

OBSERVATION  
SOCIALE  
DES TERRITOIRES  
ALSACIENS

Synthèse

Juillet 2011

# Sommaire

Les spécialisations socio-spatiales en Alsace	4
Trois grandes villes aux profils différents	6
L'agglomération de Strasbourg	8
L'agglomération de Colmar	10
L'agglomération de Mulhouse et Wittelsheim	12
Les ZUS : des territoires hétérogènes	14
Des interventions variées aux effets différents	17

# Préambule

*Le SGARE, avec l'appui de la DRJSCS, a souhaité disposer à l'échelle régionale, d'une observation sociale territoriale.*

*En 2009, le Préfet de la Région Alsace a missionné les deux agences d'urbanisme alsaciennes (l'ADEUS à Strasbourg et l'AURM à Mulhouse) pour qu'elles réalisent un travail de synthèse régionale portant sur les phénomènes de ségrégation et leur spatialisation ainsi que sur les dynamiques socio-économiques à l'oeuvre.*

*Au niveau régional, l'objectif est de repérer les dynamiques structurantes du territoire qui conduisent, selon les indicateurs mobilisés, ici à une métropolisation accrue, là à une partition socio-spatiale forte.*

*Au niveau infra-communal, il s'agit notamment de positionner les ZUS dans les dynamiques de leurs unités urbaines et intercommunalités pour analyser les différentes configurations qui peuvent y être rencontrées et qui contraignent fortement l'action publique.*

*L'étude s'organise en deux volets, l'un consacré à l'analyse des spécialisations territoriales de l'échelle régionale au niveau infra-urbain, et l'autre à une présentation synthétique des 19 ZUS de la région.*

*Les pages qui suivent constituent une synthèse du premier volume de l'étude.*

# Les spécialisations socio-spatiales

***Un clivage marqué entre des territoires « ouvriers » et des territoires plus urbains, plus qualifiés***

*Les territoires aux marges de la région se distinguent de la vallée rhénane et tout particulièrement des agglomérations des trois plus grandes villes. Pour simplifier, la spécialisation est marquée entre des territoires ouvriers au faible niveau de formation et des territoires plus urbains, habités par des catégories socio-professionnelles supérieures, davantage formées. Cependant, cette généralisation est trompeuse car les profils de ces territoires urbains sont très différents les uns des autres.*

## LE NORD-ALSACE

Au Nord de la région Alsace les professions supérieures sont peu représentées, a contrario des ouvriers au niveau de formation faible, qui connaissent un niveau de précarité plus important. Ce territoire du Nord-Alsace est cependant relativement épargné par le chômage (proche de 7%).

Cela peut s'expliquer d'une part par la présence des zones d'activités de Hambach et Sarreguemines et, d'autre part, par la proximité de l'Allemagne qui est toujours pourvoyeuse d'emplois ouvriers.

Néanmoins, les jeunes de moins de 25 ans connaissent davantage de difficultés pour s'insérer sur le marché du travail. La question de l'adaptation des jeunes au marché du travail peut être posée. De manière générale, s'il y a moins de jeunes sans diplôme en Alsace qu'en France, la région compte aussi plus de jeunes au niveau CAP/BEP, qui ne correspond plus aux besoins de certaines branches.

La démographie allemande et le vieillissement de la population constituent un atout pour la population de ce territoire, même si, comme dans l'ensemble des pays industrialisés, les emplois de faible niveau de qualification tendent à se raréfier.

## LES VALLÉES VOSGIENNES

Les vallées vosgiennes et le Sud-Ouest de la région ont un profil proche.

Ces territoires concentrent de nombreux ouvriers, peu de catégories socio-professionnelles supérieures et une population au faible niveau de formation.

Ces territoires diffèrent cependant du Nord Alsace car le chômage y est plus important. La situation tend à se dégrader depuis 1999, témoin des difficultés de reconversion des vallées industrielles. Peu d'activités industrielles sont susceptibles de prendre la suite des mines et du textile et les hautes vallées n'ont pas une démographie suffisante pour générer une économie résidentielle substantielle. Nombreuses sont les communes, notamment en haute vallée, qui perdent de la population.

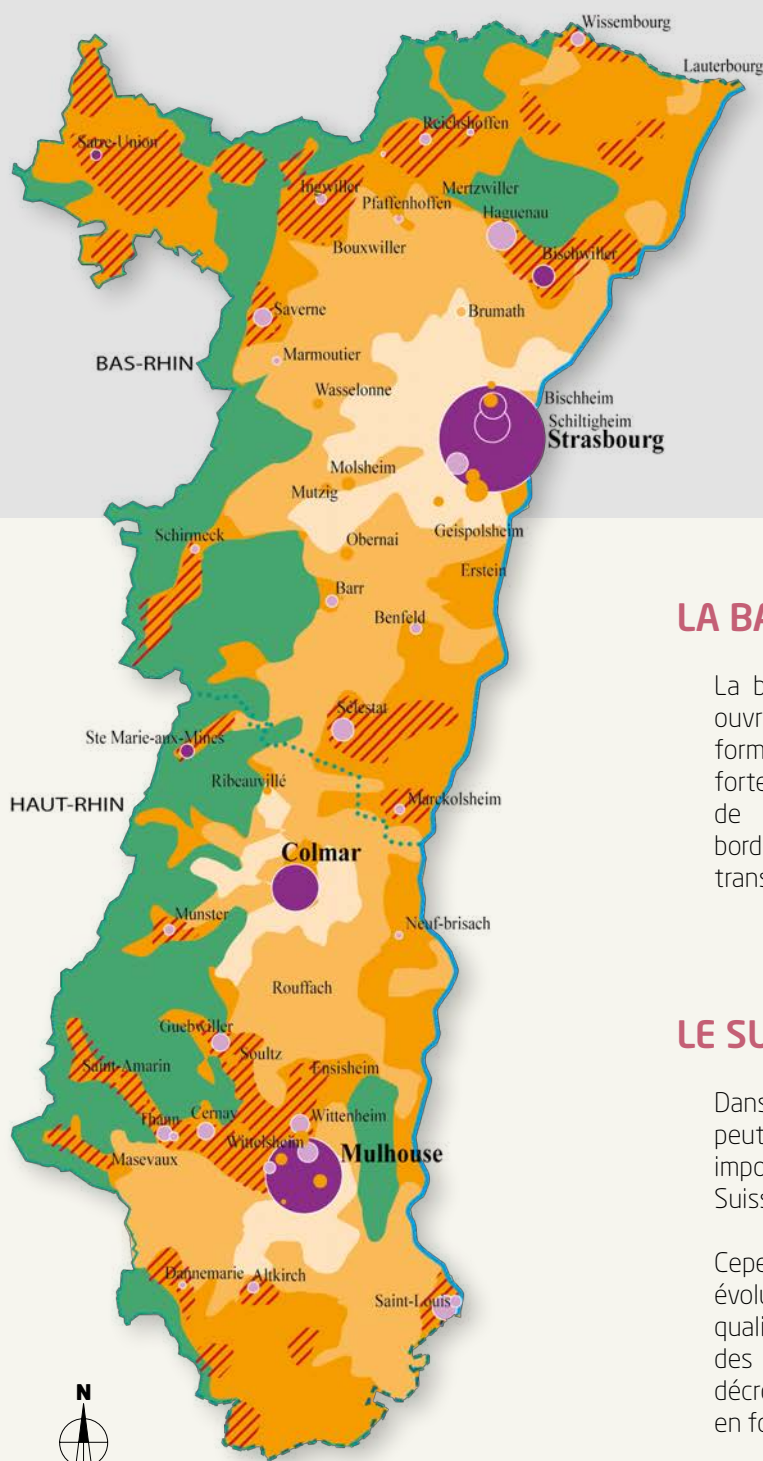
La baisse constatée entre 1999 et 2006 de la part des ouvriers dans la population active peut s'expliquer par le vieillissement de la population, qui part à la retraite, ou par les migrations de population qui se rapprochent des espaces urbains où l'emploi est concentré.

### Éléments de méthode

**Les cartes présentées reposent sur une analyse factorielle des correspondances principales réalisée grâce au logiciel SPAD.**

Elle permet de faire apparaître les territoires qui présentent un cumul de caractéristiques : forte part des ouvriers, peu formés, forte part des cadres qualifiés et formés ; plus ou moins touchés par le chômage de la population et des jeunes en particulier.





0 30 km

Fonds format BD Topo 2007  
 Typologie ADEUS à partir du RRP, INSEE, 2006  
 Réalisation ADEUS, janvier 2011

- Espaces cumulant tous les critères de plus forte intensité de précarité**
  - Concentration des populations les plus précaires : sous le seuil de bas revenus, forte dépendance des minimas sociaux, grande proportion de chômeurs, ...
- Espaces intermédiaires quant à la précarité de la population**
  - Forte part d'ouvriers, évolution de la précarité
- Espaces à faible niveau de précarité**
  - Niveaux de formation élevés, faible niveau de chômage
  - Faible chômage, faible précarité
  - Faible chômage, forte part d'ouvriers en emploi
  - Espaces à faible densité de peuplement (montagne, massifs forestiers)

## LA BANDE RHÉNANE

La bande rhénane, (en excluant Strasbourg), voit les ouvriers sur-représentés. Ils sont relativement peu formés mais assez peu touchés par le chômage. Cette forte présence des ouvriers s'explique par l'existence de nombreuses zones d'activités industrielles en bord de Rhin et, pour la partie Nord, par les emplois transfrontaliers.

## LE SUNDGAU

Dans le Sud de la région, la forte présence des ouvriers peut s'expliquer par la proximité de pôles d'emplois importants : Belfort, Montbéliard, Mulhouse et Bâle, en Suisse.

Cependant, le profil des frontaliers travaillant en Suisse évolue nettement. La part des emplois d'ouvriers qualifiés et de techniciens se maintient, tandis que celle des emplois ouvriers peu qualifiés connaît une forte décroissance. Les cadres et ingénieurs sont par contre en forte croissance.

Par ailleurs, la concurrence entre travailleurs français et allemands se renforce, la part des frontaliers français baisse au profit des allemands, en partie pour des raisons de maîtrise de la langue allemande.

Il y a donc pour un double enjeu : linguistique et d'élévation du niveau de qualification.

# Trois grandes villes aux profils

*De manière générale, les territoires urbains concentrent les emplois mais aussi les demandeurs d'emploi ainsi que des publics en situation précaire.*

*Y sont également sur-représentées les familles monoparentales.*

*Au-delà, les trois principales entités urbaines de la région présentent des profils très différents.*

## STRASBOURG EST UNE MÉTROPOLE RÉGIONALE, AYANT UN STATUT PARTICULIER DU FAIT DE LA PRÉSENCE DES INSTITUTIONS EUROPÉENNES

La Communauté Urbaine de Strasbourg représente 43 % de la population départementale, (proportion relativement stable depuis 1962) et plus de la moitié des emplois du département (55 %). Ainsi, la CUS et Strasbourg en particulier, jouent un rôle important dans la structuration du département. L'aire d'influence de la CUS, qui s'est fortement accrue depuis 1999, dépasse largement ses limites institutionnelles.

La ville organise un large espace périphérique où les catégories socioprofessionnelles « supérieures », au niveau de formation élevé, sont sur-représentées. Les catégories ouvrières sont donc relativement moins présentes, ce qui s'explique par la tertiarisation de l'économie. Peu à même de supporter les coûts du logement dans la ville centre, les ouvriers sont contraints soit de s'en éloigner, soit d'y occuper des espaces spécifiques tels les quartiers d'habitat social.

## L'AGGLOMÉRATION DE COLMAR EST DE TAILLE PLUS MODESTE, ET SON TISSU SOCIAL EST RELATIVEMENT MIXTE

Les ouvriers y côtoient les CSP « supérieures », sans sur ou sous représentation marquée. Ces dernières résident un peu plus dans les communes du vignoble, mais le maintien de la viticulture et le prix élevé du foncier à l'Ouest de l'agglomération font que cadres et ouvriers cohabitent à l'Est de l'agglomération, dans le Ried.

Globalement, l'agglomération de Colmar présente une assez forte mixité sociale.

### Éléments de méthode

L'étude repose le calcul d'indices de spécialisation qui visent à mesurer la répartition spatiale des catégories sociales. Au niveau régional, ont été retenues les données suivantes :

- Catégories socio-professionnelles en distinguant les «ouvriers» et «chef d'entreprise, artisans, commerçants, cadres et professions intellectuelles supérieures»
- Qualité de l'emploi mesurée par la part des CDI ou de la fonction publique dans l'emploi
- Familles monoparentales et grandes familles de plus de 4 enfants
- Niveau de formation inférieur au niveau Vbis et supérieur au niveau II
- Le taux de chômage et le chômage des jeunes de -25 ans



## L'AGGLOMÉRATION MULHOUSIENNE EST COMPOSÉE DE DEUX SOUS-ENSEMBLES

Dans la partie Sud de l'agglomération et le long de l'autoroute conduisant en Suisse, les CSP supérieures, au haut niveau de formation sont fortement sur-représentées. Les populations ouvrières, au faible niveau de formation se concentrent dans la ville centre et les communes du Nord de l'agglomération, dans le Bassin Potassique.

De ce fait, la ville de Mulhouse se trouve face à une problématique spécifique : reconquérir son centre, attirer une population plus dotée en ressources.

Quelques communes situées à l'Ouest de l'agglomération présentent un certain attrait pour les CSP « supérieures », mais l'espace urbain et sa périphérie ne sont pas fortement investis par des emplois correspondant aux fonctions métropolitaines.

# L'agglomération de Strasbourg

*Strasbourg est une métropole régionale qui ne connaît pas de ville concurrente dans le département, ni même au niveau régional.*

*Sa situation est confortée par le rôle important qu'elle joue au niveau européen et international. Les emplois de cadres des fonctions métropolitaines y sont donc nombreux. Le niveau de formation de la population de la CUS est élevé. Mais, comme de nombreuses agglomérations, la CUS est organisée en couronnes, autour de la ville-centre. L'analyse des indicateurs de précarité montre que la CUS est un territoire au clivage assez marqué entre Strasbourg et sa première couronne et les communes de deuxième couronne.*



La précarité dans la Communauté Urbaine de Strasbourg

## UN FORT CLIVAGE SOCIO-SPATIAL À STRASBOURG

Strasbourg est la commune de la CUS où les différences socio-spatiales sont les plus marquées. La ville accueille des institutions européennes et internationales qui pourvoient de nombreux emplois métropolitains supérieurs. Les titulaires d'un diplôme de niveau II représentent 32,4% de la population pour 21,2% au niveau régional. Ils habitent de préférence certains quartiers comme le centre-ville, le Wacken, Contades, la Robertsau, où les cadres et chefs d'entreprises sont largement sur-représentés.

Deux importantes zones d'activités (Port du Rhin et Plaine des Bouchers) fournissent plus de 10 000 emplois, dont beaucoup d'emplois ouvriers. Ceux-ci tendent à occuper des espaces spécifiques, comme les quartiers d'habitat social.

Les faubourgs anciens, tels le Vieux Cronembourg et Neudorf accueillent des populations relativement mixtes, et un renouvellement de population y est en cours.

La présence de ces deux types de population explique que les revenus médians à Strasbourg sont relativement faibles : 15 467 € pour 18 280 € dans le Bas Rhin. Le montant du premier décile y est également plus faible (3 804 € contre 7 403 €). La ville accueille encore une plus large part des personnes totalement dépendantes des prestations sociales : 16,4 % contre 11,6 % au niveau départemental.

## LA PREMIÈRE COURONNE, UN TERRITOIRE CONTRASTÉ

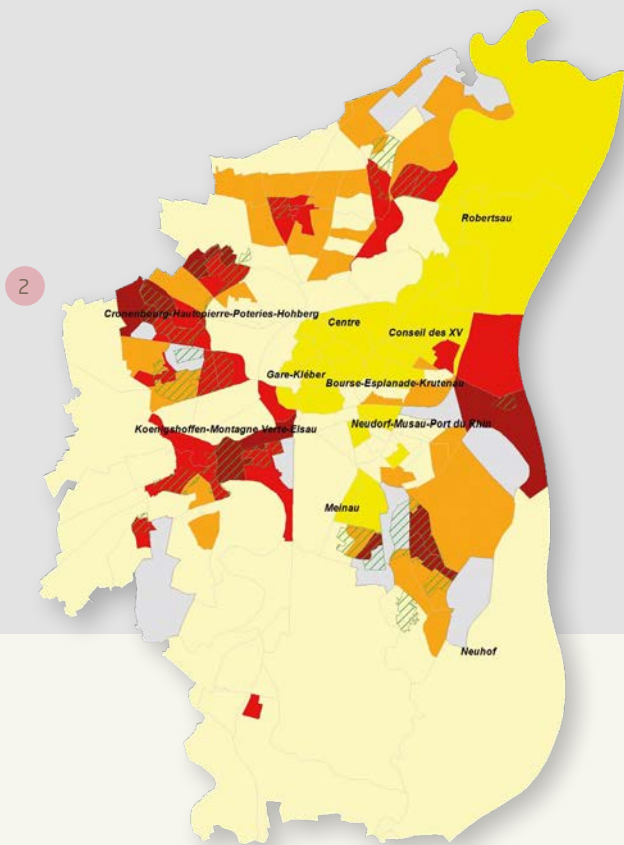
Les communes de première couronne (Schiltigheim, Bischheim, Hoenheim, Eckbolsheim, Lingolsheim, Ostwald et Illkirch-Graffenstaden) peuvent être réparties en deux sous-ensembles. Les trois premières communes, au Nord de Strasbourg, sont beaucoup plus marquées par la précarité que les (quatre) communes de l'Ouest ou du Sud Ouest. Mais, à l'exception d'Eckbolsheim, les revenus fiscaux médians de ces communes sont toujours inférieurs à 20 000 €.

Dans ces communes, les ouvriers sont sur-représentés. Ils forment de 14,2 à 19,4% de la population, ce qui est supérieur à leur part dans la CUS qui est de 12,9%

La commune de Bischheim est l'exemple-type d'un territoire industriel et ouvrier. Cette commune présente le plus fort taux de logements sociaux de la CUS (au regard de la loi SRU), la part la plus importante d'ouvriers, les plus faibles revenus fiscaux médians par unité de consommation, la plus forte part de personnes sorties du système scolaire sans diplôme, la plus importante part de familles monoparentales ainsi que la plus forte proportion de grandes familles.

A l'inverse, c'est la commune qui a le plus faible pourcentage de personnes diplômées de l'enseignement supérieur et de cadres et professions intellectuelles supérieures.





La précarité dans les communes Irisées de Communauté Urbaine de Strasbourg

## LES HABITANTS LES PLUS FAVORISÉS HABITENT DANS LA DEUXIÈME COURONNE

Dans les communes de deuxième couronne, les indicateurs de précarité sont nettement plus favorables que dans le reste de la CUS. Ces communes, et particulièrement Mittelhausbergen (commune la plus riche de la CUS), accueillent plutôt des populations aux revenus élevés, au niveau de formation scolaire élevé, qui font partie des catégories sociales supérieures. Ces communes hébergent ainsi entre 18,6 et 38,8% de CSP « supérieures », pour 11,1% au niveau départemental et 13% au niveau de la CUS.

Corrélativement, ces communes n'hébergent que peu (moins de 8%) de personnes dépendantes à 100% des prestations sociales.

### Éléments de méthode

Les données mobilisées sont celles du recensement de la population, millésime 2006 qui intègrent donc les données recueillies par l'INSEE en 2008. S'y ajoutent au plan infra-communal, les données CAF, 2008 et DGI, 2007 et CNAM 2009. Ces analyses pourront être actualisées au rythme des organismes fournisseurs de données.

- 1 Classe**
- commune peu touchée par la pauvreté
  - commune moins touchée par la pauvreté
  - commune touchée par la pauvreté
- ZUS**
- 2 Classe**
- nul
  - secteur peu touché par la pauvreté
  - secteur moins touché par la pauvreté
  - secteur touché par la pauvreté
  - secteur fortement touché par la pauvreté
  - secteur fortement touché par la pauvreté, taux de chômage très important

## LES ZUS CONCENTRENT LES POPULATIONS LES PLUS PRÉCAIRES

10 des 19 ZUS de la région sont situées dans la CUS et 8 sont localisées pour tout ou partie à Strasbourg. Les grands quartiers d'habitat social sont tous situés dans les faubourgs de la ville, en périphérie du centre élargi.

Près de 15 ans après leur classement en ZUS, les écarts entre ces quartiers et le reste de l'agglomération demeurent importants. À l'exception des ZUS Koenigshoffen et Grand Ried, les revenus fiscaux médians sont toujours inférieurs à 10 000 € dans les ZUS strasbourgeoises qui peuvent accueillir jusqu'à 50% de population totalement dépendante des prestations sociales.

Le profil des ZUS correspond à des territoires ouvriers. Dans les ZUS Hautepierre, Montagne-Verte Elsau, la part des ouvriers avoisine 25% de la population. Elle atteint 50% dans la ZUS Port du Rhin. La part de la population peu formée peut atteindre 80% tandis que celle des titulaires d'un diplôme de niveau II est faible : moins de 5% au Polygone, au Port du Rhin ou à l'Elsau.

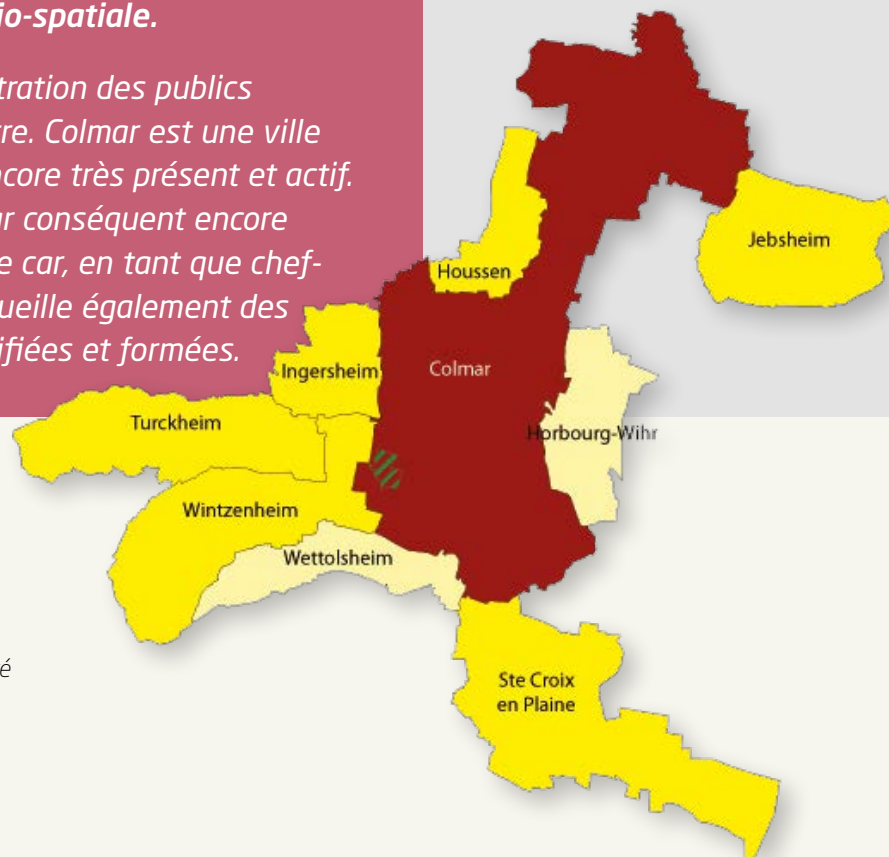
Les ZUS concentrent les grandes familles. La part des familles de plus de 4 enfants dépasse les 10% (18,4% au Polygone), alors que le poids des grandes familles n'est que de 9% dans la CUS ou à Strasbourg. Ces territoires sont également concernés par la monoparentalité qui est y beaucoup plus développée.

Certains quartiers, non classés en ZUS, comme le quartier gare à Strasbourg ou les quartiers Libermann à Illkirch-Graffenstaden et Marais à Schlitigheim, inscrits en priorité 2 au Contrat urbain de cohésion sociale, cumulent des difficultés socio-économiques comparables aux ZUS.

# L'agglomération de Colmar

*Parmi les trois grandes agglomérations alsaciennes, l'agglomération de Colmar est celle qui présente le moins de spécialisation socio-spatiale.*

*Cela s'explique par la concentration des publics défavorisés dans la ville-centre. Colmar est une ville dont le tissu industriel est encore très présent et actif. La population ouvrière est par conséquent encore présente. C'est une ville duale car, en tant que chef-lieu de département, elle accueille également des populations plus aisées, qualifiées et formées.*



- ZUS  
Classe
- commune peu touchée par la pauvreté
  - commune moins touchée par la pauvreté
  - commune fortement touchée par la pauvreté

La précarité dans la Communauté d'Agglomération de Colmar

## DE FAIBLES ÉCARTS ENTRE LES COMMUNES DE LA CAC

En termes de revenu, l'écart entre les communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar est faible. Le revenu fiscal médian est de 16 312 € à Colmar et de 17 588 € dans la CAC, à un niveau proche du revenu médian du département (18 313 €).

Toutefois, un léger écart apparaît entre les communes du Nord de l'agglomération où les revenus fiscaux médians sont inférieurs à 20 000 € et les communes du Sud où les revenus sont supérieurs à 20 000 €.

La ville de Colmar se distingue des autres communes de l'agglomération en accueillant plus de 80 % des allocataires dépendants à 100 % des prestations sociales CAF. Ces personnes sont plutôt logées dans les quartiers Ouest de la ville.

Les ouvriers y sont également sur-représentés. Colmar accueille 75 % des ouvriers de la CAC, qui résident essentiellement à l'Ouest et au Nord de la ville dans les quartiers Europe, Saint Vincent, Saint Joseph, Saint Léon.

## SEULE LA VILLE DE COLMAR SE DÉMARQUE

Colmar est aussi la seule commune où les personnes au faible niveau de formation sont sur-représentées et celles au haut niveau sont sous-représentées. Ces dernières résident plutôt au Sud de la ville.

Le taux de chômage colmarien est plus élevé (12,7 %) que celui des autres communes de l'agglomération, inférieur à 8 %. L'essentiel (82 %) de la population au chômage de la CAC habite Colmar.

Les autres communes de la CAC présentent donc un profil spécifique : elles sont peu touchées par le chômage (par exemple 4,3 % à Wettolsheim pour un taux de chômage départemental de 10,8 %), et accueillent plutôt des populations formées, au niveau supérieur au Niveau II, faisant partie des CSP « supérieures ».

### Éléments de méthode

Aux 4 indicateurs ayant servi à l'analyse régionale, ont été ajoutés au niveau infra-communal :

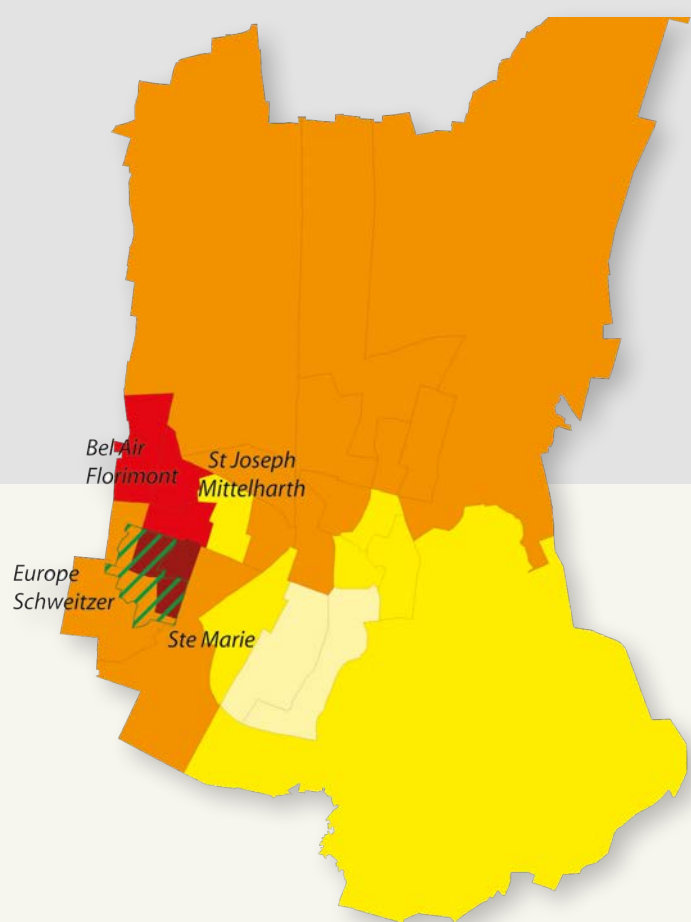
- les revenus fiscaux médians
- la part des ménages à bas revenus
- le montant du premier décile par unité de consommation
- La part des allocataires CAF dont le revenu est constitué à 100% des prestations sociales
- La part des bénéficiaires de la CMU-C



0 3 km

Fonds format BD Topo 2007  
Typologie ADEUS à partir du RRP, INSEE, 2006  
Réalisation ADEUS, janvier 2011

- ☒ ZUS
- Classe
- secteur peu touché par la pauvreté
- secteur moins touché par la pauvreté
- secteur touché par la pauvreté
- secteur fortement touché par la pauvreté
- secteur fortement touché par la pauvreté, taux de chômage très important



La précarité à Colmar

ZUS Europe - Colmar

### TROIS SOUS-ENSEMBLES SONT OBSERVABLES À COLMAR :

**Au Nord**, les quartiers de Saint-Léon, de Saint-Antoine, du Ladhof et de la Mittelhardt sont caractérisés par une part relativement importante à la fois de logements sociaux et de propriétaires occupants. Ces quartiers sont habités par des ouvriers retraités et des personnes faisant partie des CSP moyennes et supérieures, attirées par les secteurs pavillonnaires présents.

Des signes de précarité peuvent être localement repérés. Ainsi, dans la Cité Fleischauer, 21% des allocataires CAF sont dépendants à 100 % des prestations sociales. Ce taux atteint 24% dans les quartiers de la Mittelhardt et Saint Vincent de Paul (pour 14 % au niveau communautaire).

Allant du centre-ville **vers l'Ouest**, la concentration des ménages pauvres, peu formés et peu qualifiés est de plus en plus forte.

Les quartiers de faubourg (Sainte-Marie, Saint-Joseph) demeurent des zones relativement mixtes et attractives. Mais cette mixité se désagrège progressivement en allant vers l'extrême Ouest de Colmar.

Elle fait place à une spécialisation accrue des quartiers en termes d'accueil des populations pauvres, peu qualifiées et dépendantes des prestations sociales.

Les écarts de revenu d'un quartier à l'autre sont conséquents. Le revenu fiscal médian est de 7 121 € dans l'IRIS Europe Sud Est, pour 29 668 € dans l'IRIS au coeur des quartiers Sud de Colmar.

Les deux IRIS correspondant à la ZUS Europe connaissent des taux de chômage élevé : 33 et 31,6 %. Les familles monoparentales et les grandes familles y sont également largement sur-représentées, tout comme dans le quartier Saint Vincent de Paul.

Partant du centre-ville **vers le Sud**, la part des ménages aisés, bien formés et qualifiés croît. Les quartiers Sud, et le quartier des Maraîchers en particulier, sont des quartiers attractifs, caractérisés par un urbanisme très aéré, avec de grandes parcelles accueillant des maisons de maître.

Les ouvriers y sont largement sous-représentés, au contraire des catégories supérieures. Le Sud de Colmar est épargné par le chômage et l'on n'y dénombre que peu de familles monoparentales.

# L'agglomération de Mulhouse et

*L'occupation sociale du territoire est très différenciée dans l'agglomération mulhousienne où les ouvriers et les catégories supérieures se mêlent peu.*

*L'agglomération de Mulhouse est distribuée en trois espaces. D'une part, la Ville de Mulhouse qui a le revenu fiscal médian le plus faible du département ; d'autre part, les 17 communes du Sud et de l'Est de l'agglomération qui ont des revenus largement supérieurs (plus de 20 000€ contre 18 313 dans le Haut Rhin) et enfin les 11 communes du Bassin Potassique dont le revenu fiscal médian est proche du niveau départemental.*

*Cependant, ces communes tendent à se rapprocher de la ville-centre sur plusieurs indicateurs.*



ZUS la Thur et Markstein - Wittenheim/Wittelsheim : quartier du Markstein à Wittenheim

- 1  ZUS  
Classe
- commune peu touchée par la pauvreté
  - commune moins touchée par la pauvreté
  - commune fortement touchée par la pauvreté

- 2  ZUS  
Classe
- secteur peu touché par la pauvreté
  - secteur moins touché par la pauvreté
  - secteur touché par la pauvreté
  - secteur fortement touché par la pauvreté
  - secteur fortement touché par la pauvreté, taux de chômage très important

## UNE SPÉCIALISATION SOCIO-SPATIALE MARQUÉE

La ville de Mulhouse concentre les publics peu formés qui occupent des postes d'ouvriers, peu qualifiés et aux faibles revenus. Le montant du premier décile est de 3 078 € alors qu'il est de 14 164 € au niveau départemental. Les ouvriers représentent 20,6% de la population active, contre 14% en France. A l'inverse, peu de CSP supérieures y habitent : 8% (11,5% en France).

Avec 18,2 % de population de niveau II de formation, la ville se trouve sous la moyenne régionale. 45 % de sa population a un niveau inférieur au niveau Vbis (contre 33% à Strasbourg) et la situation tend à se dégrader depuis 1999.

21% des allocataires CAF y sont totalement dépendants des prestations sociales, pour 12,5% au plan départemental. La ville de Mulhouse abrite 79% des bénéficiaires de la CMU-C de l'agglomération.

La population mulhousienne est fortement touchée par le chômage avec 21,3% de la population active qui se déclare au chômage. Les jeunes sont particulièrement concernés : 33,7% d'entre eux se déclarent au chômage.

## LE NORD DE L'AGGLOMÉRATION PLUS PRÉCAIRE QUE LE SUD

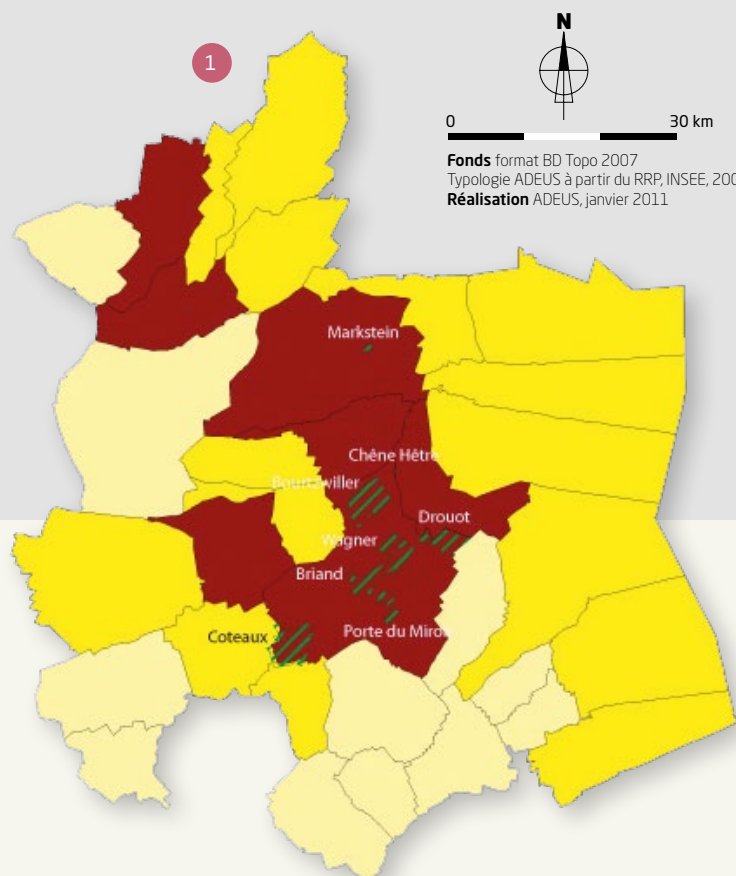
La situation socio-économique des communes du Bassin Potassique et notamment Wittenheim et Wittelsheim, est proche de celle de la ville de Mulhouse. A Wittelsheim, par exemple, seuls 4,8% de la population appartiennent aux CSP supérieures (9,1 % au plan départemental). Les ouvriers y représentent 22,3% de la population (19,1% au plan départemental). Les personnes au niveau d'études faible y sont sur-représentées (40,8% ) et à l'inverse, les haut niveaux d'études sont sous représentés : 10,6 % pour 22,4 % en France)

Les communes de la seconde couronne, plus villageoises, connaissent une mixité sociale beaucoup plus forte. Il n'y a pas de sous ou sur-représentation forte des ouvriers ou des CSP supérieures.

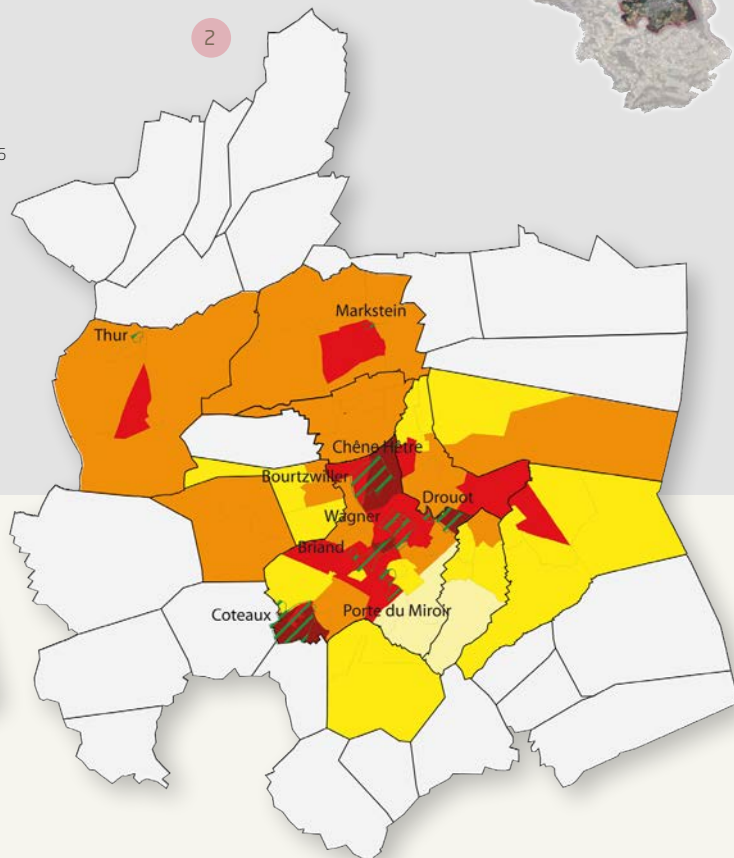
Au Sud, dans un croissant allant de Reiningue à Eschentzwiller, résident de façon privilégiée des populations formées, qualifiées, occupant des postes stables, et aux revenus beaucoup plus élevés.



# Wittelsheim



La précarité dans la Communauté d'Agglomération de Mulhouse



La précarité dans les communes Irisées de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse et Wittelsheim

## LES DIFFICULTÉS SOCIALES DÉPASSENT LE CADRE DES ZUS

A Wittelsheim, la ZUS la Thur et Markstein affiche un revenu médian de 7 660 € qui s'explique par un fort taux de chômage, que l'on retrouve également dans la commune de Wittenheim. Ces deux communes partagent également le fait d'héberger de nombreuses familles monoparentales et des grandes familles.

Les quartiers centraux de Mulhouse, soit les quartiers Wolf-Wagner, Vauban-Nepper, Briand-Franklin et Porte du Miroir, classés en ZUS, sont habités par des personnes appartenant plutôt aux catégories ouvrières, au faible niveau de formation, qui connaissent très souvent le chômage et une plus grande précarité de l'emploi. D'où des revenus médians faibles : 7 975 € pour la ZUS Drouot, 12 282 € pour la ZUS Porte du miroir. Ces quartiers voient aussi une sur-représentation des familles monoparentales et des grandes familles.

### Éléments de méthode

La Ville de Wittelsheim n'appartient à aucun EPCI. Elle figure aux côtés de la communauté d'agglomération de Mulhouse car l'un de ses quartiers est inscrit en ZUS.

La faible mixité sociale constitue sans doute l'un des enjeux majeurs pour l'avenir de la ville

Les communes d'Illzach et de Rixheim contiennent chacune un quartier d'habitat social. Dans le quartier de la Rotonde, antérieurement concerné par le Contrat de ville, le revenu médian n'est que de 14 164 €. Ce quartier connaît un fort taux de chômage, tout comme la partie Sud d'Illzach. Les familles monoparentales et les grandes familles y sont sur-représentées.

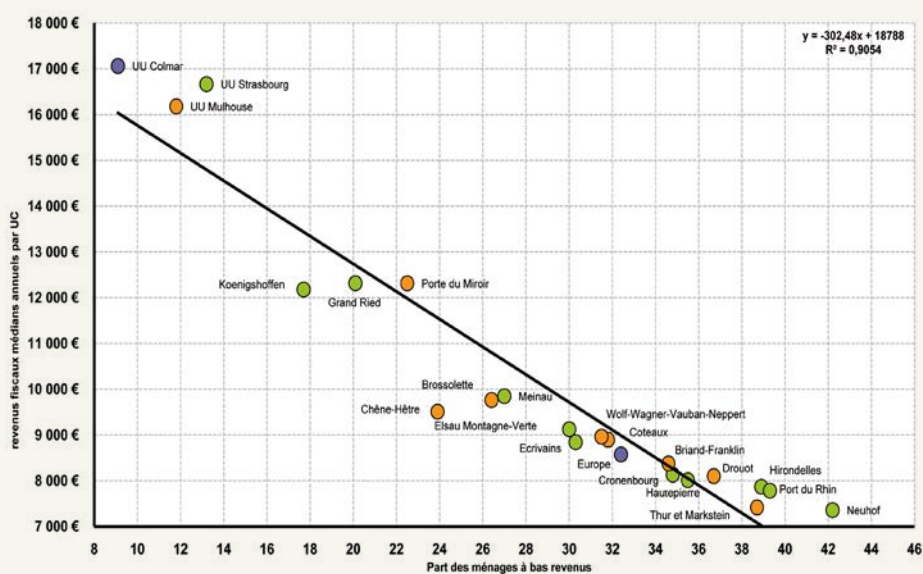
Dans Mulhouse même, le quartier du Reberg, au Sud de la commune, a le même profil que les communes du Sud de l'agglomération : il abrite plutôt des CSP supérieures, au niveau de formation et de revenu élevé, à l'emploi stable. Cette population connaît relativement peu le chômage.

Un peu plus à l'Ouest, les quartiers Dornach et Haut Poirier présentent un profil proche de celui du Reberg.

# Les ZUS : des territoires hétérogènes

*Les indicateurs socio-économiques concernant les Zones Urbaines Sensibles montrent un écart important entre elles et leur unité urbaine.*

*Dans trois cas, cet écart est moindre, mais cela est d'abord dû au périmètre des ZUS en question, qui sont hétérogènes et mêlent des espaces en plus ou moins grandes difficultés. Les ZUS cumulent les problématiques socio-économiques : faible niveau de formation, fort taux de chômage, faibles revenus... qui font de la formation et de l'insertion professionnelle un enjeu majeur dans une optique de rattrapage.*



Part des ménages à bas revenus et revenus fiscaux médians annuels par unité de consommation



ZUS Chêne-Hêtre - Illzach

## IL NE SEMBLE PAS Y AVOIR DE LIEN ENTRE LA PLUS OU MOINS BONNE SANTÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'UNITÉ URBAINE ET LA SITUATION DES ZUS

L'unité urbaine de Colmar présente, au vu des indicateurs socio-économiques retenus, la situation la plus favorable. Le taux de chômage et la part des ménages à bas revenus sont plus faibles que dans les autres unités urbaines, les revenus fiscaux y sont supérieurs. Mais la ZUS colmarienne « Europe » ne semble pas bénéficier de cette situation.

Le taux de chômage y frôle les 20%, supérieur à celui de la ZUS de la Meinau de à Strasbourg, tout comme

d'ailleurs la part des ménages à bas revenus. Le revenu fiscal médian n'est que de 8 500 €, inférieur à celui des ZUS Wolf-Wagner Vauban-Neppert et des Coteaux, qui font partie de l'unité urbaine de Mulhouse dont la situation économique est nettement moins favorable.

### Éléments de méthode

Les graphiques ont été élaborés en croisant :

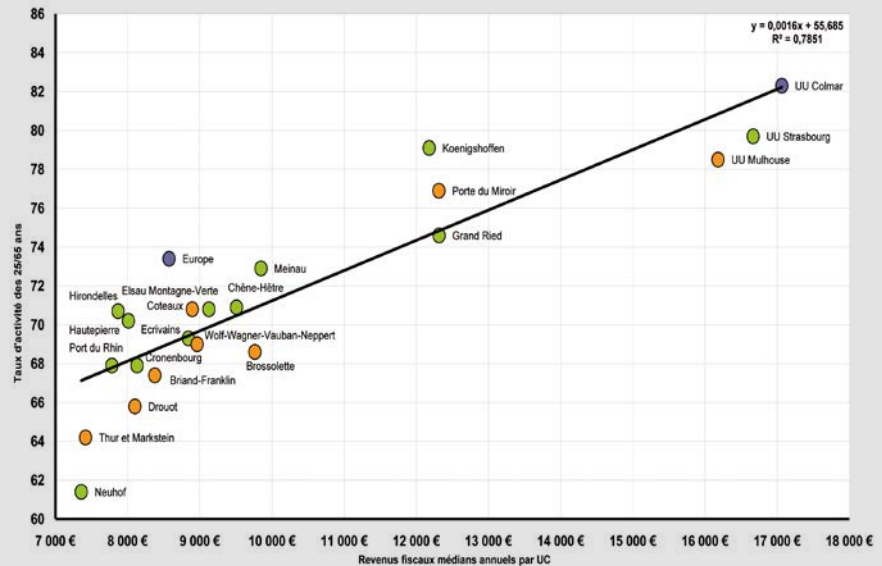
- La part des ménages à bas revenus
- Les revenus fiscaux médians
- Le taux d'activité
- Le taux de chômage

La droite de régression permet de positionner les ZUS les unes par rapport aux autres et par rapport à leur unité urbaine d'appartenance.

## DES ZUS TOUJOURS PLUS MAL LOTIES QUE LEUR UNITÉ URBAINE

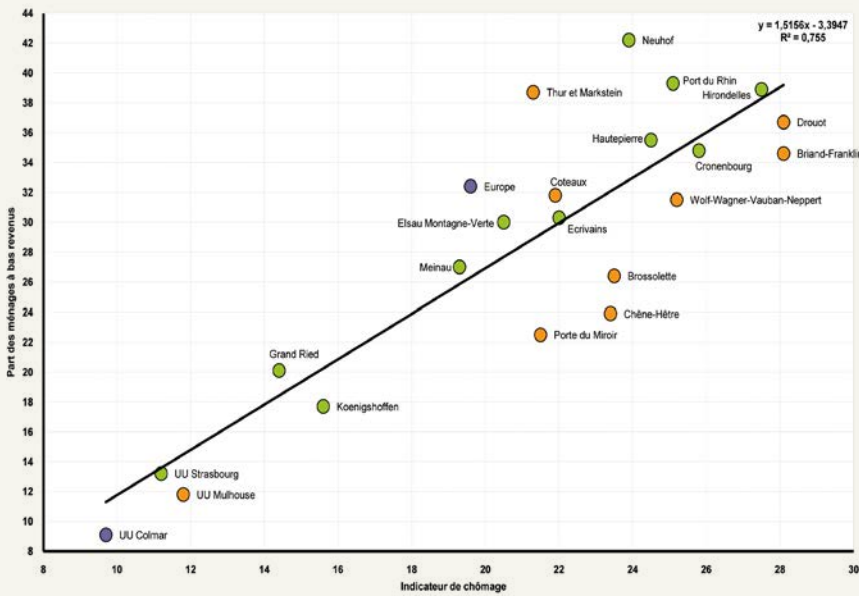
Quel que soit l'indicateur retenu, la situation des ZUS est toujours plus défavorable que celle de leur unité urbaine. Ce qui est logique, dans la mesure où leur classement en ZUS se justifie par les importantes difficultés socio-économiques rencontrées par la population.

Par exemple, la ZUS strasbourgeoise du Neuhof, qui présente des difficultés particulièrement fortes, connaît un écart de 28 points avec l'agglomération de Strasbourg quant à la part des ménages à bas revenus, de 18 points en ce qui concerne le taux d'activité et de 13 points pour le chômage.



**Sans être toujours aussi élevés, les écarts constatés entre les ZUS et leur unité urbaine sont toujours considérables.**

*Revenus fiscaux annuels médians par unité de consommation et taux d'activité des 25-65 ans*



*Indicateur de chômage et part des ménages à bas revenus*

*ZUS de la Meinau - Strasbourg : Parc*

## TROIS ZUS SE DÉMARQUENT ET SEMBLENT CONNAÎTRE UNE SITUATION MEILLEURE : GRAND RIED, ET KOENIGSHOFFEN DANS LA CUS ET PORTE DU MIROIR À MULHOUSE.

Ces écarts s'expliquent par le fait que ces 3 ZUS sont composites et englobent des sous-territoires très divers. Ainsi, le périmètre de la ZUS Porte du Miroir forme un huit. Dans sa partie Sud, se trouvent des logements anciens, habités par des publics quelquefois en grandes difficultés. Ces difficultés se renforcent avec l'arrivée récente de personnes provenant des pays de l'Est et des Balkans.

Mais, dans sa partie Nord, la ZUS comprend une part importante du centre historique de Mulhouse. La population y est moins en difficultés et surtout est beaucoup plus mixte.

De ce fait, les indicateurs socio-économiques sont plus favorables dans cette ZUS que dans les autres. Cette explication vaut aussi pour les ZUS de Koenigshoffen et Grand Ried à Strasbourg.

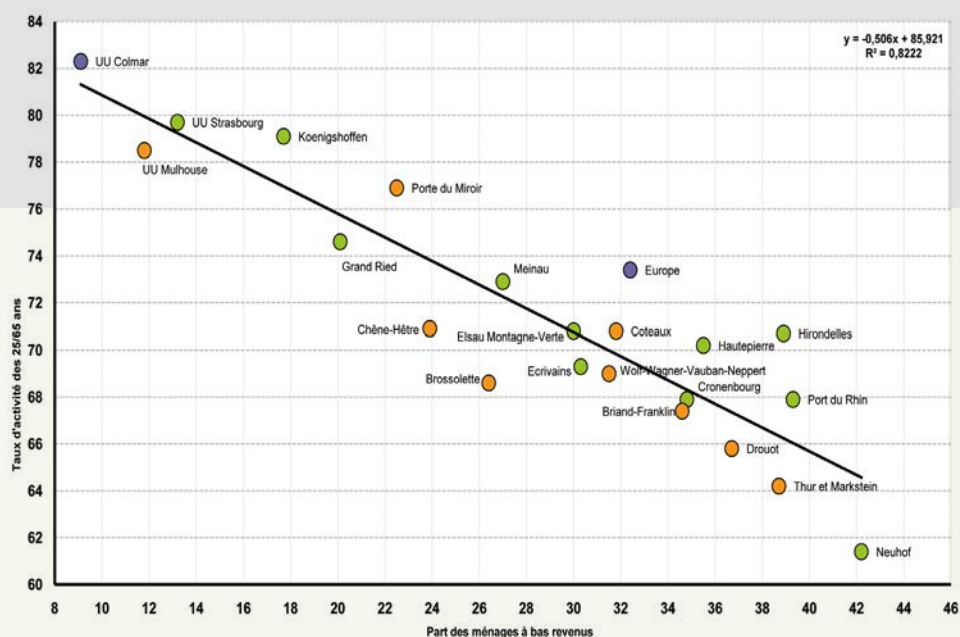
**Ce constat, joint au fait que des territoires non classés ZUS connaissent des difficultés aussi importantes incite à poser la question des zonages de la politique de la ville.**



# Les ZUS : des territoires hétérogènes



ZUS Port du Rhin - Strasbourg



Part des ménages à bas revenus et taux d'activité des 25/65 ans

## LES ZUS CUMULENT BIEN LES DIFFICULTÉS

Le taux d'activité dans l'unité urbaine de Mulhouse est à peine supérieur à 78%, ce qui en fait le territoire le moins bien placé parmi les trois agglomérations. Malgré cela, seule une ZUS (Koenigshoffen, dans l'unité urbaine de Strasbourg) a un taux d'activité supérieur.

De manière générale, le taux d'activité dans les ZUS est faible : 9 des 19 ZUS ont un taux d'activité inférieur à 70%.

Ce faible taux d'activité est corrélé à des revenus fiscaux médians faibles. Alors que les revenus fiscaux médians sont supérieurs à 16 000 € dans les trois unités urbaines, ce revenu est au mieux légèrement supérieur à 12 000 € dans les ZUS. Dans 4 ZUS, ce revenu est inférieur à 8 000 €. Dans 16 ZUS sur 19, ce revenu n'atteint pas 10 000 €.

Les ZUS concentrent donc une part importante de ménages à bas revenus. Dans les trois unités urbaines, la part des ménages à bas revenus n'atteint pas 14%. Cette part s'établit presque au double (24%) dans 16 des 19 ZUS de la région.

Cette situation pose, d'une part la question de l'accès à l'emploi pour les publics résidant en ZUS ; d'autre part, celui de la qualité de l'emploi auquel ils peuvent prétendre.

Dans les ZUS qui connaissent un taux d'activité relativement important (Koenigshoffen, et dans une moindre mesure Porte du Miroir et Grand Ried), les revenus fiscaux médians peinent à dépasser 12 000 €

**En amont, se pose la question de la formation des personnes. Les ZUS figurent toujours parmi les territoires où la part de la population ayant un très bas niveau de formation est la plus importante.**



# Des interventions variées aux effets différents

*La nécessaire intervention sur l'urbain se heurte à des problématiques foncières différentes selon :*

- le statut de propriété des immeubles,
- le découpage foncier,
- les niveaux de protection du patrimoine.

*Ces contraintes et opportunités orientent l'action vers l'un des quatre types d'intervention suivants, dont les effets sur les peuplements des quartiers diffèrent.*



ZUS Drouot - Mulhouse : plan de situation



ZUS Drouot - Mulhouse

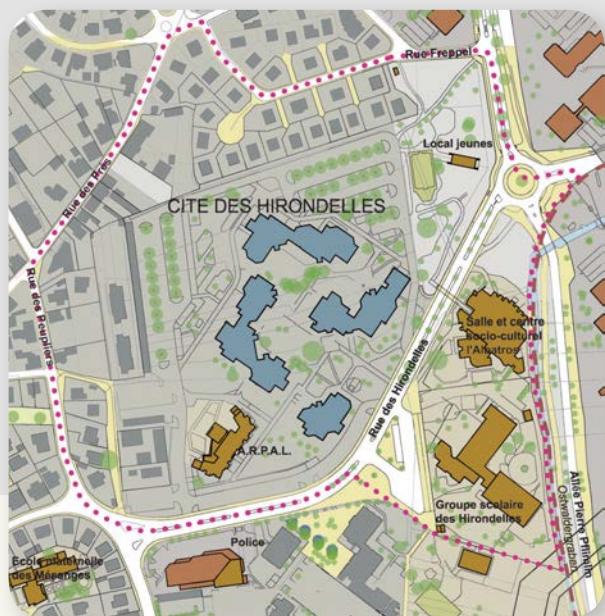
**L'ATTENTISME SE CARACTÉRISE PAR LA DIFFICULTÉ D'Y DÉPLOYER UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE EN RAISON DU CARACTÈRE PATRIMONIAL DU BÂTI OU DE L'EXTRÊME COMPLEXITÉ DE LA SITUATION FONCIÈRE OU IMMOBILIÈRE.**

Le quartier du Vieux Drouot à Mulhouse illustre bien cette situation-type. Le bailleur social ne peut pas modifier de manière lourde la structure du bâti sans

détruire le cachet de cette cité-jardin construite au début des années 1930. De même, une intervention lourde sur l'espace public risquerait de grever le plan orthogonal et les coeurs d'îlots qui sont l'essence même de la cité-jardin.

Le parti pris a été d'intervenir sur les marges du quartier, parfois en dehors du périmètre de la ZUS, en espérant des retombées positives pour les habitants de la ZUS. Ainsi, la Caserne Drouot a été rénovée et transformée en village artisanal. Cependant, cet espace est centré sur lui-même et n'est pas ouvert sur le quartier.

# Des interventions variées aux effets



PRU des Hirondelles (Lingolsheim) :  
le quartier avant les démolitions...



...le quartier à terme

## LA DÉMOLITION D'UNE CITÉ PERMET DE RECONSTRUIRE UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS, PLUS VARIÉE ET SUSCEPTIBLE D'ENGENDRER UNE PLUS GRANDE MIXITÉ SOCIALE.

Avec ses 567 logements, la ZUS des Hirondelles à Lingolsheim fait l'objet d'un important projet de rénovation urbaine qui doit conduire à la disparition de la ZUS.

Préalablement à la démolition des immeubles, un important travail de prospection foncière et de construction de logements a été réalisé, qui a permis de reloger les familles. Le PRU a donc généré des projets immobiliers et urbains à l'échelle de toute la ville. Il a également été l'occasion d'un décloisonnement de l'ensemble des services opérationnels de la Ville, de la CUS et du bailleur social, qui travaillent davantage

en transversalité. Toutes les fonctions urbaines (déplacements, restauration scolaire, services à la population...) ont été questionnées dans cette opération.

A Mulhouse, la «Cité des 420», dans la ZUS Brossolette, disparaît également. Une partie des ménages a été relogée dans les quartiers anciens de Mulhouse, eux-mêmes classés en ZUS. Grâce à une opération de « recyclage-bailleurs » de nouveaux logements sociaux, qui faisaient défaut, y ont été créés. L'offre sera également reconstituée sur site avec un projet de reconstruction qui comprend à la fois du logement social, de l'accession à la propriété et des logements en locatif libre. Reste à savoir si une population nouvelle viendra résider dans ce quartier à l'image forte.

### Éléments de méthode

L'étude a permis de repérer quatre grands types d'intervention publique dans les quartiers en rénovation urbaine, qui rencontrent des contraintes diverses et produisent des effets très différents notamment en matière de peuplement des quartiers.



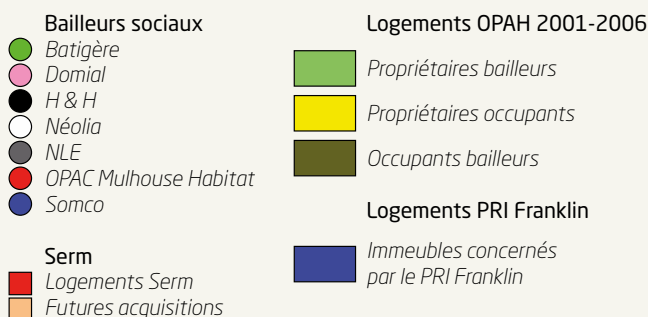
## LA DENTELLE SYMBOLISE DES INTERVENTIONS COMPLEXES DANS DES TISSUS URBAINS DENSES, DOMINÉS PAR L'HABITAT PRIVÉ, APPARTENANT À DES PETITS PROPRIÉTAIRES PLUTÔT QU'À DES OPÉRATEURS SPÉCIALISÉS.

Les opérations qui se déroulent dans les ZUS des quartiers anciens de Mulhouse (Briand-Franklin et Wolf-Wagner-Vauban-Neppert) peuvent être prises en exemple. Les projets de rénovation urbaine y conjuguent des outils complémentaires comme les opérations de Restauration Immobilière, les OPAH, les procédures ZAC, le recyclage bailleur etc.

La mobilisation de ces outils a créé une offre de logements de meilleure qualité grâce à la rénovation de logements acquis par les bailleurs sociaux, ou à des constructions neuves. Néanmoins, la composition socio-économique des quartiers n'a pas (encore ?) évolué. D'une part, l'offre en logements conventionnés s'adresse par définition à des publics modestes ; d'autre part, les institutions publiques ne maîtrisent pas les flux de population qui tendent à se renouveler.



PRU Franklin (Mulhouse) : une stratégie d'intervention à l'échelle de l'immeuble



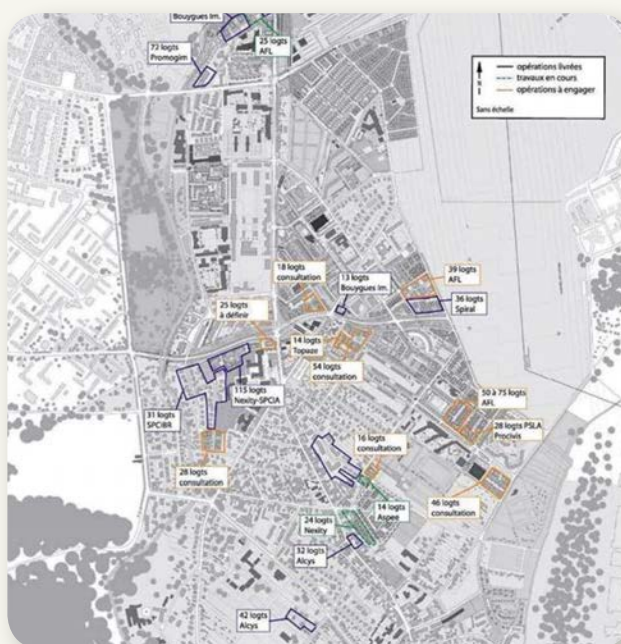
## LA CRÉATION DE VALEUR FONCIÈRE CONSISTE, PAR LA REQUALIFICATION ET LES INVESTISSEMENTS PUBLICS, À OFFRIR DE NOUVEAUX ESPACES À LA PROMOTION PRIVÉE.

Concernant le quartier Neuhof, une convention de rénovation urbaine a été conclue en 2005. Depuis, la transformation urbaine du quartier est nette, avec l'arrivée du tramway, la création d'un centre commercial, l'aménagement de voies de liaison avec les quartiers voisins, des démolitions, la création de 700 emplois et d'une zone artisanale...

Ces opérations contribuent à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et changent l'image de Neuhof. La libération de foncier générée par les démolitions a incité la promotion privée à y investir. Des espaces qui jusqu'alors avaient une faible valeur foncière sont devenus attractifs. Ce changement est lié à la forte attractivité de Strasbourg, qui crée des tensions sur les marchés foncier et immobilier.

Cependant, plus de la moitié des logements sociaux du quartier ne sont pas concernés par le PRU. Les opérations engagées mettent en évidence l'état de dégradation du bâti et des espaces publics des secteurs non concernés. La question de la mixité

sociale dans ce quartier peut être posée car si une population nouvelle y arrive, elle ne se mêle que fort peu à la population déjà en place. La logique de résidentialisation peut conduire à la clôture des espaces et à un côté à côté incertain.



PRU du Neuhof (Strasbourg) : quelques programmes d'accession à la propriété (extrait)

**Etude éditée et imprimée par :**

**L'Agence de Développement et d'Urbanisme  
de l'agglomération Strasbourgeoise**

9 Rue Brûlée, CS 80047 • 67002 STRASBOURG cedex

Tél : 03 88 21 49 00

**[www.adeus.org](http://www.adeus.org)**

**L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne**

33 Grand'Rue • 68100 MULHOUSE

Tél : 03 89 45 90 00

**[www.aurm.org](http://www.aurm.org)**

**Rédaction :**

Sébastien DASSONVILLE, Vincent FLICKINGER, Didier TAVERNE

**Cartographie :**

Fanny CHAILLOUX, Claire-Marie SCHNITZLER

**Crédit Photos :**

ADEUS, AURM