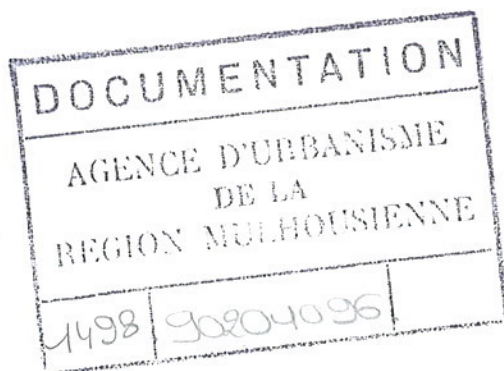


RECUEIL DE
DONNEES
PERMANENT



Années
habiter
pour social
domaines sociaux.
2 Observatoire
demande de
logement
loyer

PRINTEMPS
2001

Sur le quartier des Coteaux à Mulhouse

Cahier Spécial
Logement HLM et
Population résidente

En raison de données indisponibles au moment de la sortie de la première parution en automne 2000, les informations relatives au logement HLM n'ont pu y être insérées.

Au jour d'aujourd'hui, les données relatives au parc le plus important des Coteaux, celui détenu par l'OPAC Mulhouse Habitat (63 % des logements HLM des Coteaux) ont été obtenues pour l'année de référence de l'observation, à savoir 1999.

Afin d'homogénéiser la parution suivante prévue pour octobre 2001 en n'y présentant que des données 2000, nous avons préféré indiquer les données manquantes de 1999 dans un document séparé qui vient compléter la première parution.

Les données LOGEMENTS HLM et POPULATION RESIDENTE concernant l'année 2000 seront ensuite intégrées directement dans la parution et non plus dans un document séparé.

• Document validé par les membres de la cellule technique URBAN, réunis le 04 avril 2001.

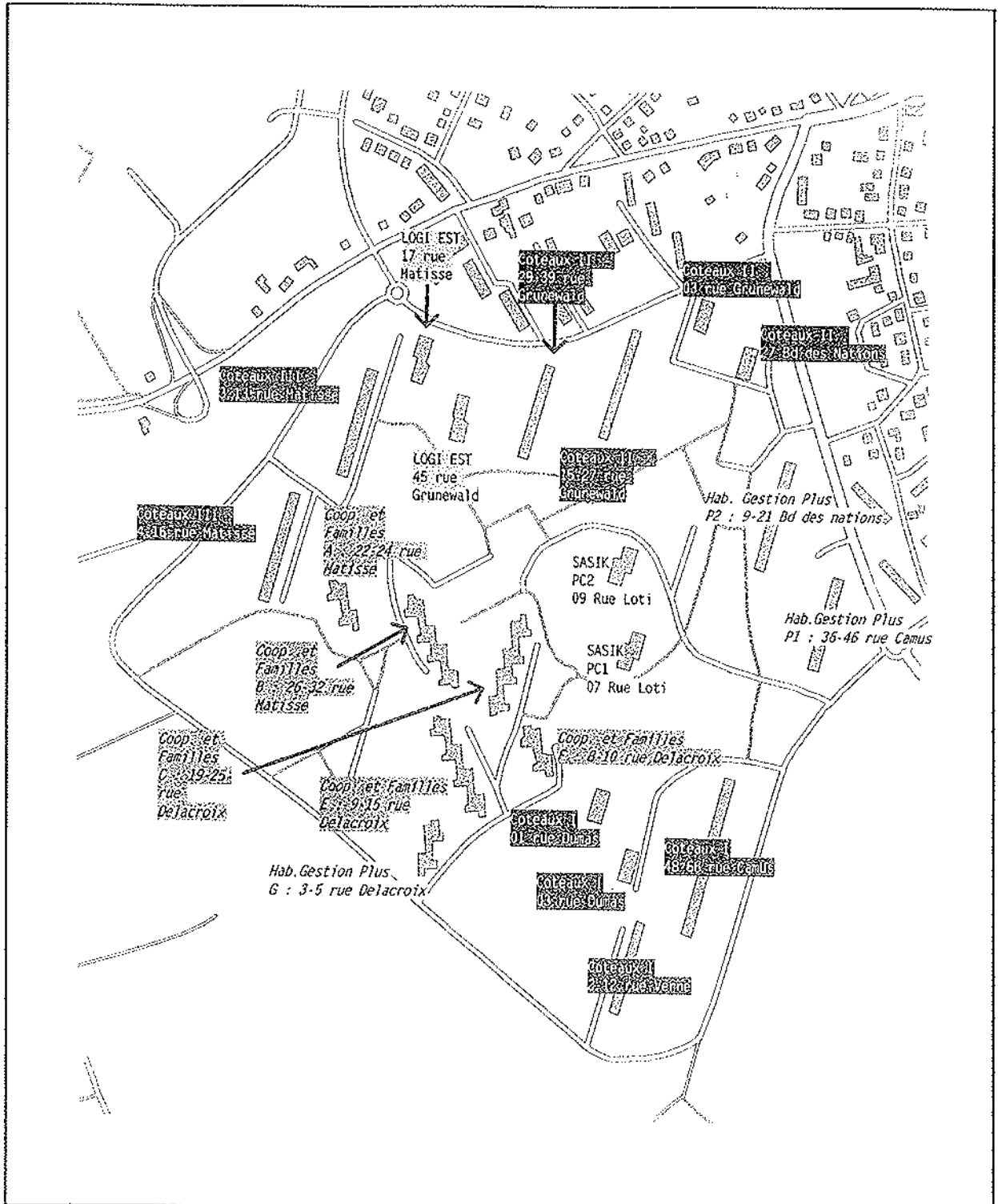
• Prochaine parution prévue en automne 2001

• Etude réalisée par l'AURM et AZERTY Conseil, pour la Ville de Mulhouse.

Contact :
Laure DEROULLERS

Tél : 03 89 43 12 36

Localisation des immeubles HLM aux Coteaux



SOMMAIRE

LE LOGEMENT HLM

Les taux de rotation et de vacance	Page 1
Les loyers	Page 2
Les impayés de loyers	Page 3
La demande	Page 4
L'occupation des garages	Page 5

LA POPULATION

Les situations familiales	Page 6
Les catégories Socio-Professionnelles	Page 7
Les niveaux de ressources	Page 8
Qui remplace qui ?	Page 9
Les bénéficiaires du RMI	

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS PRÉSENTÉS

Page 11

LE LOGEMENT HLM

Les taux de rotation et de vacance

Les données présentées ne concernent que les programmes de logements de l'OPAC Mulhouse Habitat, les informations relatives aux parcs «Logi Est» et «Coopération et Famille» ne nous étant pas parvenues.

Une tendance inverse de celle observée entre 96 et 98

Le constat établi dans la parution précédente faisait mention d'une diminution de la vacance et d'une augmentation du taux de rotation.

Entre 98 et 99, l'évolution observée est inverse.

L'accroissement du nombre de logements vacants n'est toutefois pas inquiétante puisque cette vacance est majoritairement inférieure à 3 mois.

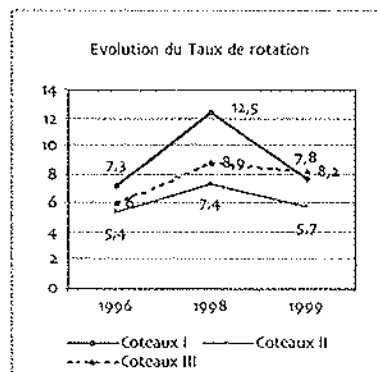
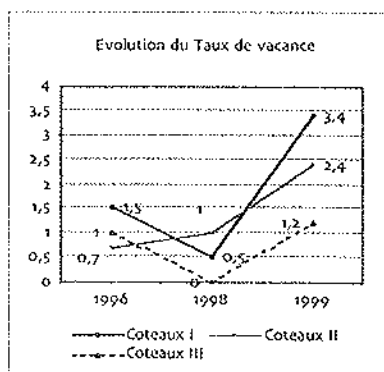
La diminution du taux de rotation semble, quant-à elle, confirmer l'hypothèse qu'avait émise l'OPAC. Il semblait considérer l'augmentation de 1998 comme conjoncturelle car liée à la mise sur le marché de nouveaux logements HLM OPAC.

Nombre de logements (Rappel pour mémoire)

	F2 + F3	F4 + F5	TOTAL
Coteaux 1	35 %	65 %	614
Coteaux 2	47 %	53 %	540
Coteaux 3	44 %	56 %	416
Ensemble coteaux OPAC	41 %	59 %	1570

La vacance au 31/12/99

	Nombre de logements vacants		Nombre de logements vacants depuis au moins 3 mois	
Coteaux 1	21	3,4 %	5	0,8 %
Coteaux 2	13	2,4 %	1	0,2 %
Coteaux 3	5	1,2 %	2	0,5 %
Ensemble coteaux OPAC	39	2,5 %	8	0,5 %



Nombre d'emménagements effectués en 1999 TAUX DE ROTATION 1999

Coteaux 1	48	7,8 %
Coteaux 2	31	5,7 %
Coteaux 3	34	8,2 %
Ensemble coteaux OPAC	113	7,2 %

Remarques :

Les graphiques présentant l'évolution des taux de vacance et de rotation sont à manier avec précaution car les sources statistiques utilisées pour 1996 et 1998 sont les fichiers PLS de la DRE et non les fichiers OPAC.

LE LOGEMENT HLM

Les loyers

Les données présentées sont ici plus précises concernant l'OPAC Mulhouse Habitat, car il a été possible d'obtenir des informations par logement.

Des différences notables de loyers entre secteurs

Globalement Logi Est affiche des loyers légèrement supérieurs à ceux pratiqués par l'OPAC, si ce n'est pour les F5.

Concernant plus spécifiquement Mulhouse Habitat, il est à noter une disparité de loyers selon les programmes et par conséquent selon les secteurs géographiques.

La disparité de loyers peut s'expliquer par les travaux de réhabilitation qui ont d'abord concerné les immeubles des Coteaux 2 puis en 1999, la barre 48-66 rue Camus du programme Coteaux 1.

La taille des logements, plus grands aux Coteaux 1 influence également la hiérarchie observée.

Le montant des loyers au 31-12-99

	loyers moyens par mois	Charges moyennes par mois	Loyers + charges	Loyer prix au m2
Coteaux 1	1 543 F	889 F	2 432 F	147 F
Coteaux 2	1 719 F	856 F	2 575 F	162 F
Coteaux 3	1 277 F	870 F	2 147 F	123 F
Ensemble coteaux OPAC	1 533 F	873 F	2 406 F	146 F

Loyers moyens par taille de logement (charges comprises)

	OPAC (au 31/12/99)	LOGI EST (1 ^{er} semestre 99)
F1	-	1488 F
F2	1687 F	1923 F
F3	2234 F	2314 F
F4	2578 F	2625 F
F5	2961 F	2894 F

LE LOGEMENT HLM

Les impayés de loyers

Les données présentées ne concernent que les programmes de logements de l'OPAC Mulhouse Habitat, les informations relatives aux parcs «Logi Est» et «Coopération et Famille» ne nous étant pas parvenues.

Un ménage sur quinze est endetté

La hiérarchie observée pour les loyers ne se retrouve pas pour le montant des impayés. En effet, là où le loyer est le plus élevé, le montant moyen de l'impayé et le nombre de ménages concernés sont faibles.

La situation observée pour le programme Coteaux 1 pourrait être préoccupante si on se réfère à la part des ménages en impayés qui avoisine les 50 %. Néanmoins, la moitié de ces ménages ne doivent pas plus d'un mois de loyer.

A noter également que sur les 103 ménages endettés, la moitié sont bénéficiaires de l'APL.

Les impayés de loyers au 31-12-99

	Coteaux 1	Coteaux 2	Coteaux 3	TOTAL
Montant moyen des impayés	5509,33	4464,58	4755,47	5055,2
<i>nombre de ménages pour lesquels l'impayé équivaut à :</i>				
1 mois et moins de loyer + charges	149	104	45	298
2 - 3 mois et moins de loyer + charge	78	47	31	156
Au moins 3 mois de loyer + charges	58	29	16	103
Part des ménages ayant des impayés	49 %	34 %	23 %	37 %
Part des ménages endettés	10 %	5,5 %	4 %	7 %
nombre de ménages	582	527	408	1517

L'Aide Personnalisée au Logement au 31-12-99

	Montant moyen APL	%age moyen par rapport au loyer (charges incluses)	Nombre de ménages bénéficiaires de l'APL
Coteaux1	1176	47%	335 (58%)
Coteaux2	1234	47%	282 (54%)
Coteaux3	833	40%	136 (33%)
Ensemble coteaux OPAC	1136	46%	753

DEFINITION :

Le terme endetté ne sera appliqué ici que pour des dettes équivalant à au moins 3 mois de loyers.

50 % des ménages bénéficient de l'APL.

332 des 753 bénéficiaires de l'APL ont des impayés (44%).

49 ménages bénéficiaires sont endettés, soit 6,5 % des bénéficiaires

Le montant moyen des impayés est de 3983,27 F.

LE LOGEMENT HLM

La demande

Les données présentées ne concernent que les programmes de logements de l'OPAC Mulhouse Habitat, les informations relatives aux parcs «Logi Est» et «Coopération et Famille» ne nous étant pas parvenues.

Un quartier auquel les habitants semblent attachés

Si on considère que :

- sur 38 demandes formulées de la part de résidents aux Coteaux, 53 % émanent de ménages désirant demeurer dans le quartier

- la part de ménages demeurant depuis plus de 10 ans aux Coteaux est de 49 %

il semble que les habitants des Coteaux soient attachés à leur quartier.

Certains secteurs du quartier semblent toutefois plus recherchés que d'autres. Ainsi, des locataires de logements anciennement SAEM 2000 demandent à être logés dans d'autres secteurs du quartier. Nous ignorons toutefois ici si c'est l'emplacement géographique qui déplaît ou s'il s'agit uniquement de raisons liées aux caractéristiques du logement.

Concernant l'attractivité, il est préférable de disposer de chiffres sur quelques années pour se prononcer.

Au 31/12/99, le parc OPAC comprend 8909 logements.

Le patrimoine situé aux Coteaux représente 18% du parc de logement de l'OPAC.

224 demandes ont été formulées pour venir habiter aux Coteaux
=
11 % des demandes de logements formulées auprès de l'OPAC Mulhouse Habitat

Les demandes sont exprimées à :

=> à 19 % par des locataires OPAC / aucune n'émane de personne déjà résidente aux Coteaux

=> à 81 % par des personnes non locataires de l'OPAC / 11 % d'entre elles résident déjà aux Coteaux

LE LOGEMENT HLM

L'occupation des garages

Les données présentées ne concernent que les programmes de logements de l'OPAC Mulhouse Habitat, les informations relatives aux parcs «Logi Est» et «Coopération et Famille» ne nous étant pas parvenues.

Des taux d'occupation en nette progression

Les taux d'occupation calculés ici semblent indiquer que les travaux de sécurisation des garages portent leurs fruits.

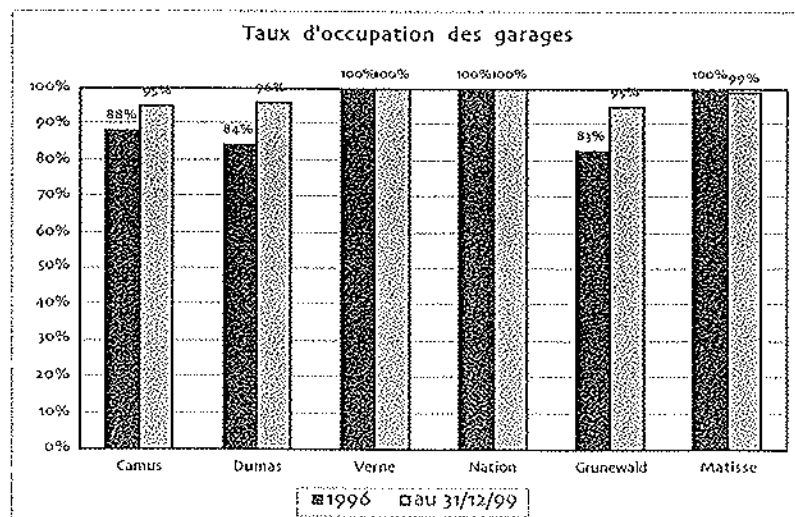
En effet, pour Camus, Grunewald et Dumas qui affichaient des taux bas comparés aux autres immeubles, la situation s'est améliorée. Les taux observés aujourd'hui sont 10 points supérieurs à ceux de 1997.

Il se peut toutefois, que cette augmentation résulte d'une diminution du nombre de garages effectivement mis en location. Or, les sources utilisées ici étant très différentes, il est difficile de vérifier ce fait.

Taux d'occupation des garages

		1996	au 31/12/99	loyer au 31/12/99
Coteaux 1	Camus	88%	95%	190 F
	Dumas	84%	96%	190 F
	Verne	100%	100%	190 F
Coteaux 2	Nation	100%	100%	190 F
	Grunewald	83%	95%	190 F
Coteaux 3	Matisse	100%	99%	185 F
ensemble Coteaux OPAC		90%	97%	-
Patrimoine OPAC Mulhouse		-	94%	-

Sources : pour l'année 1996, «étude de restructuration et de mise au point d'un nouveau mode de gestion du stationnement dans le quartier des Coteaux / pour 1999 : fichiers OPAC traités par l'AURM.



Remarque : les sources utilisées étant différentes, les résultats sont à manier avec précaution.

LA POPULATION

Les situations familiales

Les données présentées ne concernent que les programmes de logements de l'OPAC Mulhouse Habitat, les informations relatives aux parcs «Logi Est» et «Coopération et Famille» ne nous étant pas parvenues.

Une certaine mixité dans les situations rencontrées

Les ménages de 3 à 5 personnes comptent pour 1/3 des ménages dans chacun des 3 secteurs.

Les personnes seules sont également bien représentées, notamment au niveau des Coteaux 3 où leur proportion est également d'un tiers des ménages. La répartition par âge semble indiquer qu'il s'agit surtout de personnes de plus de 50 ans.

Il est à signaler des cas de cohabitation parents, enfants et un grand parent. Les occupants de plus de 24 ans représentent 6 % de la population des ménages.

Remarques : le fichier informatique fourni par l'OPAC distingue les signataires des occupants. Malheureusement, lorsque deux signataires sont mentionnés, l'âge du deuxième n'est pas signalé.

Nationalités

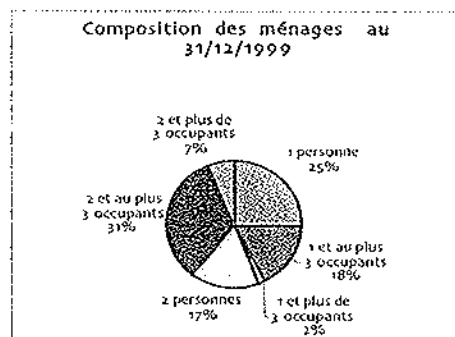
Française = 86 %
Étrangère = 14 %

Nombre de personnes par ménage au 31/12/99

Nombre de signataires et d'occupants	Coteaux 1		Coteaux 2		Coteaux 3	
	Personnes	%	Personnes	%	Personnes	%
1 personne seule	130	22%	116	22%	137	33%
1 et au plus 3 occupants	111	19%	109	21%	48	12%
1 et plus de 3 occupants	16	3%	8	1%	0	0%
2 personnes	77	13%	86	16%	92	22%
2 et au plus 3 occupants	196	33%	171	33%	127	31%
2 et plus de 3 occupants	59	10%	36	7%	6	2%

Ensemble Coteaux (OPAC)

Population des logements = 4957
Nombre de ménages = 1517



OCCUPANTS	Coteaux 1	Coteaux 2	Coteaux 3	TOTAL
<= 15 ans	531 60%	391 61%	180 58%	1102 60%
16-24 ans	235 26%	160 25%	85 28%	480 26%
25-29 ans	46 5%	41 6%	18 6%	105 6%
30-50 ans	60 7%	47 7%	22 7%	129 7%
plus de 50 ans	17 2%	6 1%	4 1%	27 1%

Signataire principal	Coteaux 1	Coteaux 2	Coteaux 3	TOTAL
19-24 ans	9 2%	6 1%	0 0%	15 1%
25-29 ans	41 7%	28 5%	24 6%	93 6%
30-49 ans	279 48%	225 43%	138 34%	642 42%
50-74 ans	224 39%	218 42%	187 46%	629 42%
75 ans et plus	28 5%	45 9%	59 14%	132 9%

LA POPULATION

Les Catégories Socio-Professionnelles

Les données présentées ne concernent que les programmes de logements de l'OPAC Mulhouse Habitat, les informations relatives aux parcs «Logi Est» et «Coopération et Famille» ne nous étant pas parvenues.

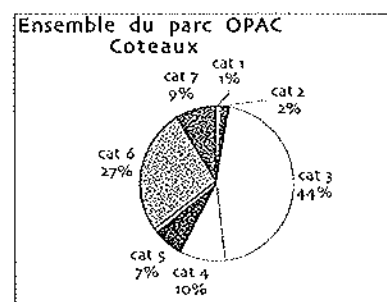
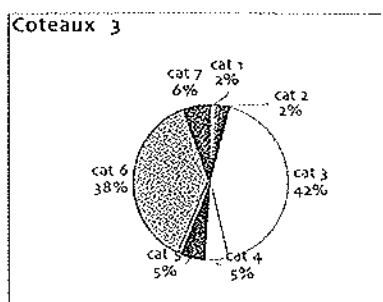
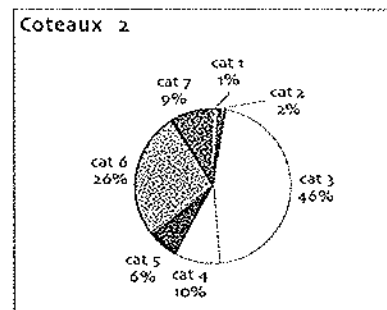
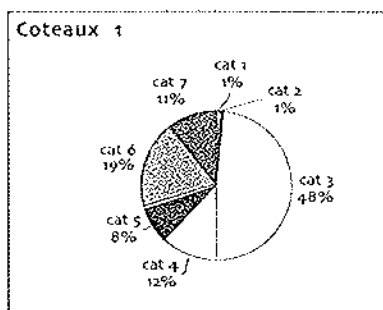
Des retraités très présents aux Coteaux 3

Alors que la part des actifs ayant un emploi est proche de 50 % pour les 3 programmes, la différence se situe au niveau de la part des retraités et des chômeurs.

Ainsi, les Coteaux 3 se caractérisent par une présence notable de retraités. La part de chômeurs y est deux fois moins importante que pour les deux autres programmes.

Catégories professionnelles des signataires principaux

	cat 1	cat 2	cat 3	cat 4	cat 5	cat 6	cat 7
Coteaux 1	5	5	279	72	47	112	63
Coteaux 2	6	8	240	52	33	139	49
Coteaux 3	7	10	172	21	22	156	23
Ensemble du parc OPAC Coteaux	18	23	691	145	102	407	135



Les profils proposés ici correspondent à des regroupements de catégories telles que renseignées dans le fichier remis par le bailleur, à savoir :

- Catégorie 1 : Cadres Fonction Publique et Secteur Privé, Instituteurs / enseignants, Professions Libérales
- Catégorie 2 : Agents de Maîtrise, Artisans / Commerçants
- Catégorie 3 : Employés Fonction Publique et secteur privé, Ouvriers
- Catégorie 4 : Chômeurs
- Catégorie 5 : Invalides
- Catégorie 6 : Retraités
- Catégorie 7 : inactifs, étudiants, inconnu, salariés(sans précision)

LA POPULATION

Les niveaux de ressources

Les données présentées ne concernent que les programmes de logements de l'OPAC Mulhouse Habitat, les informations relatives aux parcs «Logi Est» et «Coopération et Famille» ne nous étant pas parvenues.

Des niveaux de ressources variables selon les secteurs

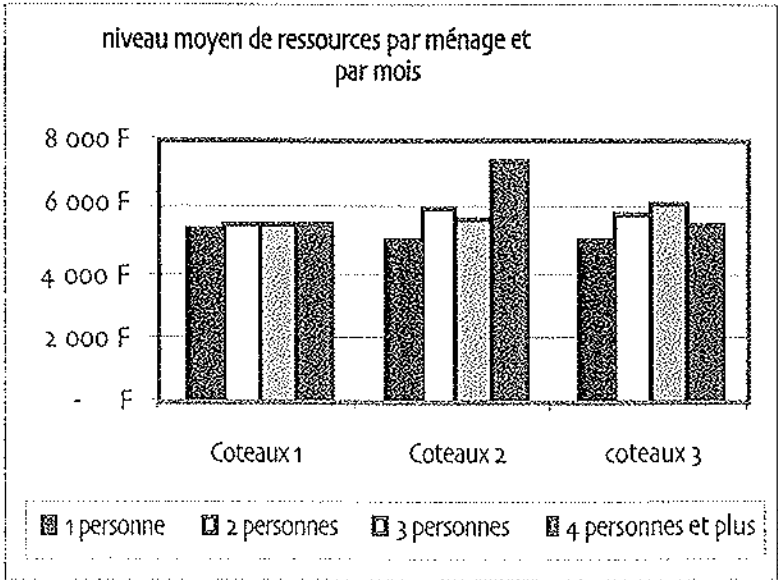
Globalement, on constate que les ménages aux ressources les plus faibles résident là où les loyers sont les plus bas.

Cela n'empêche toutefois pas les impayés puisque ce sont dans ces logements qu'ils sont les plus nombreux et que la part de ménages endettés est la plus importante.

La répartition des ressources selon la taille des ménages indique nettement le manque de ressources des grandes familles qui disposent d'à peine plus qu'un ménage d'une personne, exception faite des Coteaux 2.

Niveau moyen de ressources par mois au 31/12/99	
Coteaux 1	5 415 F
Coteaux 2	5 934 F
Coteaux 3	5 498 F
Ensemble coteaux OPAC	5 605 F

Remarques : Les données utilisées dans ce chapitre sont délicates à interpréter car les colonnes se référant au niveau de ressources ne sont pas systématiquement renseignées dans le fichier OPAC et leur fiabilité n'est pas garantie.



LA POPULATION

Qui remplace qui ?

Les données présentées ne concernent que les programmes de logements de l'OPAC Mulhouse Habitat, les informations relatives aux parcs «Logi Est» et «Coopération et Famille» ne nous étant pas parvenues.

De nouveaux arrivants assez jeunes

Comparativement aux ménages ayant quitté leur logement en 99, les nouveaux arrivants sont plus jeunes. En effet, les moins de 30 ans représentent 28 % des ménages nouvellement arrivés contre 16 % pour les sortants.

Les célibataires avec ou sans enfants sont majoritaires pour les nouveaux arrivants alors que pour les sortants les couples sont plus fortement représentés.

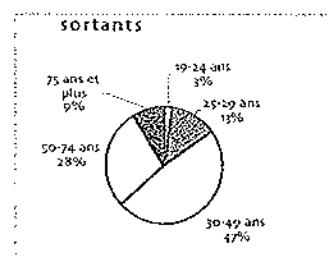
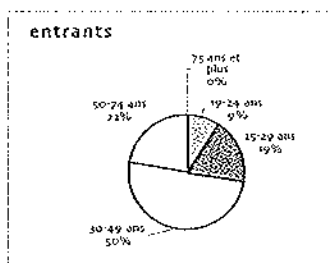
Pour les nouveaux arrivants, la répartition des ménages selon leur composition, est plus harmonieuse que ce qui est observé pour les sortants. En effet, les personnes seules, les familles monoparentales et les couples avec enfants sont présents à parts égales.

Dernière évolution constatée : une part importante d'inactifs.

La composition des ménages en 1999

Nbre de signataires - nbre d'occupants	SORTANTS	ENTRANTS
1-0	27 %	28 %
1-1 à 1-3	16 %	27 %
1-4 et plus	2 %	3 %
2-0	11 %	7 %
2-1 à 2-3	35 %	26 %
2-4 et plus	9 %	9 %

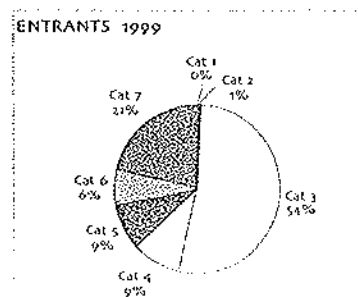
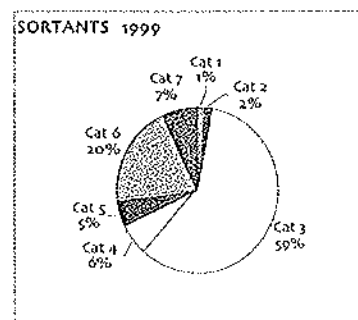
Age du signataire principal en 1999



Catégories professionnelles des signataires principaux

Les profils proposés ici correspondent à des regroupements de catégories telles que renseignées dans le fichier remis par le bailleur, à savoir :

- Catégorie 1 : Cadres Fonction Publique et Secteur Privé, Instituteurs / enseignants, Professions Libérales
- Catégorie 2 : Agents de Maîtrise, Artisans / Commerçants
- Catégorie 3 : Employés Fonction Publique et secteur privé, Ouvriers
- Catégorie 4 : Chômeurs
- Catégorie 5 : Invalides
- Catégorie 6 : Retraités
- Catégorie 7 : inactifs, étudiants, inconnu, salariés(sans précision)



LA POPULATION

Les bénéficiaires du RMI

Les données présentées concernent l'ensemble du quartier.

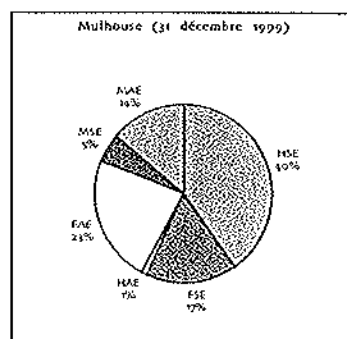
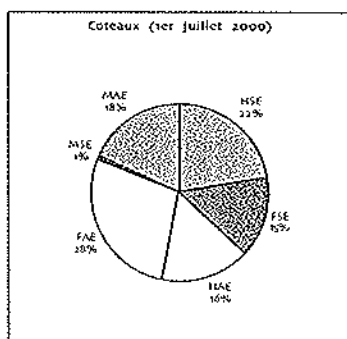
Des spécificités propres au quartier.

9% des bénéficiaires mulhousiens du RMI résident aux Coteaux. Cette proportion correspond à la part de la population mulhousienne vivant aux Coteaux.

Alors que pour Mulhouse, les hommes seuls avec enfant(s) sont largement représentés, les Coteaux présentent une répartition plus équilibrée entre les différentes situations familiales.

Sous l'angle de l'accès à l'emploi, les Coteaux se distinguent de l'ensemble mulhousien par une proportion importante de bénéficiaires en recherche d'emploi.

Situation familiale des bénéficiaires du RMI



Age des bénéficiaires

350
bénéficiaires

	Coteaux (juillet 2000)	Mulhouse (décembre 1999)
Moins de 30 ans	15 %	25 %
Plus de 50 ans	14 %	19 %

Contenu des Contrats

	Coteaux (juillet 2000)	Mulhouse (décembre 1999)
En recherche d'emploi	43 %	32 %
En stage	6 %	6 %
En emploi	19 %	15 %

Un bénéficiaire du RMI correspond généralement à un ménage.

Les ménages sont regroupés selon les catégories suivantes :

FSE = Femme Sans Enfant
 HSE = Homme Sans Enfant
 FAE = Femme Avec Enfant(s)
 HAE = Homme Avec Enfant(s)
 MSE = Mariés Sans Enfant
 MAE = Mariés Avec Enfant(s)

Être dans le dispositif RMI ne signifie pas forcément percevoir une allocation.

Sources :
 Données transmises par le service RMI de la Mairie de Mulhouse
 Et
 Bilan d'activité 1999 du secrétariat CLI de Mulhouse

SYNTHESE DES ELEMENTS PRESENTES DANS LA PARUTION 2

Indicateurs	2001	2000	1999 au 31/12/99	1998 au 1/07/98	Autres
Données OPAC Mulhouse Habitat					
Nombre de logements			1570	1570	
Nombre de logements loués à des personnes morales			16		
Population des logements			4357	4284	
Nombre de logements loués à des ménages			1517	1538	
Taux de vacance (3 mois et plus)			0,5 %		
Taux de rotation			7,2 %		7,5 % (1996)
Part des ménages étant locataires depuis 10 ans et plus			49 %	48 %	
Nombre de demandes pour les Coteaux			224		
Nombre de demandes pour les Coteaux de la part de résidents aux Coteaux			20		
Loyer moyen			1533 F		
Charges moyennes			873 F		
Part des ménages en impayés de loyers			37 %	25,2 %	
Montant moyen d'impayé			5055 F		
Part des ménages endettés			6,7 %		
Niveau de ressources moyen par signataire principal			5604 F		
Ménages bénéficiaires de l'APL			50 %	50 %	
Âge moyen du Signataire Principal			51 ans	49 ans	
Mineurs			28 %	31 %	
Nombre de pers. de plus de 24 ans hébergées			6 %		
CSP du signataire principal :					
Cadres, instit. et prof. libérales			1 %		
Agents de maîtrise, artisans, commerçants			2 %		
Employés et ouvriers			44 %		
Chômeurs			10 %		
Invalides			7 %		
Retraités			27 %		
Inactifs, étudiants, autres cas			9 %		
Situation familiale du signataire principal :					
Célibataires vivant seuls			25 %	25 %	
Célibataires + occupants			20 %	19 %	
Couples seuls			17 %	16 %	
Couples + occupants			38 %	40 %	
Nationalité du signataire principal :					
Français			83 %	83 %	
Etrangers			17 %	17 %	
Garages					
Taux d'occupation des garages				97 %	En 1996 90 %
Loyer moyen par garage et par mois				190 F	
Nombre de bénéficiaires du RMI (ensemble Coteaux)		350 (3,6 % de la pop coteaux)			