



Evaluation du Grand Projet de Ville Synthèse des 2 enquêtes

- Habitants / Usagers
- Suivi d'un panel de logements

Enquête Logement 2003
Observatoire des quartiers du GPV

n° saisie : 1...1
Codeage lots : 1...1
PO : Autre :
Logt privé : Logt social :

Date de visite : Initiales de l'enquêteur :

Nom : Prénom :

Adresse : Etage : Droite, gauche, centre

Codeage logement : 1...1...1 (étage / partie / Dte (1), gauche (2), centre (3) / ascens (1) escalier (2)
logement au 1^{er} étage, 2nd parti à gauche en surcroît de l'ascenseur)

Téléphone : Autre contact (profession) :

Vous êtes entrés dans ce logement en (date d'entrée)

ITINÉRAIRE RESIDENTIEL :

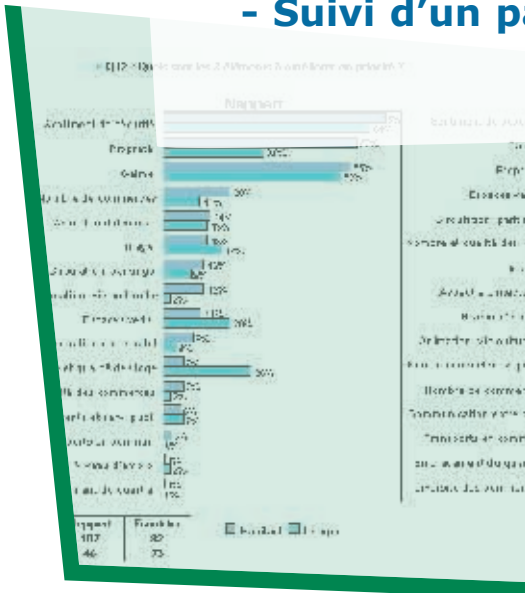
1. Où habitez-vous avant d'accepter ce logement ?

a. Toujours dans ce logement en location	<input type="checkbox"/>	g. Dans le Haut-Rhin	<input type="checkbox"/>
b. Toujours dans ce logt en passant de	<input type="checkbox"/>	h. Autre département	<input type="checkbox"/>
1. Autre quartier (GPV)	<input type="checkbox"/>		
2. Autre quartier (hors GPV)	<input type="checkbox"/>		
3. Autre commune	<input type="checkbox"/>		
4. Autre pays	<input type="checkbox"/>		
5. Autre pays étranger	<input type="checkbox"/>		

2. Quel type de logement habitez-vous (ou habitez-vous, si réponse 1 a) ? (2 réponses possibles)

10. M. Maison individuelle	<input type="checkbox"/>	11. Appartement individuel	<input type="checkbox"/>
12. Maison collective	<input type="checkbox"/>	13. Maison collective	<input type="checkbox"/>
14. Autre	<input type="checkbox"/>	15. Autre	<input type="checkbox"/>
16. Autre	<input type="checkbox"/>	17. Autre	<input type="checkbox"/>
18. Autre	<input type="checkbox"/>	19. Autre	<input type="checkbox"/>
20. Autre	<input type="checkbox"/>	21. Autre	<input type="checkbox"/>

..... (à compléter une fois occupé ?)



Photos : F. Jolidon Crédits Photos : GPV-GPV

SOMMAIRE

Introduction	p.5
Présentation des 2 enquêtes	p.6
Principaux enseignements	
- Les habitants du GPV	p.7
- Les parcours	p.8
- Les usagers des quartiers	p.9
- L'image des quartiers (satisfaction/insatisfaction)	p.10
- L'information et la connaissance du GPV	p.11
- Les attentes	p.12
Synthèse par quartier	p.14



INTRODUCTION

Le système d'évaluation du GPV a été conçu pour permettre, notamment de vérifier comment évoluent les quartiers anciens sur la durée du projet.

Parallèlement à l'élaboration de l'observatoire des quartiers du GPV qui fera l'objet d'une réactualisation en 2004 (avec les données 2003), l'Agence a fait réaliser deux enquêtes :

- l'une sur un panel de 250 logements (dont les occupants qu'ils aient changé ou non seront réinterrogés en 2006)*
- l'autre réalisée dans la rue par un institut spécialisé a eu pour finalité de repérer l'image du quartier, la typologie des usagers et la connaissance du projet.*

Ces deux types d'enquêtes seront reconduites en 2006. Les informations recueillies sont donc conçues pour être observées dans la durée.

En attendant le résultat des enquêtes 2006, nous livrons dans cette synthèse les éléments de connaissance commun aux deux enquêtes qui nous ont semblé significatifs et/ou discriminants sous l'angle des 5 questionnements :

- Quelle utilisation est faite des quartiers : par les habitants et par les usagers*
- Comment se situe le quartier dans le parcours des habitants*
- L'image des quartiers du GPV par les habitants et les usagers.*
- La connaissance des projets*
- Les attentes*

Les informations présentées livrent les grandes tendances constatées à travers les 2 enquêtes. Elles sont basées sur l'analyse des données chiffrées qui sont contenues dans les 2 documents exhaustifs présentant chaque enquête.

Présentation des enquêtes

Habitants / Usagers

Réalisation novembre 2003

- Avoir une photo des quartiers en 2003
- Axer l'analyse sur 4 entrées :
 - Usage
 - Image du quartier
 - Attente
 - Satisfaction

674 personnes
(439 habitants / 235 usagers)

Habitants / Logements

Réalisation août/septembre 2003

- Qui habite les logements du GPV ? (caractéristiques des habitants) réinterrogés en 2006
- D'où viennent-ils, depuis quand, comment se situe le quartier du GPV dans leur trajectoire résidentielle ? Leur projet en matière d'habitat ? La situation et l'état du logement
- La connaissance du GPV (conséquences et influences sur leur projet)

250 logements
(181 locataires / 59 propriétaires)

On dispose ainsi d'un socle de données à croiser avec des indicateurs quantitatifs permettant à terme de connaître l'impact du GPV sur les habitants et les usagers.

- Les deux enquêtes ont permis de recueillir des informations quantitatives qui seront comparées en 2006
- Elles ont aussi pour but de mesurer, d'évaluer des phénomènes non identifiables à partir des statistiques (parcours résidentiel des locataires, conditions d'accès au logement, niveau de loyer, etc...)
- Elles permettent de recueillir des éléments sur la perception du projet, le degré d'information des habitants et leur implication.
- En tant qu'élément de l'évaluation, elles peuvent contribuer à appuyer des choix stratégiques et/ou opérationnels.

LES HABITANTS DES QUARTIERS

Les quartiers du GPV concentrent une part importante de populations fragilisées. Les enquêtes conduites ont conforté les constats effectués dans le cadre de l'observatoire.

Avec une part importante de foyers non imposables (58% des foyers interrogés), les quartiers sont marqués par une forte représentation de foyers fragilisés au plan social et économique.

La majorité des locataires qui sont arrivés récemment dans les quartiers ne sont pas imposables.

58% des habitants des quartiers ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. La part des locataires non imposables (66%) est plus élevée que celle des propriétaires non imposables (34%).

En considérant le panel de locataires (qui sont plus nombreux que les propriétaires et qui représentent une part importante d'emménagés récents), on peut constater dans le tableau ci-dessous que les personnes arrivées récemment dans les quartiers anciens sont majoritairement non imposables.

Au delà du constat effectué durant l'enquête 2003, une vérification de cette question en 2006 permettra (à défaut de pouvoir mobiliser une source statistique fiscale) de vérifier la dynamique à l'oeuvre et de vérifier si un renouvellement de population par l'installation des foyers imposables (à l'échelle de l'échantillon de logement) a pu être constatée.

Situation fiscale en fonction de la date d'arrivée

		NSP	Non imposable	Imposable	Total	Part des non imposable
Plus de 20 ans	BALE		5	1	6	83%
	BRIAND		3	0	3	100%
	FRANKLIN		1		1	100%
	NEPPERT		2	1	3	67%
	Total Plus de 20 ans		11	2	13	85%
11 à 20 ans	BALE	2	1		3	33%
	BRIAND		4	1	5	80%
	NEPPERT		1	4	5	20%
Total 11 à 20 ans	2	6	5	13	46%	
6 à 10 ans	BALE		2		2	100%
	BRIAND		4		4	100%
	FRANKLIN		1	1	2	50%
	NEPPERT		3	5	8	38%
Total 6 à 10 ans		10	6	16	63%	
De 1 à 5 ans	BALE	1	15	6	22	68%
	BRIAND		21	11	32	66%
	FRANKLIN		9	5	14	64%
	NEPPERT		23	10	33	70%
Total De 1 à 5 ans	1	68	32	101	67%	
Moins d'un an	BALE		9	4	13	69%
	BRIAND		10	5	15	67%
	FRANKLIN		6		6	100%
	NEPPERT		5	7	12	42%
Total Moins d'un an		30	16	46	65%	
Total	3	125	61	189	66%	

Part de locataires non imposables

GPV : 66%

Bâle : 69,6 %

Briand : 71,2%

Franklin : 73,9%

Neppert : 55,7%

Moyenne ville (DGI 2000) : 51%

→ Pour en savoir plus...

Enquête panel logement
pp. 14, 15

La typologie établie pour l'enquête habitant/usagers corrobore ces informations avec une prédominance des catégories socio-professionnelles modestes ou les non actifs.

Typologie qui correspond aussi à celle des usagers. (Voir plus bas : les quartiers attirent aussi des usagers et publics en difficulté).

→ Pour en savoir plus...

Enquête habitant / usagers
pp. 20, 21, etc...

LA QUESTION DES PARCOURS ET CE QUE REPRÉSENTENT LES QUARTIERS DU GPV POUR LES HABITANTS

Pour la plupart des ménages interrogés, la part d'au hasard ou à l'absence de choix reste importante, elle est suivie par des critères liés à la taille du logement. Les arguments de choix d'un quartier sont très peu cités. Les locataires résidant dans le GPV sont en général partis de leur logement précédent en raison de la taille.

La deuxième raison la plus fréquemment citée n'est pas liée à la situation du logement mais porte sur la situation familiale : les personnes ont quitté le logement précédent à l'occasion d'une décohabitation : c'est notamment le cas pour Franklin

De nombreux locataires ont évoqué des raisons diverses comme motif de départ de leur logement précédent. Parmi ces raisons rassemblées dans les réponses "autres" (qui ne figuraient pas dans la liste de proposition donnée par les enquêteurs) on remarque :

- Des raisons professionnelles (citées surtout pour le quartier de Bâle)
- Des raisons familiales (complétant l'item décohabitation) quartier Briand

Les propriétaires

Les propriétaires interrogés sont tous primo-accédants.

Plus d'un tiers habitait déjà dans un des quartiers du GPV avant d'acquérir son logement.

Les motivations (prix, hasard et services) varient d'un quartier à l'autre : prix à Bâle et Neppert, hasard pour Franklin et Neppert, services à Bâle et Briand.

La plupart des propriétaires interrogés habite depuis plus de 5 ans (77%). Pour l'ensemble des propriétaires interrogés, 31% habite son logement depuis plus de 20 ans.

Cette donnée rend peu pertinente une approche sur le coût du logement.

→ Pour en savoir plus...

Enquête panel logement
pp. 12, 23 à 26

→ Pour en savoir plus...

Enquête habitant / usagers
pp. 16, 17, 18.

Les locataires

Les quartiers du GPV présentent de fortes mutations résidentielles. Une part importante de locataires est arrivée récemment. Ce constat permet d'établir un lien avec le faible niveau d'information et d'implication des habitants constaté (voir fiche suivante).

42% des personnes interrogées dans la rue habite les quartiers depuis moins de 5 ans. Pour les personnes interrogées dans leur logement leur part s'élève à 66% (mais le panel est plus restreint).

Part des propriétaires n'habitant pas Mulhouse avant le logement actuel

GPV : 35%
Bâle : 38%
Briand : 53 %
Franklin : ns %
Neppert : 27%

Part des locataires n'habitant pas Mulhouse avant le logement actuel

GPV : 38%
Bâle : 48%
Briand : 39%
Franklin : 30%
Neppert : 33%

QUI VIENT DANS LES QUARTIERS ? POUR QUEL MOTIF?

Les profils des personnes interrogées montrent une corrélation entre le profil des personnes résidant dans le GPV et celui des personnes se rendant dans les quartiers. A partir de ces questions se posent l'attractivité des quartiers du GPV et leur capacité à se positionner à l'échelle de l'agglomération mulhousienne avec une spécialisation de leur fonction.

Caractéristique des usagers.

56 % des personnes interrogées sont françaises d'origine.

44% des personnes ne résidant pas dans le GPV mais qui ont été interrogées en tant qu'usagers sont d'origine étrangères.

Certains usagers ont déjà résidé dans le quartier, leur proportion est particulièrement importante s'agissant du quartier de Bâle (29%).

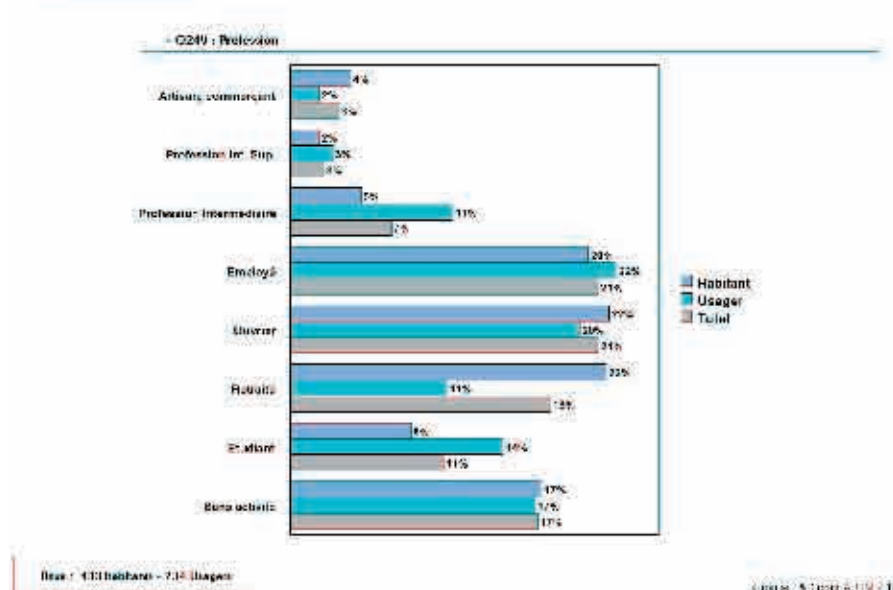
Si pour la plupart des catégories socio-professionnelles les représentations usagers/habitant sont similaires, on notera toutefois 3 différences parmi les plus significatives :

- Peu d'étudiants résident mais davantage y viennent en tant qu'usagers
- Peu de professions intermédiaires y résident mais beaucoup plus s'y rendent
- Inversement, de nombreux retraités résident dans les quartiers anciens mais, on constate que peu de retraités se rendent dans les quartiers.

→ Pour en savoir plus...

Enquête habitant / usagers
pp. 14, 15, 18, 20, 21, etc..

► Profession



Les raisons/motifs de venue

60% des personnes interrogées se rend dans un des quartiers du GPV.

Seul le quartier Franklin présente 47% d'usagers qui ne font que «traverser» le quartier.

Les motifs sont divers :

- Utilisation d'un lieu culturel pour Briand et Neppert
- Achat pour Briand (rôle du marché couvert), pour Franklin,
- Visite à des amis ou de la famille : pour Franklin, Bâle
- Utilisation de services : Bâle

L'IMAGE QUE LES HABITANTS ET LES USAGERS ONT DU QUARTIER (satisfaction / insatisfaction)

En 2003, l'image des quartiers n'est pas très différente si l'on se place du point de vue des habitants ou des usagers. A quelques exceptions près, les habitants des quartiers ne sont pas en position de «défense» de l'image de leur quartier : si le quartier a une image négative, ce jugement provient aussi bien des habitants que des usagers. Le seul facteur discriminant concernant la notion d'image s'exprimera en fonction du quartier (plus que de la posture des personnes interrogées).

	Ce qui est apprécié / satisfaction	Ce qui déplaît / insatisfaction
Bâle	<ul style="list-style-type: none"> - Nbre et qualité des logements - aspect architectural - Calme - image du quartier - Animation vie culturelle - Nbre de commerce de service - Diversité des commerces - Commerce et services - Emplacement du quartier dans la ville - Emplacement du quartier - communication inter-habitants - Niveau d'emploi 	<ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores - Propreté - Sale / mal entretenu -Circulation / parkings - Sécurité
Briand	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce et services - Emplacement du quartier dans la ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Dégradation générale du quartier - Nombre et qualité des logements - Aspect architectural - Propreté - Sale, mal entretenu - Manque de calme - Nuisances sonores - Image du quartier - Espaces verts et fleurissement - Image - Animation et vie culturelle - Nbre de commerce et de services - Diversité des commerces - Circulation / parkings - Communication inter-habitants - Violences verbales / incivilités - Insécurité - Niveau d'emploi
Franklin	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de commerces et services - Commerce et services - Diversité des commerces - Emplacement du quartier dans la ville - Emplacement du quartier - Circulation /parkings - Transports en commun 	<ul style="list-style-type: none"> - Aspect architectural - Propreté - Sale, mal entretenu - Manque de calme - Nuisances sonores - Espaces verts et fleurissement - Image du quartier - Sécurité - Violences verbales, incivilités
Neppert	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacement du quartier dans la ville - Emplacement du quartier - Circulation / parkings - Transport en commun - Sécurité - Commerces et services 	<ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores - Sale, mal entretenu - Dégradation générale du quartier - Aspect architectural - Espaces verts et fleurissement - Equipement et services publics - Image du quartier - Animation et vie culturelle - Diversité des commerces - Circulation / parkings - Communication inter-habitants - Niveau d'emploi

En bleu : habitants enquêtés dans leur logement

En noir : habitants et usagers enquêtés dans la rue

L'INFORMATION SUR LE GPV

Qu'il s'agisse des occupants des logements ou des habitants interrogés dans la rue, le constat concernant le faible niveau d'informations des habitants est commun.

Selon les quartiers ensuite, les sources d'information peuvent être discriminantes avec une prédominance des sources «orales» type bouche à oreille. Il est par ailleurs frappant de constater que les habitants des quartiers où les dispositifs ont commencé à être mis en place et devraient être lisibles ne s'estiment pas mieux informés.

60,8% des personnes interrogées dans leur logement **déclarent ne pas connaître le GPV**. Ce chiffre est comparable à celui obtenu par les réponses de l'enquête habitants / usagers. 56% des habitants et 68% des usagers

→ Pour en savoir plus...

Enquête habitant / usagers
pp. 48, 49, 50 etc.....

- Par quartier : les 2 enquêtes apportent des réponses sensiblement différentes.

- Franklin reste le quartier où le projet est le moins connu mais les personnes qui ont connaissance du projet (1/3 des personnes) ont une vision détaillée des mesures engagées. (habitat, aide aux devoirs, aménagement urbain, etc...). Franklin est le seul quartier où les mesures sur la rénovation de l'habitat et l'amélioration du cadre urbain sont citées.

→ Pour en savoir plus...

Enquête panel logement
pp. 29

- A Neppert : Les habitants et usagers interrogés ont souvent entendu parler du projet (tendance inverse pour l'enquête réalisée dans les logements).

- Pour les habitants des logements des autres quartiers, c'est le confort des logements et la démolition d'immeubles dégradés qui apparaissent comme des objectifs prioritaires. Des thèmes supplémentaires sont cités dans les résultats de l'enquête d'opinion (dû au mode d'administration du questionnaire).

- Distinction entre les propriétaires et les locataires (50 % des propriétaires connaissent /30% des locataires). Mais ce n'est pas dans les quartiers où les opérations ont commencé que l'information est la plus connue par les habitants.

S'agissant des habitants interrogés dans leur logement on peut également constater qu'en 2003, la connaissance des projets en cours dans les quartiers n'a pas une grande influence (notamment chez les locataires) sur le projet résidentiel. Les propriétaires quand à eux sont plus enclins à rester dans le quartier. L'interrogation des mêmes foyers en 2006 permettra de mesurer si les projets énoncés dans le cadre du GPV ont eu un impact sur les choix des habitants.

Bâle	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 43% des habitants ont entendu parler du GPV ➢ La 1ère source d'information est la Presse émanant de la mairie ➢ 36% des habitants affirment avoir connaissance de projets mis en place dans le cadre du GPV ➢ le 1er projet cité est la rénovation d'immeubles ➢ Les habitants accordent surtout de l'importance aux travaux d'aménagement
Cité	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 37% des habitants ont entendu parler du GPV ➢ La 1ère source d'information est la Presse Régionale ➢ 31% des habitants affirment avoir connaissance de projets mis en place dans le cadre du GPV ➢ le 1er projet cité est le Tram-Train ➢ Les habitants accordent surtout de l'importance à l'aide aux devoirs
Neppert	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 72% des habitants ont entendu parler du GPV ➢ La 1ère source d'information est la Presse émanant de la mairie ➢ 62% des habitants affirment avoir connaissance de projets mis en place dans le cadre du GPV ➢ le 1er projet cité est le Tram-Train ➢ Les habitants accordent surtout de l'importance aux travaux d'aménagement et aux actions liées au commerce
Franklin	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 35% des habitants ont entendu parler du GPV ➢ La 1ère source d'information est la bouche-à-oreille ➢ 25% des habitants affirment avoir connaissance de projets mis en place dans le cadre du GPV ➢ le 1er projet cité est le Tram-Train ➢ Les habitants accordent surtout de l'importance aux travaux d'aménagement et à l'aide aux devoirs

LES ATTENTES

Comme cela est évoqué dans la fiche de synthèse concernant l'information, seule une minorité de personnes interrogées connaît l'existence des projets initiés dans le cadre du Grand Projet de Ville.

Les facteurs discriminants sont liés aux sous-quartiers, au statut d'occupation pour les occupants des logements ou au type d'usagers (résidant ou personne de passage). Dans certains cas, les attentes sont assez homogènes entre les 3 panels de personnes interrogées.

Bâle

Les attentes sont assez ciblées et communes aux habitants et aux usagers.

3 domaines principaux sont mis en avant : la circulation, la propreté et la sécurité.

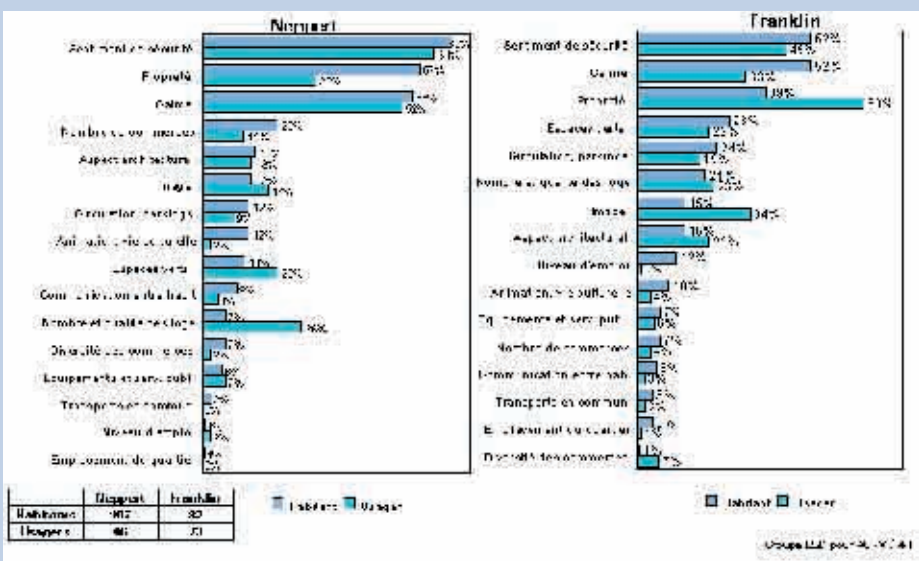
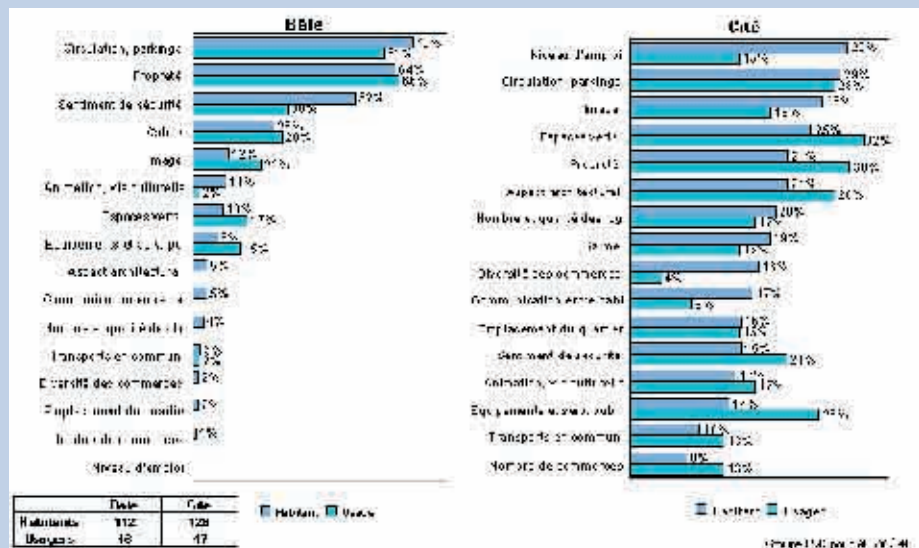
Pour les occupants des logements, c'est la réhabilitation des logements inconfortables qui arrive en premier lieu suivi de la démolition d'immeubles dégradés.

Briand

Les attentes sont très diversifiées entre les habitants et les usagers. Les usagers privilégient les attentes concernant l'aspect du quartier alors que les habitants sont en attente d'amélioration de leur situation personnelle (emploi), de circulation, ou encore de transformation de l'image du quartier.

Pour les occupants des logements c'est d'abord l'amélioration du parc et sa diversification qui sont cités avant l'amélioration de l'environnement urbain.

Q 12 : quels sont les 3 éléments à améliorer en priorité ?



Franklin

Un décalage important existe entre les attentes formulées par les usagers et celles des habitants.

Les habitants sont en attente d'amélioration concernant la sécurité, le calme et la propreté tandis que les usagers citent essentiellement la propreté et l'image du quartier.

Ces attentes sont relayées par celles des occupants des logements qui citent la rénovation de l'habitat et la démolition d'immeubles dégradés avant l'amélioration du niveau de confort des logements.

→ *Pour en savoir plus...*

*Enquête habitant / usagers
pp. 40, 41, etc..*

Neppert

Les attentes sont communes entre les habitants et les usagers concernant la sécurité. Pour les habitants, la propreté et le calme .

La propreté citée prioritairement par les habitants n'est «pas aussi prioritaire» pour les usagers.

A noter que les usagers citent également des attentes en terme de logement : la question de l'attractivité exercée par le quartier sur une population qui n'y réside pas est ici posée. Reste à affiner quel est le type de public qui souhaiterait venir résider dans le quartier Neppert.

S'agissant des occupants, la réalisation des objectifs du GPV la plus attendue concerne l'amélioration du confort des logements.

SYNTHESE PAR QUARTIER

Attractivité dépasse agglo. (outre la visite à des proches, les usagers viennent dans le quartier pour les services et les commerces).

Attire la plus grosse part de personnes venant de l'extérieur de Mulhouse dont des communes de l'agglomération.

Seul 4% des locataires trouve que leur logement est en mauvais état.

Le loyer moyen pour un 2/3 pièces s'élève à 386 euros. Mais c'est un des quartiers où se présente une forte disparité des loyers.

Quartier où les locataires et les propriétaires (79%) ont le plus souvent le projet de rester.

Le GPV est le plus connu des habitants (59,62%) mais l'enquête d'opinion montre que les personnes interrogées se sentent peu concernées par le GPV.

Ce qui intéresse les habitants, «démolition des immeubles dégradés et amélioration du confort des logements».

La demande de sécurité mise en évidence par les habitants est beaucoup plus faible pour les usagers.

BÂLE

Une part importante des locataires loue l'appartement à la famille ou à des amis (24%)

Le quartier a été choisi pour ses loyers attractifs

Prix d'achat au m² est le plus cher (les appartements sont plus spacieux mais nécessitent également beaucoup de travaux).

Le loyer pour un 2/3 pièces est de 348 euros.

Seulement 57,9% de propriétaires imposables

Les attentes par rapport au GPV portent surtout sur la réhabilitation des logements inconfortables

Les personnes se sentent concernées mais estiment manquer d'information.

Le nombre de personnes par logement est très élevé

Quartier où les éléments de confort sanitaire manquants sont le plus nombreux (22,08%)

Attachement des habitants : seuls 50% des propriétaires prévoient de rester mais dans l'enquête d'opinion : 66% choisiraient d'habiter à nouveau le quartier.

Globalement (et paradoxalement !) l'image du quartier est plutôt négative tant pour les habitants que pour les usagers.

Rôle du marché et des commerces dans l'attractivité. Mais les usagers rencontrés sont également venus pour la mosquée.

BRIAND

La plus grosse part de personnes non imposables

17% des locataires loue à de la famille ou à des amis

Quartier choisi pour les loyers attractifs / Les propriétaires l'ont plutôt «choisi» par hasard

Les usagers sont venus dans le quartier pour les commerces.
Usagers et habitants ont une image assez négative du quartier.

Loyer moyen pour un 2/3 pièces : 419 euros (le plus cher mais très forte disparité).

Quartier où les locataires projettent le moins de rester

La part des personnes déclarant ne pas connaître le GPV est la plus importante (64,52%).
Confirmé par l'enquête d'opinion qui montre que les personnes interrogées sont peu informées et peu concernées.

Seulement 37,5% de propriétaires sont imposables.

le nombre de personnes par logement y est très élevé (4,9)

En plus de la rénovation de l'habitat, les attentes portent sur l'embellissement de la ville
Quartier où le nombre de locataires trouvant leur logement en mauvais état est le plus élevé (21,74%)

Quartier pour lequel il est difficile d'établir une typologie en raison de la présence de sous quartiers à l'intérieur du secteur.

Quartier où les personnes interrogées dans le cadre de l'enquête d'opinion s'estiment informés et concernés par le projet (Poids du tram-train + îlot Casquettes)

Décalage : image assez négative pour les habitants / moins pour les usagers. (idem pour le calme)

Quartier accueillant le moins d'emménagés récents.

La plus petite part de non imposables (mixité importante en raison de sous secteurs)

Prix à l'achat plutôt bas par rapport aux autres quartiers.

Loyer moyen d'un 2/3 pièces : 396 euros (avec des écarts importants).

Satisfaction pour le nombre de commerces mais souligne manque de diversité.

Usagers sont venus dans le quartiers pour la mosquée ou une visite à des proches.