



Cahiers De Quartier

Les Coteaux



Avant-propos

A l'été 2014, m2A, accompagnée de l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne et des services de l'Etat, a démarré l'élaboration de son futur Contrat de Ville.

Cette réflexion s'inscrivait dans un contexte législatif réformé par la Loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite « loi Lamy ». Ce texte a initié une refonte profonde de la Politique de la Ville :

- *Les périmètres des quartiers prioritaires ont été revus selon une nouvelle méthodologie donnant la priorité à la pauvreté monétaire: les Zones Urbaines Sensibles ont disparu au profit des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV);*
- *Le cloisonnement existant entre intervention urbaine et intervention sociale dans les quartiers prioritaires a été supprimé;*
- *Le rôle des habitants et acteurs locaux a été renforcé et institutionnalisé au travers de la création des Conseils Citoyens dans tous les QPPV.*

Pour encadrer ces réformes, la loi a demandé aux collectivités locales concernées de bâtir un contrat de ville, un « contrat unique » permettant de coordonner et de mettre en cohérence l'ensemble des interventions en direction des territoires prioritaires, qu'elles relèvent ou non de la Politique de la Ville.

L'agglomération mulhousienne avait pris de l'avance par rapport aux dispositions de la loi. Elle faisait en effet partie des 13 « sites préfigureurs » sélectionnés dès 2013 par le Ministre de la Ville pour tester les réformes en germe dans la réflexion sur le texte de loi. Pour m2A, cette phase de test a permis de sélectionner une méthode de travail pragmatique et faisant la part belle à la co-construction, malgré la complexité de l'environnement institutionnel.

C'est donc dans le cadre d'une réflexion profonde que la méthodologie d'élaboration du Contrat de Ville de m2A a été construite. La première étape de cette méthode a été de faire l'état des lieux des 6 QPPV que compte l'agglomération mulhousienne. Chaque Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville a fait l'objet d'un diagnostic « à 360° » partagé avec les habitants et acteurs locaux. Les cahiers de quartier en sont le fruit.



SOMMAIRE

Avant-propos	2
Synthèse du cahier de quartier les Coteaux.....	6
I/ COUP D'ŒIL SUR LE QUARTIER.....	7
Pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »	10
II/ HISTOIRE DU QUARTIER ET SON EVOLUTION	10
III/ STRUCTURE URBAINE DU QUARTIER.....	11
1. Un quartier très bien desservi mais un maillage interne complexe et peu lisible	12
2. Un environnement végétal et paysager de qualité mais déstructuré et délaissé.....	15
3. Une forme urbaine et architecturale monumentale et homogène.....	16
4. Des projets de désenclavement et de restructuration des espaces.....	17
5. Une gestion simple du foncier facilitant la mise en œuvre de projets urbains et de renouvellement urbain.....	19
IV. HABITAT ET LOGEMENTS.....	19
1. Un parc immobilier social majoritairement réhabilité.....	19
2. Des copropriétés dégradées	20
3. Un besoin d'intervention sur la problématique du chauffage urbain	21
4. Occupation, peuplement et attractivité du parc de logements du quartier.....	21
Objectifs du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »	23
Pilier « cohésion sociale »	24
V/ LES SERVICES AUX HABITANTS	24
1. Un quartier qui bénéficie d'équipements structurants.....	24
2. Des équipements de proximité nombreux mais vieillissants	24
3. Une offre commerciale et de services structurée autour du pôle Kientzler	25
4. Les équipements scolaires répondant aux besoins du quartier	26
5. Des équipements sportifs présents mais peu visibles	27
6. Une offre de soins et un accès aux droits satisfaisants.....	27
VI/ VIVRE ENSEMBLE ET LIEN SOCIAL.....	28
1. Une population pauvre et fragile.....	28
2. Une forte dynamique associative et une présence marquée de l'action sociale, mais qui s'essouffle progressivement.....	29
3. Adapter, rendre lisible et visible l'offre éducative	31
4. Consommation de soins et état de santé de la population.....	33
5. Un sentiment d'insécurité persistant malgré la baisse de la délinquance, qui nuit à l'image du quartier	34
6. Redonner une place à l'éducation et à la citoyenneté.....	35
7. Maintien et importance de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)	36
8. Lutter contre les discriminations et favoriser les liens intergénérationnels.....	37
Objectifs du pilier « cohésion sociale ».....	38
Pilier « développement économique et emploi ».....	39
L'EMPLOI ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE	39
1. Les zones d'emploi nombreuses jouxtant le quartier	39
2. Les commerces.....	40
3. Emploi, entrepreneuriat et insertion professionnelle.....	41
Objectifs du pilier « développement économique et emploi »	45





LES COTEAUX

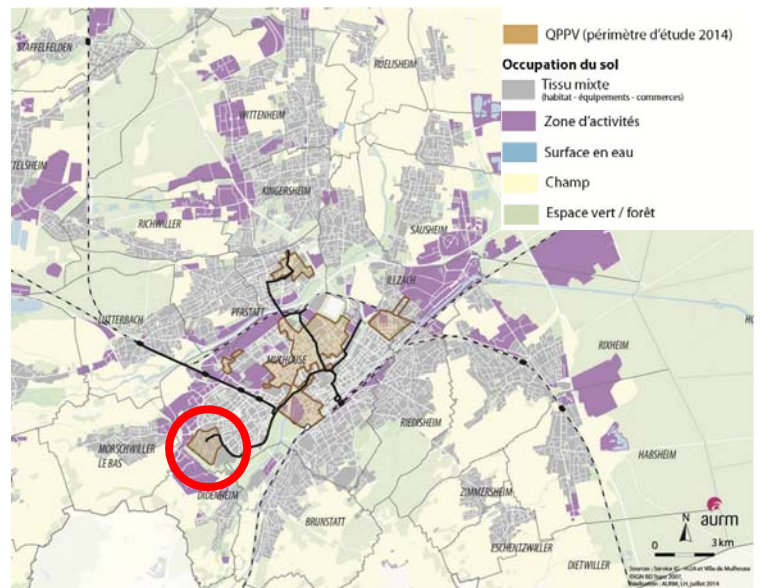


Synthèse du cahier de quartier les Coteaux



Le quartier des Coteaux est la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) de Mulhouse. Il a été bâti entre 1960 et 1975.

Localisation des Coteaux dans l'agglomération mulhousienne



Données, caractéristiques et problématiques urbaines et sociales actuelles

9 338 habitants dont	3 174 résidences principales dont	Revenus et chômage
36% ont moins de 20 ans	71% de logements sociaux	Revenus médians 2009 compris entre 7 773€ et 11 223€
5% ont plus de 75 ans	taux de vacance : 10%	24% des allocataires CAF dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales
52% sont des femmes		Taux de chômage INSEE : 32%
24% sont des étrangers		39% des 15/24 ans sont actifs

Sources: RP INSEE 2010, INSEE/DGI 2009, INSEE CAF 2012

PILIER « cadre de vie et renouvellement urbain »

Le quartier des Coteaux est un quartier de « Grands Ensembles » des années 60. C'est aujourd'hui un quartier connecté à la ville mais présentant de nombreux dysfonctionnements urbains et sociaux. Ainsi: s'il est très bien desservi, notamment par les transports en commun, son maillage interne est complexe et peu lisible. De même, l'environnement végétal et paysager contribue à l'image du quartier, mais il est déstructuré et délaissé. La forme architecturale et urbaine est homogène mais aussi monumentale et parfois en rupture d'échelle avec son environnement. Le quartier a fait l'objet de projets de désenclavement et de restructuration des espaces: Le Programme européen d'Initiative Communautaire (PIC) URBAN a contribué à l'ouverture du quartier sur la ville et au réaménagement des espaces. En revanche, le Programme de Renouvellement urbain et le projet de Nicolas Michelin ont été mis en attente. Le quartier dispose d'un foncier dont la gestion est simple, ce qui facilite la mise en œuvre de projets urbains.

Le parc immobilier social du quartier a déjà été majoritairement réhabilité. La plupart des copropriétés sont dégradées mais un programme de rénovation est en cours (PICO). Le quartier se caractérise par un taux de vacance relativement élevé, signe d'une attractivité faible.

PILIER « cohésion sociale »

Le quartier bénéficie d'équipements structurants: les équipements de proximité sont nombreux mais vieillissants, l'offre commerciale et de services est structurée autour du pôle Kientzler et les équipements sportifs présents mais peu visibles. Les équipements scolaires répondent quant à eux aux besoins du quartier. De même, l'offre de soins et l'accès aux droits sont satisfaisants.

La population qui habite dans le quartier est pauvre et fragile. La dynamique associative est forte, avec une présence marquée de l'action sociale, mais elle s'essouffle progressivement, en raison d'un tissu associatif vieillissant et fragilisé. Il est nécessaire de réfléchir au décloisonnement et à la co-construction d'un projet social intégré. L'offre éducative doit elle être adaptée, rendue lisible et visible. En effet, si de nombreux dispositifs éducatifs périphériques à l'école existent, il conviendrait de développer des actions d'aides et de soutien à l'enfant en dehors de l'école, mais aussi de poursuivre et d'amplifier les actions en direction des parents.

Le quartier se caractérise aussi par un sentiment d'insécurité persistant (malgré la baisse de la délinquance), ce qui nuit à son image. Il faut donc redonner une place à l'éducation et à la citoyenneté, maintenir une forte Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, lutter contre les discriminations, et favoriser les liens intergénérationnels.

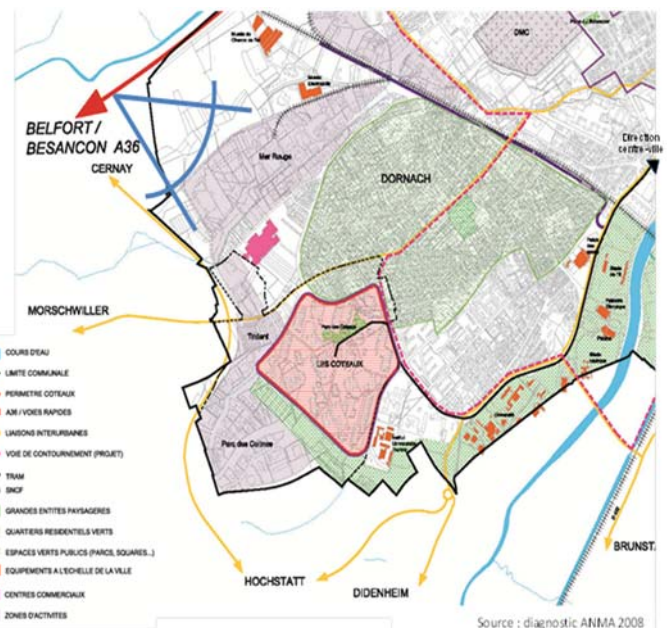
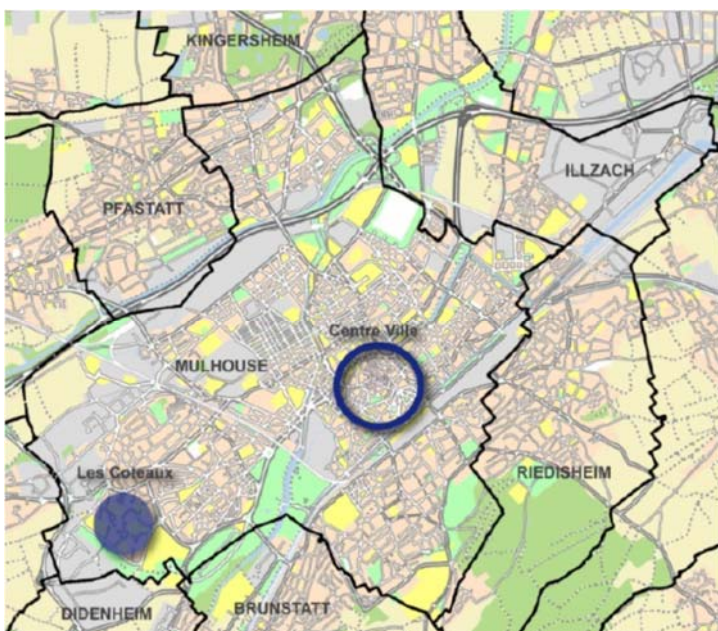
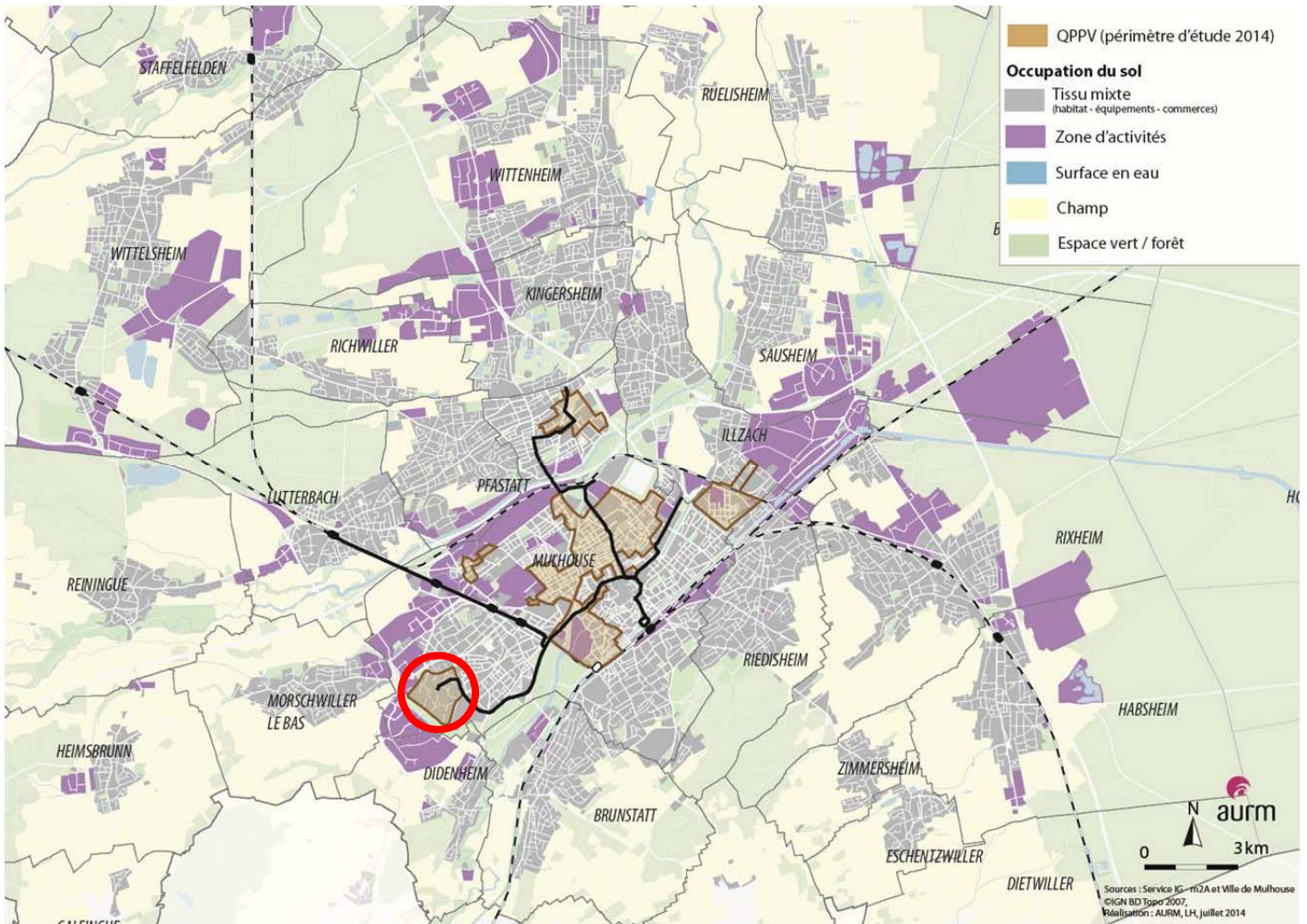
PILIER « développement économique et emploi »

D'importantes zones d'emploi jouxtent le quartier: le parc des Collines, le Trident et la ZA de la Mer Rouge. Les Coteaux bénéficient aussi de nombreux pôles commerciaux. C'est un quartier marqué par le chômage, avec une offre dense de services pour les demandeurs d'emploi.



I/ COUP D'ŒIL SUR LE QUARTIER

➤ Localisation du quartier des Coteaux dans l'agglomération mulhousienne





➤ **Données, caractéristiques et problématiques urbaines et sociales actuelles**

9 338 habitants dont	3 174 résidences principales dont	Revenus et chômage
36% ont moins de 20 ans		Revenus médians 2009 compris entre 7 773€ et 11 223€
5% ont plus de 75 ans	71% de logements sociaux	24% des allocataires CAF dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales
52% sont des femmes	Taux de vacance : 10%	Taux de chômage INSEE : 20%
24% sont des étrangers		39% des 15/24 ans sont actifs

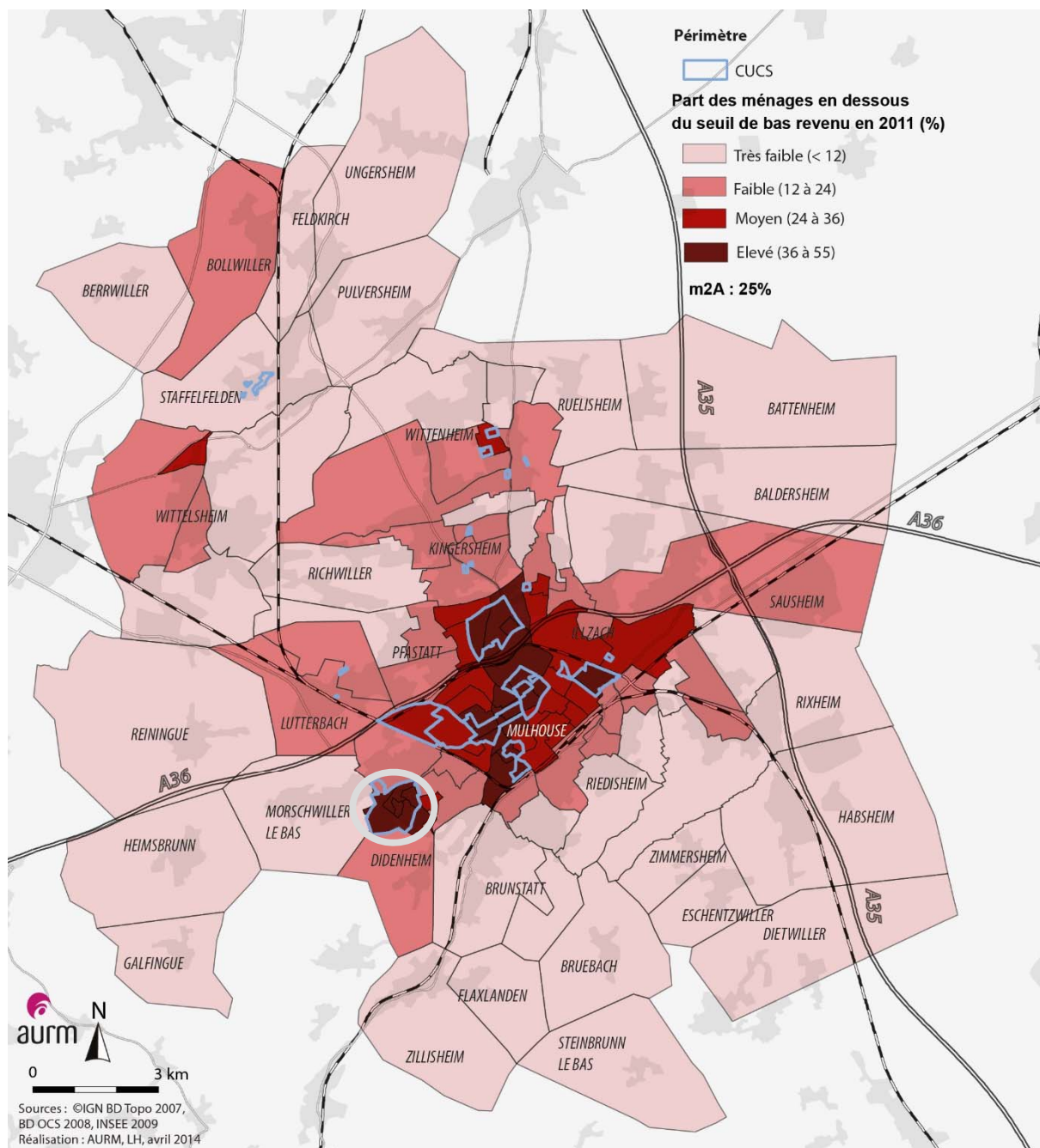
Sources: RP INSEE 2010, INSEE/DGI 2009, INSEE CAF 2012

ACTUELLEMENT

- Quartier résidentiel de 9 300 habitants constitué de grands ensembles et doté d'une forte empreinte sociale
- Constitue la porte d'entrée sud de la ville
- Proximité du Parc des Collines et Zone Commerciale de la Mer Rouge
- Quartier bien desservi par le tram
- Population très jeune : plus forte part de jeunes de moins de 20 ans
- Un urbanisme monumental en rupture d'échelle avec son environnement immédiat



➤ **Carte des revenus par ménage : Le quartier des Coteaux, un quartier pauvre**



En 2011, le seuil de bas revenus était fixé à 11 250€. Les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) sont définis selon un critère unique : 50% des ménages du quartier doivent déclarer des revenus inférieurs au seuil de bas revenus.



Pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »

III/ HISTOIRE DU QUARTIER ET SON EVOLUTION

➤ Un quartier de « Grands Ensembles » des années 60

Conçu dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) par l'architecte-urbaniste Marcel Lods (1891-1978), le quartier de Grands Ensembles des Coteaux est sorti de terre dans les années 60.

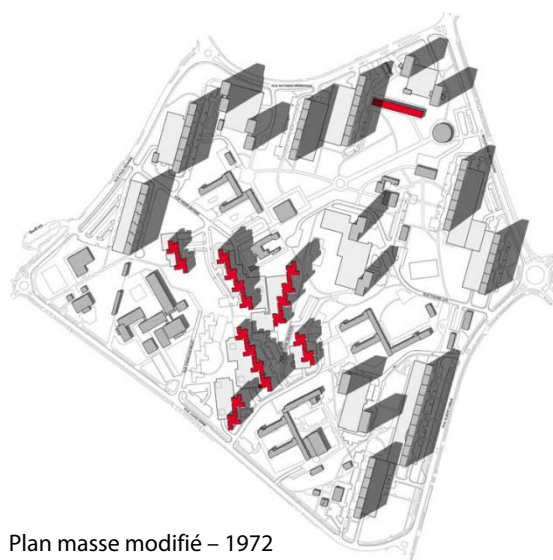
Il constituait l'un des trois ensembles de la ZUP, celui dédié à l'habitat. Les deux autres étaient dédiés aux loisirs (plaine de l'III), à l'emploi et à l'université (Illberg).

Le plan masse du projet prévoyait la réalisation de 3 500 logements pour 15 000 habitants, ainsi que les équipements publics nécessaires à la vie du quartier. Selon la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Alsace (DRAC Alsace), l'architecture et l'urbanisme du quartier des Coteaux constituent un patrimoine de premier plan, un témoignage de l'époque de la construction des grands ensembles disposant d'espaces publics généreux.

La quatrième et dernière tranche a été engagée en 1972, après le départ de Marcel Lods. Le plan masse fut alors modifié pour augmenter la densité de logements autorisés sur ce dernier secteur (secteur Delacroix). Au total 3 679 logements auront été construits en 15 ans pour accueillir 18 000 habitants, soit environ 75 logements par hectare (une des plus fortes densités observées sur la Ville).

Ce grand ensemble était à l'époque de sa création, perçu comme un symbole de la société moderne et prospère, destiné à répondre aux attentes des classes moyennes en quête de confort et de progrès social.

Pourtant, à partir du milieu des années 70, comme dans la plupart des grands ensembles, l'image du quartier s'est progressivement détériorée, pour apparaître dès 1990 comme un espace en perte d'attractivité, souffrant d'une déqualification urbaine, patrimoniale et sociale. Cette perte d'attractivité a justifié son inscription au Programme d'Initiative Communautaire URBAN¹. Un programme de travaux réalisé entre 1999 et 2002 est venu modifier et compléter le plan masse du quartier, pour lui offrir la physionomie que nous lui connaissons aujourd'hui. C'est à cette époque que furent en particulier créés le pôle commercial Nations (limite nord-est du quartier), le parc urbain qui relie l'AFSCO Matisse au pôle commercial et à la station de tram Nations.



Plan masse modifié – 1972
■ 4^{ème} et dernière tranche

¹ Le Programme d'initiative communautaire URBAN a pour objectif la conception et la mise en œuvre de modèles de développement innovants en faveur d'une régénération économique et sociale des zones urbaines en crise.



➤ **Un quartier aujourd'hui connecté à la ville mais présentant de nombreux dysfonctionnements urbains et sociaux**

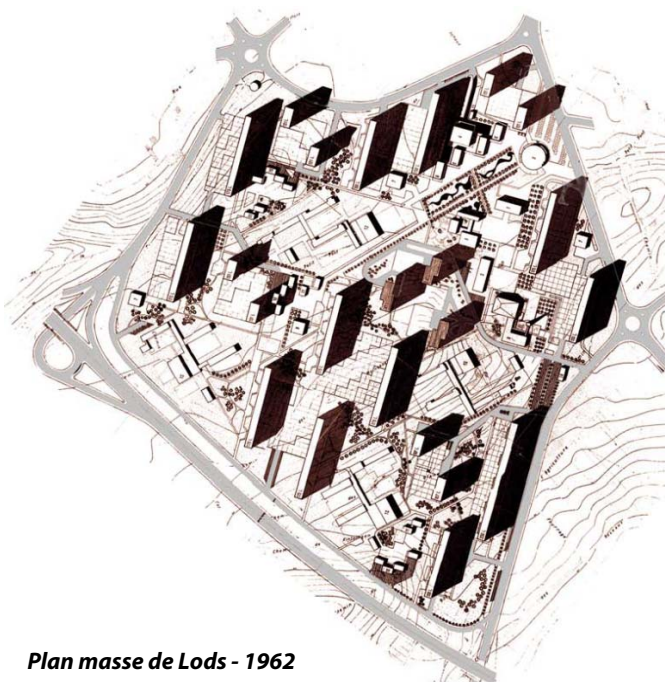
S'étendant sur une cinquantaine d'hectares, au sud-ouest du territoire communal, en limite des communes de Didenheim et de Morschwiller-le-Bas, il caractérise l'entrée Ouest de la Ville. Ce dernier, en raison de sa silhouette monumentale de « Grands Ensembles », est repérable depuis l'A36. Aussi, il est bordé par le quartier résidentiel de Dornach au nord-est, du campus universitaire au sud-est, de la zone d'activités du parc des Collines à l'ouest et plus largement du croissant technologique. La pointe sud du quartier est quant à elle située aujourd'hui sur la frange urbaine, elle ouvre sur un paysage de grands champs ouverts. Ces espaces sont destinés dans l'avenir, à accueillir les extensions de la Zone d'Activités du Parc des Collines. Il est également relié au centre-ville par le tramway qui dessert le cœur du quartier, en 12/15 minutes.

Le quartier est aujourd'hui classé en zone urbaine sensible, en zone franche urbaine, en zone d'éducation prioritaire, en 2013 en zone de sécurité prioritaire et, depuis la rentrée 2014, les écoles du quartier et le collège sont classés en REP+.

III/ STRUCTURE URBAINE DU QUARTIER

Comme de nombreuses autres ZUP élaborées dans les années 1960 en France, la structure urbaine des Coteaux s'inspire des principes du Mouvement Moderne et respecte 4 principes directeurs :

- **Libérer le sol**, en construisant en hauteur et en le débarrassant de la voirie et des parkings (=> parkings en dalle et voies en impasses) ;
- Proposer les **équipements publics** nécessaires à **proximité de l'habitat** pour limiter les déplacements ;
- **Isoler les circulations des lieux de vie** (=> parkings souterrains accessibles depuis les immeubles, voies circulées en périphérie et dessertes en impasses, place privilégiée pour le piéton) ;
- Veiller à **l'ensoleillement des logements** (principe d'une orientation est-ouest des immeubles de logements –logements traversants) / Entre les logements, les équipements publics s'intercalent selon une orientation nord-sud, tournée vers le centre-ville.



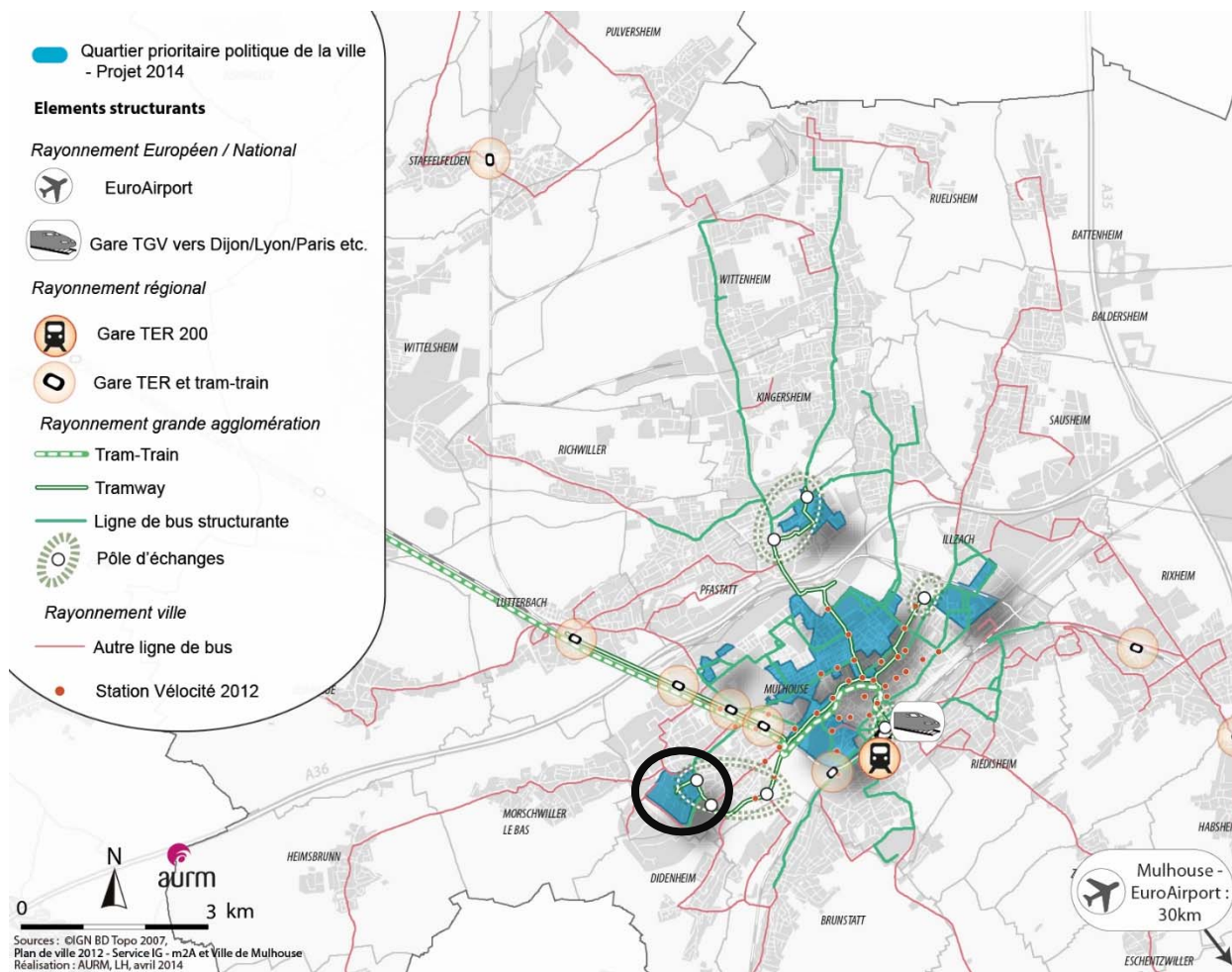
Plan masse de Lods - 1962

Or, si ces principes fonctionnaient dans les années 1960, ils se sont progressivement dégradés depuis les années 90. Aujourd'hui, des problématiques de lisibilité, de sécurité, de cheminements et de qualité urbaine persistent. L'analyse qui suit permet de développer les dysfonctionnements urbains et sociaux présents à l'heure actuelle sur le quartier des Coteaux.



1. Un quartier très bien desservi mais un maillage interne complexe et peu lisible

- **Un quartier bien intégré au réseau de transports urbains de la ville, mais des problèmes d'insécurité persistent**



Le quartier des Coteaux est desservi par les transports en commun (tramway, bus)



L'arrivée du tramway en 2006, a fortement contribué au désenclavement du quartier, qui ne se trouve plus qu'à 12/15 mn du centre-ville. Deux stations desservent le quartier : la station *Nations* située en entrée nord-est, à hauteur du pôle commercial et la station *Coteaux* qui dessert le cœur du quartier et constitue le terminus de la ligne B (cette dernière devait initialement être prolongée vers le pôle technologique ouest). L'arrêt Nations fait l'objet d'une vigilance particulière car de nombreuses violences urbaines s'y sont déroulées et elle devient à certaines heures une zone de non droit. Le terminus est quant à lui isolé et son accessibilité difficile, en font un lieu vécu comme peu sûr la nuit. Cet arrêt de tramway, terminus de la ligne 2 « *Nouveau-Bassin – Coteaux* », se définit comme étant un terminus « betterave » ; aucun espace public ne structure cet arrêt.

Enfin, le réseau de transports en commun est complété par quatre lignes de bus qui desservent les limites du quartier, principalement sa frange est.

➤ ***Un quartier bien relié aux axes de transit mais qui souffre d'un maillage interne en impasse***

Le quartier jouit d'une desserte avantageuse vers les axes de transit que sont l'A36 et la voie rapide ouest, immédiatement accessibles à partir du rond-point de Morschwiller au nord-ouest du quartier et par la rue Jean Monnet, à partir du rond-point des rues Paul Cézanne et Jules Verne. Cependant, la signalétique est quasi inexistante (absence d'indications du centre-ville, de la commune de Morschwiller ou encore de l'autoroute A36) depuis le quartier et vers les quartiers alentours. L'implantation prochaine d'un magasin IKEA sur la commune voisine de Morschwiller-le-bas permettra l'implantation d'une nouvelle liaison transversale du sud du quartier vers la zone commerciale, en traversant le Parc des Collines.

Un réseau de voies structurantes à l'échelle communale, vient ceinturer le secteur, sans y pénétrer. Ainsi, bien que situé à proximité du parc des Collines, le quartier des Coteaux ne bénéficie pas de l'image positive du parc d'activités, notamment du fait du maintien d'une épaisse zone de transition paysagère et de l'absence d'un maillage viaire. Route plutôt que rue, cette desserte coupe le quartier des Coteaux de son voisinage traitées en boulevards urbains, ces artères bien que ponctuées de plusieurs traversées, renforcent l'image d'isolement et de repli du quartier. En raison de l'étroitesse des voies et l'absence d'issue, la circulation au cœur du quartier est difficile et s'avère parfois périlleuse pour les équipages de police qui s'y aventurent.

« Nous regrettons qu'aucun bus ne desserve le parc des Collines. Nous ressentons aussi un manque de sécurité sur la ligne TRAM (Ligne fréquentée par de nombreux collégiens, lycéens et étudiants). »



➤ **Un maillage interne au quartier complexe et illisible**

Conformément au plan de Lods, le quartier est desservi par un réseau de voies en impasse, destinées à préserver le quartier des nuisances automobiles et à assurer la tranquillité des piétons. En revanche, le réseau de liaisons douces censé prendre le relais au cœur du quartier, compose un maillage complexe, peu lisible, qu'il s'agisse des échanges entre secteurs ou des liens avec les pôles d'intérêts bordant le quartier. En effet, Il reste difficile de sortir du quartier, la signalétique pour rejoindre un point extérieur au quartier est quasi inexistante, par exemple à la sortie de la salle de spectacle pas de direction de Mulhouse Centre - A36 ...De plus, l'étroitesse des voies et de l'absence d'issue, la circulation au cœur du quartier est difficile et s'avère périlleuse pour les équipages de police qui s'y aventurent².

« Il y a un mauvais entretien du bitume des voies internes du quartier. »

Une actualisation de la signalétique a été dernièrement entreprise mais mérite d'être renforcée notamment à l'arrêt Tram Coteaux (terminus) pour se diriger vers les zones d'activités du Parc des Collines, du Trident, ou de la zone commerciale de Morschwiller.

De plus, un réseau de pistes cyclables ceinture le quartier, mais il n'y pénètre pas. De même, aucun garage à vélo ou de station Vélocité n'est aménagé sur le quartier et ses abords.

Un travail fin sur le réseau de circulations douces est proposé :

- Inventaire exhaustif des cheminements existants, qu'ils soient aménagés ou spontanés,
- Identification des itinéraires principaux (idéalement est/ouest – nord/sud) et secondaires,
- Travail de simplification des tracés lorsque cela est possible et pertinent,
- Aménagement des itinéraires principaux, en lien avec la création de pistes cyclables,
- Travail sur une signalétique piétonne et cyclable homogène.

➤ **Des problèmes de stationnement récurrents**

Le problème de stationnement est récurrent et concerne l'ensemble du quartier. Les habitants et les commerçants relèvent un manque de places de stationnement. Ils ne souhaitent pas utiliser les garages souterrains. Les raisons sont multiples : coût de la location, emplacements peu pratiques, et sentiment d'insécurité. Il conviendrait de démolir et remplacer les terrasses ainsi que les garages souterrains par des parkings localisés en surface.

² Contributions, CEREMA

2. Un environnement végétal et paysager de qualité mais déstructuré et délaissé

➤ **Des espaces verts abondants et homogènes**

Près de la moitié de la surface du quartier (47%) est végétalisée et la présence de nombreux arbres confère au site une grande qualité paysagère.

Cependant, les formes et la gamme végétales sont restreintes (principalement arbres et pelouses) ce qui a pour effet de banaliser le paysage du quartier et de le priver des repères visuels.

Excepté quelques lieux ponctuels, ces espaces offrent un aspect et un entretien satisfaisants, même si l'on perçoit un vieillissement de certains aménagements. Il convient enfin de souligner que la plupart des sujets de haut-jets présents ont été plantés à l'époque de la création du quartier. Certaines espèces arrivent donc à maturité. Actuellement, une vigilance particulière est portée au niveau de l'entretien des buissons sources de dépôts de déchets et de nidification de rongeurs.



➤ **Le parc des Coteaux : un espace structurant mais dévalorisé**

Le parc a été pensé dans le plan d'ensemble de la ZUP des Coteaux par Marcel Lods. C'est une centralité importante pour le quartier. A proximité des différents équipements, de certaines écoles et du tramway, c'est un lieu de passage structurant pour l'ensemble des habitants.

A la construction du quartier, le parc central a été très arboré. Il a longtemps été un lieu de rencontre entre les habitants. Un terrain de pétanque au niveau de l'actuel parvis réunissait les générations.

Aujourd'hui, les habitants mettent en avant les dysfonctionnements de cet espace qui n'est pas adapté aux usages. Sans arbres et sans mobilier urbain, le parc reste un lieu de passage et ne permet pas le développement du lien social. La fontaine ne fonctionne plus depuis plusieurs années et les murs qui bordent le parc développent le sentiment d'insécurité. Beaucoup d'habitants regrettent la présence des peupliers et du terrain de pétanque.

➤ **Les dalles (ou terrasses garages) délaissées et dégradées**

Imaginées pour libérer le sol de la voiture, les terrasses garages devaient être plantées pour se fondre dans le paysage. La réalité du projet fut tout autrement : les dalles ne furent pas végétalisées et les porches traversant des immeubles, qui devaient permettre d'y accéder, ont été bouchés pour des raisons de sécurité.

Les dalles, souvent dégradées suite à des problèmes d'infiltration, apparaissent aujourd'hui comme de vastes espaces minéraux peu engageants et sans usage.



Parallèlement, les parkings qu'elles dissimulent sont souvent délaissés en raison de leur mauvais état et/ou de problème de sécurité. Les voitures, aujourd'hui plus nombreuses, ont refait leur apparition en surface, si tant est qu'elles en avaient disparu, pour occuper le stationnement aménagé en pieds d'immeubles.

Certains garages sont aussi des lieux de regroupement, ce qui crée un sentiment d'insécurité, génère des nuisances, des dégradations parfois. Ces espaces deviennent parfois le lieu de l'économie parallèle. Ainsi, de nombreuses terrasses des immeubles sont laissées à l'abandon (espace dégradé et non respecté par le jet de nombreux détritiques par les fenêtres). Certains enfants s'aventurent à occuper ces dalles par des jeux de ballons mais l'acoustique de ces dernières engendre de nombreux conflits avec les habitants.



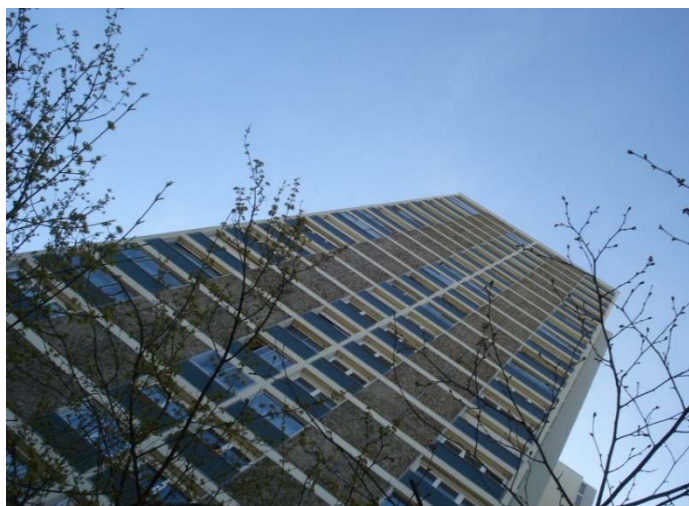
Dalle 15 - 27 Mathias Grünewald

Une nécessaire poursuite du traitement des dalles

Sous l'impulsion de la Ville et sur les conseils de l'ANMA, les bailleurs ont pu engager la réfection, voire la végétalisation de certaines dalles (MH/Matisse, LogiEst/Grünewald). Mais les surfaces à traiter sont importantes et beaucoup reste à faire.

3. Une forme urbaine et architecturale monumentale et homogène

S'inscrivant dans l'architecture typique des ZUP des années 60, le quartier des Coteaux se structure autour de tours et de barres caractéristiques de l'architecture des « grands ensembles ». Tous les bâtiments hauts du plan de l'architecte-urbaniste Lods obéissent à une même orientation, qui compose un front fermé vers l'ouest et une transparence vers le sud. Les plots-chânes Delacroix issus de la 4^{ème} phase de construction, après le départ de l'architecte, ignorent ce plan d'ensemble et compromettent la transparence.



Tour Plein Ciel

Cette architecture à la fois dure et homogène impressionne par ses

dimensions hors d'échelle : grandes tours ou barres imposantes d'au moins 100 et jusqu'à plus de 200 logements, sur plus de 20 étages. La densité végétale et la présence d'arbres de haut-jet adoucissent l'ensemble, mais l'impression de densité vécue reste importante.



Les barres et leur organisation par paire restent de loin les constructions les plus impressionnantes, en raison de leur longueur de façade, qui donne à voir la densité des logements présents, mais aussi de la rupture qu'elles introduisent dans le tissu et le paysage urbain. Les barres Verne et Camus en limite sud-est du quartier illustrent le mieux ce propos (photo ci-dessous). Longues de 300 mètres au total (113 m + 187 m), elles s'érigent en véritable muraille, entre le quartier des Coteaux et le pôle universitaire. Elles accueillent 400 logements et ce sont les barres les plus éloignées du tram et des commerces.



4. Des projets de désenclavement et de restructuration des espaces

4.1 Le Programme d'Initiative Communautaire (PIC) URBAN : vers une ouverture du quartier sur la ville et un réaménagement des espaces

De 1994 à 1999, le quartier des Coteaux a bénéficié du PIC URBAN, dispositif créé par l'Union Européenne et fondé sur les fonds européens (FEDER/FSE).

De manière générale, il illustre un regain d'intérêt de l'Union Européenne pour les problèmes urbains, ceux des quartiers extrêmement défavorisés en particulier, et proposait d'y remédier à travers des interventions visant l'amélioration des espaces, tant du point de vue social que physique. Ce dispositif devait permettre à des villes de toute l'Europe de bénéficier d'une politique spécifique de redynamisation urbaine, économique et sociale des zones urbaines en crises.

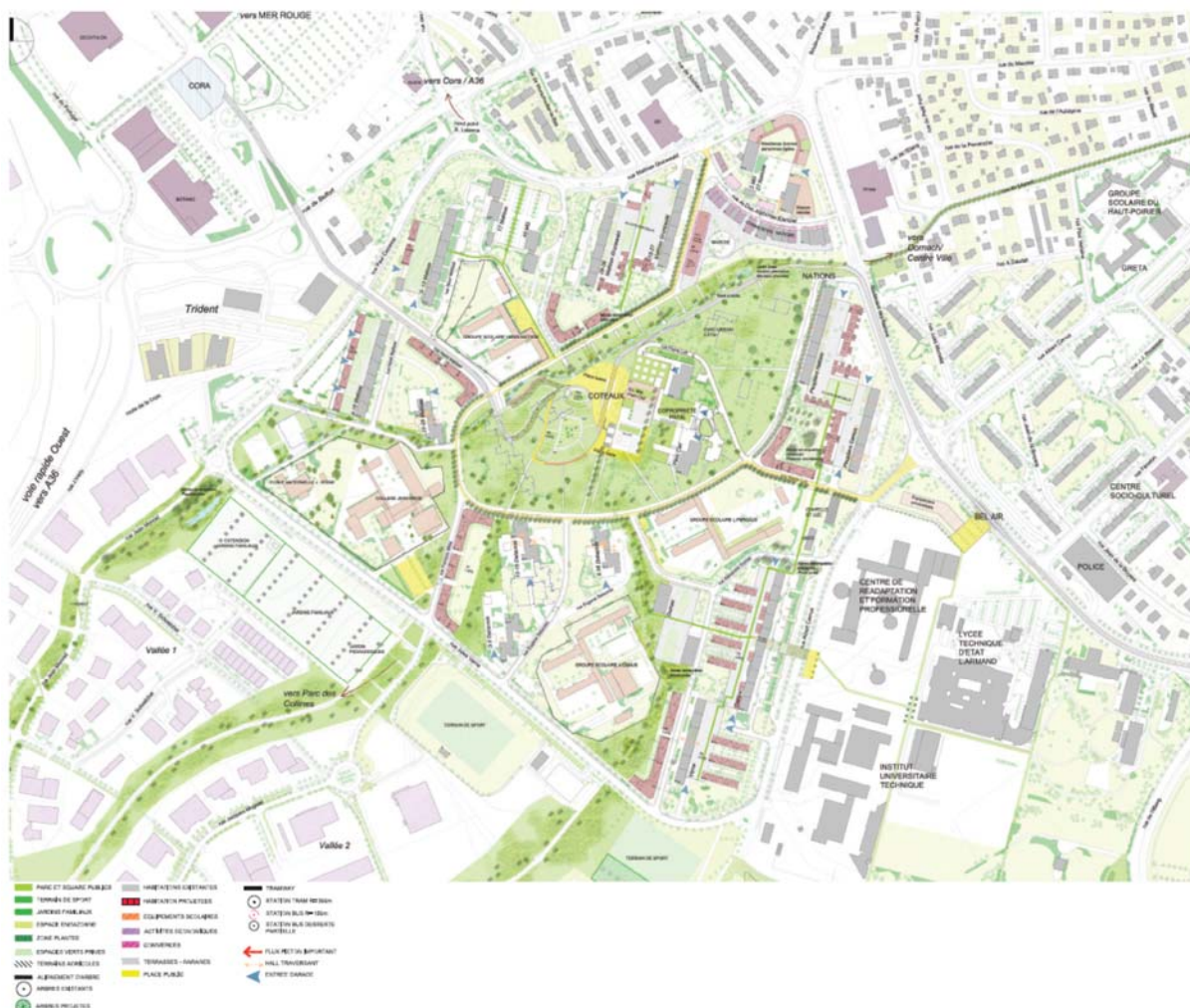
A Mulhouse, ce programme a permis d'ouvrir le quartier sur la ville et de rénover plusieurs espaces : aménagement du grand Parc Central urbain, parcours et station de tramway, restructuration et développement des fonctions commerciales (zone commerciale Kientzler), regroupement de services sociaux vers le boulevard des Nations.

Le PIC URBAN a permis d'améliorer la situation des Coteaux et d'engendrer un certain nombre de transformations urbaines et sociales (meilleure image du quartier, augmentation du nombre de commerces créés, diminution du taux de vacance des appartements en location, ...). Tout en associant les habitants, ce programme a favorisé l'accélération du processus du changement, et de réalisation, sur un laps de temps restreint, ce qui aurait autrement nécessité quinze ans.

4.2 Le Programme de Renouvellement Urbain et le projet de Nicolas Michelin : des projets en attente



En 2007, en vue d'une éventuelle inscription au premier programme de renouvellement urbain, la Ville a engagé un marché de définition visant à élaborer un projet pour le renouvellement urbain du quartier. Parmi les trois candidats retenus, l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA) fut désignée lauréate.



Le plan-guide du projet initial de Nicolas Michelin reposait sur trois grands axes de développement :

- Un « ring » de desserte du quartier : structuré autour d'une voie en boucle, appelé le « ring », le projet devait permettre d'améliorer la porosité du quartier et de miser en priorité sur le fonctionnement des dessertes et de l'accessibilité au vue de désenclaver le quartier, renforcer sa lisibilité (clarification des cheminements piétons, affichage des équipements, ...) et changer son image ;
- L'émergence d'un cœur de quartier : aménagé à partir du « ring », il devait constituer la partie centrale du quartier et s'appuyer sur les espaces verts existants en composant un parc central traversé par le tramway connecté aux parcours verts traversant le quartier ;
- Des formes d'habitat diversifiées : la construction de petites unités d'habitation (r+1/r+2), respectant la trame existante de Marcel Lods sur le quartier, devait réactiver les terrasses-garages désertées, le tout surmontée d'une tour écologique.

Or, en 2008, devant les difficultés à mettre en place ce projet urbain (marché du logement atone, impossibilité d'inscription dans un programme ANRU), il est décidé d'aménager prioritairement le parc central, en concertation avec les habitants, qui ont exprimé le besoin d'animer cet espace en y



installant du mobilier, en y améliorant les cheminements et la végétation tout en veillant à la sécurité du lieu. En effet, ce lieu sans destination est souvent le théâtre d'évolution des deux roues et quads. Les travaux démarreront au printemps 2015.

Aujourd'hui, hormis le projet du parc central, le projet urbain de Nicolas Michelin a été mis en attente. Le quartier des Coteaux ne bénéficie actuellement d'aucune aide financière malgré ses dysfonctionnements urbains et sociaux majeurs.

Une mise à jour de l'étude urbaine doit être réalisée pour intégrer les évolutions de ce contexte et donc des projets.

5. Une gestion simple du foncier facilitant la mise en œuvre de projets urbains et de renouvellement urbain

L'organisation du foncier se révèle relativement simple, la Ville étant propriétaire des espaces verts qui s'organisent en vastes parcelles, autour des îlots privés des bailleurs et des copropriétés (tours d'échelle). Sauf à ce qu'une opération de démolition /reconstruction ne soit envisagée sur le secteur sud-est, seuls quelques ajustements seront ponctuellement nécessaires à l'occasion des opérations de résidentialisation et d'aménagement des dalles.

Il est toutefois à noter que les habitants relèvent un manque de lisibilité des espaces, les réhabilitations menées par les bailleurs ne s'étant pas accompagnées d'une véritable résidentialisation des espaces libres dédiés à un usage semi-privatif.

IV. HABITAT ET LOGEMENTS

1. Un parc immobilier social majoritairement réhabilité

➤ *Des investissements importants ces dernières années*

Le parc immobilier du quartier des Coteaux est constitué à 70% de logements sociaux, géré par trois bailleurs sociaux : Mulhouse Habitat, I3F Alsace et LogiEst.

La majorité du parc social a fait ou fait l'objet de rénovations thermiques visant à redonner de l'attractivité aux logements.

Des investissements plus importants et récents au niveau thermique ont été initiés par I3F Alsace (achat de près de 600 logements à Coopération et Familles) et visent à atteindre un standard BBC. LogiEst a poursuivi la rénovation sur les 270 logements en sa possession. Mulhouse Habitat a plutôt travaillé à la sécurisation (AQS) et à la résidentialisation de son patrimoine, après avoir réalisé avant 2006 les rénovations des logements, avec un standard moindre cependant que ce qui se fait maintenant.

L'ensemble du parc social a donc fait l'objet d'entretien et de rénovations régulières et plus récemment, de rénovations thermiques très qualitatives (BBC), avec des logements majoritairement grands, spacieux, traversant et avec vue sur les Vosges pour ceux dans les étages les plus hauts.



Les bailleurs sociaux souhaitent poursuivre le travail mené sur la réhabilitation énergétique de leur patrimoine sur le quartier. Elle apparaît d'autant plus nécessaire que la question de la maîtrise des charges locatives devient un enjeu majeur, notamment pour les locataires à faibles ressources.

Le choix des bailleurs a été d'investir dans ce parc, en le réhabilitant thermiquement notamment. Il ne s'agit donc pas aujourd'hui, nonobstant les problèmes d'attractivité dus à ce type d'urbanisme, de remettre en cause radicalement ce plan urbain.

« Nous souhaiterions une meilleure communication sur la répartition des charges, et de sa baisse quand il y a des travaux d'isolation. »

➤ **Porter une attention particulière au Secteur sud (Verne, Camus, Dumas) non rénové**

Seul le parc du sud du quartier est moins qualitatif (Verne, Camus, Dumas). Même s'il a fait l'objet il y a quelques années de Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale (PALULOS)³, c'est là que se localise les barres les plus longues et massives. Un incendie a d'ailleurs endommagé une cage d'escalier et l'OPH Mulhouse Habitat envisage de profiter de ce sinistre pour démolir cette cage d'escalier et ainsi scinder la barre en deux ensembles plus petits. Un travail expérimental de reconfiguration partielle de cette partie sud, parmi la plus difficile, pourrait être mené afin d'aboutir à des immeubles à taille plus humaine, plus ouverts vers les structures voisines (IUT, centre de réadaptation...), initiant ainsi un grignotage de la ZUP par le sud pour mieux la relier aux quartiers avoisinants et vérifier ainsi l'accueil de ces nouvelles typologies avant de les répliquer.

2. Des copropriétés dégradées

➤ **Le PICO : un programme d'intervention pour les 5 grandes copropriétés des Coteaux**

Le quartier des Coteaux abrite 5 grandes copropriétés (Peupliers/Nations, Peupliers/Camus, Plein Ciel I et II, Delacroix) qui regroupent plus de 700 logements. Elles font l'objet depuis 5 ans d'un **Programme d'Intervention pour les Copropriétés des Coteaux (PICO), avec 2 plans de sauvegarde et une OPAH pour les 3 autres résidences**. En effet, des difficultés d'impayés et d'absence d'entretien, les questions d'hygiène dans certaines copropriétés (présence de nuisibles, dégradation des communs), ont motivé cette intervention, avec des difficultés accrues pour 2 d'entre elles ayant fait l'objet de la procédure la plus lourde de plan de sauvegarde. En particulier, la copropriété Camus/Nations présentait dans le diagnostic initial les difficultés les plus graves (taux d'impayés à 85%) et sur celle-ci uniquement, la Ville a mis en place une expérimentation de portage immobilier (10 logements rachetés via la SPLA). Même si cette intervention a permis de résorber les impayés les plus graves et de donner des signes forts de non impunité aux mauvais payeurs, cette procédure ne peut être portée plus largement par la collectivité. Elle nécessite une solidarité nationale entre des patrimoines qui rapidement peuvent retrouver une commercialité permettant l'équilibre des charges, donc dans des marchés tendus, et ce type de patrimoine qui risque d'être déficitaire à long terme. Seul un portefeuille varié peut permettre à une structure de portage d'être viable, d'où la nécessité d'un tel portage mutualisé à une échelle nationale.

Ce programme de soutien de ces copropriétés en difficulté a permis la réalisation du programme de travaux nécessaires et pour 2 d'entre elles, à un programme de rénovation totale (BBC par étape). En effet, en 2013, la copropriété Delacroix fût la première copropriété à entamer des travaux de rénovation. La copropriété Camus a elle réalisé une importante rénovation en 2014.

Le mouvement global de rénovation de l'ensemble des différents parcs des Coteaux est indispensable dans la mesure où cela permettra d'éviter le développement de parcs à 2 vitesses, et les autres copropriétés devraient de suivre le mouvement pour ne pas être en dehors du marché. Par

³ Dispositif français destinés aux bailleurs sociaux. Dans le cas où le locataire accepte le PALULOS, il accepte de subir une augmentation du loyer en échange d'une rénovation complète de l'appartement.



contre, les situations sociales et d'impayés ne le permettent pas et posent la question de l'avenir d'un parc moins qualitatif mais permettant cependant de maintenir de la propriété pour des personnes très modestes.

Le travail sur la gestion et les impayés de ces copropriétés, le portage immobilier, l'accompagnement financier pour les travaux, permettent maintenant d'imaginer un avenir plus serein pour ce patrimoine. Mais rien n'est définitivement gagné, en particulier pour celles ayant fait des travaux, ainsi que pour Nations dont le montant d'impayés reste fort mis si ce dernier a baissé significativement. Un travail de suivi doit être poursuivi et la forme devra être définie cette année dans le cadre de la dernière année d'animation.

3. Un besoin d'intervention sur la problématique du chauffage urbain

L'ensemble du parc de logement du quartier est relié à une chaufferie urbaine intercommunale, et cette problématique, dans le cadre de travaux conséquents de rénovation, reste à approfondir. De nombreux locataires des Coteaux se plaignent de charges élevées qu'ils ont de plus en plus de mal à assumer. En effet, un réseau de chauffage collectif, qui plus est en biomasse comme celui-là, même s'il est une énergie parmi les moins chères, interroge lorsque des rénovations massives sont réalisées. Le fonctionnement d'un réseau urbain ne permet pas, en cas de rénovation importante, de récupérer l'ensemble des économies espérées, du fait des facturations en part fixe et part variable, sauf à élargir la clientèle potentielle. Par ailleurs, la correspondante solidarité d'EDF estime que même lorsque les logements sont réhabilités pour une meilleure isolation, les occupants de ces logements ne comprennent pas les enjeux poursuivis (maîtrise de sa consommation, développement durable etc.).

Une étude sur l'extension du réseau, dans le cadre d'un projet global de développement des réseaux de chaleur sur la ville de Mulhouse est en cours et explore plusieurs pistes qui devraient permettre de répondre à cet enjeu. Il sera aussi utile à ce moment-là de voir comment au-delà d'un tarif plus attractif que d'autres moyens de chauffage, le système de paiement de la chaleur en réseau urbain public, peut introduire un certain tarif social pour les populations les plus exposées à la précarité énergétique, à l'instar des autres fournisseurs d'énergie.

« Il faut poursuivre la rénovation énergétique des immeubles du quartier et pouvoir en mesurer l'impact. »

4. Occupation, peuplement et attractivité du parc de logements du quartier

➤ Un manque d'attractivité et un taux de vacance élevé

Cet urbanisme d'immeubles imposants, même s'il peut représenter une valeur patrimoniale pour les architectes, est en perte d'attractivité certaine auprès des habitants, notamment en raison d'un marché du logement peu tendu dans l'agglomération (rendant ce patrimoine peu demandé) et des difficultés particulières liées aux dalles.

Le manque d'attractivité du parc se traduit concrètement par un taux de vacance important dans le parc social des Coteaux. L'étude de l'Association Régionale des Organismes Hlm d'Alsace (AREAL), de 2010, relative à la vacance dans le parc social, révèle que plus de 1500 logements sociaux sont



identifiés comme vacants dans la ville (soit 11% du parc social total). Sur les 1500, 500 logements sont actuellement « disponibles » (soit 4% de vacance « disponible »). Les logements dits « disponibles » constituent l'ensemble des logements inoccupés, louables immédiatement et vacants par absence de candidats⁴. Sur les Coteaux, 200 logements sont vacants ; dont 84 « disponibles ». Cette forte vacance traduit le manque d'attractivité du parc de logements proposé. Il faut pourtant noter que la durée moyenne de la vacance disponible aux Coteaux est dans la moyenne de la Ville (soit 6 à 9 mois pour 8 mois sur la Ville).

Néanmoins, peu de demandes sont relevées sur les Coteaux (seuls 4% des demandes exprimées sur Mulhouse alors que le quartier accueille en 2012 18% du parc social de la Ville). 170 demandes ont été enregistrées aux Coteaux au 31 janvier 2013, dont 37% provenant de ménages déjà logés dans le parc social. De plus, 68% de ces ménages demandeurs de logements sociaux, disposent de revenus inférieurs au seuil du PLAI. Or, face à des logements relativement onéreux, les candidats potentiels au parc social ne présentent pas les moyens nécessaires pour acquérir ou louer ce genre de bien. De ce fait, et malgré un loyer moyen plutôt faible (3,38€/m² contre 5,49€/m² en moyenne sur la ville), une partie de la vacance et du manque d'attractivité peut donc s'expliquer par le prix du marché en contradiction avec les ménages concernées. A l'inverse de la ville, le quartier des Coteaux comporte des logements vacants essentiellement en PLAI.

Les bailleurs complètent en relatant que les loyers proposés, même après d'éventuelles rénovation, dépassent à peine le PLAI neuf. Malgré cela, les frais associés au loyer et aux charges associées (non incluses dans le calcul des APL), reste beaucoup trop élevés pour les ménages modestes.

➤ **Une paupérisation qui s'accélère**

Au-delà du bâti, la question de l'occupation sociale des logements est la question la plus sensible sur les Coteaux.

De manière générale, le portrait du quartier est caractéristique des quartiers prioritaires de Mulhouse où vit une population modeste : grands ménages, très forte proportion de jeunes dont une part importante qui sont demandeurs d'emploi et un faible taux de scolarité pour cette tranche d'âge, de familles monoparentales, de population étrangère, d'ouvriers, taux d'activité bas et des revenus médians parmi les plus bas de Mulhouse.

Seuls les candidats avec des faibles revenus (et majoritairement des familles nombreuses et des demandeurs de plus de 40 ans), donc ayant peu de possibilité de choix, acceptent ces logements. 47% des attributions récentes (données 2012 AREAL) sont faites aux Coteaux à des ménages avec des revenus de moins de 20% du plafond HLM. Alors que 33% des ménages en place sont dans cette catégorie et que selon les chiffres 2009, seulement 24% des emménagés récents dans l'agglomération de Mulhouse sont sous ce plafond. Ce phénomène inquiétant s'observe avec encore plus d'acuité sur la partie sud du quartier (49%). De plus, dans ce contexte de précarité important, le quartier des Coteaux connaît des conflits de voisinage nombreux, souvent récurrents et qui peuvent atteindre des proportions importantes.

Une part importante du parc est occupée soit par des personnes seules (notamment dans la partie nord du quartier) mais aussi des familles avec enfants (dont monoparentales) et ceci surtout dans la partie sud du quartier. La forte présence des personnes seules et âgées dans le secteur nord, fait craindre un risque de basculement brutal du parc, lorsque l'ensemble de cette tranche d'âge arrivera à la dépendance. Et la présence de familles nombreuses, notamment monoparentales corrobore le diagnostic de fragilité sociale de la partie sud.

Là aussi, ce n'est qu'avec une politique fine d'attribution et concertée entre les différents bailleurs et la Ville, basée sur une observation régulière des évolutions, qu'il serait possible d'essayer d'anticiper ces problèmes. Il conviendrait également de permettre aux familles arrivantes avec de très faibles revenus de bien être capables de mobiliser l'ensemble des ressources du quartier pour leur permettre de s'insérer socialement. Des formes d'accompagnement social renforcé, autour peut-être de l'épicerie sociale, sont des pistes à creuser ainsi que le retour des médiateurs interculturels sur le quartier.

⁴ Définition donnée par l'Association Régionale des Organismes Hlm d'Alsace (AREAL) issue du suivi du Programme Local de l'Habitat de m2A



OBJECTIFS DU PILIER « cadre de vie et renouvellement urbain »

⇒ Disposer d'une étude urbaine actualisée en intégrant l'évolution architecturale possible du sud,

⇒ Engager la transformation de la ZUP en commençant par le sud (Camus-Verne-Dumas) en mettant les habitants au cœur du processus et du résultat recherché

« Il est important de redonner vie aux espaces collectifs, de valoriser l'image du quartier, de retravailler l'espace entre le parc des Coteaux et le pôle commercial de la rue Kintzler. »

⇒ Anticiper les risques à venir sur les dalles et l'application de la réglementation IGH

⇒ Requalifier les points noirs (arrière Kintzler, visibilité des parcours, mise en lumière, signalétique, végétalisation...)

⇒ Améliorer la desserte en transport du quartier

⇒ Poursuivre l'accompagnement des copropriétés du quartier.

« Il faut poursuivre l'accompagnement des copropriétés et le suivi des travaux »

⇒ Poursuivre la rénovation énergétique des immeubles du quartier et en mesurer l'impact sur le chauffage urbain.

⇒ Veiller à l'équilibre social du quartier en menant avec les bailleurs sociaux un travail concerté sur l'observation de l'occupation sociale du parc, permettant des stratégies concertées d'attribution des logements

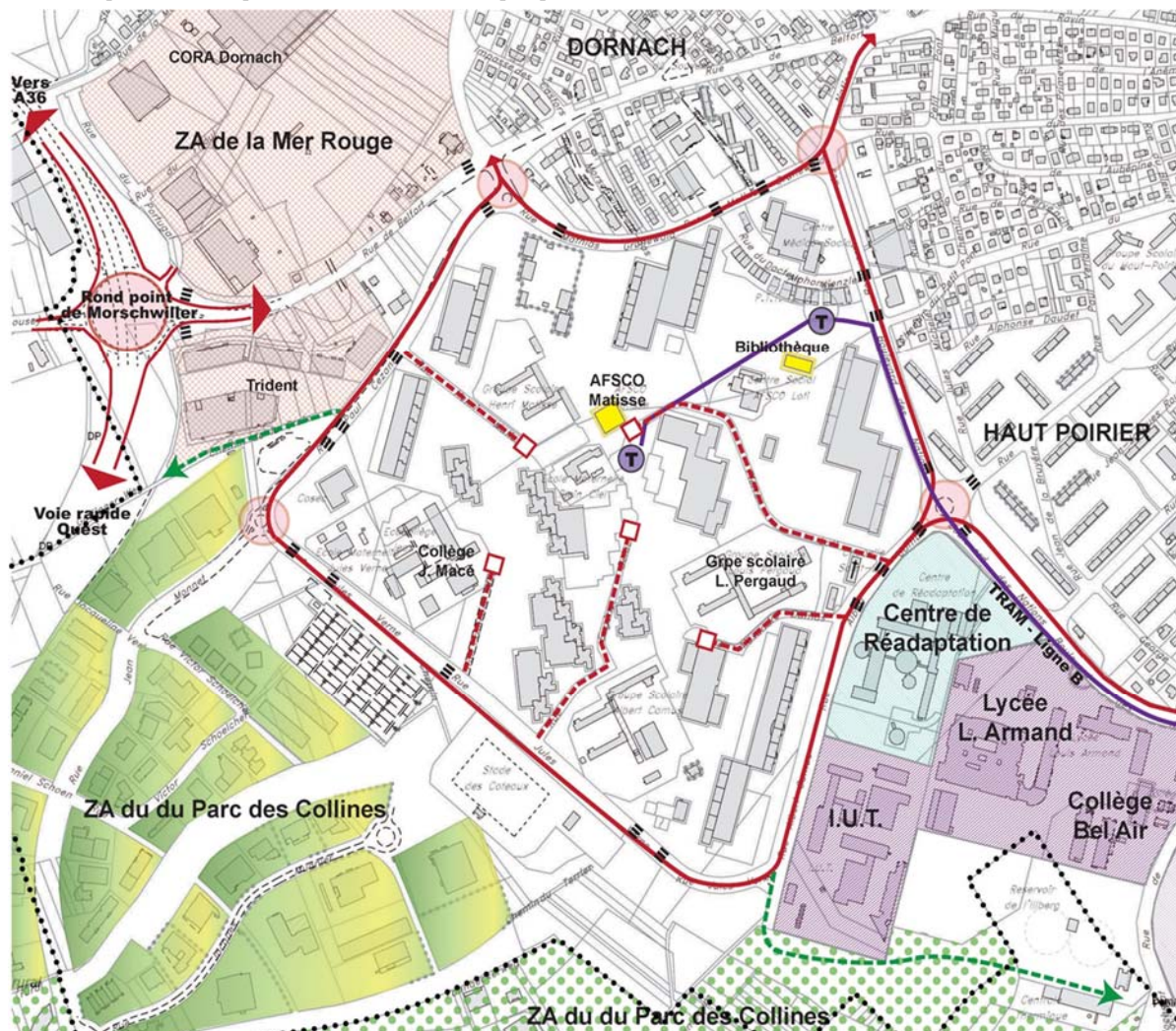
« Il est important de veiller à l'équilibre social du quartier, d'éviter le repli des différentes communautés et le repli sur soi. Beaucoup expriment le souhait de retrouver des « vrais » gardiens en pied d'immeuble »

⇒ Offrir des équipements de qualité aux habitants (écoles Matisse, Pergaud et pleins ciel ; AFSCO, maison des mamans, salle de boxe...) (commande du pilier cohésion sociale)

Pilier « cohésion sociale »

VI/ LES SERVICES AUX HABITANTS

1. Un quartier qui bénéficie d'équipements structurants



2. Des équipements de proximité nombreux mais vieillissants

➤ De nombreux équipements de proximité de qualité vieillissants et dispersés

Quartier à vocation résidentielle dominante, le quartier des Coteaux accueille de nombreux équipements (scolaire, périscolaire, associations, commerces, bibliothèques) de proximité, visant à satisfaire les besoins des résidents.

Néanmoins les équipements présents sont vieillissants et dispersés sur le quartier, et plusieurs services publics, autrefois présents (Poste de Police, grande Poste,...) ont déserté le quartier. Dernièrement le départ du Centre Médico-Social du Conseil Général a profondément désespéré les acteurs et habitants du quartier. En effet, ces départs sont ressentis comme un abandon, en contradiction avec le discours actuel de l'Etat sur les quartiers prioritaires. Les raisons multiples du départ du CMS mettent aussi en avant des problèmes de sécurité qu'ont rencontré les professionnels à la fois à l'intérieur des locaux mais aussi sur le trajet domicile/travail. D'autres équipements, comme l'IMP rue J. Verne ou la bibliothèque de quartier ont également connu des problèmes d'insécurité. Des mesures de sécurisation physique et la présence régulière des médiateurs de la ville ont permis d'atténuer les tensions, notamment à la bibliothèque.



Actuellement, un projet est en cours « *Tous ensemble vers une co-éducation* » où sont associés plusieurs partenaires du quartier. L'objectif est de proposer des actions afin de permettre à la bibliothèque de reprendre sa place et son rôle dans le quartier.

Aujourd'hui, plus de la majorité des services publics présents sur le quartier fonctionnent soit sur rendez-vous, soit avec des amplitudes horaires limitées : CAF, CPAM (régulièrement fermée par manque de personnel), PACCO....

Il conviendrait aujourd'hui de mettre les moyens d'assurer la sécurité des salariés du service public œuvrant sur le quartier afin que celle-ci ne soit plus l'élément déclencheur d'un éventuel départ. Une formation du personnel adaptée aux difficultés du quartier serait également un atout supplémentaire.

➤ ***L'AFSCO, un équipement central, structurant mais lui aussi vieillissant***

L'AFSCO est une structure très dynamique sur le quartier qui en fait un véritable partenaire. Elle fait preuve d'une recherche permanente d'ouverture et d'une volonté de s'adapter aux besoins des habitants. Elle est constamment soucieuse de répondre à leur bien être sur le quartier. Elle est force de propositions pour innover dans la programmation de la fête de quartier au sein du Conseil des Associations. Dotée d'une belle salle de spectacle (160 places assises ou 285 debout), elle assure aujourd'hui une programmation culturelle riche, tout en proposant une tarification préférentielle pour les habitants du quartier et des invitations particulières. La fréquentation des habitants du quartier en matière de spectacle reste malgré tout relativement faible. Depuis 3 ans, le cycle « des jeudis du parc » commence son tour estival en dehors du cadre traditionnel en s'installant sur le Parc du quartier. Comme chaque année, un spectacle gratuit suivi d'un film en plein air sont proposés. Le succès de cette manifestation sur le quartier semble très mitigé : le film retenu n'a pas toujours été très adapté au public du quartier. Cependant cet équipement et vieillissant et doit être remis aux normes.

3. Une offre commerciale et de services structurée autour du pôle Kientzler

➤ ***Le pôle commercial Kientzler : un espace diversifié mais enclavé présentant des problèmes de regroupements***

La Charte de développement commercial classe le secteur des Coteaux comme un pôle commercial intermédiaire, de par la présence de la superette, boulevard des Nations, et comme pôle de proximité pour les autres commerces présents (hors zone Cora/ Morschwiller /Trident). La présence du pôle Kientzler a concentré les commerces sur la pointe nord-est du quartier. Le secteur Verne a vu disparaître l'ensemble de ses commerces de proximité au regret des habitants de ce secteur qui se sentent « abandonnés » et l'ont fortement manifesté lors des réunions territoriales.

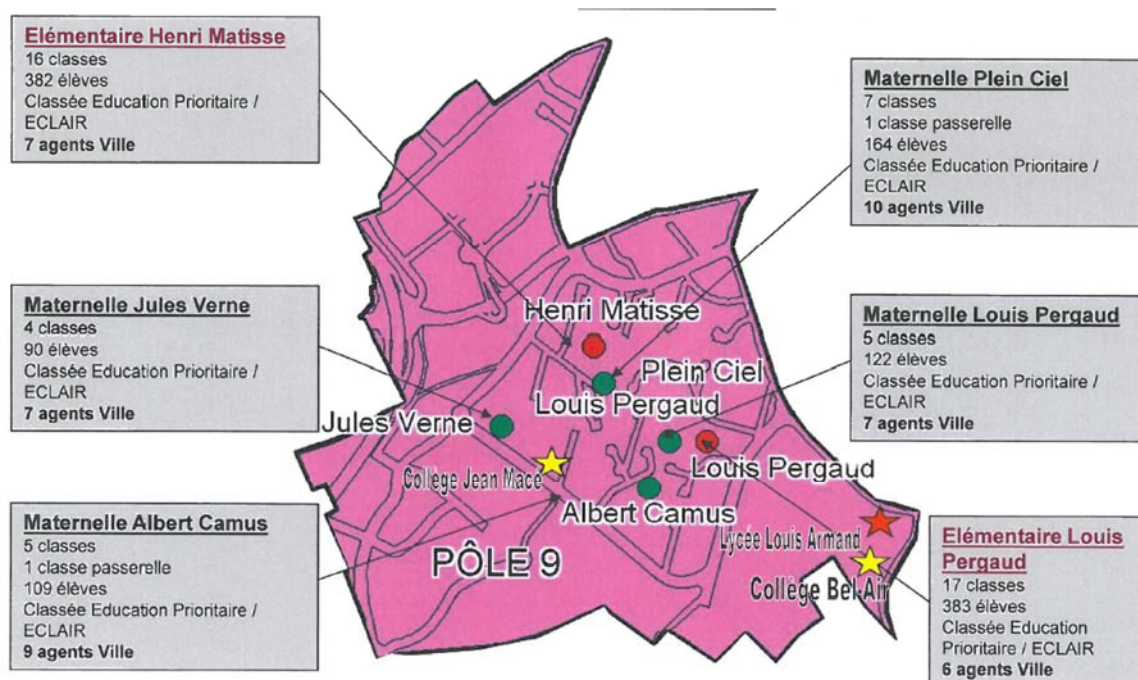


Le pôle commercial Kientzler est organisé en arc de cercle. Il est orienté au nord, vers les quartiers de Dornach et de Haut-Poirier. On dénombre 17 cellules. Il permet d'offrir une diversité commerciale intéressante mais il convient de préciser que des fermetures comme Tempé, ED... ont laissé place à des commerces communautaires, au regret, souvent exprimé par certains habitants. Par ailleurs, ce pôle présente de nombreux problèmes de regroupement. Les fiches de synthèse réalisées par la Coordination Territoriale viennent confirmer les tensions régulières sur ce secteur. Ces tensions et les regroupements (principalement basés devant le PMU) associés à l'enclavement du pôle commercial accentuent l'insécurité et les craintes de nombreux habitants qui évitent maintenant cet espace. Une piste de réflexion pourrait s'orienter vers le désenclavement de cet espace. L'idée serait d'ouvrir les commerces vers le quartier (et non plus lui tourner le dos) en inversant l'accessibilité des commerces du côté du parc et de l'arrêt de Tram Nations. Cette piste permettrait d'avoir un véritable centre de vie avec une meilleure visibilité d'ensemble. Cette visibilité limiterait les nuisances liées aux violences urbaines. L'aménagement du parc peut apporter un plus s'il s'intègre dans une réflexion globale de l'aménagement des commerces et de l'espace devant l'arrêt Tram Nations. La présence d'un marché pourrait aussi apporter un peu de dynamisme sur ce lieu. L'absence d'une association de commerçants sur ce secteur ne facilite pas le dialogue. Un plan d'actions est en cours pour sensibiliser les commerçants.

« Une attention particulière doit être portée pour ouvrir le Pôle commerciale vers le quartier et implanter des services en pieds d'immeubles sans oublier la problématique du stationnement autour des commerces. »

4. Les équipements scolaires répondant aux besoins du quartier

➤ **De nombreux établissements scolaires sur le quartier mais vétustes**





Le quartier regroupe de nombreux établissements scolaires et un nombre important de dispositifs scolaires tels que les Classes Passerelles ou encore les Classes ECLAIR. Néanmoins, **de nombreux bâtiments sont vétustes** : les deux écoles élémentaires et la maternelle Jules Verne ne sont pas aux normes de sécurité incendie.

Les deux écoles élémentaires (Matisse et Pergaud) ainsi que 2 maternelles (Pergaud et Plein Ciel) font partie du Plan Ecoles : études de faisabilité en cours, travaux prévus à compter de 2017.

5. Des équipements sportifs présents mais peu visibles

6. Une offre de soins et un accès aux droits satisfaisants

➤ Une offre de soins pour le moment satisfaisante

L'offre de soin se trouve dans la moyenne pour un quartier classé en Zone Urbaine Sensible. Quatre médecins généralistes sont installés dans le quartier, et un en périphérie. D'autres spécialités médicales sont disponibles à proximité, notamment au Parc d'Activité des Collines (dentiste, kinésithérapeute, psychiatre). Le quartier est également doté :

- d'un point écoute et de consultations en psychiatrie (PACCO)
- d'une permanence hebdomadaire de la CPAM
- d'une pharmacie
- d'un cabinet infirmier
- d'un laboratoire d'analyses médicales.

A ce jour, il n'y a donc, a priori, pas de difficultés majeures d'offre de soins de premier recours.

Toutefois, certains enjeux sont à prendre en compte pour les prochaines années :

- *le vieillissement des professionnels et la cession d'activité* : 3/4 des médecins libéraux implantés sur le quartier ont plus de 55 ans. Le vieillissement des médecins libéraux est à mettre en perspective avec les difficultés actuelles qu'ils rencontrent pour transmettre leur cabinet et leur patientèle. L'étude de la MEF « démographie médicale dans le pays de la région mulhousienne » réalisée en 2012, démontre que 70% des médecins mulhousiens envisageant une cession d'activité au cours des 10 prochaines années n'ont aucune piste possible pour la reprise de leur activité. Les fermetures de cabinet et cessions d'activité médicale observées dans le quartier au cours des dix dernières années n'ont jamais donné lieu à un remplacement.
- *la féminisation de la profession et de l'évolution des modes et attentes de vie* : on observe une évolution des pratiques professionnelles des jeunes médecins qui s'orientent massivement vers l'exercice regroupé, coordonné et vers le salariat. L'exercice libéral et « solitaire » n'est plus la norme et n'est plus facteur d'attractivité, encore moins dans les quartiers prioritaires. L'exercice regroupé étant aussi envisagé par les professionnels de santé comme un gage de sécurité. Malgré une initiative du pharmacien Gault en 2011, aucun projet en ce sens n'est actuellement développé sur le quartier.
- *l'accessibilité des locaux (loi du 11 février 2005)* : en tant qu'ERP, les cabinets médicaux devront se conformer à la loi afin de garantir leur accessibilité aux personnes en situation de



handicap. Certains locaux anciens ne pourront pas donner lieu à des travaux de rénovation. Les professionnels qui ne pourront pas répondre à ces conditions privilégieront alors un déménagement ou une fermeture simple de cabinet.

Aussi, pour répondre à ces enjeux, il semble essentiel de les intégrer dans les stratégies d'aménagement du territoire et de renouvellement urbain, notamment en impliquant les professionnels médicaux et paramédicaux. Et ce, afin d'envisager avec eux le développement d'une offre de locaux adaptée au cadre juridique des ERP et à l'évolution des pratiques et modes de vie des professionnels de santé, gage d'attractivité et de pérennisation de l'offre sur le territoire.

Les transports en commun, notamment le tramway, facilitent les démarches et consultations en centre-ville. Toutefois, l'accès au centre hospitalier demeure compliqué pour la population du quartier non motorisée et/ou rencontrant des difficultés de mobilité.

Les freins et leviers à une meilleure santé sont bien présents aux Coteaux. Le principal est financier : les actes médicaux représentent une dépense avec parfois un reste à charge non négligeable pour les budgets les plus modestes.

Il semble essentiel, pour lever ce frein, de développer l'accès aux droits et la couverture santé :

- En s'appuyant sur la permanence de la CPAM dans le quartier, à développer et à pérenniser (le manque de régularité de la permanence nuit actuellement à son utilisation)
- En renforçant le rôle des relais d'informations, notamment les bénévoles (Marché solidaire, AFSCO...). De même, des outils de clarification du système de couverture sociale ont été créés pour faciliter la compréhension et les choix éclairés. Ils doivent être plus largement diffusés auprès de la population et accompagnés par les professionnels.

VII/ VIVRE ENSEMBLE ET LIEN SOCIAL

1. Une population pauvre et fragile

➤ **Des difficultés qui s'aggravent**

Les revenus médians des ménages résidant aux Coteaux étaient en 2010 de 8 352€ (Mulhouse : 13 229€). Les revenus médians du quartier se trouvent donc sous le seuil de pauvreté national.

40% des allocataires CAF du quartier sont titulaires du RSA (Revenu de Solidarité Active) ou de l'ASS (Allocation Solidarité Spécifique). La part des bénéficiaires de minima sociaux augmente régulièrement dans le quartier depuis 2008.

L'analyse du travailleur social, chargé de l'accompagnement RSA d'une partie de ces personnes, montre que la principale problématique est dans un premier temps l'emploi, puis dans un second temps l'existence de difficultés sociales (gestion du budget, problématiques liés au logement...) et enfin des difficultés liées à la santé.

De plus, les ménages concernés souffrent du « turn-over » important des travailleurs sociaux du Conseil Général œuvrant dans le quartier ainsi que de la délocalisation du centre médico-social. En effet, cela freine fortement la continuité des accompagnements existants des foyers bénéficiaires de l'ASS (accompagnement social non obligatoire). Par ailleurs, les nombreuses expulsions locatives ainsi que les difficultés de relogement des familles de grande taille restent problématiques.

Enfin, les bailleurs sociaux présents sur le quartier font état d'une montée en puissance des situations de précarité parmi leurs locataires, avec notamment de plus en plus de ménages fortement dépendants des prestations sociales versées par la CAF.



2. Une forte dynamique associative et une présence marquée de l'action sociale, mais qui s'essouffle progressivement

2.1 Un tissu associatif vieillissant et fragilisé

Le quartier des Coteaux bénéficie d'un tissu associatif bien implanté et d'un centre socio-culturel structurant. Pourtant, les bénévoles sont de moins en moins nombreux et la dynamique commence à s'essouffler. La plupart des associations sont vieillissantes et peinent à assurer leur renouvellement.

➤ Le Conseil des Associations

Les associations se regroupent pour la plupart au sein d'un Conseil des Associations qui permet d'avoir une certaine cohérence grâce à l'implication d'un habitant très investi qui mobilise les autres partenaires. Cependant, il est difficile d'ouvrir cette instance à de nouvelles structures. Le renouvellement du tissu associatif est donc déterminant pour le quartier des Coteaux. Il s'agit non seulement d'assurer la pérennité des structures existantes mais aussi de permettre à de nouveaux projets d'émerger.

Par ailleurs, on retrouve souvent les mêmes habitants dans les différentes instances du quartier (Conseil de quartier, Conseil d'Administration de l'AFSCO, présidence des associations...). Ces habitants sont des personnes ressources précieuses mais on peut se poser la question de la représentativité de l'ensemble du quartier.

Une piste d'action pourrait s'appuyer sur ces nouveaux groupes d'habitants engagés dans des démarches favorisant le bien être des habitants. Il serait également intéressant d'envisager l'accompagnement de nouvelles initiatives en proposant un lieu d'échanges dans le quartier. Ce lieu, dédié à la citoyenneté, pourrait se situer au cœur du quartier, à proximité de l'épicerie solidaire, par exemple.

En parallèle, il est indispensable de travailler avec les structures existantes comme base de la citoyenneté. Une piste d'action peut être d'ouvrir le Conseil des Associations à de nouvelles structures mais aussi de permettrez aux associations de bénéficier de locaux de bonne qualité. En effet, certaines structures associatives ne peuvent pas proposer leurs activités dans de bonnes conditions. C'est notamment le cas dans le secteur Verne-Camus où des bâtiments vétustes sont utilisés par les associations. Enfin, les structures existantes peuvent constituer la base d'une nouvelle dynamique en s'impliquant dès à présent dans la mise en place des conseils citoyens.

➤ L'AFSCO : un partenaire solide offrant de multiples options

L'AFSCO, (centre socio-culturel du quartier) joue un rôle important en offrant de multiples services à la population. Néanmoins, les habitants n'ont pas forcément connaissance des animations proposées. Il conviendrait de rendre la diffusion de l'information plus efficace sur l'ensemble du quartier. Par exemple, cette offre pourrait être rendue plus visible et vivante par la présence d'un « garde champêtre » sur un poste Adulte Relais, sa mission serait de porter le programme des animations dans le quartier sous différentes formes. Le secteur « animation-jeune » constitué de quelques professionnels aguerris, présents depuis plusieurs années fait un travail remarquable auprès des jeunes. Les activités proposées sont nombreuses et sont sous-tendues par un réel projet éducatif. L'offre des possibilités d'expressions culturelles prend en compte un souci d'ouverture constant.

Cependant, les animateurs, en première ligne, se sentent peu considérés, ils subissent par ricochet l'image négative des jeunes et manquent de plus en plus de moyens. Les animateurs observent depuis quelques temps, une désertion des activités par les 15-17 ans. Il est certain qu'il existe une



offre éducative sur le quartier mais les acteurs éducatifs reconnaissent le manque de communication et d'articulation qui peuvent nuire à l'efficacité en créant notamment des doublons. Les partenaires du quartier expriment le souhait de mettre en place des outils de coordination et de communication afin de rendre l'offre éducative plus cohérente et plus lisible pour les familles.

L'AFSCO propose de nombreuses activités mais beaucoup de jeunes adultes ne s'y retrouvent pas. L'élaboration de nouvelles activités ou propositions à destination de ce public pourraient être menées en lien avec les jeunes adultes.

➤ **De nouvelles associations**

L'un des points forts du quartier est la richesse du tissu associatif : le Marché Solidaire des Collines s'affiche comme un relais partenarial essentiel vers lequel l'ensemble des travailleurs sociaux orientent les personnes du quartier en difficulté financière. Son dynamisme en termes d'actions collectives et de mobilisation de bénévoles, notamment au sein du quartier, est remarquable. Il est à noter que les locaux de l'association ne sont pas la cible de dégradation car l'épicerie est reconnue comme utile dans le quartier. Les autres associations du champ social (Caritas : paroisse Saint-Luc, ADSL, Club des Mamans des Coteaux, SOS Fringues, Silone, Alsa-Maison Relais) contribuent à l'animation du quartier.... Avec pour certaines des difficultés à se recentrer sur de nouvelles actions depuis l'arrêt de la distribution de colis alimentaire comme par exemple le Club des Mamans des Coteaux et SOS Chômeur (versant emploi) qui peinent à retrouver leurs marques alors même qu'une aide leur a été proposée pour cela. Ces mêmes associations se montrent également défiantes envers le centre socio culturel avec qui le partenariat semble complexe.

2.2 Un besoin de décloisonnement et de co-construction d'un projet social intégré

Aujourd'hui, des démarches différentes se concrétisent comme le forum des Coteaux « Mieux Vivre ensemble aux Coteaux » organisé en 2013. Ce forum a pour objectif d'impliquer les habitants à la vie du quartier et de leur permettre de développer des actions citoyennes en faveur du mieux vivre ensemble. Il a permis de créer un nouveau groupe d'habitants et aboutit aujourd'hui à plusieurs actions en faveur du bien-être dans le quartier avec un travail sur la fête des voisins, sur les relations intergénérationnelles avec un projet de théâtre forum et sur l'échange entre habitants avec des tours de quartier à la rencontre des jeunes. Si ces projets restent encore trop cloisonnés, ils pourraient être la matrice de l'élaboration d'un projet social intégré pour le quartier des Coteaux.

Ce projet pourrait être co-construit avec l'AFSCO, l'épicerie sociale, les bailleurs sociaux, les représentants syndicaux des copropriétés inscrites au PICO, Sémaphores, les associations, les citoyens...

Un tel projet social intégré et co-construit nécessiterait l'installation sur les Coteaux d'un « manager de quartier ».



3. Adapter, rendre lisible et visible l'offre éducative

3.1 De nombreux dispositifs éducatifs périphériques à l'école

Les effectifs des écoles du quartier des Coteaux s'élèvent à 1 250 élèves, ce qui représente 11,25% des enfants scolarisés dans les écoles publiques de la ville. L'offre éducative sur le quartier est diversifiée et comporte des activités sportives, artistiques et culturelles, des actions en direction des parents et des actions d'aide à l'enfant.

Cette offre éducative concerne principalement le temps scolaire. La réforme des rythmes doit permettre la mise en place du temps péri éducatif et un rééquilibrage de l'offre artistique culturelle et sportives au profit du hors temps scolaires.

Ainsi, 332 enfants du quartier sont pris en charge en périscolaire, soit 23% des élèves (34% sur Mulhouse). A l'Afscm, cet été, 72 enfants de 3/6 ans (14,17%), 102 enfants de 6/11 ans (12,6%) et 383 ados (34,4%) ont fréquenté les activités proposées.

D'autre part, la prise en charge éducative est la suivante :

- 1 lycée - 2 collèges Jean Macé en REP+ et Bel Air (pour les enfants de la barre Camus)
- 2 écoles élémentaires et 4 maternelles, toutes en REP+ (seul quartier bénéficiaire de Mulhouse) 1317 élèves soit 11,4% des élèves de la Ville
- 1 école de la 2ème chance pour 59 jeunes de 18 à 24 ans
- A partir de 2015 mise en place du dispositif persévérance scolaire pour le cycle 3 (CM1, CM2, 6^{ème}).

Aujourd'hui :

- 39 enfants sont concernés par le Programme de réussite Educative (PRE)
- 8 enfants sont en Classe d'accueil Temporaire (CAT) sur l'école Matisse
- 2 Classes Passerelles (Plein Ciel et Camus) accueillent 20 enfants et 20 parents par école
- 35 enfants bénéficient du « Coup de Pouce » Lecture/Ecriture et Langage
- 45 parents sont en cours FLE (Français langue étrangère)
- 42 familles sont concernées par la Médiation (lien parents/école)
- 1 Espace Parents est en cours de programmation en cours à Pergaud
- Et des Adultes Relais sont prévus en 2015 pour faire le lien avec les familles.

En conclusion, malgré de très nombreux dispositifs présents, on peut dire que peu d'enfants comparativement au nombre d'enfants dans le quartier, vont dans les dispositifs et les difficultés des enfants, sont souvent trop importantes pour ces dispositifs

L'intervention des cadres sportifs permet à 775 enfants de découvrir et de pratiquer une activité sportive soit 62% des effectifs des écoles du quartier. Par ailleurs, 600 enfants bénéficient de l'intervention des dumistes⁵. Ils représentent 48% des enfants des écoles maternelles et élémentaires. Les activités arts plastiques (APAP et CR), le spectacle vivant et les projets environnement ont touché 497 enfants soit 40% des effectifs. L'offre de la bibliothèque concerne 650 élèves soit 52% des élèves des écoles du quartier.

Les actions lecture écriture ont concerné 600 enfants soit 40,6% des effectifs. L'offre éducative concernant l'aide à l'enfant demeure très faible. Elle ne concerne que 114 enfants. Les actions en direction des parents ont concerné 122 parents en 2014.

Il existe donc sur le quartier une offre éducative importante, axée principalement sur des activités artistique, culturelle et sportive et qui se déroulent principalement pendant le temps scolaire. Il est nécessaire de mobiliser les moyens pour augmenter cette prise en charge des enfants, mais aussi la mobilisation des parents. De plus, les caractéristiques sociales du quartier, grands ménages, forte

⁵ Artistes et musiciens professionnels en résidence pérenne à l'école primaire, titulaires de Diplôme Universitaire de Musicien Intervenant à l'école (DUMI)



proportion de jeunes, de familles monoparentales, de population étrangère et faiblesse des revenus médians, impactent lourdement le domaine éducatif.

En conclusion à ce diagnostic, il est possible d'affirmer qu'il existe sur le quartier une offre éducative importante axée autour des activités artistiques, culturelles et sportives et qui se déroulent beaucoup pendant le temps scolaire et le temps péri-éducatif.

Le taux de prise en charge dans le cadre de l'aide à l'enfant et celui des actions en direction des parents est plus faible que celui du Drouot. Il est nécessaire de mobiliser les moyens pour augmenter cette prise en charge des enfants et la mobilisation des parents.

De plus, les caractéristiques sociales de la population de quartier comme les grands ménages, la forte proportion de jeunes, de familles monoparentales, de population étrangère et des revenus faibles impactent lourdement le domaine éducatif. L'offre péri-éducatif n'est sans doute pas adaptée au public et à ses difficultés. En associant les différents acteurs de terrain, une réflexion pourrait être menée à l'échelle du quartier pour trouver des pistes d'actions. Il ne semble pas opportun de créer un nouveau dispositif mais bien plus de partir de l'existant et trouver une plateforme commune serait judicieux, donc une remise à plat du phénomène et de ses conséquences.

3.2 Développer les actions d'aide et de soutien à l'enfant en dehors de l'école

Il s'agit de mettre en place une stratégie globale de soutien pour les enfants en difficultés et ou en fragilité scolaire, comportementale ou éducative. Cette stratégie doit permettre de contribuer à la réussite éducative et scolaire des enfants, de soutenir et d'accompagner la scolarité des enfants les plus fragiles, notamment sur le plan comportemental, et enfin de soutenir les familles fragiles et/ou nouvellement arrivées sur le territoire français en développant l'expression langagière et la compétence éducative des parents, ou bien en facilitant la prise en charge des enfants pendant les temps scolaires, périscolaires et extrascolaires.

Pour ce faire, un certain nombre d'actions ont été mises en œuvre : les classes passerelles, la parentalité à travers le jeu, le coup de pouce langage...

Un objectif quantitatif : faire passer le taux de prise en charge dans le domaine de l'aide à l'enfant de 9,12% à 25%.

3.3 Poursuivre et amplifier les actions en direction des parents

Il s'agit de dynamiser l'espace parents et de mettre en place des ateliers parents-enfants autour du jeu, de la pratique artistique et culturelle. L'association des parents aux différentes actions mises en œuvre en direction des enfants est un puissant facteur de réussite scolaire.

Apporter un appui à la parentalité et valoriser les compétences parentales est aussi un appui aux actions. L'organisation d'événements permet d'informer les parents de milieux populaires et de rendre plus lisibles les différentes offres éducatives à destination des enfants.

Une meilleure identification des familles en fragilité, celles qui ont le plus besoin d'un accompagnement éducatif, est un prérequis indispensable. De même, il faut favoriser les échanges entre les parents et les autres acteurs de l'éducation et organiser des consultations régulières des parents sur différentes questions d'éducation. Enfin, il faut valoriser auprès des parents les productions des enfants, réalisées dans le cadre de leurs différentes activités, sous la forme d'expositions, de spectacles, de manifestations.

Un objectif quantitatif : faire passer le taux des projets concernant les parents de 9,76% à 25%.



4. Consommation de soins et état de santé de la population

Ces données restent à consolider, dans le cadre de l'Observatoire Local Dynamique de Santé.

A ce jour, il n'est pas observé de surconsommation des services d'urgence et des services de SOS Médecins par les habitants du quartier. Ce recours à ces offres pouvant être analysé comme un recours tardif et non préventif aux soins. Ces données restent à consolider et à compléter, notamment par l'analyse de la consommation de soins en médecine générale et libérale dans le quartier.

Les taux de recours aux dépistages organisés des cancers du sein, du côlon et du col de l'utérus sont parmi les plus faibles de Mulhouse, et systématiquement en deçà de la moyenne régionale. Ainsi, par exemple, 49% des femmes du quartier visées par le programme de dépistage organisé du cancer du sein en ont bénéficié contre une moyenne régionale de 56%. A titre de comparaison, 67% des femmes ciblées par le programme dans le quartier du Reberg ont bénéficié du dépistage. L'étude réalisée par l'Observatoire Régional de Santé d'Alsace sur le taux de recours au dépistage fait apparaître une corrélation entre le niveau socio-économique du quartier et la participation à la campagne gratuite de dépistage. Il s'agit de l'objectivation d'une forme d'« inégalité sociale de santé ». Les inégalités sociales de santé ont largement été documentées en France et à l'international. Il est ainsi possible de corréliser la fragilité sociale d'une population ou d'un territoire à des indicateurs de santé défavorables. Le lien entre fragilité sociale et état de santé défavorable est clairement établi par la recherche et constitue un enjeu majeur des politiques de santé.

Ce constat est renforcé par les données du dépistage bucco-dentaire. La situation aux Coteaux est préoccupante. En novembre 2012, 50 % des enfants dépistés dans le quartier présentaient des caries et en comptaient en moyenne 3,8. Le C/o moyen, c'est-à-dire le nombre de dents lactéales cariées ou obturées, était de 2,75, presque le double de la moyenne mulhousienne (1,4 en 2011/2012).

Ainsi, les quelques indicateurs de l'état de santé et de consommation de l'offre de soins disponibles à l'échelle du quartier et la littérature en matière d'inégalités sociales de santé nous permettent de penser que la « vocation populaire du quartier » laisse suggérer un état de santé dans le quartier des Coteaux moins favorable que la moyenne mulhousienne et nationale.

Le vocabulaire de la santé est très spécifique. Il n'est pas facilement appréhendable par les personnes n'ayant pas une bonne maîtrise de la langue française. Cela représente un frein :

- Pour la bonne compréhension du système de santé et de sécurité sociale et des informations de prévention.
- Pour l'accès aux droits, pour les formalités administratives.
- Lors des consultations médicales : pour exprimer les difficultés et comprendre les recommandations.

Le développement des interventions portant sur la santé dans le cadre des ASL de l'AFSCO pourrait être étendu aux cours ASL proposés dans les écoles. De même, ces interventions pourraient être étendues aux actions collectives mobilisant des bénéficiaires du RSA. En parallèle, il faut favoriser le recours des professionnels médicaux libéraux à un interprète pour les consultations de personnes ne maîtrisant pas la langue française. Ce recours à un interprète est gratuit, pris en charge par un dispositif URMLA-ARS, pour les médecins libéraux mais sous-utilisé à Mulhouse et dans les quartiers prioritaires.

L'éducation pour la santé doit s'appuyer sur les représentations culturelles, les savoirs et l'expérience des personnes et éviter une approche descendante et normative, culpabilisante. Le développement de l'éducation pour la santé doit passer par l'échange, les groupes de parole, les rencontres informelles. Le lien de confiance et la convivialité ont un rôle majeur pour aborder collectivement des sujets liés à l'intimité de chacun. Cela nécessite de sortir de la logique de projet et de programmation pour s'adapter au rythme et aux besoins des habitants (souplesse des enveloppes,



évaluation adaptée...). Notamment par le développement des réseaux d'échanges réciproques de savoirs entre habitants et professionnels.

Les inégalités d'accès aux biens reconnus comme étant favorables à la santé sont le terreau des futures inégalités de santé. Dans le quartier des Coteaux, l'épicerie sociale a commencé à répondre à cet enjeu, en permettant aux habitants les plus précaires de retrouver de la dignité et de la responsabilité dans leurs choix de consommation, à diversifier leur alimentation. En lien avec cette épicerie, l'AFSCO et les bailleurs sociaux sont des relais pour favoriser la consommation de produits frais et le développement de circuits courts.

5. Un sentiment d'insécurité persistant malgré la baisse de la délinquance, qui nuit à l'image du quartier

➤ **Baisse de la délinquance dans le quartier**

Les principaux types de délinquance pour le quartier des Coteaux sont les violences urbaines de confrontation avec les forces de l'ordre, les sapeurs-pompiers, la dégradation d'équipements publics et de mobiliers urbains, la circulation dangereuse en véhicules deux roues, les feux de véhicule, les regroupements extérieurs, et enfin le trafic de stupéfiant. Les violences urbaines sont plus fréquentes en période de vacance scolaire (été, Toussaint, vacances de Noël), néanmoins elles sont en baisse constante depuis 2012. En 2013, la Coordination territoriale a traité 59 situations sur les Coteaux dont 19 situations suivies et 40 situations orientées.

Le maintien du label Zone de Sécurité Prioritaire est indispensable pour le quartier des Coteaux afin de pouvoir bénéficier d'un renforcement des actions de sécurité, ce qui permet d'éviter des violences urbaines qui rendent toujours le travail de prévention plus complexe. De plus, ce label permet également de développer des actions spécifiques, notamment sur une présence de proximité des forces de l'ordre et des travaux spécifiques sur la relation entre la population et les institutions (SDIS-SOLEA) et notamment la Police Nationale : renforcement des patrouilles pédestres, présence visible de la police (Police Nationale comme Police Municipale) et d'agents publics.

Une nette amélioration s'observe au travers des données statistiques (*données au 15/11/2014*) :

- La délinquance a baissé de 12,6%,
- Les violences urbaines ont baissé de 25 %,
- Les incendies de véhicules ont baissé de 62 %.

➤ **Un sentiment d'insécurité persistant**

Lors des entretiens sociaux, les habitants des Coteaux évoquent fréquemment la question de la sécurité comme une des principales causes de mécontentement. Les gens expriment la crainte qu'ils ont à sortir le soir dans le quartier. Le renforcement du maillage en matière de vidéo protection serait un atout afin de faciliter les interventions des forces de l'ordre et des Pompiers.



6. Redonner une place à l'éducation et à la citoyenneté

➤ **Mobiliser les habitants**

Les habitants du quartier sont souvent préoccupés par, voire subissent, une vie quotidienne difficile. La tendance est donc au fatalisme, la passivité s'installe, d'où une réelle difficulté à mobiliser. Mobiliser les habitants, les impliquer, leur redonner la force et l'envie d'être pleinement acteurs de leur vie et de la vie du quartier est nécessaire.

Il s'agit, dans l'esprit de la coresponsabilité, d'associer les habitants à tous les niveaux... Ce qui suppose un positionnement différent des professionnels et une dynamique importante à impulser et maintenir à long terme.

La culture est également un levier : en multipliant les moyens d'expressions, les habitants peuvent relativiser leur situation, être dans l'imaginaire, rêver... Ce qui leur permettra de reprendre confiance, de sortir de la passivité, de s'ouvrir à l'autre et au final de se projeter.

➤ **Un réel besoin de travail éducatif avec les différentes classes d'âge**

Les incivilités récurrentes et les violences urbaines témoignent d'un réel besoin de travail éducatif renforcé avec différentes classes d'âge. Les parents sont assez démobilisés et peu acteurs des animations proposées dans le quartier. Cette démobilisation est largement constatée. Par exemple, lors de la fête de quartier, les enfants et les jeunes s'approprient cette manifestation sans leurs parents.

➤ **Redonner une place à l'éducation et à la citoyenneté**

Il est nécessaire de redonner une place à l'éducation et à la citoyenneté par des actions transversales et collectives. L'école doit s'ouvrir davantage sur le quartier. Des actions comme 3 jours sans écrans ou l'action sécurité routière touchent au cœur le quotidien des habitants du quartier et permettent un échange concret avec les parents, les professionnels et les jeunes. Mais la co-éducation ne pourra pas se faire sans résoudre les barrières liées à la communication entre les différents partenaires. Il y a quelques années, la médiation interculturelle (POMI) favorisait cette intégration sociale avec les parents étrangers et/ou issus de l'immigration. Elle assurait une intervention transversale (école, logement, démarches administratives...) et travaillait sur la cohésion sociale sur le territoire. Il est nécessaire de réfléchir à la manière dont ces questions sont prises en compte dans le quartier. Aussi, le représentant de l'association des Musulmans des Coteaux a souvent joué un rôle canalisateur lors des violences urbaines de l'an passé et d'ouverture de la communauté sur le quartier. Il est indispensable de maintenir la qualité de ce partenariat.



7. Maintien et importance de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)

Aujourd'hui, la gestion urbaine et sociale de proximité aux Coteaux se concentre sur l'accompagnement des travaux sur l'habitat et les espaces publics, la sécurité avec le suivi de l'Association Tranquillité Coteaux, la convivialité avec l'accueil des nouveaux habitants et le forum « Mieux vivre ensemble aux Coteaux » ou encore le cadre de vie avec les actions de lutte contre la prolifération des rats, grâce à un groupement de commande entre une dizaine de partenaires sur le quartier (Ville, Conseil Général, bailleurs sociaux, copropriétés,...).

Ces actions de proximité doivent être maintenues sur le quartier et complétées par de nouvelles propositions.

Ainsi, l'amélioration du cadre de vie peut passer par une sensibilisation accrue au développement durable. Le quartier des Coteaux est très vert. Il est nécessaire de préserver cette qualité. Le renforcement et la préservation de la qualité des espaces publics peuvent être réfléchis et menés avec l'ensemble des habitants qui verront ainsi leur quartier valorisé. Il est également important de renforcer la réactivité de l'exécution des travaux de proximité.

La valorisation du quartier est une autre piste d'action. Aujourd'hui le quartier des Coteaux souffre d'une mauvaise image et est considéré comme peu attractif. L'idée de travailler sur l'image du quartier est donc primordial. Cela peut passer par l'accompagnement et la valorisation des activités des associations et du CSC mais aussi par le développement d'actions comme l'atelier photo mené dans le cadre du forum. Cet atelier permet à des habitants de valoriser le quartier et ses habitants à travers la photo. On peut également proposer un itinéraire cyclable qui passerait à l'intérieur du quartier.

Lors des rencontres avec les habitants du quartier, beaucoup font preuve d'un certain fatalisme et de résignation. Les problèmes récurrents, selon les habitants rencontrés, sont plus particulièrement et sur certaines entrées :

- Les déchets, dans les cages d'escalier et sur l'espace public. Ces derniers sont souvent jetés par les fenêtres. Présence de rats et de cafards dans certains immeubles et sur le quartier d'une manière générale.
- Les cages d'escalier souillées : trace de squats, tags,

Lors des réunions territoriales les habitants souhaitent la mise en place de containers enterrés comme c'est déjà le cas sur d'autres quartiers et le passage en porte à porte des ambassadeurs de tri pour sensibiliser les habitants à ce sujet.

- Les incivilités aux abords de certaines entrées d'immeuble, pour lesquelles les jeunes sont particulièrement remis en cause
- Les relations de voisinage compliquées : incivilités entre voisins (bruit, tapage diurne et nocturne), l'absence de liens et de confiance, l'incompréhension et la peur des différences...
- La circulation et les véhicules motorisés (engins à deux roues, quads...)

En général, les habitants rencontrés se considèrent comme victime d'au moins un de ces problèmes, l'attribuent à l'« autre » et n'envisagent aucune piste de réponse autre que répressive ou institutionnelle. La communication semble bloquée. Cela contribue à l'individualisme et au repli sur soi. La structure architecturale du quartier y contribue. Il est difficile de connaître ses voisins, d'autant que le « turn over » est plus fréquent.



8. Lutter contre les discriminations et favoriser les liens intergénérationnels

La discrimination est parfois présente entre communautés ainsi qu'entre filles et garçons (interdiction aux filles de fréquenter l'arrêt Nations,...). Ce sexisme avait été également souligné par les assistantes sociales victimes d'insultes, de réflexions sexistes. Par ailleurs, un fossé se creuse entre générations, le regard adulte est de plus en plus suspicieux à l'égard des jeunes.

Une « commission jeune » pourrait voir le jour permettant l'expression de cette partie importante de la population, son implication dans la vie du quartier ce qui fera évoluer également l'image de la jeunesse en valorisant son implication. Ce lieu permettra également un travail citoyen de meilleure connaissance des institutions.

D'autre part, l'accès à la langue est une condition incontournable pour exercer ses droits et s'insérer. Les dispositifs de type ASL, PFE, FLI... doivent être renforcés et optimisés entre eux.

« Une forte discrimination à l'emploi lorsque l'on habite ce quartier. »



OBJECTIFS DU PILIER « cohésion sociale »

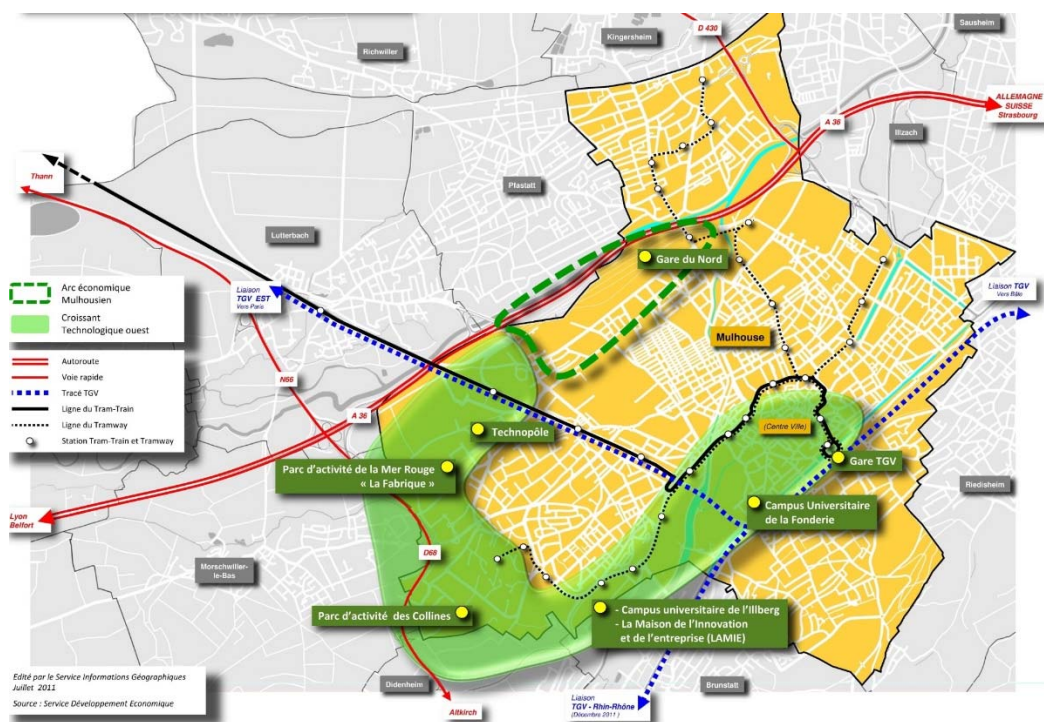
- ⇒ **Co-construire avec l'ensemble des associations et acteurs du quartier un projet social intégré en s'appuyant sur l'AFSCO, l'épicerie sociale...**
 - ⇒ **Rénover les équipements de proximité et les écoles**
 - ⇒ **Développer la prise en charge périscolaire et l'adapter aux enfants**
 - ⇒ **Structurer un appui à la parentalité autour du futur espace-parents à l'école Pergaud.**
 - ⇒ **Réfléchir à une politique éducative et pédagogique adaptée aux difficultés scolaires de certains enfants du quartier**
 - ⇒ **Renforcer l'action prévention santé dès la petite enfance**
 - ⇒ **Maintenir le label Zone de Sécurité Prioritaire (ZSP) / Maintenir une politique forte et cohérente de prévention de la délinquance, notamment pour lutter contre les incivilités, les dégradations et les trafics / Renforcer le maillage de la vidéoprotection /Intervenir sur le pôle commercial Kientzler en matière de prévention sécurité pour apaiser les tensions**
 - ⇒ **Ouvrir le pôle commercial sur le quartier et diversifier son offre**
 - ⇒ **Développer les dispositifs d'acquisition du français**
 - ⇒ **Poursuivre et maintenir la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité**
 - ⇒ **Susciter, faciliter et accepter un renouveau de l'implication associatif et habitants**
 - ⇒ **Veiller à l'équilibre social du quartier en menant avec les bailleurs sociaux un travail concerté sur l'observation de l'occupation sociale du parc, permettant des stratégies concertées d'attribution des logements**
- « Il est essentiel de garantir les conditions de maintien des services publics de proximité. »*
- « Nous souhaiterions voir se mettre en place des lieux au plus près de leur lieu de vie pour se rencontrer (local en rez-de-chaussée d'immeubles, bancs...). Il y a par ailleurs un manque de convivialité notoire sur le secteur Verne. Nous souhaiterions qu'il y ait une meilleure communication sur l'existant. »*



Pilier « développement économique et emploi »

L'EMPLOI ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1. Les zones d'emploi nombreuses jouxtant le quartier



➤ **Activité des établissements aux 31/12/2012 (dont parc des Collines)**

Nombre d'établissements	
Industrie	38
Construction	92
Commerce, transport, hébergement, restauration	138
Services divers	562
Agriculture	1
TOTAL	831

➤ **La ZFU / le parc des Collines / Le Trident / La Mer Rouge**

S'agissant de la ZFU, selon une évaluation de 2011 effectuée par l'AURM, les entreprises implantées sur le Parc des Collines et le Trident sont au nombre de 589 représentant 2 816 emplois dont 700 créations. Il ne semble pas exister d'information précise sur l'impact direct des emplois créés au niveau du quartier des Coteaux lui-même.



2. Les commerces

La Charte de développement commercial classe le secteur des Coteaux comme un pôle commercial intermédiaire, de par la présence du Simply Market, boulevard des Nations, et comme pôle de proximité pour les autres commerces présents (hors zone Cora/Morschwiller/Trident).

Centre commercial des Nations

Les Coteaux bénéficient de la présence du centre commercial des Nations, situé rue Alphonse Kienzler, qui apporte une offre de proximité assez diverse. On dénombre 17 cellules, bien intégrées au tissu urbain. Une partie de cette barrette reste la propriété de la SERM, au travers de la concession d'aménagement « Renouveau urbain par le développement de l'immobilier commercial » (RUDIC), pour le compte de la Ville de Mulhouse.

Fin 2013 les commerces présents étaient les suivants : Melissa Market, épicerie, Cyber phone, téléphonie, Eurochina, vêtements, Eurochina, épicerie, Labo Chambet, laboratoire d'analyses médicales, Optique Abbacca, opticien.

Deux autres cellules sont libres, après la résiliation d'Electronet (électroménager, qui avait succédé à un fleuriste) et d'une laverie, le fonds de commerce de cette dernière cellule ayant trouvé acquéreur. Par ailleurs, des commerces sont situés dans d'autres cellules commerciales, non maîtrisées par la Ville/SERM : deux banques, La Poste, Une boulangerie/pâtisserie/salon de thé, Une boucherie, Un tabac-presse, Un coiffeur, Un café-PMU, Une pharmacie. Par cette offre de proximité, le centre commercial des Nations participe à la vie du quartier de manière directe.

Un pôle intermédiaire, Simply Market

Le Simply Market du boulevard des Nations se situe à proximité immédiate du centre commercial des Nations, et d'un garage Citroën, formant un pôle commercial très lisible. Ce supermarché a été fermé début janvier 2014 mais a rouvert courant mars proposant une offre plus spécialisée.

Cora/Trident

Au-delà des commerces situés dans le quartier, il faut rappeler la proximité du Cora Dornach et du centre commercial Trident. De nombreux habitants des Coteaux se rendent à pied à l'hypermarché Cora, via la rue Mathias Grunewald et la rue des Castors. La sécurisation de cet itinéraire piéton pourrait être un aménagement de proximité utile.

De même, les habitants des Coteaux disposent à proximité d'un pôle commercial et de services important, avec le Trident, auquel ils peuvent se rendre à pied si nécessaire.

Autres commerces à proximité

D'autres commerces de détail sont situés à proximité du quartier : Centre commercial Bel-Air (projet de reconstruction en cours, à dominante médicale), Commerces rue de Belfort (Quick, Pharmacie, Moulin Poulailon, stations essence).

La situation commerciale du quartier des Coteaux est donc globalement satisfaisante, même si une vigilance doit être apportée au devenir du supermarché Simply Market et de l'ensemble du centre commercial des Nations, qui contribue à l'animation du quartier mais qui lui tourne le dos.



3. Emploi, entrepreneuriat et insertion professionnelle

➤ Population active

Répartition de la population active de 15 à 64 ans par sexe et par âge (2009)

Pop. active	Hommes	Femmes	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans
3826	54,7%	45,3%	18,4%	72,6%	9%

Le quartier des Coteaux se distingue des autres par un taux d'activité des 15-24 ans relativement élevé.

Composition de la population active (2009)

Pop. Active Occupée 15-64 ans	Agriculteurs exploitants	Artisans Commerce Chefs d'entr.	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
2622	0,1%	3%	2,1%	13,8%	33,4%	47,6%

La population active occupée des Coteaux affiche le taux de cadres le plus faible des 6 quartiers de Mulhouse.

➤ L'emploi salarié

Composition de la population salariée

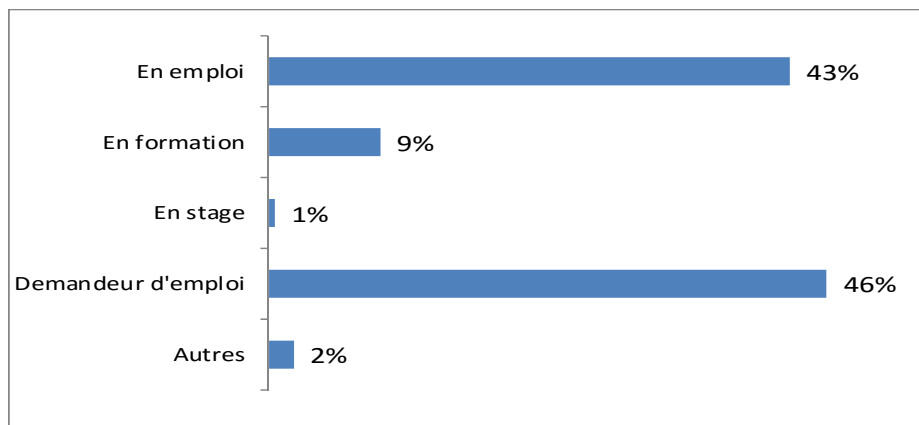
Apprentis et ouvriers	Employés	Professions intermédiaires	Chefs d'entreprises/ Cadres
53%	31%	11%	3%

Situation professionnelle au 30 avril 2014 :

Parmi les jeunes en emploi, 58% sont des femmes.

Parmi les jeunes en formation, 44% sont des femmes.

Autres = maladie, maternité, incarcération,...





➤ **L'entrepreneuriat**

➤ **Une offre dense de services pour les demandeurs d'emploi**

Antenne MEF – 7, rue Daniel Schoen - Collines

- Coordination des partenariats : Sémaphore ; Pôle Emploi ; CIAREM ; CIDFF
- Partenariat avec les entreprises du Parc des Collines
- Relais avec les associations de quartier

INTERJOB : Insertion par l'activité économique

- 15, rue Grunewald - Coteaux
- Mise à disposition de personnel intérimaire pour les services d'aide à la personne.

ADIT : Association pour le Développement de l'Insertion par le Travail

- 33, rue Jean Mugnier - Coteaux
- Second œuvre, dépannage, serrurerie, sanitaire, entretien des espaces verts, recyclage...

Centre de Réadaptation – 57, rue Albert Camus - Coteaux

- Service spécifique travailleurs handicapés. Formation professionnelle qualifiante, orientation professionnelle, bilan de compétences.

CAHR – 68, rue Jean Monnet – Collines

- Service spécifique création d'entreprise. Information, sensibilisation, aide au montage de projet.

➤ **Un quartier marqué par le chômage**

Evolution du nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A, B et C 2008-2011

Le quartier des Coteaux a connu une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi entre 2008 et 2011. Cette hausse reste cependant très inférieure à celle qu'a connue la Ville de Mulhouse sur la même période.

<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>Evolution 2008-2011</u>
976	1 077	1 138	1 140	16,8%

Evolution de la part des demandeurs d'emploi de catégorie A, B et C de moins de 25 ans entre 2008 et 2011

La part des demandeurs d'emploi de moins de 25 ans a baissé, alors que le nombre de demandeurs d'emploi a, lui, augmenté. Cette caractéristique n'est pas spécifique aux quartiers. Elle concerne aussi Mulhouse ; l'Alsace et la France métropolitaine.

<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
21,4%	17,9%	16,4%	16,9%



Evolution de la part des demandeurs d'emploi de catégorie A, B et C de longue durée entre 2008 et 2011

Les Coteaux ont connu une forte hausse de la part des demandeurs d'emploi de longue durée. Là encore, cette spécificité ne distingue pas le quartier de l'Alsace ou de la France métropolitaine.

<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
24,1 %	31 %	35,7%	33,8%

➤ **Une antenne « emploi » multi partenariale, installée au cœur de la zone d'activité économique du Parc des Collines**

Cette antenne, animée par Sémaphore, répond à la volonté politique d'inciter le public demandeur d'emploi à s'immerger dans un milieu professionnel favorable à la mise en mouvement. Elle accueille de nombreux partenaires du champ « emploi-formation » : Sémaphore (Mission Locale pour les jeunes de 16 à 25 ans, et le PLIE pour tout public), Pôle Emploi, le CIDFF (femmes), le CIAREM (Bénéficiaires RSA) et PLANET ADAM (reprise et création d'entreprise).

Elle est donc un lieu privilégié d'information et d'accompagnement de tous les publics demandeurs d'emploi du quartier.

En quelques chiffres, sur les 750 personnes accompagnées à l'antenne en 2013, 101 ont eu accès à un emploi durable (CDD >6 mois ou CDI), 118 à un emploi non durable (CDD <6mois ou intérim) et 103 à une action de formation.

En 2013, 652 personnes étaient accompagnées par l'antenne :

- Dont 463 issus des Coteaux
- 531 / 652 étaient âgés de moins de 26 ans
- 121 / 652 étaient âgés de plus de 26 ans.

Concernant les emplois d'avenir (6),

- on dénombre en 2013, 36 jeunes issus des Coteaux, dont 32 exercent toujours un emploi. Les 4 autres ont soit subi une rupture conventionnelle, une rupture en période d'essai, un abandon de poste ou une rupture jeune.
- En 2014, 30 jeunes des Coteaux, dont 33 exercent toujours un emploi, les autres ayant abandonné ont soit subi une rupture en période d'essai soit un abandon de poste.

Flux de l'antenne : 2 634 personnes (en baisse mais dû aux changements). 101 personnes ont eu accès à un emploi durable (soit un CDD de plus de 6 mois ou un CDI), dont 82 jeunes et 19 adultes.

Sur les 531 jeunes, 12 ont signé un contrat en alternance et 118 ont trouvé un emploi non durable (intérim ou CDD de moins de 6 mois). 103 sont actuellement en situation de formation et 46 en immersion en entreprises (stage, mise en situation, ...)

➤ **Un partenariat avec les structures et associations du quartier qui doit être renforcé et structuré**

Bénéficier d'un tel lieu ne suffit pas, il est nécessaire que le public le connaisse et se l'approprie. Pour cela, le lien avec les structures et les associations du quartier est primordial. Il y a lieu de définir clairement les opérateurs et leurs missions d'expertise associées, afin que chacun puisse exercer respectivement leurs activités et ceci dans le but d'assurer la meilleure prise en charge possible du public. En effet, lorsque l'initiation est effectuée dans le départ, cela permet de garantir le bon fonctionnement de chaque structure et un suivi efficace. Il y aurait lieu également d'ouvrir les agences à l'ensemble du bassin d'emploi et ne pas se limiter aux entreprises de quartier, au risque de se fermer des portes et limiter les perspectives de recrutement.

⁶ Emploi aidé correspond soit à un CDD de 33 mois ou un CDI avec une obligation de formation.



Une action menée en 2013, autour d'un job dating⁵, a montré que des choses étaient possibles même si les résultats obtenus n'ont pas été à la hauteur des attentes (3 mois après l'action, 5 jeunes avaient accédé à un emploi). Elle a également montré la nécessité d'inscrire toute action future dans le temps afin de permettre aux partenaires de mieux se connaître ou de connaître l'expertise de chacun, de permettre aux jeunes d'être mieux armés face à l'emploi (validation du projet, pré-qualification, préparation aux entretiens ...) et enfin, de permettre d'identifier avec les employeurs des postes qui correspondent aux projets validés des jeunes.

➤ ***Ainsi, plusieurs actions pourraient être mises en place pour améliorer l'accès à l'emploi dans le quartier des Coteaux :***

- Favoriser l'accès au droit commun (Mission Locale, PLIE, Pôle Emploi) par une meilleure information des structures et associations du quartier, qui pourront ainsi mieux la relayer et mieux orienter le public.

- En complément des actions déjà menées par Sémaphore, monter des actions partenariales qui s'appuient sur les expertises de chacun, notamment en amont de la prise en charge par le droit commun, afin de raccrocher des jeunes ayant perdu confiance et repères.



OBJECTIFS DU PILIER « développement économique et emploi »

- ⇒ **Anticiper et faciliter l'implantation d'entreprises dans le quartier ou dans les zones proches, en cohérence avec les compétences disponibles dans le quartier**
- ⇒ **Favoriser l'accès au droit commun (Mission Locale, PLIE, Pôle Emploi) par une meilleure information des structures et associations du quartier, qui pourront ainsi mieux la relayer et mieux orienter le public**
- ⇒ **-En complément des actions déjà menées par Sémaphore, monter des actions partenariales qui s'appuient sur les expertises de chacun, notamment en amont de la prise en charge par le droit commun, afin de raccrocher des jeunes ayant perdu confiance et repères**
- ⇒ **Développer la lutte contre les discriminations à l'emploi en promotionnant le recrutement selon la méthode de simulation (au lieu sur CV)**
- ⇒ **Travailler sur les éléments associés à la reprise d'activité : la garde d'enfants, la mobilité**
- ⇒ **Intensifier l'approche en parcours individualisés, en mobilisant les partenaires sur toute la chaîne**
- ⇒ **Ouvrir le pôle commercial sur le quartier et diversifier son offre.**

« Nous regrettons que l'antenne emploi soit située à l'extérieur du quartier et nous considérons que l'offre en transport en commun n'est pas adaptée pour s'y rendre. Les emplois créés sur le parc des collines qui ne sont pas en adéquation avec les besoins du quartier. »