



# **Cahiers De Quartier**

Wolf Wagner /

Vauban-Neppert-Sellier-Waldner



## 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 préfigurateurs » 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.

Pour des raisons pratiques, le QPPV Péricentre a été découpé en sous-ensembles: Fonderie/Porte du Miroir, Briand-Franklin et Wolf, Wagner-Vauban-Neppert-Sellier-Waldner.



## SOMMAIRE

Avant-propos .....	2
Synthèse du cahier de quartier Wolf-Wagner / Vauban-Neppert Sellier Waldnerf .....	6
I/ COUP D'ŒIL SUR LE QUARTIER.....	7
<b>Pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » .....</b>	<b>9</b>
II/ HISTOIRE DU QUARTIER ET DE SON EVOLUTION .....	9
III/ LE CADRE DE VIE DU QUARTIER .....	11
1. Des quartiers plutôt accessibles mais paradoxalement mal identifiés.....	11
2. La structure des quartiers fortement impactée par les projets de rénovation urbaine.....	14
2.1. Wagner : un quartier qui a connu de profondes transformations structurelles .....	14
2.2 Vauban-Neppert et le projet des « Jardins Neppert » : l'ambition d'un quartier renouvelé structuré autour de 3 Zones d'Aménagement Concerté.....	15
2.3 Mais le renouvellement urbain inabouti entraine une qualité urbaine inégale, d'où la nécessaire poursuite des opérations.....	17
IV/ HABITAT ET LOGEMENTS .....	18
1. Wolf-Wagner : des opérations de réhabilitation hétérogènes entre Wolf et Wagner .....	18
1.1 Wagner réhabilité : préparer la transformation du quartier en se penchant sur l'existant .....	18
1.2 L'écoquartier Wagner : de nouvelles formes d'habitat offrant plus de mixité pour construire la cité-jardin du XXIème siècle.....	19
1.3 Cité Wolf, secteur délaissé du renouvellement urbain, nécessitant une réhabilitation en profondeur.....	19
2. Vauban-Neppert-Sellier : un quartier dominé par l'habitat privé dégradé, mais en cours de réhabilitation.....	20
2.1 Des problématiques persistent sur le parc privé ancien du quartier .....	20
2.2 Cité Sellier, un quartier en voie de réhabilitation et composé majoritairement de logements sociaux.....	20
2.3 Réhabiliter le secteur Branche-Neppert-Roses .....	21
<b>OBJECTIFS DU PILIER « cadre de vie et renouvellement urbain » .....</b>	<b>22</b>
<b>Pilier « cohésion sociale » .....</b>	<b>23</b>
V/ LES SERVICES AUX HABITANTS .....	23
1. Des équipements rayonnant à l'échelle de l'agglomération et de la ville essentiellement concentrés sur Wolf-Wagner.....	23
2. Des équipements de proximité qui ont bénéficié aussi de la rénovation urbaine .....	24
3. Des équipements sportifs bien présents, mais peu investis par les associations sportives du quartier.....	26
4. Une offre médicale faible.....	27
VI/ VIVRE ENSEMBLE ET LIEN SOCIAL .....	28
1. L'enjeu de l'éducation : rapprocher l'école des habitants des quartiers .....	28
2. Dynamisme associatif, action sociale et offre culturelle : mieux travailler avec le centre social.....	31
3. Des habitants mobilisés sur le thème de la santé.....	32
4. La délinquance baisse, mais se cristallise sur certains secteurs .....	34
5. La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, un élément essentiel et à développer pour les quartiers.....	37
<b>Objectifs du pilier « cohésion sociale » .....</b>	<b>39</b>
<b>Pilier « développement économique et emploi » .....</b>	<b>40</b>
VII/ L'EMPLOI ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE .....	40
1. Une population pauvre et fragile.....	40
2. Des quartiers marqués par le chômage .....	41
3. Un tissu économique basé sur l'entrepreneuriat et les activités tertiaires.....	42
<b>OBJECTIFS DU PILIER « développement économique et emploi » .....</b>	<b>44</b>





Cahier de quartier

# WOLF WAGNER / VAUBAN-NEPERT-SELLIER- WALDNER

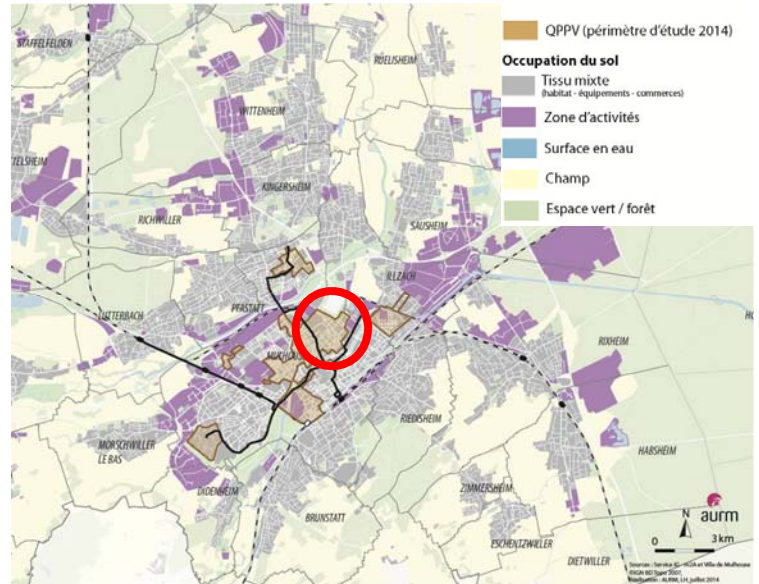


# Synthèse du cahier de quartier Wolf-Wagner / Vauban-Neppert-Sellier-Waldner



Wolf-Wagner est un quartier d'habitat social en partie rénovée. Vauban-Neppert-Sellier est un des 4 quartiers d'habitat ancien formant le QPPV Péricentre.

## Localisation du quartier dans l'agglomération mulhousienne



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

15 055 habitants dont	6 342 résidences principales dont	Revenus et chômage
28% ont moins de 20 ans	27% de logements sociaux	Revenus médians 2009 compris entre 8 278€ et 15 601€
6% ont plus de 75 ans	taux de vacance : 18%	25% des allocataires CAF dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales
50% sont des femmes	36% sont occupées par le même ménage depuis 10 ans ou plus	Taux de chômage INSEE : 31%
25% sont des étrangers		44% des 15/24 ans sont actifs

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

#### PILIER « cadre de vie et renouvellement urbain »

Wolf Wagner et Vauban-Neppert-Sellier sont des quartiers accessibles mais paradoxalement mal identifiés. Ils sont pourtant bien desservis et intégrés au réseau de transports en commun de l'agglomération. Le projet d'échangeur routier de la Mertzau renforcera encore la desserte de l'accessibilité des quartiers. Comme pour la majorité des autres quartiers prioritaires, les liaisons douces sont difficiles.

Les deux quartiers ont été fortement impactés par les projets de rénovation urbaine. Wagner a connu de profondes modifications structurelles. La rénovation de Vauban-Neppert est organisée autour de 3 ZAC. Cependant, les différences d'avancement des projets entraînent des différences de qualité urbaine. Il paraît donc nécessaire de poursuivre les opérations, en menant une réflexion globale à l'échelle des deux quartiers.

L'impact des opérations de rénovation urbaine est aussi visible sur le parc immobilier. La réhabilitation de Wolf-Wagner a permis de créer l'éco-quartier Wagner, une opération réussie mais qui doit encore être appropriée par ses nouveaux habitants, de réhabiliter le Wagner ancien. Elle n'a pas concerné Wolf, qui nécessite aujourd'hui une réhabilitation en profondeur. A Vauban-Neppert-Sellier, le parc privé domine. Des problèmes de dégradation persistent, même si le quartier est en cours de réhabilitation. Ainsi, le secteur Branche/Neppert/Roses doit être réhabilité. La cité HLM Sellier est en voie de rénovation.

#### PILIER « cohésion sociale »

Les équipements structurants rayonnent à l'échelle de l'agglomération mais sont pour l'essentiel concentrés sur Wolf-Wagner. Ils ont aussi bénéficié de la rénovation urbaine. Ils doivent maintenant être appropriés par les habitants. Les équipements sportifs sont présents mais peu investis par les associations sportives du quartier. L'offre médicale est faible dans les deux quartiers.

Sur le plan de lien social, plusieurs enjeux émergent. Il faut rapprocher l'école des habitants, améliorer le dynamisme associatif en renforçant le rôle du Centre Social. Les habitants sont bien mobilisés sur le thème de la santé. Sur le plan de la sécurité, la délinquance baisse, mais se cristallise sur certains secteurs. Comme dans les autres quartiers prioritaires : la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité est en élément essentiel pour améliorer le vivre-ensemble.

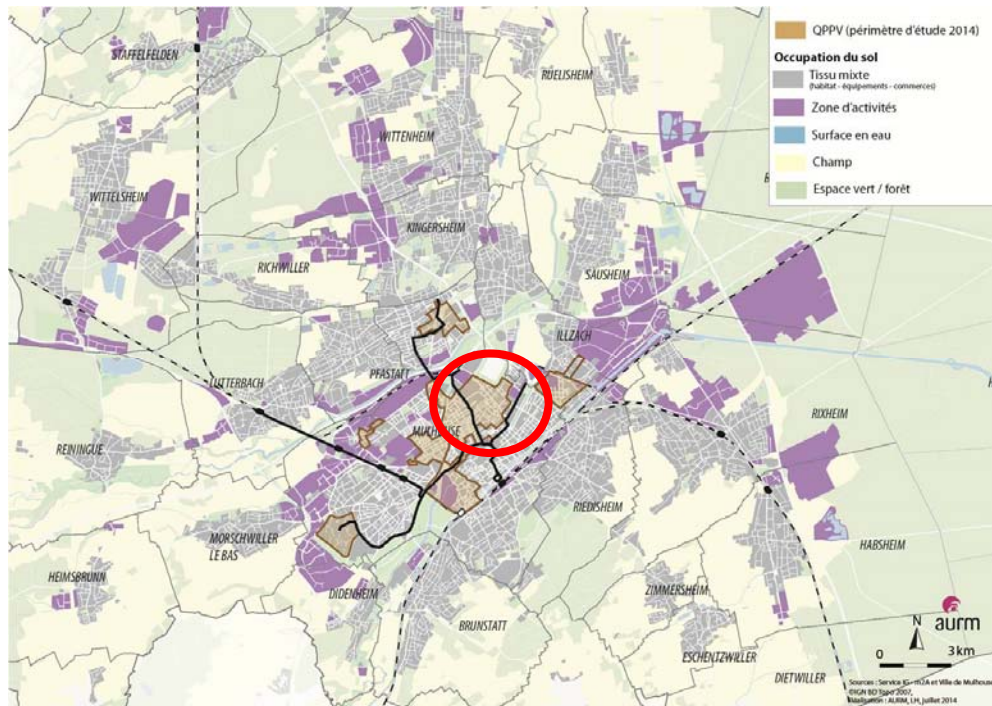
#### PILIER « développement économique et emploi »

Les deux quartiers se caractérisent par une population pauvre et fragile, marquées par le chômage. Le tissu économique des quartiers est basé sur l'entrepreneuriat et les activités tertiaires. Toutefois le tissu économique et commercial est inégalement réparti ; il se situe en grande majorité sur le quartier Vauban-Neppert-Sellier, avec un morcellement important.



## I/ COUP D'ŒIL SUR LE QUARTIER

- **Localisation de Wolf-Wagner / Vauban Neppert-Sellier-Waldner dans l'agglomération mulhousienne**



- **Zoom sur le quartier: les différents secteurs constituant le quartier Wolf-Wagner Vauban-Neppert Sellier**



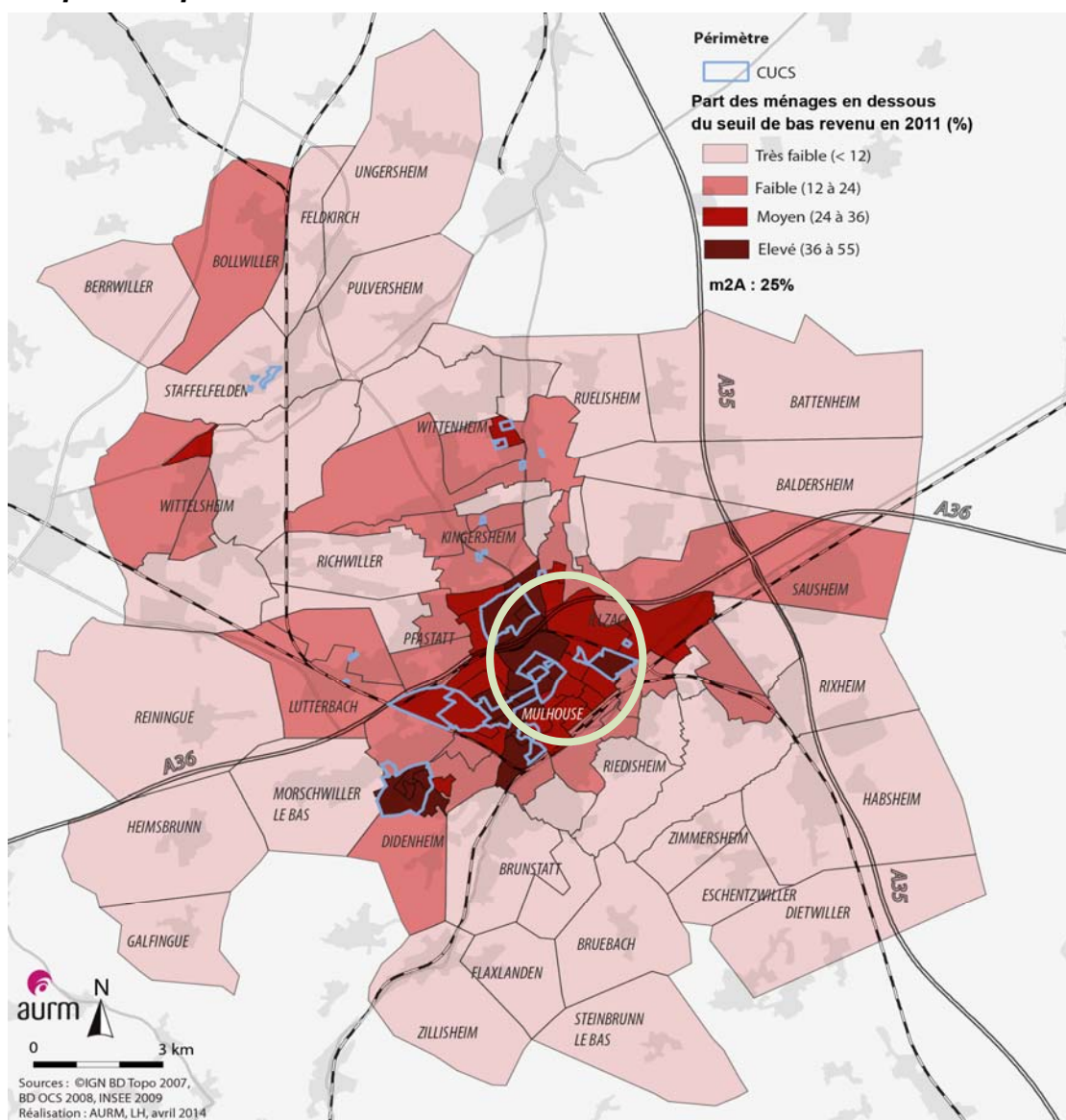
➤ **Données, caractéristiques et problématiques urbaines et sociales actuelles**

15 055 habitants dont	6 342 résidences principales dont	Revenus et chômage
28% ont moins de 20 ans	97% d'appartements	Revenus médians 2009 compris entre 8 278€ et 15 601€
6% ont plus de 75 ans	27% de logements sociaux	25% des allocataires CAF dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales
50% sont des femmes	Taux de vacance : 18%	Taux de chômage INSEE : 21%
25% sont étrangers	36% sont occupées par le même ménage depuis 10 ans ou plus	44% des 15/24 ans sont actifs

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

Les données intègrent Wolf-Wagner Vauban-Neppert

➤ **Carte des revenus par ménage: Wolf-Wagner Vauban-Neppert Sellier, des quartiers pauvres**



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 DE SON EVOLUTION

### 1. WOLF-WAGNER

Situé en bordure immédiate du centre ancien de Mulhouse dont il n'est séparé que par l'ancienne caserne Coehorn, devenue la Cité Administrative, le quartier Wolf-Wagner se structure autour de trois ensembles homogènes : la Cité Wagner construite dans les années 50, la Cité-Jardin Wolf construite dans les années 20 et un îlot d'habitat ancien (situé entre le boulevard de la Marseillaise et l'avenue de Colmar).

Le quartier Wolf-Wagner permet de découvrir trois grandes périodes du logement social mulhousien. Il se structure surtout autour de deux cités :

*Wagner dans les années 1960*



- *La cité Wolf* qui fut construite entre 1924 et 1928 par le service d'architecture de la Ville pour y loger ouvriers et employés travaillant dans les usines à proximité (une cité-jardin de 228 logements aux normes de confort modernes pour l'époque : eau chaude, éclairage public, gaz de ville). Les 228 logements de cette cité existent toujours.
- C'est entre 1956 et 1958 que fut bâti l'essentiel de *la cité Wagner*, sur un terrain laissé libre par l'urbanisation. Ce nouveau quartier, le premier programme d'habitat collectif « en barres » de Mulhouse et l'un des premiers de France (les premières ZUP naissent à partir de 1958), est composé à l'origine de 13 immeubles de type R+4, pour un total de 635 logements hébergeant près de 2000 personnes. Les constructions qui y sont érigées sont conformes au style fonctionnel des grands ensembles de cette époque (salle de bains, grandes baies vitrées, espaces publics et équipements communs pour le quartier), mais rapidement ces immeubles concentrent de nouveaux problèmes et sont marqués par une paupérisation croissante et stigmatisante ainsi que par une augmentation des phénomènes de délinquance.

En 1997, le programme dit « EUROPAN 5 : nouveaux paysages de l'habitat, déplacement et mobilité », encourageant les initiatives architecturales à l'échelle européenne, va néanmoins venir bousculer cette situation.

La Ville de Mulhouse et l'OPH Mulhouse Habitat (propriétaire des cités Wolf et Wagner), vont alors envisager une réflexion sur l'ensemble du quartier.

La frange nord du quartier fait ainsi l'objet de propositions avancées par une équipe pluridisciplinaire et envisageant notamment la réhabilitation de 405 logements sur les 635 que compte le site. Les bâtiments non rénovés doivent quant à eux faire l'objet d'une démolition suivie d'une reconstruction sous la forme d'ensembles d'une taille plus réduite.



A l'heure actuelle, le quartier a subi de nombreuses transformations urbaines. Il convient à présent de poursuivre les opérations urbaines et sociales, de rénovation et de réhabilitation sur l'ensemble du secteur.

## 2. VAUBAN NEPPERT-SELLIER

Le quartier se distingue par 2 secteurs différents articulés autour d'une voie principale :

- *Au nord*, le périmètre des lotissements autour des rues Vauban et Buhler, à dominante d'habitation constitué par des « alignements ». C'est un secteur résidentiel avec un fort potentiel de mise en valeur du patrimoine.
- *Au sud*, un second périmètre compris entre l'avenue Robert Schuman, la rue d'Illzach et le boulevard des Alliés, présente également les caractéristiques d'un quartier de faubourg. Ce secteur comprend des îlots avec un bâti remarquable, localisé principalement sur les rues du Tilleul, du Chêne, du Saule et des Vergers.

Ces deux secteurs enserrant un ensemble de parcelles compris entre la rue Neppert et la rue d'Illzach. Ces derniers se composent d'un tissu et d'un bâti plus fragile et hétérogène avec des parcelles complexes composées d'occupations mixtes (imbrications de logements et d'activités) à la fois anciennes et actuelles. Ces parcelles, mal constituées, offrent des opportunités de mutation à long terme. Par ailleurs, ce secteur a pour atout d'occuper une position centrale dans le quartier et de présenter une faible densité bâtie. A l'heure actuelle, les difficultés du quartier se concentrent principalement autour du square Neppert.

Ainsi, et face à ces constats et dysfonctionnements, un marché de définition a été lancé en 2005. Dans l'objectif de restructurer ces secteurs, 3 équipes (Agence N. Michelin, A. Grumbach, Fortier) ont travaillé sur ce territoire et ont proposé un projet urbain de requalification du quartier. A l'issue du marché de définition, c'est le projet de Nicolas Michelin dit les « Jardins Neppert » qui a été retenu. Ce projet marque une nouvelle étape au sein du quartier et une restructuration importante de l'ensemble de ce secteur.

Après cette présentation historique, il convient à présent d'analyser finement les différents secteurs constituant le quartier Wolf-Wagner Vauban-Neppert Sellier, dans une logique urbaine mais aussi sociale.



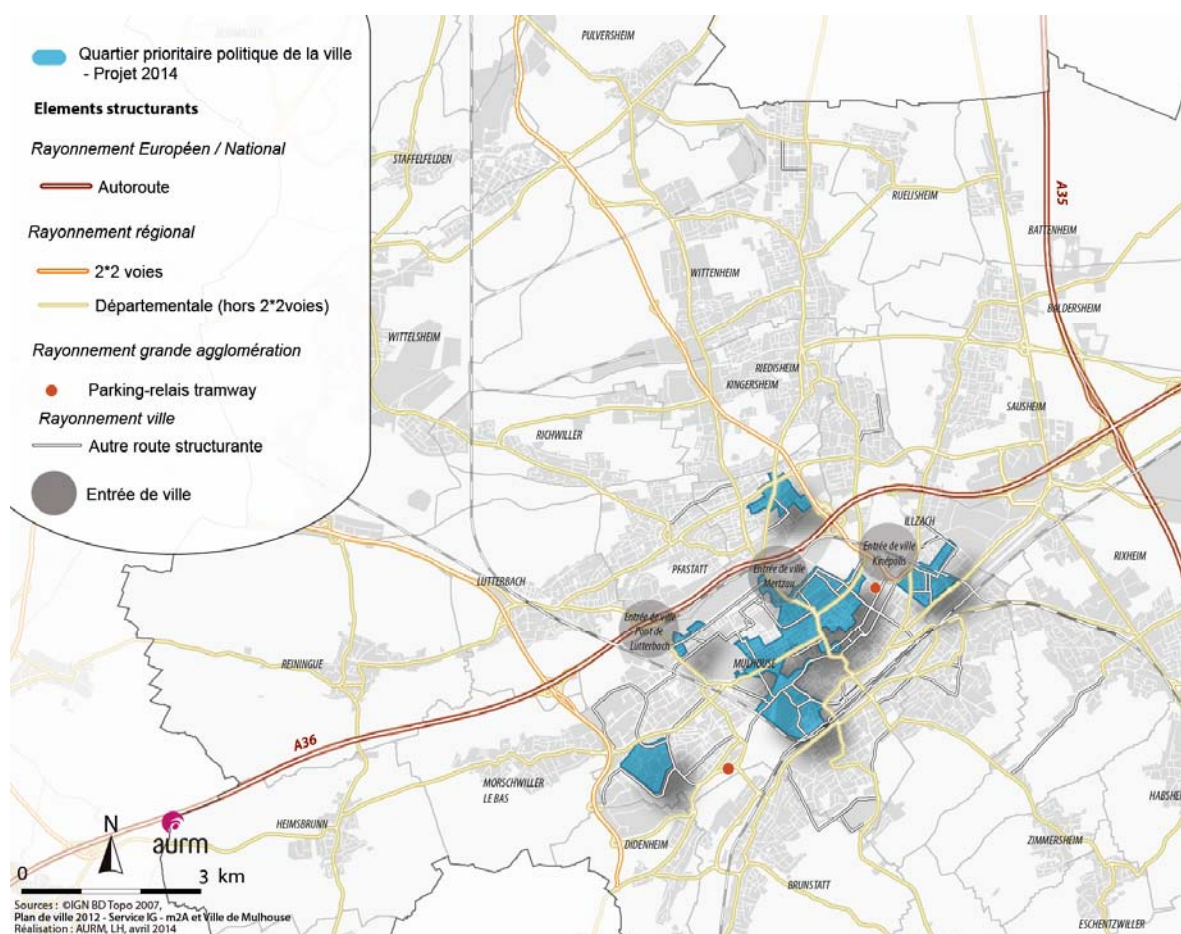
### III/ LE CADRE DE VIE DU QUARTIER

#### 1. Des quartiers plutôt accessibles mais paradoxalement mal identifiés

- **Des quartiers bien desservis et intégrés dans le réseau de l'agglomération mulhousienne, mais peu connus**

Les quartiers sont globalement peu connus et à l'écart des grands axes de circulation, qui sont situés à la périphérie. La desserte et l'intégration des quartiers dans le réseau de l'agglomération mulhousienne ne sont pas lisibles et mal identifiées.

*Un quartier intégré dans le réseau de l'agglomération mulhousienne mais peu connu*



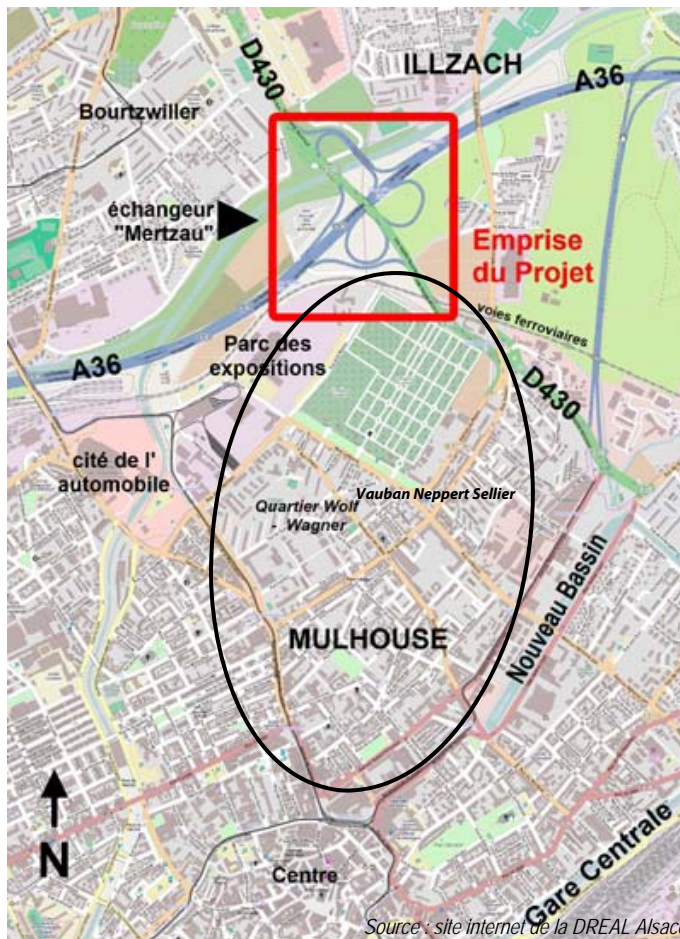
*Le quartier Wolf-Wagner Vauban-Neppert-Sellier constitue une entrée de ville (nord-est) depuis l'autoroute A 36.*



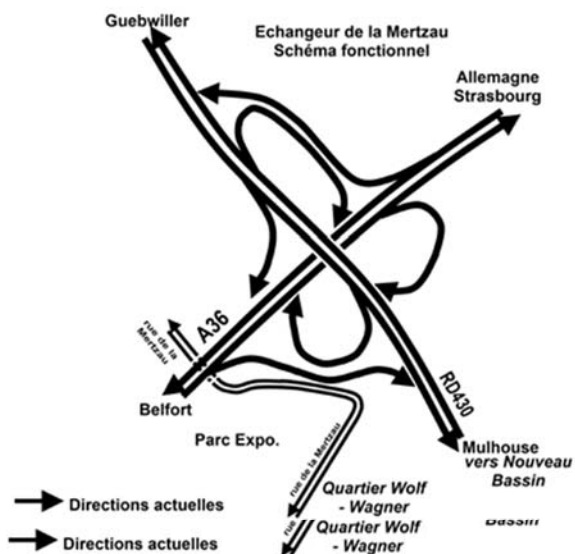
➤ **Le projet de l'échangeur de la « Mertzau » favorisera la desserte et l'accessibilité des quartiers**

*Le quartier bénéficiera du projet de l'échangeur de la « Mertzau »*

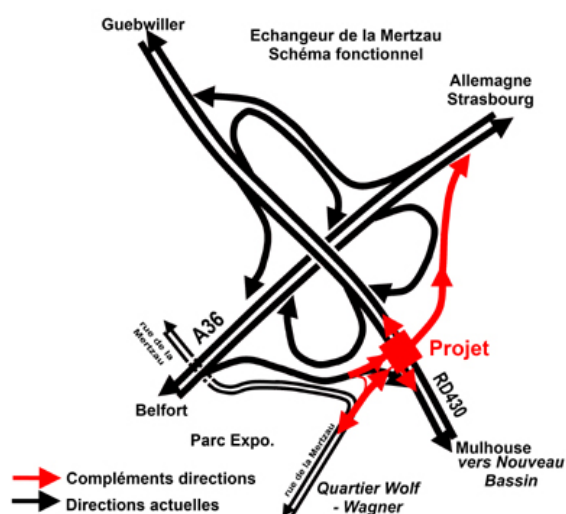
Bénéficiant actuellement d'une entrée de ville via l'échangeur de l'autoroute A36, le quartier est bien desservi et accessible, mais aucune liaison directe depuis cet échangeur n'est actuellement en place. L'Etat, la ville de Mulhouse ainsi que le Conseil Général du Haut-Rhin souhaitent améliorer les conditions de circulation de l'A36 dans la traversée mulhousienne ainsi qu'une meilleure desserte à l'échelle de l'agglomération. En raison d'un trafic journalier conséquent et d'une charge de trafic importante sur le secteur du « Nouveau Bassin » et plus particulièrement de l'Avenue du Repos ou de l'Avenue Robert Schuman, un projet d'échangeur autoroutier est envisagé. L'échangeur dit de la « Mertzau » localisé entre l'A36 et la RD 430 permettra à la fois d'ajouter des bretelles d'accès à l'autoroute (aujourd'hui absentes) et de créer un nouvel accès direct au Parc des Expositions, ainsi que d'autres importants équipements tels que le Musée de l'Automobile, la Cité Administrative et plus largement les quartiers Wagner et Doller tout en évitant le secteur du « Nouveau Bassin ».



**Avant :**



**Après :**





Le projet est actuellement en phase d'études et de concertation publique. 3 variantes d'échangeurs ont été proposées. Le début des travaux est estimé à 2018.

⇒ *Le projet de l'échangeur de la « Mertzau » permettra d'améliorer l'accessibilité du quartier*

➤ **Un quartier bien desservi en transports en commun**

*Station de tramway Musée de l'Automobile*

Le quartier est desservi en transports en commun (bus et tramway en périphérie) et se situe à proximité du centre-ville. En revanche, la ligne de tramway et le boulevard de la Marseillaise créent un effet de coupure avec le triangle Colmar/Marseillaise/Mertzau, plus « proche » du quartier Fridolin adjacent.



➤ **Des cheminements piétons et une liaison difficiles**

L'enjeu semble plutôt reposer sur les cheminements en modes doux à travers le quartier afin de favoriser les liens intra-quartier mais aussi inter-quartier vers le centre-ville et les quartiers adjacents.

*« Pourquoi ne pas aménager une piste cyclable traversant le quartier au travers des futurs parcs ? »*

*« Il manque une station vélocité à hauteur du CSC Wagner ou le long du cimetière, pas loin d'un arrêt de bus. »*

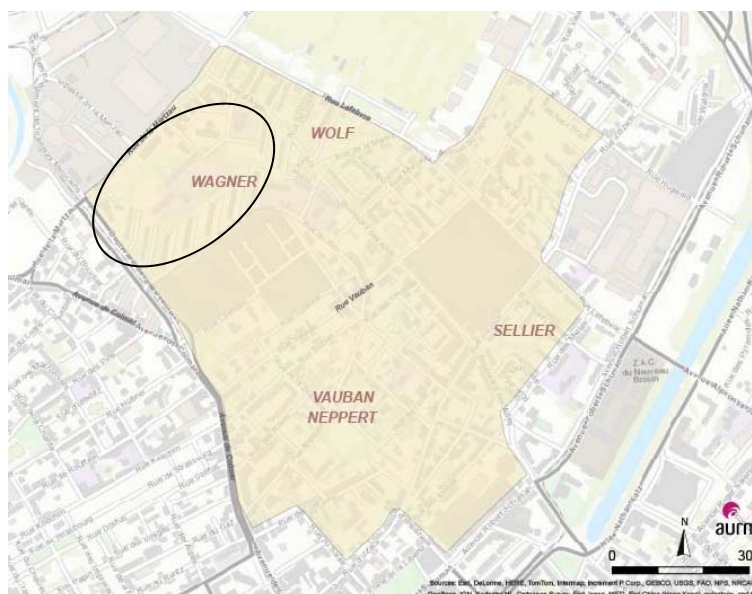


## 2. La structure des quartiers fortement impactée par les projets de rénovation urbaine

### 2.1. Wagner : un quartier qui a connu de profondes transformations structurelles

#### ➤ L'écoquartier du Nouveau Wagner : une réorganisation structurelle du quartier

L'écoquartier a fait l'objet de réflexions dès 1999. Le bailleur social, Mulhouse Habitat, se penche alors sur la construction d'un nouveau quartier et fait appel à plusieurs cabinets d'architectes-urbanistes pour réaliser le plan-guide du futur quartier. Mais pour permettre la conception de l'écoquartier, Mulhouse Habitat a dû libérer de l'espace et démolir une partie des logements pour en reconstruire d'autres. Ainsi, les 4 barres situées le long de la rue de la Mertzau ont été démolies. Les habitants des 230 logements de ces 4 barres ont été relogés.



En 2000, et parallèlement aux travaux de démolition, l'étude de requalification de la frange nord de la Cité Wagner est confiée à une équipe pluridisciplinaire qui s'est associée les compétences d'une environnementaliste et d'une paysagiste. C'est le cabinet Ott & Collin qui remporte le concours et qui propose son plan guide en 2001.



**La placette de l'écoquartier Wagner**

La cohérence globale du projet repose sur différentes prescriptions et sur une nouvelle structure urbaine :

- *repenser le site en proposant de l'habitat à taille humaine dans un projet d'aménagement tenant compte des potentialités du site (qualifier les espaces verts, gérer le stationnement, recréer des liens à l'échelle de la cité, du quartier et de la ville, ...),*
- *introduire de la mixité (offre en logements diversifiée, apport d'activités tertiaires, ...),*
- *agir pour le développement durable (matériaux de construction, économies d'énergie, préservation des ressources naturelles, déplacements, ...),*
- *bâtir en cohérence et associer des partenaires à la recherche d'opportunités de projets ou de politiques publiques nouvelles.*



## Un quartier accessible et sans voitures

Le quartier Wagner est désormais relié au tramway depuis 2006. La station Musée de l'Automobile est située à 5 minutes à pied des nouvelles constructions. En outre, un des aspects les plus originaux du nouvel écoquartier Wagner fut la volonté initiale de déplacer la voiture hors du quartier, grâce notamment à la construction d'un parking-silo en bordure de la rue de la Mertzau. Ce rejet à l'extérieur a permis de valoriser les déplacements piétonniers et les modes de transport doux. L'intérieur de l'îlot est donc devenu un lieu calme et sans danger pour les jeux d'enfants. Le retrait par rapport à la rue de la Mertzau et l'intégration de panneaux acoustiques le long de la rue, sur les box de stationnement, rend le cœur d'îlot agréable et de fait, les nuisances sonores dues à la rue sont nettement atténuées.

### 2.2 Vauban-Neppert et le projet des « Jardins Neppert » : l'ambition d'un quartier renouvelé structuré autour de 3 Zones d'Aménagement Concerté

Localisé dans la partie nord du centre-ville, Vauban-Neppert constitue une véritable barrière géographique et sociologique avec le reste du territoire. **Composé d'habitat majoritairement privé, d'une part importante d'habitants à bas revenus et d'étrangers, sa rénovation urbaine et sa réintégration sociale sont aujourd'hui les principaux enjeux de la cohésion urbaine de la Ville.** Il s'agit de stopper un processus, en partie spontané mais aussi délibéré, de spécialisation sociale et de spéculation immobilière.

L'ambition du PRU est de poursuivre la mutation du quartier vers un quartier résidentiel, en proposant une offre en locatif et en accession, intermédiaire, entre le haut de gamme du « Nouveau Bassin » et l'habitat populaire de Wolf-Wagner. L'activité restera concentrée le long de l'Avenue de Colmar et à la Porte Jeune. Seuls quelques équipements seront induits en cœur de quartier.

Cette ambition se traduit par la mise en œuvre d'une stratégie qui est celle d'une reconquête des quartiers par les franges :

- Début de part et d'autre de l'avenue de Colmar ;
- Puis traitement des entrées du centre-ville avec les îlots Lefebvre à l'est ;
- Enfin, extension progressive de l'intervention vers le cœur des quartiers.

C'est dans cette stratégie et cette ambition que s'inscrit le projet urbain des « Jardins Neppert ». Proposée par l'équipe Nicolas Michelin, cette opération reconstruit un cœur de quartier autour de jardins « habités » qui s'étendent depuis le point névralgique que constitue le square Neppert jusqu'à la caserne Lefebvre à l'est et à l'avenue de Colmar à l'ouest.

Cette requalification ambitieuse comprenant de nouveaux logements, préserve le patrimoine architectural existant, créé des espaces verts généreux et facilite la circulation.

Le plan masse de l'opération (illustration ci-contre) permet d'illustrer les différentes entités composant le futur visage de Vauban-Neppert.

Le futur visage de Vauban-Neppert



Sources : Ville de Mulhouse - Société d'équipement de la région mulhousienne (SERM) Marc Vuillemoz  
**Plan-guide du projet d'aménagement de Vauban-Neppert**  
Source : site de la ville de Mulhouse



## ➤ **Les principes du projet et la structuration autour de 3 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)**

Le projet global de renouvellement urbain du quartier Vauban-Neppert propose l'aménagement de 4 jardins publics habités. Bordés de logements aux typologies variées (villas, maisons de ville, immeubles collectifs et maisons en bande), ils forment une promenade verte entre l'Avenue de Colmar et la caserne Lefebvre et sont traversés par des rues et liaisons douces mettant en relation les équipements de la ville, du quartier et les stations de tramway. S'inscrivant dans la continuité du jardin de la ZAC Lefebvre, ils profitent des espaces mutables et des zones à restructurer.

3 Zones d'aménagement concerté (ZAC) structurent le projet de rénovation du quartier Vauban-Neppert :

### **La ZAC Casquettes achevée**

L'aménagement de cette ZAC arrive à son terme. L'ensemble des lots est aujourd'hui cédé et les opérations sont visibles. Elle se compose de 25 logements neufs et de 3 locaux commerciaux, d'un hôtel B&B (90 chambres), d'un passage reliant l'Avenue de Colmar à la rue du Saule, et de l'immeuble du 34 Avenue de Colmar par la SERM réhabilité. La construction d'une résidence pour personnes âgées est actuellement en cours. L'élaboration de cette ZAC s'inscrit dans la stratégie de reconquête par les franges. A la fois proche du centre-ville et de l'Avenue de Colmar, cette ZAC occupe une position stratégique pour engager la rénovation de tout le secteur.

### **La ZAC Lefebvre, en voie d'achèvement**

Première pièce du projet des « Jardins Neppert », cette ZAC comprend :

- La création d'un parc d'un hectare et deux nouvelles voiries en cours de travaux ;
- La réalisation de 101 logements sociaux adaptés aux personnes handicapées pour l'association des Papillons Blancs et dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à Mulhouse Habitat ;
- La construction de 108 logements au sein de la Caserne Lefebvre, opération emblématique de Batigère ;
- La construction de 47 logements locatifs libres par l'AFL ;
- Le démarrage de l'opération de Résid'étude pour la construction de 92 logements pour personnes âgées ;
- Un projet d'autopromotion encadré avec N. Michelin.

**La caserne Lefebvre**



### **La ZAC des Jardins Neppert**

Le dossier de réalisation approuvé prévoit :

- 37 490 m<sup>2</sup> de surface planché à céder ;
- La construction d'environ 570 logements ;
- La création de 1,2 ha d'espaces verts.





A ce jour, les opérations engagées sont :

- L'opération de la SOMCO sur les terrains rues Buhler/Neppert pour la réalisation de 59 logements locatifs sociaux ;
- La reconstruction de l'école Jean de Loisy, livrée en septembre 2013 ;
- L'aménagement de la rue des Mésanges réalisé en 2011 ;
- L'opération des 17 maisons de Ville « Elika » rue des Mésanges livrée en 2010.



**Les logements de la SOMCO, rue Neppert**

De plus, le foncier nécessaire à la réalisation du projet des « Jardins Neppert » est acquis et les démolitions sont en cours de finalisation.

Le projet des espaces publics (jardins et voiries) est en cours d'élaboration pour un démarrage des travaux au 2<sup>o</sup> trimestre 2015.

Le contexte économique particulièrement difficile conduit toutefois aujourd'hui la ville à étaler dans le temps les réalisations des logements et adapter l'offre avec des typologies de logements plutôt de type maisons en bande ou maisons de ville.



**Projet du nouveau parc Wolf-Wagner**

Néanmoins cette opération ne concerne pas la Cité Sellier, qui composée de logements majoritairement sociaux, se trouve à l'écart de ce projet de restructuration.

### **2.3 Mais le renouvellement urbain inabouti entraine une qualité urbaine inégale, d'où la nécessaire poursuite des opérations**

#### **➤ Mener une réflexion globale sur les formes urbaines à Wolf-Wagner et à Vauban-Neppert Sellier**

A *Wolf-Wagner*, les formes urbaines des entités composant le quartier sont très disparates et tout l'enjeu consiste à faire le lien entre les différentes composantes et les quartiers aux alentours. Les aménagements, réalisés dans le cadre de l'écoquartier et de la réhabilitation de Wagner, doivent irriguer les autres parties du quartier Wolf-Wagner et servir à l'ensemble des habitants du quartier, afin que cet écoquartier ne soit pas perçu comme une entité à part. Il pourrait aussi être intéressant de prolonger visuellement le parc

*«La gestion du parc Wolf-Wagner interroge, la médiation a un rôle important à jouer. Le terrain de sport cause des nuisances. Le manque de bancs a été souligné. Il y a une inquiétude quant à la mauvaise utilisation du parc (squat...)»*



Wagner vers Wolf, voire vers le triangle Rapp/Marceau/Martre ou de jouer la complémentarité en matière d'équipements (jeux pour les enfants pour des âges différents) avec ces deux entités afin de créer du lien.

A Vauban-Neppert Sellier, les formes urbaines sont assez similaires concernant les immeubles de quartiers anciens avec une exception cependant pour l'îlot d'habitat social Sellier. Celui-ci devrait faire l'objet d'une réflexion globale notamment en termes d'aménagement urbain (en plus de la réhabilitation des logements), afin d'ouvrir l'îlot sur l'extérieur et de lui faire gagner de l'attractivité. De plus, un début de réflexion concernant la future friche de la prison pourrait être envisagée afin de bien gérer l'intégration et la complémentarité avec le plan-guide du projet de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) actuel. Concernant ces deux projets, une gestion du phasage et des périodes transitoires, avant concrétisation des projets, doit être mise en place afin de gérer au mieux les périodes d'attente.



## IV/ HABITAT ET LOGEMENTS

### 1. *Wolf-Wagner : des opérations de réhabilitation hétérogènes entre Wolf et Wagner*

#### 1.1 *Wagner réhabilité : préparer la transformation du quartier en se penchant sur l'existant*

Dès l'année 2000 et en parallèle à la création de l'écoquartier, Mulhouse Habitat entame un programme de rénovation sur les 405 logements du sud de la cité Wagner. Une rénovation à la carte qui permet à tous les locataires de privilégier les rénovations selon leurs besoins, la cuisine ou la salle de bains avec l'ajout d'une baignoire par exemple ou encore l'installation de nouvelles cloisons...

En 2004 et 2005, un programme de résidentialisation est également mené sur ces immeubles, les façades et les parties communes sont refaites, le stationnement est privatisé et hiérarchisé et les cheminements et les espaces verts en pied d'immeubles sont repensés et sécurisés.

La réhabilitation de ces 405 logements entre 2000 et 2005 représente un coût de 10,8 millions d'euros.



## **1.2 L'écoquartier Wagner : de nouvelles formes d'habitat offrant plus de mixité pour construire la cité-jardin du XXIème siècle**

Aujourd'hui, la construction de l'écoquartier Wagner, de 168 logements mixtes, est achevée. La labellisation de l'écoquartier Wagner ainsi qu'une stratégie de peuplement adaptée apportent actuellement une mixité sociale plus forte que dans les autres secteurs en rénovation urbaine, du fait de ce cadre de vie particulier.

### **➤ Une opération réussie mais qui doit encore être appropriée par les nouveaux habitants**

La rénovation urbaine du quartier Wagner peut être considérée comme une réussite, et les premiers enseignements de l'impact du Programme de Renouvellement Urbain sur la dynamique urbaine et sociale du territoire peuvent être tirés :

- Plusieurs fois primé ou cité, l'éco-quartier Wagner est aujourd'hui régulièrement visité par des professionnels ou des institutionnels, ainsi que par le tout public lors d'événements comme les Journées du Patrimoine. Une visite guidée en lien avec l'office de tourisme mulhousien est en cours d'élaboration, pour en faire un objet de tourisme architectural, à l'instar de la Cité Manifeste du quartier Cité-Briand. Cette transformation de l'image d'un quartier est aujourd'hui une fierté, elle a une forte valeur d'exemple qui est largement reconnue.
- Du côté de l'Office HLM Mulhouse Habitat, il est un des patrimoines les plus demandé, en raison de la qualité des logements, de la proximité du centre-ville, de la desserte en transports en commun, mais aussi de la tranquillité du cadre de vie.

Il reste toutefois à conforter l'ancrage et l'appropriation du quartier pour les nouveaux habitants de l'écoquartier. Malgré la présence de Mulhouse Habitat qui assure le lien avec les nouveaux habitants et les accompagne dans un apprentissage pratique de l'utilisation de leurs logements (construits selon des critères de développement durable) les nouveaux habitants ont du mal à s'investir dans la vie du quartier et restent assez distants. Malgré des logements spacieux, séduisants et bien conçus, cette distance donne une impression de cité-dortoir et un certain nombre de logements connaissent déjà leur 3<sup>e</sup> rotation.

Plusieurs actions ont déjà été testées afin d'améliorer l'appropriation de l'écoquartier par les habitants (accueil des nouveaux habitants lors du Conseil de Quartier en décembre 2012, ...). Une réflexion globale doit être menée avec Mulhouse Habitat afin de développer davantage d'actions communes sur le quartier, contribuer à l'investissement des espaces publics et soutenir les pratiques d'économie d'énergie sur les secteurs en difficultés sociales.

## **1.3 Cité Wolf, secteur délaissé du renouvellement urbain, nécessitant une réhabilitation en profondeur**

Si la cité Wagner a fait l'objet d'une restructuration en profondeur, tant sur l'habitat que sur les équipements et espaces publics, deux identités très différentes persistent encore actuellement : d'une part, l'écoquartier Wagner (composé à la fois d'une nouvelle population et des habitations de « Wagner réhabilité » installés de longue date) et d'autre part, la Cité Wolf. Cette dernière nécessite une attention





particulière notamment en termes de soutien et d'évolution. La valorisation de l'ensemble du quartier reste un levier important.

En effet, la cité Wolf est un peu décalée par rapport aux projets de renouvellement urbain. Les habitations anciennes et les difficultés sociales y sont encore plus importantes. Les appartements ne sont plus adaptés à la population vieillissante, qui reste très attachée au quartier. Mulhouse Habitat recense des demandes importantes de logements en rez-de-chaussée dans des immeubles sans ascenseurs.

*« Wolf est un village. Par tradition, depuis toujours, les habitants de Wolf et de Wagner s'opposent. Les jeunes ne traversent pas la rue. Le terrain de proximité est le seul lieu où les gens se retrouvent sans regarder d'où ils viennent. Mais c'est les jeunes, les vieux ils ne se fréquentent pas d'un quartier à l'autre. »*

## **2. Vauban-Neppert-Sellier : un quartier dominé par l'habitat privé dégradé, mais en cours de réhabilitation**

### **2.1 Des problématiques persistent sur le parc privé ancien du quartier**

Plusieurs principales problématiques persistent sur le parc privé, de façon inégale selon les secteurs : un habitat peu entretenu (rues Buhler, Branche, Peintres...), des propriétaires occupants (32,4% contre 66,2% de locataires) ayant de faibles ressources et peu de moyens pour entretenir leur patrimoine, des logements indécents voire insalubres ainsi que des propriétaires bailleurs indécents, qui se basent sur le montant de la prestation versée par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) pour fixer le loyer et s'assurer du tiers payant.

Pour ce faire, le principal outil (cependant incitatif) mis en œuvre depuis plus de 10 ans sur le quartier est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Aussi en 2009, il a été acté, en lien avec la ZAC des Jardins Neppert, de réaliser une Opération de Restauration Immobilière (ORI) afin de contraindre les propriétaires de réaliser des travaux. Ainsi 56 immeubles (sur les 166 recensés comme dégradés) ont été mis sous Déclaration d'Utilité Publique (DUP), notamment autour des ZAC, car les façades arrière d'un certain nombre d'immeubles donnent sur les futurs parcs publics.

Enfin, d'après les analyses statistiques de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le quartier a un fort potentiel d'habitat indigne. De même, le potentiel de copropriétés dégradées est très important au nord-ouest (triangle rue Neppert – rue de Turenne – avenue de Colmar) ainsi qu'au nord de la rue Lefebvre et autour de la prison. Le travail sur le parc privé, majoritaire dans ce quartier, doit être poursuivi même s'il peut s'avérer être plus long et plus fastidieux que sur de l'habitat public.

### **2.2 Cité Sellier, un quartier en voie de réhabilitation et composé majoritairement de logements sociaux**

#### **Le quartier Sellier présente un parc de logements sociaux important.**

Constituant un passage entre la rue Vauban, via le site de la caserne Lefebvre, vers la station de tramway Lefebvre et le quartier du « Nouveau Bassin », ce quartier est aujourd'hui en cours de déqualification.



Le quartier Sellier est composé de 240 logements construits dans les années 50 et propriété de Mulhouse Habitat. Ce patrimoine situé face à la caserne Lefebvre est voisin du futur parc éponyme, des « jardins Neppert » et de la ZAC du « Nouveau Bassin ». Il se trouve en conséquence enserré dans un tissu urbain en pleine mutation.

Ce patrimoine a été entretenu par Mulhouse Habitat au fil du temps (sécurisation des espaces extérieurs, remplacement des fenêtres et des volets roulants, mise en conformité électrique de logements, ...).

Le quartier propose une offre de logements majoritairement orientée vers les petites typologies (81% de T1 à T3). Les loyers mesurés rendent ces logements particulièrement attractifs pour une clientèle âgée à faible niveau de ressources.

Conscient de cette spécificité, Mulhouse Habitat a programmé une opération de réhabilitation axée sur les économies d'énergie et l'adaptation des logements aux personnes en perte de mobilité. Les espaces extérieurs ne seront pas négligés avec une intervention visant à qualifier certains espaces tout en réduisant l'emprise des véhicules sur le site.

Des travaux sont en cours de réalisation ou à venir :

- démolition achevée de la passerelle reliant l'immeuble de la rue de la solidarité (4-10 rue Sellier) ayant permis la mise en vente HLM de cet immeuble et modifiant ainsi la domanialité de la rue qui a maintenant un statut public ;
- démolition achevée d'un ancien commerce angle rue Illzach et boulevard des Alliés ;
- travaux en cours sur les 2 immeubles suivants : 1-3 rue Sellier et 65-67 rue des Merles :
  - o travaux de réhabilitation thermique pour passer en classe D : isolation par l'extérieur et amélioration de la ventilation
  - o travaux AQS : remise en peinture des halls d'entrée, remplacement porte d'entrée et interphone ;
- privatisation à venir de la rue de la Solidarité ;
- résidentialisation à venir de l'ensemble du parc.

### ***2.3 Réhabiliter le secteur Branche-Neppert-Roses***

Sur ce secteur, Mulhouse Habitat dispose d'un parc pour lequel des travaux doivent être engagés (70 logements). Il s'agit d'effectuer à la fois une réhabilitation thermique (traitement du carrelage en façade, peintures des cages d'escaliers, remplacement des portes d'entrées et des interphones) et une résidentialisation à travers le traitement des espaces verts et des cheminements.

Néanmoins, et malgré son implantation dans un quartier peu favorable et une architecture complexe vieillissant mal, cet ensemble vit bien.



## OBJECTIFS DU PILIER « cadre de vie et renouvellement urbain »

- ⇒ **Réfléchir à l'ouverture de la Caserne Coehorn dans une logique nord/sud pour offrir une meilleure liaison avec le centre-ville**
- ⇒ **Rénover le terrain de sport Coehorn**
- ⇒ **Poursuivre la commercialisation des parcelles laissées en attente et achever les aménagements sur le quartier Vauban-Neppert**
- ⇒ **Poursuivre et terminer la réhabilitation de la cité Sellier**
- ⇒ **Réaliser les travaux des espaces publics dans les meilleurs délais**
- ⇒ **Engager la réhabilitation de Wolf et réfléchir à une réhabilitation qui préserve la qualité patrimoniale de la Cité tout en l'adaptant aux attentes d'aujourd'hui**
- ⇒ **Gérer les sites en attente (utilisation et entretien) et réfléchir à l'installation d'un terrain de proximité sur le secteur Vauban-Neppert**
- ⇒ **Assurer un suivi de la politique de peuplement sur les quartiers**
- ⇒ **Maintenir et appuyer les outils de traitement de l'habitat privé (OPAH, ORI)**
- ⇒ **Compléter l'offre en équipement scolaire**

«Entre Wagner et Vauban-Neppert, il n'y a rien (spatialement): l'ouverture de la Caserne serait un plus.»

«Les loyers du « nouveau quartier » sont dissuasifs : cela assure une sélection dans la population résidente.»



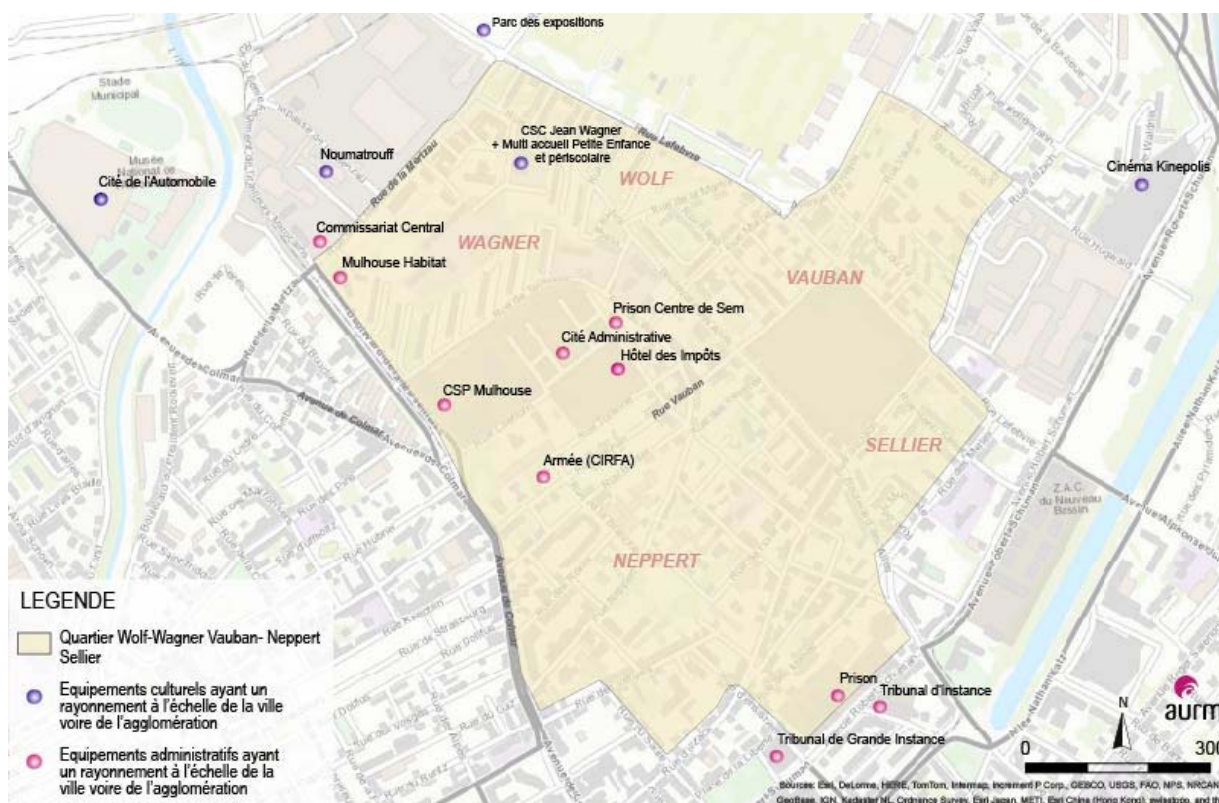
# Pilier « cohésion sociale »

## VI/ LES SERVICES AUX HABITANTS

### 1. Des équipements rayonnant à l'échelle de l'agglomération et de la ville essentiellement concentrés sur Wolf-Wagner

Le quartier accueille des équipements culturels de grande renommée au rayonnement régional et transfrontalier comme la Cité de l'automobile, le Parc des expositions ou le Noumatrouff. Il regroupe aussi les équipements administratifs ayant un rayonnement à l'échelle de la ville voire de l'agglomération tels que la prison, le commissariat, le siège de Mulhouse Habitat, ...

#### **Des équipements culturels et administratifs rayonnants à l'échelle de la ville voire de l'agglomération localisés essentiellement à Wolf-Wagner**





## 2. Des équipements de proximité qui ont bénéficié aussi de la rénovation urbaine

### ➤ **De nouveaux équipements davantage concentrés sur Wagner**

**La transformation du quartier s'accompagne du renouvellement global des équipements publics présents sur le secteur.** Ainsi, un fort investissement a été consenti pour la mise à niveau de ceux-ci avec la création de plusieurs équipements publics :

- un multi-accueil Petite Enfance et un périscolaire ;
- un nouveau Centre socioculturel ;
- un nouveau parc public à Wagner et de nouveaux jardins dans le quartier Neppert ;
- l'extension de l'école Wagner et création d'une nouvelle école maternelle sur le secteur Neppert

Et l'implantation de services structurants :

- le siège de Mulhouse Habitat ;
- l'antenne mulhousienne de la Maison Départementale des Personnes handicapées ;
- le Commissariat Central de la Police Nationale.

### ➤ **Le multi-accueil petite enfance et le périscolaire**

Deux structures cohabitent au sein du nouveau bâtiment : un multi-accueil petite enfance (effectifs de 30 enfants de 2 mois à 3 ans) et un accueil périscolaire sur deux étages avec un accueil périscolaire maternelle (effectif de 30 enfants de 3 à 6 ans), et un périscolaire élémentaire (effectif maximal de 70 enfants de 7 à 11 ans).

Ce bâtiment répond aux normes basse-consommation (normes BBC 2012, car lors de sa conception il avait pour objectif d'aller 50% au-delà des objectifs fixés à l'époque par la norme de 2005).

Enfin, les architectes ont conçu ce bâtiment autour des thématiques liées à l'air, à l'eau et au vent. Cela se traduit par exemple dans l'architecture de la façade, de l'éolienne sur le toit et des vitrages en forme de losange.

### ➤ **L'Origami, un nouveau centre socioculturel à Wagner**

Avec son architecture audacieuse, le centre socioculturel Wagner est l'un des symboles du nouveau quartier Wagner. Une forme pyramidale, des lignes originales, des couleurs vives caractérisent ce bâtiment. Conçu par l'architecte Paul Le Querrec, qui a souhaité un lieu « à l'architecture expressive, symbole de la métamorphose du quartier », le centre affiche une superficie de 1 136 m<sup>2</sup>, avec des salles d'activités, une salle polyvalente, une cuisine, un espace menuiserie et des bureaux.

L'ancien centre, qui se situe juste derrière le nouveau, a été démoli faisant place à la dernière portion du parc Wagner. L'achèvement du parc, au printemps 2014, a signé la fin des travaux de réaménagement du quartier Wagner, qui s'est profondément transformé en quelques années.



**Origami, le nouveau centre socioculturel**





### ➤ **Un nouveau parc central pour offrir un lieu de convivialité**

S'étalant sur une surface de près de 12 000m<sup>2</sup>, il comprend deux terrains de jeux et répond aussi à une série d'objectifs relatifs au bien-vivre ensemble et au rapprochement entre les habitants.

Il s'agit d'un lieu de vie intergénérationnel, non seulement en faisant un espace de convivialité pour l'ensemble du quartier Wolf-Wagner, mais aussi en y pratiquant des aménagements innovants, symboles d'une cité-jardin durable. Ainsi, la récupération des eaux de pluie permet l'arrosage des plantes et l'entretien d'une végétation diversifiée multipliant les essences, assure une large palette de couleurs et d'odeurs. D'une manière générale, l'intérêt botanique et paysager du quartier est privilégié avec un plan de gestion et d'entretien respectueux de l'environnement.

### ➤ **Des écoles rénovées**

Le quartier compte 2 groupes scolaires, Jean Wagner (351 élèves) et Henri Sellier (283 élèves). Il abrite aussi 2 écoles maternelles : Lefebvre (78 élèves) et Jean de Loisy (142 élèves) et 1 école élémentaire, Wolf (398 élèves).

L'école Jean de Loisy a été reconstruite dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine du quartier Vauban-Neppert. De même, les écoles ont fait l'objet d'un plan de rénovation d'ensemble entre 2004 et 2006. Courant 2012, l'école Wagner a bénéficié d'un projet d'extension.

⇒ *La majorité des nouveaux équipements réalisés dans le cadre de la rénovation urbaine est concentrée sur le quartier Wagner. Cette concentration s'explique du fait que Wagner est le quartier ayant connu les transformations les plus profondes.*

### ➤ **Une nécessaire appropriation des nouveaux équipements par les habitants des quartiers**

**A Wolf-Wagner, la concertation avec les habitants a été un véritable succès** afin de permettre aux habitants de s'investir en partageant les idées sur les futurs aménagements, notamment sur les espaces publics. Il faut aujourd'hui passer à l'appropriation des espaces publics et des jardins partagés. Les espaces de jeux ont déjà été investis par les familles et font le bonheur des enfants. Des actions d'appropriation des jardins partagés (barbecue collectif créé lors du Chantier Enchanté en action avec les jeunes du quartier) et du « théâtre de verdure » sont à développer afin de permettre une utilisation respectueuse des nouveaux aménagements. **Installés au centre du quartier, ils favoriseront le brassage des populations et des cultures.**

Dans ce sens, des partenariats peuvent être développés avec les associations du quartier (ex : L'association des Paralysés de France (APF), acteur-clé pour intégrer les Personnes à Mobilité Réduite).

Cela permettrait, entre autre, d'accroître le lien social entre Wolf, Wagner et l'écoquartier.

*« Le nouveau parc Wagner est beau, mais pour combien de temps ? Il faudrait accompagner sa mise en service. Un médiateur pourrait par exemple être présent dans les premiers temps (temps de l'appropriation), pour expliquer la façon dont l'espace doit fonctionner »*



A Vauban-Neppert Sellier, le projet des « Jardins Neppert » doit être achevé dans toutes ses composantes (y compris l'accession sociale à la propriété).

A l'inverse de Wolf-Wagner, les habitants de Vauban-Neppert Sellier ont souvent le sentiment d'un manque d'information (concertation abandonnée, absence de groupe de suivi, ...). La durée de mise en œuvre de ces transformations urbaines les dépasse et les insécurise. Des actions sont à organiser sur les sites en gestion d'attente. Il faut être attentif à l'information aux habitants sur le devenir de ces sites. Le temps de l'habitant n'est pas le même que celui du projet. Ces derniers ont du mal à croire à la « coulée verte » et à se l'approprier. Depuis le début du programme, de nombreuses modifications sont à prendre en compte et les délais ont été dépassés.

### ***3. Des équipements sportifs bien présents, mais peu investis par les associations sportives du quartier***

Le quartier a vécu, ces dix dernières années, une mutation architecturale. Toutefois, les équipements sportifs ont peu concernés par cette restructuration à l'exception de la création d'un terrain de proximité extérieur, apprécié des habitants, qui a vu le jour au cœur du quartier Wagner. Les associations sportives sont faiblement représentées sur le quartier. La reprise par la ville du bâtiment de la Milhusina, et son réaménagement pour la pratique des sports de combat permettra d'apporter une nouvelle dynamique aux habitants du quartier.

Les Pratiques Sportives Ouvertes (PSO) lancées en 2013 par le Pôle Sport et Jeunesse ont apporté satisfaction aux usagers. Le Gymnase Ergmann propose des activités sportives le dimanche soir et le mercredi, ceci permettant aux jeunes de pratiquer librement du football en salle ou du badminton. Ce fonctionnement répond à la demande des jeunes majeurs du quartier. D'autres pratiques à destination des familles pourraient être envisagées pour toucher un public plus large.

De plus, différentes disciplines sont proposées dans le quartier : badminton (Red Star), multisports (Association sport pour tous), football et multi-activités (CSC Wagner).

Le centre social Wagner s'est fortement investi dans le challenge de football inter-quartier, projet issu d'une coproduction entre la ville et les centres sociaux. Les résultats sportifs sont à l'image de leur investissement : victorieux des éditions 2011 et 2014.

Enfin, un nouveau terrain de sport de proximité a été inauguré en 2006. Localisé en cœur du quartier, il est ouvert aux habitants de Wolf-Wagner et du nouvel écoquartier Wagner. A Vauban-Neppert, la réalisation d'un terrain de sport de proximité est fortement attendue par les jeunes du quartier, ces derniers manifestent leur impatience. Des études ont déjà été réalisées sur certains sites quant à l'implantation de ce futur terrain de proximité. Deux pistes pourraient être

*« Avant d'implanter un terrain de proximité sur Neppert, il faudrait plutôt rénover Coehorn.*

*Il faudrait installer des petits équipements y compris pour les jeunes enfants. Il faut favoriser les enfants à faire du sport. »*

*« Il y a un manque d'activité pour les filles. Il y a des discriminations filles / garçons. Il faut davantage ouvrir les activités et le sport aux filles. Les filles ne sont pas intéressées uniquement par la cuisine, elles veulent la parité avec les garçons. »*



envisagées pour répondre aux attentes des jeunes :

- Soit la rénovation du terrain de sport Coehorn ;
- Soit l'utilisation des sites en gestion d'attente pouvant accueillir provisoirement un terrain de sport. A titre d'exemple, cela a été réalisé à Fonderie et a montré des résultats positifs.

⇒ ***Le quartier est bien équipé en équipements de proximité (excepté Wagner et Neppert). De plus, il est composé d'équipements ayant un rayonnement plus large mais pas forcément en lien avec le quartier.***

#### **4. Une offre médicale faible**

En termes de densité et de localisation des professionnels de santé sur le quartier Wolf-Wagner Vauban-Neppert, 12 professionnels de santé (dont 6 médecins généralistes et un seul spécialiste, soit une densité de 0,9 pour 1000 habitants) sont installés sur ce territoire, soit une densité de 1,8 professionnels pour 1000 habitants<sup>1</sup>.

Ce quartier affiche donc une des densités les plus faibles par rapport à l'ensemble des ZUS de la Ville de Mulhouse.

Ces données mettent en exergue les réelles difficultés d'accès au soin sur ce quartier. Ce dernier est majoritairement composé de

personnes aux revenus très modestes (minima sociaux), de personnes immigrées confrontées à la barrière de la langue, ou de personnes au statut professionnel de niveau peu élevé.

La question de l'offre médicale de proximité se pose clairement dans ce quartier et interpelle en termes de démographie médicale.

*« Les médecins du quartier vieillissent. Ils sont tous dans la classe d'âge 50 – 60 ans. Il est difficile d'en faire venir dans ce quartier... il n'y a déjà plus d'infirmière et de kiné. »*

*« La pharmacie et les cabinets médicaux ne sont pas accessibles aux PMR. Les Papillons Blancs disposent d'un local adapté, qu'ils seraient prêts à mettre à disposition pour qu'un médecin assure une permanence. »*

---

<sup>1</sup> Ces chiffres sont issus de l'Observatoire Dynamique de Santé de la Ville de Mulhouse (2010), en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne.

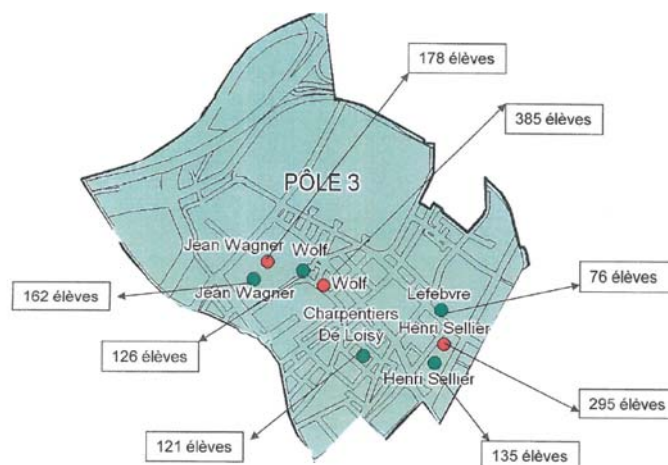
## VII/ VIVRE ENSEMBLE ET LIEN SOCIAL

### 1. L'enjeu de l'éducation : rapprocher l'école des habitants des quartiers

#### ➤ Une hausse des effectifs et une saturation des écoles

Le quartier compte 2 groupes scolaires, Jean Wagner (351 élèves) et Henri Sellier (283 élèves). Il abrite aussi 2 écoles maternelles : Lefebvre (78 élèves) et Jean de Loisy (142 élèves), 1 école élémentaire, Wolf (398 élèves) et le collège Wolf.

Le pôle scolaire 3, qui correspond aux limites du quartier, connaît une croissance de l'ordre de 20% de ses effectifs depuis 2006. Les écoles sont donc saturées.



2

#### ➤ Les éléments de contexte contribuant à l'échec scolaire : saturation des écoles et niveau scolaire bas

Les deux écoles sont situées en plein centre du quartier, et recrutent dans les rues avoisinantes. Elles rencontrent en effet les mêmes problématiques familiales, liées très souvent à un cumul de problématiques sociales et économiques. Elles sont soit très en demande ou soit en retrait pour certaines. Lorsque les familles sont visibles cela facilite pour assurer un suivi. Les familles les moins investies sont très souvent isolées.

De plus, les familles rencontrées paraissent démunies d'information. Cela se traduit très souvent sur le temps scolaire : les enfants sont en grande difficulté. Même si les enseignants continuent à persévérer dans leur enseignement en s'adaptant à ce public, la difficulté est très souvent liée à des problèmes extérieurs (par manque de sollicitation culturelle notamment...). Bien entendu, la dynamique est disparate car certains sont en CM2 mais avec un niveau de CP, ce qui freine l'élan d'une classe.

Ainsi, l'Education Nationale se mobilise pour répondre à cette difficulté scolaire en proposant de l'aide personnalisée aux enfants dans le besoin. La psychologue partage ce constat qui nécessite parfois que les enfants continuent le suivi à l'extérieur pour accentuer le travail avec une psychologue du CMPP (centre médico psychopédagogique) notamment. L'idée de les stimuler à l'école ne suffit pas, un besoin extérieur est nécessaire pour trouver cet équilibre manquant.

Par ailleurs, les enfants des écoles n'investissent que très peu, voire pas du tout, le Centre social sur le temps périscolaire ou extrascolaire. Les bons CAF ne sont pas toujours utilisés à bon escient, par manque de connaissance ou d'information. Cela a été remarqué lors de la mise en place des CLAS (contrat local d'accompagnement à la scolarité), les parents retirent leurs enfants car ils sont très peu satisfaits du contenu. Ils sont parfois sur d'autres attentes et besoins : ont-ils réellement compris l'enjeu d'un dispositif « CLAS » ? Pourquoi un échec si tôt, à l'entrée en CP ?

Enfin, l'avantage dans ces écoles est de ne pas avoir un turnover d'enseignants. Cela permet d'une part d'avoir une bonne connaissance des familles lorsqu'il y a une fratrie et, d'autre part, d'assurer un suivi des enfants en réagissant en amont sur les problèmes relevés.



### ➤ **Le collège Wolf, un établissement en Zone d'Education Prioritaire**

A la rentrée 2013, le collège comptait 467 élèves, un effectif en hausse de 7 points depuis 2005, qui s'explique par la forte croissance des effectifs en élémentaire à l'échelle du pôle scolaire 3. En effet, l'ensemble des collèges publics de Mulhouse a vu ses effectifs baisser de 13 points sur la même période.

Le collège est lui aussi malheureusement confronté au même problème que les écoles. En effet, les enfants à l'entrée en 6<sup>e</sup> se retrouvent pour certains déjà en échec, ce qui n'arrange pas le travail des professeurs. Cette lassitude peut entraîner des absences répétées ou des perturbations sur le temps de classe si le problème n'est pas rapidement pris en compte. Du coup, l'assistante sociale du collège est souvent sollicitée par l'équipe éducative pour trouver des pistes et des aides.

### ➤ **Des actions sont déjà entreprises dans les écoles et la petite enfance**

Les effectifs des écoles du quartier Wolf-Wagner Vauban-Neppert Sellier s'élèvent à 1 478 élèves, ce qui représente 13,4% des enfants scolarisés dans les écoles publiques. 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 sportive au profit du hors temps scolaires.

L'intervention des cadres sportifs permet à 575 enfants de découvrir et de pratiquer une activité sportive soit 38,9% des effectifs des écoles du quartier. Par ailleurs, 750 enfants bénéficient de l'intervention des dumistes<sup>2</sup>. Ils représentent 50,7% des enfants des écoles maternelles et élémentaires. Les activités arts plastiques, le spectacle vivant et les projets environnement ont touché 449 enfants soit 30,4% des effectifs.

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 78 enfants. Les actions en direction des parents ont concerné 165 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 presque exclusivement 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 proportion de jeunes, de familles monoparentales, de population étrangère et faiblesse des revenus médians, impactent lourdement le domaine éducatif.

### ➤ **Les priorités scolaires pour le Contrat de Ville**

- **Plus de scolaire pendant le temps de l'école et plus de culturel et de sportif en dehors du temps scolaire**

Sur ce quartier comme sur l'ensemble de la ville, il s'agit de recentrer l'école dans les quartiers sur les apprentissages en favorisant des approches pédagogiques centrées sur l'enseignement et d'externaliser les activités culturelles et sportives qui peuvent se développer pendant le temps péri et extrascolaire.

Le temps péri-éducatif doit permettre à tous les enfants qui le souhaitent d'accéder aux activités artistiques et culturelles. Il s'agit de rendre lisible et visible cette offre éducative et de l'équilibrer à l'échelle du territoire.

<sup>2</sup> Artistes et musiciens professionnels en résidence pérenne à l'école primaire, titulaires du Diplôme Universitaire de Musicien Intervenant à l'école (DUMI)



- **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 et éducative pour :

- contribuer à la réussite éducative et scolaire des enfants n'ayant pas les ressources nécessaires dans leur environnement.
- Soutenir la scolarité des enfants les plus fragiles : des initiatives sont mises en œuvre à Mulhouse, comme les programmes « coup de pouce lecture- écriture » et « club lecture », et l'aide pédagogique complémentaire assurée par les enseignants.
- Développer l'expression langagière et la compétence éducative des parents, dès l'âge de deux ans. Il existe un certain nombre d'actions : les classes passerelles, la parentalité à travers le jeu, le coup de pouce langage. Ces actions visent, à différents moments de la vie de l'enfant, à développer ou améliorer l'expression orale.
- Accompagner les enfants en fragilité comportementale: de nombreuses actions concourent à la réalisation de cet objectif comme les SAS.
- Soutenir des enfants nouveaux arrivants avec une prise en charge des enfants pendant les temps scolaires, périscolaires et extrascolaires.
- Soutien sanitaire et social pour des enfants issus de familles fragilisées

Avec un objectif pour ce quartier : faire passer du taux de prise en charge dans le domaine de l'aide à l'enfant de 5,3% à 25%.

- **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. L'implication des parents est une condition nécessaire aussi bien au démarrage que tout au long du déroulement de ces actions.

Apporter un appui à la parentalité et valoriser les compétences parentales est aussi un appui aux actions. Organiser des rencontres autour de questions d'éducation en direction des parents sous la forme d'atelier, de conférences, d'échanges et de débats... 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 11,2% à 25%.



## 2. Dynamisme associatif, action sociale et offre culturelle : mieux travailler avec le centre social

### WOLF-WAGNER

Quelques acteurs associatifs sont investis sur le quartier (Conseil départemental des associations familiales laïques - CDAFAL, Consommation logement cadre de vie -CLCV, association des locataires du quartier Wolf). Leurs actions, connues des habitants depuis quelques années, fonctionnent bien et sont appréciées. Il faudrait toutefois associer ces associations à des projets plus créatifs et originaux avec les habitants, afin de créer une nouvelle dynamique. Par ailleurs, des liens restent à renforcer entre ces associations et le CSC Wagner.

Des actions partenariales sont notamment indispensables en faveur des jeunes du quartier qui connaissent de grandes difficultés. Ces derniers rencontrent souvent l'échec scolaire, le mal-être personnel, des complications au sein de la cellule familiale, une discrimination à l'emploi et des obstacles d'accès à la formation. Aussi, la problématique interculturelle et les relations intergénérationnelles sont sensibles, et les tensions vont croissantes. La précarisation d'une partie de la population du quartier, provoque un mal-être qui rejaillit dans la vie quotidienne.

Les questions autour de l'accompagnement des familles, de la parentalité et les problématiques liées à la santé restent donc très présentes. Il conviendrait aussi de rendre plus lisible, aux yeux des habitants et de certains partenaires, l'intervention de l'APSM (association de prévention spécialisée mulhousienne) en direction du public jeune en difficulté âgé de 12 à 25 ans.

#### ➤ **Un Conseil Citoyen appelé à prendre le relais du Conseil de quartier en recréant une nouvelle dynamique**

Les mêmes habitants s'investissent dans les différentes instances depuis de nombreuses années. La participation aux projets du quartier s'est fortement affaiblie ces derniers temps. A titre d'exemple, la fête de quartier (qui comptait 25 bénévoles en 2007, n'en comptait plus que 3 en 2014) ne mobilise plus les habitants et de gros problèmes d'organisation sont à soulever cette année.

### VAUBAN NEPPERT SELLIER

La force du tissu associatif avec une dizaine d'associations est un atout du quartier. Des associations dynamiques et investies sur le terrain : APF, Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT), Bonne Nouvelle, Armée du Salut, Association Culturelle Franco-Algérienne (ACFA), Association pour Jeunesse Constructive (AJC 68), Association Musulmane d'Alsace (AMAL), CLCV Sellier.

« Nous les plus anciens, on parle que des jeunes »

« Il n'y a pas d'endroit pour se retrouver, se rencontrer. »

« Les pratiques sportives sont l'occasion d'inclure les jeunes. Le lien avec les associations est important. Les habitants sont en manque d'information sur les activités des associations. Une proposition de « portes ouvertes » à toutes les associations a été faite, une information commune afin que les habitants découvrent leur territoire et ses atouts »



Cependant, de nombreuses petites associations auraient besoin de soutien. L'implantation récente du Carré des Associations est un réel avantage pour tout le secteur. Les Papillons Blancs, nouvellement arrivés sur le quartier, ont une réelle envie d'intégration dans le paysage du quartier en favorisant le lien avec les habitants. Ils sont mobilisés pour une participation active à l'accueil des nouveaux habitants ainsi qu'à la fête de quartier.

Le CSC Wagner rencontre des difficultés d'intervention. Le manque d'animations proposées aux jeunes est préoccupant, principalement sur le secteur Neppert.

Il est essentiel de développer des liens et des partenariats afin de bénéficier efficacement de la force du tissu associatif. Il faut davantage lier les associations entre elles afin de conjuguer les synergies. Le CSC a un rôle catalyseur à jouer dans les relations avec les associations de quartier.

### ➤ **Un Conseil de quartier dynamique avec des débats toniques et des préoccupations très sectorisées**

Un groupe solide d'habitants s'investit dans le projet de valoriser la mémoire du quartier et d'immortaliser les transformations.

De même, afin de résoudre les problématiques récurrentes de proximité, un groupe de bénévoles (conseillers de quartier, associations...) pourrait se constituer. La logique collective permettrait d'avoir des résultats positifs sur l'image du quartier. Ainsi, il est envisageable de tendre vers des projets coresponsables sur le quartier en y intégrant la majorité des acteurs.

*«Le quartier Wagner a fait l'objet d'une bonne rénovation, mais il n'y a pas d'animation. Les jeunes y sont délaissés, ils restent enfermés dans leur quartier.»*

## 3. Des habitants mobilisés sur le thème de la santé

### ➤ **Des projets innovants réalisés avec les habitants**

Depuis plus de dix ans, des projets innovants sont développés avec la création d'outils ludiques en partenariat avec les habitants acteurs, les partenaires institutionnels et le Réseau Santé Mulhousien. Le centre social a ainsi mis en place depuis six ans :

- Un projet de prévention et de lutte contre l'obésité et les maladies cardiovasculaires qui comprend deux volets : une partie « **alimentation** » (avec des cours de diététique et la confection de repas équilibrés) et une partie « **activité physique** ». Ce sont des projets qui rencontrent un vif succès.
- Chaque année, en novembre, une journée de dépistage du diabète en direction des habitants du quartier ainsi que des actions d'informations et de prévention autour de l'importance de l'alimentation pour lutter contre le diabète et le cholestérol qui réunissent environ 150 personnes.

Wolf-Wagner Vauban-Neppert Sellier est un quartier dynamique, caractérisé par une démarche particulière et riche en termes de santé communautaire. Grâce à l'appui du centre social, élément fédérateur dans ces actions de santé, il existe une réelle mobilisation des habitants autour de ces thématiques. Ils sont associés aux préoccupations et aux démarches de projet qui les concernent. Différentes actions peuvent être citées comme par exemple « *La ronde des fruits et légumes* », compagnie de théâtre montée par un collectif d'habitants sur la thématique de l'alimentation.





Cette troupe de théâtre est identifiée sur le territoire mulhousien, elle s'est produite depuis plusieurs années dans différentes structures, auprès de publics jeunes et adultes, afin de diffuser un message de prévention pour favoriser une alimentation saine et équilibrée dans une visée de promotion et d'éducation à la santé. La thématique « alimentation et santé » est bien développée sur le quartier, puisque régulièrement, le centre social et ses partenaires (Education Nationale, Réseau Santé Mulhousien, associations...), mènent des actions de sensibilisation et de prévention sur l'importance d'une alimentation saine.

Ces différentes actions qui s'appuient sur la participation des habitants en leur permettant de s'exprimer sur leurs habitudes alimentaires, ont pour objectif de déclencher une prise de conscience sur les dangers d'une mauvaise alimentation.

### ➤ **Diagnostic participatif : le point de vue des habitants**

La Ville de Mulhouse, à travers son Atelier Santé Ville en 2009, a sollicité les habitants du quartier Wolf-Wagner Vauban-Neppert Sellier pour qu'ils s'impliquent et participent à la mise en œuvre de l'Observatoire Local de Santé municipal. Il s'agissait d'un projet devant amener une meilleure connaissance des réalités en matière de santé globale afin de favoriser une dynamique autour de la réduction des inégalités sociales de santé. Un partenariat a été établi entre la municipalité et les habitants, acteurs incontournables du territoire, qui se sont exprimés dans un premier temps lors de consultations collectives. Cette démarche est partie de l'expression des habitants et des professionnels, afin de renforcer la cohésion sociale au sein du territoire, mais également d'aboutir à une meilleure connaissance des problématiques de santé sur les quartiers.

Elle s'est appuyée sur la réalisation d'un diagnostic participatif entre habitants et professionnels, qui ont construit et validé des indicateurs de bien-être et par la suite, proposé des actions pour améliorer leur situation sur le territoire, en étant associés à l'évaluation de celles-ci. Pour la réalisation de cette démarche participative, les habitants ont été interrogés sur la définition de ce que signifie pour eux être en bonne ou mauvaise santé, de ce qui pourrait améliorer leur santé et de ce qu'ils seraient en capacité de faire pour être en meilleure santé.

Les habitants ont fait émerger les indicateurs suivants :

- *l'isolement,*
- *le repli sur soi,*
- *les difficultés d'accès aux soins,*
- *le manque d'information et ou de compréhension des dispositifs,*
- *l'inaccessibilité de certains biens de première nécessité...*

Ce sont autant de freins à l'amélioration du bien-être et de la santé des mulhousiens dans les quartiers prioritaires

### ➤ **Des difficultés persistantes en matière de santé**

Les éléments précédents relevés par les habitants, ont également été constatés par les acteurs du Réseau de santé du quartier. Ces derniers relèvent la grande précarité qui existe sur le quartier, mais aussi le problème de clivage entre les secteurs Wolf-Wagner et Vauban-Neppert. Les constats qui émergent font état de dégradations de la qualité du bâti dans le quartier, de problématiques importantes liées à l'hygiène, et de difficultés d'appropriation de l'habitat et de l'environnement. L'ensemble de ces problématiques renforcent le sentiment de mal-être des habitants du quartier et contribuent au développement d'une souffrance psychique.

### ➤ **La lutte contre la souffrance psychique**

Les professionnels de la santé et les acteurs du Réseau de Santé soulèvent :



- une augmentation du nombre de personnes avec des problématiques « psy » et notamment chez les jeunes (consommation de produits illicites, ...)
- une souffrance ne permettant pas toujours d'établir un diagnostic ;
- une situation de *border line* chez les individus qui deviennent de plus en plus « incasables », avec notamment des problèmes de prise en charge en lien avec les frais médicaux ;
- un habitat très dégradé sur le quartier ;
- une condition précaire renforcée des habitants.

De manière générale sur le quartier, les professionnels soulignent qu'il n'y a pas une augmentation des maladies psychiques bien répertoriées, mais une évolution du mal être, de la souffrance psychique, liée aux conditions sociales précaires. Cela les amène à poser une question : *Que faire pour la prise en charge de la souffrance psychique ?*

Les conditions de vie dégradées des personnes résidant sur les quartiers prioritaires participent à l'émergence de nombreuses affections physiques et psychiques, générant des souffrances individuelles et collectives qu'il faut prévenir. L'isolement croissant et le repli sur soi sont des freins à l'accès à une meilleure santé pour les personnes en situation de mal être. Par exemple, sur ce quartier, le taux de passage aux Urgences lié à des maux psychiatriques est plus élevé que le taux mulhousien. A l'échelle de la ville, le ratio est de 7 pour 1000 passages aux Urgences alors que pour ce quartier, le ratio est de 12 pour 1000 passages.

De plus, le taux élevé de personnes atteintes de troubles psychiatriques met en exergue une véritable problématique liée à la santé mentale touchant principalement les personnes en difficultés et en situation de précarité. Par ailleurs, chez beaucoup de jeunes adultes des pathologies s'installent de manière durable et de ce fait, entraîne une augmentation de la mortalité précoce (suicide, ...).

Le coût des soins reste un frein à l'accès aux soins, amenant des personnes à ne pas suivre leur traitement correctement, sur le long terme en raison de leurs faibles revenus.

Le quartier Wagner concentre une population fragilisée vivant dans les logements à moindre coût dans le quartier, difficiles à amener vers le soin. De plus, les professionnels notent une recrudescence de la présence de personnes sans papiers sur le quartier, de situations relevant de la protection de l'enfance, qui sont des facteurs expliquant la souffrance psychique sur le quartier.

Ainsi, il serait intéressant de faire une comparaison entre la psychiatrie lourde et la souffrance psychique.

En termes de dispositif de prise en charge de la souffrance psychique, il existe le Centre Médico-Psychologique du Centre Hospitalier de Mulhouse (rue du Jura). La population du quartier a également accès aux dispositifs de lutte contre les souffrances psychiques comme le Point Ecoute situé au Centre Social Lavoisier, Espace Gluck.

La santé des jeunes enfants est surveillée par une puéricultrice et un médecin de PMI (protection maternelle infantile). Les consultations de jeunes enfants et de puériculture ont lieu à l'Espace Solidarité Drouot. Il s'agit surtout d'accentuer et poursuivre le travail partenarial avec les écoles maternelles, la Classe Passerelle Wagner et le Multi-Accueil Centre Social Wagner.

#### ***4. La délinquance baisse, mais se cristallise sur certains secteurs***

En 2013, la Coordination Wolf-Wagner a traité **47 situations** (dont 80% ont été des suivis : 32 situations du secteur Vauban Neppert Sellier et 15 du secteur Wolf Wagner).

83% des situations traitées sont nouvelles (c'est à dire non suivies l'année précédente).

Le nombre de faits de violences urbaines a fortement diminué, à savoir **31,1%** (passage de 119 en 2012 à 82 en 2013).

Cette baisse s'explique notamment par :



- L'accalmie dans les relations entre certains groupes de jeunes et le centre social sur Wolf-Wagner par le travail partenarial mis en place ;
- La mobilisation de forces de l'ordre (CRS, Police Nationale, Police Municipale) sur le secteur Wolf-Wagner et rue des roses/passage des roses et les sanctions judiciaires pour les auteurs de violences urbaines.

## WOLF-WAGNER

Il convient de souligner qu'après les années 2011-2012, marquées par des faits de violences urbaines importants et de tensions fortes avec le public des jeunes majeurs, l'année 2013 a montré une baisse importante des violences urbaines. Cette baisse s'explique notamment par la mise en place d'un travail partenarial (CSC / APSM / Ville) avec les jeunes majeurs.

Les conflits de voisinage restent cependant un enjeu important avec quelques situations récurrentes et délicates, notamment au sein de la résidence Piccadilly (48 avenue du Repos).

Il est important de souligner que le quartier Wolf-Wagner comprend notamment le site du Parc des expositions qui est un site majeur pour les grandes manifestations sur la Ville de Mulhouse, notamment la Foire-Kermesse organisée durant la période estivale.

Le quartier Wolf-Wagner est aussi le quartier d'implantation du récent commissariat central de Mulhouse et de la direction départementale de la sécurité publique. Il accueille également le centre principal de secours des pompiers.

## VAUBAN-NEPERT-SELLIER

Sur ce secteur, les principales nuisances et conflits se localisent :

- Rue des Merles et Prison de Mulhouse : les parloirs sauvages et les incursions de personnes pour des « parachutages » (jet de colis pour les détenus dans la cour de promenade) condensent beaucoup de doléances des riverains qui sont confrontés à des nuisances sonores répétées mais aussi aux tentatives de pénétrations dans leur propriété d'individus voulant réaliser des parachutages. Ces individus commettent parfois des dégradations (course sur les toits, portails abimés) lors de leur tentative de parachutage ;
- La résidence le Diamant Noir (60 avenue de Colmar) : la situation de cette résidence est préoccupante (dégradations de la copropriété, incivilités, insalubrité, suspicion de trafic de stupéfiant). Cette situation fait l'objet d'un double suivi (tranquillité publique et coordination territoriale) ;
- Mad-Club (établissement de nuit - 50 rue des Vergers) : cet établissement a condensé de nombreuses atteintes à la tranquillité publique (nuisances sonores, rixes et ivresse sur la voie publique, regroupements...) qui ont conduit à deux fermetures administratives successives (8 jours et 1 mois). Une action est également en cours sous le pilotage du service hygiène ;
- Square Neppert : ce square demeure soumis à des dégradations répétées et à une occupation négative, notamment en soirée.

## ENJEUX COMMUNS AUX DEUX QUARTIERS

### ➤ **Les Nouveaux Publics Européens (NPE) localisés plus particulièrement à Vauban-Neppert**

Le quartier concentre plusieurs adresses privées où sont installées des familles de Nouveaux Publics Européens. Si beaucoup de familles s'intègrent complètement, d'autres sont à l'origine de diverses nuisances et de troubles du voisinage, qui font l'objet d'un suivi dans le cadre des compétences de



police du Maire dans la lutte contre les incivilités et les atteintes à la tranquillité publique. En effet, les riverains font très fréquemment remonter les difficultés qu'ils subissent au quotidien : bruit, insalubrité, provocations, etc. Par ailleurs, ces immeubles sont bien souvent en situation de surpeuplement, avec des propriétaires privés, soit dépassés par la situation, soit en pleine connaissance de la situation. Il y existe aussi des suspicions d'exploitation d'êtres humains par certains membres de la communauté. Les habitants font aussi part de constats de trafics, voire de suspicion de prostitution. Un important travail inter-services est mené au quotidien. Il porte ses fruits mais reste à poursuivre et à amplifier avec le renforcement de la coordination avec les services de l'Etat, de la CAF et du Conseil Général.

➤ **Plusieurs actions sont menées en direction de différents publics :**

- **Accueil informel Jeunes Majeurs** : Réflexion et élaboration d'un accueil informel jeunes majeurs en partenariat avec l'APSM et le CSC Wagner, par le biais d'un groupe de réflexion Ville /APSM/CSC Wagner puis mise en place de l'accueil informel grâce à un groupe de travail Coordination Territoriale Prévention et Sécurité CTPS (Educatrice de Coordination) / APSM (Educateurs)/CSC Wagner (Animateur secteur adulte).
- **Collectif Vivre Ensemble l'Égalité** : accueil et organisation du séjour (rencontres de jeunes mulhousiens au sein des centres sociaux) pour le Collectif Vivre Ensemble L'Égalité, de passage à Mulhouse dans le cadre des Rencontres de la Diversité. Soutien aux jeunes mulhousiens dans leur projet de créer leur propre collectif.
- **Action Prévention Sécurité Routière** : action émanant d'une demande du Conseil de quartier constatant les dangers en termes de sécurité routière aux alentours des établissements scolaires. Partenaires : CTPS, Collège Wolf, Conseillers de quartier, Police Municipale, Service Départementale d'Incendie et de Secours. Le projet s'est déroulé sur toute une semaine du mois d'avril, à destination des élèves de 5<sup>ème</sup> (visite du SDIS, rencontre de policiers municipaux, concours de dessins pour réaliser un flyer, distribution du flyer aux sorties d'école).
- **Projet Justice** : Projet mené en partenariat avec le Collège Wolf, l'APSM et la Substitut du Procureur. Le but était de créer un journal portant sur la justice (articles, interviews,...). Les élèves ont aussi pu assister à une matinée d'audiences au tribunal de Grande Instance, et rencontrer la Substitut du Procureur ainsi qu'un avocat.

➤ **Perspectives**

**Actions en cours et à venir**

Le secteur Wolf-Wagner est plus calme (patrouilles classiques et présence très régulière). Les lieux sensibles sont plus présents sur le quartier Vauban-Neppert et font l'objet d'actions spécifiques, notamment sur les objectifs de patrouilles de la Police Municipale. Des patrouilles pédestres de la Police Municipale sont effectives dans ce secteur, avec des actions spécifiques le dimanche.

La Médiation Municipale et les agents de tranquillité publique sont également très présents sur le secteur.

Au regard des problématiques spécifiques, deux caméras mobiles de vidéo protection ont été installées sur le secteur, en plus de l'actuel dispositif classique de vidéo protection.

**Etre collectivement plus présent durant les périodes sensibles et en soirée**

D'un point de vue prévention de la délinquance, les périodes les plus sensibles sont les périodes de vacances scolaires (dont le Nouvel An). Elles correspondent à des périodes où il y a moins d'activités et moins de professionnels présents sur le terrain. Et les deux quartiers ont connu des faits de violences urbaines, plus marquées dans le quartier Briand, lors des deux derniers nouvel An. En plus des dispositifs de sécurité, renforcer les activités et la présence de proximité durant ses périodes est



*« La sécurisation du quartier est au centre des préoccupations, surtout pour les commerçants »*

*« La police ne bouge pas. Ils viennent mais pas tout de suite »*

*« Si la police est là ! La preuve, je me fais verbaliser chaque fois que je garde ma voiture sur mon aire de livraison ! »*

*« Ils vivent en surpopulation dans les logements et en plus, ils touchent les aides sociales. »*

*« Le parking provisoire rue de la Branche est une source de nuisances plusieurs fois signalée. Les NPE s'y installent dès le matin pour faire leur business, leurs besoins, etc... »*

*« Il existe un sentiment d'insécurité et une volonté de rencontrer les représentants de justice pour comprendre leur fonctionnement. La population doit supporter la délinquance, les trafics permanents. »*

*« Les NPE ont contribué à la forte dégradation du quartier, du coup les anciens partent. Les services de la Ville font du bon boulot mais c'est un puits sans fond. »*

un enjeu fort. Etre présent surtout quand les jeunes en ont besoin. Cela implique aussi une réflexion sur la présence des services publics en soirée.

## **5. La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, un élément essentiel et à développer pour les quartiers**

### **WOLF-WAGNER**

Les riverains du quartier se plaignent des nuisances causées par Soléa, en charge de l'exploitation des transports urbains, installé de l'autre côté de la rue de la Mertzau. La Ville a sensibilisé Soléa en leur demandant d'agir sur ces nuisances mais l'instruction de ce dossier s'avère complexe. Le stationnement anarchique aux abords de l'écoquartier est aussi une problématique récurrente.

### **VAUBAN-NEPERT SELLIER**

L'organisation du stationnement n'est pas optimale sur le quartier, c'est une problématique de longue date, souvent abordée en Conseil de quartier. Les habitants se plaignent du manque de stationnement sur le secteur et des difficultés de circulation dans certaines rues, liées au stationnement gênant. Le secteur du Kinépolis notamment est impacté. Les rues en limite de stationnement payant sont également surchargées. Une solution serait d'élargir le stationnement payant à certaines rues.

*« Le quartier souffre d'un grave problème de stationnement. »*

*« La rue d'Illzach concentre des problèmes de sécurité routière, lié à la vitesse excessive. »*

*« Le feu à l'extrémité Est de la rue Lefebvre est signalé pour sa dangerosité : il est long. A la sortie de l'école, les enfants n'attendent pas toujours. Suite à un signalement du problème, la police a géré la sortie des classes quelques mois, mais cela est terminé. Pourquoi ne pas en remettre un agent, car cela est dissuasif. Rien qu'en le voyant les voitures ralentissent. Et pourquoi pas un papy en jaune ? Il serait plus utile là que sur Jean de Loisy ou Barbanègre. »*

*« Problème de stationnement aux abords de l'école Lefebvre, au moment des sorties de classes. »*

*« Pourquoi ne pas mettre les rues Louvois – Bruat et Kellermann en sens unique, car les croisements sont difficiles. »*



*« Le stationnement payant du centre-ville refoule les voitures des personnes travaillant en centre-ville dans le quartier. Mais le développement du stationnement payant sur le secteur n'est pas envisageable, la population en place ne prendra jamais un abonnement. »*

Enfin, la prison cause depuis des années, des nuisances importantes et récurrentes dans les rues avoisinantes. Son déménagement est très attendu dans le quartier.

Le quartier est confronté à des problèmes de propreté avec la présence de sacs sortis en dehors des heures de collecte, mais surtout de sacs éventrés et fouillés. Les parkings sont utilisés comme des décharges et des lieux d'activités. Certaines cours arrière d'immeubles sont jonchées de débris et d'encombrants. Cette situation, principalement signalée sur le secteur Vauban-Neppert, n'est pas sans lien avec les difficultés de cohabitation déjà évoquées avec les nouveaux publics arrivés sur le quartier. On note également des signalements réguliers de débris au square Neppert, occupé principalement par des jeunes.

Une demande d'installation de bennes enterrées sur le quartier a été relayée par certains habitants. Le projet est en attente. Le nouveau système de collecte en porte à porte ne peut en effet être implanté partout.

L'usage de la place Vauban est également un enjeu, entre les demandes de stationnement et de marché de proximité.

Un soutien est à apporter au secteur Sellier. Les travaux de Mulhouse Habitat sont en cours afin d'améliorer la qualité des logements. Ce secteur connaît des problèmes d'entretien de la voirie interne, et une forte attente d'amélioration de la part des locataires de la Cité.



## **OBJECTIFS DU PILIER « cohésion sociale »**

### **Elaborer un projet intégré de cohésion sociale :**

#### **⇒ Poursuivre la GUSP :**

- **Accompagner la population dans l'attente des effets leviers des opérations prévues (ex. : rénovation du terrain de sport Coehorn)**
- **Veiller à l'appropriation par les habitants des nouveaux équipements, gérer les difficultés de cohabitation des populations et la renforcer sur les espaces publics des quartiers : propreté, stationnement, conserver le parc en bon état**

#### **⇒ Accompagner les habitants pour les former à vivre dans un écoquartier Wagner**

#### **⇒ Etendre les créneaux de pratiques sportives ouvertes aux familles**

#### **⇒ Renforcer l'offre médicale**

#### **⇒ Renforcer l'action prévention des souffrances psychiques (isolement, repli sur soi, addictions, ...)**

#### **⇒ Comprendre le mouvement de population et envisager la création d'une nouvelle école (secteur Neppert)**

#### **⇒ Développer des actions de soutien à la parentalité et faire vivre l'espace parents**

#### **⇒ Augmenter le taux de prise en charge hors temps scolaire**

#### **⇒ Favoriser la dynamique associative au sein de ces deux secteurs pour proposer des animations communes aux deux quartiers et favoriser l'action socio-culturelle à destination du quartier Vauban-Neppert**

#### **⇒ Réfléchir sur les projets à destination de la jeunesse en partenariat avec les acteurs du quartier**

#### **⇒ Améliorer les relations et la cohabitation avec les Nouveaux Publics Européens (NPE)**

#### **⇒ Maintenir une politique forte, cohérente de prévention de la délinquance, notamment pour lutter contre les incivilités, les dégradations et les trafics**

#### **⇒ Poursuivre l'équipement en vidéo protection de voie publique, notamment sur le quartier Vauban-Neppert**

#### **⇒ Trouver des espaces de rencontre, de dynamique et de mobilisation collective.**



# Pilier « développement économique et emploi »

## VIII/ L'EMPLOI ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### 1. Une population pauvre et fragile

Les revenus médians des ménages résidant à Wolf-Wagner-Vauban-Neppert-Sellier oscillaient en 2009 entre 8 278€ et 15 601€.

#### ➤ **Une forte proportion de salariés étrangers et de femmes**

(données issues du Recensement Général de la Population/INSEE 2011)

#### **Emploi salarié par catégorie (en %)**

<b>Salariés</b>	2 588
% femmes	38,6
% jeunes – 26 ans	24,1
% 50 ans et plus	14,7
% étrangers	27,0

27% de personnes salariées sont de nationalité étrangère, soit 699 salariés dans le quartier contre 19,1% dans la commune.

#### **Secteurs d'activités les plus représentés chez les salariés (en %)**

<b>Chez l'ensemble des salariés</b>	
Activités scientifiques et techniques ; services administratifs	31,6
Administration publique ; enseignement ; santé ; action sociale	18,4
Commerce ; réparation automobiles	10,6
Construction	8,9
Hébergement et restauration	7,1

<b>Chez les femmes salariées</b>	
Administration publique ; enseignement ; santé ; action sociale	31,6
Activités scientifiques et techniques ; services administratifs	25,8
Commerce ; réparation automobiles	14,5
Hébergement	10,9
Autres activités de service	4,6

31,6% des femmes salariées du quartier travaillent dans l'administration publique, enseignement, santé, action sociale alors qu'elles sont 32,3% au niveau de la commune.





## 2. Des quartiers marqués par le chômage

### ➤ **Instabilité et précarité professionnelle**

Part des personnes en faible activité	6,2
Part des personnes en instabilité professionnelle	21,9
Part des personnes en grande précarité professionnelle	3,1
TOTAL	31,3

La part des salariés en grande précarité professionnelle est de 3,1% dans le quartier contre 2,7% dans la commune.

### ➤ **De nombreux demandeurs d'emploi**

(données sur l'emploi au 1<sup>er</sup> Janvier 2012)

<b>Catégorie ABC</b>	<b>1 068</b>
% femmes	40,4
% jeunes – 26 ans	20,5
% 50 ans et plus	12,6
% étrangers	36,0
% longue durée	32,7
% sans formation ni qualification	23,2

La part des demandeurs d'emploi sans formation ni qualification est de 23,2% dans le quartier contre 19,3% dans la commune.

### ➤ **Des quartiers bien maillés par l'offre d'insertion et de suivi des demandeurs d'emploi**

Les quartiers Wolf-Wagner Vauban-Neppert Sellier accueillent différents services d'aide à l'emploi :

- Un service public de l'emploi : Pôle Emploi (105 avenue de Colmar) s'occupe de l'inscription, de l'accompagnement et de l'orientation des demandeurs d'emploi ;
- Un service généraliste public jeune et adulte : le CIO (Centre d'Information et d'Orientation) et la Cité Administrative proposant du conseil à la recherche de formation ;

Au sein du quartier Vauban-Neppert Sellier, 154 personnes sont suivies dans leurs démarches d'insertion socioprofessionnelle dans le cadre du PLIE (Plan Local pour l'insertion et l'emploi). Sur les 154 personnes :

- 139 ont un niveau d'étude V ou inférieur (VI / V bis) ; 74 personnes sont des femmes et 80 des hommes ;
- 103 personnes bénéficient du RSA.

« Il faut penser quelque chose de nouveau pour l'emploi, rencontrer les entreprises... et que Pôle Emploi déplace momentanément ces locaux »

« Sémaphore : est-ce perspicace de l'installer sur le secteur ? Il existe des permanences de Sémaphore dans les associations du quartier, mais si c'est pour 2-3 jeunes ce n'est pas valable. »



Le quartier Wolf-Wagner Vauban-Neppert est dépourvu de structure d'insertion. L'optimisation du relais Sémaphore sur le quartier serait intéressante dans la mesure où les jeunes ont du mal à se déplacer vers le centre-ville. Leurs difficultés à s'inscrire dans un projet les placent également en marge du parcours proposé par Sémaphore.

### 3. Un tissu économique basé sur l'entrepreneuriat et les activités tertiaires

En 2012, le quartier Wolf-Wagner / Vauban-Neppert Sellier était un des plus dynamiques au niveau des projets de création-reprise d'entreprises. 17% des porteurs de projet reçus étaient issus de ce quartier et la grande majorité d'entre eux avaient le projet de créer une entreprise dans le quartier. Ce chiffre a baissé à 11% en 2013, mais cela reste quand même une bonne proportion. On peut penser que la grande précarité des populations présentes sur ce quartier les engage à créer leur propre emploi plutôt que d'espérer trouver un emploi.

#### Activité des établissements au 31/12/2012

Nombre d'établissements	200
Industrie	6
Construction	26
Commerce, transport, hébergement, restauration	83
Services divers	65
Enseignement, santé et action scolaire	20

### 4. Des commerces, équipements et activités économiques inégalement répartis

#### ➤ Une absence d'offre de services commerciaux sur Wolf-Wagner

Hormis le triangle Colmar/Marseillaise/Mertzau (cependant situé à l'écart du quartier et peu mis en valeur), il n'existe aucune offre de services commerciaux sur ce secteur.

Les habitants se plaignent régulièrement du manque de commerces de proximité. Certes le centre-ville paraît proche et bien desservi par les transports en commun mais la population ne trouve pas les ressources de première nécessité sur le quartier. Seule « La roulotte » (camionnette ambulante), sillonne les rues du quartier et propose quelques 300 références de produits. Cette solution semble uniquement adaptée pour les retraités ou les mères au foyer. Ce point n'ayant pas été intégré dans les grands projets de réaménagement du quartier, des solutions de substitution restent à trouver.

Les quelques commerçants Boulevard de la Marseillaise sont un point positif pour ce quartier.

« Nous ressentons un sentiment d'exclusion (secteur Kinépolis) et de mise à l'écart des actions. Aujourd'hui, il existe peu d'équipements sur ce secteur. Il serait intéressant d'ouvrir davantage les actions du CSC sur l'ensemble du territoire. »

« Dans l'écoquartier, hormis le Lidl, le tabac et le fleuriste, il n'y a pas de commerce. Heureusement il y a la roulotte ! Pourquoi ne pas développer du commerce itinérant ? »

« Il faudrait rouvrir le commerce rue Risler et y instaurer un développement partenarial sur ce local pour répondre aux associations et aux attentes de proximité. »



L'organisation d'un marché pourrait être une réponse à un réel besoin de proximité. Il permettrait de développer les trajets courts entre producteurs et consommateurs, tout en proposant des produits locaux et de saison. Certains habitants sont déjà sensibilisés à ces questions, suite aux actions du Chantier Enchanté et de la Consommation Responsable. Il y a donc un réel potentiel de pratiques responsables qu'il ne faut pas négliger. Toutefois l'expérience menée au Drouot montre que l'équilibre économique reste fragile.

Les valeurs de l'économie sociale et solidaire sont à développer. Les initiatives de trocs, de recyclage sont à encourager.

A l'inverse de l'offre commerciale, les services publics présents sur le quartier (commissariat de police, siège de Mulhouse Habitat, antenne de la maison départementale des personnes handicapées, siège de Soléa, parc des expositions) sont nombreux et ont vocation à drainer une clientèle au-delà du quartier. Ils sont par ailleurs bien desservis en transports en commun, voire en parking (parc des expositions).

#### ➤ **Vauban-Neppert : des services morcelés**

Le quartier bénéficie d'une richesse de petits commerçants et de restaurateurs. Les habitants apprécient ces commerces de proximité, source de liens. Les commerces du quartier Vauban-Neppert se concentrent autour de 3 pôles : la place Vauban, la place des Mésanges et l'Avenue de Colmar.

Aussi, l'accès au centre-ville est tout proche. Cependant ces commerces mériteraient une attention particulière quant à leur pérennisation. De plus, l'absence d'équipements structurants au-delà de l'échelle du quartier participe au repli sur soi du quartier. Peut-être que la mise en place de manifestations / animations périodiques autour des jardins Neppert participeraient à une meilleure mise en valeur du quartier.

«Pourquoi ne pas implanter des commerces sur les espaces vides (sites à construire)?»

«Pourquoi ne pas accueillir un petit marché sur la place Vauban ? Et que fait-on du Marché Briand, il se tient 3 fois par semaine ? Il faut aussi qu'on trouve nos produits (alsaciens).»

«A l'époque sur la place Vauban il y avait une boulangerie, qui faisait des quiches et les travailleurs de la cité administrative y venait.»

«Installation d'un marché paysan sur la place Vauban, mais en même temps les gens n'y vont pas, car pas de stationnement. Si on habite le quartier, pourquoi aller en voiture ?»

«La place Vauban est morte, il n'y a plus de commerces. La place est une calamité depuis 2-3 ans, il n'y a même pas de décoration de Noël. Toutes les épiceries sont les mêmes, elles vendent les mêmes choses.»

«La disparition du petit commerce est un problème national, les taxes sont trop élevées. Les prix des petits commerces sont trop élevés, donc leur viabilité dans le quartier n'est pas confirmée.»

«Pourquoi ne pas accueillir un petit marché sur la place Vauban ? Et que fait-on du Marché (Briand), il se tient 3 fois par semaine ?»



## **OBJECTIFS DU PILIER « développement économique et emploi »**

- ⇒ **Réfléchir à rapprocher le service de droit commun « Emploi » des jeunes**
- ⇒ **Réfléchir à l'amélioration de l'implication des structures de soutien à la création d'entreprises**
- ⇒ **Développer l'offre commerciale sur le quartier et commercialiser les surfaces planchers commerciales disponibles**
- ⇒ **Réfléchir au développement d'une offre de commerces et de proximité (ex : marché)**