Source : INSEE

Répartition par âge de la population : les moins de 30 ans représentent la moitié des habitants du quartier

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus
Les Coteaux	26%	24%	19%	17%	9%	4%
Mulhouse	20%	22%	21%	17%	11%	8%
Alsace	18%	19%	21%	21%	13%	8%
France métropolitaine	18%	19%	20%	20%	14%	9%

Source : INSEE

Part des étrangers dans la population : 1/4 de la population du quartier est étrangère



Source : INSEE

Chiffres-clé

la moitié

des habitants des Coteaux a moins de 30 ans.

un quart

des habitants du quartier sont étrangers.



Emploi, revenu et précarité

Comme la plupart des autres quartiers prioritaires de la ville, le quartier des Coteaux se caractérise par une population précaire, aux revenus faibles.

Une population active plutôt jeune

Aux Coteaux, 41% des habitants en âge de travailler sont actifs.

La part des 15-24 ans dans la population active est supérieure de 3 points à la moyenne mulhousienne. Cette caractéristique peut s'expliquer par le fait que les jeunes du quartier connaissent une sortie précoce du système éducatif.

Des habitants aux revenus faibles, et en baisse

Seul un IRIS¹ présente un revenu médian supérieur à 10 000 euros/an. Les 3 autres IRIS présentent des revenus médians faibles et inférieurs au seuil de pauvreté (estimé à 11 250€/an en 2011). Ces 3 IRIS abritent les 5 copropriétés des Coteaux.

Le quartier des Coteaux est donc une des « poches » de pauvreté de la ville de Mulhouse, un quartier où le revenu médian est très faible. De plus, dans le contexte de crise économique qui a plus fortement touché les populations déjà fragiles, les revenus médians ont baissé dans le quartier. Cette diminution est synonyme de précarisation croissante des habitants.

Une augmentation de la précarité

Le nombre de bénéficiaires du RSA-Socle² ont augmenté dans le quartier depuis 2008. Cette augmentation, conjuguée avec la baisse des revenus médians dans l'ensemble des IRIS du quartier, démontre bien que la précarité gagne du terrain aux Coteaux.

¹ Un IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) est un découpage territorial réalisé par l'INSEE pour les besoins du recensement. C'est l'échelle infracommunale statistique la plus fine disponible pour l'analyse de nombreuses données statistiques.

² Voir la définition en annexes

Structure de la population active : moins de la moitié des habitants des Coteaux sont actifs.

	Population active	Hommes	Femmes	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans
Les Coteaux	3 826	55%	45%	18%	73%	9%
Mulhouse	48 705	54%	46%	15%	75%	10%
Alsace	899 315	53%	47%	12%	78%	10%
France métropolitaine	29 134 693	52%	48%	12%	77%	11%

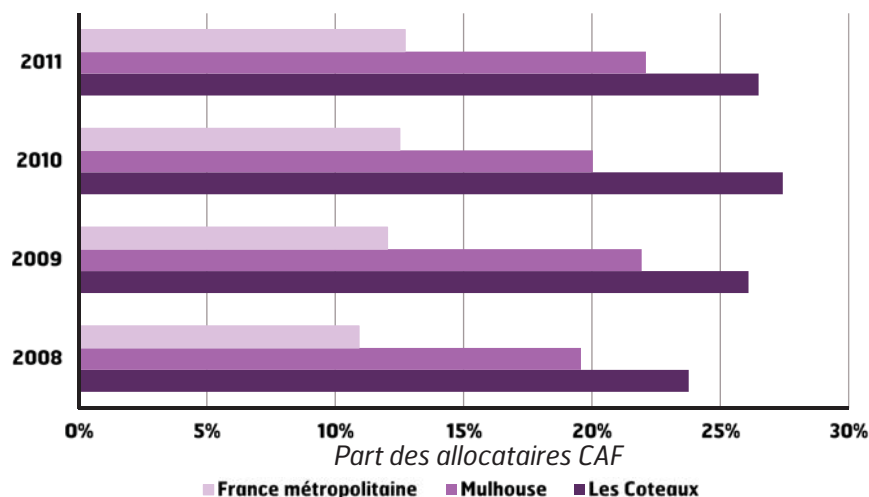
Source : INSEE

Revenus médians par unité de consommateur : aux Coteaux, les revenus médians sont parmi les plus faibles de Mulhouse.

	Qualification de l'IRIS	2007	2008	2009
Les Coteaux	901 "Grunewald/Nations"	11 811 €	11 606 €	11 223 €
	902 "Matisse"	7 582 €	7 484 €	7 773 €
	903 "Camus/Plein Ciel"	8 349 €	8 738 €	8 057 €
	904 "Delacroix"	8 312 €	8 778 €	7 983 €
Mulhouse		13 082 €	13 291 €	13 094 €
Alsace		18 835 €	19 496 €	19 608 €
France métropolitaine		17 497 €	18 129 €	18 355 €

Source : INSEE-DGI

Les bénéficiaires du RSA-Socle représentent un peu plus d'un quart des allocataires CAF du quartier des Coteaux



Source : CAF



Les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) enregistrées dans les copropriétés des Coteaux

L'étude des DIA au sein des Copropriétés montre une baisse du nombre de logements ayant fait l'objet d'une DIA entre 2011 et 2012. Cette évolution est sans doute une conséquence de la crise, qui entraîne une baisse du volume des transactions immobilières.

Un nombre assez important de DIA au sein des copropriétés.

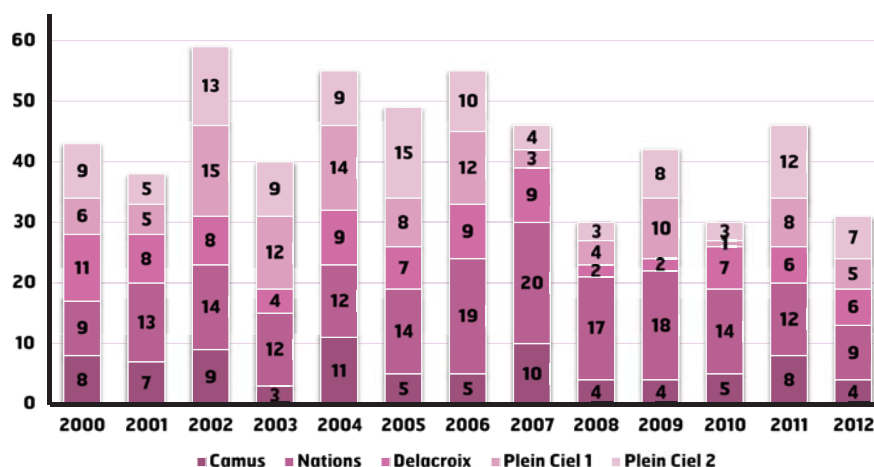
Le nombre de DIA au sein des copropriétés évolue en dents de scie. Cependant, malgré une évolution assez irrégulière, le nombre de DIA semble baisser depuis 2007.

En moyenne dans les copropriétés des Coteaux, 6% des logements changent de propriétaires chaque année. Ce taux est 2 fois plus important qu'à Mulhouse.

En volume, la copropriété Nations est celle qui présente le plus de DIA. Sur la période 2000/2012, cette copropriété a enregistré en moyenne 14 DIA par an. En revanche, la résidence Camus est celle qui en présente le moins.

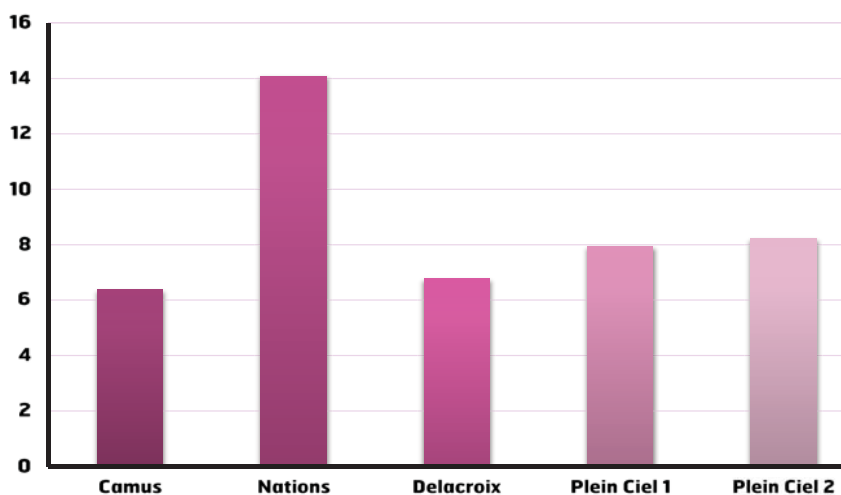
La particularité de la résidence Nations est à mettre en lien avec la situation socio-économique des ménages de la résidence. La population y est plus précaire et les impayés importants.

De 2000 à 2012, le nombre de DIA baisse dans les copropriétés



Source : DIA/Ville de Mulhouse

Volume annuel moyen de DIA : les copropriétés comptent en moyenne moins de 10 DIA par an, sauf Nations.



Source : DIA/Ville de Mulhouse

Qu'est-ce qu'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ?

Document que le notaire envoie en mairie lors de la préparation d'une vente pour permettre à cette dernière d'exercer ou non son droit de préemption.

ATTENTION ! Une DIA n'est pas systématiquement synonyme de vente réelle.

Source : www.notaires.fr



Les prix médians au m² de surface utile continuent à baisser

Alors que les prix observés à Mulhouse ont tendance à stagner, ceux des copropriétés continuent à diminuer. Cette tendance concerne toutes les copropriétés et témoigne d'un manque d'attractivité du quartier.

Les copropriétés des Coteaux ont vu leurs prix augmenter entre 2000 et 2006. Depuis, **une baisse importante des prix a été observée.**

En revanche, à Mulhouse, la hausse plus importante des prix médians au m² s'est suivie d'une stagnation des prix.

L'écart des prix médians au m² entre Mulhouse et les Coteaux a fortement augmenté depuis 2000. Ce décrochage important des prix par rapport aux prix observés sur Mulhouse semble avoir atteint sa limite en 2010 (-700 euros).

La baisse des prix et le décrochage continu par rapport à Mulhouse fragilisent le fonctionnement des copropriétés.

La baisse des prix a une conséquence sur l'attractivité des copropriétés. Les prix bas attirent des populations qui ne pourraient acheter si les prix étaient plus élevés. Les autres, ayant plus de choix, préfèrent s'installer ailleurs. Ainsi, le risque est **une spécialisation socio-ethnique des copropriétés**, et une fragilisation toujours plus importante de leur place sur le marché immobilier local.

Ce problème d'attractivité est aussi lié à l'image du quartier

L'ARIM Alsace a montré que le quartier avait un impact négatif sur le marché de l'immobilier. Ce ne sont finalement pas les copropriétés qui sont en cause, mais plutôt le quartier où elles se trouvent : «*Ce ne sont pas les caractéristiques des biens qui sont en cause mais une dévalorisation sociale, liée à une localisation résidentielle, à laquelle un grand nombre de ménages n'aspirent pas à défaut de connaître les avantages du secteur.*»

Selon le diagnostic établi par l'ARIM Alsace en 2007, il apparaît que deux phénomènes pourraient expliquer la diminution des prix médians au m² au sein des copropriétés :

- L'augmentation du nombre de propriétaires bailleurs : les locataires ont souvent des profils socio-économiques différents des propriétaires. Ce phénomène peut alors entraîner une fragilisation sociale des copropriétés.
- Le profil des nouveaux résidents : ces personnes sont généralement jeunes, avec des revenus plus modestes que les anciens. Ce phénomène peut entraîner une fragilisation économique des copropriétés (ex : augmentation des taux d'impayés).

Cette baisse des prix concerne aussi le marché locatif puisque dans son diagnostic, l'ARIM Alsace montre que les loyers ont eux aussi diminué.

- **Le loyer moyen des copropriétés est maintenant proche de celui des logements sociaux.** L'étude de l'ARIM a en effet constaté une moyenne des loyers hors charges de 4,9€ par m² habitable.

1 Etude-action sur les copropriétés des Coteaux à MULHOUSE, ARIM Alsace - ARIM Rhône, 2008

Évolution 2000/2012 des prix de l'immobilier

Mulhouse :	+ 41 %
Copropriétés des Coteaux :	- 3 %
Camus :	+30 %
Nations :	- 18 %
Delacroix :	- 15 %
Plein Ciel 1 :	- 8 %
Plein Ciel 2 :	- 1 %

Évolution des prix de ventes médians au m² entre 2000 et 2012 : des prix largement inférieurs à ceux observés à Mulhouse.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Camus	398 €	488 €	533 €	602 €	649 €	663 €	610 €	719 €	777 €	659 €	474 €	494 €	518 €
Nations	466 €	550 €	579 €	612 €	701 €	651 €	700 €	751 €	633 €	525 €	451 €	411 €	381 €
Delacroix	488 €	487 €	502 €	509 €	527 €	488 €	779 €	665 €	600 €	595 €	528 €	615 €	414 €
Plein Ciel 1	611 €	666 €	697 €	708 €	725 €	815 €	782 €	714 €	763 €	654 €	831 €	616 €	564 €
Plein Ciel 2	609 €	631 €	717 €	762 €	720 €	728 €	857 €	791 €	747 €	603 €	563 €	674 €	600 €
Copropriétés Coteaux	530 €	537 €	606 €	658 €	677 €	692 €	769 €	723 €	669 €	599 €	501 €	575 €	512 €
Mulhouse	814 €	866 €	932 €	1 010 €	1 062 €	1 146 €	1 250 €	1 259 €	1 197 €	1 212 €	1 224 €	1 232 €	1 151 €

Source : DIA/Ville de Mulhouse



De nombreuses ventes en adjudication

Les ventes en adjudication sont importantes puisqu'en 2012, elles représentaient près d'un quart des ventes réalisées au sein des copropriétés, contre seulement 5% des ventes à Mulhouse.

Depuis 2000, les DIA en adjudication augmentent, aussi bien à Mulhouse qu'au sein des copropriétés.

Cependant, depuis 2011, la part des DIA en adjudication augmente plus rapidement au sein des copropriétés des Coteaux qu'à Mulhouse. L'écart a donc tendance à se creuser.

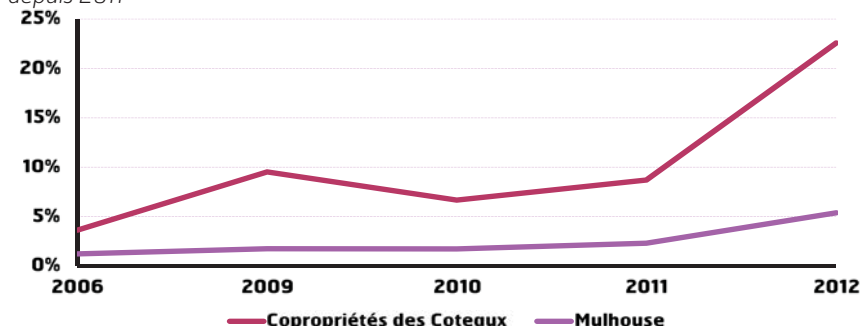
Néanmoins, cette augmentation brutale intervient après la mise en place du PICO.

La part de plus en plus importante des ventes en adjudication au sein des copropriétés est donc un effet du PICO. En effet, l'action publique a permis de remobiliser les syndicats et de mettre des biens en vente forcée afin que les dettes de charges accumulées par les propriétaires puissent être en partie remboursées par le produit de la vente.

Des ventes en adjudication plus fréquentes qu'à Mulhouse.

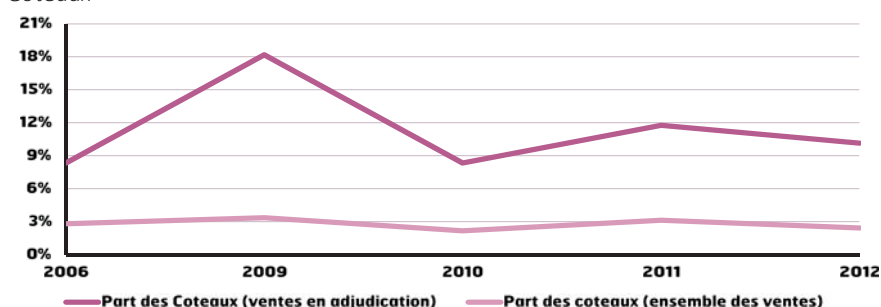
En 2012, 10% des DIA en adjudication de Mulhouse ont été enregistrées au sein des copropriétés des Coteaux. En parallèle, la part de ces copropriétés dans l'ensemble des DIA de la ville n'a été que de 2%.

Part des DIA en adjudication : des ventes en adjudication en forte augmentation depuis 2011



Source : DIA/Ville de Mulhouse

1 DIA en adjudication sur 10 à Mulhouse est enregistrée dans les copropriétés des Coteaux



Source : DIA/Ville de Mulhouse

Éléments de méthode

Les ventes en adjudication sont des ventes réalisées par un officier public, après saisie du logement. Elles sont mises en place lorsqu'il n'est pas possible de vendre le logement par le circuit traditionnel. Au sein des copropriétés, les ventes en adjudication étaient souvent des ventes forcées. Dans le cadre de l'observatoire, il s'agit d'observer le nombre de DIA en adjudication. Plus ces dernières sont nombreuses au sein du parc de logements, plus celui-ci fait face à des difficultés sur le marché de l'immobilier.



L'action du PICO a permis de faire baisser le taux d'impayés dans les copropriétés. Pour ce faire, les ventes en adjudication ont permis de faire sortir les propriétaires « mauvais payeurs » des immeubles.

Des taux de rotation importants dans le quartier

Les taux de rotation des copropriétés sont supérieurs à ceux observés dans le reste de la ville.

L'évolution irrégulière du taux de rotation correspond aux fluctuations tout aussi irrégulières du nombre de DIA. En effet, les taux de rotation suivent les tendances du marché de l'immobilier. Au sein des copropriétés, l'image négative du quartier et les populations accueillies les fragilisent sur un marché de l'immobilier déjà en difficulté. De plus, l'étude ARIM de 2007 avait noté des différences entre anciens et nouveaux occupants¹. Ceci peut donc expliquer ces irrégularités. Ainsi, la croissance des taux de rotation dans les copropriétés peut être le signe de l'apparition de familles propriétaires occupants avec des revenus modestes, qui n'arrivent pas à faire face à des charges importantes. Cela peut les pousser à mettre rapidement leur bien en vente.

Chaque copropriété a sa spécificité

D'une manière générale, les taux de rotation ont tout de même tendance à baisser.

Ici aussi, Nations se démarque des autres par des taux de rotation élevés et supérieurs à la moyenne générale du quartier. Cependant, depuis 2009, le taux de rotation a baissé pour atteindre les tendances du quartier. Pour les résidences Plein Ciel 1 et 2, les taux sont également assez importants.

¹ Etude-action sur les copropriétés des Coteaux à MULHOUSE, ARIM Alsace - ARIM Rhône, 2008

Éléments de méthode

Les taux de rotation permettent de connaître la mobilité des ménages (entrées et sorties) au sein d'un parc logement.

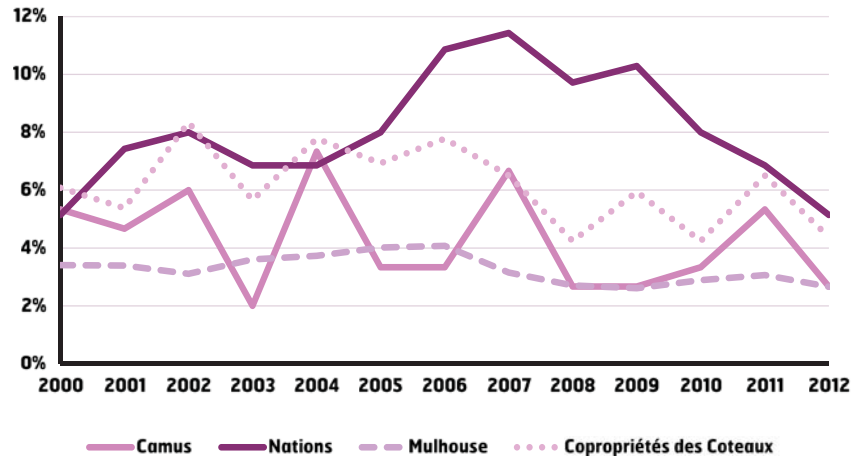
Dans le cadre de l'observatoire, il s'agit de calculer, pour une copropriété donnée, la part de logements ayant fait l'objet d'une DIA sur l'ensemble des logements de cette copropriété. Plus le nombre de DIA est important, plus ce taux est élevé. Ainsi, un taux élevé peut être le témoin de problèmes sociaux et financiers dans une copropriété.

Taux de rotation annuels : des taux de rotation élevés dans les copropriétés par rapport au reste de la ville

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Copropriétés des Coteaux	6%	5%	8%	6%	8%	7%	8%	7%	4%	6%	4%	7%	4%
Mulhouse	3%	3%	3%	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

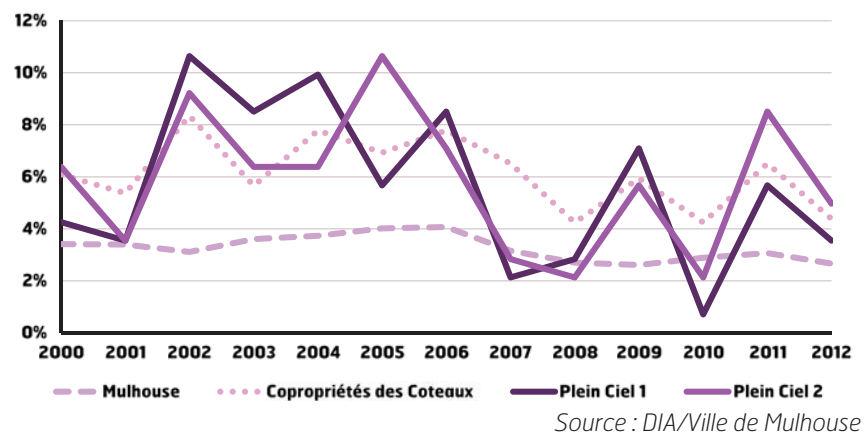
Source : DIA/Ville de Mulhouse

Camus et Nations : un taux de rotation élevé pour la copropriété Nations



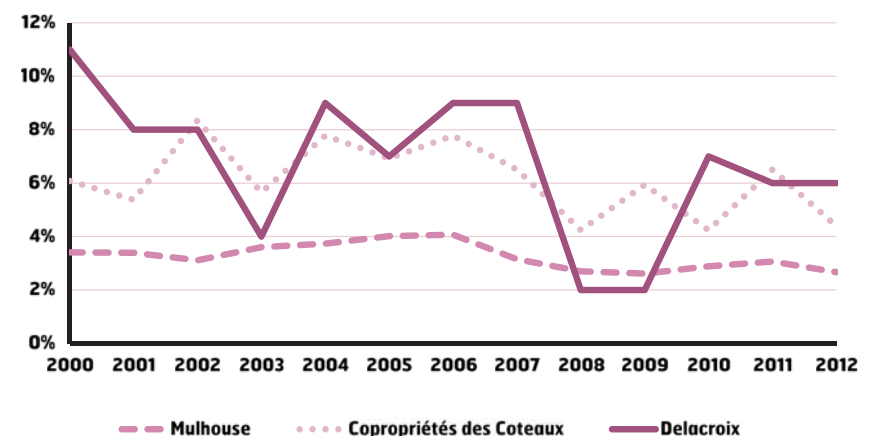
Source : DIA/Ville de Mulhouse

Plein Ciel 1 et 2 : des taux de rotation irréguliers sont observés au sein de ces deux copropriétés



Source : DIA/Ville de Mulhouse

Delacroix : un taux de rotation en baisse depuis 2000



Source : DIA/Ville de Mulhouse



L'origine géographique des acquéreurs

Au sein des copropriétés, les acquéreurs viennent principalement de Mulhouse, ou du département.

Des acquéreurs mulhousiens ou haut-rhinois.

Les nouveaux acquéreurs des copropriétés habitaient déjà à Mulhouse (70%) ou dans le Haut-Rhin (20%). A Mulhouse, ils sont plus de 30% à venir du Haut-Rhin.

Dans tous les cas, ils sont très peu nombreux (moins de 10%) à venir d'autres départements, voire d'autres pays.

Un quartier attractif pour un certain type de population

Les copropriétés des Coteaux attirent une population connaissant déjà le quartier ou dont la situation économique ne leur permet pas d'acquérir un bien ailleurs. La baisse constante des prix de vente attire de nouveaux acquéreurs au profil socio-économique différent des anciens acquéreurs. De ce fait, cette situation fragilise encore plus la place des copropriétés sur le marché de l'immobilier local. Par exemple, les syndicats des résidences Plein-Ciel 2 et Camus précisent que «les primo-accédants sont souvent en débit [de paiement des charges] dès les premiers mois de leur achat.¹»

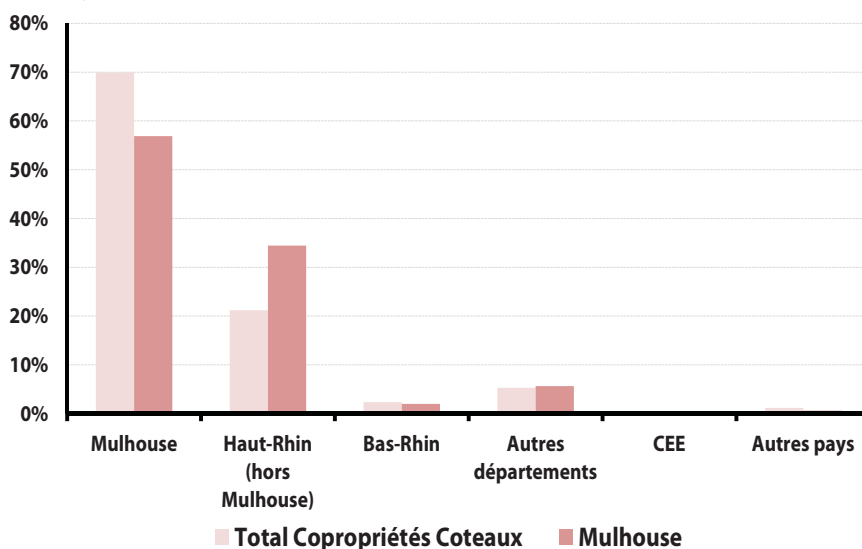
¹ Etude-action sur les copropriétés des Coteaux à MULHOUSE, ARIM Alsace - ARIM Rhône, 2008

Caractéristiques des nouveaux acquéreurs des copropriétés des Coteaux

- Ménages plus jeunes, vivant en familles, avec enfants à charge
- Des ménages souvent originaires du quartier
- Revenus moyens plus faibles que les anciens propriétaires.
- Des occupants de plus en plus d'origine étrangère, ne maîtrisant pas tous la langue française

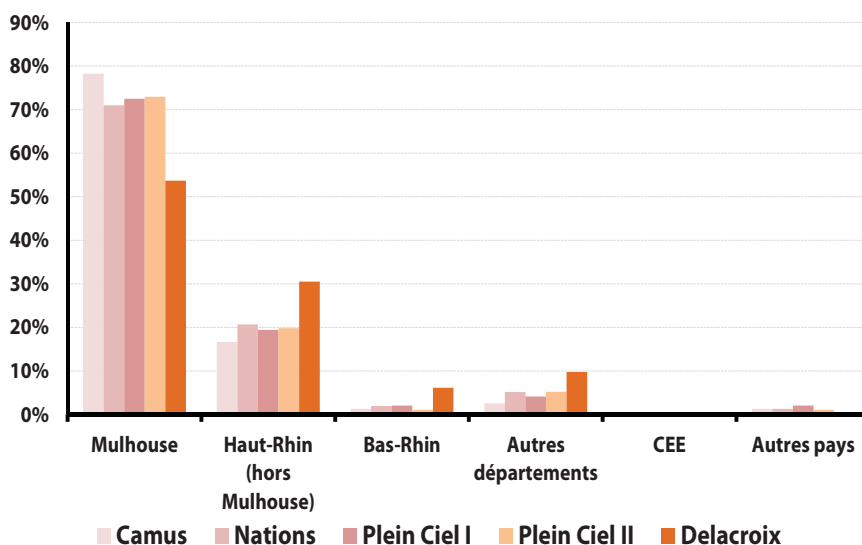
Source : Etude-action sur les copropriétés des Coteaux, ARIM, 2008

Des acquéreurs majoritairement mulhousiens ou haut-rhinois



Source : DIA/Ville de Mulhouse

Origine des acquéreurs au sein des copropriétés des Coteaux (2000-2012) : des acquéreurs mulhousiens ou haut-rhinois pour l'ensemble des copropriétés.



Source : DIA/Ville de Mulhouse



Delacroix se distingue des autres copropriétés par l'origine géographique de ses acquéreurs. Ils sont moins originaires de Mulhouse que dans les autres immeubles.



De nouveaux acquéreurs mulhousiens qui habitaient sûrement aux Coteaux avant d'habiter une des copropriétés.

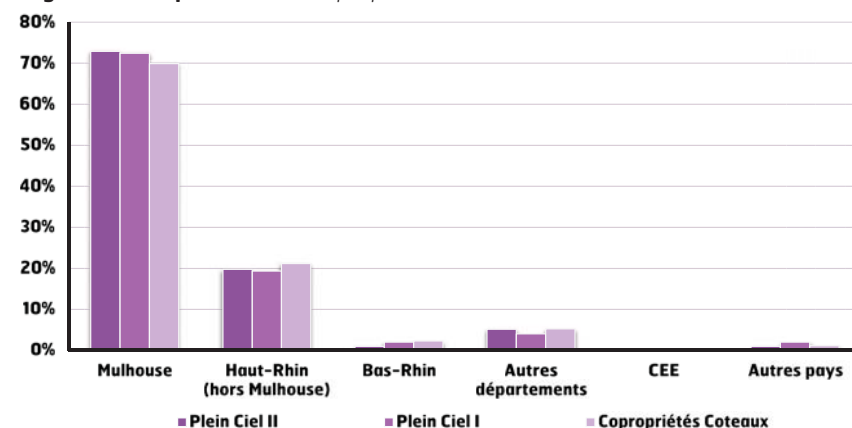
La part importante de Mulhousiens au sein des copropriétés est peut-être liée au fait que ces personnes habitaient déjà le quartier avant d'habiter une des copropriétés. **Connaissant le quartier, elles pourraient être moins influencées par son image négative que des personnes extérieures.** D'ailleurs, il semblerait qu'aux Coteaux la mobilité résidentielle soit essentiellement intra-quartier. En effet, outre le fait d'habiter le quartier, les propriétaires étaient souvent d'anciens locataires. **L'arrivée dans une des copropriétés fait donc partie d'une mobilité résidentielle courte (intra-quartier).** De même, l'ARIM précise que «plus de la moitié des occupants (propriétaires ou locataires) résidaient déjà dans le quartier» alors que seulement «un quart n'habitait pas Mulhouse avant leur emménagement aux Coteaux.¹»

Ainsi, des prix bas et une connaissance du quartier faciliteraient le choix de ces personnes à venir acquérir un bien au sein des copropriétés.

Delacroix se différencie quelque peu des autres par l'origine de ses acquéreurs.

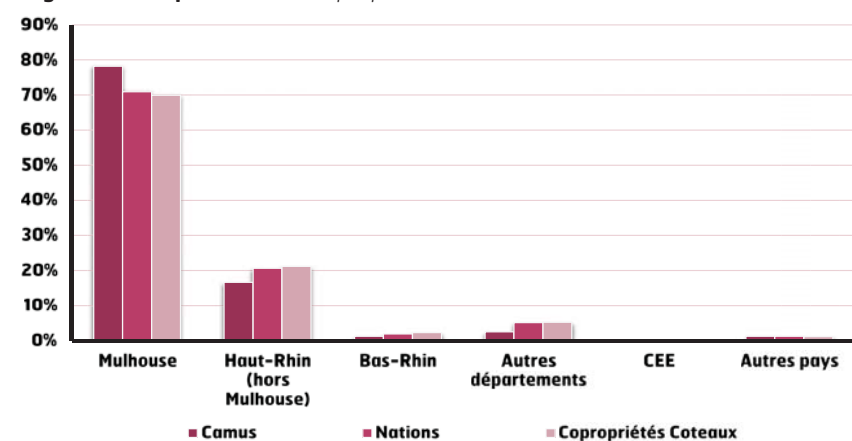
Une copropriété se démarque quant à l'origine des acquéreurs. A Camus, Nations, Plein Ciel 1 et 2, au moins 70% des nouveaux acquéreurs viennent de Mulhouse, et seulement 20% du département. A Delacroix, en revanche, seule la moitié vient de Mulhouse ; 30% viennent du département, et 16% viennent d'autres départements (Bas-Rhin inclus). Cette différence s'explique peut-être par son positionnement géographique à l'échelle du quartier. C'est une résidence qui est tournée vers le parc des Collines, alors que les autres sont tournées vers le cœur du quartier. De ce fait, elle est tournée vers l'extérieur, et peut donc sembler moins touchée par l'image du quartier.

Origine des acquéreurs aux copropriétés Plein Ciel 1 et 2 (2000-2012)



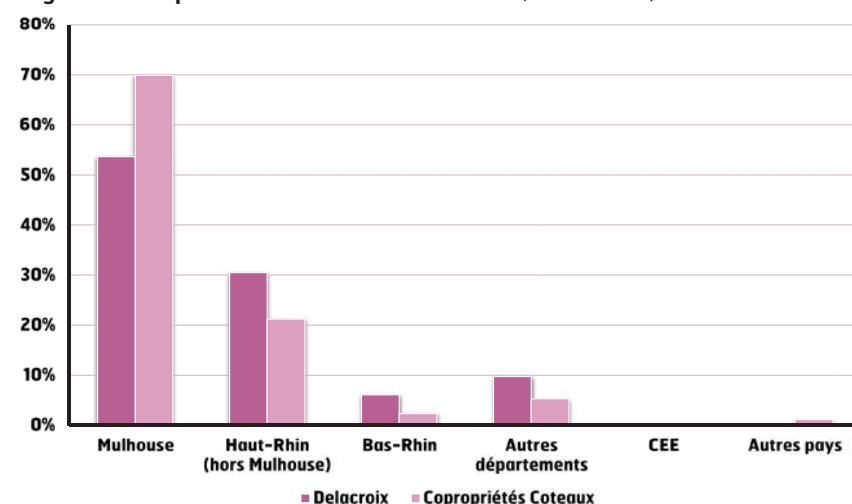
Source : DIA/Ville de Mulhouse

Origine des acquéreurs aux copropriétés Camus et Nations (2000-2012)



Source : DIA/Ville de Mulhouse

Origine des acquéreurs à la Résidence Delacroix (2000-2012)



Source : DIA/Ville de Mulhouse

¹ Etude-action sur les copropriétés des Coteaux à MULHOUSE, ARIM Alsace - ARIM Rhône, 2008



Le tram relie directement les Coteaux au centre-ville de Mulhouse



La copropriété Plein Ciel I



La façade de la copropriété Peupliers-Nations

CONCLUSION ET SUITES A DONNER

Des différences de prix entre les copropriétés, témoins d'une hiérarchie sociale ?

L'analyse des prix montre que Plein Ciel 1 et 2 affichent des niveaux de prix au m² toujours supérieurs à la moyenne du quartier ; à Delacroix, Nations et Camus, au contraire, les prix sont plutôt inférieurs à cette moyenne. Cette disparité pourrait s'expliquer par la différence de population accueillie au sein de chaque copropriété. Ainsi, **Plein Ciel 1 et 2 accueillent une population assez stable et moins précaire** que les autres copropriétés, et proposent donc des prix plus élevés. Cependant, la baisse des prix touche également ces deux copropriétés.

Cette hiérarchie au sein des copropriétés avait d'ailleurs déjà été révélée en 2007 par l'ARIM, et semble ne pas avoir évolué depuis.

En revanche, la baisse généralisée des prix de vente observée en 2000 et 2012 tend à démontrer que **la baisse de l'attractivité du quartier est généralisée** et touche maintenant l'ensemble des copropriétés. Pour corroborer ce fait, certains bailleurs sociaux présents sur le quartier font état de difficultés croissantes à louer leurs logements.

Quels sont les effets repérables du PICO sur le marché de l'immobilier résidentiel aux Coteaux ?

Il est sans doute trop tôt pour apporter une réponse définitive à cette question. Pour le moment en effet, seule la croissance des ventes en adjudication peut être directement imputable au PICO.

Cependant, les efforts réalisés par les conseils syndicaux, notamment en termes de rénovation thermique des immeubles, devraient sans doute porter leurs fruits sur une croissance des prix de vente. **Il sera donc intéressant de poursuivre l'analyse des prix de vente, et ce d'autant plus que les copropriétés n'ont pas toutes réalisé les travaux en même temps. Pour le moment, seule la résidence Delacroix a achevé son programme de rénovation.**

Si l'impact des travaux devient visible sur une baisse des impayés, une remontée des prix et donc de l'attractivité de la copropriété, le pari du PICO sera sans doute en partie gagné.

La montée en puissance des collectivités sur le problème des copropriétés

La diminution de l'attractivité des copropriétés des Coteaux est, en quelque sorte, le miroir grossissant d'une diminution de l'attractivité générale des copropriétés construites dans les années 1960/1970. C'est donc dans ce contexte que l'équilibre des copropriétés est menacé, tant sur le plan économique que sur le plan social. A cet effet, la collectivité s'est dotée d'un observatoire des copropriétés en difficulté, qui lui permettra, avec l'appui de l'ANAH, de mieux repérer ces phénomènes sur son territoire. Parallèlement, le Conseil Général du Haut-Rhin a mis en place un Programme opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC). Cet outil doit lui servir à intervenir préventivement sur les copropriétés qui montrent des premiers signes de fragilité, en leur apportant une ingénierie juridique et technique. Cela doit servir à résorber rapidement, et le plus en amont possible, les dysfonctionnements repérés.

Parallèlement, les réformes présentes dans la loi ALUR devraient aussi apporter davantage de transparence dans la gestion des copropriétés.



Définitions

Ménage (INSEE) : un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales. Les ménages " autres sans famille " sont composés de plusieurs personnes isolées.

Logement : un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);

- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories :

Résidences principales : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidences secondaires : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Logements vacants : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés

- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Le taux de vacance (INSEE) est la part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location dans l'ensemble des logements loués ou proposés à la location.

Définition INSEE des logements du secteur social

- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;

- Les logements n'appartenant pas à des organismes HLM mais pratiquant un loyer HLM

Remarque : les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font pas partie des logements du secteur social.

Population active : la population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent :

- Exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ;
- Aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- Être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- Être chômeur à la recherche d'un emploi ;
- Être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ;
- Être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

Population active occupée : la population active occupée (ou population active ayant un emploi) comprend, au sens du recensement de la population, les personnes qui déclarent être dans l'une des situations suivantes :

- Exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel
- Aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération)
- Être apprenti, stagiaire rémunéré
- Être chômeur tout en exerçant une activité réduite
- Être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie des ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

Le revenu fiscal médian par unité de consommation partage les personnes en deux groupes : la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur.

Ventes en adjudication: logements saisis puis mis en vente.

Taux de rotation: rapport entre le nombre de logements libres (ici, ayant fait l'objet de DIA) et le nombre total de logement.

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement.



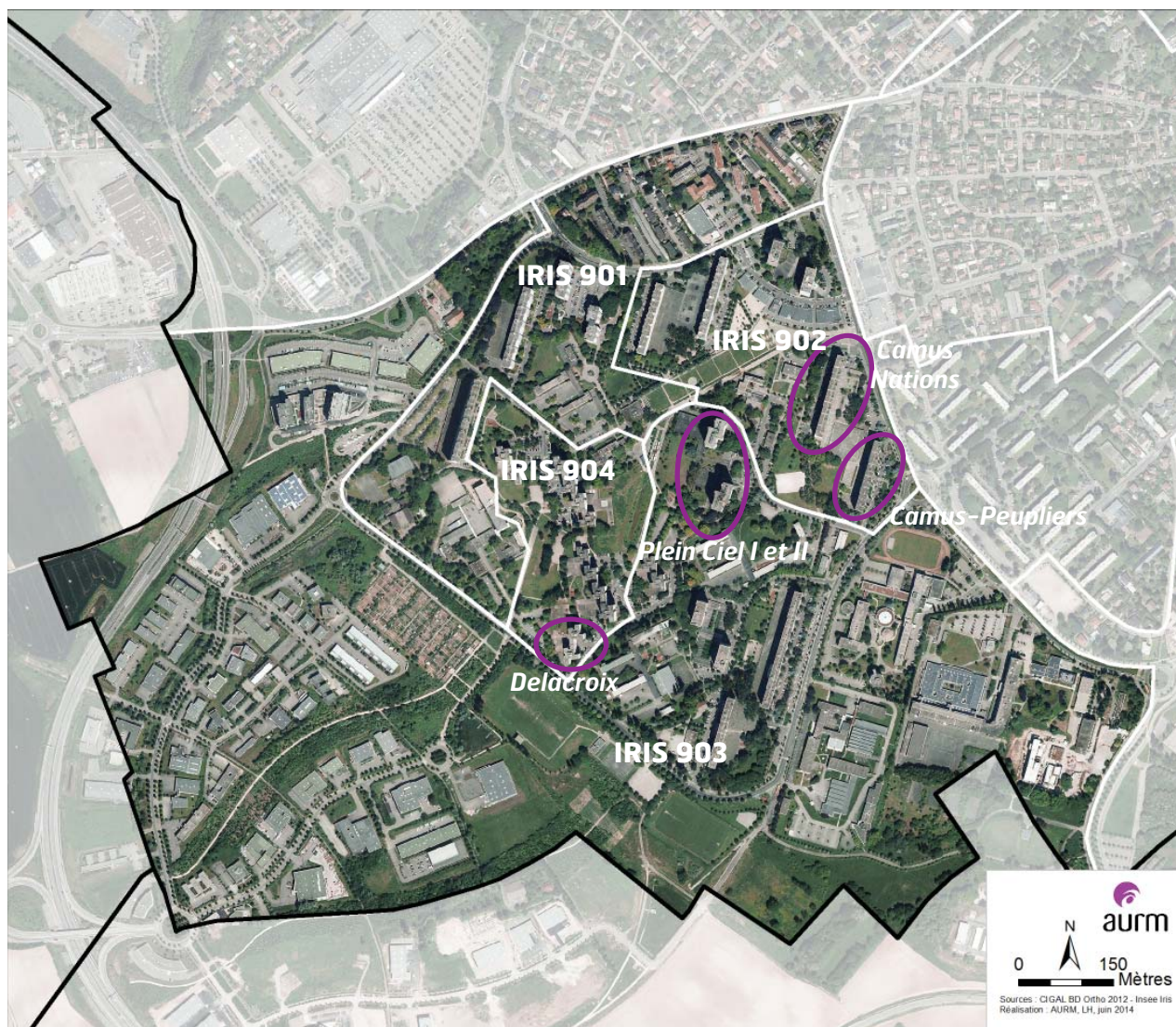
Programme de Rénovation Urbaine (PRU) : C'est un programme mis en place au sein de différents quartiers prioritaires d'une ville, afin d'améliorer la qualité de vie des habitants qui y habitent. Les quartiers inscrits à ce programme répondent à certaines caractéristiques les fragilisant sur le plan économique et sociale. La mise en place de ce programme doit ensuite permettre de répondre à des problématiques caractéristiques du quartier, tels que le logement et l'habitat.

Le Revenu Social d'Activité (RSA) est entré en vigueur le 1^{er} juin 2009 en France métropolitaine. Il est versé à des personnes qui travaillent déjà et dont les revenus sont limités. Son montant dépend à la fois de la situation familiale et des revenus du travail. Il peut être soumis à l'obligation d'entreprendre des actions favorisant une meilleure insertion professionnelle et sociale.

L'Etat et les départements s'associent pour mettre en place cette nouvelle prestation. Le rSa est versé par les Caisses d'allocations familiales ou les Caisses de mutualité sociale agricole. Il remplace le revenu minimum d'insertion (RMI), l'allocation de parent isolé (API) et certaines aides forfaitaires temporaires comme la prime de retour à l'emploi.

Les bénéficiaires du rSa " socle " sont ceux qui n'ont aucun revenu du travail.

Carte de localisation des IRIS du quartier des Coteaux



Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

www.aurm.org

Rédaction :

Sébastien Dassonville

sebastien.dassonville@aurm.org

03 69 77 60 83

Crédits photo :

AURM

*Toute reproduction autorisée avec mention précise
de la source et la référence exacte.*

AURM

33 Avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71