



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Les stratégies résidentielles

des habitants récemment arrivés à Guebwiller





Introduction	-2
A retenir	-3
Les dynamiques démographiques récentes	-4
Les dynamiques résidentielles récentes	-5
Analyse des entretiens	-6
Synthèse	-11

Introduction

L'objectif de la mission est de mieux connaître et comprendre les stratégies résidentielles de ménages récemment installés à Guebwiller, qu'ils soient locataires du parc privé ou accédants à la propriété.

En matière d'attractivité résidentielle, le diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand Ballon, qui intègre le périmètre de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, montre que ce territoire est concerné par « *un phénomène de périurbanisation récent qui a « explosé » au cours des 15 dernières années* ». Toujours selon ce même document, la position d'interface du secteur, entre Colmar et Mulhouse, constitue un atout mais aussi un pari sur l'avenir car il réinterroge le rôle de centralité historique joué par les principales communes du territoire, dont Guebwiller fait bien entendu partie.

Dans ce contexte, tenter de **mieux connaître les stratégies résidentielles des ménages** est un enjeu important pour la Cité du Florival. Il s'agit de comprendre les ressorts des choix des ménages pour adapter ensuite les projets d'aménagement et d'habitat de la commune.

Pour ce faire, il a été décidé d'enquêter 5 ménages ayant récemment emménagé dans la commune. Cet échantillon est trop restreint pour que l'on puisse tirer des entretiens une analyse pointue reposant sur une méthode scientifique. Il n'est en aucun cas représentatif des ménages ayant récemment emménagé à Guebwiller. Il convient donc de considérer cette étude comme **un « coup de sonde » permettant d'approcher certains comportements**, et de les mettre en résonance avec les conclusions de la même enquête menée à une plus grande échelle sur le territoire de l'agglomération mulhousienne.

Avant d'entrer dans l'analyse des entretiens, un court diagnostic démographique et résidentiel mené à l'échelle de l'EPCI permet de mettre en perspective l'évolution récente de Guebwiller.

“

A retenir

Un déficit démographique

Guebwiller et la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller se caractérisent par un déficit démographique. Pour ces deux territoires, le solde naturel positif n'a pas suffi à combler le déficit migratoire. Cela veut dire que ces collectivités ont une dynamique démographique intéressante (plus de naissances que de décès) mais aussi qu'elles sont peu attractives (il y a plus de personnes qui quittent ces territoires que de personnes qui s'y installent).

Guebwiller dispose d'atouts :

- **Sa position géographique entre plaine et montagne** lui permet de bénéficier d'un environnement verdoyant.
- **Sa proximité aux grandes voies de communication routière** la rendent proche des deux grands pôles urbains du département, Colmar et Mulhouse.
- **Sa densité de commerces et de services de proximité** est encore satisfaisante.
- **Son offre culturelle est intense**, autour des Dominicains et du cinéma.

”



Construit dans les années 1920, « le Louvre » est une ancienne filature qui témoigne de la richesse du passé de l'industrie textile de Guebwiller. Il fait l'objet d'un ambitieux projet de transformation en lofts et en locaux d'activités commerciales et tertiaires.

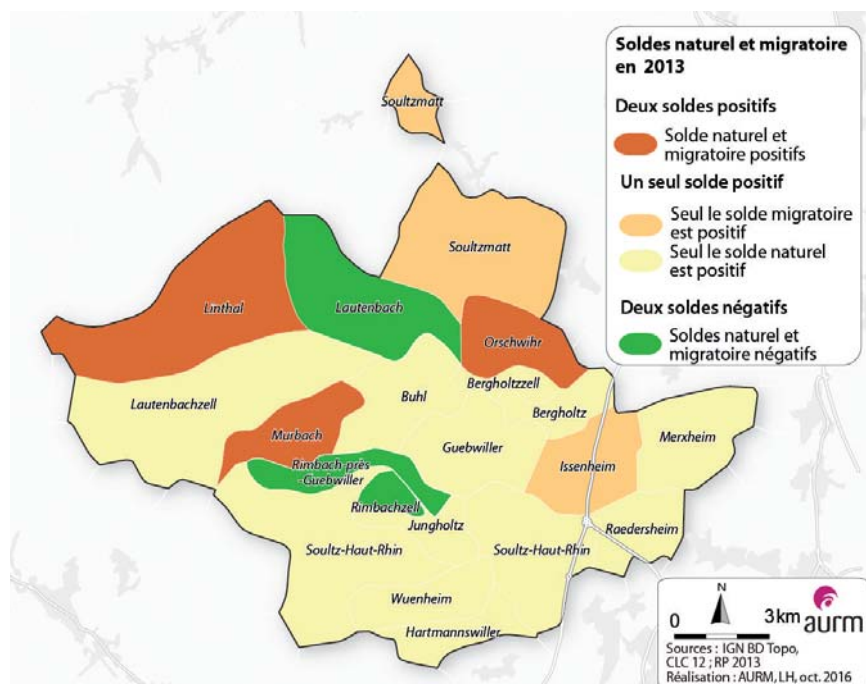
Des évolutions de population différenciées suivant les communes

L'analyse conjointe des soldes migratoire et naturel (voir les définitions ci-contre) à l'échelle de chaque commune de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller permet de **dresser un portrait précis des dynamiques démographiques à l'oeuvre sur le territoire entre 2008 et 2013**. Dans l'ensemble, le territoire de l'EPCI s'est caractérisé par une légère baisse de sa population : il a perdu 140 habitants entre 2008 et 2013. Le solde naturel positif (+557 habitants) n'a pas suffi à compenser le déficit du solde migratoire (-697 habitants), signe d'un **territoire peu attractif**.

Dans le détail, quatre grandes catégories de profil ressortent :

- **les communes attractives avec un solde migratoire et un solde naturel positifs.** C'est le cas de Linthal, Murbach et Orschwihr. Ce dynamisme peut s'expliquer par une forte attractivité résidentielle et/ou par la présence d'une population jeune avec un taux de natalité élevé.
- **Les communes dont seul le solde migratoire est positif.** C'est le cas de Soultzmatt et d'Issenheim. Ce sont des communes attractives pour les ménages extérieurs mais qui ont a priori une population vieillissante.
- **Les communes dont seul le solde naturel est positif.** C'est le cas de Guebwiller, et de la majorité des communes de l'EPCI. Ce sont a priori des communes peu attractives mais qui ont une population jeune et/ou un taux de natalité élevé. **Guebwiller a perdu 253 habitants entre 2008 et 2013**, le solde naturel (+316 habitants) n'ayant pu compenser le déficit migratoire (-569 habitants).
- **Les communes dont les deux soldes sont négatifs.** A l'échelle de l'EPCI, c'est le cas de Lautenbach, de Rimbach-près-Guebwiller et de Rimbachzell, qui sont plutôt des communes montagnardes.

Les soldes naturel et migratoire dans les communes de la région de Guebwiller



Définitions

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Chiffres-clé : évolution comparée de la population entre 2008 et 2013

	population 2008	population 2013	solde migratoire	solde naturel	solde démographique
Guebwiller	11 575	11 322	-569	316	-2,2%
CC Région de Guebwiller	38 893	38 753	-697	557	-0,4%
Haut-Rhin	746 072	758 723	-2 141	14 792	1,7%
Grand Est	5 521 452	5 552 388	-50 589	82 525	0,6%
France métropolitaine	62 134 866	63 697 865	290 857	1 272 142	2,5%

Source : Recensements INSEE 2008/2013

La dynamique démographique de Guebwiller et de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller se caractérisent, à l'instar de la région Grand Est, par un déficit migratoire important.

Il n'est pas compensé par le solde naturel, notamment à Guebwiller, ce qui entraîne le déficit démographique de la commune.



L'EPCI de la région de Guebwiller, une structure résidentielle périurbaine ?

L'agglomération de Guebwiller est organisée de manière concentrique.

Le profil résidentiel de Guebwiller est locatif : la ville-centre se caractérise par la prédominance des locataires, qu'ils soient locataires du parc privé ou bien du parc social. **A Guebwiller en 2013, le parc Hlm représente 28% des résidences principales. Guebwiller concentre les 2/3 du parc social de l'EPCI.**

Les communes de Buhl et Soultz-Haut-Rhin, qui forment une conurbation¹ avec Guebwiller, se caractérisent par un profil résidentiel mixte. La part des propriétaires occupants se situe dans la moyenne de l'EPCI. A elles trois, ces communes concentrent 56% des habitants de l'EPCI.

Les autres communes de l'EPCI affichent un profil résidentiel dominé par les propriétaires occupants. Ce sont souvent de petites communes dans lesquelles le pavillonnaire et l'habitat individuel traditionnel dominant.

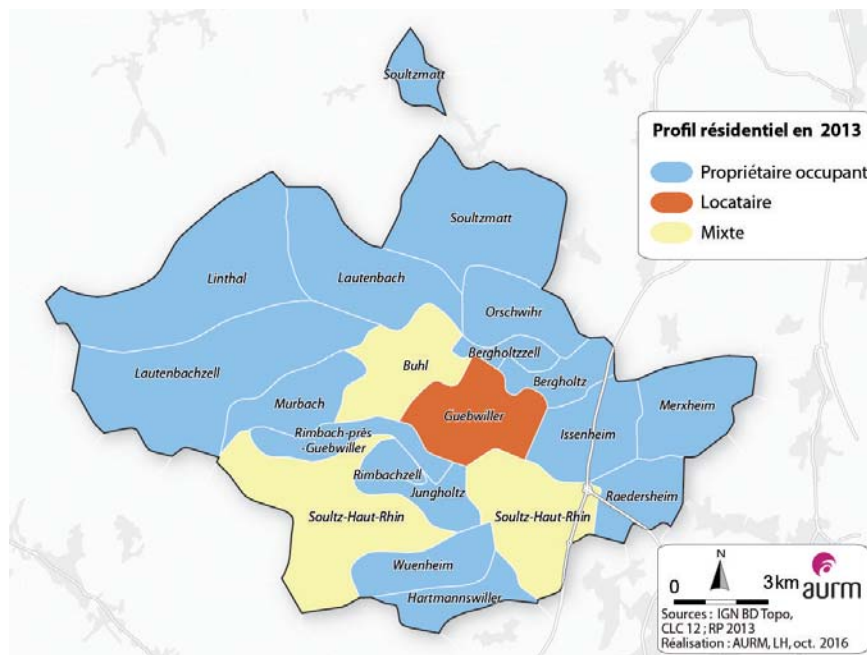
Méthode

Sur la base des données 2013 du recensement, une typologie simple des communes en fonction de l'occupation des résidences principales a été mise en oeuvre. Sur cette base, 3 profils résidentiels ont été élaborés :

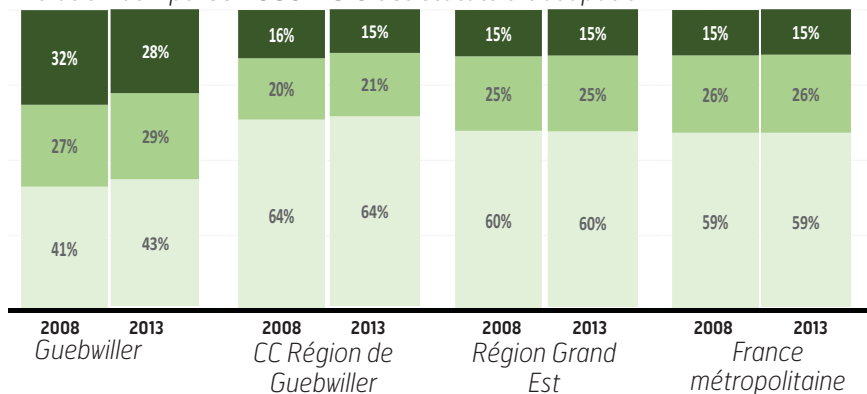
- **profil « propriétaire occupant »** : la part des propriétaires occupants est supérieure à 63% des résidences principales de la commune (62% représentant la valeur moyenne de l'EPCI) ;
- **profil « mixte »** : la part des propriétaires occupants se situe autour de la moyenne de l'EPCI (de 60% à 63%) ;
- **profil « locataire »** : la part des propriétaires occupants est inférieure à 60% des résidences principales de la commune.

¹ Agglomération urbaine formée de plusieurs villes qui se sont rejointes au cours de leur croissance, mais qui ont conservé leur statut administratif.

Profil résidentiel des communes de la région de Guebwiller en 2013



Evolution comparée 2008/2013 des statuts d'occupation



Source : Recensements INSEE 2008/2013

Entre 2008 et 2013, Guebwiller a, en part et en volume, gagné des propriétaires occupants et des locataires du parc privé, tandis que les locataires du parc social sont moins présents. On constate les mêmes évolutions à l'échelle de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller.

Chiffres-clé : évolution de l'occupation des résidences principales entre 2008 et 2013

	Propriétaires occupants 2008	Propriétaires occupants 2013	Locataires du parc privé 2008	Locataires du parc privé 2013	Locataires du parc social 2008	Locataires du parc social 2013
Guebwiller	2 086	2 218	1 375	1 503	1 591	1 467
CC Région de Guebwiller	9 811	10 256	3 145	3 438	2 471	2 354
Haut-Rhin	188 128	195 027	74 096	77 512	39 498	42 885
Grand Est	1 364 379	1 418 913	564 921	585 338	350 357	357 806
France métropolitaine	15 326 488	16 069 846	6 667 016	7 019 982	3 900 516	4 064 988

Source : Recensements INSEE 2008/2013

Le profil démographique et résidentiel de chaque commune est en partie influencé par les mobilités résidentielles

La mobilité résidentielle moyenne de l'EPCI est de 9%, ce qui veut dire que presque un habitant sur dix a déménagé dans l'année qui a précédé le Recensement.

Dans le détail, deux communes affichent une mobilité résidentielle bien supérieure à la moyenne de l'EPCI : Rimbach-près-Guebwiller (32 mouvements) et surtout Guebwiller, avec 1 245 mouvements enregistrés, soit 35% des mouvements de l'EPCI. Cela n'est pas surprenant car Guebwiller est la commune ayant le taux de logements locatifs dans son parc le plus élevé de l'EPCI. En effet, le taux de mobilité résidentielle des locataires est traditionnellement plus élevé que celui des propriétaires occupants.

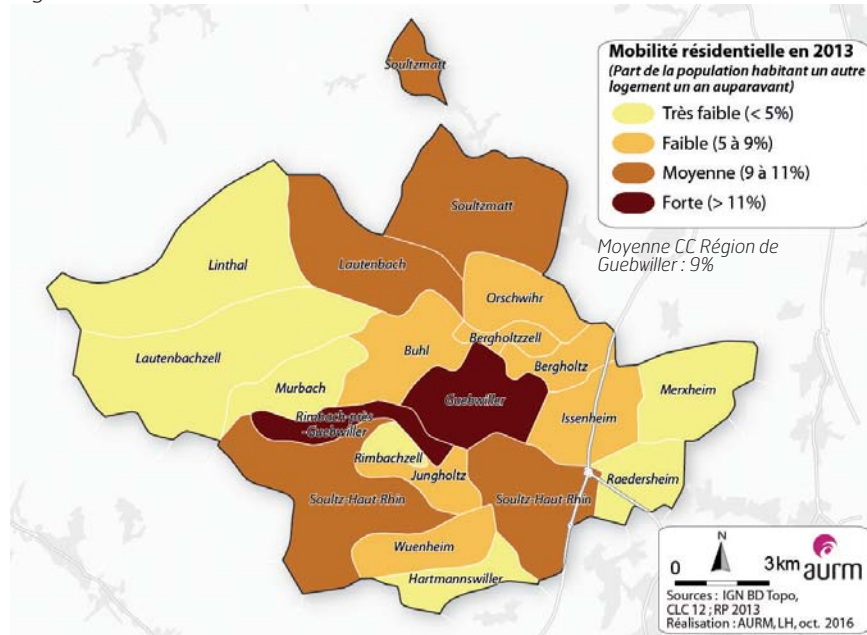
Au niveau national, de nombreuses études pointent une augmentation récente de la mobilité résidentielle des locataires, ce qui favorise la reprise du marché immobilier². Plusieurs facteurs peuvent expliquer la reprise de la mobilité résidentielle³ :

- la reprise économique, qui accroît la mobilité professionnelle des ménages,
- les mutations du modèle familial français, avec une croissance des divorces et des recompositions familiales, ce qui entraîne des ruptures dans les parcours résidentiels,
- l'allongement de la durée des études.

² Voir les rapports de l'observatoire des loyers CLAMEUR

³ <https://www.contrepoints.org/2015/05/11/207473-quel-etat-des-lieux-sur-la-mobilite-residentielle-en-france>

Mobilité résidentielle par commune de la Communauté de Communes de la région de Guebwiller



Définition : les migrations résidentielles dans le recensement de l'INSEE

L'INSEE a récemment remis dans le questionnaire du recensement une question liée à la mobilité résidentielle. Elle permet d'analyser la situation des ménages 1 an avant le recensement : soit ils n'ont pas déménagé (« dans le même logement que maintenant »), soit ils ont déménagé dans la même commune (« dans un autre logement de la même commune »), soit « dans une autre commune ».

Pour les besoins de l'étude, les 2 raisons de déménagement ont été regroupées. Cela permet d'analyser la mobilité résidentielle à l'échelle des communes de la région de Guebwiller.

La répartition est faite en fonction de l'écart à la mobilité résidentielle moyenne de la Communauté de Communes de la région de Guebwiller.



Guebwiller abrite de nombreux logements locatifs (57% du parc des résidences principales), qu'ils soient privés ou gérés par un bailleur social.

Les dynamiques résidentielles récentes

Une forte corrélation entre construction neuve et dynamique démographique

La grande majorité des communes de l'EPCI ayant connu une croissance démographique entre 2008 et 2013 sont aussi celles qui ont affiché une dynamique de constructions neuves. C'est notamment le cas d'Orschwihr (solde démographique de 6,5% et 24 logements commencés pour 1000 habitants) ou de Soultzmatt (solde démographique de 4,3% et 37 logements commencés pour 1 000 habitants). A l'opposé, toutes les communes affichant un déficit démographique se caractérisent par une faible dynamique de constructions neuves.

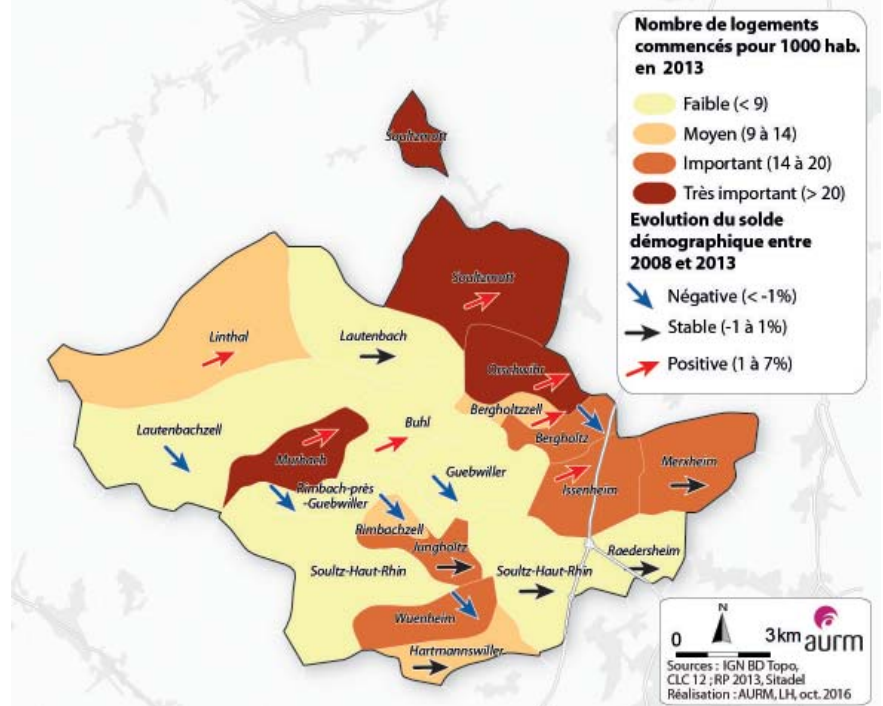
Guebwiller se caractérise par un rythme de constructions neuves atone (3 logements commencés pour 1 000 habitants) et par un déficit démographique relativement marqué (-2,2%).

La majorité des communes du piémont et de la plaine affichent un rythme élevé de constructions neuves et un solde démographique positif, ce qui est révélateur de leur attractivité résidentielle.

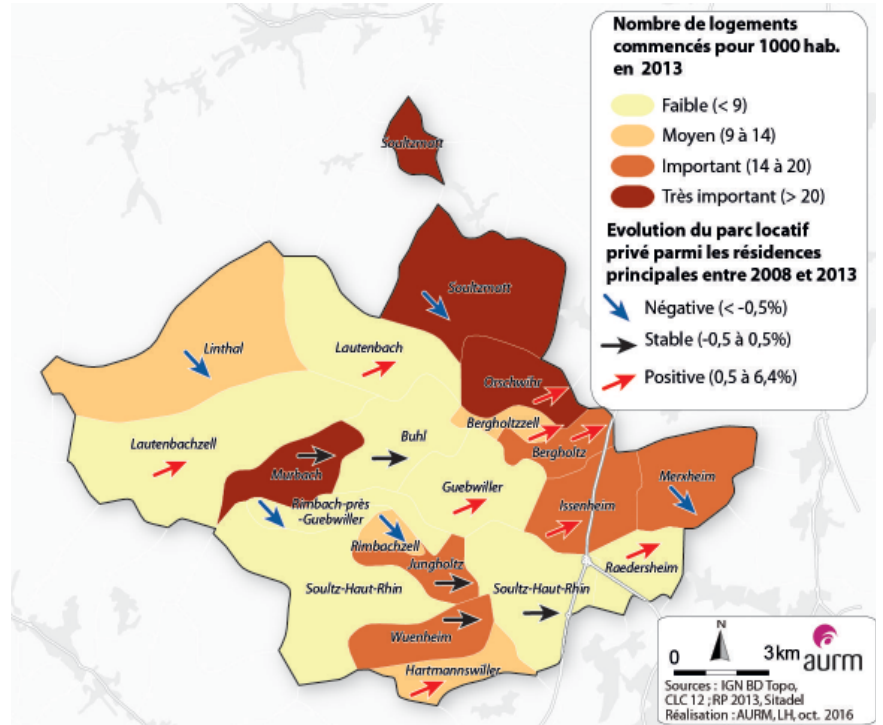
Un lien entre construction neuve et évolution du parc locatif privé ?

Dans la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, la construction neuve semble assez diversifiée, concernant autant le locatif que l'accession à la propriété. En effet, les communes affichant une dynamique de constructions neuves sont autant des communes dont la part du parc locatif privé dans l'ensemble des résidences principales baisse (c'est par exemple le cas de Soultzmatt ou de Merxheim), que des communes connaissant une forte croissance du parc locatif privé (comme Orschwihr, Bergholtz ou Issenheim).

Construction neuve et solde démographique dans la région de Guebwiller entre 2008 et 2013



Evolution du parc locatif privé dans la région de Guebwiller et nombre de logements commencés pour 1 000 habitants entre 2008 et 2013



Se dessine en filigrane une carte de l'attractivité résidentielle de l'agglomération de Guebwiller : les « petites » communes de la Vallée Noble, du piémont et de la plaine d'Alsace sont plus attractives que les communes urbaines (Buhl, Guebwiller, Soultz) et montagnardes (Linthal, Lautenbach et Lautenbachzell) de l'EPCI.

Les communes situées à proximité d'une grande voie de communication semblent donc bénéficier d'une attractivité résidentielle intéressante.

Le choix de Guebwiller : ouverture sur l'extérieur et proximité

L'analyse des entretiens réalisés avec trois locataires et deux propriétaires⁴ récemment installés à Guebwiller met en exergue **deux phénomènes intéressants** :

- le premier a déjà été mis en avant par les sociologues. Il s'agit de l'importance croissante **des terrasses et/ou des jardins dans le choix d'un logement**.
- le deuxième relève plutôt de la taille et de la localisation de la ville. Le **choix de venir vivre à Guebwiller semble avant tout dicté par une logique de proximité**.



“ Il y a une grande terrasse qui doit faire environ 20 m². ”

L'importance de la terrasse ou du jardin

La majorité des ménages enquêtés met en avant la terrasse ou le jardin du logement qu'ils occupent. C'est un des critères du choix du logement, que l'on soit locataire ou propriétaire. Le balcon comme la terrasse ont bien un **statut d'interface entre l'espace public et l'espace privé**. Pouvoir sortir de chez soi tout en restant dans un espace privatif constitue un atout très important des logements. Ainsi, quand elle évoque son avenir résidentiel, une personne enquêtée déclare rechercher un logement plus grand, une maison à proximité de Guebwiller : « l'appartement est bien mais il est un peu petit. Du coup, on cherche un terrain pour construire ou une maison à retaper [...] autour de Guebwiller ».

⁴ Dont un ayant récemment vendu 2 maisons à Guebwiller

Ce phénomène est depuis longtemps identifié par les sociologues, notamment Yves Chalas qui souligne que les déterminants de la demande d'habitat contemporaine s'articulent autour de cinq mots-clé : garage, placard, terrasse, évolutivité, environnement⁵. La terrasse ou le jardin symbolisent le besoin de disposer d'un **espace extérieur privatif**.

⁵ Périurbanisation et demande contemporaine d'habitat des ménages, conférence d'Yves CHalas au Pays de Montbéliard, février 2012



“ Ils rêvent d'une maison avec un jardin qui en ferait le tour. ”



“ C'est justement le petit jardin que j'ai aimé. ”

La logique de proximité

La majorité des personnes rencontrées sont originaires de Guebwiller. Elles y ont encore souvent un réseau familial et amical important, ce qui explique leur choix de rester ou de revenir dans la ville. Ce sont donc des personnes qui connaissent déjà bien la ville, qui font le choix d'y revenir pour se rapprocher de leurs réseaux de solidarité :

- « je suis très contente d'être revenue à Guebwiller »
- « j'ai voulu retrouver Guebwiller car c'est la ville où j'ai grandi, où j'ai mes habitudes, où j'ai mes amis ».

L'autre point important qui intéresse les ménages ayant choisi Guebwiller est sa **position géographique**. Situé sur le piémont vosgien, la ville bénéficie de sa proximité avec la montagne et d'un environnement verdoyant. Elle profite aussi de son emplacement en entrée de vallée et de sa relative proximité aux grandes voies de communication qui structurent la plaine alsacienne : la D83, vers Colmar et Belfort, et la D430 vers Mulhouse et Bâle. **Guebwiller se trouve donc à environ 15/20 minutes en voiture des deux grands pôles urbains du département** : « on est pas loin de Mulhouse, on est pas loin de Colmar, donc on est un peu au milieu ! »

La majorité des ménages rencontrés ont souvent eu des trajectoires résidentielles inscrites sur de petits territoires. Ils restent pour la plupart d'entre eux dans une logique de courtes distances par rapport au travail mais aussi aux réseaux familiaux et amicaux :

- « la majorité des gens habitaient déjà dans la région, c'est à dire Hartmannswiller, Jungholtz, Linthal,... »
- « ma compagne et moi travaillons à Wittenheim. Nous sommes tous les deux originaires de Guebwiller ».

Cependant, **cette proximité n'est pertinente que pour les ménages motorisés**. Les dessertes en transport en commun de Mulhouse et Colmar sont plus compliquées : « je trouve que Guebwiller est hyper mal desservi en transports en commun et c'est vraiment dommage ». De même, le choix du logement peut être conditionné par la présence d'un garage ou d'une place de parking : « [l'appartement est dans] une résidence avec ascenseur, parking et place privative ».



“ Nous sommes tous les deux originaires de Guebwiller. Guebwiller, c'est notre ville, on y a nos familles, nos amis. ”



“ La commune est entourée par le vignoble, la forêt... Le cadre est donc vraiment sympa. ”



“ Je travaille à Wittenheim, je me déplace tous les jours en voiture. ”

Analyse des entretiens

Le choix de Guebwiller, et la qualité de vie soulignée par la majorité des personnes rencontrées, s'expliquent aussi par la densité de commerces et services encore présents dans la Cité du Florival. C'est là encore **l'expression d'un choix et d'un désir de proximité**.

Toutefois, si les personnes interviewées mettent en avant l'offre de proximité, ils pointent aussi un **déclin de la densité commerciale** :

- « Malheureusement, le centre-ville est de plus en plus désert. Ça reste quand même une petite ville sympa, avec les commerces utiles à proximité ».

Le déclin ne concerne pas que l'offre commerciale. Les personnes enquêtées regrettent aussi **le manque croissant de professionnels de santé**, notamment les médecins, et ce malgré la présence du centre hospitalier :

- « il n'y a plus de médecins spécialistes sur la commune. Nous pour les spécialistes on va à Cernay ».⁶
- « je ne fréquente pas du tout l'hôpital de Guebwiller et je ne le fréquenterai sans doute jamais ».

Enfin, quelques personnes interrogées mettent en avant **l'offre culturelle de Guebwiller**, qui s'articule surtout autour de deux pôles majeurs⁷ : les Dominicains et le cinéma. Les activités culturelles proposées par les Dominicains semblent plébiscitées :

- « les concerts aux Dominicains ça dépend. La programmation est quand même assez sympa ».

Si les personnes semblent satisfaites de l'offre, elles regrettent parfois **le manque d'animation du centre-ville** :

- « on peut encore sortir boire un verre [...] mais c'est vrai qu'il faut avouer qu'il n'y a pas grand chose en termes d'animation du centre-ville ».
- « Le mapping avant ils le faisaient sur les façades des églises avec le Noël Bleu. C'était vraiment magnifique. Avec le changement [de lieu], je trouve que c'est un peu moins sympa ».

⁶ Une rapide recherche web montre qu'il y a encore de nombreux médecins spécialistes à Guebwiller !

⁷ Et la médiathèque dans une moindre mesure.



« le centre-ville n'est plus ce qu'il était. Il reste quand même tout ce dont on a besoin. »



« Les Dominicains aussi organisent plein d'événements, comme les mapping, mais maintenant ils les font à l'intérieur. »



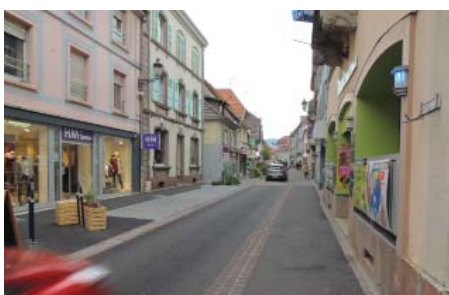
« Il y a un truc qui est vraiment super, c'est le cinéma. »



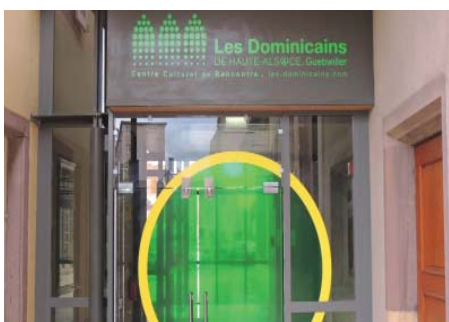
Guebwiller, une commune qui a perdu de son attractivité au profit des communes de la plaine d'Alsace.



Terrasses, jardins, proximité de la nature et facilités d'accès à Colmar et Mulhouse font partie des atouts de Guebwiller.



Le centre-ville de Guebwiller, une offre commerciale diversifiée, avec une présence encore forte de commerçants indépendants.



L'offre culturelle de Guebwiller repose sur le dynamisme du centre culturel les Dominicains et du cinéma.

Une dichotomie entre montagne et plaine

A l'échelle de l'EPCI, le diagnostic permet de mettre en avant des différences assez marquées entre communes de la montagne et communes de la plaine. Ces dernières semblent bénéficier d'une attractivité résidentielle renforcée par leur localisation géographique médiane à l'échelle du département et la qualité de leur desserte routière. Dans ce contexte, entre 2008 et 2013, la commune de Guebwiller affiche un déficit démographique relativement marqué (-2,2%) qui s'accompagne d'une faible dynamique en termes de constructions neuves (3 logements commencés pour 1 000 habitants). **La commune semble donc souffrir de la concurrence des petites communes de la plaine et de la Vallée Noble**, qui elles connaissent une dynamique résidentielle.

Cette situation n'est pas sans rappeler celle de Mulhouse, qui subit elle aussi la concurrence des communes périurbaines de sa première couronne, comme Lutterbach ou Riedisheim.

Sans surprise, les critères de choix des logements sont comparables à ceux qui ont émergé de l'étude menée dans l'agglomération mulhousienne. C'est surtout **l'importance de l'ouverture sur l'extérieur, symbolisée par la terrasse ou le jardin**, qui ressort.

Guebwiller, le choix de la proximité

L'analyse des cinq enquêtes montre que **Guebwiller bénéficie encore d'atouts forts**, qui peuvent être synthétisés en un mot-clé : **proximité**.

La proximité, c'est l'atout maître de Guebwiller. Elle apparaît directement ou en filigrane dans tous les entretiens :

- la majorité des personnes rencontrées sont originaires de Guebwiller, et ont fait le choix d'y rester ou d'y revenir pour **être proches de leurs réseaux familiaux ou amicaux**.
- le cadre de vie qu'offre l'environnement de Guebwiller est apprécié, surtout **la proximité de la montagne, de la nature**.
- **La proximité c'est aussi la possibilité d'aller de Guebwiller à Mulhouse ou à Colmar en 1/4 d'heure en voiture**. Revers de la médaille, la desserte en transports en commun est faible, ce qui renforce l'importance de la voiture. Là réside une différence notable avec l'agglomération mulhousienne, pour laquelle la proximité d'une ligne de transport en commun compte autant, voire plus pour les communes de la première couronne, que l'accessibilité routière.
- **La densité de services et commerces de proximité est appréciée**. Cet élément est aussi nettement ressorti de l'enquête menée dans l'agglomération mulhousienne. Cependant, à Guebwiller, les personnes enquêtées soulignent le lent déclin de l'offre commerciale du centre-ville.
- Enfin, **l'offre culturelle de proximité est mise en avant**, notamment au travers du cinéma et du centre culturel les Dominicains. Là encore, cette caractéristique est clairement apparue dans l'enquête mulhousienne, dans un aspect positif et dynamique, la plupart des locataires enquêtés soulignant l'amélioration de la qualité de l'ambiance et des espaces publics de Mulhouse. A Guebwiller, en revanche, certaines personnes enquêtées regrettent que le centre-ville connaît de moins en moins d'animations.

AURM

33 Avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
www.aurm.org

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM, sauf mention contraire

*Toute reproduction autorisée avec mention précise
de la source et la référence exacte.*