



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Les stratégies résidentielles

des locataires du parc privé dans l'agglomération mulhousienne



Introduction	-2
Synthèse	-3
Méthodologie d'enquête	-4
Echantillon de l'étude	-5
Les dynamiques démographiques récentes	-6
Les dynamiques résidentielles récentes	-7
Analyse de l'enquête	-10
Préconisations	-16
Annexes	-17

INTRODUCTION

Depuis 2011, **le défi 2 du Programme Local de l'Habitat de m2A** propose « *d'offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages* ». L'objectif affiché est « *d'attirer et fidéliser les ménages avec enfants, les actifs* », notamment en équilibrant « *les types et la gamme des logements produits pour que les ménages du territoire puissent, s'ils le souhaitent, rester dans l'agglomération, réaliser un parcours résidentiel complet, adapté à leurs moyens, tout en arrivant à attirer de nouvelles populations* ». Cependant, afin de « *garantir une cohésion sociale satisfaisante* », il faut aussi « *faire revenir sur Mulhouse, qui se paupérise, des ménages parmi les classes moyennes et supérieures qui, sans une sociologie équilibrée, ne pourra assurer sa fonction de ville-centre de l'agglomération* »¹.

Une mission faisant l'état des lieux des dynamiques de peuplement à l'oeuvre au sein de l'agglomération mulhousienne a été poursuivie² au deuxième trimestre 2016. Elle a permis de mettre en lumière une « *moyennisation* » de l'agglomération, sous l'effet conjugué de la péri-urbanisation et des mutations économiques à l'oeuvre dans le sud-Alsace. Elle a aussi permis d'alimenter la réflexion sur la « **stratégie Habitat** » mise en oeuvre par m2A. Les objectifs de cette dernière sont de :

- « *préciser le rôle de Mulhouse dans les dynamiques résidentielles métropolitaines et qualifier son potentiel d'attractivité,*
- *caractériser les causes de la vacance et de son augmentation,*
- *qualifier les besoins de développement et de requalification de l'offre locative.* »

Pour compléter la première mission, une enquête doit permettre de mieux cerner les choix résidentiels d'un échantillon de ménages ayant récemment emménagé dans une commune de m2A. Elle constitue ainsi **le deuxième volet de la démarche visant à mieux connaître les dynamiques de peuplement à l'oeuvre dans l'agglomération**. C'est un volet qualitatif qui cherche à identifier les motivations résidentielles des ménages locataires du parc privé dans l'agglomération.

Le choix de se focaliser sur les locataires du parc privé, a fortiori dans une logique qualitative, s'explique. Dans les agglomérations, **les mouvements centrifuges ville-centre/péri-urbain concernent les ménages accédant à la propriété, a priori dans une maison. Or, les différentes analyses locales montrent que dans l'agglomération mulhousienne, ces mouvements concernent aussi les locataires du parc privé**. Il semblait donc plus pertinent de s'intéresser à ce public pour identifier et comprendre leurs motivations, et éventuellement identifier des pistes de réflexion pour faire revenir ce public en ville.

Toutefois, avant d'aller à la rencontre de ces locataires, un état des lieux des dynamiques démographiques, de leurs causes et de leurs conséquences, s'impose. Il permet en outre de mettre en lumière le **développement récent d'un parc locatif privé dans les communes périphériques de la ville-centre**.

¹ Toutes ces citations sont issues du PLH 2012/2017 de m2A

² Les dynamiques de peuplement à l'oeuvre dans l'agglomération mulhousienne, AURM, juin 2016



Riedisheim, une commune urbaine attractive pour les locataires, notamment grâce à la proximité de la gare SNCF de Mulhouse



La maison individuelle représente souvent l'idéal pour les locataires : elle offre un terrain, de la tranquillité et de l'espace.



Le Tram-Train, couplé à la ligne 3 du tramway, semble avoir un impact positif sur l'attractivité résidentielle des communes de l'ouest de l'agglomération.



L'offre culturelle, commerciale et récréative de Mulhouse est importante pour les locataires rencontrés.

SYNTHESE

La première couronne de l'agglomération mulhousienne est attractive pour les locataires

Tout d'abord, le cadrage statistique montre **une diffusion du parc locatif privé récent dans l'agglomération mulhousienne**, surtout dans la première couronne. Des communes comme Lutterbach, Pfastatt ou encore Riedisheim ont vu la part du locatif privé parmi leurs résidences principales nettement augmenter.

Ce développement du parc locatif privé a plusieurs effets : la dynamique démographique des communes impactées est positive. Elles connaissent aussi souvent une mobilité résidentielle importante.

L'analyse des résultats de l'enquête met en lumière 4 grands critères de choix résidentiels :

- **L'ouverture sur l'extérieur, un atout indispensable**

Quand ils ont choisi leur nouveau logement, les ménages enquêtés ont quasiment tous privilégié la présence d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin. C'est dire qu'en plus du garage et/ou de la cave, les logements récents, qui offrent très souvent ce genre de prestations, sont davantage prisés par les ménages.

- **Calme, tranquillité, verdure, vergers, ...**

Corollaire du premier critère, la qualité de l'environnement immédiat du logement est un élément très important. L'ouverture sur l'extérieur est d'autant plus attractive qu'elle donne sur un espace vert, un champ. L'ensoleillement naturel qu'offre l'ouverture sur l'extérieur est aussi apprécié des locataires

- **... Et commerces de proximité !**

Les locataires recherchent le calme, la verdure, mais aussi une offre satisfaisante en commerces et services de proximité. Dans leurs stratégies de sélection du logement, la densité commerciale et servicielle qu'offre leur futur lieu de vie est un élément important pour leur quotidien. Pour autant ils fréquentent les grandes surfaces, et y vont en voiture.

- **La proximité d'un transport en commun structurant ou d'une bretelle d'autoroute**

Quand ils choisissent leur logement, la plupart des locataires rencontrés sélectionnent des secteurs de recherche en fonction de l'offre en transports en commun et/ou de la proximité d'un axe routier important. Ce critère est d'autant plus important que les membres du ménage travaillent.

Tous ces éléments ont des conséquences concrètes sur l'agglomération mulhousienne. Ainsi, les communes de la proche périphérie de Mulhouse cumulent plusieurs avantages qui les rendent très attractives pour les locataires. D'une certaine manière, elles présentent tous les avantages d'une ville sans en avoir les inconvénients, et ce bien souvent dans un environnement préservé. A l'instar des logements récents qui offrent une ouverture maîtrisée sur l'extérieur, **ces communes sont privilégiées car elles ont une situation d'interface entre la ville (Mulhouse) et la campagne.**

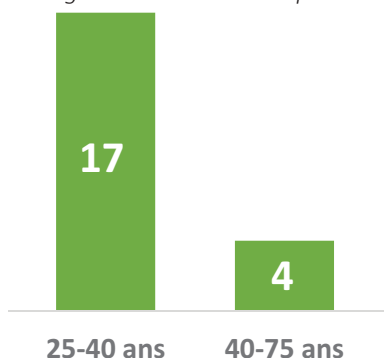
- **Pas de rejet massif de Mulhouse**

La grande majorité des ménages rencontrés continuent de fréquenter la ville, que ce soit pour la culture, le shopping, les soirées, ... La plupart d'entre eux soulignent d'ailleurs l'amélioration de la qualité de l'ambiance et des espaces publics. Toutefois, dans la logique comparative des locataires, Mulhouse ne cumule pas assez d'avantages et présente les inconvénients de la grande ville. De même, plusieurs locataires soulignent la faible qualité des logements visités ou précédemment occupés à Mulhouse. Certains dénoncent aussi les niveaux de loyers demandés dans certains quartiers de la ville, comme le Reberg, Dornach ou encore le Centre Historique.



19 entretiens ont été réalisés face à face et par téléphone avec 21 personnes. Les entretiens réalisés en face à face ont duré plus longtemps (entre 30 minutes et 2 heures) que ceux menés par téléphone.

Age des locataires enquêtés



L'échantillon est composé d'une **majorité de personnes seules et de couples sans enfant** ayant entre 25 et 40 ans.

Typologie des ménages enquêtés



Le **faible nombre de familles** s'explique peut être par le fait qu'elles sont dans une logique d'accession à la propriété. 19 ménages ont été interrogés, soit au total 31 adultes et 6 enfants.

Répartition des ménages enquêtés en fonction de leurs revenus



La majorité des ménages enquêtés ont des **revenus compris entre 1 500€ et 4 500€ mensuels**, ce qui s'explique par le nombre important de jeunes actifs dans l'échantillon.



16 des 19 ménages enquêtés vivent en appartement, en majorité des F3. Ils disposent pour la plupart d'entre eux d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, d'une cave et souvent d'un garage.

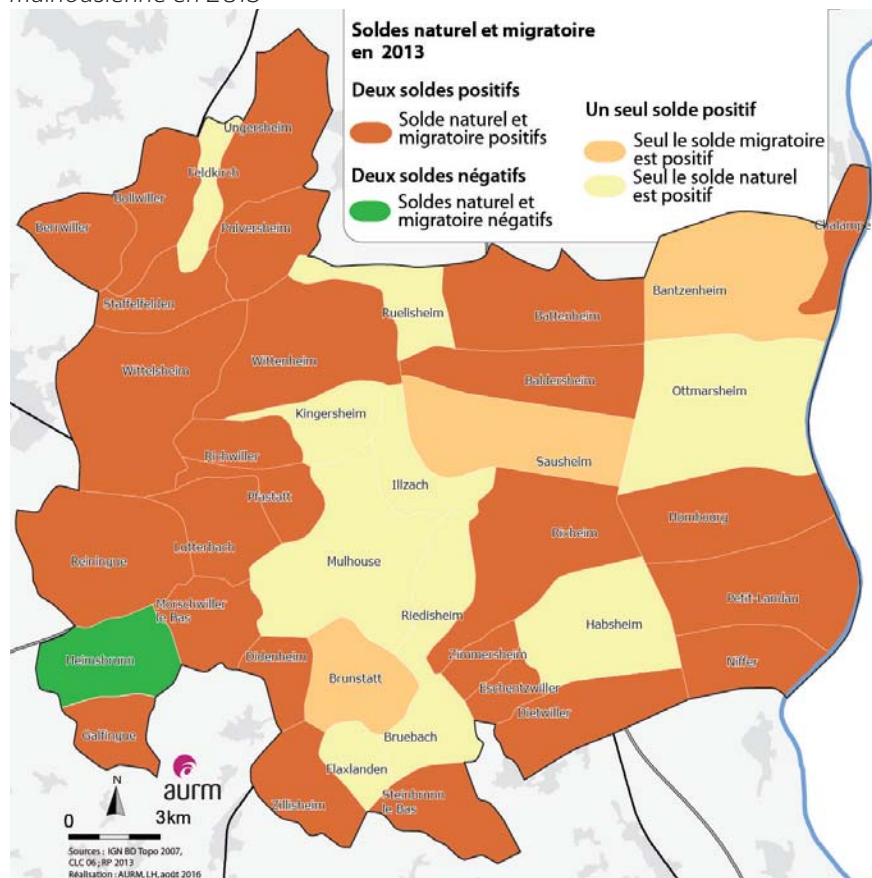
Des évolutions de population différenciées suivant les communes

L'analyse conjointe des soldes migratoire et naturel (voir les définitions ci-contre) à l'échelle de chaque commune de la région mulhousienne permet de **dresser un portrait précis des dynamiques démographiques à l'oeuvre sur le territoire entre 2008 et 2013**. Dans l'ensemble, les communes de l'ouest et du sud-est de l'agglomération se caractérisent par une dynamique démographique et résidentielle forte.

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 Reiningue, de Rixheim, de Dietwiller ou d'Ungersheim. 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 Brunstatt ou de Sausheim. Ce sont des communes attractives pour les ménages mais qui ont a priori une population vieillissante.
- **Les communes dont seul le solde naturel est positif**. C'est le cas de Mulhouse ou d'Ottmarsheim. Ce sont a priori des communes peu attractives mais qui ont une population jeune et/ou un taux de natalité élevé.
- **Les communes dont les deux soldes sont négatifs**. A l'échelle de la région mulhousienne, c'est uniquement le cas d'Heimsbrunn.

Les soldes naturel et migratoire dans les communes de l'agglomération mulhousienne en 2013



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
Mulhouse	111 860	112 063	-4 792	4 995	0,2%
m2A hors Mulhouse	150 528	154 455	1 558	2 369	2,6%
CCPFRS	7 142	7 376	176	58	3,3%
Région mulhousienne	269 530	273 894	-3 058	7 422	1,6%
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 la région mulhousienne se caractérise, à l'instar de la région Grand Est, par un déficit migratoire important.

Il est heureusement largement compensé par un solde naturel élevé (notamment à Mulhouse), ce qui permet au territoire d'afficher un solde démographique positif.

L'agglomération mulhousienne, une structure résidentielle classique

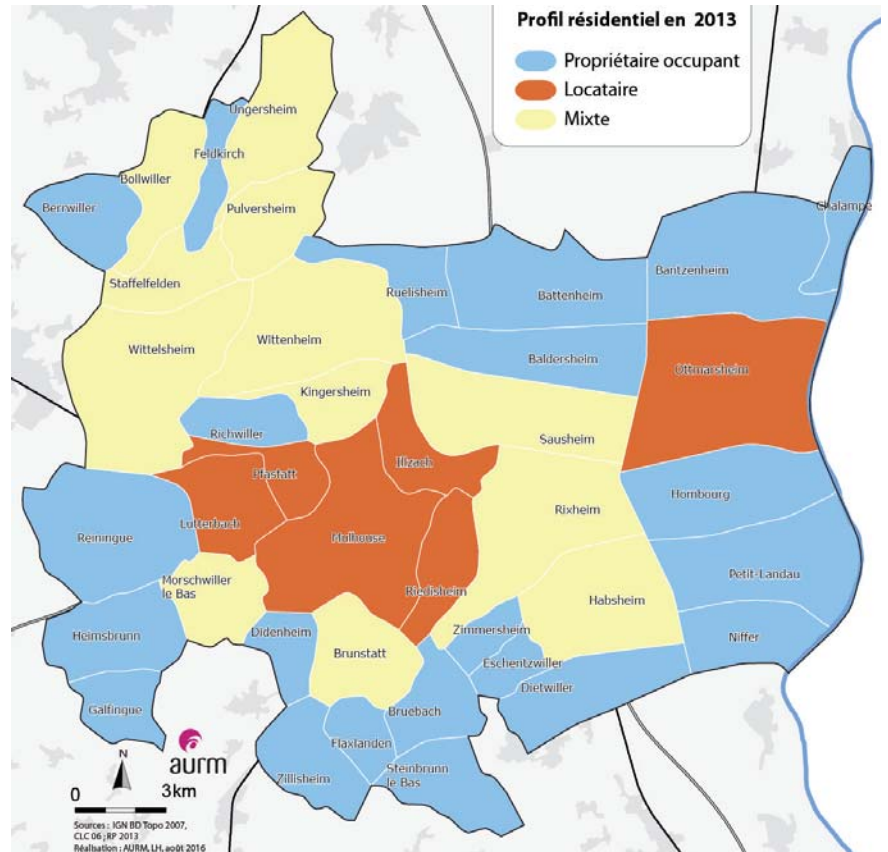
L'agglomération de Mulhouse est organisée de manière concentrique.

Le profil résidentiel de la ville-centre et de la plupart des communes de la première couronne se caractérise par la prédominance des locataires, qu'ils soient locataires du parc privé ou bien du parc public.

La deuxième couronne est constituée de communes mixtes, comptant en proportion autant de locataires que de propriétaires. La troisième couronne, enfin, est elle dominée par les propriétaires occupants. Elle est constituée de villages où le pavillon domine.

Le Bassin Potassique et la commune d'Ottmarsheim ne respectent pas cette organisation concentrique. Cela s'explique par l'histoire économique de ces territoires : Ottmarsheim et la plupart des communes du Bassin Potassique abritent un parc social important, qui fait donc mécaniquement augmenter la part de locataires.

Profil résidentiel des communes de l'agglomération mulhousienne en 2013

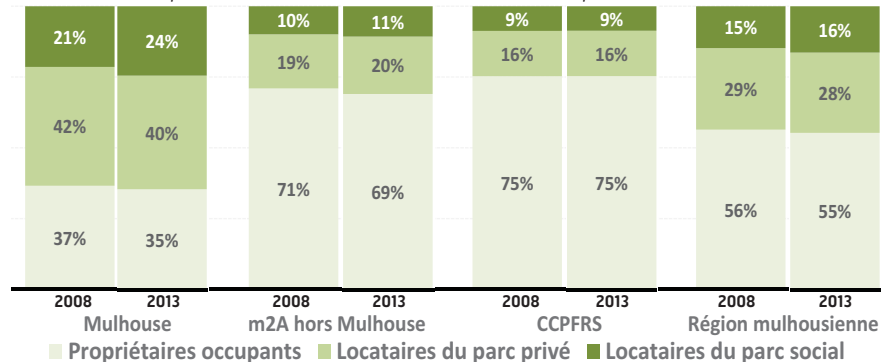


Méthode

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 75% des résidences principales de la commune (75% représentant la valeur médiane de la région mulhousienne) ;
- **profil « mixte »** : la part des propriétaires occupants est comprise entre 60 et 75% des résidences principales de la commune ;
- **profil « locataire »** : la part des propriétaires occupants est inférieure à 60% des résidences principales de la commune.

Evolution comparée 2008/2013 des statuts d'occupation



Entre 2008 et 2013, Mulhouse a perdu des locataires du parc privé au profit de m2A (hors Mulhouse). Elle a en revanche accueilli davantage de locataires du parc social que m2A (hors Mulhouse).

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
Mulhouse	17 371	16 771	19 897	19 022	10 160	11 613
m2A hors Mulhouse	43 218	44 647	11 617	13 110	6 062	6 913
CCPFRS	2 050	2 207	435	469	237	253
Région mulhousienne	62 639	63 625	31 949	32 601	16 459	18 779
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 majorité des communes de l'agglomération mulhousienne se caractérise par une mobilité résidentielle faible. C'est surtout le cas des communes composant la deuxième couronne et la partie villageoise de l'agglomération, peuplées de propriétaires.

À l'opposé, les communes urbaines et de la première couronne de l'agglomération se distinguent par un taux de mobilité résidentielle plus élevé que la moyenne.

Ce phénomène peut s'expliquer par la part élevée de locataires dans ces communes. 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 immobilier³. Plusieurs facteurs peuvent expliquer la reprise de la mobilité résidentielle⁴ :

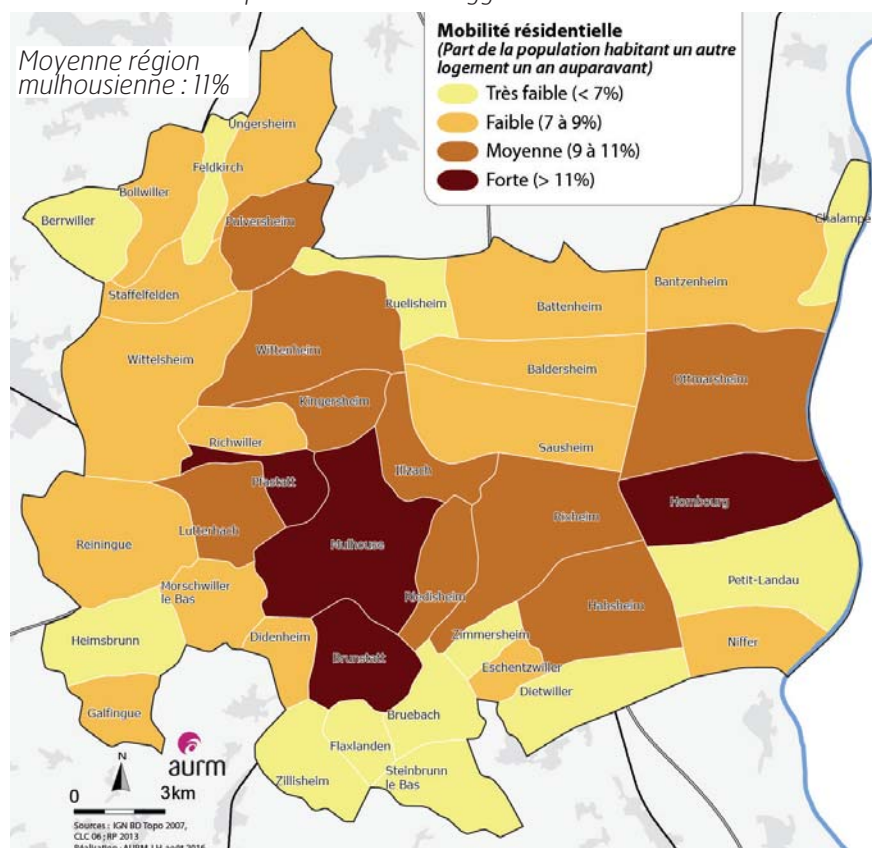
- la reprise économique, qui accroît la mobilité professionnelle des ménages,
- les mutations du modèle familial français, avec une croissance des divorces et des recompositions familiales, ce qui entraîne des ruptures dans les parcours résidentiels,
- l'allongement de la durée des études.

Mulhouse mise à part, le cas des trois autres communes se distinguant par un taux de mobilité résidentielle élevé est intéressant. En effet, si l'on s'intéresse aux dynamiques de construction neuve, on s'aperçoit que ces communes (Hombourg, Pfastatt et Brunstatt) ont des profils différents. Ainsi, Hombourg et Brunstatt ont connu un rythme de constructions important (37 logements pour 1 000 habitants entre 2008 et 2014 pour Brunstatt et 41 logements pour 1 000 habitants pour Hombourg),

³ Voir les rapports de l'observatoire des loyers CLAMEUR

⁴ <https://www.contrepoints.org/2015/05/11/207473-quel-etat-des-lieux-sur-la-mobilite-residentielle-en-france>

Mobilité résidentielle par commune de l'agglomération mulhousienne



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 mulhousienne.

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

alors que le rythme de constructions à Pfastatt (20 logements pour 1 000 habitants) s'est situé dans la moyenne de l'agglomération (19 logements pour 1 000 habitants).

De fait, la forte mobilité résidentielle de Pfastatt peut s'expliquer par la présence sur son ban communal de l'opération immobilière « la Cotonnade », qui compte de nombreux logements locatifs. Une agence immobilière locale, en charge de la gestion de nombreux biens dans cette opération, souligne la forte mobilité résidentielle des locataires de cet ensemble immobilier.

Les dynamiques résidentielles récentes

Autre élément intéressant à analyser : **la forte corrélation entre construction neuve et dynamique démographique**. Les communes qui se caractérisent par une évolution négative de leur démographie entre 2008 et 2013 sont aussi celles qui connaissent un faible rythme de constructions neuves. L'exemple d'Heimsbrunn est là encore révélateur de cette corrélation.

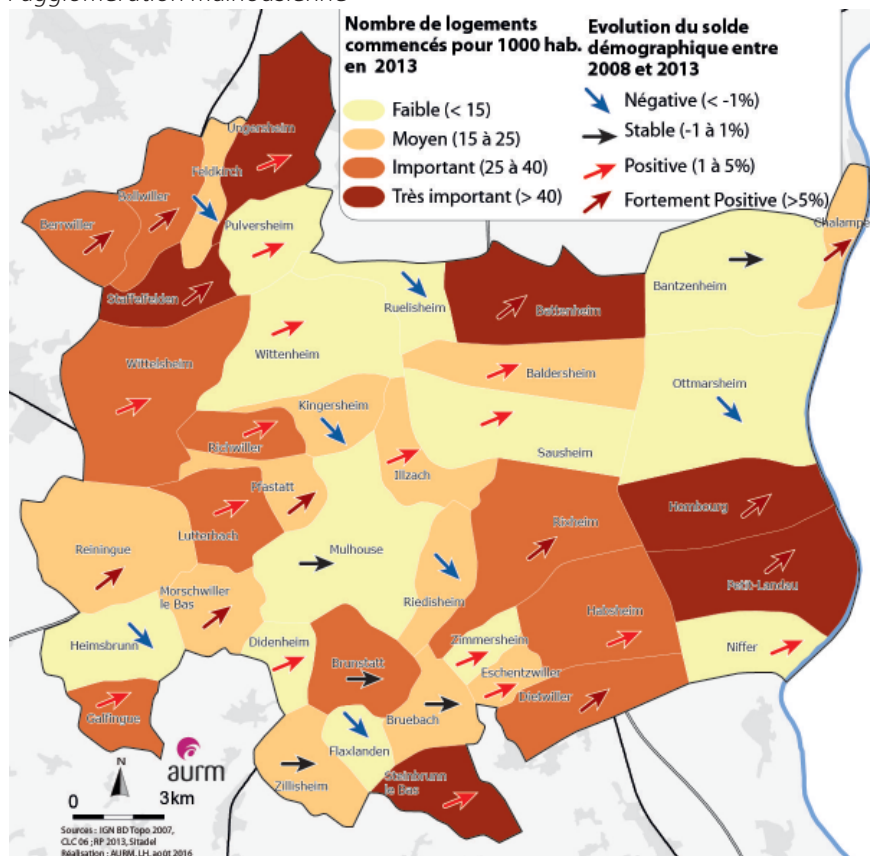
Une forte croissance du parc locatif privé dans les communes du nord et de l'ouest de l'agglomération

La construction neuve semble se concentrer sur le parc locatif privé. En effet, la plupart des communes connaissant une dynamique positive de constructions sont aussi celles qui connaissent une croissance de leur parc locatif privé. A l'opposé, Mulhouse voit baisser la part du locatif privé parmi ses résidences principales (RP).

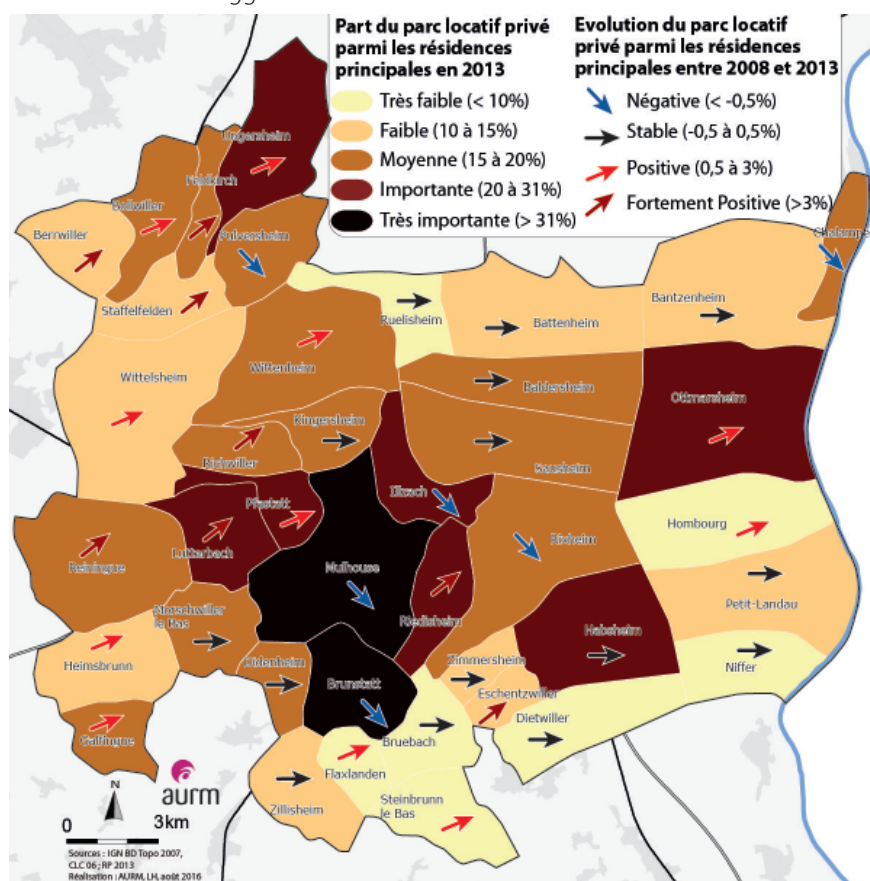
Mulhouse continue de concentrer sur son ban communal la majorité du parc locatif privé de la région mulhousienne (19 022 RP en 2013 soit 59%, 19 897 RP en 2008, soit 62%). Toutefois, cette part baisse et un parc locatif privé récent se développe dans les communes de la première couronne : Lutterbach (712 RP en 2013, +3,7%), Riedisheim (1 736 RP en 2013, +5%), Pfastatt (1 015 RP en 2013, +2%) mais aussi dans de grosses communes plus éloignées de Mulhouse mais bien desservies : Bollwiller (294 RP en 2013, +2,4%), Ottmarsheim (220 RP en 2013, +2,9%).

Par ailleurs, le parc locatif privé se diffuse et concerne maintenant des petites communes dont le profil résidentiel était jusque là plutôt dominé par les propriétaires occupants : Hombourg (36 RP en 2013, +2,6%), Reiningue (119 RP en 2013, +5,6%), Eschentzwiler (76 RP en 2013, +3,2%).

Construction neuve en 2013 et solde démographique 2008/2013 dans l'agglomération mulhousienne



Part du parc locatif privé en 2013 et évolution du parc locatif privé 2008/2013 dans l'agglomération mulhousienne



Des critères de choix forts pour le nouveau logement

L'ouverture sur l'extérieur, un atout indispensable

Le balcon, la terrasse ou le jardin sont les premiers critères de choix du logement évoqués par les ménages interrogés. Autant les jeunes couples que les familles apprécient cette ouverture sur l'extérieur et la proximité à la « nature ». Le balcon comme la terrasse ont en quelque sorte 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. Cette idée-clé ressort dans quasiment tous les entretiens.

L'ouverture sur l'extérieur est systématiquement liée à la luminosité du logement, qui constitue aussi un critère de choix.

De la place, une bonne isolation et un bon agencement, facteurs d'attractivité

Quand ils comparent leur ancien logement au nouveau, la majorité des personnes interrogées déclarent avoir gagné de la place, souvent sous la forme d'une pièce supplémentaire et/ou d'une cave. La décision de déménager est souvent motivée par l'arrivée d'un enfant, par une recomposition familiale ou par le début d'une vie conjugale. Autre point important souligné par les personnes enquêtées : la place de la voiture. Plusieurs ménages ont mis en avant les facilités de parking, ou la présence d'un garage comme critère de choix du nouveau logement.

Certains ménages accordent de l'importance à la qualité de l'isolation phonique et thermique de leur logement. Enfin, l'agencement est un critère qui ressort ponctuellement.

“ Notre ancien logement ? On entendait les camions passer et l'isolation n'était pas terrible. ”



“ On voulait un logement bien lumineux, pouvoir sortir sur la terrasse et être un peu dehors. ”



“ On a fait un compromis : on a renoncé aux trois chambres pour avoir la cave et le garage. ”



“ Notre appartement ? Il est grand et spacieux, agréable à vivre. ”

Cadre de vie : profiter des avantages de Mulhouse sans en subir les inconvénients

Calme, tranquillité, verdure, vergers, ... Et commerces de proximité !

Le choix du logement est conditionné par la qualité de son environnement immédiat. Ainsi, de nombreux ménages avancent la dégradation de leur cadre de vie comme élément déclencheur de leur déménagement.

Le calme et l'ambiance villageoise sont donc des atouts majeurs très largement recherchés par les locataires. Il semble y avoir une volonté de retrouver l'idéal de la tranquillité campagnarde dans la proximité de la verdure, de vergers, etc. Cet élément est fortement corrélé à la recherche d'une ouverture sur l'extérieur : on apprécie d'autant plus sa terrasse qu'elle donne sur un espace vert : *« l'appartement fait 70 m² avec une belle terrasse qui donne sur le verger ».*

La densité de l'offre de commerces et de services de proximité est aussi un point largement cité par les locataires. Cette offre peut avoir un réel impact sur le choix de leur lieu de vie : *« on s'est déplacé pour aller dans les zones à pied, on a regardé l'environnement, regardé les gens, regardé les immeubles et petites boutiques : je regardais s'il y avait une boulangerie à côté, des commerces de proximité, ... »*

Mulhouse reste toutefois le centre de gravité des locataires rencontrés pour les sorties, la culture, le shopping. Tous fréquentent régulièrement la ville pour son offre culturelle et de loisirs (bars, restaurants, ...) ou pour faire leur shopping.

La cité du Bollwerk conserve son attractivité pour une fréquentation ponctuelle et récréative.

“ Soirées arrosées qui dégénèrent, être obligée d'appeler la police parce que le voisin fait trop de bruit, ... Des choses que je n'ai pas à Lutterbach. ”



“ On voulait aller à la campagne pour être au calme. ”



“ Je fréquente tout le temps ma boulangerie, ma pharmacie, mon Intermarché ! Je suis dans les commerces de proximité 6 à 7 fois par semaine. ”



“ La ville de Mulhouse a une activité culturelle foisonnante. ”

La proximité d'un transport en commun structurant ou d'une bretelle d'autoroute est importante dans les choix résidentiels

La majorité des locataires rencontrés travaille à Mulhouse, ce qui met en lumière un autre aspect de la centralité mulhousienne.

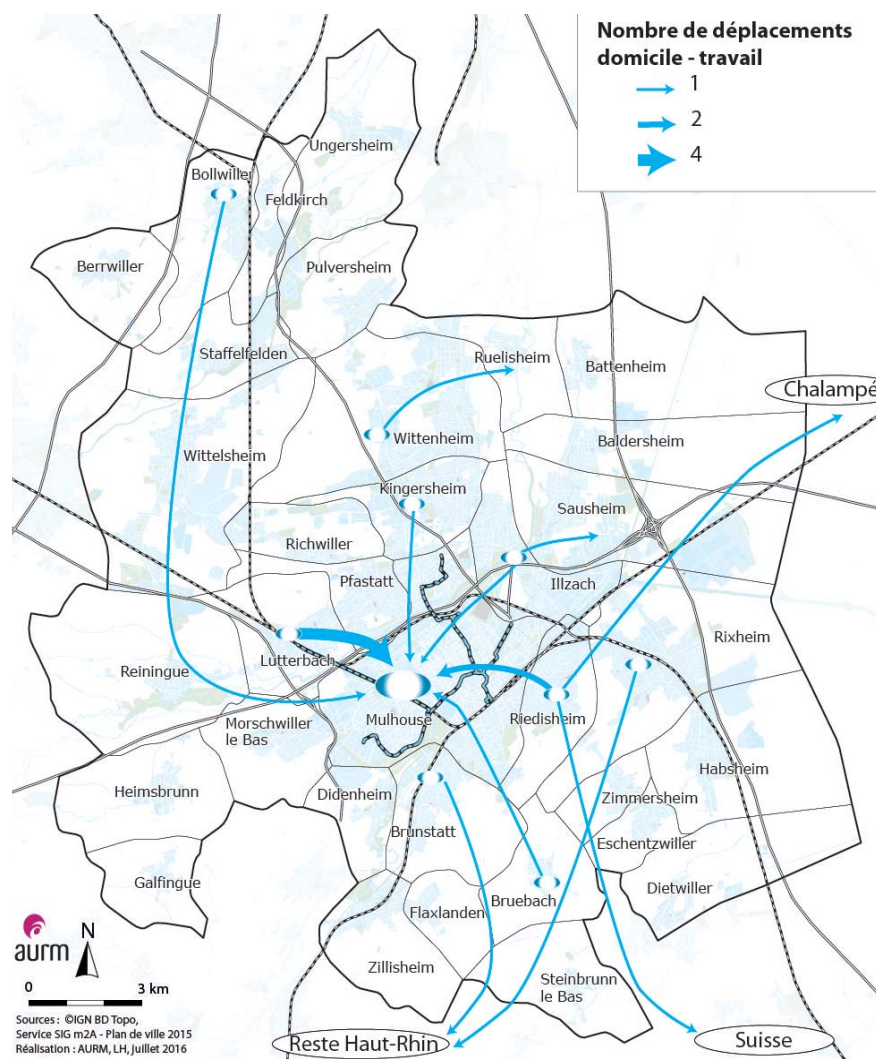
La moitié des locataires de la première couronne utilise le réseau de transport en commun de l'agglomération (réseau SOLEA et/ou réseau TER). La voiture reste cependant le mode de transport dominant, et ce d'autant plus que Mulhouse reste une ville facile d'accès : « de porte à porte (Bruebach-Mulhouse), le matin je mets entre 10 et 20 minutes pour venir au travail. Le soir c'est plutôt entre 15 et 20 minutes ».

Par ailleurs, les horaires des transports en commun sont parfois peu adaptés au rythme de vie de certains locataires rencontrés : « pour les déplacements, c'est toujours la voiture parce qu'avec le travail qu'on fait on ne peut pas trop prendre les transports en commun, c'est mal desservi à l'heure où on en a besoin ».

Certains ménages rencontrés ont même orienté leurs recherches de logement en fonction d'une **stratégie de localisation** médiane entre les deux lieux de travail :

- « quand on a cherché cet appartement, on a même imprimé une carte de Mulhouse et on a entouré des endroits qui nous intéressaient avec Lutterbach, Dornach, Pfastatt, on n'a pas trop regardé côté Riedisheim parce que c'était vraiment de l'autre côté de Mulhouse et aussi de notre boulot ».
- « on a choisi Rixheim pour des raisons professionnelles : au niveau proximité on était chacun quasiment à mi-chemin de nos lieux de travail ».
- « la commune nous a permis, comme il travaille vers l'Allemagne, qu'on soit un peu à un endroit stratégique pour les deux pour se rendre au travail ».

Les déplacements domicile/travail des ménages enquêtés



« Ce qu'on cherchait absolument c'était d'avoir accès aux transports en commun, donc on a regardé pour un arrêt de bus, le tram train etc. On a privilégié les transports en commun. »

L'avenir résidentiel : l'accession à la propriété en logement individuel... plutôt dans la même commune

Quand ils évoquent leur avenir résidentiel, **la majorité des locataires rencontrés souhaite**, à plus ou moins long terme, **devenir propriétaires, a fortiori dans le périurbain.**

Ils préfèrent rester dans leur commune de résidence actuelle, qui en général les satisfait totalement. Les stratégies mises en oeuvre au moment de la sélection du logement locatif restent pertinentes. Le paramètre budgétaire prend logiquement de l'importance dans leurs réflexions d'achat, souvent partant du principe que le montant du loyer serait potentiellement équivalent au montant du remboursement mensuel d'un prêt :

- « on va peut-être acheter on a quand même l'impression de mettre l'argent par les fenêtres, le loyer est quand même excessif ».
- « mon conjoint veut acheter et de toute façon moi je ne veux pas rester, moi je trouve ça hors de prix ».

Par ailleurs, qu'ils soient candidats à l'accession ou qu'ils souhaitent rester locataires, **les ménages sont attirés par le logement individuel**, synonyme pour eux de place et de tranquillité :

- « on recherche une petite maison parce qu'un appartement en fait ça nous embête un peu. On aimerait plutôt avoir une maison quoi. Il nous faut plus de place et même pour plus tard, il faut de toute façon une maison ».
- « moi j'aimerais bien trouver une petite maison avec un loyer pas trop cher ou un petit jardin pour que mon fils puisse jouer ».

Cette idéal pavillonnaire s'inscrit dans la suite logique de l'attrait pour la terrasse/balcon analysé plus haut. **La maison et son terrain clos, protégé, représentent l'aboutissement de la recherche d'une ouverture maîtrisée sur l'extérieur.**



“ Etant donné que je suis en CDI depuis quelques années et que je vais quand même rester ici, je cherche à acheter. ”



“ Quand je regarde pour éventuellement acheter c'est vrai que je regarde les prix dans ma commune. ”



“ Mon conjoint cherchait une maison parce qu'il voulait une qualité de vie, moins de bruit, plus de tranquillité, de sérénité, un jardin. ”

L'attractivité résidentielle de l'agglomération mulhousienne, fruit des compromis ?

A l'issue de l'analyse du contenu des entretiens, il semble possible d'affirmer que **la première couronne de l'agglomération mulhousienne est attractive car elle cumule plusieurs avantages.**

Son identité périurbaine constitue un interface ville/campagne recherché par de nombreux locataires du parc privé, souvent des ménages actifs quittant Mulhouse pour se rapprocher de « la campagne ». Au vu des propos des locataires enquêtés, les communes offrant une centralité, avec une bonne densité de commerces de proximité et une desserte intéressante en transports en commun sont particulièrement recherchées. C'est par exemple le cas de Lutterbach. Sans surprise ce sont aussi ces communes qui ont accueilli depuis quelques années une offre de logements locatifs de qualité.

Dans le cas de notre échantillon de locataires, la qualité du logement a souvent fait la différence entre l'offre locative de Mulhouse et celle des communes de la première couronne.

C'est d'ailleurs l'autre enseignement de l'enquête : **les locataires sont prêts à faire des concessions sur le montant du loyer** si le logement et son environnement sont de qualité, s'ils ont un coup de coeur : « quand on calcule avec mon conjoint il y a une petite différence, on va dire qu'on paie cher là où on est actuellement, mais au final vu la qualité de vie et vu les mètres carrés du logement, la cinquantaine d'euros qu'on rajoute mensuellement, ce n'est pas gênant »

Dans ce cadre, **l'avantage comparatif ne joue pas en faveur de Mulhouse.** A loyer équivalent, les locataires de l'enquête privilégient le vert, le calme, la terrasse et le garage : « à Bollwiller, j'ai trouvé une maison qui m'offrirait donc une surface plus importante que celle que j'occupais et un extérieur ». Cet avantage comparatif est d'autant plus fort que l'agglomération mulhousienne bénéficie d'un maillage dense de transports en commun et de grands axes routiers, qui permettent d'accéder rapidement à la ville-centre : « on est à 10 minutes du centre-ville et en dix secondes t'es dans la forêt pour faire une balade ».

Carte mentale d'un couple enquêté vivant à Lutterbach



“ Pour moi, Lutterbach est vraiment le compromis entre le plus d'un village et la ville sans que ça soit trop une ville. ”

Carte mentale d'une personne seule enquêtée vivant à Brunstatt



“ On s'est rapproché des champs, à l'extérieur de la ville mais toujours proche de Mulhouse en fait ! ”

Pourquoi ont-ils quitté Mulhouse ?

Le dernier grand enseignement de l'enquête est **l'absence de rejet massif de Mulhouse**. Au contraire, la grande majorité des ménages souligne l'amélioration en termes d'ambiance et de qualité des espaces publics.

Paradoxalement, **peu de ménages rencontrés souhaitent aller (ou retourner) y vivre**. Si la plupart d'entre eux viennent très régulièrement à Mulhouse, constatent avec plaisir que l'ambiance et les espaces publics se sont beaucoup améliorés, ils ne souhaitent pas être (re-)confrontés aux inconvénients de la ville : bruits, problèmes de parking, relations de voisinage parfois tendues, sentiment d'insécurité ...

Ce sont toutefois des **inconvénients inhérents à toute grande ville**. Des ménages ayant quitté Mulhouse pour sa périphérie pointent la faible qualité de certains logements visités dans la ville-centre, ou bien a contrario s'étonnent du montant des loyers demandés dans certains quartiers :

- « on a visité un truc à Dornach qui était très cher, 100/150€ de plus. Par contre il était super bien équipé et tout, nickel et bien placé sauf que bon au niveau budget 150 € de plus c'était un peu trop en prenant du recul. »
- « C'était assez cher, 1200€ de loyer plus 200€ pour le garage et les charges. Il y avait un problème de chauffage : ça faisait deux ans que l'appartement était vide ! »

“ J'ai habité quand même dans un quartier sympa à Mulhouse, mais je n'étais pas trop rassurée. ”



“ J'avais une terrasse avec un énorme marronnier juste à côté qui me faisait un paravent de verdure en été, j'avais l'impression d'habiter dans un arbre. ”



“ Si on avait trouvé dans Mulhouse quelque chose qui nous intéressait, on serait resté dans Mulhouse. ”



Quelques pistes de réflexion

Il semble qu'il y ait donc un segment peu présent en termes d'offre locative sur Mulhouse, segment qui au contraire est bien représenté dans les communes de la première couronne.

Dans ce contexte, **privilégier une offre de logements locatifs de qualité**, offrant des ouvertures sur un cadre vert et des prestations abouties peut être une piste de travail pour attirer, ou fixer, les locataires à Mulhouse, à condition que le niveau de loyer reste comparable..

En parallèle, **une réflexion d'ensemble sur la place des aménités urbaines** pour créer, ou recréer, des centralités de quartier pourrait permettre de booster l'attractivité de Mulhouse. On l'a vu, les locataires sont séduits par l'offre de commerces et services de proximité qu'offrent les communes de la première couronne de l'agglomération.

Les locataires rencontrés sont aussi mus par une volonté de rapprochement à la nature, au vert, ce qui met en lumière **l'importance du traitement qualitatif, voire de la création d'espaces verts dans la ville.**

Ces pistes seront sans doute, parmi d'autres (notamment la question scolaire), autant de leviers pour améliorer durablement l'image de la ville.



Les «White Lofts», rue du Couvent à Mulhouse, est l'exemple d'une opération de transformation d'usage réussie au coeur du centre-ville.

Cet ancien garage, construit en 1930, a été transformé en immeuble accueillant une quarantaine de logements et de bureaux.



Dans le cadre du projet Mulhouse Grand Centre, une ambitieuse opération de rénovation du square Steinbach s'achève.

C'est, avec le parc Salvator, un des poumons verts du centre-ville de Mulhouse.



ANNEXES

Tableau synoptique de l'analyse des entretiens avec la méthode ISEOR

Numéro de l'entretien

1. APPRECIATION du LOGEMENT ACTUEL	Tous les entretiens	1*	2	3	4	5*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Balcon terrasse jardin	13	2	1	1	1	2					1	1	1	1		1	1			
Garage cave parking	11	2	1	1	1	2			1	1			1			1				
Bon agencement/Bonne organisation	9	1	1		1	2	1	1											1	1
Bonne luminosité/bonne taille	6					2	1					1	1							
Bonne qualité thermique et phonique	5	2	1			1							1							
Problèmes isolation thermique et chauffage	4			1					1	1	1									
Problèmes d'agencement/organisation																				
Trop petit/trop grand	1		1																	
Problèmes techniques/de parking	1				1															

2. APPRECIATION du LOGEMENT ANCIEN	Tous les entretiens	1*	2	3	4	5*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Problèmes isolation thermique et chauffage	5	2	1							1						1				
Maison des parents qui était bien	5					1											1	1	1	1
Mauvais état/problèmes techniques																				
Trop petit/trop grand	4		1			2			1											
Problèmes de parking	4					2	1				1									
Absence d'ouverture sur l'extérieur	4					2	1		1											
Mauvaise agencement/organisation	3		1				1	1												
Pbs de luminosité/Orientation	3					1	1					1								
Bonne qualité thermique et phonique	2			1					1											
Bon agencement/Bonne organisation	1			1																
Bonne luminosité/bonne taille	1			1																

3. VILLE ACTUELLE/ Cadre de vie	Tous les entretiens	1*	2	3	4	5*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Bonne ambiance calme tranquillité nature, pas de pbs de voisinage	21	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Accessibilité voiture/TC/vélo	16	2	1		1	2	1	1			1	1	1	1			1	1	1	1
Manque de services, de proximité de services TC	16	2	1	1	1	2	1	1	1			1	1		1	1	1	1	1	1
Commerces et services à proximité	16	1	1		2	1	1	1		1	1	1	1	1		1	1	1	1	1
Compromis ville/campagne	10	2	1	1			1	1	1				1			1	1			
Pbs voisins	5			0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0

4. VILLE ANCIENNE/ Cadre de vie	Tous les entretiens	1*	2	3	4	5*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Pbs voisins, bruit sécurité/insécurité, peurs, racisme	13		1	1	1	2	1	1	1	1	1			1		1			1	
Calme, tranquillité, nature, Idéale	7			1	1								1	1	1		1			
Pbs "techniques" pkg/Résidence	7	2				2	1		1	1										
Pbs environnement naturel et "urbain"	5				1	1			1	1	1								1	
Pbs proximité manques culturels	4				1		1			1							1			

5. RAISONS DE DEMENAGEMENT	Tous les entretiens	1*	2	3	4	5*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Dégradation cadre de vie	13	2	1	1		2	1	1	1	1	1			1		1				
Inadaptation logement	13	2		1	1			1	1	1	1	1	1	1	1					1
Proximité travail/TC/Stratégique	12	2	1	1	1	2	1				1	1	1							1
Changement de vie	9					2		1				1					1	1	1	1

6. Usages des espaces	Tous les entretiens	1*	2	3	4	5*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Usages commerces périphériques	15	2	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1					1	1
Déplacements Voiture/Moto	15	2			1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1	1
TC/Vélo/Trotinette	12	2	1	1		2	1					1	1	1			1			1
Pbs TC/Déplacements	8	2	1	1				1		1				1		1				

7. Attractivité Mulhouse	Tous les entretiens	1*	2	3	4	5*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Commerces/Services	14			1	1	2	2		1		1		1	1	1		1	1	1	1
Vie nocturne/amicale	9	2	1			2					1		1				1			1
Culture/Shopping	8				1	2	1	1	1		1						1			
Je suis prêt à retourner y vivre	3		1	1								1								

8. Avenir résidentiel	Tous les entretiens	1*	2	3	4	5*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Accès à la propriété maison (La place, jardin) Hors Mulhouse ou dans m2A	10	2	1			2		1	1						1				1	1
Stabilité	10			1	1		1			1	1		1	1		1	1			1
Peut-etre acheter si une opportunité se présente	6				1	2	1					1	1							
Causes pbs lgmt actuel	4		1					1											1	1
Stratégie Proximité Tv/TC	1		1																	

Légende

- Perception positive
- Perception neutre
- Perception négative

* Entretiens réalisés avec un couple



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.*

AURM

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