



Evolution 2000/2006 des quartiers du Programme de Rénovation Urbaine



**Les quartiers
en mouvement**

SOMMAIRE

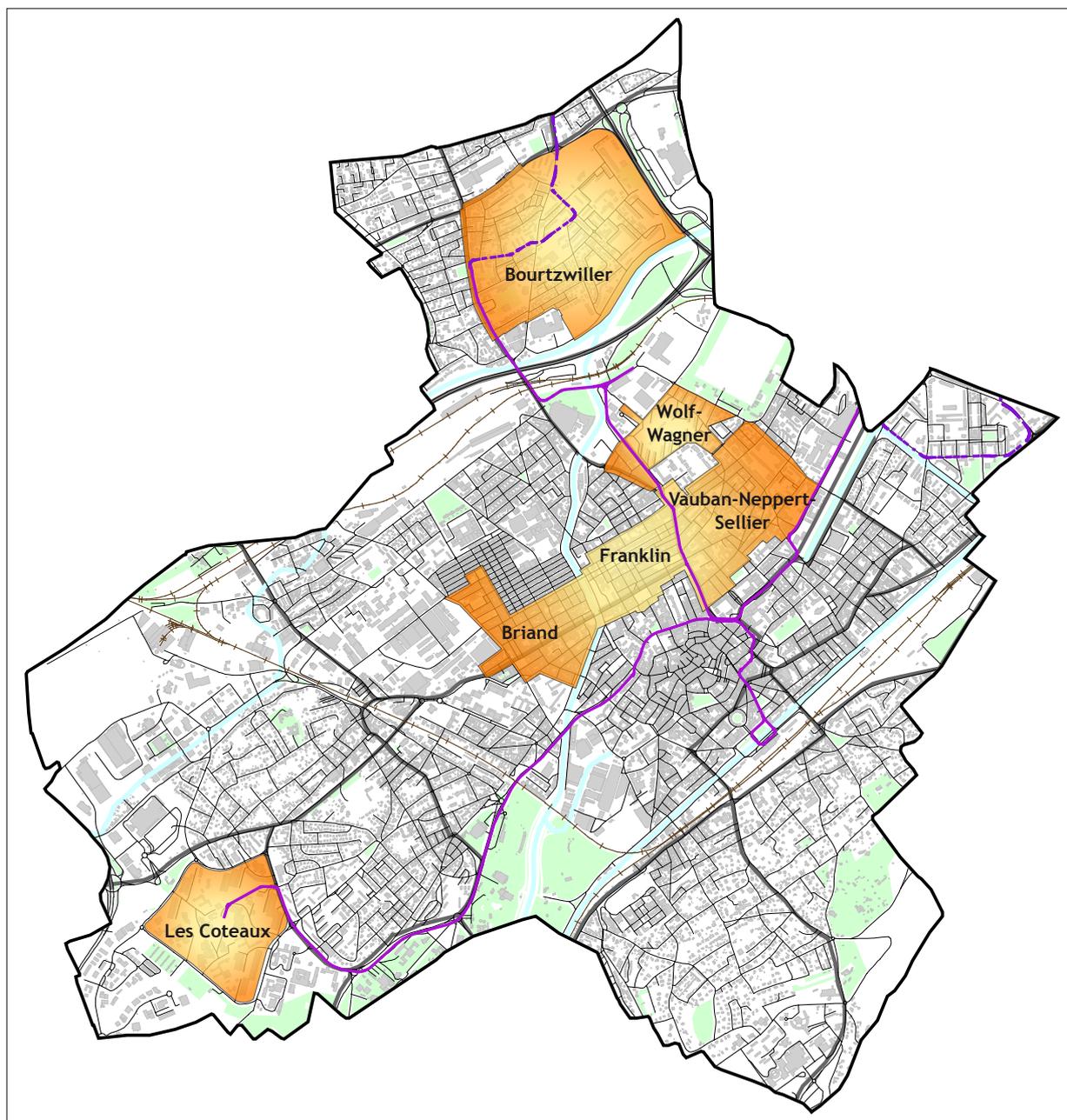
OBJECTIFS DE L'OBSERVATOIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN	p.3
LE PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE: ENJEUX, OBJECTIFS ET TERRITOIRES	p.4
1- EVOLUTION DE L'HABITAT ET DYNAMIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	p.7
1-1 Un rythme de construction neuve et de réhabilitations de plus en plus dynamique	p.7
1-2 Un rythme de démolitions lui aussi dynamique	p.9
1-3 L'apport des bailleurs sociaux à la réhabilitation de l'habitat dans les quartiers de renouvellement urbain.....	p.11
1-4 Augmentation des prix des intentions de vente	p.15
1-5 Plus d'allocataires logement (CAF) dans les quartiers Briand et Franklin.....	p.17
<i>Ce qu'il faut retenir</i>	p.18
2- EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUE DES QUARTIERS DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	p.21
2-1 Des populations fragilisées plus nombreuses dans les quartiers du PRU	p.21
2-2 Les revenus fiscaux des ménages baissent	p.27
2-3 Embellie récente sur le front de l'emploi.....	p.29
2-4 Stagnation du nombre d'entreprises dans les quartiers du PRU	p.37
2-5 Croissance des effectifs en maternelle, baisse des effectifs en élémentaire et au collège	p.39
2-6 Une évolution contrastée de la délinquance dans les ZUS concernées par le PRU	p.41
<i>Ce qu'il faut retenir</i>	p.42
3- QUI SONT LES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LES QUARTIERS DE RENOUVELLEMENT URBAIN?	p.45
3-1 L'impact de l'OPAH-RU 2002/2006 et de l'ORI Franklin sur le peuplement des quartiers anciens	p.45
3-2 Le peuplement du nouveau parc locatif social: l'exemple de l'opération "Wagner reconstruit" rue de la Mertzau	p.47
3-3 En 2006, la moitié des primo-arrivants étrangers du Haut-Rhin s'est installée à Mulhouse	p.49
ANNEXES	p.51
A- Données de cadrage: les allocataires de la CAF	p.51
B- Glossaire	p.52
C- Abréviations utilisées	p.55

OBJECTIFS DE L'OBSERVATOIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) a fait l'objet d'une convention entre la Ville de Mulhouse et l'ANRU. Un des engagements de la Ville de Mulhouse porte sur la mise en place pour 5 ans d'une mission d'observation continue de l'évolution des territoires, mission d'observation qui s'articule autour de 3 points:

1. mesurer l'évolution des quartiers, en terme de population, d'emploi, de logement, d'activité, de réussite scolaire, de sécurité, d'attractivité des équipements, de relations au reste de la ville,
2. détecter les changements en cours et caractériser les tendances observées,
3. quantifier les résultats et les effets induits des opérations du programme .

Ce document présentera donc l'évolution (2000/2006 ou 2004/2006 suivant la disponibilité des sources de données utilisées) des quartiers du PRU, afin de constituer une base d'observation commune à tous les territoires concernés. Il s'attachera aussi à détecter et caractériser les tendances observées.



Le Programme de Rénovation Urbaine: enjeux, objectifs et territoires

Le Programme de Rénovation Urbaine est une déclinaison du projet urbain de la Ville de Mulhouse. Ce dernier, mis en place au début des années 90, s'articule autour des 4 concepts du projet politique défini par la municipalité:

- la Ville réconciliée: donner l'envie et la possibilité à chaque mulhousien d'habiter sa ville et recréer les conditions d'une cohésion sociale: accroissement, mise à niveau et diversification du parc de logements, équilibre entre environnement et développement, association des habitants à la réflexion sur leur cité.

- la Ville dynamique: favoriser l'installation d'entreprises: création d'une offre immobilière adaptée, renforcer l'attractivité de la Ville à travers l'Université et l'accueil de grands équipements, améliorer l'insertion urbaine des lieux d'activité.

- la Ville réorientée: maîtriser les formes urbaines, de la parcelle à la ville dans son ensemble: intégrer les constructions à leur environnement, renforcer la lisibilité de la structure urbaine, valoriser et requalifier l'espace public, embellir la ville, équilibrer les modes de déplacement.

- la Ville et sa mémoire: sauvegarder et valoriser les traces urbaines et architecturales d'une histoire urbaine riche et originale: préserver le patrimoine bâti, respecter les tracés urbains et révéler le patrimoine architectural et urbain.

La Ville de Mulhouse fixe trois buts au Programme de Rénovation Urbaine:

- reconstruire des tissus urbains de qualité et reliés à la Ville, sur la base de projets urbains de quartier, en valorisant l'apport du Tram-Train, en procédant par la démolition-reconstruction ou la rénovation de l'habitat et par le réaménagement des espaces publics.

- redonner des possibilités de mobilité résidentielle aux habitants de ces quartiers et en attirant de nouveaux habitants vers ces territoires une fois rénovés.

- mettre à niveau les équipements de ces quartiers pour y développer, dans des conditions satisfaisantes, les politiques d'accompagnement social, d'accueil périscolaire, d'offre de loisir et de retour à l'emploi.

Sur un parc de 50 500 résidences principales à Mulhouse en 2003, le programme touchera directement 6 000 logements. Les objectifs quantitatifs sont, par type d'intervention:

- la démolition de 561 logements dont 420 logements sociaux (non compris les 230 logements démolis en 2004) et un foyer de travailleurs migrants de 141 chambres,

- la production de 1 312 logement sociaux dont:

- 754 en reconstruction de l'offre démolie, dont 2 logements foyers de 120 logements,

- 558 PLUS et PLAI en quartiers anciens, dont 3 logements foyers de 215 logements, 200

acquisitions-améliorations de logements dégradés et 143 logements neufs,

- la production de 105 PLS, en quartiers anciens, en neuf et dans des immeubles rénovés,

- la construction de 213 logements en locatif libre ou intermédiaire en quartiers anciens,

- la production de 100 logements en accession dont 44 en accession sociale,

- la rénovation de 1 450 logements privés, par leur propriétaire ou par des investisseurs,

- la réhabilitation de 460 logements sociaux,

- la résidentialisation de 1 111 logements sociaux,

- l'amélioration de 1 707 logements sociaux.

Cette intervention sur les logements s'accompagne d'un investissement sur les équipements et aménagement publics; écoles, structures sociales d'accueil et d'activité (crèches, centres sociaux, sport) et espaces publics de proximité.

Le projet porte sur 4 des 6 ZUS de la Ville, correspondant à 3 quartiers d'habitat ancien dégradé et à 3 quartiers d'habitat social.

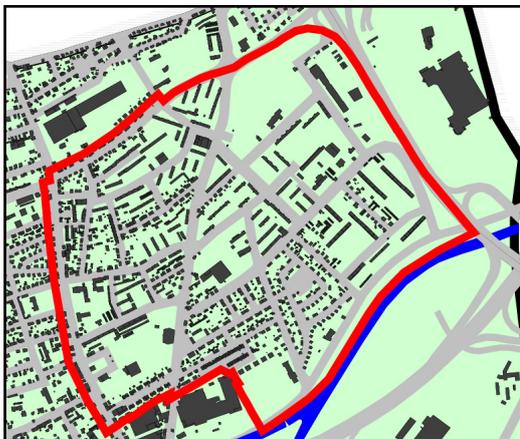


Les 3 quartiers anciens Briand, Franklin et Neppert du 19^e siècle ont fait l'objet du GPV débuté en 2001.

Le tissu urbain de Franklin est composé de 300 immeubles datant principalement de la 2^e moitié du 19^e siècle.

Le quartier Neppert, situé à l'Est de l'avenue de Colmar, comporte de grands îlots hérités de l'activité artisanale.

Le quartier Briand présente une situation proche de celle de Franklin en terme de tissu urbain. Il constitue une entrée du centre-ville.



Le quartier de Bourtzwiller-Est: au nord du territoire communal, est composé en majorité d'habitat social des années 50-60, et d'un petit faubourg de pavillons individuels.



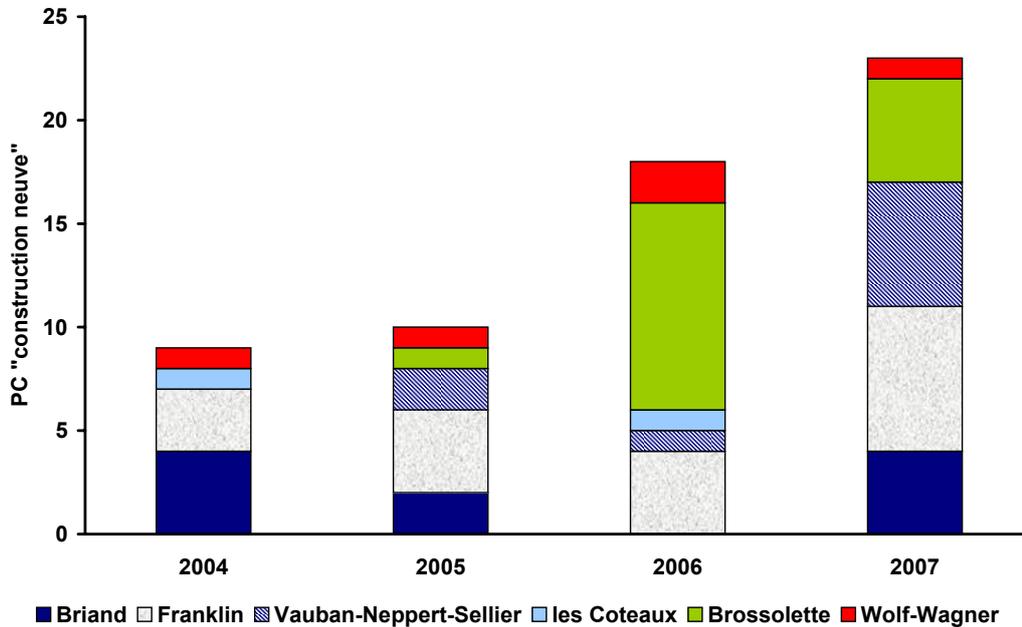
Le quartier Wolf-Wagner: situé dans la ZUS Wolf-Wagner-Vauban-Neppert, il comprend la Cité Wolf des années 20, la Cité Wagner construite en 1956-1958 et dont la rénovation a été initiée en 2001, et un îlot d'habitat ancien qui fait la liaison avec les quartiers anciens péricentraux.



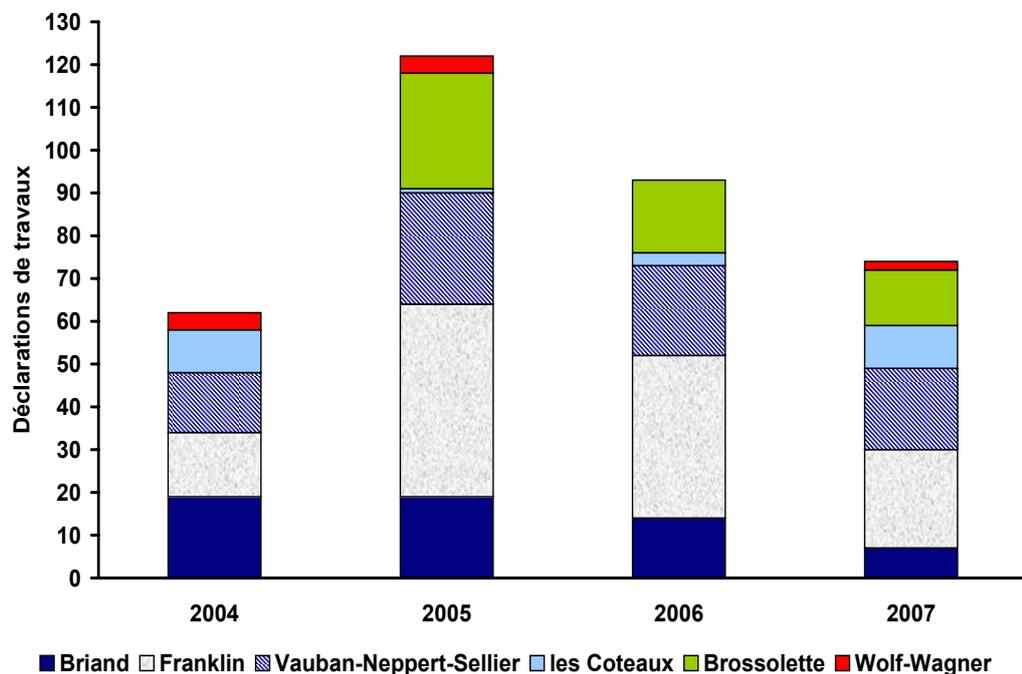
Le quartier des Coteaux: est une ZUP de 9 647 habitants construite dans les années 60. Il a fait l'objet d'un PIC Urban (1994/1999) avec une première opération de démolition de 228 logements en 2002. Il est desservi par le Tram-Train dont une ligne a son terminus au coeur du quartier.

La construction neuve et la réhabilitation dans les quartiers de renouvellement urbain

Dynamisme récent des constructions neuves dans les quartiers de renouvellement urbain



Source: Service Urbanisme Ville de Mulhouse



Source: Service Urbanisme Ville de Mulhouse

Avertissement: Les données utilisées ne sont pas exhaustives. En effet, les permis de construire recensés ici sont seulement ceux qui ont eu un avis favorable et qui ont comme "nature" la construction, l'extension ou le réaménagement d'un bâtiment à usage d'habitation. Les déclarations de travaux ne sont pas filtrées.

Nous ne disposons de données statistiques pour Bourtzwiller en 2004.

1- Evolution de l'habitat et dynamiques de renouvellement urbain

1-1 Un rythme de constructions neuves et de réhabilitations de plus en plus dynamique

Le nombre de permis de construire pour des constructions neuves et ayant eu un avis favorable accordés dans les quartiers de renouvellement urbain a fortement augmenté, passant de 9 pour l'ensemble des quartiers en 2004 à 24 permis en 2007.

Il est intéressant de noter que cette croissance du nombre de permis de construire autorisés est largement porté par les bailleurs sociaux, qui représentent en 2007 1/4 des permis de construire autorisés dans les quartiers du renouvellement urbain.

Cependant, le ralentissement observé depuis environ 1 an à l'échelle nationale risque de venir enrayer cette mécanique.

Mulhouse
Chiffres-clé

Nombre total de permis de construire accordés à Mulhouse	
2004	186
2005	233
2006	244
2007	192

Source: Service Urbanisme Ville de Mulhouse

Paroles d'experts: les Echos/28 mai 2008

«Les chiffres publiés par le Ministère du Développement durable montrent un très net ralentissement de la construction: le nombre de permis de construire a baissé de 5,2% sur un an (février 2007/février 2008).

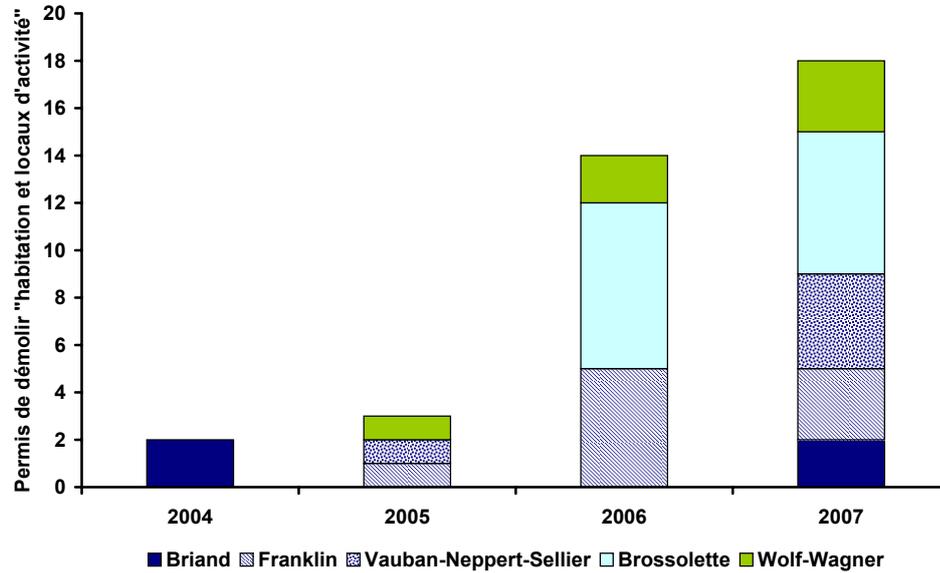
Le phénomène concerne toutes les tailles d'appartements ou de maisons et touche 18 régions sur 22. L'Alsace se démarque avec une hausse de 1,1% du nombre de logements autorisés. Conséquence logique du ralentissement des ventes, les promoteurs commencent à retenir l'offre, c'est à dire à diminuer le nombre de logements en projet».

Après avoir connu une augmentation entre 2004 et 2005, le nombre de déclarations de travaux accordées dans les quartiers de renouvellement urbain semble légèrement se tasser, sans toutefois retomber au niveau de 2004.

Ce sont logiquement les quartiers anciens qui sont majoritairement concernés par la croissance du nombre de déclarations de travaux. On retrouve là encore l'impact du PRU derrière cette dynamique: l'augmentation dans ces quartiers est sans doute due à l'OPAH de Renouvellement Urbain 2002/2006. La nouvelle OPAH-RU 2007/2012 devrait sans aucun doute avoir elle aussi un impact sur la réhabilitation des quartiers anciens du PRU.

La démolition dans les quartiers de renouvellement urbain

Le nombre de démolitions augmente, signe de quartiers qui se renouvellent



Source: Service Urbanisme Ville de Mulhouse

Les permis de démolir présentés ici sont eux aussi uniquement ceux qui ont eu un avis favorable des services instructeurs et qui ont comme "nature" une démolition de bâtiment à usage d'habitation ou d'activité (bureaux, commerce).

1-2 Un rythme de démolitions lui aussi dynamique

Le nombre de permis de démolir a lui aussi fortement augmenté dans les quartiers de renouvellement urbain puisqu'il est passé de 2 autorisations en 2004 à 18 autorisations en 2007.

Cette croissance est aussi observée à l'échelle de la Ville de Mulhouse. Cependant, elle est beaucoup plus rapide dans les quartiers: la part que représentaient ces derniers est passée de 3,7% à 29% entre 2004 et 2007. Cette augmentation est logique puisque les opérations de renouvellement urbain se concentrent dans ces quartiers.

Une lecture plus détaillée montre que les quartiers de Brossolette, Franklin et Vauban-Neppert-Sellier sont plus particulièrement concernés par la croissance du nombre de permis de construire et de permis de démolir autorisés. Cette caractéristique est là aussi logique puisque les grandes opérations de renouvellement urbain qui ont lieu en ce moment à Mulhouse sont localisées dans ces quartiers:

- démolition des 420 à Brossolette/Bourzwiller,
- ZAC Franklin dans le quartier Franklin,
- ZAC Casquettes, Jardins Neppert et Lefebvre à Vauban-Neppert-Sellier.

Il semble bien cependant que ce dynamisme soit plus ancien que le dynamisme de la construction neuve. En effet, les premières démolitions d'ampleur dans les quartiers du renouvellement urbain ont eu lieu aux Coteaux (228 logements démolis en 2002) et à Wolf-Wagner (230 logements démolis en 2003).

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- Les dynamiques de réhabilitations, visibles au travers de la croissance des différentes autorisations d'urbanisme, sont les premiers effets visibles que le Programme de Rénovation Urbaine a permis d'impulser dans les quartiers.

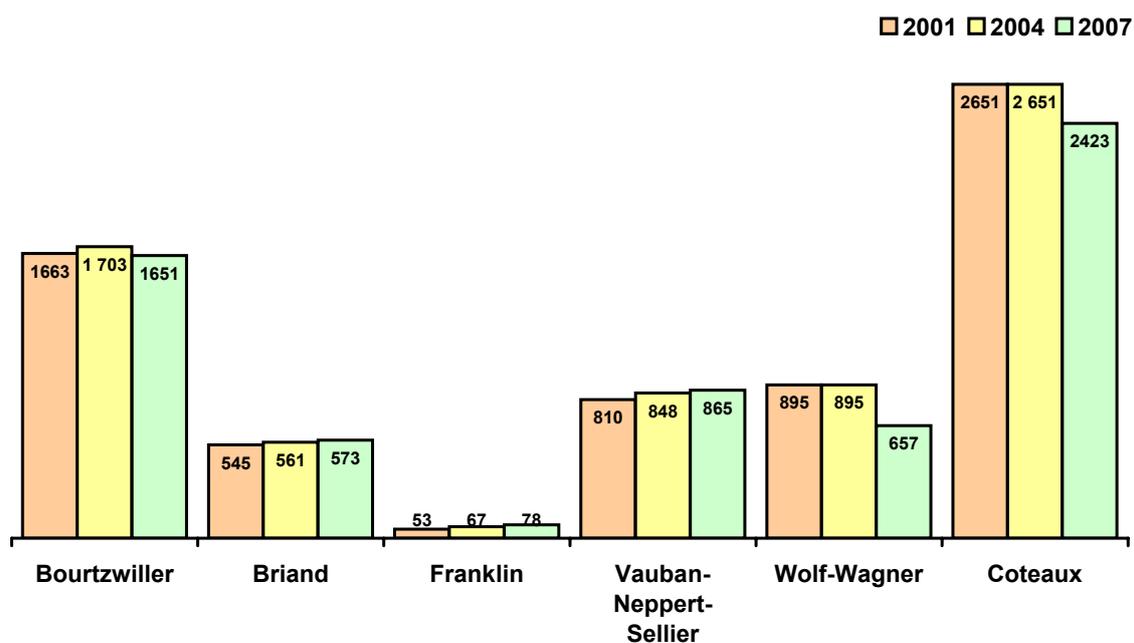
Mulhouse
Chiffres-clé

Nombre total de permis de démolir accordés à Mulhouse	
2004	54
2005	61
2006	68
2007	62

Source: Service Urbanisme Ville de Mulhouse

Evolution du parc locatif social dans les quartiers de renouvellement urbain

Le nombre de logements sociaux baisse dans les quartiers “historiques” du logement social mulhousien: Bourtzwiller, Wolf-Wagner, les Coteaux



Source: EPLS 2001/2007, DRE

162 logements locatifs sociaux financés par l'ANRU entre 2004 et 2007

	PRU	Briand	Coteaux	Franklin	Bourtzwiller	Wolf-Wagner	Vauban-Neppert-Sellier
AA	90	17		8	44		21
PLUS	82	9		8	44		21
dont PLUS-CD	22	3			2		17
PLAI	8	8					
dont PLAI-CD	2	2					
CN	72					54	18
PLUS	72					54	18
dont PLUS-CD	54					54	
PLAI							
Total	162	17	0	8	44	54	39
PLUS	154	9	0	8	44	54	39
dont PLUS-CD	76	3	0	0	2	54	17
PLAI	8	8					
dont PLAI-CD	2	2					

Source: CAMSA/Ville de Mulhouse, service Habitat

1-3 L'apport des bailleurs sociaux à la réhabilitation de l'habitat dans les quartiers de renouvellement urbain

L'impact des opérations de démolition sur l'évolution du parc locatif social

Les démolitions opérées dans les quartiers de Wolf-Wagner et des Coteaux ont mécaniquement fait baisser le nombre de logements locatifs sociaux dans ces quartiers. Elles constituent aussi les premiers jalons d'une volonté de "rééquilibrage" de l'offre locative sociale entre les quartiers historiques d'habitat social à Mulhouse (Wolf-Wagner, les Coteaux, Bourtzwiller,...) et les quartiers anciens d'habitat privé: le déficit a été comblé par la création (construction neuve ou réhabilitation) de nouveaux logements sociaux dans les autres quartiers de Mulhouse. Ainsi, le nombre de logements locatifs sociaux est passé à Mulhouse de 11 212 à 11 643 entre 2001 et 2007. Pour information, l'INSEE dénombrait 48 203 résidences principales au recensement partiel de 2005, soit une augmentation de 4,9% par rapport aux résultats du recensement de 1999.

	2001	2004	2006	2007
Bourtzwiller	1663	1 703	1 651	1651
Briand	545	561	564	573
Franklin	53	67	78	78
Vauban-Neppert-Sellier	810	848	861	865
Wolf-Wagner	895	895	657	657
Coteaux	2651	2 651	2 423	2423
Quartiers PRU	6617	6 725	6 234	6 247
Mulhouse	11212	11 005	11 426	11 643

Source: EPLS 2001/2007, DRE

Grande stabilité des typologies de logement

La typologie des logements locatifs sociaux est restée très stable entre 2001 et 2007. Ainsi, les petits logements (1-2-3 pièces) restent majoritaires (60%) à Mulhouse et dans les quartiers RU (54%). On note en revanche une plus forte concentration de grands logements dans les quartiers de renouvellement urbain: la part des logements de 4 et 5 pièces est de 46% dans ces quartiers contre 40% pour l'ensemble de Mulhouse. Cette concentration concerne principalement les quartiers de Bourtzwiller, Wolf-Wagner et des Coteaux.

PRU	2001	2004	2006	2007
1 pièce	2,6%	2,6%	2,4%	2,5%
2 pièces	20,7%	20,8%	20,7%	20,8%
3 pièces	30,2%	30,2%	30,1%	30%
4 pièces	32,3%	32,3%	32,9%	32,9%
5 pièces	14,2%	14,1%	13,9%	14%

MULHOUSE	2001	2004	2006	2007
1 pièce	3,5%	3,4%	3,3%	3,3%
2 pièces	20,8%	20,9%	20,7%	20,6%
3 pièces	35,2%	35,4%	35,4%	35,5%
4 pièces	28,4%	28,4%	28,5%	28,5%
5 pièces	12,1%	12%	12,1%	12%

Source: EPLS 2001/2007, DRE

Evolution des logements financés par l'ANRU entre 2001 et 2007

La construction de 162 logements locatifs sociaux a été financée par l'Etat dans les quartiers de renouvellement urbain entre 2001 et 2007. Ce sont en grande majorité des financements de type PLUS.

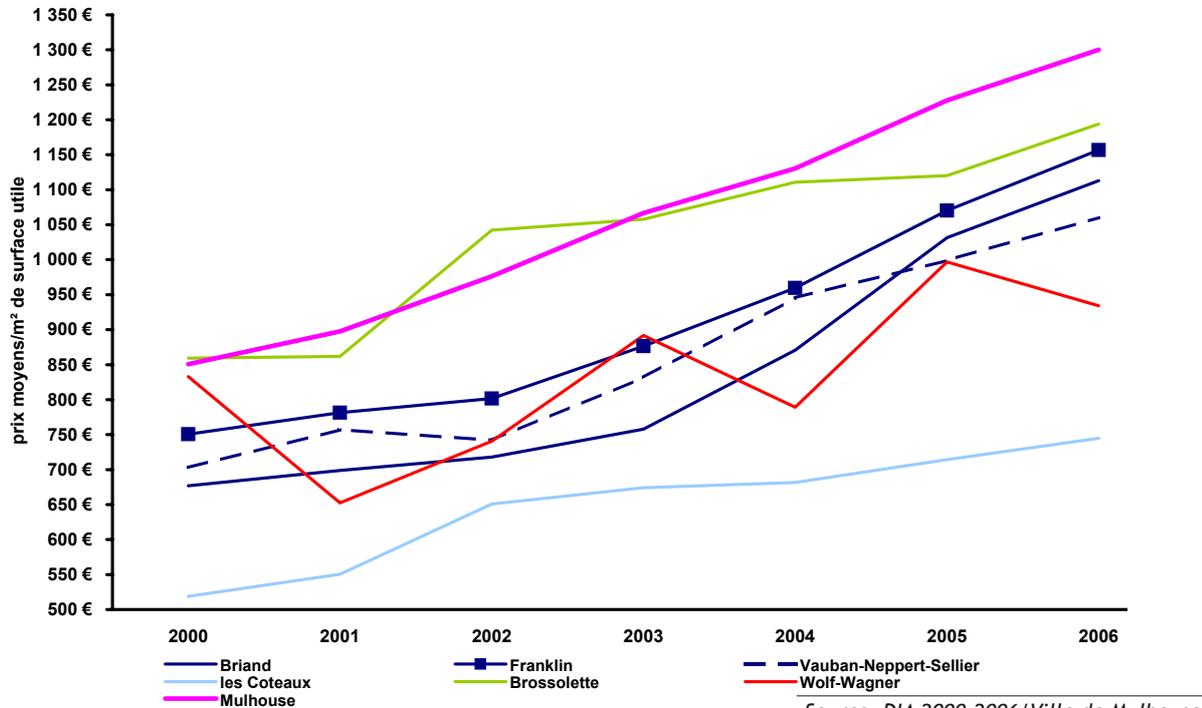
55% des logements financés par l'Etat résultent d'opérations d'Acquisition-Amélioration. Cela concerne principalement les quartiers anciens (Briand, Franklin, Vauban-Neppert), ce qui est logique eu égard au déploiement du système de "recyclage-bailleurs": la SERM (Société d'Economie Mixte de la Région Mulhousienne) acquiert pour le compte de la Ville (délégation du Droit de Préemption) des immeubles dégradés qu'elle revend ensuite à des bailleurs sociaux.

CE QU'IL FAUT RETENIR:

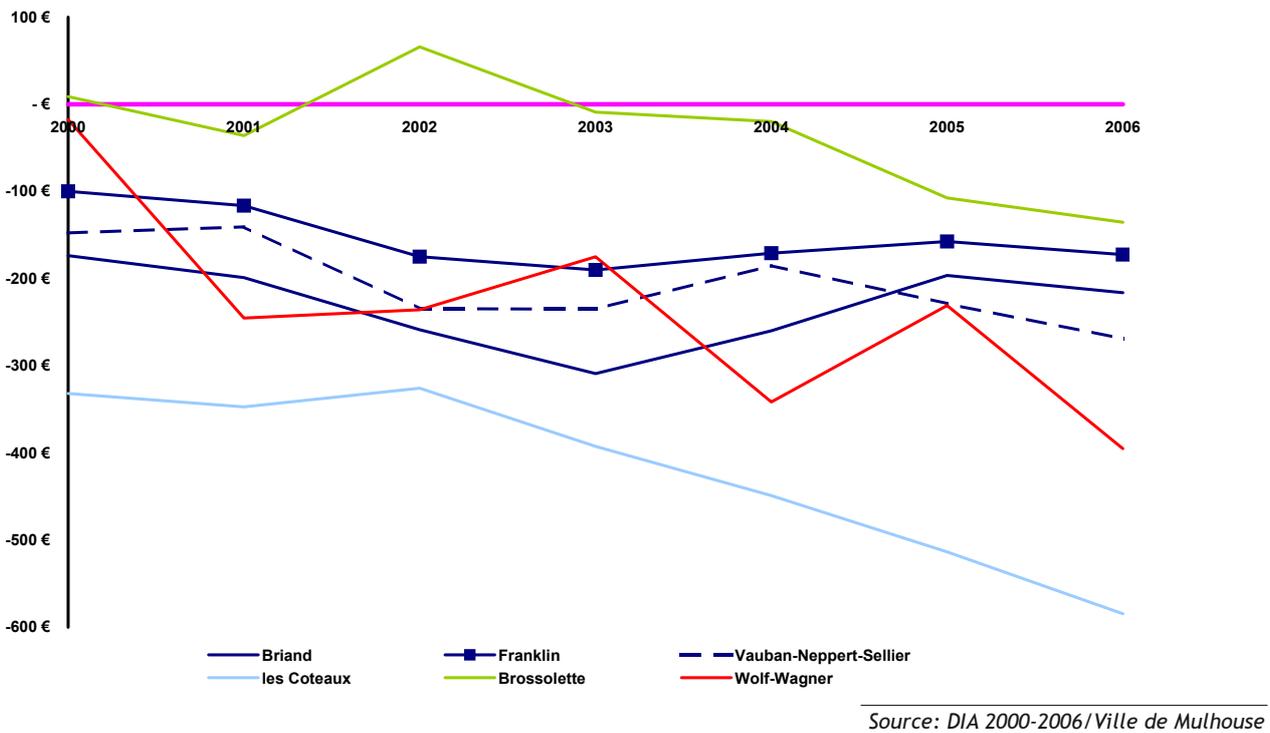
- Les démolitions à Wolf-Wagner et le "recyclage-bailleurs" dans les quartiers anciens produisent un effet visible sur le parc locatif social: ce sont les prémices, les premiers signes d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale à Mulhouse.
- Les typologies de logement restent pour l'instant très stables dans les quartiers de renouvellement urbain.

Evolutions inégales des prix de vente de l'immobilier à usage d'habitation

Les prix de vente augmentent partout...



Mais l'écart au prix moyen mulhousien se creuse



1-4 Augmentation des prix des intentions de vente

Le nombre de logements faisant l'objet d'intentions de vente baisse dans les quartiers de renouvellement urbain alors que les prix augmentent.

En 2000, 630 logements ont fait l'objet d'une intention de vente dans les quartiers de renouvellement urbain. En 2006, ce sont seulement 398 logements qui ont été enregistrés, ce qui représente une baisse de 58,1%.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Briand	119	203	118	113	5	4	31
Franklin	131	144	94	164	109	80	83
Vauban-Neppert-Sellier	240	183	126	242	46	31	58
les Coteaux	43	38	59	39	55	47	55
Brossolette	80	70	53	97	75	88	64
Wolf-Wagner	17	19	25	22	24	43	107
Ensemble des quartiers PRU	630	657	475	677	314	293	398
Mulhouse	2 299	2 366	1 282	2 524	2 053	2 261	3 063

Source: DIA 2000-2006/Ville de Mulhouse

A titre de comparaison, ce même nombre de logements a augmenté à Mulhouse de 33,2%. Cependant, cette phénomène n'a pas eu la même intensité suivant les quartiers: la baisse concerne surtout les quartiers anciens de Mulhouse (Briand, Franklin, Vauban-Neppert-Sellier).

Les prix de vente ont en revanche connu une augmentation régulière entre 2000 et 2006 dans l'ensemble des quartiers de renouvellement urbain. Le quartier des Coteaux se distingue par des prix de vente qui sont inférieurs de 30% à la moyenne de l'ensemble des quartiers de renouvellement urbain. A l'inverse, les prix sont en moyenne plus élevés de 20% à Bourtzwiller.

Néanmoins, l'écart au prix moyen mulhousien se creuse pour tous les quartiers. Cette caractéristique, là encore, n'a pas le même impact suivant les quartiers: on constate que l'écart se creuse plus rapidement aux Coteaux qu'à Bourtzwiller.

Si les prix augmentent bien dans les quartiers de renouvellement urbain, ils augmentent moins vite que la moyenne mulhousienne.

Avertissement: il est communément admis que le seuil de fiabilité d'un échantillon statistique est de 30 unités. En l'occurrence ce seuil n'est pas atteint partout (Wolf-Wagner de 2000 à 2004 et Briand de 2004 à 2005). Les analyse concernant ces quartiers doivent donc être considérées en fonction de cette limite.

Mulhouse Chiffres-clé

Nombre de transactions
de biens à usage
d'habitation
enregistrées

2000	1 605
2001	1 630
2002	1 497
2003	1 711
2004	1 532
2005	1 603
2006	1 635

Source: DIA 2000-2006/Ville de Mulhouse

Paroles d'experts:

Alexandre PROBST, Directeur de l'ADIL et de l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin

Dans le Haut-Rhin, le niveau des prix des transactions immobilières a très nettement augmenté entre 2000 et 2006 sur l'ensemble du département :

- +30% pour les appartements anciens
- +42% pour les appartements neufs
- +70% pour les terrains à bâtir

On constate néanmoins des différences de prix bien marquées selon les territoires. A titre d'illustrations :

- Le prix d'un appartement ancien était en 2006 de 1 700 €/m² dans la région colmarienne contre moins de 1 400 €/m² en région mulhousienne
- Pour un appartement neuf, il fallait compter en 2006 près de 2 600 €/m² sur l'agglomération colmarienne contre moins de 2 200 €/m² sur la ville de Mulhouse

Bien que de fortes différences de prix soient constatées entre certains quartiers de la ville, il apparaît de manière générale que le niveau des prix des transactions sur la ville de Mulhouse est depuis plusieurs années nettement inférieur à la moyenne départementale.

Sources : DRE-Perval, DRE-ECLN

Des acquéreurs majoritairement originaires de Mulhouse et du Haut-Rhin

Evolution de la part des logements collectifs faisant l'objet d'une intention de vente.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Briand	96,6%	95,1%	88,1%	87,6%	20%	25%	87,1%
Franklin	85,5%	90,3%	91,5%	89,6%	82,6%	85%	85,5%
Vauban-Neppert-Sellier	97,1%	97,8%	100%	99,2%	91,3%	100%	93,1%
les Coteaux	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Brossolette	66,3%	74,3%	56,6%	73,2%	58,7%	68,2%	79,7%
Wolf-Wagner	94,1%	100%	96%	100%	87,5%	100%	100%
Ensemble des quartiers PRU	90,8%	93%	90,3%	91,3%	80,6%	85,3%	91,7%
Mulhouse	89,4%	89,8%	81,5%	89,4%	88%	88,6%	93,5%

Evolution de l'origine géographique des acquéreurs

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Mulhouse	67%	64,5%	65,1%	55%	66,9%	65,6%	54,4%
Haut-Rhin	24,2%	29%	25,8%	29,6%	24,4%	28%	33,6%
Bas-Rhin	1,5%	1,1%	0,4%	8,1%	1,7%	1,4%	3,1%
Autres départements	4%	2,2%	2,2%	1,6%	1,7%	3,2%	4,9%
Pays CE	1%	0,3%	0,4%	0,7%	0,4%	0%	0%
Autres pays	0,5%	0,8%	1,1%	0,3%	0,4%	0%	0%
Non renseigné	1,8%	2,2%	5,1%	4,6%	4,5%	1,8%	4%

Source: DIA 2000-2006/Ville de Mulhouse

Le nombre de logements faisant l'objet d'intentions de vente baisse dans les quartiers de renouvellement urbain sont majoritairement des logements collectifs.

A Mulhouse comme dans les quartiers de renouvellement urbain, environ 90% des logements concernés par une intention de vente sont des logements collectifs. Ce taux est logiquement de 100% dans le quartier des Coteaux, qui ne compte que des logements collectifs. En revanche, ce taux moyen tombe à 68% pour la ZUS de Brossolette, qui est pour partie composée d'un tissu pavillonnaire. Cette singularité peut d'ailleurs expliquer les prix plus élevés dans cette ZUS.

Les acquéreurs proviennent en majorité de Mulhouse.

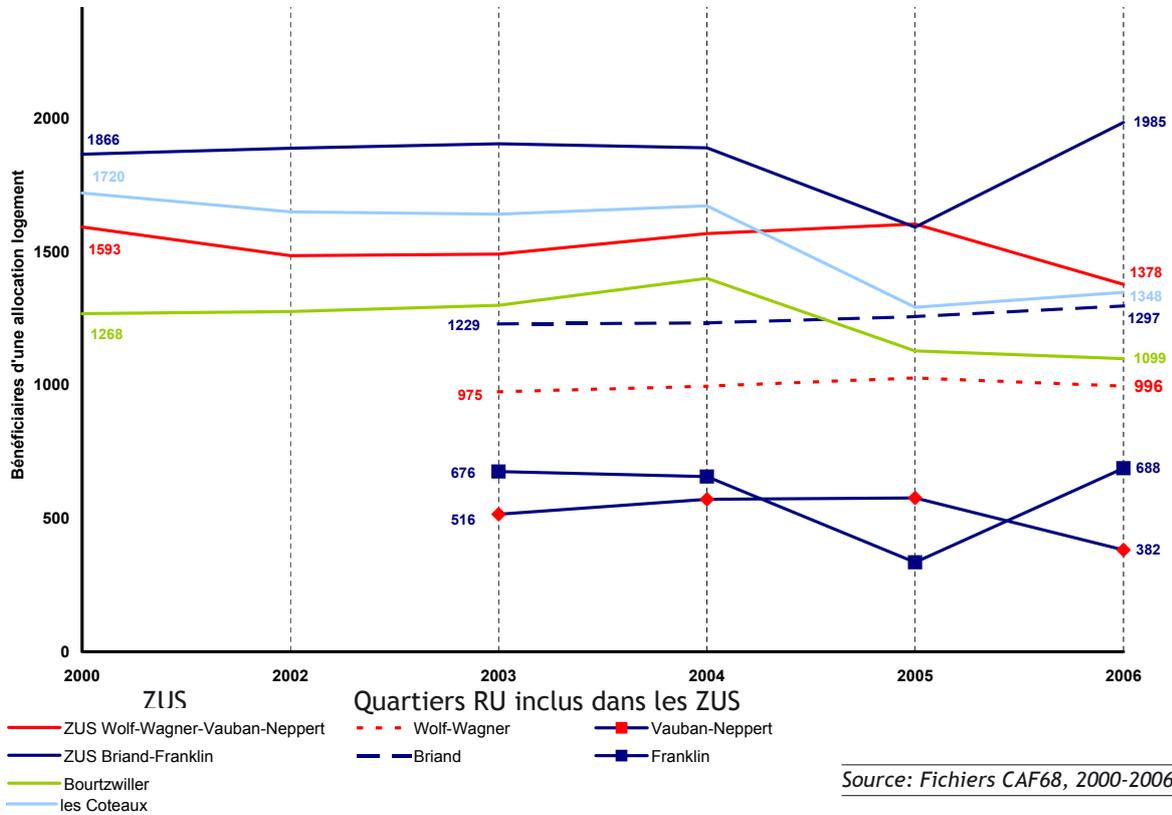
La majorité des acquéreurs de biens à usage d'habitation dans les quartiers de renouvellement urbain sont originaires de Mulhouse. Cette caractéristique concerne tous les quartiers de manière équivalente. Une particularité doit cependant retenir notre attention: une partie des DIA enregistrées sont des intentions de vente dont l'acquéreur est soit un bailleur social qui souhaite s'implanter à Mulhouse (ex: Batigère), ou la SERM qui, dans le cadre de la procédure du "recyclage-bailleurs", préempte les biens pour les revendre après travaux à des bailleurs sociaux.

CE QU'IL FAUT RETENIR:

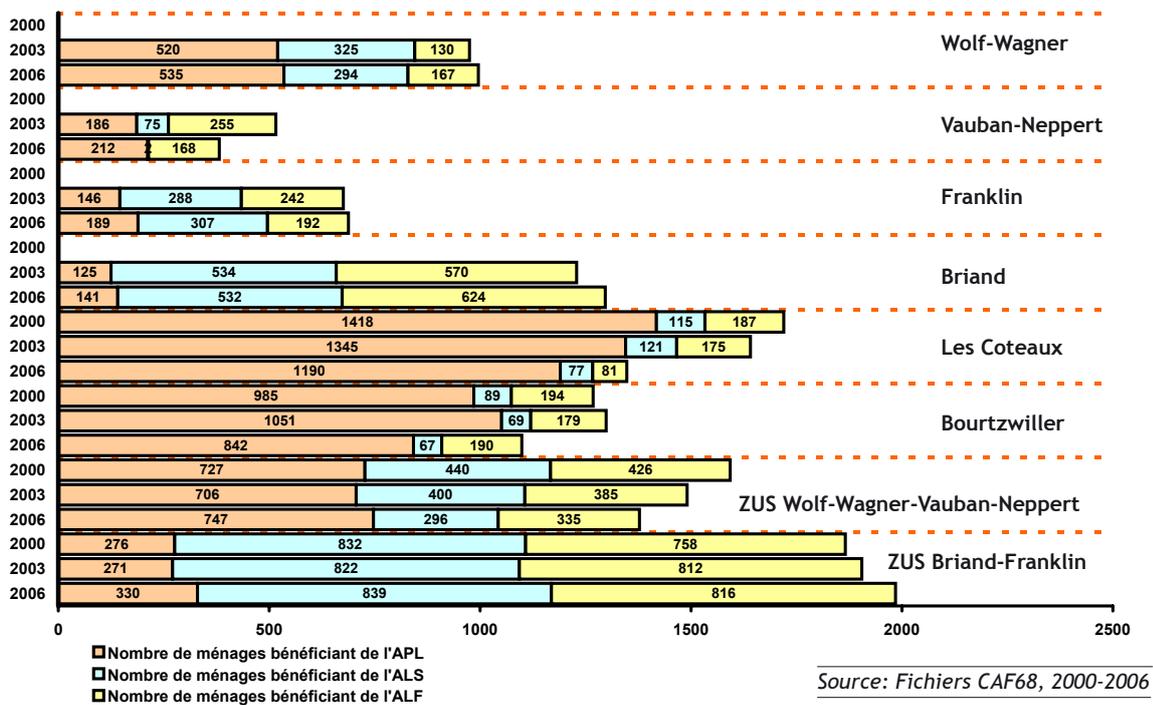
- Les prix de vente de l'immobilier dans les quartiers de renouvellement urbain augmentent. Leur hausse est cependant moins rapide que pour l'ensemble de Mulhouse.
- Les prix de vente sont plus élevés dans la ZUS Brossolette que dans les autres quartiers de renouvellement urbain, ce qui peut s'expliquer par le fait que cette ZUS est pour partie composée d'un tissu pavillonnaire assez recherché.
- Les acquéreurs de biens dans les quartiers du PRU sont majoritairement originaires de Mulhouse.

Evolution des bénéficiaires des allocations logement (CAF)

Des évolutions dissociées suivant les quartiers



Des évolutions dissociées suivant le type d'allocation



1-5 Plus d'allocataires logement (CAF) dans les quartiers Briand et Franklin

En France, le nombre de bénéficiaires d'une allocation logement a baissé de près de 3% entre 2003 et 2006. A l'inverse, ce même nombre a augmenté de 2,3% à Mulhouse.

La tendance nationale à la baisse du nombre d'allocataires logement se ressent aussi dans l'ensemble des quartiers de renouvellement urbain (6 336 allocataires en 2003, 5 810 en 2006). Dans le détail cependant, on s'aperçoit que cette baisse ne concerne pas tous les quartiers.

Des évolutions différentes suivant les quartiers et le type d'allocation

On peut distinguer deux sous-ensembles qui connaissent des évolutions différentes:

- Wolf-Wagner, Briand et Franklin se caractérisent par une augmentation du nombre d'allocataires bénéficiant d'une aide au logement. Dans les quartiers Wolf-Wagner et Briand, la hausse se porte sur les bénéficiaires de l'APL et de l'ALF, tandis qu'à Franklin elle porte sur les bénéficiaires de l'APL et de l'ALF.

- Les Coteaux, Bourtzwiller et Vauban-Neppert ont quant à eux subi une baisse du nombre d'allocataires d'une aide au logement. La baisse concerne majoritairement les bénéficiaires de l'APL aux Coteaux et à Bourtzwiller tandis qu'elle touche plutôt les bénéficiaires de l'ALS et de l'ALF à Vauban-Neppert, qui voit par ailleurs le nombre de ses bénéficiaires de l'APL augmenter (+14%).

Les aides au logement:

l'APL (Aide Personnalisée au Logement): aide liée au logement. Ce dernier doit obligatoirement être conventionné. Il s'agit surtout de logements HLM car le conventionnement en par privé est assez faible.

l'ALF (Allocation Logement Familiale): aide liée à la présence d'au moins un enfant (y compris à naître) et/ou ménage marié depuis moins de 5 dont les deux parents avaient moins de 40 ans au moment du mariage et/ou si personne handicapée ou âgée à charges.

l'ALS (Allocation Logement à caractère Social): pour les cas non listés précédemment.

Source: Fichiers CAF68, 2003-2006

Mulhouse Chiffres-clé

	2000	2003	2006
Bénéficiaires de l'APL	7 313	7 623	7 740
Bénéficiaires de l'ALS	6 239	5 754	5 564
Bénéficiaires de l'ALF	4 226	4 320	4 806

Source: Fichiers CAF68, 2003-2006

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- Les effets des démolitions aux Coteaux et à Wolf-Wagner sont visibles dans l'évolution des allocataires logement de ces quartiers.

CE QU'IL FAUT RETENIR:

Les quartiers de renouvellement urbain sont dans une vraie dynamique de réhabilitation. L'enclenchement de cette mécanique est un des premiers effets visibles du PRU.

Cependant, cette dynamique de réhabilitation n'a pas encore d'effets visibles sur l'attractivité des quartiers concernés: si les prix de l'immobilier augmentent bien, leur hausse est moins rapide que pour l'ensemble de Mulhouse.

- Le nombre de permis de construire autorisés augmente régulièrement depuis 2004.

- Le récent tassement du nombre de permis de construire autorisés à Mulhouse ne semble pas affecter la dynamique impulsé par le PRU

- L'impact du PRU est visible, notamment grâce à l'OPAH-RU dans les quartiers anciens.

- Les bailleurs sociaux interviennent beaucoup dans les quartiers de renouvellement urbain et l'on observe les prémices d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale entre les quartiers historiques d'habitat social et les quartiers anciens d'habitat privé.

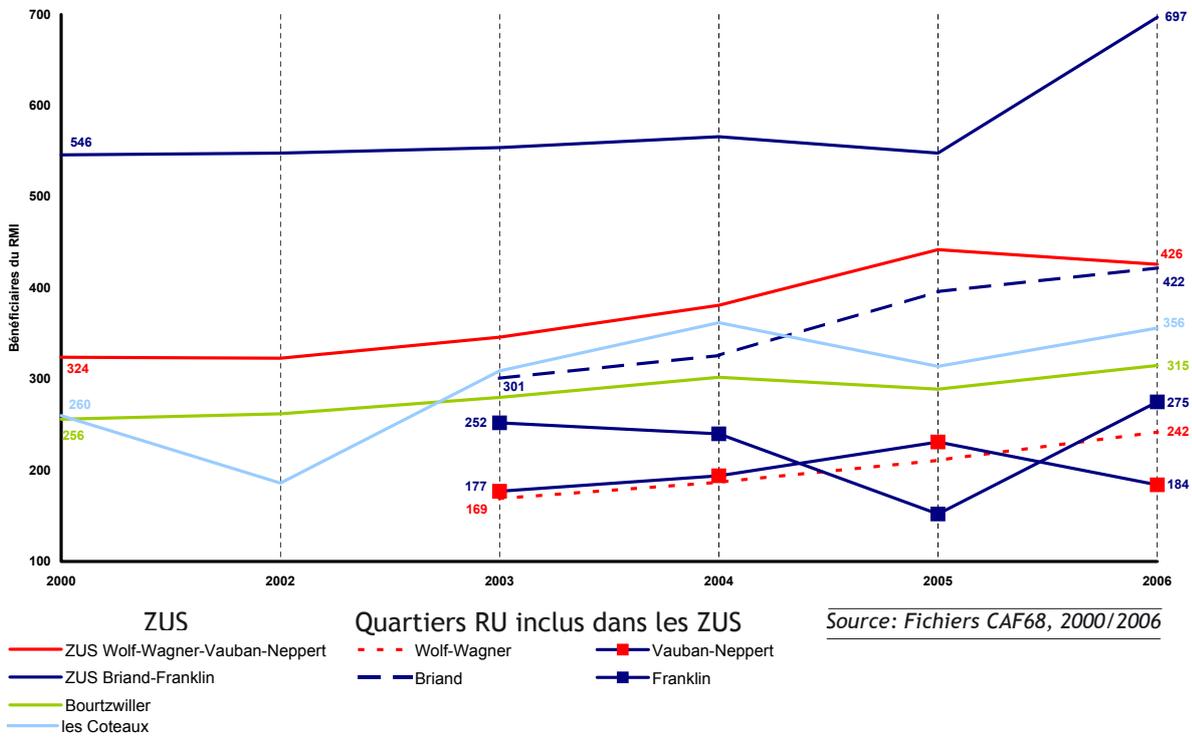
- Si les prix des ventes augmentent dans presque tous les quartiers de renouvellement urbain, l'écart au prix moyen mulhousien se creuse.

Quels seront les effets de la décélération du marché de l'immobilier et de la crise bancaire que la France traverse actuellement sur les opérations de renouvellement urbain de Mulhouse?

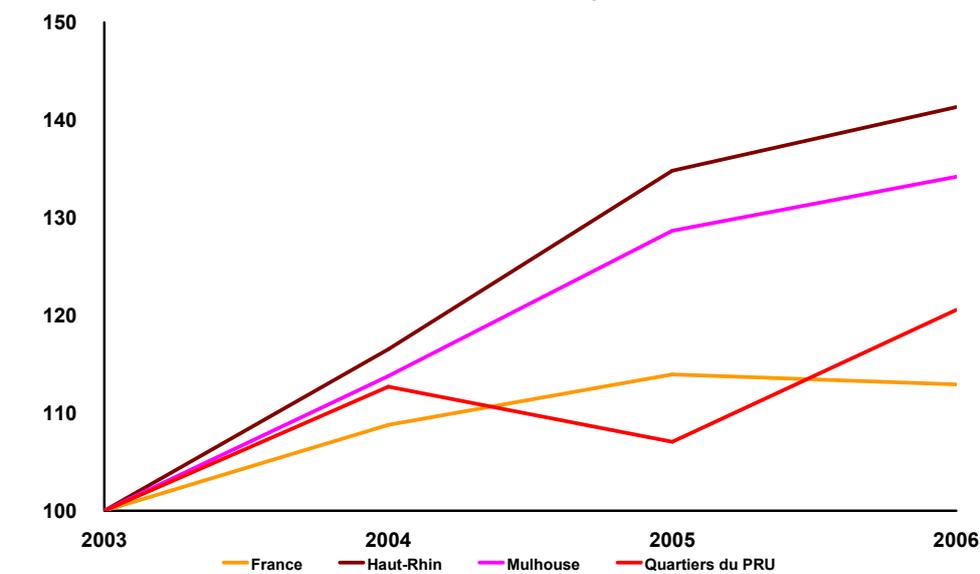
Le Programme de Rénovation Urbaine a donc un effet de catalyseur et d'accélérateur des dynamiques de réhabilitation des 6 quartiers concernés. Pour autant, cette modification notable de l'environnement et du cadre de vie des territoires s'accompagne-t-elle d'une amélioration des conditions de vie des habitants? Quel est l'impact du Programme de Renouvellement Urbain sur l'évolution socio-économique des quartiers?

Les bénéficiaires du RMI

le nombre de RMistes est en augmentation dans les quartiers du PRU



Des croissances du nombre de RMistes aux rythmes différents suivant les échelles



2- Evolution socio-économique des quartiers de renouvellement urbain

Le prochain recensement de la population permettra en 2009 d'avoir des données à l'échelle infracommunale. Dans l'attente, une autre approche est possible par le biais d'une analyse des données de la CAF. Les personnes couvertes par une allocation de la CAF représentaient un peu plus de 54% de la population de Mulhouse en 2000 (population connue au RGP 1999). Cette part est passée à un peu plus de 56% en 2005 (population du recensement provisoire de 2005). Cette proportion est plus forte dans les quartiers du PRU: les personnes couvertes par une allocation de la CAF représentent environ les 2/3 des habitants des quartiers du Renouvellement Urbain. L'analyse de la population portera donc exclusivement sur ces données.

2-1 Des populations fragilisées plus nombreuses dans les quartiers du PRU

Plus de personnes en situation de précarité: évolution du nombre de bénéficiaires du RMI

Le nombre de bénéficiaires du RMI a fortement augmenté entre 2000 et 2006 à Mulhouse (+ 44,7%). Cette hausse a une répercussion dans tous les quartiers du PRU et peut d'ailleurs expliquer la croissance du nombre total d'allocataires CAF à la même période.

Cette croissance a plusieurs causes: la mauvaise santé économique de la région mulhousienne a généré une dégradation du marché du travail, une augmentation du taux de chômage (voir infra) et donc une croissance du nombre de bénéficiaires du RMI. De plus, le régime d'assurance-chômage a été durci en 2003: les durées d'indemnisation des chômeurs ont été réduites, ce qui a eu pour effet de voir basculer de nombreux chômeurs en fin de droits vers le RMI. En effet, la réforme décidée fin 2002 s'est appliquée aux personnes entrées au chômage à compter du 1^{er} janvier 2003.

Mulhouse Chiffres-clé	
Bénéficiaires du RMI	
2000	3 066
2002	3 036
2003	3 307
2004	3 763
2005	4 255
2006	4 438

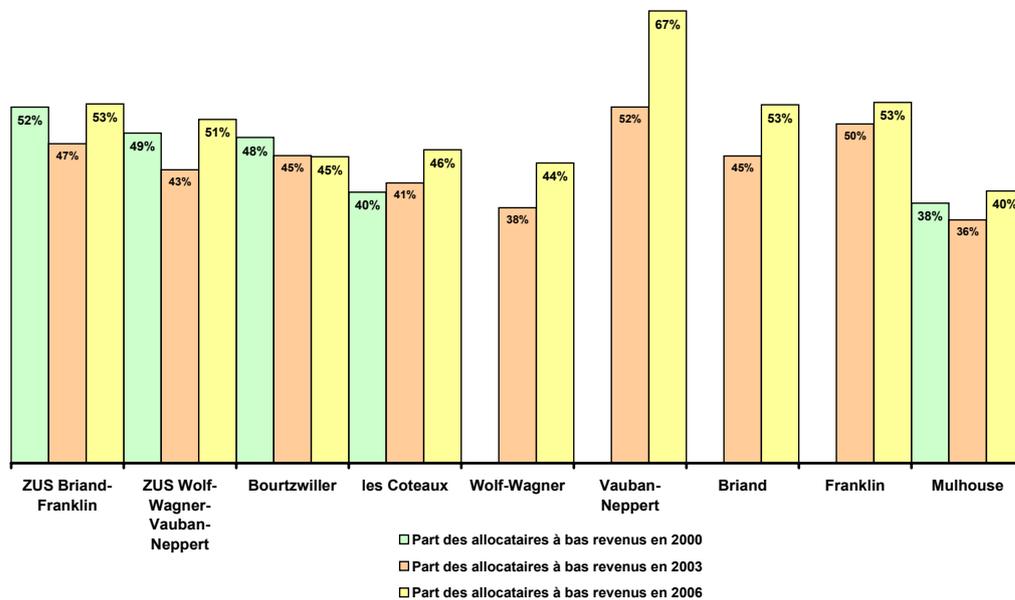
Source: Fichiers CAF68, 2000-2006

Montant maximum de l'allocation depuis le 1 ^{er} janvier 2007		
Nombre d'enfants	Personne seule	En couple
0	440,86 €	661,29 €
1	661,29 €	793,55 €
2	793,55 €	925,81 €
Par enfant supplémentaire	+ 176,34 €	+ 176,34 €

Source: CAF68

Les allocataires à bas revenus

Plus d'allocataires à bas revenus dans les quartiers du PRU



Source: Fichiers CAF68, 2000-2006

Evolution 2000/2006 du seuil de bas revenus par Unité de Consommation

	2000	2003	2006
Seuil de bas revenus	643,18 €	718,97 €	771,47 €

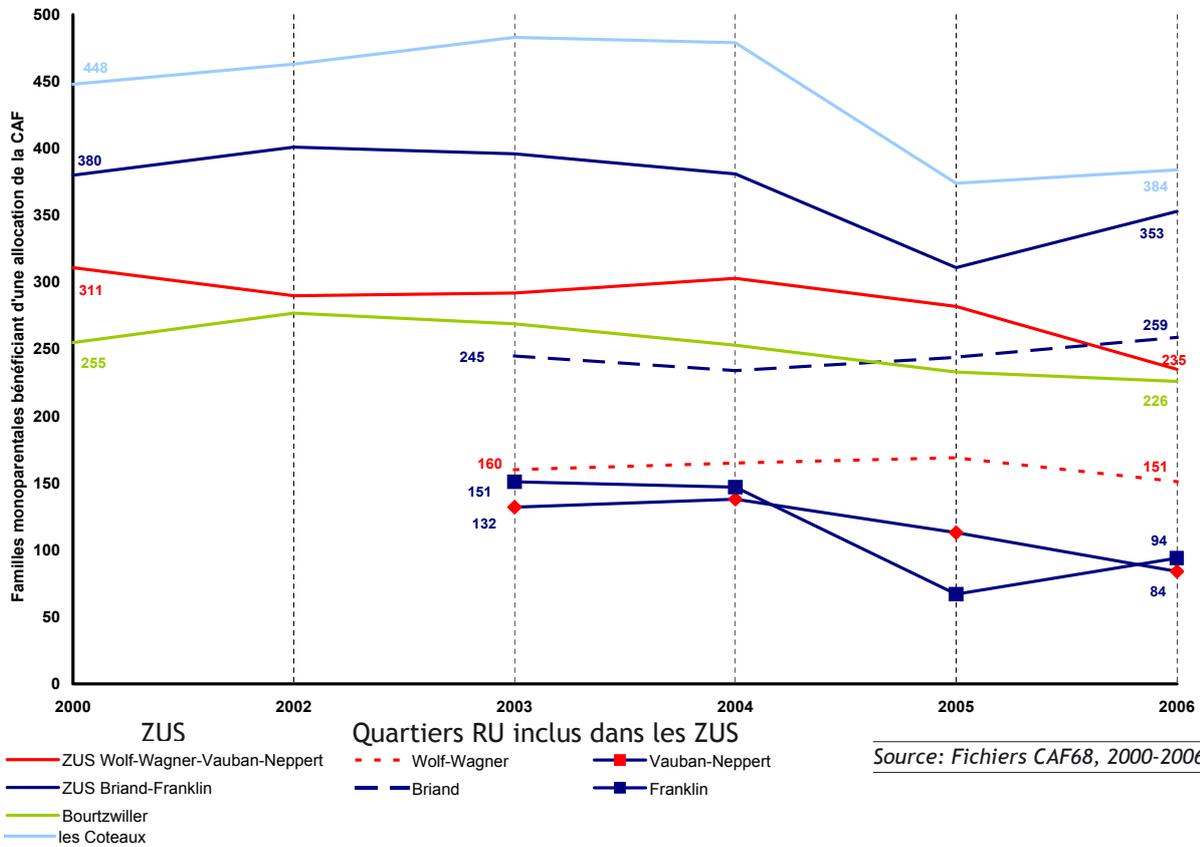
Source: Fichiers CAF68

Malgré la baisse sensible du nombre d'allocataires CAF, la part des allocataires à bas revenus est plus élevée en 2006 qu'en 2003

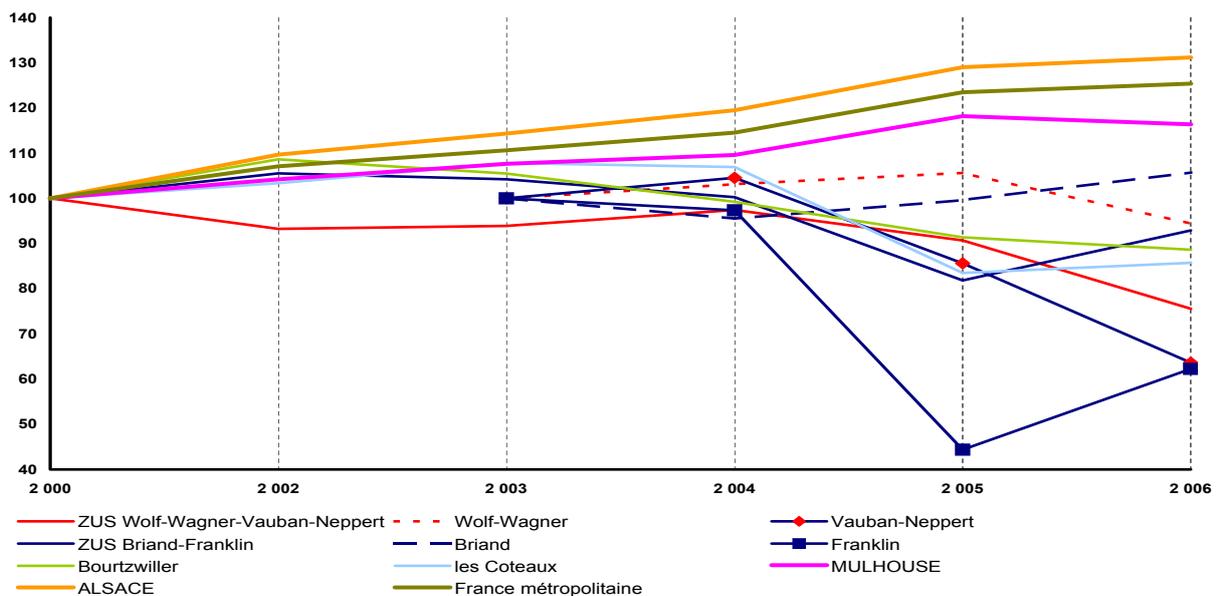
Ce constat, s'il concerne l'ensemble des territoires en renouvellement urbain, n'a pas la même acuité dans les différents quartiers du PRU. Ainsi, la part des allocataires à bas revenus à Mulhouse a crû de 4 points entre 2003 et 2006. Cette croissance a été beaucoup plus forte dans certains quartiers: + 15 points pour Vauban-Neppert, + 8 points pour Briand, + 6 points pour Wolf-Wagner, etc... On constate d'ailleurs que ce sont surtout les quartiers anciens (Vauban-Neppert, Franklin, Briand) qui sont le plus fortement touchés par cette augmentation sensible de la part des allocataires à bas revenus.

Les familles monoparentales bénéficiaires d'une allocation de la CAF

Baisse du nombre de familles monoparentales bénéficiaires d'une allocation de la CAF... sauf à Briand



Des différences d'évolution marquées entre les quartiers du PRU et les autres échelles



Base 100: 2000 pour les ZUS et les échelles supérieures
2003 pour les quartiers PRU

Source: Fichiers CNAF/CAF68, 2000-2006

Des familles monoparentales moins nombreuses dans les quartiers du PRU, sauf à Briand

Les familles monoparentales représentent bien souvent une population plus fragile que la moyenne, notamment dans les quartiers sensibles. Le nombre de familles monoparentales bénéficiaires d'une allocation de la CAF augmente de 4,5% à Mulhouse. En revanche, le nombre de familles monoparentales baisse dans 5 des 6 quartiers du PRU, seul Briand connaît une croissance.

La croissance du nombre de familles monoparentales est faible à Mulhouse par rapport aux croissances observées à d'autres échelles. Ce phénomène semble plutôt positif pour Mulhouse, car les familles monoparentales sont souvent des populations fragiles. A contrario, l'augmentation sensible de cette même population à Briand peut alerter sur la situation de ce quartier.

	nombre de familles RGP 1999	dont familles monoparentales RGP 1999	part des familles monoparentales
ZUS Briand Franklin	2 032	368	18,1%
ZUS Brossolette (Bourzwiller)	1 976	252	12,8%
ZUS des coteaux	2 424	508	21%
ZUS Wolf-Wagner-Vauban-Neppert	1 696	307	18,1%
Mulhouse	27 433	3 788	13,8%
Haut-Rhin	598 944	54 695	9,1%
Alsace	1 453 433	132 210	9,1%
France	48 053 334	5 039 472	10,5%

Source: Fichiers CAF68, 2000-2006

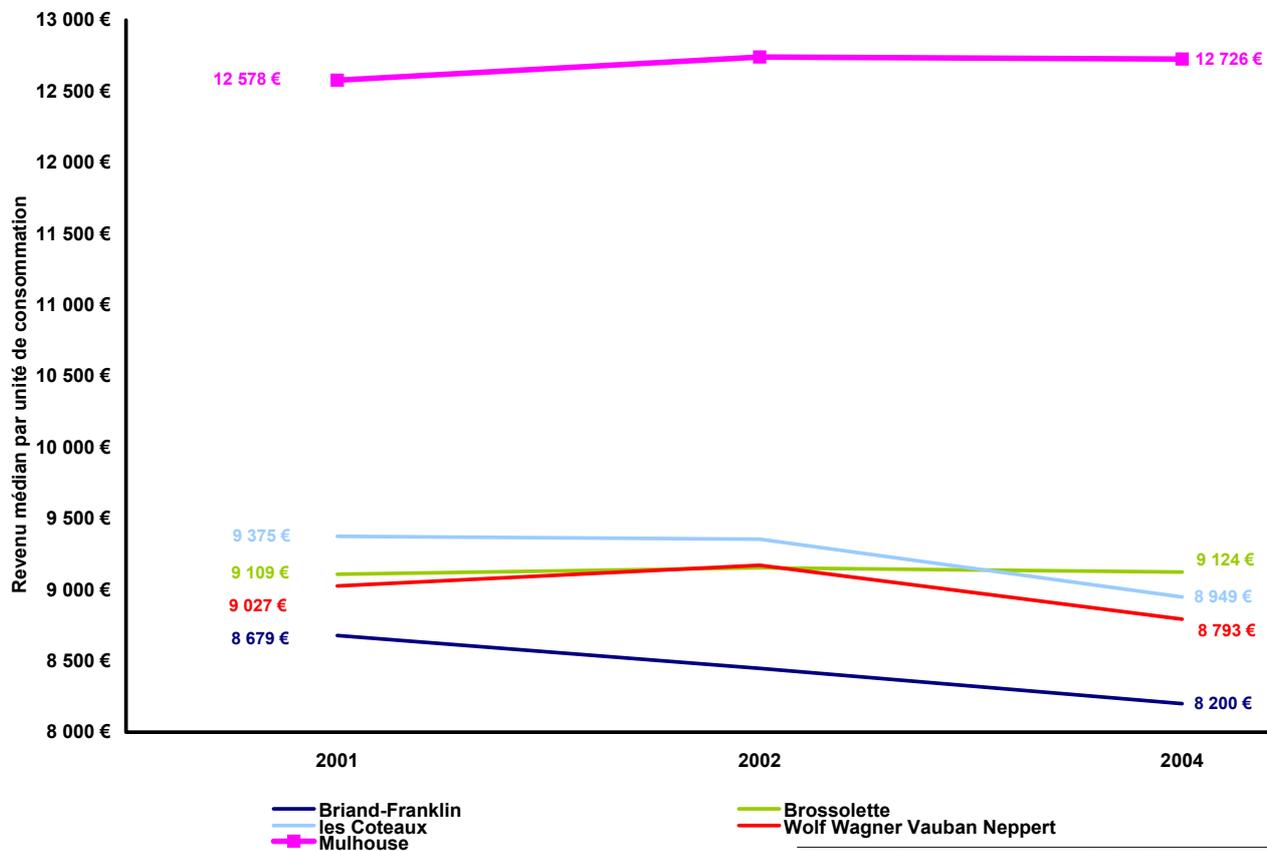
CE QU'IL FAUT RETENIR:

Les quartiers du renouvellement urbain voient, sur le volet précarité, leurs situation se dégrader. Cependant, on assiste aussi à un dispersion des allocataires à l'échelle de la Ville de Mulhouse:

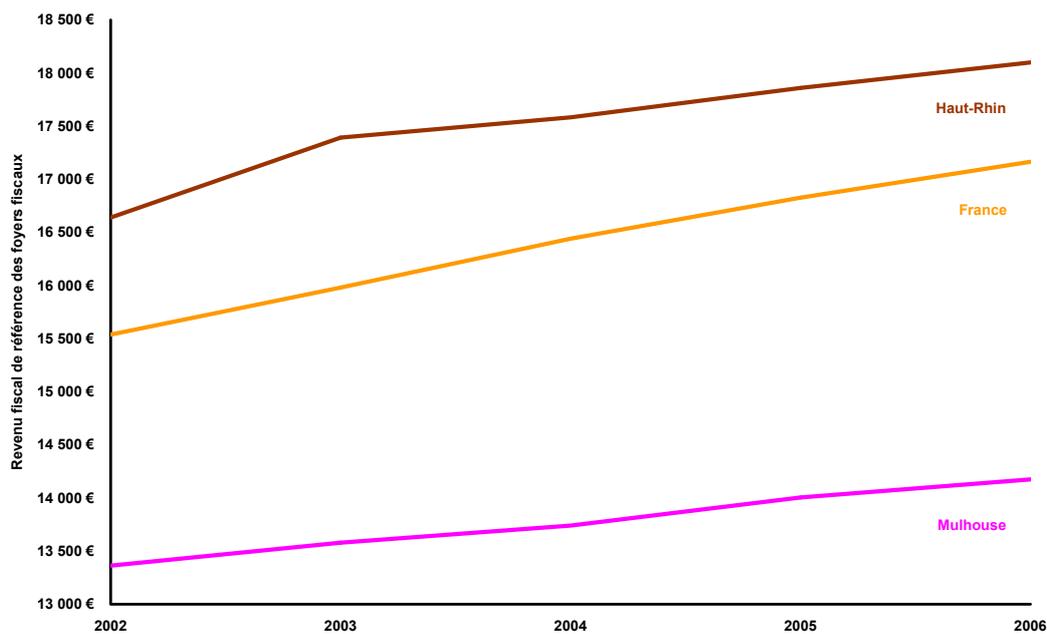
- Les allocataires mulhousiens de la CAF se concentrent moins dans les quartiers du PRU depuis 2000. Pour autant, le nombre d'allocataires de la CAF augmente à Mulhouse.
- Seuls les quartiers de Briand et de Wolf-Wagner gagnent des allocataires CAF dans la période 2000/2006. Cette croissance est plus significative à Briand qu'à Wolf-Wagner.
- L'augmentation du nombre de bénéficiaires du RMI a été moins forte dans les quartiers du PRU que dans l'ensemble de Mulhouse.
- Les familles monoparentales sont moins nombreuses en 2006 qu'en 2000 dans les quartiers du PRU.

Baisse des revenus des ménages dans les ZUS concernées par le PRU

Une baisse des revenus quasi-généralisée: seule la ZUS de Brossolette y échappe



Mulhouse est en retrait par rapport au Haut-Rhin et à la France



2-2 Les revenus fiscaux des ménages baissent

En France en 2004, le revenu fiscal médian par unité de consommation était de 15 849€ par unité de consommation.

Les revenus fiscaux en ZUS sont en moyenne inférieurs d'1/3 à la médiane mulhousienne. Le revenu fiscal médian le plus bas était de 8 200 euros dans la ZUS Briand-Franklin en 2004.

De plus, entre 2001 et 2004, les écarts des revenus médians entre Mulhouse et les ZUS concernées par le PRU se creusent. Cet écart se creuse aussi pour ce qui concerne la part des ménages non-imposés: la part des ménages non-imposés augmente assez fortement dans les ZUS de Mulhouse concernées par le PRU.

	part des ménages non-imposés		
	2001	2004	Tendance
Briand-Franklin	59,3%	65,0%	↗↗
Brossolette	56,9%	61,5%	↗
les Coteaux	58,0%	61,7%	↗
Wolf Wagner Vauban Neppert	58,1%	62,9%	↗
Mulhouse	44,7%	47,7%	↗
ZUS du Haut-Rhin	NC	61,4%	
ZUS alsaciennes	NC	58,8%	
France	NC	48,3%	

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

	Nombre d'unités de consommation dans les ménages fiscaux			Revenu médian par unité de consommation		
	2001	2004	Evolution	2001	2004	Evolution
Mulhouse	69 763	70 352	0,8%	12 578 €	12 726 €	1,2%
Briand-Franklin	5 485	5 614	2,4%	8 679 €	8 200 €	-5,5%
Brossolette	4 735	4 550	-3,9%	9 109 €	9 124 €	0,2%
les Coteaux	5 614	5 691	1,4%	9 375 €	8 949 €	-4,5%
Wolf Wagner Vauban Neppert	4 416	4 226	-4,3%	9 027 €	8 793 €	-2,6%

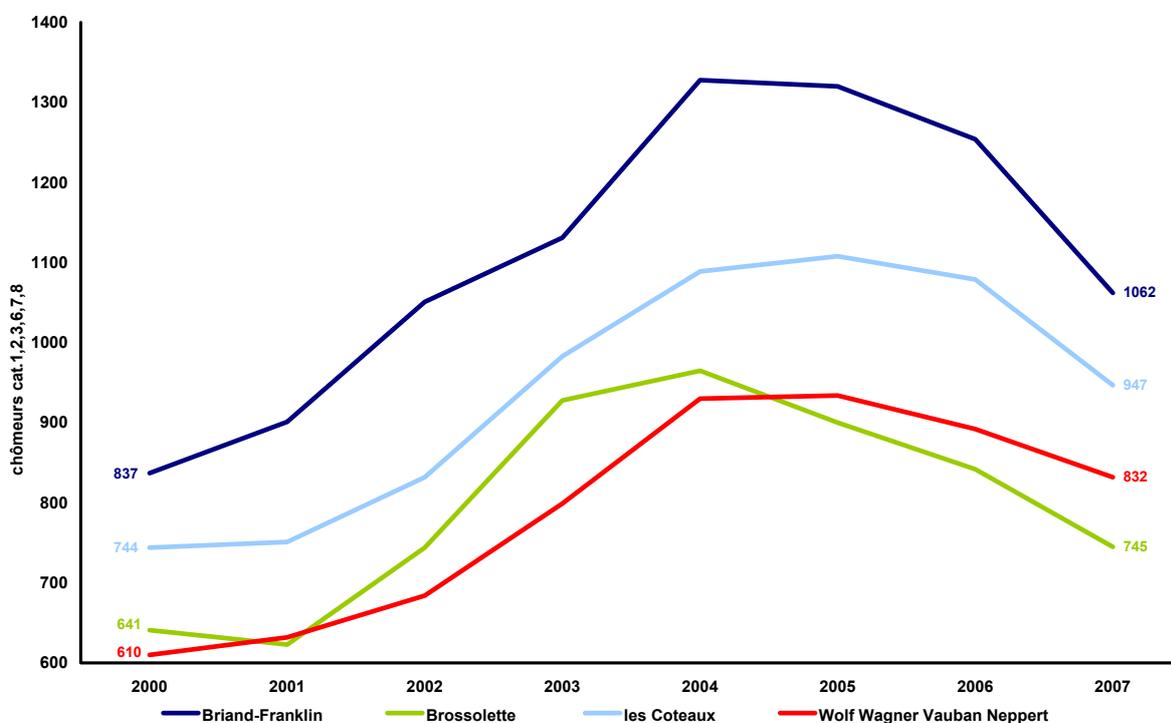
Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- Les revenus fiscaux des ménages baissent dans 3 des 4 ZUS, seule Brossolette échappe à ce phénomène.
- La ZUS Briand-Franklin a connu une baisse inquiétante de son revenu fiscal médian entre 2001 et 2004.

Amélioration de l'emploi dans les ZUS concernées par le PRU

Le nombre de chômeurs de cat. 1,2,3,6,7 et 8 baisse régulièrement depuis 2005 dans les ZUS concernées par le PRU



Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

Une baisse récente et dans l'ensemble plus forte dans les ZUS mulhousiennes

	Taux d'évolution 2006/2007 des DEFM cat. 1,2,3,6,7 et 8
Briand-Franklin	-15,3%
Brossolette	-11,5%
les Coteaux	-12,2%
Wolf Wagner Vauban Neppert	-6,7%
Mulhouse	-11,8%
Ensemble des ZUS mulhousiennes	-12,3%
Haut-Rhin	-11,2%
Ensemble des ZUS du Haut-Rhin	-10,9%
Alsace	-12,4%
Ensemble des ZUS alsaciennes	-11,3%
France	-10,6%
Ensemble des ZUS françaises	-9,4%

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

2-3 Embellie récente sur le front de l'emploi

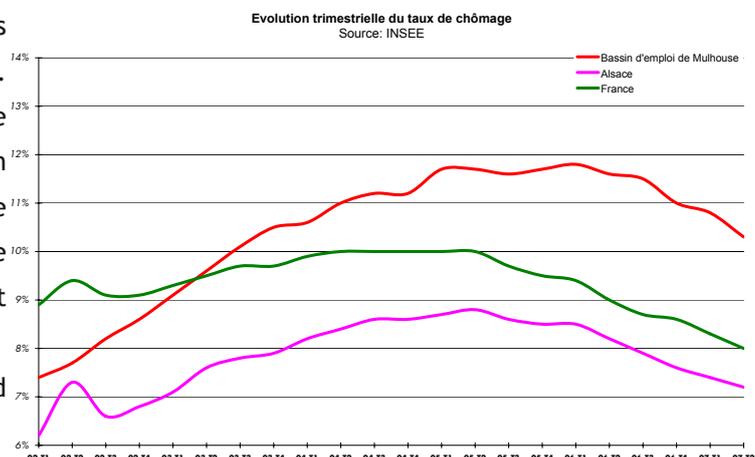
Le nombre de chômeurs de catégorie 1,2,3,6,7 et 8 baisse régulièrement dans les ZUS concernées par le PRU depuis 2005. C'est le signe d'une amélioration récente de la situation de l'emploi dans la région mulhousienne, amélioration qui profite aussi aux chômeurs résidant dans les ZUS mulhousiennes.

Evolution du chômage dans le Bassin d'Emploi de Mulhouse

Bien que le taux de chômage soit à la baisse depuis 2005, il reste élevé sur le bassin d'emploi de Mulhouse.

Il était encore supérieur à 10% au deuxième trimestre 2007. De plus, depuis juin 2002, l'écart entre le bassin d'emploi et la Région Alsace s'est creusé (écart de 0,4 point en juin 2002, de 2 points en juin 2003, de 2,6 points en juin 2004, de 2,9 points en juin 2005 et de 3,4 points en juin 2006).

On note cependant une embellie sur le second trimestre 2007 puisque l'écart est de 3,1 points.



La dynamique d'évolution du taux de chômage du bassin d'emploi de Mulhouse est similaire à celle de la Région Alsace. Il apparaît donc que le bassin d'emploi mulhousien a été plus durement touché par la hausse du taux de chômage observée entre 2001 et 2004. En effet, depuis 2001, le Pays de la région mulhousienne subit un ralentissement général de son économie. L'emploi salarié industriel est en net recul et la diversification de l'industrie ainsi que la création d'emplois dans le secteur des services n'amortissent plus les baisses d'emplois. Le bassin d'emploi subit donc de plein fouet les mutations économiques en cours.

MULHOUSE Chiffres-clé	
	DEFM 1,2,3,6,7,8 à Mulhouse
2000	7039
2001	7300
2002	8526
2003	9 866
2004	11 167
2005	11 467
juin 2006	10 626

CATEGORIE 1: personnes sans emploi, immédiatement disponibles, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi en CDI à plein temps.

CATEGORIE 2: personnes sans emploi, immédiatement disponibles, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi en CDI à temps partiel.

CATEGORIE 3: personnes sans emploi, immédiatement disponibles, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi en CDD, temporaire ou saisonnier, y compris de très courte durée.

CATEGORIE 6: personnes non immédiatement disponibles à la recherche d'un autre emploi, en CDI à plein temps, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi.

CATEGORIE 7: Personnes non immédiatement disponibles à la recherche d'un autre emploi, en CDI à temps partiel, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi.

CATEGORIE 8: personnes non immédiatement disponibles à la recherche d'un autre emploi, en CDD, temporaire ou saisonnier y compris de très courte durée, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi.

Le nombre de demandeurs d'emploi de moins de 25 ans reste élevé dans les ZUS concernées par le PRU

La proportion de chômeurs de moins de 25 ans est plus forte en ZUS

	Part des - de 25 ans parmi les DEFM cat. 1,2,3,6,7,8 en 2006
Mulhouse	19,1%
Briand-Franklin	24,3%
Brossolette	26,6%
les Coteaux	20,7%
Wolf Wagner Vauban Neppert	22,8%

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

Mais le nombre de chômeurs de moins de 25 ans baisse en ZUS

	Taux d'évolution 2006/2007 des DEFM cat. 1,2,3,6,7 et 8 de moins de 25 ans
Briand-Franklin	-23%
Brossolette	-23,2%
les Coteaux	-4,5%
Wolf Wagner Vauban Neppert	-7,9%
Mulhouse	-15,5%
Ensemble des ZUS mulhousiennes	-16,7%
Haut-Rhin	-14,6%
Ensemble des ZUS du Haut-Rhin	-11,3%
Alsace	-16,2%
Ensemble des ZUS alsaciennes	-14,9%
France	-9,2%
Ensemble des ZUS françaises	-9,4%

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

Plus de chômeurs de moins de 25 ans dans les ZUS concernées par le PRU

En moyenne, presque un quart des demandeurs d'emploi dans les ZUS du PRU sont des jeunes de moins de 25 ans (23,5%). Ce constat est important car, ne pouvant bien souvent prétendre au RMI en raison de leur âge, ils sont dépendants pour leurs revenus d'une éventuelle assurance chômage, assurance dont les conditions de versement ont été durcies en 2003.

Un niveau de formation plus faible des chômeurs dans les ZUS

Les chômeurs résidant dans les ZUS concernées par le PRU sont dans l'ensemble moins qualifiés que l'ensemble des chômeurs mulhousiens. On note cependant que la part des chômeurs ayant un niveau de formation inférieur au Bac tend à baisser dans 3 des 4 ZUS du PRU (seul Wolf-Wagner-Vauban-Neppert voit ce taux augmenter), alors qu'il croît à Mulhouse.

Cette situation ne génère pas une surreprésentation des chômeurs de longue durée dans les ZUS concernées par le PRU.

Part des chômeurs de cat.1 ayant un niveau de formation inférieur au Bac

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Mulhouse	76%	72,7%	71%	69,8%	70%	70,8%	70,8%
Briand-Franklin	80,7%	79,3%	78,4%	77,7%	74,7%	73,9%	77,2%
Brossolette	84,6%	83%	81%	79,3%	78,1%	76,5%	67,5%
les Coteaux	82,5%	80,4%	81,4%	79,4%	77,1%	76,8%	75,2%
Wolf Wagner Vauban Neppert	85,9%	77%	75,6%	73,4%	73,9%	75,7%	74,3%

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2008

Part des chômeurs de cat.1 ayant un niveau de qualification supérieur à la catégorie "employés"

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Mulhouse	10%	9,4%	9,9%	9%	9%	8,5%	7,8%
Briand-Franklin	6%	4,7%	5,4%	5%	5,4%	5,6%	4,5%
Brossolette	3,9%	2,3%	4,1%	4%	4%	4,2%	3,3%
les Coteaux	5,2%	5,1%	3,6%	4%	3,5%	4,6%	4,1%
Wolf Wagner Vauban Neppert	7,6%	5,8%	6,8%	5,6%	6,5%	5,5%	4,2%

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2008

Part des chômeurs de cat.1 de longue durée (supérieure à 1 an)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Mulhouse	24,5%	20,7%	21,8%	24%	28%	28,4%	30,8%
Briand-Franklin	23,8%	19,3%	22,1%	25%	26,4%	28,5%	26,5%
Brossolette	23%	24,5%	20,9%	24%	28,4%	30,2%	30,3%
les Coteaux	25,6%	21%	26,7%	25,7%	29,6%	30,9%	33%
Wolf Wagner Vauban Neppert	19,3%	19,7%	19%	21,2%	23,3%	25%	30%

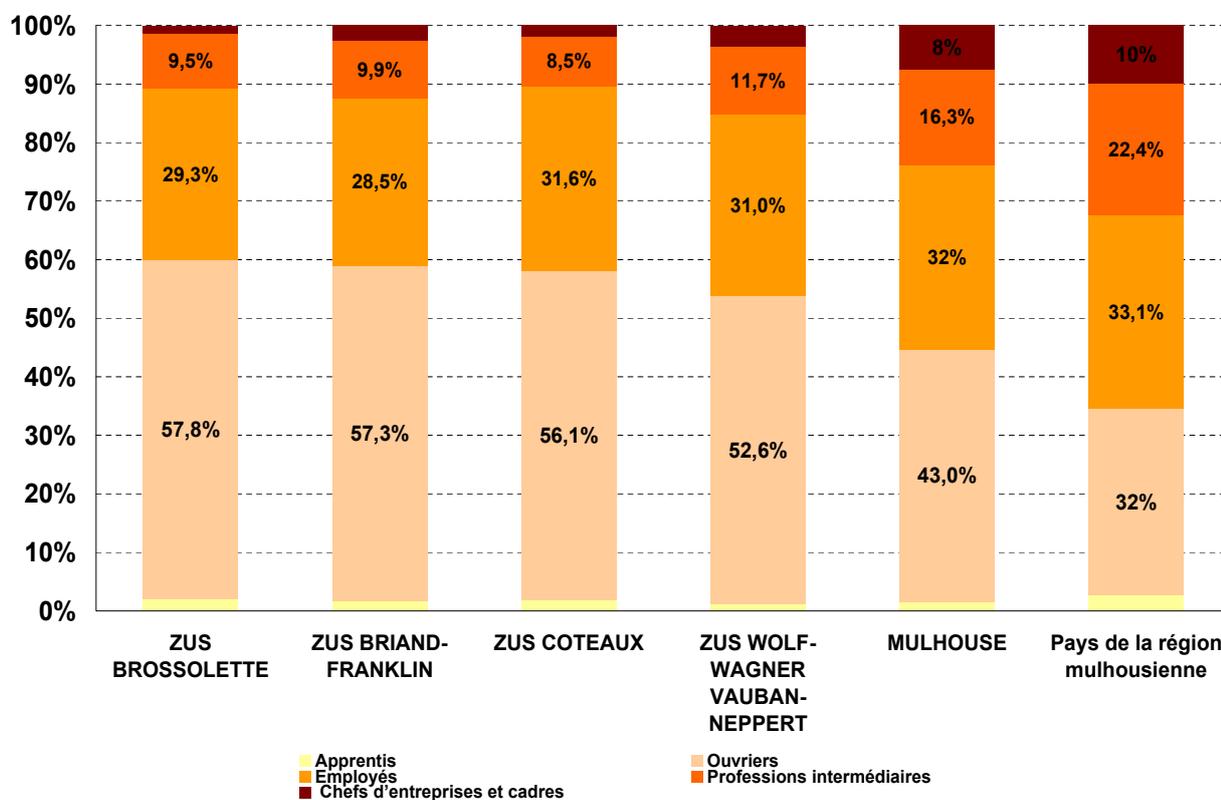
Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2008

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- Le nombre de chômeurs a baissé dans toutes les ZUS concernées par le PRU depuis 2005.
- Les chômeurs de moins de 25 ans sont surreprésentés dans les ZUS du PRU.
- Les chômeurs en ZUS ont un niveau de formation inférieur à la moyenne des chômeurs mulhousiens.

Zoom sur la population salariée résidente en 2005

Comparaison structurelle de la population salariée en 2005



Source: INSEE/DADS 2005

Part du temps partiel dans la population salariée résidente

ZUS BROSSOLETTE	32,5%
ZUS BRIAND-FRANKLIN	30,9%
ZUS COTEAUX	30,7%
ZUS WOLF-WAGNER VAUBAN-NEPERT	30,3%
MULHOUSE	29,4%
Pays de la région mulhousienne	22,7%

Source: INSEE/DADS

Part des moins de 25 ans dans la population salariée résidente

ZUS BROSSOLETTE	25,1%
ZUS BRIAND-FRANKLIN	24,9%
ZUS COTEAUX	22,4%
ZUS WOLF-WAGNER VAUBAN-NEPERT	21,2%
MULHOUSE	19,9%
Pays de la région mulhousienne	17,5%

Source: INSEE/DADS

Part des femmes dans la population salariée résidente

ZUS BROSSOLETTE	40,4%
ZUS BRIAND-FRANKLIN	37,5%
ZUS COTEAUX	41,7%
ZUS WOLF-WAGNER VAUBAN-NEPERT	39,1%
MULHOUSE	43,3%

Source: INSEE/DADS

En 2005, la population active résidente des ZUS concernées par le PRU est en majorité composée d'ouvriers

Nous pouvons analyser la population salariée grâce aux Déclarations Annuelles des Données Sociales (DADS). Elles couvrent l'ensemble des employeurs et de leurs salariés, à l'exception des agents des ministères, des services domestiques et des activités extra-territoriales. Les données issues des DADS fournissent des informations sur les volumes et les caractéristiques structurelles des populations salariées mais avec une précision insuffisante pour une lecture des évolutions à court terme.

En 2005, les 4 ZUS concernées par le PRU abritaient un peu moins de 28% de la population active résidant à Mulhouse. On observait aussi que ces ZUS concentraient 36,5% de la population active ouvrière résidant à Mulhouse.

Il est donc logique de noter que la proportion d'ouvriers parmi la population active résidente des ZUS concernées par le PRU est forte et plus importante que pour l'ensemble de Mulhouse. Elle dépasse 50% dans les 4 ZUS.

Cependant la ZUS Wolf-Wagner-Vauban-Neppert se distingue par un taux d'ouvriers (52%) légèrement inférieur au taux affiché par les 3 autres ZUS (environ 57%). Cette ZUS se distingue aussi par une proportion de chefs d'entreprises et de cadre qui, même si elle reste inférieure à la moyenne mulhousienne, est supérieure aux taux affichés par les 3 autres ZUS.

	total	dont hommes	dont femmes
ZUS BROSSOLETTE	2 894	1 724	1 170
ZUS BRIAND-FRANKLIN	3 678	2 299	1 379
ZUS COTEAUX	3 424	1 997	1 427
ZUS WOLF-WAGNER VAUBAN-NEPERT	2 814	1 715	1 099
MULHOUSE	45 860	26 007	19 853

Source: INSEE/DADS 2005

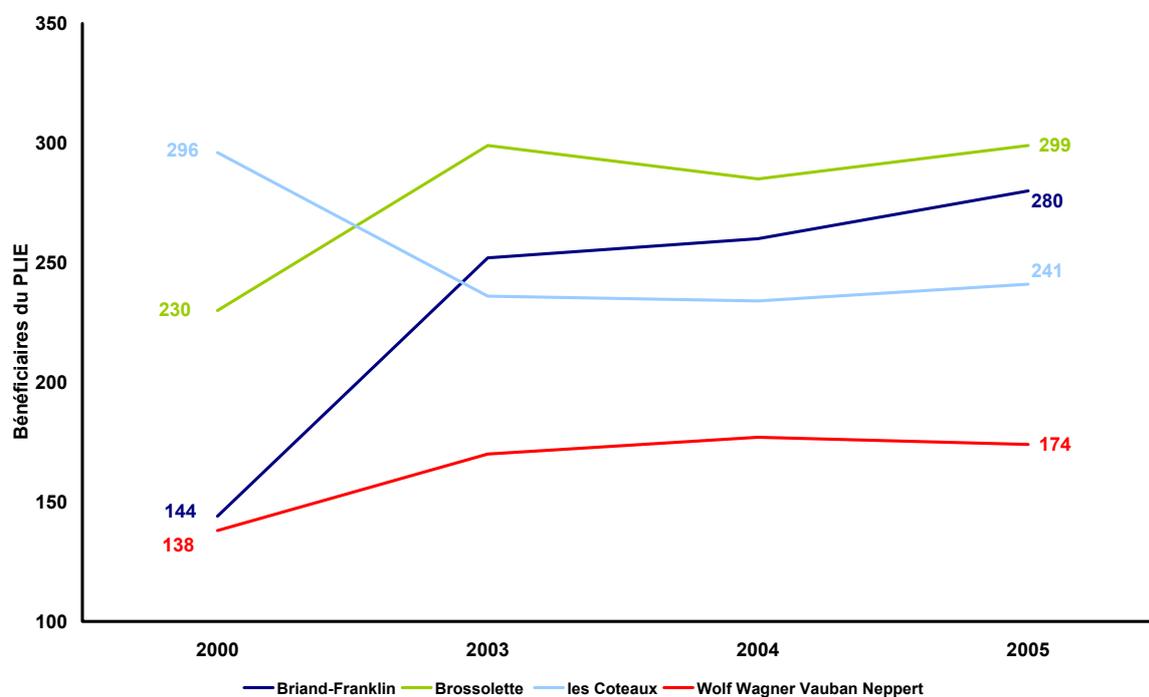
Si l'on s'intéresse aux caractéristiques sociologiques de la population active résidente, on note que la part des salariés de moins de 25 ans est plus importante dans les 4 ZUS, ce qui peut être analysé comme une conséquence de la surreprésentation des jeunes parmi les habitants de ces territoires. Les 4 mêmes ZUS affichent en revanche un taux de femmes salariées légèrement moins fort qu'à Mulhouse. Il est aussi intéressant de noter qu'aucune des 4 ZUS n'affiche de différence notable pour ces caractéristiques sociologiques. Elles sont même très homogènes par rapport à la moyenne mulhousienne.

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- La population active résidente des 4 ZUS concernées par le PRU est en majorité composée d'ouvriers.
- Les salariés de moins de 25 ans sont légèrement surreprésentés dans les ZUS du PRU.
- On observe une certaine homogénéité dans la composition des populations actives des 4 ZUS.

Le PLIE à l'oeuvre dans les ZUS concernées par le PRU

Une croissance inégale selon les ZUS



Source: Fichiers PLIE, 2006

	Bénéficiaires du PLIE			
	2000	2003	2004	2005
Mulhouse	1 567	1795	1 893	1986
<i>dont rmistes</i>	515	770	805	846
Briand-Franklin	144	252	260	280
<i>dont rmistes</i>	62	116	122	128
Brossolette	230	299	285	299
<i>dont rmistes</i>	70	112	113	125
les Coteaux	296	236	234	241
<i>dont rmistes</i>	82	92	105	111
Wolf Wagner Vauban Neppert	138	170	177	174
<i>dont rmistes</i>	61	75	69	66

Source: Fichiers PLIE, 2006

Environ 50% des bénéficiaires du PLIE résident dans les ZUS concernées par le PRU

Le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi inscrit dans le cadre de la politique européenne de cohésion économique et sociale.

C'est un dispositif de mise en cohérence des interventions publiques au plan local afin de favoriser l'accès ou le retour à l'emploi des personnes les plus en difficulté. Le PLIE est piloté par la Maison de l'Emploi et de la Formation du Pays de la Région Mulhousienne.

	Part des bénéficiaires mulhousiens du PLIE dans les ZUS du PRU			
	2000	2003	2004	2005
Briand-Franklin	9,2%	14%	13,7%	14,1%
Brossolette	14,7%	16,7%	15,1%	15,1%
les Coteaux	18,9%	13,1%	12,4%	12,1%
Wolf Wagner Vauban Neppert	8,8%	9,5%	9,4%	8,8%

Source: Fichiers PLIE, 2006

Le PLIE, un outil pour l'insertion des jeunes en grande difficulté

L'un des principaux objectifs du PLIE est l'insertion des jeunes en grande difficulté. Ainsi, les bénéficiaires du PLIE de moins de 26 ans représentent en moyenne entre 1/4 et 1/3 des bénéficiaires du PLIE à Mulhouse suivant les années, proportions qui sont à peu près similaires dans les ZUS.

En moyenne, la quasi-totalité (plus de 98%) de ces jeunes de moins de 26 ans ont un niveau de formation inférieur au CAP/BEP, ce qui représente aussi la moyenne de l'ensemble des bénéficiaires du PLIE.

	Bénéficiaires du PLIE de - de 26 ans et ayant un niveau de formation inférieur au BEP/CAP			
	2000	2003	2004	2005
Mulhouse	508	424	495	506
Briand-Franklin	62	59	70	78
Brossolette	106	104	93	97
les Coteaux	62	30	39	36
Wolf Wagner Vauban Neppert	42	48	55	53

Source: Fichiers PLIE, 2006

Un taux de sorties positives stable

Le taux de sorties positives reste à peu près stable dans les 4 ZUS. Il est partout inférieur à 20% et s'établit en moyenne autour de 15%.

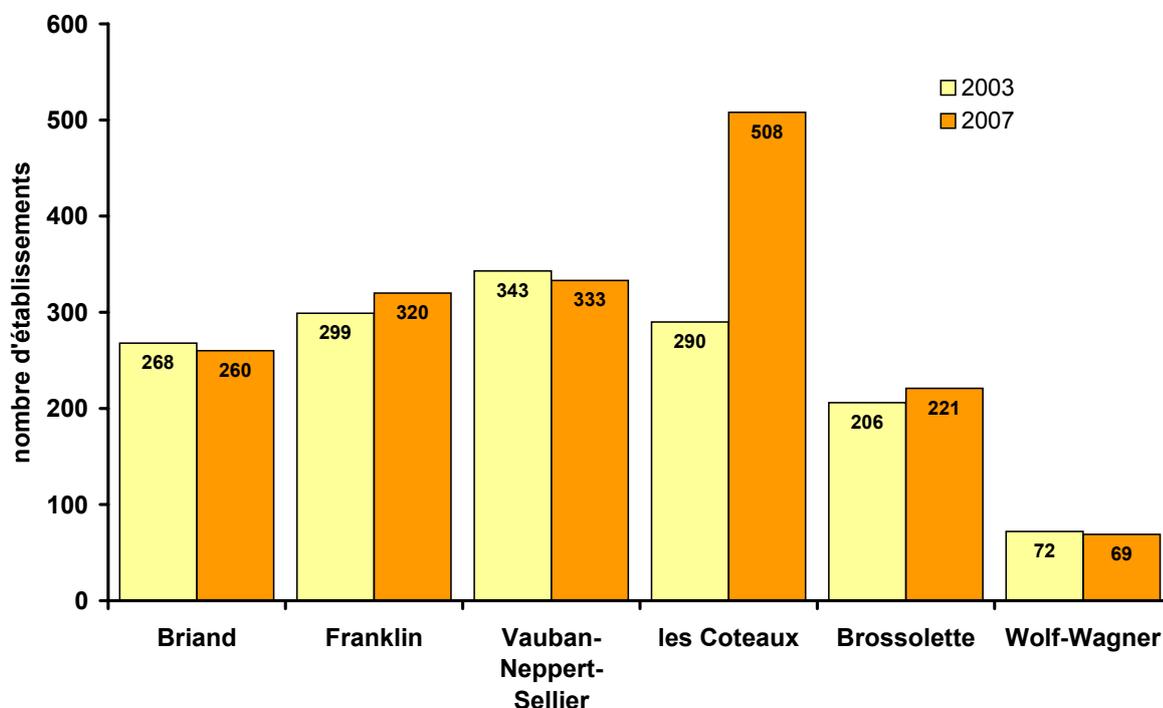
Le taux de sorties positives du dispositif est le même pour les ZUS que pour l'ensemble de Mulhouse.

	Bénéficiaires du PLIE ayant une sortie positive du dispositif (emploi ou formation qualifiante)		
	2003	2004	2005
Mulhouse	14%	15%	13%
Briand-Franklin	13%	13%	14%
Brossolette	14%	18%	13%
les Coteaux	17%	14%	15%
Wolf Wagner Vauban Neppert	14%	15%	17%

Source: Fichiers PLIE, 2006

Evolution du nombre d'entreprises dans les quartiers de renouvellement urbain

Le nombre d'établissements augmente fortement aux Coteaux, lentement à Franklin et à Bourtzwiller, mais baisse dans les autres quartiers



Source: INSEE, SIRENE, 2003/2007

Des évolutions du nombre d'établissements différentes suivant les quartiers et le secteur

	Mulhouse	Ensemble des quartiers PRU	Briand	Franklin	Vauban-Neppert-Sellier	les Coteaux	Brossolette	Wolf-Wagner
Activités de services, d'administration publique, d'éducation et de santé	38,5%	31,3%	71%	25,7%	26,9%	48,6%	8,3%	55,6%
Commerce	-0,7%	25,2%	-7,4%	29,2%	-2,8%	43,1%	4,9%	-3,8%
Entreprises de construction	19,9%	28,1%	22,7%	0%	3,4%	44,4%	15,6%	-60%
Hôtels et restaurants	1,5%	-9,2%	-14,6%	-14,3%	-20%	150%	66,7%	-20%
Immobilier, services aux entreprises	11,4%	33,2%	-45,8%	-38,2%	-16,4%	103,8%	-50%	-45,5%
Industries	-6,9%	31,5%	-7,7%	0%	-38,9%	81%	-14,3%	-100%
Transport et communications	102,5%	173,9%	150%	150%	200%	450%	100%	150%
Total des établissements du secteur marchand	16,2%	27,5%	4,9%	9,3%	0,4%	78,2%	7,3%	-5,1%

Source: INSEE, SIRENE, 2003/2007

2-4 Forte croissance du nombre d'entreprises dans les quartiers de renouvellement urbain portée par le Parc des Collines aux Coteaux

Entre 2003 et 2007, le nombre d'établissements implantés dans les quartiers de renouvellement urbain a augmenté, passant de 1478 en 2003 à 1711 en 2007. En comparaison, le nombre d'établissements implantés à Mulhouse a augmenté dans la même période de 5.8%.

Le nombre d'établissements augmente fortement dans la ZUS des Coteaux (75,8%), grâce au succès du Parc des Collines, implanté en Zone Franche Urbaine. En 2004, ce parc accueillait 160 entreprises pour 1600 emplois (source: SERM). La situation est plus contrastée dans les autres quartiers. En effet, si l'on observe une légère hausse du nombre d'établissements dans les quartiers de Franklin et Bourtzwiller (7%), on assiste en revanche à une baisse de ce nombre dans les autres quartiers de renouvellement urbain (Briand et Vauban-Neppert: -3%, Wolf-Wagner: -4%).

Un zoom sur les établissements dépendant des différents secteurs marchands permet de mettre en lumière les disparités assez fortes des évolutions suivant les secteurs d'activité. Ainsi, le nombre d'établissements du secteur «transport et communication» augmente dans tous les quartiers de renouvellement urbain. A l'opposé, le stock d'établissements du secteur «immobilier, service aux entreprises» baisse dans tous les quartiers, sauf aux Coteaux.

L'âge moyen des entreprises dans les quartiers de renouvellement urbain est dans l'ensemble équivalent à la moyenne mulhousienne. Cependant, une lecture détaillée montre que les établissements du quartier des Coteaux sont en moyenne plus jeunes, tandis que ceux du quartier de Brossolette sont en moyenne plus vieux d'un an et demi.

Cependant, les secteurs d'activité traditionnellement surreprésentés dans les quartiers de renouvellement urbain (commerces, construction, hôtellerie-restauration) sont aussi les secteurs pour lesquels l'âge moyen des établissements est le plus faible. Cette analyse a d'ailleurs une acuité plus forte dans les quartiers anciens (Briand, Franklin, Vauban-Neppert-Sellier).

MULHOUSE	
Chiffres-clé	
Nombre d'établissements	
2003	6796
2007	7192

Source: INSEE, SIRENE, 2003/2007

Age moyen des entreprises dans les secteurs de commerce, de la construction et de l'hôtellerie-restauration

		commerce	construction	hôtels et restaurants
Mulhouse	2003	8,1	5	6,8
	2007	7,4	5,9	7,7
Briand	2003	7	7,8	6,8
	2007	7,2	5,2	7,3
Franklin	2003	7,6	2,8	5,8
	2007	6,1	3,4	8,2
Vauban-Neppert-Sellier	2003	8,1	4,2	4,2
	2007	6,7	4,8	7,5
Les Coteaux	2003	3,6	3,6	4,5
	2007	4,9	3,6	1,0
Brossolette	2003	7,7	2,4	6,4
	2007	8,9	2,9	6,6
Wolf-Wagner	2003	5,1	NR	NR
	2007	6,2	NR	NR

Source: INSEE, SIRENE, 2003/2007

	Age moyen des entreprises		5 ans et moins		plus de 5 ans	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
Briand	7,7	8,7	54%	54%	46%	46%
Franklin	7,9	8,4	51%	49%	49%	51%
Vauban-Neppert-Sellier	7,1	7,8	53%	51%	47%	49%
les Coteaux	6,6	7,4	67%	54%	33%	46%
Brossolette	8,9	10,1	43%	43%	57%	58%
Wolf-Wagner	7,8	9,3	52%	50%	48%	50%
Ensemble des quartiers PRU	7,7	8,6	52%	50%	48%	50%
Mulhouse	7,6	8,4	54%	49%	46%	51%

Source: INSEE, SIRENE, 2003/2007

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- Le nombre d'établissements augmente beaucoup aux Coteaux grâce au dynamisme du Parc des Collines et aux dispositifs d'exonération fiscale de la Zone Franche Urbaine
- Les secteurs d'activité "fragiles" (commerces, construction, hôtellerie-restauration) sont très représentés dans les quartiers anciens.

Education et réussite scolaire dans les établissements implantés dans les ZUS concernés par le PRU

Croissance des effectifs en maternelle

ZUS	Ecole	2003/2004	2006/2007	Evolution
Briand-Franklin	maternelle 1	144	174	▲
	maternelle 4	100	88	▼
	maternelle 7	132	110	▼
	maternelle 9	88	101	▲
	maternelle 11	127	126	▶
	maternelle 12	106	101	▼
	maternelle 18	167	125	▼
Wolf-Wagner-Vauban-Neppert	maternelle 22	73	99	▲
	maternelle 5	108	104	▼
	maternelle 10	107	114	▲
	maternelle 14	59	58	▶
	maternelle 23	114	111	▶
	maternelle 25	73	91	▲
Les Coteaux	maternelle 26	126	131	▲
	maternelle 2	120	118	▶
	maternelle 8	76	73	▶
	maternelle 13	124	108	▼
	maternelle 15	79	102	▲
Bourtzwiller	maternelle 16	134	127	▼
	maternelle 19	163	147	▼
	maternelle 3	92	93	▶
	maternelle 6	72	69	▶
Mulhouse	maternelle 17	87	83	▶
	maternelle 20	60	46	▼
	maternelle 21	92	118	▲
	maternelle 24	72	76	▶
Mulhouse		4211	4253	▲

▲ Croissance des effectifs
▶ Stagnation des effectifs
▼ Baisse des effectifs

Baisse des effectifs en élémentaire et au collège

ZUS	Ecole	2003/2004	2006/2007	Evolution
Briand-Franklin	élémentaire 4	550	533	▼
	élémentaire 5	420	358	▼
	élémentaire 9	414	415	▶
Wolf-Wagner-Vauban-Neppert	élémentaire 3	198	239	▲
	élémentaire 11	106	105	▶
Les Coteaux	élémentaire 12	315	310	▶
	élémentaire 1	230	214	▼
	élémentaire 2	307	315	▲
Bourtzwiller	élémentaire 6	499	411	▼
	élémentaire 7	265	313	▲
	élémentaire 8	269	214	▼
	élémentaire 10	266	216	▼
Mulhouse		6333	6100	▼

Avertissement: Les données sont approximatives, notamment en raison des grèves administratives.

Les effectifs, surtout au niveau primaire, peuvent varier en cours d'année (mouvements d'élèves très importants). De plus, les effectifs des classes maternelles n'intègrent pas les élèves de 2 ans accueillis en classe passerelle.

Enfin, des réajustements des secteurs scolaires ont été réalisés pour certaines écoles élémentaires (maternelle et primaire) en 2005 et 2006: cela affecte l'analyse de l'évolution des effectifs pour les ZUS des Coteaux et de Bourtzwiller.

ZUS	Collège	2003/2004	2006/2007	Evolution
Briand-Franklin	collège 1	394	409	▲
	collège 3	754	671	▼
	collège 5	643	662	▲
Wolf-Wagner-Vauban-Neppert	collège 7	678	571	▼
	collège 8	472	406	▼
Les Coteaux	collège 4	662	547	▼
	collège 6	745	662	▼
Bourtzwiller	collège 2	628	539	▼
Mulhouse		4976	4467	▼

Source: Service Education Ville de Mulhouse

2-5 Croissance des effectifs de maternelle, baisse des effectifs en élémentaire et au collège

L'évolution des effectifs des établissements scolaires publics accueillant les élèves domiciliés dans les ZUS concernées par le PRU a suivi les tendances mulhousiennes. On constate cependant des croissances d'effectifs parfois fortes dans certains établissements, notamment dans les écoles élémentaires.

Proportion d'élèves issus des catégories défavorisées (ouvriers, inactifs et retraités au sens INSEE)

	2003/2004	2005/2006
ZUS Briand Franklin	n.r.	n.r.
ZUS Brossolette	77%	75,8%
ZUS des Coteaux	80%	80,1%
ZUS Wolf Wagner Vauban Neppert	73%	77,7%
Mulhouse	72%	n.r.
ZUS du Haut-Rhin	n.r.	72,9%
ZUS alsaciennes	n.r.	70,7%

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

Taux de rotation et mobilité professionnelle des enseignants de plus en plus courts

Les ZUS mulhousiennes concernées par le PRU se démarquent de la moyenne nationale des ZUS par une plus forte proportion d'enseignants de moins de 30 ans mais aussi par une plus forte proportion d'enseignants en poste depuis 2 ans ou moins dans les collèges. De plus, à Mulhouse, ces proportions sont en augmentation entre la rentrée scolaire 2003/2004 et la rentrée scolaire 2005/2006.

Proportion d'enseignants de moins de 30 ans en poste dans les établissements scolaires des ZUS concernées par le PRU

	2003/2004	2005/2006
ZUS Briand Franklin	n.r.	29,9%
ZUS Brossolette	17%	22,6%
ZUS des Coteaux	22%	28,9%
ZUS Wolf Wagner Vauban Neppert	30%	38%
Mulhouse	29%	n.r.
ZUS du Haut-Rhin	n.r.	26,1%
ZUS alsaciennes	n.r.	23,1%
Ensemble des ZUS	20,9%	22,6%
France (hors ZUS)	13,9%	15,8%

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

Taux d'accès de la 6^e à la 3^e dans les collèges des ZUS concernées par le PRU

	2003/2004	2005/2006
ZUS Briand Franklin	n.r.	n.r.
ZUS Brossolette	75%	74%
ZUS des Coteaux	80%	82%
ZUS Wolf Wagner Vauban Neppert	65%	72%
Mulhouse	n.r.	n.r.
ZUS du Haut-Rhin	n.r.	77%
ZUS alsaciennes	n.r.	74%
Ensemble des ZUS	73,6%	73,1%
France (hors ZUS)	75,4%	75,6%

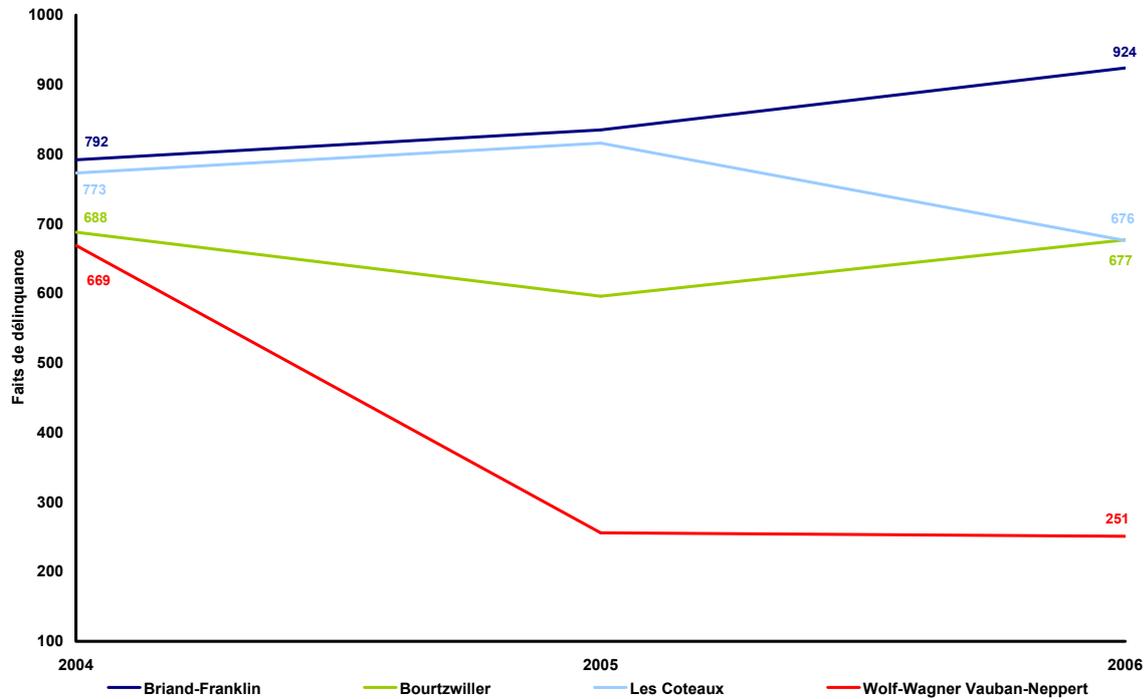
Proportion de professeurs en poste depuis moins de 2 ans dans les collèges des ZUS concernées par le PRU

	2003/2004	2005/2006
ZUS Briand Franklin	n.r.	40,3%
ZUS Brossolette	35%	43,4%
ZUS des Coteaux	45%	51,3%
ZUS Wolf Wagner Vauban Neppert	37%	62%
Mulhouse	42%	n.r.
ZUS du Haut-Rhin	n.r.	46,2%
ZUS alsaciennes	n.r.	42,2%
Ensemble des ZUS	37%	33,7%
France (hors ZUS)	33%	29,4%

Source: Observatoire National des ZUS, DIV, 2007

Les faits de délinquance constatés dans les ZUS concernées par le PRU

Evolution des faits de délinquance constatés dans les ZUS concernées par le PRU



Source: Fichiers du BLS du Commissariat Central de Mulhouse

2-6 Une évolution contrastée de la délinquance dans les ZUS concernées par le PRU.

Le Contrat Local de Sécurité 2002/2006 de la Ville de Mulhouse compte parmi ses objectifs la volonté de territorialiser ses actions, notamment dans les quartiers prioritaires, et de permettre une meilleure réponse aux actes de délinquance.

Dans les ZUS, les faits de délinquance constatés connaissent une évolution différente

Les ZUS concernées par le PRU ont connu des évolutions différentes entre 2004 et 2006. Si les faits de délinquance constatés sont en baisse dans les ZUS de Wolf-Wagner-Vauban-Neppert et des Coteaux, ils sont en augmentation dans les ZUS de Briand-Franklin et de Bourtzwiller.

L'année 2006 est considérée par les spécialistes de la délinquance comme la meilleure année de la décennie en terme de nombre de faits constatés à Mulhouse.

Mulhouse Chiffres-clé	
	Faits de délinquance constatés
2004	12 298
2005	13 264
2006	11 594

Source: Fichiers du BLS du Commissariat Central de Mulhouse

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- On ne remarque pas d'effets notable des émeutes de l'automne 2005 dans l'évolution des faits de délinquance constatés dans les ZUS concernées par le PRU.
- La baisse observée à l'échelle mulhousienne ne se retrouve pas dans les ZUS de Briand-Franklin et Bourtzwiller.
- La proportion des faits de délinquance constatés dans les ZUS concernées par le PRU reste stable, passant de 23,8% en 2004 à 21,8% en 2006.

CE QU'IL FAUT RETENIR:

Dans un contexte de précarisation à l'échelle de la ville, l'évolution socio-économique des quartiers de renouvellement urbain est assez contrastée. Si l'on note une augmentation visible des situations de précarité, l'embellie récente sur le front de l'emploi est un signal encourageant. Néanmoins, la population reste structurellement fragile et relativement exposée aux soubresauts d'une économie mulhousienne en pleine mutation.

- Les allocataires mulhousiens de la CAF se concentrent moins dans les quartiers du PRU depuis 2003. Pour autant, le nombre d'allocataires de la CAF augmente à Mulhouse.

- L'augmentation du nombre de bénéficiaires du RMI a été moins forte dans les quartiers du PRU que dans l'ensemble de Mulhouse.

- Le nombre de chômeurs a baissé dans toutes les ZUS concernées par le PRU depuis 2005.

- Les chômeurs de moins de 25 ans sont surreprésentés dans les ZUS du PRU.

- Les chômeurs en ZUS ont un niveau de formation inférieur à la moyenne des chômeurs mulhousiens.

- La population active résidente des 4 ZUS concernées par le PRU est en majorité composée d'ouvriers.

Quels seront les effets de la période de récession qui s'ouvre en France sur les populations des quartiers de renouvellement urbain?

Les quartiers du renouvellement urbain accueillent donc encore en majorité une population plutôt fragile et relativement exposée aux brusques coups de freins de l'économie. Pour autant, le Programme de Rénovation Urbaine s'est donné comme objectif l'accueil de nouvelles populations dans ces quartiers en "redonnant des possibilités de mobilité résidentielle aux habitants de ces quartiers mais aussi en attirant de nouveaux habitants vers ces territoires". Même si nous manquons encore de recul pour savoir si cet objectif est en train de se réaliser, nous pouvons déjà mettre en avant les premiers éléments d'analyse que nous fournissent les outils et études d'impact mis en place.

Impact de l'OPAH-RU 2001/2006 sur le peuplement des quartiers anciens

Des niveaux de loyer homogènes mais plus faibles que pour l'ensemble de Mulhouse

	Nombre de références	Loyer médian au m ²	Loyer moyen au m ²
Briand	37	7,16 €	7,56 €
Franklin	23	7,26 €	6,79 €
Vauban-Neppert	18	7,20 €	6,59 €
Total	78	7,20 €	7,11 €
Mulhouse		7,90 €	

Source: OPAH-RU, Ville de Mulhouse

Des niveaux de revenus faibles

	RFR médian*	RFR médian des "anciens" locataires*	RFR médian des "nouveaux" locataires*
Briand	7 370 €	7 370 €	7 227,5 €
Franklin	6 256 €	5 820 €	6 768 €
Vauban-Neppert	7 476 €	5 917 €	8 603 €
Total	6 912 €	6 920 €	7 059 €

*Les données prises en compte ici excluent les valeurs extrêmes (c.a.d. les locataires dont le RFR est égal à 0)

Source: OPAH-RU, Ville de Mulhouse

Les "nouveaux locataires" sont majoritairement issus de Mulhouse

	Origine géographique des nouveaux locataires				
	Même quartier	Autres quartiers de Mulhouse	Haut-Rhin hors Mulhouse	Autres départements	Etranger
Briand	5	12	7	5	0
Franklin	5	4	2	3	1
Vauban-Neppert	1	8	1	0	0
Total	11	24	10	8	1

Source: OPAH-RU, Ville de Mulhouse

3- Qui sont les nouveaux arrivants dans les quartiers de renouvellement urbain?

3-1 L'impact de l'OPAH-RU 2002/2006 et de l'ORI Franklin sur le peuplement des quartiers anciens

Cette partie est une synthèse de l'étude d'impact de l'OPAH-RU 2002/2006 que l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne a réalisé pour la Ville de Mulhouse. Une actualisation de cette étude est faite tous les ans à l'automne et entraînera bien évidemment une mise à jour de cette partie.

L'objectif de l'OPAH-RU était de repositionner une part significative du parc privé des quartiers anciens (Briand, Franklin, Vauban-Neppert) sur un niveau de prestations suffisamment compétitif pour autoriser à terme une diversification vers le haut de son occupation.

L'étude d'impact sociologique menée en 2007 par nos soins a porté sur une analyse détaillée d'informations issues des baux de location des logements locatifs subventionnés dans le cadre de l'OPAH. Ceci nous a permis d'appréhender les caractéristiques sociales des "nouveaux locataires" et de les comparer avec celles des "anciens locataires" occupant déjà le logement avant les travaux. Ce sont les premiers résultats de cette étude qui sont exposés ici.

	Nombre de références	"Anciens" locataires	"Nouveaux" locataires
Briand	37	8	29
Franklin	23	8	15
Vauban-Neppert	18	8	10
Total	78	24	54

Source: OPAH-RU, Ville de Mulhouse

Avertissement: il est communément admis que le seuil de fiabilité d'un échantillon statistique est de 30 unités. En l'occurrence ce seuil n'est pas atteint partout. Les analyses concernant les quartiers Franklin et Vauban-Neppert doivent donc être considérées en fonction de cette limite.

Les "nouveaux locataires" ont un revenu fiscal équivalent voire supérieur à celui des "anciens locataires".

En 2005, le RFR de l'ensemble des foyers fiscaux de Mulhouse était de 10 465 € (source : IRCOM). On constate que l'ensemble des locataires dans tous les quartiers ont un RFR médian largement inférieur à la moyenne mulhousienne, notamment pour Franklin.

Dans le détail, il apparaît que les "nouveaux locataires" ont des revenus plus élevés que les "anciens locataires" dans les quartiers Vauban-Neppert et Franklin. A Briand au contraire, les revenus des "nouveaux" sont légèrement plus faibles.

Les "nouveaux locataires" proviennent plutôt de la région mulhousienne.

Environ 65% des nouveaux locataires que nous avons recensés pour l'instant habitaient déjà Mulhouse. Parmi ceux-ci, plus de 20% proviennent du même quartier. A ce titre, la mobilité résidentielle "inter-quartiers anciens" semble très forte puisque plus de 30% des nouveaux locataires mulhousiens habitaient déjà en quartier ancien.

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- L'OPAH-RU a surtout créé une mobilité résidentielle mulhousienne et même "inter-quartiers anciens".

Caractéristiques du peuplement de l'opération "Wagner reconstruit"

Caractéristiques des locataires de l'OPAC Mulhouse Habitat dans le quartier Wolf-Wagner

	Typologies						Total
	F2	F3	F4	F5	D4	D5	
Nombre	217	277	116	10	4	17	641
Taux de vacance en mai 2007	9,2%	4,7%	1,7%	10%	0%	0%	5,6%
Surface habitable moyenne (m²)	41,07	53,84	63,01	86,27	90,34	101,13	53,08
Loyer net moyen	209,54 €	247,25 €	262,45 €	378,51 €	470,39 €	450,37 €	246,32 €
Charges	77,90 €	105,95 €	148,38 €	101,50 €	96,25 €	103,04 €	104,57 €
Loyer total moyen	287,44 €	353,20 €	410,83 €	480,01 €	566,64 €	553,41 €	350,89 €
Montant moyen APL	178,82 €	210,29 €	230,36 €	218,63 €	410,44 €	345,85 €	211,49 €
Loyer moyen restant à charge	108,62 €	142,91 €	180,47 €	261,38 €	156,20 €	207,56 €	139,40 €
Nombre moyen d'occupants	1,29	2,1	3,61	5,33	4,25	5,59	2,28
Revenu imposable médian	5 831,5 €	6 218 €	7 504 €	7 706 €	9 037 €	8 295 €	6 537,5 €
Ancienneté moyenne (en années)	8	9	12	5	4	5	9

Source: OPS 2006/OPAC Mulhouse Habitat

Occupation du Wagner reconstruit au 10 octobre 2007

Type de logements	Nombre	Taux d'occupation	Nombre d'adultes moyen	Nombre d'enfants moyen	Nombre d'occupants moyen	Reste à vivre	Taux d'effort moyen
T2	19	100%	1,1	0	1,1	807 €	30,1%
T3	9	100%	1,8	0,3	2,1	1 720 €	20,3%
T4	2	100%	2	1	3	1 639 €	24,5%
T5	4	100%	1,75	3,5	5,25	1 721 €	15,1%
Duplex 4	13	77%	1,8	nc	nc	nc	nc
Duplex 5	7	100%	2	3,8	5,8	2 187 €	20,2%
Total	54						
taux de vacance	7,2%						

Source: OPAC Mulhouse Habitat

3-2 Le peuplement du nouveau parc locatif social: l'exemple de l'opération "Wagner reconstruit" rue de la Mertzau.

Cette partie met en avant une analyse que l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne a réalisé pour la Ville de Mulhouse. Elle est aussi la première pierre d'une étude d'impact qui pourrait être menée en partenariat avec tous les bailleurs sociaux mobilisés dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

Les premières livraisons des logements construits dans le cadre du programme "Cité Wagner reconstruite" ont eu lieu au printemps 2007.

La surreprésentation des retraités est due à la présence des 12 logements loués à des personnes âgées.

On constate que les ménages sont d'une taille plus petite que dans l'ensemble du parc de Mulhouse Habitat sur Wolf-Wagner. Cette situation est logique car le peuplement du "Wagner reconstruit" est récent et on y observe donc l'impact de la baisse du nombre moyen de personnes par ménages que l'on retrouve à l'échelle nationale. Encore une fois, les 12 logements loués à des personnes retraités influe aussi sur le fait qu'on retrouve de nombreux ménages de 1 personne.

En revanche, les grands logements sont à peu près aussi peuplés que dans l'ensemble du parc de Mulhouse Habitat sur Wolf-Wagner.

Les nouveaux ménages sont plus aisés que la moyenne des locataires de Mulhouse Habitat sur Wolf-Wagner, sauf pour les retraités habitant les 12 logements en T2.



"Wagner reconstruit"
Source: Ville de Mulhouse

Activité des locataires	
Retraités	31,3%
Actifs	53,7%
Inactifs	7,5%
Autres	7,5%

Source: OPAC Mulhouse Habitat

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- le "Wagner reconstruit" accueille plutôt des ménages plus petits et plus aisés que la moyenne des locataires de l'OPAC sur Wolf-Wagner.

Les primo arrivants d'origine étrangère dans les ZUS concernées par le PRU

La grande majorité des primo arrivants provient d'Afrique et d'Asie

	Mulhouse	Briand-Franklin	Brossolette	Les Coteaux	Wolf-Wagner Vauban-Neppert	
Ensemble	888	355	59	136	197	
Afrique	Ensemble	543	249	49	88	102
	<i>dont Maghreb</i>	460	223	37	65	88
Asie	Ensemble	175	72	8	35	42
	<i>dont Turquie</i>	142	66	8	21	34
Europe de l'Est	84	20	1	0	22	
CEI	65	9	1	4	26	
Océanie	13	2	0	8	1	
Amérique	9	3	0	1	4	

Source: ANAEM/ORIV Alsace

Des disparités très marquées en fonction de la maîtrise du français

	Communication possible	Communication très difficile et difficile	Communication impossible
Mulhouse	51,41%	24,41%	24,18%
Briand-Franklin	41,97%	28,73%	29,3%
Brossolette	61,02%	20,34%	18,64%
Les Coteaux	66,91%	14,71%	18,38%
Wolf-Wagner Vauban-Neppert	63,13%	15,15%	21,72%

Source: ANAEM/ORIV Alsace

3-3 En 2006, la moitié des primo-arrivants étrangers du Haut-Rhin s'est installée à Mulhouse

Les données analysées ici proviennent d'un partenariat avec l'ORIV Alsace. Elles ne permettent pas d'avoir une image précise des primo-arrivants car elles ne présentent que les signataires du CAI. Nous travaillons actuellement pour établir un partenariat plus large, incluant les services de la Préfecture du Haut-Rhin, pour obtenir davantage de données et analyser ainsi cette question de manière plus synthétique.

Entre août 2005 et août 2006, 1636 primo-arrivants (dont 849 enfants) se sont installés à Mulhouse. Parmi elles, 889 sont venues habiter en ZUS.

Les 4 ZUS concernées par le PRU ont accueilli 84% de ces primo-arrivants, soit 748 personnes. Ce sont majoritairement des personnes jeunes, 47% des primo-arrivants/chefs de famille a moins de 30 ans (les statistiques incluent les personnes bénéficiant du Regroupement Familial). Les écarts d'âge restent toutefois élevés, de 18 ans pour le plus jeune à 71 ans pour les plus âgés.

La ZUS de Briand-Franklin concentre près de 40% des primo-arrivants en ZUS, confirmant ainsi son statut de «porte d'entrée» pour les primo-arrivants à Mulhouse.

De plus, elle accueille un pourcentage important d'enfants (55,2%), ce qui tend à montrer que ce sont majoritairement des grandes familles qui s'installent dans cette ZUS. A contrario, la ZUS de Brossolette accueille plutôt une population de personnes seules (66,1% des primo-arrivants dans cette ZUS sont des adultes).

Globalement les primo-arrivants signataires du CAI arrivés sur le département du Haut-Rhin entre 2005 et 2006 sont 24% à ne pas maîtriser le français et 24% rencontrent des difficultés importantes pour s'exprimer en français.

L'approche par ZUS fait apparaître des différences marquées: les primo arrivants sont moins nombreux à maîtriser le français à Briand-Franklin que dans les autres ZUS, qui elles se caractérisent par un taux supérieur à la moyenne mulhousienne.

La grande majorité des primo arrivants qui s'installent à Mulhouse sont originaires d'Afrique (61,1%) ou d'Asie (19,7%). Parmi ceux-ci, les personnes originaires du Maghreb et de Turquie sont largement surreprésentées.

Une approche par ZUS montre aussi des différences assez marquées. Ainsi, les primo arrivants d'origine turque et maghrébine s'installent majoritairement dans la ZUS Briand-Franklin. Les solidarités nationales et familiales jouent sans doute un grand rôle dans ces choix d'installation.

CE QU'IL FAUT RETENIR:

- La ZUS Briand-Franklin est la porte d'entrée privilégiée des primo-arrivants à Mulhouse.
- Les immigrés d'origine maghrébine et turque sont majoritaires.

	primo-arrivants en 2006	
	nombre	%
Alsace	6 150	100%
Haut-Rhin	3 000	49%
dont Mulhouse	1 636	55%

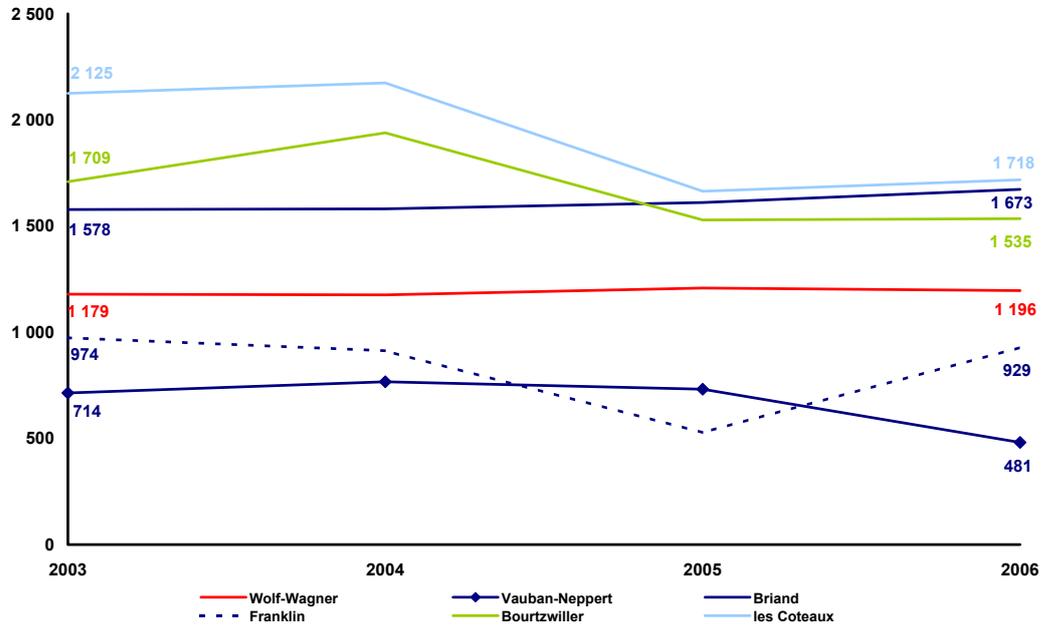
Source: ANAEM/ORIV Alsace

	Enfants	Adultes
Mulhouse	849	787
Briand-Franklin	196	159
Brossolette	20	39
Les Coteaux	72	64
Wolf-Wagner Vauban-Neppert	110	88

Source: ANAEM/ORIV Alsace

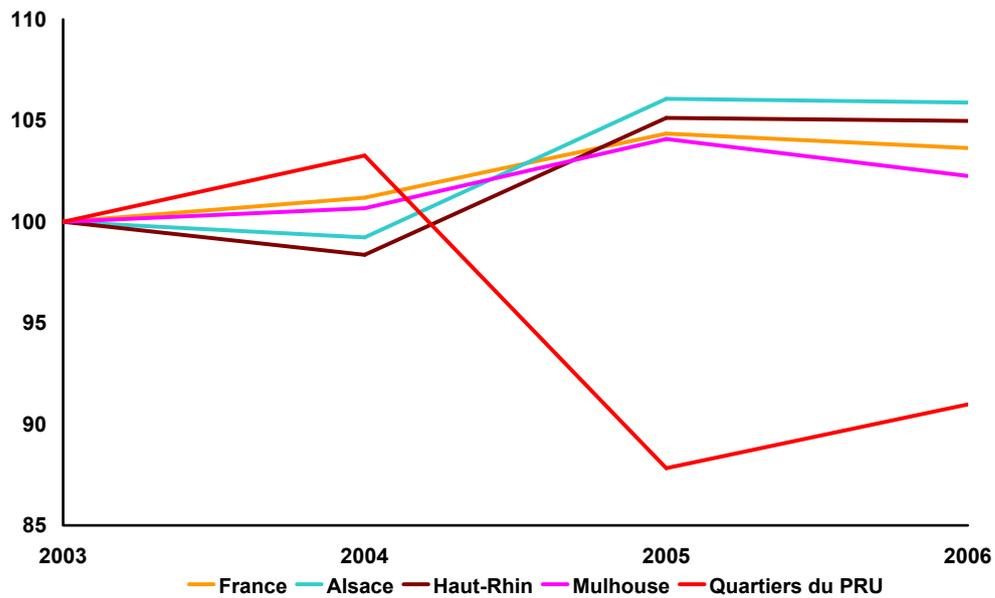
ANNEXE 1: Les allocataires de la CAF

Moins d'allocataires de la CAF, hormis pour les quartiers Briand et Wolf-Wagner



Source: Fichiers CAF68, 2000/2006
La fiabilité des données n'est pas garantie.

Une évolution originale dans les quartiers du PRU



Base 100: 2003

Source: Fichiers CNAF/CAF68, 2003/2006

ANNEXES

Données de cadrage

1- Moins d'allocataires de la CAF dans la plupart des quartiers du PRU

Entre 2003 et 2006, les quartiers du PRU ont dans l'ensemble perdu 9% de leurs allocataires CAF. Les évolutions sont différentes d'un quartier à l'autre: Vauban-Neppert a perdu plus de 32% de ses allocataires, les Coteaux 19%, Bourzwiller 10% et Franklin 4%. A l'inverse, Briand a vu son nombre d'allocataires CAF augmenter de 6% et Wolf-Wagner de 1,4%. A titre de comparaison, Mulhouse a connu sur la même période une augmentation de 2,6% de son nombre d'allocataires de la CAF.

Mulhouse Chiffres-clé		
	Allocataires CAF	Personnes couvertes par une allocation CAF
2000	24 069	60 076
2002	23 938	60 597
2003	24 273	60 314
2004	24 535	61 040
2005	25 250	62 935
2006	24 914	62 477

Source: Fichiers CAF68, 2000/2006

Glossaire

le Revenu Minimum d'Insertion (RMI): Le RMI a été créé en 1988 dans le cadre des politiques de lutte contre la pauvreté. C'est une allocation gérée par les conseils généraux et versée par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) ou la Mutualité Sociale Agricole (MSA), aux personnes en âge de travailler (26/60 ans, sauf cas particuliers), sans ressources ou ayant des ressources inférieures à un plafond fixé par décret.

L'allocation est égale à la différence entre le montant du RMI correspondant à la situation personnelle du demandeur et les ressources perçues au cours des trois mois civils précédents. Le RMI est versé par la Caisse d'Allocations Familiales pour une durée initiale de 3 mois. Ensuite, la Caisse adresse à l'allocataire, tous les trois mois, une déclaration pour connaître les ressources et recalculer le montant de l'allocation.

l'Allocation Parent Isolé: pour bénéficier de cette allocation, il faut être veuf, divorcé, séparé ou célibataire ne vivant pas maritalement. L'API s'adresse également aux femmes enceintes ayant des revenus modestes. L'objectif est de garantir à toutes ces personnes un revenu minimum. Pour l'obtenir, il est nécessaire d'en faire la demande à la CAF dans les 6 mois qui suivent la situation qui a provoqué l'isolement. Il est important de noter que toute personne percevant cette aide se voit automatiquement affiliée à la sécurité sociale.

D'autre part, un parent est considéré comme isolé dès lors qu'il élève seul un enfant, même s'il vit dans sa propre famille. L'API est versée dès le mois de la demande et ce jusqu'à ce que le plus jeune enfant ait trois ans. Si tous les enfants dépassent cet âge, l'API est allouée pendant 12 mois.

Le montant de l'API est égal à la différence entre le maximum de cette allocation et le total des ressources du parent. La moyenne des revenus, les trois derniers mois, doit être inférieure à 561,18 €. Pour calculer ces ressources, la CAF prend en compte tous les revenus perçus tels que les prestations sociales légales, les pensions alimentaires... A cela s'ajoute un forfait logement que la personne soit logée gratuitement, qu'elle paye un loyer ou rembourse un emprunt.

La situation des allocataires est réexaminée tous les trimestres selon les revenus du trimestre précédent.

Dans le cas où le parent qui était au chômage et percevait l'API reprendrait une activité ou bénéficierait d'une formation rémunérée, le montant de ses rémunérations ne serait pas pris en compte pour le trimestre de reprise ni les trois mois suivants. Les 9 mois après, la CAF ne retiendrait que 50% de ce salaire.

le seuil des bas revenus: Le seuil de Bas Revenus est un niveau de revenus disponibles bruts mensuel (avant impôts), établi sur la base de la demi-médiane des revenus déclarés à l'Enquête Budget de famille, la dernière réactualisation datant de l'enquête 1994. Depuis cette dernière réactualisation, ce seuil suit l'évolution du revenu disponible brut par habitant des Comptes Nationaux. Ce seuil est calculé sur une population spécifique dite population de référence, qui exclut :

- les étudiants,
- les allocataires de 65 ans et plus,
- à partir de 2005 seulement seront également exclus les allocataires vivant en ménage non ordinaire (par exemple hospitalisés), pour lesquels l'hébergement, les soins, la nourriture sont directement pris en charge,
- les régimes spéciaux.

les aides au logement: elles s'adressent aux personnes locataires ou propriétaires de leur logement remboursant un prêt. S'ils ont peu de ressources, ces personnes peuvent bénéficier d'une des trois aides au logement. Ces aides ne sont pas cumulables. L'ordre de priorité est: APL, ALF, ALS.

- l'Aide Personnalisée au Logement est destinée à toute personne:
 - locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort;
 - accédant à la propriété ou déjà propriétaire, ayant contracté un prêt d'accession sociale (PAS), un prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) ou encore un prêt conventionné (PC) pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans améliorations, l'agrandissement ou l'aménagement d'un logement.

- L'Allocation de logement à caractère familial concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui:

- ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines personnes à charge;
- ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

- L'allocation de logement à caractères social s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF. La plupart des conditions d'ouverture du droit sont identiques pour ces 3 prestations.

source: CAF

les primo arrivants: les primo arrivants sont les personnes ressortissantes de l'Espace Economique Européenne et amenés à s'installer durablement en France signataires du Contrat d'Accueil et d'Intégration (CAI) et leurs enfants. Compte tenu du pourcentage de signataires du CAI dans le Haut-Rhin (sachant qu'ils représentent plus de 98% des personnes primo-arrivantes), on peut considérer que ces données rendent compte de la majorité des personnes passées par la plate-forme d'accueil (qui a ouvert ses portes dans le Haut-Rhin fin juillet 2005).

Dans le détail, ce sont:

- les personnes arrivant dans le cadre du regroupement familial,
- les membres étrangers de familles de français,
- les réfugiés et membres de familles de réfugiés,
- les personnes entrant dans le cadre de « liens personnels et familiaux » et les travailleurs permanents.

source: ORIV Alsace

le Plan Local d'Insertion par l'Emploi du Pays de la région mulhousienne: il œuvre depuis 1993 pour l'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi et/ou sans qualification professionnelle.

Dans le cadre du Plie, un conseiller à l'insertion professionnelle, référent unique, accompagne le bénéficiaire dans la construction de son parcours professionnel et l'aide à mettre en place des étapes de parcours tant sociales que professionnelles. Le bénéficiaire et son conseiller (nommé « Pilote » sur le territoire), valideront les étapes de ce processus. Ce dispositif s'adresse prioritairement aux personnes sans qualification professionnelle.

Conditions d'accès au PLIE:

- demandeur(euse) d'emploi de longue durée (12 mois minimum d'inactivité professionnelle)
- sans ressources ou titulaires des minima sociaux (hormis le RMI)
- personne(s) handicapée(s)
- primo-demandeurs d'emploi ou primo-arrivants
- sortant de prison
- ...

source: Site Internet de la Maison de l'Emploi et de la Formation du Pays de la région mulhousienne

- **Revenu fiscal des ménages:** il correspond à la somme déclarées par les contribuables sur la «déclaration des revenus avant tout abattement. Les revenus qui doivent être déclarés sont:

- les traitements et salaires,
- les pensions, retraites et rentes viagères,
- les revenus des valeurs et capitaux mobiliers,
- les revenus fonciers,
- les plus-values et gains divers,
- les revenus et plus-values des professions non-salariées.

- **Unité de consommation:** Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage, et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

- **Médiane:** La médiane est la valeur qui partage la population en deux parties de même effectif lorsque l'on trie celle-ci par valeurs ordonnées de la variable considérée. Il y a donc autant d'unités dont la valeur de la variable est inférieure à la médiane que d'unités pour lesquelles elle est supérieure.

- **Revenu Fiscal de Référence:** Le revenu fiscal de référence est le montant des revenus à retenir pour l'application des abattements, exonérations et dégrèvements prévus en matière d'impôts locaux. Le montant des revenus à prendre en compte est le montant net imposable des revenus (y compris les plus-values) retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente.

source: INSEE

- **Base de données SIRENE:** cette base enregistre l'état civil de toutes les entreprises et leurs établissements, quelle que soit leur forme juridique et quel que soit leur secteur d'activité, situés en métropole, dans les DOM (Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion) et à Saint-Pierre et Miquelon. Les entreprises étrangères qui ont une représentation ou une activité en France y sont également répertoriées.

source: INSEE

Abréviations utilisées

- **ANAEM**: Agence Nationale d'accueil des Etrangers et des Migrations
- **ANRU**: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- **BLS**: Bureau de Liaison et de Synthèse
- **CAF**: Caisse d'Allocations Familiales
- **CNAF**: Caisse Nationale d'Allocations Familiales
- **DADS**: Déclarations Annuelles de Données Sociales
- **DEFM**: Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois
- **DIA**: Déclarations d'Intention d'Aliéner
- **DIV**: Délégation Interministérielle à la Ville
- **DRE**: Direction Régionale de l'Equipeement
- **ECLN**: Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs
- **EPLS**: Enquête sur le Parc Locatif Social
- **INSEE**: Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- **IRCOM**: Impôt sur le Revenu des COMMunes
- **OPAC**: Office Public d'Aménagement et de Construction
- **OPAH**: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- **ORI**: Opération de Restauration Immobilière
- **ORIV**: Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville
- **PLIE**: Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi
- **PRU**: Programme de Rénovation Urbaine
- **RGP**: Recensement Général de la Population
- **RMI**: Revenu Minimum d'Insertion
- **SERM**: Société d'Economie mixte de la Région Mulhousienne
- **SIRENE**: Système Informatisé du Répertoire National des ENTREPRISES et des Etablissements
- **ZAC**: Zone d'Aménagement Concerté



33, Grand' rue
68 100 MULHOUSE
Tél. 03 89 45 90 00
Fax. 03 89 46 21 51
E-mail : aurm@aurm.org