

SOMMAIRE

LE CONTEXTE

1. Méthodologie
2. Objectifs
3. Un parc de propriétaires occupants
4. Une part importante de familles enquêtées

LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE

1. Une majorité de couples avec enfants
2. Une population cosmopolite
3. De jeunes occupants

LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

1. Des chefs de ménage actifs
2. Une population aux revenus modestes
3. Un coût logement important pour les propriétaires
4. Evaluation sociale des familles présentant des difficultés

LES CONDITIONS DE LOGEMENT

1. Des logements relativement spacieux
2. Deux formes de sur occupation
3. Des propriétaires occupants primo-accédants
4. Une population stable, un turn-over récent
5. Des logements en bon état
6. Les sujets de préoccupation des habitants

LES NOUVEAUX ARRIVANTS

1. De nouveaux arrivants plus jeunes et de nationalité étrangère
2. Des actifs ayant un emploi

LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

1. Un prix d'achat inférieur au marché local
2. Des locations comparables aux loyers intermédiaires

LE CONTEXTE DE L'INTERVENTION

1. Méthodologie

Le diagnostic social a été réalisé par le Pact Arim 93 sur la base d'enquêtes effectuées auprès des familles, après différentes communications :

- L'inauguration du local situé sur le site de la Noue, en présence du sous-préfet, du maire, de certains élus de la ville de Bagnolet et de l'opérateur du projet (la Sem Pact).
- Un courrier de la mairie adressé à chacun des habitants pour les informer du contexte de l'étude et du démarrage de la mission.
- Un courrier du Pact Arim 93 aux habitants pour les informer du passage des enquêtrices à leur domicile et de la nécessité de fournir certains documents.

Les enquêtes auprès des habitants, propriétaires occupants et locataires, ont démarrées le 17 juillet 2004. Très peu d'occupants nous ont contacté pour prendre rendez-vous ; la majorité des enquêtes ont été réalisées en porte à porte au domicile des familles. Chaque entretien a duré entre une demi-heure – une heure, en fonction de la situation des familles.

Le passage des deux enquêtrices s'est effectué à de nombreuses reprises, en journée et en soirée (deux soirs par semaine jusqu'à 20 heures), ainsi que certains samedis.

- Lorsque les habitants étaient absents, les enquêtrices ont laissé des avis de passage les invitant à prendre rendez-vous par téléphone ou à venir aux permanences tenues à l'Espace Accueil.
- Une lettre d'information sur la présence du local a été distribuée aux habitants, donnant également les coordonnées et les horaires des permanences : le lundi de 18h à 20h, le mercredi de 14h à 15h et le vendredi de 9h à 10h.

La participation et l'accueil des habitants ont contribué à une avancée relativement rapide du diagnostic social. Un grand nombre de ménages a été rencontré dans un laps de temps assez court. Cependant, il a été ensuite constaté une stagnation et des difficultés à prendre contact avec les autres (barrière de la langue, mutations...).

- Il a été alors décidé qu'une interprète interviendrait à mi-temps, pendant un mois (novembre), puis pendant une semaine (avril), auprès des personnes d'origine chinoise maîtrisant mal le français. Son intervention s'est avérée très utile et a suscité une meilleure implication au projet de cette population asiatique.
- Au début de l'année 2005, nous avons adressé un courrier nominatif aux personnes qui n'avaient pas encore pris contact, les incitant à prendre rendez-vous ou à nous retourner le courrier en précisant « ne souhaite pas répondre ».
- Enfin, les gardiens des bâtiments ont été mis à contribution.

En parallèle de ces dernières tentatives pour rencontrer un maximum de ménages, un courrier de relance a été envoyée nominativement aux personnes déjà enquêtées dont les renseignements n'avaient pas pu être complétés pendant l'enquête (imposition 2003 / ressources actuelles).

Notons que le nombre de ménages rencontrés est relativement important : 73% des ménages (propriétaires occupants et locataires) ont été enquêtés.

2. Objectifs

Les objectifs de l'enquête étaient les suivants :

- Informer les habitants sur l'ensemble du projet
- Connaître les résidents et cerner leurs problématiques
- Evaluer et orienter les familles en difficulté vers des travailleurs sociaux
- Elaborer des estimations de financement en vue des travaux d'immeuble
- Faire le point sur l'état du logement et la vie de la copropriété

Pour ce, le questionnaire se compose de trois parties principales :

- La première partie concerne la situation sociale et professionnelle des habitants : composition familiale, âge, activité...
- La deuxième partie concerne la trajectoire résidentielle des ménages et leur sentiment sur leur habitation : sa gestion, son entretien, son état...
- La dernière page porte sur la situation financière des résidents : le coût du logement (loyer ou charges), montant des revenus, imposition...

Rappelons que toutes ces informations restent strictement confidentielles.

3. Un parc de propriétaires occupants

Les 6 bâtiments du syndicat principal concernent 613 lots (dont 2 sont regroupés, soit 611 logements), répartis comme suit :

- 71% de propriétaires occupants
- 29% de propriétaires bailleurs, dont 26% de locataires et 3% de logements vacants

Statuts de propriété

	Propriétaire occupant	Locataire	Occupants sans titre	Logement vacant	Total
Bâtiment 1	36	24			60
Bâtiment 2	25	9		2	36
Bâtiment 3	73	23		1	97
Bâtiment 4	140	76		13	229
Bâtiment 5	37	10			47
Bâtiment 7	121	17	3	1	142
Total	432	159	3	17	611
%	71%	26%		3%	100%

4. Une part importante de familles enquêtées

- 444 ménages enquêtés sur 613 logements
- 74% de propriétaires occupants
- 25% de locataires
- 1% d'occupants sans titre (les occupants en titre se situent dans le bâtiment 7 : deux sont d'anciens propriétaires occupants ; le troisième est un locataire dont le bail n'a pas été renouvelé)
- La proportion d'enquêtes est représentative de la population totale.
- Un pourcentage d'enquêtes sensiblement différent pour les 6 bâtiments :
 - 83% dans le bâtiment 1
 - 75% dans le bâtiment 2
 - 68% dans le bâtiment 3
 - 70% dans le bâtiment 4
 - 85% dans le bâtiment 5
 - 70% dans le bâtiment 7

Nombre de personnes enquêtées

	Propriétaire occupant	Locataire	Occupant sans titre	Total
Bâtiment 1	29	21		50
Bâtiment 2	20	7		27
Bâtiment 3	51	15		66
Bâtiment 4	110	51		161
Bâtiment 5	34	6		40
Bâtiment 7	85	12	3	100
Total	329	112	3	444
%	70%	30%	1%	100%

- En terme d'occupation, une population de 1586 personnes recensées
- 783 adultes (chef de famille et conjoint)
- 803 personnes à charge (enfants et hébergés)
- Ramené aux 611 logements, on peut évaluer la population des 6 bâtiments à 2200 personnes, dont 880 enfants

Statut d'occupation

Statut	Occupant en Titre	Conjoint	Enfants	Hébergés	Total
PO	329	245	456	101	1121
LOC	112	92	177	70	451
OST	3	2	7	2	14
Total	444	339	640	163	1586
%	28%	22%	40%	10%	100%

LA STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE

1. Une majorité de couple avec enfants

- 60% de couples avec enfants, contre 52% à Bagnolet
- Une moyenne de 2,06 enfants par famille
- Une proportion plus importante de familles nombreuses (3 enfants et plus) par rapport à la ville de Bagnolet : 28% ont 3 enfants et plus, part qui est à 22% à Bagnolet
- Seulement 20% des ménages se composent de 1 ou 2 personnes, contre 57% sur le département
- Des ménages de plus grande taille : 11% des ménages sont composés de 6 personnes et plus, contre 5% en Seine Saint Denis

Statut familial

Statut	Personne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants					Famille monoparentale				Total
			C+1	C+2	C+3	C+4	C+6	C+1	C+2	C+3	C+4	
Total	60	74	92	96	54	17	5	21	14	6	5	444
			264					46				
% La Noue	14%	16%	21%	22%	12%	4%	1%	5%	3%	1%	1%	100%
			60%					10%				

Nombre d'occupants par logement

Statut	Nombre moyen d'occupants	Nombre moyen d'enfants par ménages ayant des enfants	Nombre moyen d'enfants par logement	Nombre moyen de personnes à charge par logement
Total	3,57	2,06	1,44	1,80

Taille moyenne des ménages

	Total	% La Noue	Seine Saint Denis
1 personne	45	10%	30%
2 personnes	78	10%	27%
3 personnes	104	23%	17%
4 personnes	99	22%	14%
5 personnes	71	16%	7%
6 personnes	30	7%	5%
7 personnes	11	2%	
8 personnes	3	1%	
10 personnes	3	1%	

2. Une population cosmopolite

- 46% de chefs de famille de nationalité française, contre 74% en Seine Saint Denis
- 54% de chefs de famille de nationalité étrangère :
- 25% originaires d'Asie du Sud Est, principalement de Chine. La plupart des personnes originaires de ce pays viennent d'une région portuaire, le Zhejiang, dont la sous-préfecture est Wenzhou (situé à 400km au sud-ouest de Shanghai). C'est de cette région que proviennent la majorité des immigrés chinois en France, ce, depuis la première guerre mondiale. Cette concentration de chinois originaires du Zhejiang en France s'explique par le fait que l'immigration chinoise soit traditionnellement géo dialectale : issue de la même origine géographique et donc pratiquant le même dialecte.
- 8% d'Afrique du Nord (Algérie, Egypte, Tunisie, Maroc)
- 7% d'Asie mineure (Turquie, Iran)
- 6% d'Océan indien (Inde, Sri Lanka, Ile Maurice)
- 4% d'Europe
- 3% d'Afrique du Nord
- 1% du continent américain

Nationalité des occupants en titre

Origine culturelle	Total	% La Noue
France	202	46%
Europe	17	4%
Afrique du Nord	36	8%
Afrique Noire	14	3%
Océan indien	27	6%
Asie mineure	30	7%
Asie du Sud Est	110	25%
Amériques	6	1%
Total	436	100%

3. De jeunes occupants

- Deux tiers des habitants ont moins de 40 ans
- Seulement 8% ont plus de 61 ans, contre 15% en Seine Saint Denis

Age de tous les occupants

Classe d'âge	Total	% La Noue		Seine Saint Denis
		% La Noue		
0 – 10 ans	258	16%	31%	28%
11 – 20 ans	241	15%		
21 – 30 ans	292	18%	34%	31%
31 – 40 ans	244	16%		
41 – 50 ans	230	15%	27%	26%
51 – 60 ans	184	12%		
61 – 70 ans	72	5%	8%	15%
+ 70 ans	45	3%		
Total	1566	100%	100%	100%

LES CARACTERISTIQUES SOCIO ECONOMIQUES

1. Des chefs de ménage actifs

- 71% des chefs de ménage exercent un emploi
- Une sur représentation des catégories socio-professionnelles basses et moyennes : 61% sont employés, contre 36% en Seine Saint Denis
- Une part relativement importante de chefs de ménage occupant une profession libérale (commerçants, artisans) : 13% contre 5% dans le 93
- Une sous représentation des catégories socio-professionnelles supérieures : 8% sont cadres ou en profession intermédiaire, contre 31% dans le département
- 14% sont retraités (16% en Seine Saint Denis)
- Un taux de chômage à 11%.
- 47% travaillent sur Paris, 23% en Ile de France, 16% en Seine Saint Denis. La proximité de la copropriété avec Paris, le périphérique et l'autoroute A3 sont des atouts reconnus par la plupart des occupants et facilitent cette mobilité professionnelle.

Activité de l'occupant en titre

Activité	Total	% La Noue	
Employé	191	43%	61%
Ouvrier	40	9%	13%
Profession libérale	58	13%	18%
Profession intermédiaire	17	4%	5%
Cadre	8	2%	3%
Chômage	38	9%	
RMI	14	3%	
Retraité	63	14%	
Sans profession	11	2%	
Invalide	4	1%	
	444	100%	

Lieu de travail des occupants en titre

Lieu	Total	%
Bagnolet	26	9%
Département	49	16%
Paris	144	47%
IDF (sans Paris et 93)	71	23%
Autre	15	5%
Total	305	100%

- 51% de conjoints exercent un emploi
- 34% de conjoints sont sans profession, la plupart mères au foyer

Activité du conjoint

Activité	Total	%	% La Noue
Employé	114	34%	34%
Ouvrier	14	4%	4%
Profession libérale	20	6%	6%
Profession intermédiaire	12	4%	4%
Cadre	10	3%	3%
Chômage	25	7%	7%
RMI	3	1%	1%
Retraité	22	6%	6%
Sans profession	115	34%	34%
Invalide	4	1%	1%
	339	100%	100%

2. Une population aux revenus modestes¹

- Une moyenne des ressources à 1796€/mois
- Une moyenne des ressources ramenée à la personne de 517€/mois
- Une moyenne du revenu salarial à 1186€/mois, soit 30% inférieur à la moyenne salariale de l'Île de France (1703€/mois)

- Des locataires plus modestes que les propriétaires

- La moyenne des ressources chez les propriétaires : 1903€/mois
- La moyenne des ressources chez les locataires : 1689€/mois

- La moyenne salariale chez les propriétaires : 1358€/mois
- La moyenne salariale chez les locataires : 1014€/mois

- 44% des propriétaires ont entre 1001€ et 2000€ de ressources mensuelles
- 54% des locataires ont entre 500€ et 1500€ de ressources mensuelles

- 15% des propriétaires ont plus de 3000€ de ressources mensuelles, contre 5% chez les locataires

Moyenne des ressources et salaires

Statut	Moyenne de l'ensemble des ressources	Moyenne ramenée à la personne	Moyenne salariale
PO	1 903€	599€	1 358€
LOC	1 689€	434€	1 014€
Total	1 796 €	516 €	1 186 €

Ressources des locataires et propriétaires

	Moins de 500	501 - 1000	1001 - 1500	1501 - 2000	2001 - 2500	2501 - 3000	Plus de 3000
PO	2	43	63	64	41	31	42
LOC	1	27	20	15	11	8	4
% PO	1%	15%	22%	22%	14%	11%	15%
% LOC	1%	31%	23%	18%	13%	9%	5%

¹ Les revenus ci-dessus sont ceux qui nous ont été déclarés lors des enquêtes. Tous peuvent ne pas nous avoir été déclarés.

3. Un coût logement important pour les propriétaires

- 52% des propriétaires occupants ont un crédit immobilier.
- Le montant moyen du remboursement est de 544€/mois, représentant environ 30% du salaire moyen des propriétaires occupants (1358€).
- La moyenne des charges de copropriété est de 306€/mois, pour les syndicats secondaire et principal.
- 70% des propriétaires occupants ont moins de 30% de taux d'endettement, seuil au-delà duquel il devient difficile de faire face aux dépenses courantes
- 30% ont un taux d'endettement supérieur à 30%
- 51% des propriétaires occupants ont un taux d'effort inférieur à 30%
- 49% ont un taux d'effort supérieur à 30%, ce qui représente une part relativement importante de ménages en situation fragile, voir très fragile
- En 2004, 49 sur 432 copropriétaires occupants sont débiteurs de plus de 2000€, ce qui représente 11% de l'ensemble des propriétaires occupants. Le montant total des impayés de charges supérieurs à 2000€ s'élève à 268 267€.

Taux d'endettement ²

Statut	0 – 30%	31 – 50%	51 – 75%	Plus de 75%
PO	134	44	7	7
%	70%	23%	3,5%	3,5%

Taux d'effort ³

Statut	0 – 30%	31 – 50%	51 – 75%	Plus de 75%
PO	146	83	35	23
%	51%	29%	12%	8%

² Calcul du taux d'endettement : Total des crédits en cours (immobilier + consommation) / Total des ressources de la famille

³ Calcul du taux d'effort : Total des dépenses liées au logement (crédit immobilier, loyers, charges) / Total des ressources de la famille

4. Evaluation sociale des ménages présentant des difficultés

Parmi les 444 ménages enquêtés sur les 6 bâtiments, 95 familles (propriétaires et locataires), soit 21%, ont été orientées vers les travailleurs sociaux au regard des difficultés rencontrées : dette de charges, surendettement, suroccupation, chômage, maladie, déstabilisation de la situation familiale.

Rappelons que les enquêtes avaient notamment comme objectif de repérer et d'orienter les ménages en difficulté vers les travailleurs sociaux du Pact Arim 93. Deux travailleurs à mi-temps ont été missionnés durant la phase d'études du Plan de Sauvegarde.

Sur les 95 ménages orientés au passage des enquêtrices, 23 ne se sont pas manifestés suite aux courriers d'invitation ou de convocation envoyés les travailleurs sociaux.

Parmi les 72 ménages rencontrés par les travailleurs sociaux, 52 sont susceptibles d'être accompagné (soit 12% des familles enquêtées), dont :

- 19 familles, avec un suivi Pact Arim 93
- 14 familles, avec un suivi mixte (Assistants sociales de secteur et Pact Arim 93)
- 19 familles, avec un accompagnement informel⁴

1. Problématiques au regard de l'occupation

Parmi les 52 ménages nécessitant un accompagnement social, il est constaté :

- 38 familles en situation précaire liée à un évènement (décès, chômage...)
- 31 propriétaires occupants (sur 39) ayant des dettes de charges de copropriété
- 28 ménages ayant un endettement (autre que les charges de copropriété et les dettes d'emprunt immobilier) : dettes à la consommation, dettes fiscales, dettes de cantine...
- 26 ménages surendettés auprès de leur banque après avoir contracter un crédit immobilier
- 7 logements en situation de sur occupation

Les problématiques ont permis d'identifier un nombre important de familles surendettées auprès de divers organismes et de familles en difficulté suite à un évènement.

Problématiques au regard de l'occupation

	Endettement			Sur occupation	Précarisation liée à un évènement
	Dettes charges	Emprunt immobilier	Autres dettes		
Total	31	26	28	7	38
%	24%	20%	22%	5%	29%

⁴ Accompagnement informel : Familles autonomes mais avec des difficultés économiques et de gestion de budget

2. Caractéristiques des familles en difficulté

- 3/4 des ménages sont propriétaires occupants. Cette part conséquente s'explique notamment par la fragilité économique des ménages, face à la lourdeur des charges de copropriété (306€ mensuel) et aux prix d'achat attractifs des logements. Comme il vient d'être vu, les propriétaires occupants cumulent souvent des situations de surendettement auprès de divers organismes.

- 9 des familles nécessitant un accompagnement social sont locataires ; 2 sont des occupants sans titre ; et deux sont hébergés.

Statut d'occupation

	PO	LOC	OST	Hébergé
Nombre	39	9	2	2
%	75%	17%	4%	4%

- 78% des ménages nécessitant un suivi social (41 ménages sur 52) sont des ménages en famille (couple avec enfants, famille élargie, familles monoparentales). 5 d'entre eux sont des personnes seules, 2 sont des femmes, 3 des hommes. 6 ménages sont en couple sans enfants.

- On constate que le nombre de familles monoparentales dont le parent est une femme est important, puisque 12 ménages (sur les 52) sont dans ce cas. Notons que cette part paraît d'autant plus élevée que le pourcentage des familles monoparentales identifiées sur l'ensemble de la copropriété est relativement faible.

Typologie des familles

	Homme seul	Femme seule	Homme avec enfants	Femme avec enfants	Couple	Couple avec enfants	Famille élargie
Nombre	3	2		12	6	25	4
%	6%	4%		23%	12%	48%	7%

- Si 34 des ménages rencontrés ont un revenu salarial, on voit que 15 d'entre elles perçoivent les Assedics ou le RMI, et, 2 touchent la pension d'invalidité et 1 la pension de retraite. Remarquons que les revenus salariaux sont souvent modestes, puisqu'ils ne dépassent pas 1200 €.

Ressources du chef de ménage⁵

	Salaire	BIC	CES	Assedic	RMI	Pension retraite	Pension invalidité
Nombre	32	1	1	8	7	1	2
%	62%	2%	2%	15%	13%	2%	4%

⁵ Les ressources retenues sont les plus importantes pour le ménage.

LES CONDITIONS DE LOGEMENT LA VIE DE COPROPRIETE

1. Des logements relativement spacieux

- 70% des ménages enquêtés sont des propriétaires occupants. Les logements loués, 30% du parc, appartiennent à des bailleurs différents, privés ou sociétés immobilières. Rappelons que le taux des propriétaires occupants sur l'ensemble de la copropriété est de 71%, celui des propriétaires bailleurs de 29%.

- 67% des logements de l'IGH sont de type 3 et 4.
- 21% sont des 2 pièces ; 12% des 5 pièces.

Typologie des logements

Statut	T2	T3	T4	T5
Bâtiment 1	3	30	27	
Bâtiment 2	3	18	15	
Bâtiment 3		35	62	
Bâtiment 4	109	60		60
Bâtiment 5		23	24	
Bâtiment 7	15	54	60	15
Total	21%	36%	31%	12%

Typologie des logements visités

Statut	T2	T3	T4	T5
PO	51	125	107	46
LOC	32	43	26	11
OST		2	1	
Total	83	170	134	57
%	19%	38%	30%	13%

2. Deux formes de sur occupation

- Une moyenne de 3,58 occupants par logement, contre 2,4 à Bagnolet
- 26 cas de sur occupation recensée, dont 7 selon les critères de la CAF⁶
- Deux formes de sur occupation existent sur la résidence du Parc de la Noue :

1. Une se compose des membres d'une même famille (grands-parents, cousin, beaux-enfants...), c'est-à-dire touchant la famille élargie. Cette occupation touche aussi bien les locataires que les propriétaires. Elle est parfois vécue comme une contrainte économique (difficulté de trouver et assumer un logement), mais elle semble surtout un mode de vie communautaire.

2. Une autre est davantage de la « cohabitation pluri-familiale » et concerne seulement les locataires. Plusieurs familles n'ayant aucun lien de parenté vivent dans le même logement : elles partagent des pièces communes (cuisine, salle de bain et toilette) et chacune occupe sa chambre. Parfois ce sont plusieurs célibataires qui occupent l'appartement : dans ce cas, toutes les pièces sont partagées.

⁶ La sur occupation est calculée à partir de la surface des logements, soit 16m² pour un couple, puis 9 m² par personne supplémentaire⁶. A titre indicatif, la surface d'un logement sur ces bâtiments est en moyenne : 48m² pour un 2 pièces, 66m² pour un 3 pièces, 78m² pour un 4 pièces. Soulignons que ces surfaces sont relativement spacieuses par rapport au nombre de pièces.

Ce fonctionnement touche particulièrement les ménages de nationalité chinoise sans titre de séjour réglementaire.

Ces personnes accèdent à ces logements par deux biais :

- soit par des propriétaires bailleurs marchands de sommeil qui touchent plusieurs loyers (un par famille ou par individu)
- soit par des locataires qui sous-louent le logement et n'y habitent pas forcément

Notons que cette forme d'occupation est localisée principalement dans les bâtiments 1, 3 et 4.

21% des logements en location est estimé avoir ce type d'occupation, dense et irrégulière.

Parmi la totalité des logements en location (159) sur la copropriété, 33 appartements semblent dans cette situation : - 6 des logements rencontrés nous l'ont déclarés.

- 14 autres appartements visités paraissent occupés de cette manière, mais ne l'ont pas déclaré.
- 13 autres logements, où les enquêtes n'ont pu être faites, semblent être occupés ainsi.

- Ont pu être constatés des appartements ayant une utilisation détournée.

Ces logements servent d'ateliers de couture, constituant à la fois un lieu de travail et un lieu d'habitation. L'installation de machines à coudre de type professionnel sert à la fabrication de vêtements. 4 logements enquêtés nous ont déclaré être dans cette situation.

3. Des propriétaires primo-accédants

- 89% des copropriétaires sont primo-accédants. Neuf fois sur dix, le logement constitue un premier investissement.
- 47% des résidants habitaient sur Paris
- 27% habitaient à Bagnolet, souvent sur la Résidence de la Noue comme anciens locataires de la SEFIMEG (promoteur de l'ensemble jusque dans les années 80) ou hébergés par des parents ou des amis habitant sur le site

Statut précédent des PO

Statut précédent	Total	%
Propriétaire	37	8%
Locataire	256	72%
Hébergé	29	18%
En foyer	1	1%
Autre	1	1%
Total	324	100%

Adresse précédente

Lieu	Total	%
Bagnolet	116	27%
93	30	7%
Paris	201	47%
IDF	41	10%
Etranger	22	5%
Province	21	5%
Total	431	100%

4. Une population stable, un turn-over récent

- On constate deux phénomènes migratoires différents au regard des dates d'entrée sur la copropriété.
- d'une part, une certaine stabilité des copropriétaires ayant acquis leur bien depuis plus de 10 ans (45%)
- d'autre part, un renouvellement récent et important de la population depuis ces deux dernières années. 27% des ménages sont arrivés entre 2002 et 2004, dont 23% pour les copropriétaires et 40% chez les locataires. Ainsi, le turn-over touche particulièrement les locataires.

Date d'entrée dans les lieux

Statut	2 ans 2004-2002	3 - 5 ans 2001-1999	6 – 10 ans 1998-1994	11 – 20 ans 1993-1984	Plus de 20 ans 1983-1971
PO	76	42	61	119	29
LOC	43	26	20	16	2
Total	119	68	81	135	31
%PO	23%	13%	19%	36%	9%
%LOC	40%	24%	19%	15%	2%
%La Noue	27%	16%	19%	31%	7%

- 45% des habitants ont trouvés le logement par leur réseau de connaissances (ami, famille...)
- 27% sont passés par une agence immobilière.

Biais d'entrée dans les lieux

	Total	%
Agence	108	27%
Journaux	74	18%
Promoteur	35	9%
Connaissance	163	41%
Autre	19	5%
Total	399	100%

- 76% des habitants souhaitent rester dans leur logement.

Souhait des occupants

Souhait	Rester	Partir
Total	334	104
%	76%	24%

5. Des logements en bon état

- 9 logements sur 10 ont été estimés par les enquêtrices comme étant en bon état.

Nous avons évalué l'entretien des logements en fonction de l'investissement porté par les occupants à leur intérieur : revêtement du sol, des murs, état des différents éléments d'équipement du logement, état des menuiseries, installations électriques, fenêtres...

Bon : logement entretenu

Moyen : appartement présentant des signes de vétusté

Mauvais : logement dégradé manquant d'entretien

Etat du logement			
Souhait	Bon	Moyen	Mauvais
Total	398	30	5
%	92%	7%	1%

- 32% ne souhaitent faire aucun travaux dans le logement.

Parmi ceux qui notent des problèmes dans leur logement⁷, les principaux désordres constatés portent sur :

- Les fenêtres (16%) : Dans certains logements, les fenêtres sont d'origine. La vétusté des fenêtres entraîne la présence d'humidité.
- Le chauffage (12%) : Est souligné l'état ancien des radiateurs et la distribution disparate de la chaleur d'une pièce à l'autre.

Problèmes identifiés / Travaux souhaités dans les logements

	Total	% la Noue
Aucun	175	32%
Fenêtres	90	16%
Humidité plafonds + murs	61	11%
Isolation phonique + thermique	38	7%
Plomberie / Electricité	54	10%
Chauffage	67	12%
Cafards	36	7%
Autre (vide-ordures, fuites, peintures-sols)	25	5%

⁷ Ces informations sont issues des enquêtes réalisées auprès des habitants ; elles correspondent à leurs souhaits en matière de travaux et non pas au diagnostic technique établi par des spécialistes.

6. Les sujets de préoccupation des habitants

- Interrogés sur les travaux à faire au niveau de leur bâtiment, 49% constatent des problèmes au niveau des ascenseurs. Ils souhaitent que ceux-ci soient réparés ou remplacés.
- 18% souhaitent qu'un ravalement soit fait sur leur immeuble.

Problèmes identifiés / Travaux souhaités dans les immeubles

	Total	% La Noue
Ascenseurs	77	49%
Hall / Escalier / Couloirs	19	13%
Interphone / Sécurisation / Gardien	28	8%
Ravalement	15	18%
Autre (incivisme, vide-ordures, ateliers)	20	12%

- En ce qui concerne leur avis sur le quartier, 28% des habitants font état d'un sentiment d'insécurité. Pour la majorité, l'insécurité évoquée se réfère aux vols et aux agressions ayant eu lieu dans le Parc des Guilands, entre le métro Gallieni et la résidence de la Noue. Parfois, ce sentiment d'insécurité est perçu au sein des immeubles (suite à des cambriolages) ou au niveau de la dalle (le passage entre la dalle et le terrain de jeux des logements sociaux, le squat d'hommes au pied des bâtiments).
- 20% des occupants notent le manque de commerces et de services, souvent mis en parallèle avec le manque d'animation sur le site (parfois appelé « cité-dortoir »). Les commerces sollicités sont principalement : un point presse et tabac, une boulangerie, une boucherie. Les services sont : des médecins, une crèche, une boîte aux lettres, un guichet de retrait bancaire, une borne taxi.
- 16% des résidents dénoncent le manque de propreté sur la dalle, associé dans la plupart des cas à l'incivisme des habitants.

Sentiments des habitants sur le quartier

	Total	% La Noue
Espaces verts / Aires de jeux	70	14%
Insécurité	143	28%
Propreté / Incivisme	80	16%
Accessibilité / Transport	56	11%
Commerces / Services (crèche, poste, taxi)	102	20%
Parking	32	6%
Autre (bât 6, lieux de culte, manque d'animation)	32	6%

- 80% des propriétaires occupants se disent insatisfaits du ou des syndics en place.

Le syndic

Type	Satisfait	Insatisfait
PO	53	209
%	20%	80%

LES NOUVEAUX ARRIVANTS

Afin de mieux connaître la copropriété d'aujourd'hui et de demain, nous avons dressé un portrait des nouveaux arrivants, c'est-à-dire ceux installés au cours des années 2002 et 2004.

- 27% de nouveaux arrivants venus entre 2002 et 2004.

Soulignons que la part des nouveaux locataires est relativement importante, puisque 40% d'entre eux sont arrivés durant ces deux dernières années.

Date d'entrée

Statut	2 ans 2004-2002	% par rapport à l'ensemble des habitants
PO	76	23%
LOC	43	40%
Total	119	27%

1. De nouveaux arrivants plus jeunes et de nationalité étrangère

- Une augmentation des couples avec enfants et des personnes seules
- Une diminution des couples sans enfant et des familles monoparentales

Situation familiale

Statut	Person ne seule	Couple sans enfants	Couple avec enfants					Famille monoparentale				Total
			C+1	C+2	C+3	C+4	C+6	C+1	C+2	C+3	C+4	
Total	20	13	29	27	15	5	2	7	1			119
			78					8				
% Nvx arrivants La Noue	17%	11%	65%					7%				100%
% Ensemble des habitants la Noue	14%	16%	60%					10%				100%

- 71% des nouveaux chefs de ménage sont de nationalité étrangère ; 29% de nationalité française.

Les origines d'immigration des nouveaux arrivants sont moins cosmopolites que celles de l'ensemble des habitants. Néanmoins les tendances de migration restent identiques : ce sont des populations originaires de Chine pour la majorité, mais aussi d'Afrique du Nord, d'Inde et de Turquie.

Nationalité des occupants en titre

Origine culturelle	Total	% Nvx arrivants La Noue	% Ensemble des habitants La Noue
France	35	29%	46%
Europe	2	2%	4%
Afrique du Nord	13	11%	8%
Afrique Noire	7	6%	3%
Océan indien	11	9%	6%
Asie mineure	7	6%	7%
Asie du Sud Est	40	34%	25%
Amériques	4	3%	1%
Total	119	100%	100%

- 62% des chefs de ménage ont moins de 40 ans.

Sur l'ensemble de la copropriété, 15% ont plus de 61 ans ; parmi les nouveaux arrivants, seulement 4% ont plus de 61 ans, aucun n'a au-delà de 70 ans.

Age des occupants en titre

Statut	21- 30 ans	31- 40 ans	41- 50 ans	51- 60 ans	61- 70 ans	Plus de 70 ans
Total	25	48	28	12	4	
% Nvx arrivants	21%	41%	24%	10%	4%	
% Ensemble de La Noue	9%	25%	29%	21%	10%	5%

2. Des actifs ayant un emploi

- 88% des nouveaux arrivants sont des actifs ayant un emploi (contre 71% sur l'ensemble).
- La part des classes sociales dites basses et moyennes sont largement représentées parmi les nouveaux arrivants, puisque 68% sont employés et ouvriers.
- Un taux de chômage à 6%.
- Seulement 3% de retraités, à mettre en relation avec l'âge des occupants.

Statut des occupants en titre

Activité	Total	% Nvx arrivants	% Ensemble de la Noue
Employé	65	55%	43%
Ouvrier	16	13%	9%
Artisan – Commerçant	17	14%	13%
Fonctionnaire	4	3%	4%
Cadre	3	3%	2%
Chômage	7	6%	9%
RMI			3%
Retraité	4	3%	14%
Sans profession	3	3%	2%
Invalide			1%
	119	100%	100%

- La moyenne des ressources chez les propriétaires : 1905€/mois.
- La moyenne des ressources chez les locataires : 1608€/mois.
- La moyenne salariale chez les propriétaires : 1383€/mois.
- La moyenne salariale chez les locataires : 1110€/mois.
- Une moyenne ramenée à la personne moins importante pour les nouveaux arrivants que pour l'ensemble des habitants : 486€/mois/personne.

Revenus

Statut	Moyenne de l'ensemble des ressources	Moyenne ramenée à la personne	Moyenne des salaires des occupants en titre
PO	1 905 €	560 €	1 383 €
LOC	1 608 €	412 €	1 110 €
Total	1 756 €	486 €	1 246 €

LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Un courrier exposant la démarche entreprise ainsi qu'un questionnaire a été envoyé le 26/10/2004 aux 157 copropriétaires non occupants (d'après la liste fournie par le syndic) dans le but :

- d'obtenir des informations relatives à leur logement (acquisition, état, travaux réalisés...)
- de recueillir leur sentiment concernant : la copropriété, son entretien et sa gestion / l'environnement et le quartier

157 propriétaires bailleurs possèdent 179 logements :
144 sont des personnes physiques
13 sont des sociétés civiles immobilières (SCI)

Parmi les 157 questionnaires envoyés, 24 formulaires nous ont été retournés : le taux de réponse est de 15%.

Statut des propriétaires bailleurs :

15 des 24 propriétaires bailleurs sont salariés, 1 est sans profession, 4 sont retraités.

Intentions d'achat :

11 étaient propriétaires occupants du logement, 13 ont acquis le logement pour le louer.

Intentions futures :

9 souhaitent vendre le logement, 12 rester comme propriétaires bailleurs

DIAGNOSTIC DU MARCHE IMMOBILIER

1. Des prix d'achat inférieurs au marché local

- L'étude des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) pour les années 2002, 2003, 2004, et 2005 permet de déduire : l'évolution du nombre de ventes sur ce quartier et les prix de vente moyens au m² sur ces quatre années.
- 9% de mutations en 2004.
- Peu d'évolutions entre ces trois dernières années ; une légère augmentation en 2004.
- Des mutations irrégulières entre chaque bâtiment.
- Une évolution constante et régulière des prix d'achat entre 2002 et 2005
- En 2004, un écart de 21% avec les prix d'achat du marché local.
- Des prix qui comprennent également l'achat d'un parking.
- En 2005, la moyenne du prix d'achat est évaluée à 1458€/m².

Evolution des ventes

	2002		2003		2004		2005	
	Nb vente	%						
Copropriété								
Bâtiment 1	9	15%	5	8%	3	5%	2	3%
Bâtiment 2	3	8%	2	6%	4	11%		
Bâtiment 3	2	2%	7	7%	2	2%	1	1%
Bâtiment 4	17	7%	20	9%	29	13%	8	3%
Bâtiment 5	6	13%	8	17%	5	11%	2	4%
Bâtiment 7	10	7%	8	6%	10	7%		
Total	47	8%	50	8%	53	9%	13	2%

Prix de vente des logements

	Résidence du Parc de la Noue	Bagnolet	Seine-Saint-Denis
2002	1095€/m ²	1323 €/m ²	1376 €/m ²
2003	1223€/m ²	1454 €/m ²	1544 €/m ²
2004	1400€/m ²	1696 €/m ²	1703 €/m ²
2005	1458€/m ²		

2. Des locations comparables aux loyers intermédiaires

- Des prix de location entre 9€/m² et 11€/m² (hors charges)
- Des locations en deçà des loyers libres pratiqués en Seine Saint Denis (environ 15€/m²)
- Des locations comparables aux loyers intermédiaires⁸ (environ 11€/m²)

Les loyers

Type	Moyenne des loyers CC	Taille en m ²	Prix en m ² CC	Prix en m ² Loyer brut
2	625 €	48 m ²	13 €/m²	11 €/m²
3	740 €	66 m ²	11,2 €/m²	9,2 €/m²
4	936 €	78 m ²	12 €/m²	10 €/m²
5	1150 €	98 m ²	11,7 €/m²	9,7 €/m²

⁸ Définition du loyer intermédiaire : d'après l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) pour le calcul des subventions attribuées aux propriétaires bailleurs.

