



Les dynamiques du peuplement du parc social des Coteaux



Sommaire

Améliorer la connaissances des dynamiques du peuplement du parc social	3
Les enseignements de l'étude	4
Le quartier en chiffres	5
Zoom : les emménagés récents dans l'agglomération mulhousienne	6
La population du parc social déménage peu	7
Une majorité de familles occupe le parc social	8
Une population vieillissante ?	9
Le parc social accueille une population pauvre	10



Les tours Grunewald, propriété de l'OPH Mulhouse Habitat, marquent l'entrée dans le quartier des Coteaux

Qu'est-ce que l'enquête OPS ?

L'enquête sur **l'Occupation du Parc Social** et son évolution a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité et modifiée par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002. **Cette loi impose aux organismes bailleurs de transmettre à chaque préfet de département des renseignements statistiques après réalisation d'une enquête auprès de leurs ménages locataires.** Depuis 2012, elle est réalisée tous les 2 ans.

Les données portent sur le patrimoine détenu en location et sur les caractéristiques démographiques et socio-économiques des occupants : identification de l'organisme, patrimoine locatif social de l'organisme, composition des ménages, répartition des ménages par âge du titulaire du contrat de location, ressources des ménages (en pourcentage des plafonds PLUS), bénéficiaires des aides au logement, bénéficiaires des minima sociaux, répartition des ménages selon l'effectif et l'âge des occupants, selon la nature de l'activité professionnelle des occupants et le nombre d'emménagés récents.

Le rapport OPS constitue un des volets du rapport national sur la situation du logement en France, composé en outre :

- d'une évaluation territorialisée de l'offre et des besoins en matière de logements,
- des données sur l'évolution des loyers,
- des données sur les révisions annuelles ou les modifications du barème visé à l'article L.351-3, ainsi que sur leurs conséquences sur les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement,
- d'un bilan d'application du supplément de loyer de solidarité.

En 2012, 4 090 905 logements ont été déclarés. En France, le taux de réponse s'élève à 85% pour les organismes HLM et SEM et à 66% pour les autres bailleurs. Hors Ile-de-France, les renseignements doivent être transmis pour l'ensemble du département d'une part et pour chaque unité urbaine de plus de 50 000 habitants, avec un zoom sur les logements situés en Zone Urbaine Sensible et en Zone de Revitalisation Rurale, ainsi qu'un zoom sur les emménagés récents (moins de 2 ans pour l'enquête 2014, moins de 3 ans auparavant).

source : <http://www.territoires.gouv.fr/occupation-du-parc-social>



Améliorer la connaissance des dynamiques du peuplement du parc social

Dans le cadre de l'évaluation du Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse, l'Etat et les partenaires de la collectivité locale ont pointé un manque de connaissance des dynamiques de peuplement du parc social. Un dispositif expérimental a donc été mis en oeuvre pour améliorer la connaissance des phénomènes qui sous-tendent ces dynamiques.

Un contexte national en mouvement

La Loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite Loi Lamy, précise dans son article 8 que l'EPCI compétent en matière d'habitat doit conclure " avec le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal [...] **une convention intercommunale** qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville :

- **les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux**, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- **les modalités de relogement et d'accompagnement social** dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- **les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation** pour mettre en oeuvre les objectifs de la convention.

Cette convention, annexée au contrat de ville, est conclue après consultation des associations de locataires. "

Une préoccupation locale qui a émergé de l'évaluation du PRU

Fin 2012, lors du point d'étape de clôture du PRU de Mulhouse, réalisé par le cabinet FORS, les constats suivants en matière de peuplement et marché local de l'habitat ont été faits :

« La ville de Mulhouse est confrontée à un déséquilibre manifeste de son marché de l'habitat [marché atone, concurrence de l'ancien sur le neuf,...]. Dans le parc social, ce déséquilibre participe à la volatilité des ménages, au renforcement de la spécialisation sociale de certains secteurs et d'une sorte de concurrence entre les bailleurs.

Pourtant la question du peuplement est à ce jour la dimension la moins maîtrisée par l'ensemble des acteurs du logement du territoire : quasi-absence d'information concernant l'occupation du parc social des différents quartiers, l'évolution de la demande et des attributions. En l'absence de lisibilité des dynamiques actuelles, la construction d'une stratégie pertinente apparaît fragilisée, que ce soit en termes de politique d'attribution ou de ciblage des priorités pour les interventions sur le patrimoine locatif social.

*En améliorant la connaissance des dynamiques de peuplement du parc HLM, **il s'agit de favoriser la montée en stratégie de la collectivité et de ses partenaires pour renforcer et parfois adapter la politique de renouvellement urbain de la Ville** ».*

La Ville de Mulhouse, m2A et leurs partenaires (bailleurs sociaux représentés par l'AREAL, Etat) souhaitent **progresser dans la connaissance partagée du peuplement des logements sociaux** afin d'aboutir éventuellement à une stratégie commune en termes de politique d'attribution et/ou de priorisation des interventions. Dans ce cadre, un dispositif expérimental a été mis en oeuvre sur le quartier des Coteaux à Mulhouse. Ce quartier est intéressant car il comporte à la fois un parc social important géré par trois bailleurs sociaux, ainsi que des copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde financé par la Ville (PICO).

L'AURM a eu en charge la compilation des données à l'immeuble issues de l'enquête OPS 2012. Les données ont été fournies par les bailleurs sociaux via l'AREAL. En fonction de la qualité des données, **un socle commun d'indicateurs a pu être constitué, autour de 4 variables** :

- le nombre d'emménagés récents ;
- la typologie des ménages locataires ;
- l'âge des titulaires du bail ;
- les revenus de ménages locataires.

Des éléments de comparaison avec différentes échelles territoriales, issus du Rapport National sur la situation du logement en France¹, ont ensuite été mobilisés. Enfin, quand cela apportait une plus-value, l'analyse s'est enrichie d'indicateurs issus du Fichier Unique de la Demande Sociale.

¹ Rapport National sur la situation du logement en France, l'occupation du parc social en 2012 et son évolution, 2 tomes, DGALN, Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires

Un partenariat efficace avec l'AREAL et les bailleurs sociaux concernés

L'Association Régionale des Organismes Hlm d'Alsace (AREAL) est membre de l'AURM depuis 2013. Le dispositif expérimental mis en oeuvre dans le quartier des Coteaux n'aurait pas été possible sans son appui et son expertise. De même, les trois bailleurs sociaux présents sur le quartier, l'OPH Mulhouse Habitat et les SA I3F et LogiEst, se sont fortement impliqués dans la fourniture des données mais aussi dans l'analyse des résultats.

Les enseignements de l'étude

“

- ⊕ *La population du parc social du quartier des Coteaux est peu mobile.*
- ⊕ *La population du parc social du quartier est pauvre.*
- ⊕ *Le quartier occupe une place particulière dans le “ marché ” locatif social, avec une offre de grands logements à un coût relativement faible.*
- ⊕ *Il attire davantage une “ clientèle ” de familles.*
- ⊕ *Le parc social du quartier affiche une mixité sociale faible.*

”



Vue panoramique sur le quartier des Coteaux, un quartier très vert.

Au premier plan, le tram, qui dessert les Coteaux depuis 2006. Au second plan, les deux copropriétés Plein Ciel. On aperçoit à l'arrière-plan les tours Grünwald, propriété de l'OPH Mulhouse Habitat

Les Coteaux, 3 bailleurs, 2 417 logements sociaux

Fiche d'identité

9 225 habitants (soit 8,3 % des 110 351 mulhousiens), **dont 43% ont moins de 25 ans**

8 352€ de revenus médians en 2010 (Mulhouse : 13 229€ ; France métropolitaine : 18 749€)

1 220 demandeurs d'emploi (cat. A, B et C) en 2012 (soit 9,3% des 13 148 demandeurs d'emploi mulhousiens)

31% des allocataires CAF bénéficient du RSA-socle en 2012 (Mulhouse : 25%)

25% des allocataires CAF dont les revenus sont totalement dépendants des prestations sociales

(Mulhouse : 23%)

- **Une population jeune, peu formée et peu qualifiée**

73% du parc social a été construit entre 1949 et 1974 (Mulhouse : 37%)

- **Un parc ancien mais constitué pour des familles dès l'origine**

Le quartier compte 2 417 logements sociaux dont :

- 23% de 1-2 pièces (Mulhouse : 28%)
- 59% de 3-4 pièces (Mulhouse : 61%)
- 18% de 5 pièces et plus (Mulhouse : 11%)

- **Un parc constitué de grands logements, qui attire davantage les grands ménages**

La répartition par bailleur social est la suivante :

- OPH Mulhouse Habitat : 1 556 logements
- I3F : 593 logements
- LogiEst : 268 logements

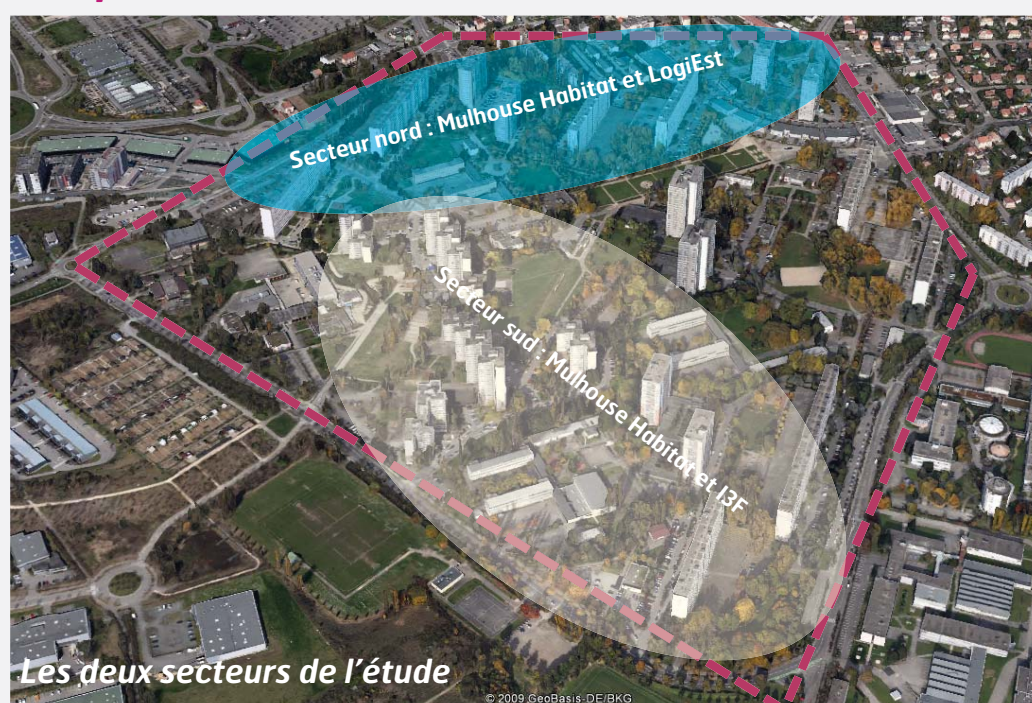
Le quartier comptait, en 2011, 3 525 logements, avec un taux de vacance de 10%.

Le taux de vacance du parc social est estimé à 8% (Mulhouse : 8%)

66% des ménages ont répondu à l'enquête OPS 2012 (1 607 réponses), avec des variations selon les bailleurs sociaux :

- OPH Mulhouse Habitat : 70% (1 091 réponses)
- I3F : 59% (350 réponses)
- LogiEst : 62% (166 réponses)

- **Un risque de sous-représentation des ménages les plus fragiles compte tenu de la complexité du questionnaire**



Pour des raisons de discrétion, il était impossible de rendre publiques les données à l'immeuble. De fait, le quartier des Coteaux a été découpé en 2 secteurs d'étude :

- le secteur nord intègre le patrimoine de LogiEst et une partie du patrimoine de Mulhouse Habitat,
- le secteur sud intègre le patrimoine d'I3F et l'autre partie du patrimoine de Mulhouse Habitat.



Zoom : les emménagés récents dans l'agglomération mulhousienne

Les emménagés récents sont l'ensemble des ménages vivant dans leur logement depuis moins de 3 ans.

L'analyse des résultats de l'enquête OPS 2012 sur les emménagés récents permet de tirer plusieurs enseignements intéressants sur ce public :

- **Ils sont plus jeunes** : 24% d'entre eux ont moins de 29 ans, contre 10% pour l'ensemble des ménages du parc social.

Cette caractéristique ne les distingue pas pour autant du profil-type des emménagés récents à l'échelle nationale.



Le secteur Matisse, géré par le bailleur social I3F

- **Ce sont (un peu) plus souvent des familles monoparentales** : elles représentent 18% des ménages ayant emménagé depuis moins de 3 ans dans le parc social, contre 15% pour l'ensemble des ménages de ce même parc.

Cependant, l'agglomération mulhousienne se distingue des autres territoires par une moindre présence des familles monoparentales parmi les emménagés récents. La présence plus importante de ménages étrangers ou récemment immigrés peut expliquer la moindre présence des familles monoparentales (cf p.10).

L'agglomération INSEE de Mulhouse regroupe les communes de Baldersheim, Bollwiller, Brunstatt, Didenheim, Feldkirch, Habsheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Mulhouse, Pfastatt, Pulversheim, Reiningue, Richwiller, Riedisheim, Rixheim, Sausheim, Staffelfelden, Wittelsheim et Wittenheim.

Emménagés récents (répartition par âge des titulaires du bail) : une part importante de jeunes

	Agglomération de Mulhouse	Haut-Rhin	Alsace	France métropolitaine
moins de 25 ans	8%	8%	9%	9%
25/29 ans	16%	18%	15%	17%
30/39 ans	38%	37%	29%	28%
40/49 ans	17%	17%	22%	21%
50/59 ans	12%	12%	13%	13%
60/74 ans	8%	7%	10%	9%
75 ans et plus	1%	1%	3%	3%
Ensemble	100%	100%	101%	100%

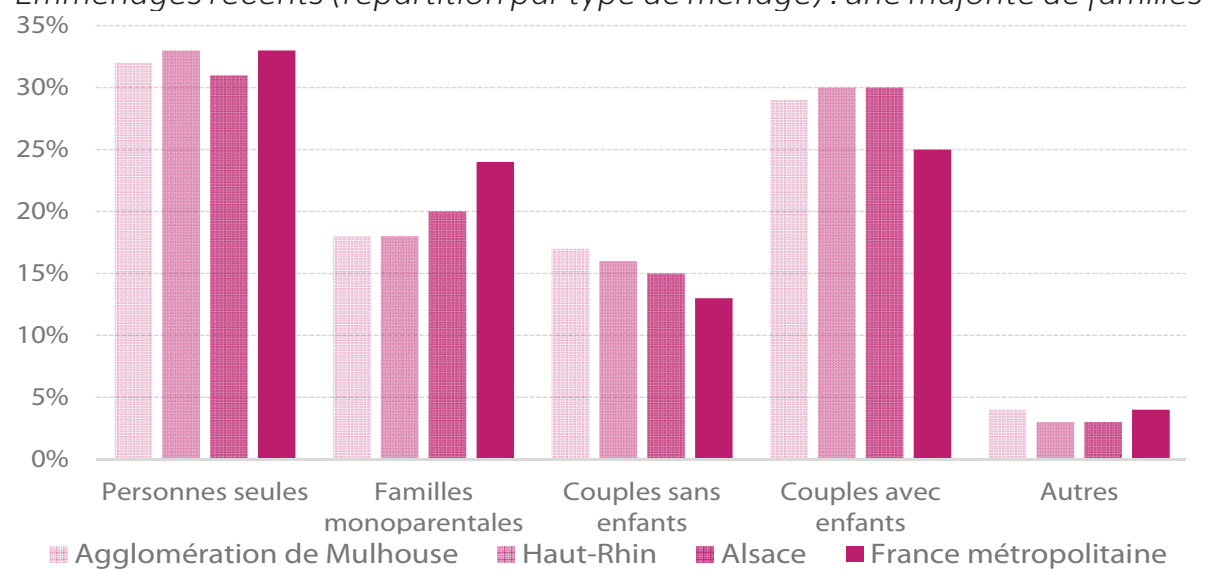
Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012

Ensemble des ménages (répartition par âge des titulaires du bail) : les jeunes sont moins présents

	Agglomération de Mulhouse	Haut-Rhin	Alsace	France métropolitaine
moins de 25 ans	3%	3%	3%	3%
25/29 ans	7%	7%	6%	7%
30/39 ans	19%	18%	18%	18%
40/49 ans	20%	20%	21%	22%
50/59 ans	18%	18%	19%	20%
60/74 ans	22%	22%	21%	20%
75 ans et plus	11%	12%	11%	11%
Ensemble	100%	100%	99%	101%

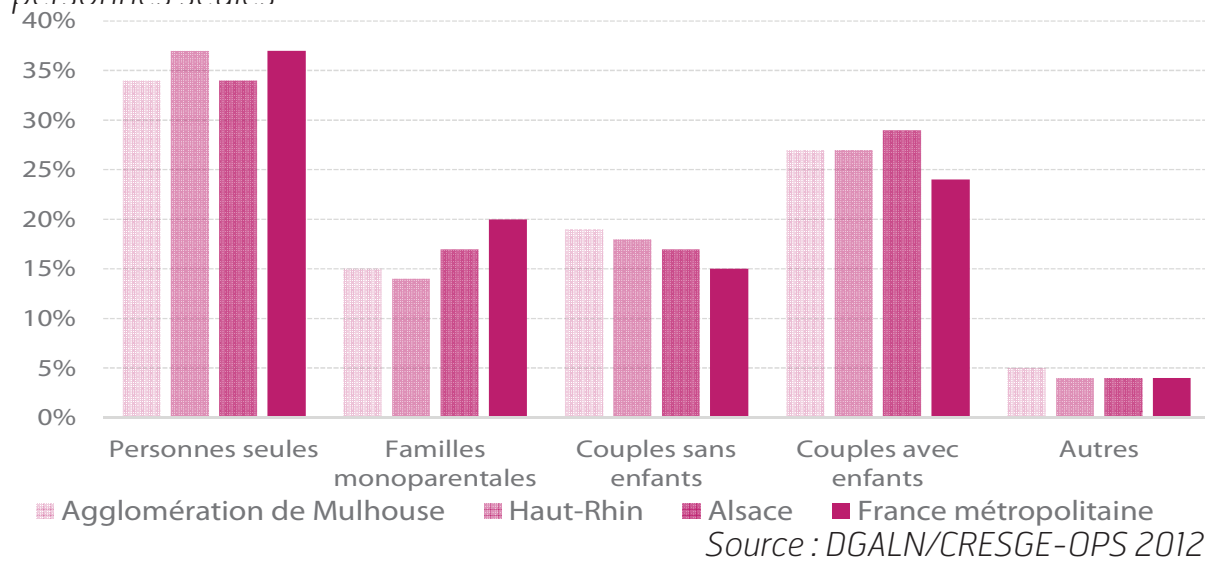
Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012

Emménagés récents (répartition par type de ménage) : une majorité de familles



Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012

Ensemble des ménages (répartition par type de ménage) : davantage de personnes seules



Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012



- **ils sont plus pauvres** : plus d'un nouveau ménage sur 4 a des revenus inférieurs à 20% des plafonds de ressource du PLUS, soit environ 3 900€ annuels. Ce public ne représente " que " 23% de l'ensemble des ménages du parc social de l'agglomération mulhousienne.

Sur ce point l'agglomération mulhousienne se distingue assez nettement des autres territoires. Si les emménagés récents sont toujours plus pauvres que les ménages déjà en place, les plus pauvres d'entre eux sont en proportion moins représentés dans le Haut-Rhin, en Alsace et en France métropolitaine.



Le parc central des Coteaux, un élément fort de l'organisation urbaine du quartier

Emménagés récents (répartition des ménages par niveau de ressources en % du PLUS) : plus d'un quart de ménages très pauvres

	Agglomération de Mulhouse	Haut-Rhin	Alsace	France métropolitaine
moins de 20%	28%	27%	28%	25%
moins de 40%	48%	48%	48%	45%
moins de 60%	70%	70%	70%	67%
moins de 80%	85%	85%	85%	84%
moins de 100%	94%	94%	95%	94%
moins de 120%	98%	98%	98%	98%
moins de 140%	99%	99%	99%	99%
moins de 160%	100%	100%	100%	100%
moins de 180%	100%	100%	100%	100%

Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012

Clé de lecture : dans l'agglomération de Mulhouse, 28% des emménagés récents ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds de ressource du PLUS.

Ensemble des ménages (répartition des ménages par niveau de ressources en % du PLUS) : moins de ménages très pauvres

	Agglomération de Mulhouse	Haut-Rhin	Alsace	France métropolitaine
moins de 20%	23%	20%	21%	19%
moins de 40%	43%	39%	40%	38%
moins de 60%	65%	61%	61%	60%
moins de 80%	82%	79%	79%	78%
moins de 100%	92%	90%	90%	90%
moins de 120%	97%	96%	96%	96%
moins de 140%	99%	99%	98%	99%
moins de 160%	99%	99%	99%	100%
moins de 180%	100%	100%	100%	100%

Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012

Les plafonds de ressource :

L'attribution des logements sociaux sous certaines conditions, notamment de ressources. Les revenus des ménages candidats à un logement social doivent respecter ces plafonds, dont le montant dépend du type de prêt obtenu par le bailleur social pour construire ou rénover le logement, de la localisation du bien, de la composition du ménage candidat. Le montant des plafonds de ressource est réévalué tous les ans.

Plafonds au 1 ^{er} janvier 2015	PLA-I			PLUS			PLS		
	Paris & limit.	Reste IDF	Autres régions	Paris & limit.	Reste IDF	Autres régions	Paris & limit.	Reste IDF	Autres régions
Une personne seule	12 722 €	12 722 €	11 058 €	23 127 €	23 127 €	20 107 €	30 065 €	30 065 €	26 139 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	20 740 €	20 740 €	16 112 €	34 565 €	34 565 €	26 851 €	44 935 €	44 935 €	34 906 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	27 186 €	24 929 €	19 374 €	45 311 €	41 550 €	32 291 €	58 904 €	54 015 €	41 978 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	29 757 €	27 373 €	21 558 €	54 098 €	49 769 €	38 982 €	70 327 €	64 700 €	50 677 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	35 399 €	32 407 €	25 223 €	64 365 €	58 917 €	45 858 €	83 675 €	76 592 €	59 615 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	39 836 €	36 466 €	28 425 €	72 429 €	66 300 €	51 682 €	94 158 €	86 190 €	67 187 €
Par personne supplémentaire	4 438 €	4 062 €	3 170 €	8 070 €	7 388 €	5 765 €	10 491 €	9 604 €	7 495 €





La population du parc social déménage peu

16% des ménages du parc social des Coteaux ont emménagé il y a moins de 3 ans

Dans les quartiers des Coteaux, la mobilité résidentielle est faible, comparativement à celle de l'ensemble de la ville. Le taux de mobilité résidentielle dans le parc social du quartier est plus faible que celui de l'agglomération mulhousienne, où 1 ménage sur 4 a emménagé dans un logement social entre 2009 et 2012.

La faiblesse du taux de mobilité résidentielle du quartier peut s'expliquer de deux façons :

- les emménagés récents recouvrent en réalité deux types de mobilité :

- **la mobilité externe**, c'est à dire les ménages qui intègrent le parc social. Mulhouse concentrant 63% du parc social de l'agglomération, elle accueille une majorité de nouveaux ménages locataires Hlm ;

- **la mobilité interne**, c'est à dire les ménages qui changent de logement au sein du parc social. Sur cette dernière catégorie, le fichier unique de la demande sociale enregistrée au 31 janvier 2013 montre que 37% des ménages demandant un logement social aux Coteaux occupent déjà un logement Hlm. Toutefois, l'analyse de ces chiffres montre aussi que la demande sociale exprimée aux Coteaux ne représente que 4% de la demande totale exprimée sur Mulhouse, et ce alors que le parc Hlm du quartier représente 18% du parc social mulhousien. **Le quartier des Coteaux est donc un secteur peu attractif pour les ménages**, ce qui explique la faible mobilité résidentielle.

- **les ménages du parc social des Coteaux sont pour la plupart d'entre eux des ménages pauvres** (voir infra). Ils sont donc moins enclins à quitter leur logement, ce d'autant plus que les loyers y sont relativement faibles au regard de la surface moyenne des logements.

Part des emménagés récents dans le parc social des Coteaux en 2012 : moins de deux ménages sur 10 ont emménagé depuis moins de 3 ans

	Secteur nord	Secteur sud	les Coteaux
Nombre de logements	1216	1201	2417
Nombre d'emménagés récents	206	182	388
Part des emménagés récents	17%	15%	16%

Source : AREAL-OPS 2012

Part des emménagés récents dans le parc social en 2012 : dans l'agglomération mulhousienne, 1 ménage sur 4 a emménagé depuis moins de 3 ans

	Agglomération de Mulhouse	Haut-Rhin	Alsace	France métropolitaine
Nombre de logements	17 500	37 677	93 555	3 918 965
Nombre d'emménagés récents	4 406	9 292	21 620	912 444
Part des emménagés récents	25%	25%	23%	23%

Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012

Définitions

Les emménagés récents : au sein de l'enquête OPS, les " emménagés récents " sont les ménages ayant emménagé dans leur logement social moins de 3 ans avant la date de l'enquête.

Le fichier unique de la demande est géré au niveau alsacien par l'Association régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL). Il a été mise en place dans le cadre de l'article 117 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation et de lutte contre les exclusions. Les démarches des personnes qui cherchent un logement social sont simplifiées : leur demande est effectuée au moyen d'un formulaire unique. Les pièces justificatives demandées sont fixées de façon limitative et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs. Les caractéristiques du nouveau système d'enregistrement des demandes de logement social visent à permettre à l'ensemble des acteurs du logement social d'un même département (Etat, communes, organismes HLM, CIL, etc..), et, en Ile-de-France, de l'ensemble de la région, de partager les informations.



Une majorité de familles occupent le parc social

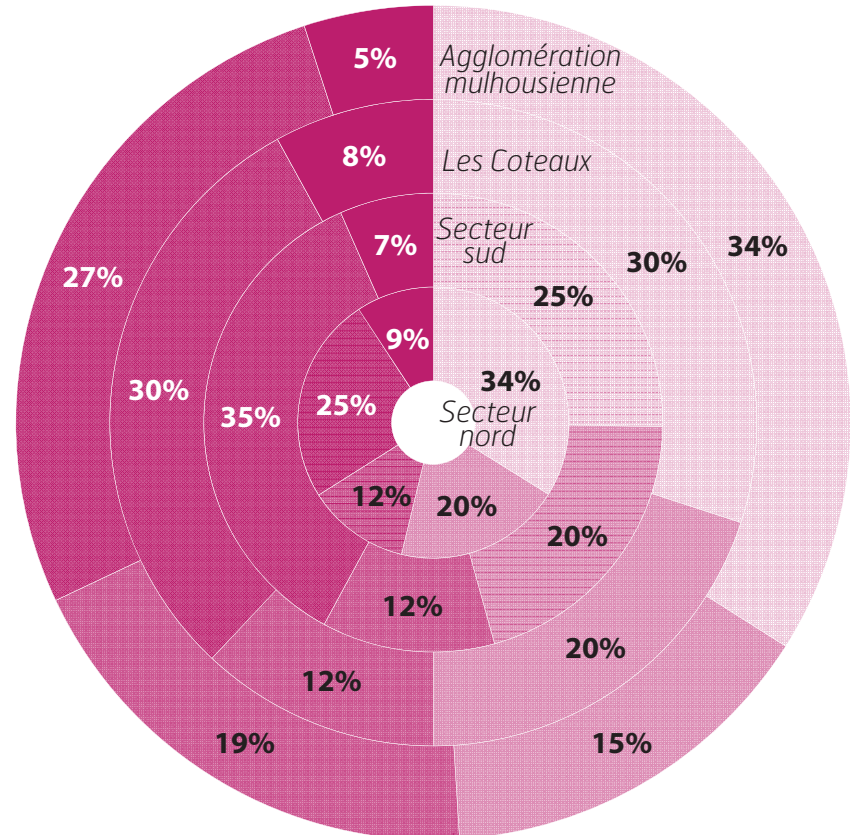
Les familles (monoparentales ou couples avec enfants) représentent 60% des ménages du parc social des Coteaux

Le parc social du quartier des Coteaux est majoritairement composé de grands logements. Il est donc logique de retrouver au sein de ce parc une part importante de grands ménages. Le quartier des Coteaux se distingue d'ailleurs de l'agglomération mulhousienne en raison de la part plus importante de familles monoparentales.

Des différences sont repérables entre les deux secteurs du quartier. Ainsi, le secteur nord accueille davantage de personnes seules (34%) que le secteur sud, qui lui accueille davantage de couples avec enfants (35%).

La composition des ménages du parc social des Coteaux se distingue de l'échelle nationale par une part plus importante de familles, qu'elles soient ou non monoparentales. **Le quartier occupe donc une place particulière dans l'ensemble du parc social de l'agglomération mulhousienne en raison de la prédominance des grands logements de 4 pièces et plus.** L'analyse de la demande locative sociale confirme l'analyse : 48% des demandeurs sont des ménages de 3 personnes et plus².

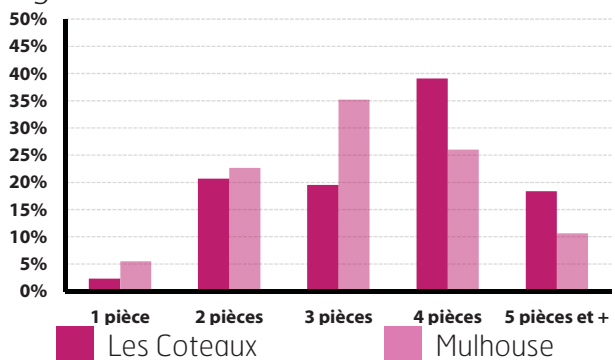
Répartition des ménages par type aux Coteaux : une majorité de familles (familles monoparentales et couples avec enfants) dans le parc social du quartier



■ Personnes seules ■ Familles monoparentales ■ Couples sans enfants
■ Couples avec enfants ■ Autres

Source : AREAL-OPS 2012

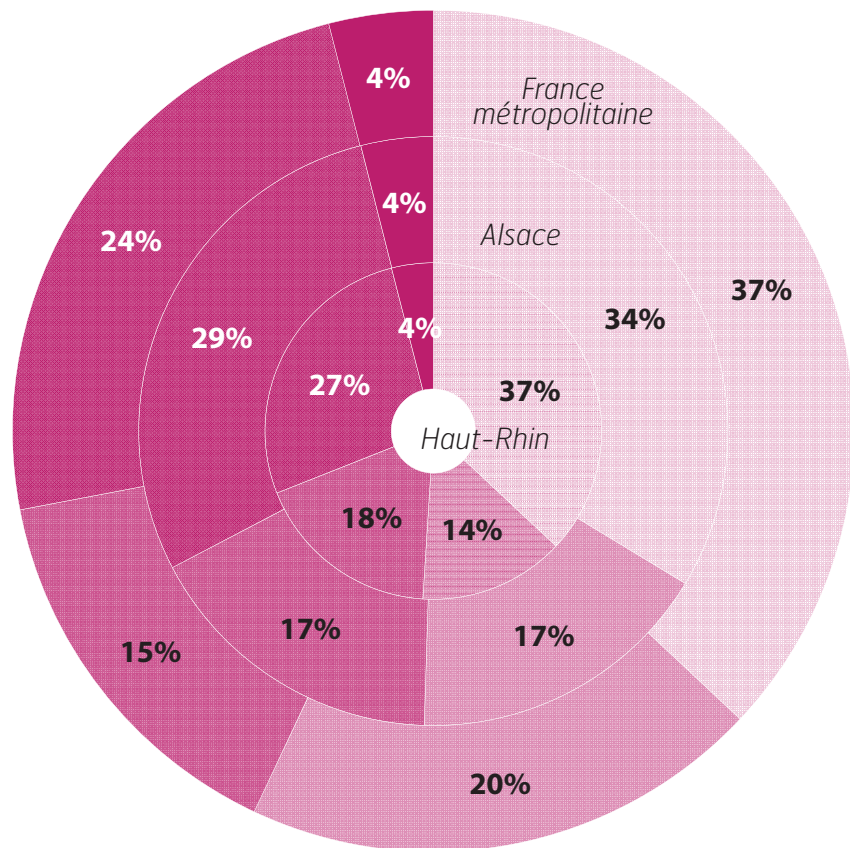
Le parc social est dominé par les grands logements



Source : RPLS 2012

² voir la fiche d'identité du quartier des Coteaux réalisée dans le cadre du suivi du PLH de m2A

Répartition des ménages par type dans les terroires de comparaison : les personnes seules prédominent



■ Personnes seules ■ Familles monoparentales ■ Couples sans enfants
■ Couples avec enfants ■ Autres

Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012



Une population vieillissante ?

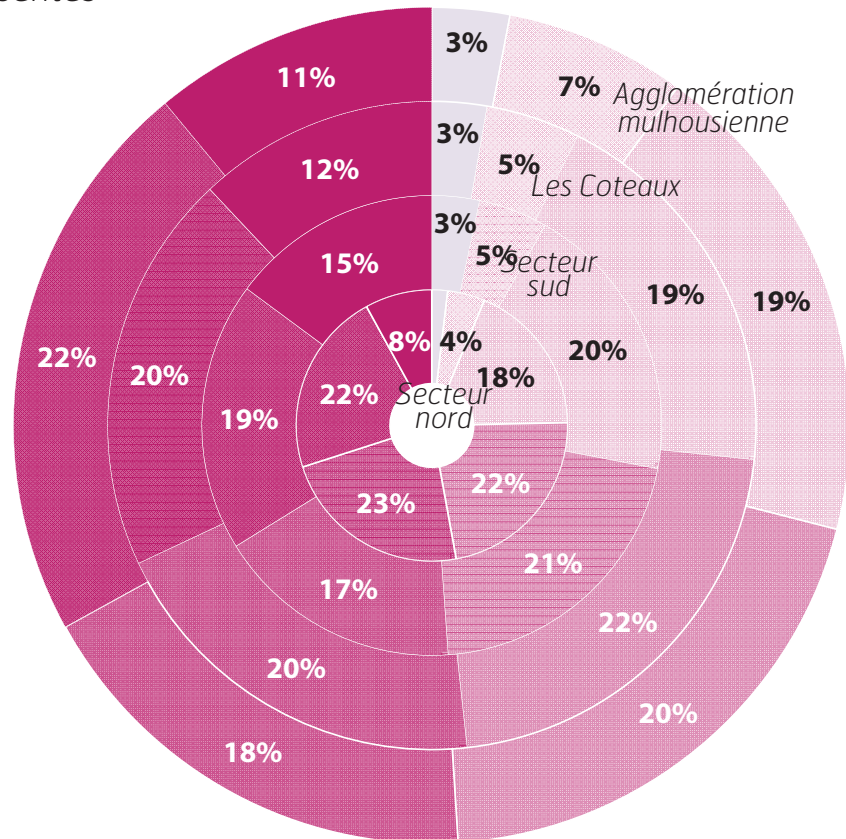
Le quartier des Coteaux se situe dans la moyenne en ce qui concerne l'âge des titulaires des baux

Il n'y a pas de différences notable entre les Coteaux et l'agglomération mulhousienne en termes d'âge des chefs de ménage.

En revanche, des différences apparaissent entre les deux secteurs de l'étude. Le secteur nord se distingue par une proportion plus importante de titulaires de bail âgés de 40 à 59 ans, tandis que le secteur sud se caractérise lui par une plus forte part de titulaires de bail âgés de 60 ans et plus.

L'analyse de la demande locative sociale exprimée sur le quartier montre que 56% des demandeurs ont plus de 40 ans. Les demandeurs « âgés » sont en proportion plus nombreux aux Coteaux que dans l'ensemble de Mulhouse. **Il semble donc que le quartier est attractif pour les familles à la recherche d'un grand logement.** Ainsi, la structure de la population du quartier montre une présence importante de ménages étrangers ou récemment immigrés, qui s'inscrivent encore dans le modèle familial "nucléaire" traditionnel (un couple avec un ou des enfants), avec souvent un nombre d'enfants légèrement plus élevé que la moyenne.

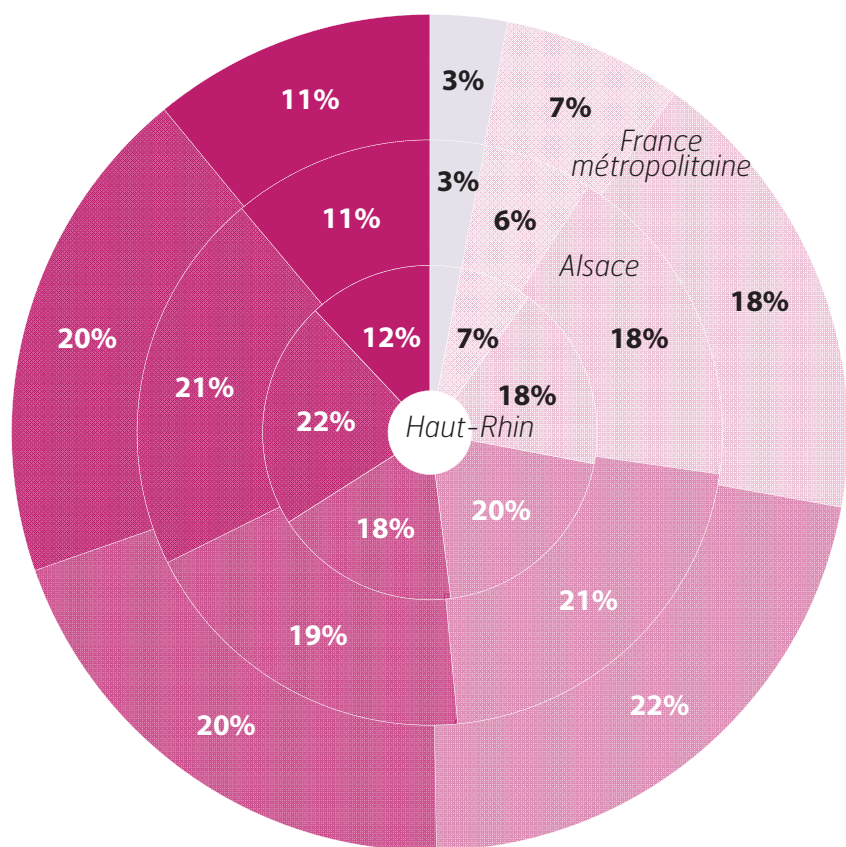
Répartition des ménages en fonction de l'âge du titulaire du bail dans le quartier des Coteaux et dans l'agglomération mulhousienne : les 40/59 ans bien représentés



■ moins de 25 ans ■ 25/29 ans ■ 30/39 ans ■ 40/49 ans
 ■ 50/59 ans ■ 60/74 ans ■ 75 ans et plus

Source : AREAL-OPS 2012

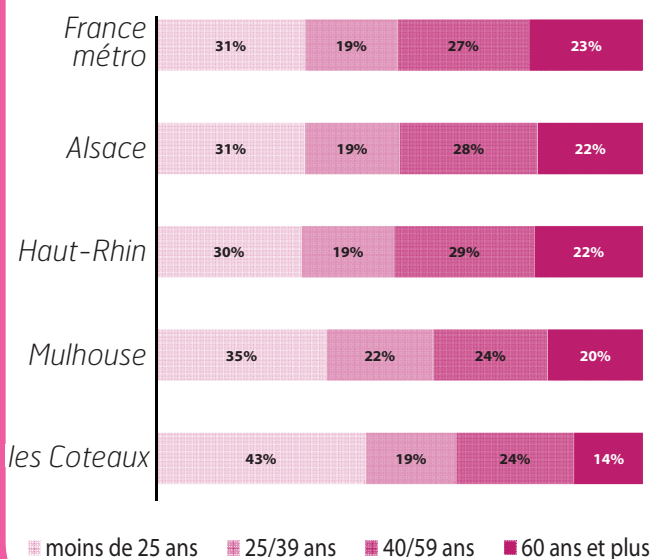
Répartition des ménages en fonction de l'âge du titulaire du bail dans le Haut-Rhin, en Alsace et en France métropolitaine : les 40/59 ans bien représentés



■ moins de 25 ans ■ 25/29 ans ■ 30/39 ans ■ 40/49 ans
 ■ 50/59 ans ■ 60/74 ans ■ 75 ans et plus

Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012

Répartition comparée de la population par âge (source : RGP INSEE 2011)





Le parc social accueille une population pauvre

Aux Coteaux, 1 habitant du parc social sur 3 a des revenus inférieurs à 20% du plafond du PLUS,

Cela représente environ 3 900€ annuels pour une personne seule. A titre de comparaison, la part de cette catégorie est de 23% dans l'agglomération mulhousienne et de 19% en France métropolitaine.

Le secteur sud du quartier semble se caractériser par une population plus pauvre, puisque 36% des ménages ayant répondu à l'enquête OPS ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds du PLUS, contre 31% dans le secteur nord. Ces chiffres viennent confirmer le ressenti des acteurs de terrain, qui ont tous relevé des difficultés sociales plus présentes sur cette partie du quartier.

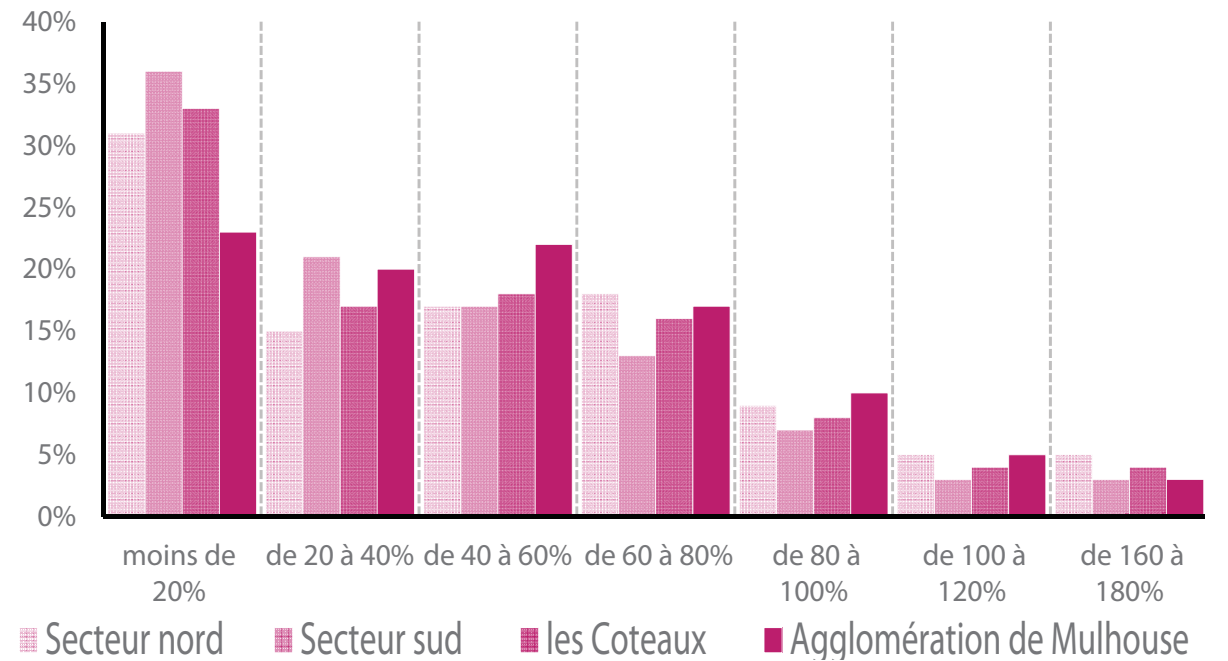
L'analyse de la demande locative sociale exprimée sur le quartier confirme ces observations. En effet, 68% des ménages demandant un logements social aux Coteaux ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLAI.

L'objectif de mixité sociale affiché dans la loi Lamy semble difficile à atteindre aux Coteaux. Seuls 32% des ménages ont des revenus supérieurs à 60% des plafonds du PLUS, contre 40% en France métropolitaine. Le manque d'attractivité du quartier, sa mauvaise image sont autant de freins à l'installation d'un autre type de population, y compris dans les copropriétés, qui présentent souvent un profil sociologique similaire à celui des immeubles Hlm.



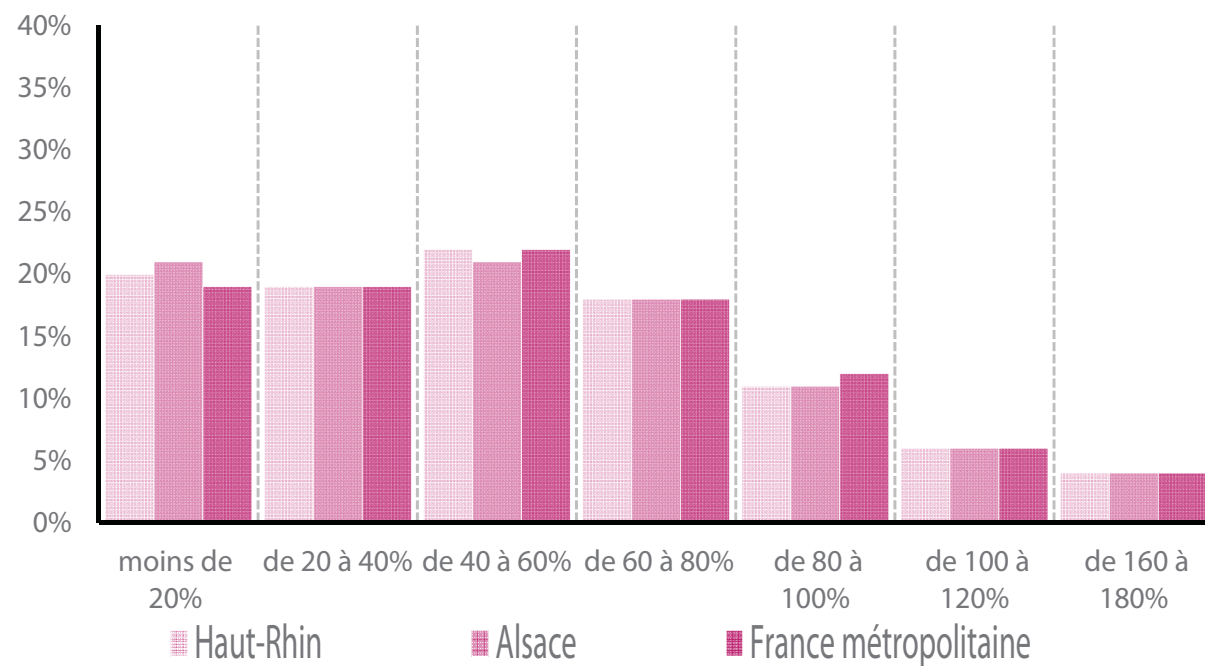
Le secteur sud du quartier apparaît comme étant celui qui abrite une population plus fragile.

Répartition des ménages par niveau de ressources en % du PLUS aux Coteaux et dans l'agglomération mulhousienne : les ménages du parc social des Coteaux sont des ménages pauvres



Source : AREAL-OPS 2012

Répartition des ménages par niveau de ressources en % du PLUS dans le Haut-Rhin, en Alsace et en France métropolitaine : une relative homogénéité



Source : DGALN/CRESGE-OPS 2012

AURM

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

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.