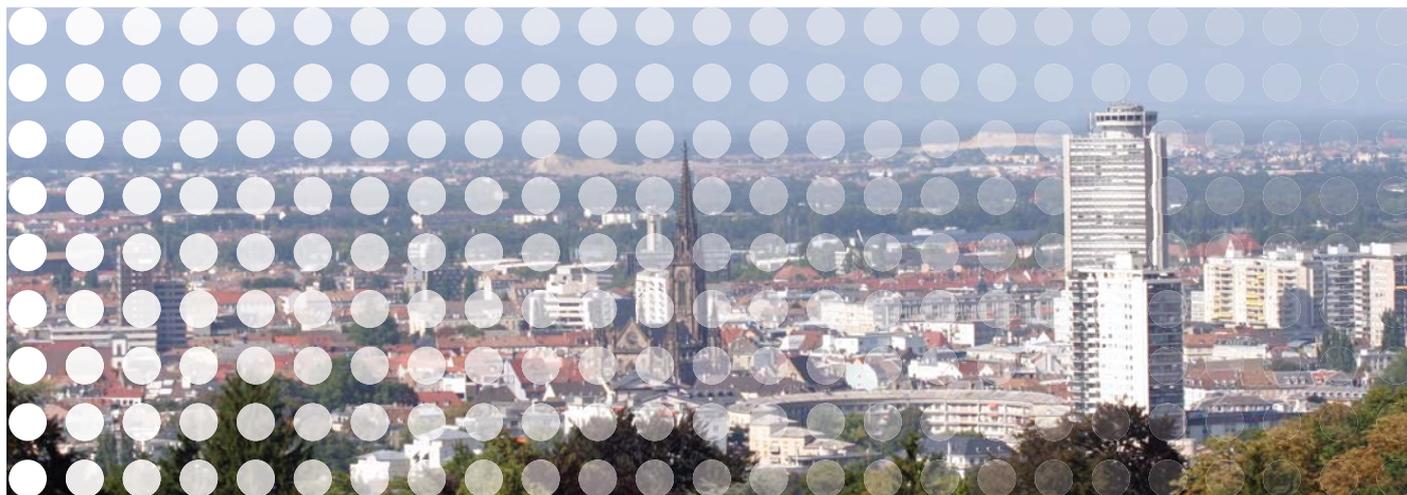




agence d'urbanisme de
la région mulhousienne

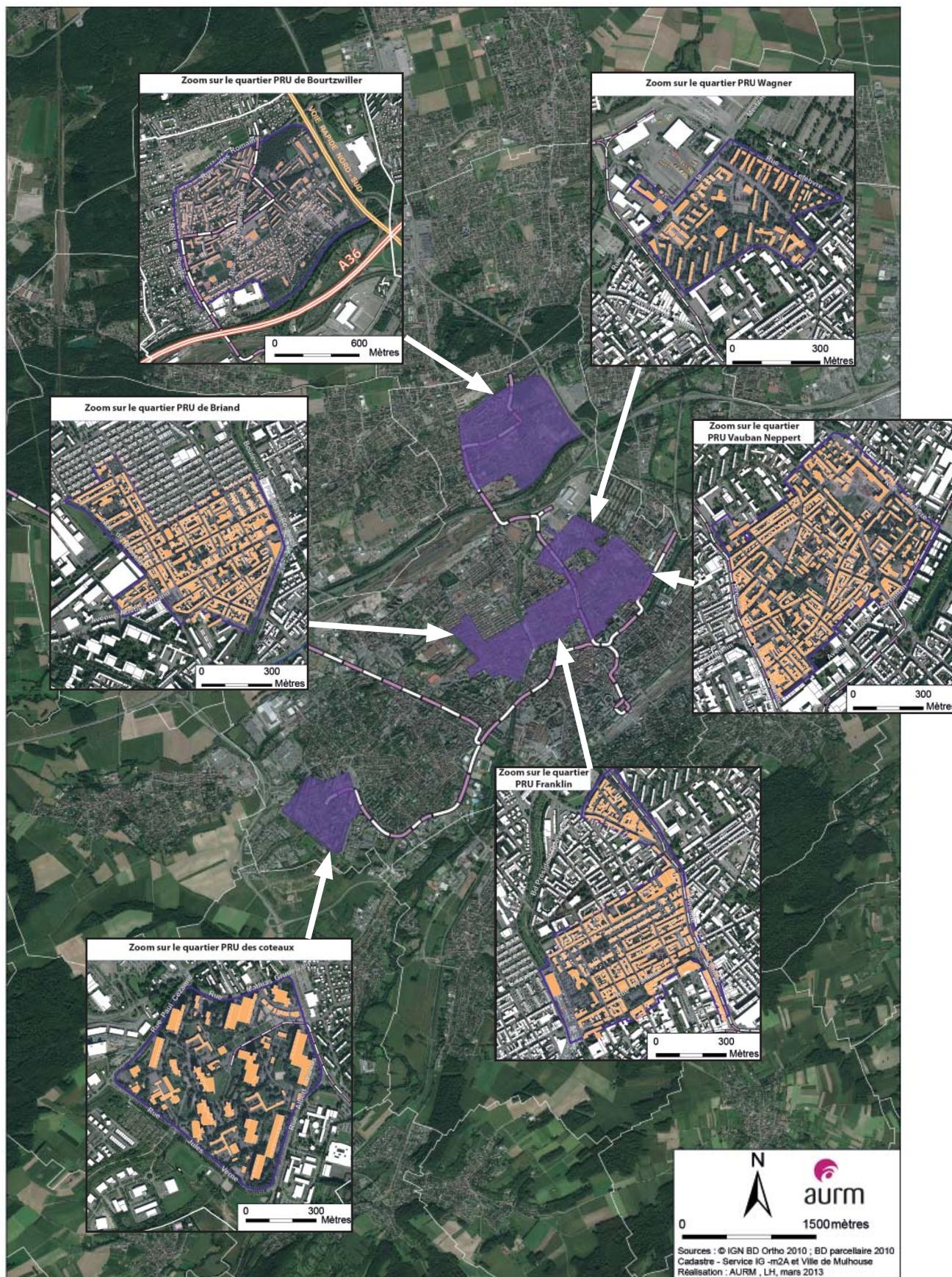


Observatoire du renouvellement urbain *Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de la Ville de Mulhouse*





Les six quartiers de Mulhouse concernés par le Programme de Rénovation Urbaine





Sommaire

Introduction	-3
Synthèse	-4
Les dynamiques du marché de l'immobilier résidentiel	-5
Le dynamisme entrepreneurial des quartiers	-6
Une population active ouvrière et exposée au chômage	-8
Des populations précaires	-11
Des disparités de revenus entre les quartiers	-13
Annexes	-15

3 objectifs

Pourquoi cet observatoire ?

Signée le 1^{er} juin 2006, la convention du Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse est à l'oeuvre depuis maintenant 8 ans dans les quartiers. Le Programme National de Rénovation Urbaine visait en 2003 " *à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible* " , c'est à dire à améliorer la vie et l'image des quartiers par une action publique d'envergure sur l'urbain. Au regard de ces attentes, une batterie d'indicateurs a été mobilisée pour bâtir cet observatoire, qui se veut être **un portrait socio-économique des six quartiers de Mulhouse concernés par le PRU. L'objectif majeur est bien de prendre la mesure de l'impact potentiel du PRU sur les principales évolutions sociales et économiques des quartiers. Quels sont les effets du programme sur l'attractivité et l'image de ces territoires ?**

Pour d'autres informations, notamment démographiques, le lecteur peut se reporter à l'atlas des habitants de la région mulhousienne (<http://www.aurm.org/medias/etudothèque/2014/2014atlas-quartiers.pdf>).

Le Programme de Rénovation Urbaine : 3 objectifs

La Ville de Mulhouse fixe trois objectifs 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 Tramway, 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.

Ces trois buts s'incarnent dans de grandes actions qui doivent contribuer à changer l'image des quartiers, en améliorant le cadre de vie et le parc de logements.

¹ Article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine 1^{er} août 2003, cité par R. EPSTEIN dans " du futur faisons table rase. Le développement urbain durable au prisme de la rénovation urbaine ", article publié dans "Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales, Vincent Beal ; Mario Gauthier ; Gilles Pinson (Ed.) (2011)



Dans le quartier Vauban-Neppert, les architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Cassal ont à la demande de la SOMCO repris le principe des logements-serre mis en oeuvre dans la Cité Manifeste pour l'appliquer à un programme de 59 logements sociaux.



Chantier de la rénovation thermique BBC de la copropriété Delacroix, aux Coteaux



La Caserne Lefebvre, vaisseau-amiral de la rénovation urbaine à Vauban-Neppert



Le parc Wagner, nouvel élément de centralité du quartier Wolf-Wagner



La dynamique commerciale de l'axe Briand-Franklin est confortée grâce à l'action du FISAC

Le programme de Rénovation Urbaine de la ville de Mulhouse arrive à son terme. Les quartiers visés ont tous connu des changements différenciés, de la métamorphose de Wagner aux retouches dans le quartier des Coteaux.

Ces modifications urbaines ont-elles entraîné une évolution notable des quartiers ? La rénovation urbaine, qui concerne plus particulièrement l'amélioration du bâti, des équipements et des espaces publics, ne produit pas automatiquement et immédiatement des effets sur la composition sociale de la population des quartiers concernés. Cette question reste donc à évaluer sur le moyen terme.

A ce stade, il est possible de dessiner à grands traits les évolutions notables des quartiers du PRU.

Les dynamiques des quartiers

L'évolution socio-économique des 6 quartiers du PRU permet de mettre en perspective certains signaux.

- **Le quartier Franklin serait dans une dynamique positive.** La majorité des indicateurs montrent en effet des signes d'amélioration.
- Dans une moindre mesure, le quartier de Bourzwiller serait aussi dans une dynamique positive. Il convient toutefois de rester prudent pour ce territoire, car la démolition de la Cité des 420 a mathématiquement produit une amélioration des indicateurs sociaux.
- Le quartier Wolf-Wagner, de par sa petite taille, est difficile à analyser. **La situation se serait améliorée dans le quartier Wagner, tandis qu'elle tendrait à se dégrader dans la Cité Wolf.**

Trois quartiers montrent des signes de dégradation sociale :

- **A Briand et aux Coteaux**, les deux territoires les moins impactés par l'intervention technique du PRU, **les indicateurs montrent une lente dégradation de leur évolution sociale.** Les Coteaux se distinguent par un marché de l'immobilier en déprise.
- **La situation la plus inquiétante est celle du coeur du quartier Vauban-Neppert.** Alors que l'ambition du PRU était de faire en sorte qu'il " *poursuive sa mutation vers un quartier résidentiel* ", la grande majorité des indicateurs socio-économiques tend à montrer que le coeur du quartier, autour du square Neppert, est en train de décrocher. Cette analyse est corroborée par les acteurs de terrain, qui pointent une aggravation de la spécialisation socio-ethnique du quartier.

Vers le Contrat de Ville

Le Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse sera fusionné en 2015 avec le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) dans le Contrat de Ville de l'agglomération mulhousienne.

En 2013, Mulhouse a fait partie des 12 sites choisis par le Ministre délégué à la Ville pour expérimenter la politique de la ville réformée. Le travail réalisé dans ces 12 territoires a permis aux services ministériels d'affiner leur copie. La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a été officiellement promulguée le 21 février 2014.

Elle introduit trois principaux changements :

- **le nombre** de quartiers prioritaires est réduit,
- **l'intercommunalité** devient le maître d'ouvrage du contrat unique,
- **la coconstruction** associe les habitants et acteurs des quartiers de la mise en oeuvre à l'évaluation des projets.

Enfin, le principe du contrat unique met aussi fin à la dissociation entre " social " et " urbain ". Ainsi, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain est inscrit à l'article 3 de la loi. Il sera mis en oeuvre dans les 230 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville " *présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants* ".

Cette réforme entraîne en 2015 la refonte de l'observatoire du PRU dans l'atlas des habitants de la région mulhousienne.



Une baisse des prix de vente marquée aux Coteaux

L'évolution du marché de l'immobilier résidentiel dans les quartiers PRU suit la même tendance que la ville. Toutefois, certains quartiers se distinguent des autres avec une évolution plus inquiétante.

Après une augmentation régulière entre 2000 et 2006, les prix médians de vente au m² baissent dans les quartiers du PRU.

Depuis 2006/2007, les prix de l'immobilier ont tendance à diminuer légèrement à Mulhouse, et souvent de manière plus forte au sein des quartiers.

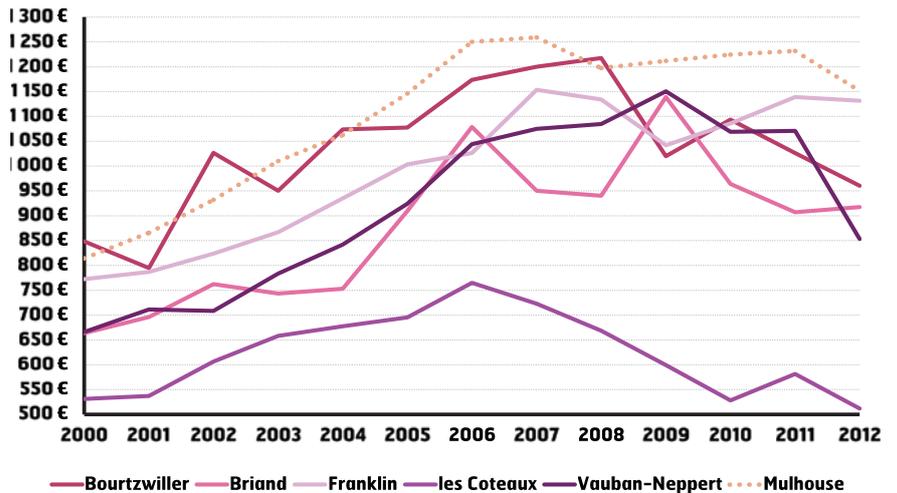
À l'exception de Bourtzwiller qui, jusqu'en 2008, proposait des prix proches de ceux pratiqués à Mulhouse, l'ensemble des quartiers affichent des prix inférieurs à la médiane de la ville.

À Bourtzwiller, les prix sont en nette baisse depuis 2008.

Franklin se démarque : les prix ont augmenté pour atteindre des niveaux proches de ceux pratiqués à Mulhouse. **C'est là sans doute une conséquence positive du PRU sur l'attractivité résidentielle** de ce quartier, qui a connu une forte intervention sur l'espace public, couplée à un ambitieux programme de rénovation des logements du parc privé.

En revanche, la situation demeure inquiétante aux Coteaux, où les prix ont toujours été bien inférieurs à ceux des autres quartiers. Après une augmentation des prix de 2000 à 2006, ces derniers ont depuis diminué de manière beaucoup plus rapide que dans les autres quartiers. De ce fait, depuis 2000, l'écart avec la médiane mulhousienne et avec la médiane des autres quartiers s'accroît progressivement.

Marché de l'immobilier résidentiel : évolution des prix de vente médians au m² de surface utile entre 2000 et 2012 dans les quartiers du PRU



Source : Ville de Mulhouse

Définition :

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article R. 111-2, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement.

Source : Légifrance



La Place Franklin, la plus grande place de Mulhouse, a fait l'objet d'une rénovation d'ampleur. Elle est maintenant un trait d'union entre le quartier Franklin et le centre-ville et contribue à l'amélioration notable de l'image du quartier.



Les quartiers du PRU abritent un quart des établissements mulhousiens

63% d'entre eux sont des établissements de services, 21% des établissements du commerce, 12% des établissements de la construction et 4% des établissements de type industriel.

Les quartiers Vauban-Neppert et les Coteaux¹ regroupent près de 60% des établissements des quartiers PRU. Plus d'un tiers d'entre eux sont des établissements de services.

Les Coteaux regroupe plus d'un tiers (37%) des établissements des quartiers PRU. La part d'établissements dans ce quartier est liée à la présence du Parc des Collines. Sans lui, les Coteaux ne comptent plus que 342 établissements. A l'inverse, Wolf-Wagner abrite seulement 2% des établissements des quartiers PRU.

Chaque secteur d'activité varie d'un quartier à un autre, même si dans l'ensemble, les établissements sont principalement issus des services, du commerce et de la construction, ce qui montre qu'il existe dans ces quartiers un tissu de petits artisans. Cette caractéristique est peut-être liée à la présence d'une population d'origine turque, dont la culture entrepreneuriale est développée.

Les établissements avec salariés représentent 41% des établissements des quartiers PRU. Ils sont majoritairement de petite taille.

Un peu moins de la moitié des établissements créés sont des établissements comptant des salariés. A Mulhouse, comme dans les quartiers PRU, ces établissements ont majoritairement moins de 50 salariés. Les quartiers PRU hébergent particulièrement des petits ou très petits établissements.

La seule exception se trouve au sein du quartier Wolf-Wagner. Ce quartier héberge peu d'établissements, et le seul avec des salariés est le siège de Mulhouse Habitat qui compte plus de 50 salariés.

¹ Il s'agit des quartiers PRU reconstruits sur la base des IRIS (voir en annexes). Ainsi, le quartier des Coteaux englobe le Parc des Collines.

Nombre d'établissements en 2012 dans les quartiers du PRU

	Agriculture	Commerce	Construction	Industrie	Services	Total
Bourtzwiller	1	49	36	15	138	239
Briand		113	65	16	227	421
Les Coteaux	1	138	92	38	562	831
Franklin		36	16	15	77	144
Vauban-Neppert	3	114	47	13	355	532
Wolf-Wagner		10	2		21	33
quartiers PRU	5	460	258	97	1 380	2 200
Mulhouse	28	1 938	682	397	5 892	8 937

Source : SIRENE - INSEE

Etablissements comptant des salariés en 2012 dans les quartiers du PRU

	Qualification de l'IRIS	Etablissements avec salariés	Etablissements de 50 salariés et plus
Bourtzwiller	1501 "Bordeaux/St Nazaire"	37	2
	1502 "Berges de la Doller"	1	0
	1702 "Manulaine/Kingersheim"	42	0
Briand	302 "Sud Briand"	146	0
	1203 "Nord Briand"	50	0
Les Coteaux	901 "Grunewald/Nations"	21	0
	902 "Matisse"	20	0
	903 "Camus/Plein Ciel"	354	8
Franklin	904 "Delacroix"	4	0
	1302 "Franklin"	30	0
Vauban-Neppert	403 "Illzach/Vergers"	131	0
	1401 "Alliés/Lefebvre"	36	2
	1403 "Vauban/Neppert"	20	0
Wolf-Wagner	1402 "Wolf-Wagner"	1	1
Quartiers PRU		893	13
Mulhouse		2688	65

Source : SIRENE - INSEE

Taille des établissements comptant des salariés en 2012 dans les quartiers du PRU

	Part des établissements avec des salariés	dont établissements de plus de 50 salariés	dont établissements de moins de 50 salariés
Bourtzwiller	44%	2,5%	97,5%
Briand	38%	0%	100%
Les Coteaux	48%	2%	98%
Franklin	28%	0%	100%
Vauban-Neppert	36%	1,1%	98,9%
Wolf-Wagner	10%	100%	0%
Quartiers PRU	41%	1,5%	98,5%
Mulhouse	41%	2,4%	97,6%

Source : SIRENE - INSEE

Éléments de méthode

Les effectifs salariés ne sont pas fournis avec plus de détails car dans certains cas l'entreprise déclare tous ses effectifs sur un seul établissement. Les effectifs, initialement issus du répertoire SIRENE, sont mis à jour avec les Déclarations Annuelles des Données Sociales (DADS). Cette mise à jour ne garantit pas que les effectifs soient exacts mais permet de s'assurer que les établissements sont bien en exercice au 1^{er} janvier de l'année considérée.

Source : INSEE



Un taux de survie à 5 ans qui reste inférieur à celui de Mulhouse.

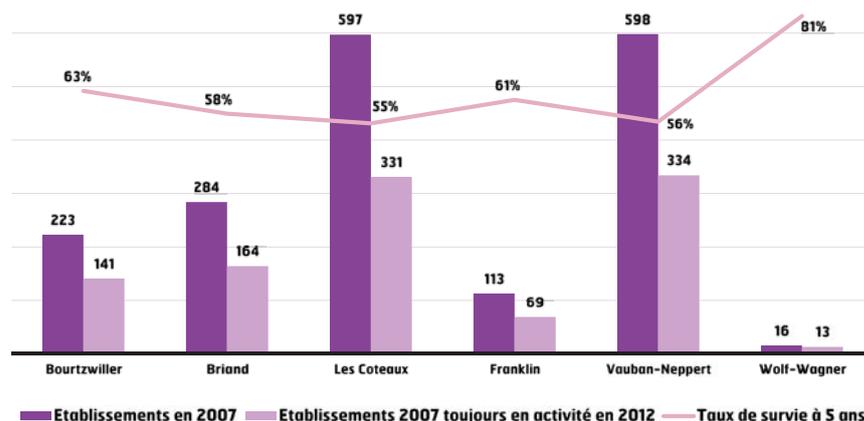
Alors que le taux de survie à 5 ans est de 61% à Mulhouse, il n'est que de 57% dans les quartiers du PRU. Des différences subsistent entre les quartiers. Les deux quartiers regroupant les deux tiers des établissements affichent les taux de survie à 5 ans les plus faibles (55%).

Le taux de création d'établissements dans les quartiers du PRU reste le même qu'à Mulhouse.

Par ailleurs, un quart des établissements mulhousiens créés en 2012 l'a été dans un des quartiers du PRU.

Les Coteaux et Vauban-Neppert se démarquent des autres quartiers. Ils regroupent 60% des établissements créés dans les quartiers du PRU en 2012. Cependant, la présence du Parc des Collines aux Coteaux fait que ce chiffre ne correspond pas au nombre réel d'établissements créés dans ce quartier.

Taux de survie des établissements à 5 ans dans les quartiers du PRU



Source : SIRENE - INSEE

Le taux de survie des établissements à 5 ans en quartiers PRU est supérieur à 50%, mais reste inférieur à la moyenne mulhousienne. Les établissements survivent moins bien en quartiers PRU que dans le reste de la ville. De ce fait, les établissements de ces quartiers semblent plus fragiles, plus instables, ou plus mobiles.

Nombre d'établissements créés en 2012, et part de ces établissements dans le nombre total d'établissements en 2012 dans les quartiers du PRU

	Nombre d'établissements créés en 2012	Nombre total d'établissements	Part des établissements créés dans l'année
Bourtzwiller	35	239	15%
Briand	53	421	13%
Les Coteaux	84	831	10%
Franklin	12	144	8%
Vauban-Neppert	74	532	14%
Wolf-Wagner	2	33	6%
quartiers PRU	260	2 200	12%
Mulhouse	1 077	8 937	12%

Source : SIRENE - INSEE

Le taux de création d'établissements est supérieur à la moyenne mulhousienne dans les quartiers des Coteaux et de Vauban-Neppert.

Éléments de méthode

Le taux de survie des établissements à 5 années est la proportion d'établissements créés (y compris repris) une année donnée qui ont atteint leur cinquième anniversaire.

Le taux de création d'établissements est le rapport du nombre des créations d'établissements d'une année au stock d'établissements au 1^{er} janvier de cette même année.

Ne sont comptabilisés dans les tables à l'IRIS que les établissements qui ont pu être géocodés avec exactitude. La somme des données des IRIS à la commune peut donc être légèrement inférieure à la donnée communale.

Source : INSEE

Chiffres-clés

12%

Des établissements créés en 2012 l'ont été dans un des quartiers du PRU

63%

Des établissements présents au sein des quartiers PRU sont des établissements de services



Les quartiers PRU accueillent une population majoritairement ouvrière

Les cadres sont toujours peu représentés au sein des quartiers PRU (moins de 5% de la population salariée). La forte proportion d'ouvriers dans la population active, couplée à la crise économique que traverse actuellement la région mulhousienne, explique en partie la croissance du nombre de demandeurs d'emploi dans ces quartiers.

La population salariée des quartiers du PRU est toujours largement dominée par les ouvriers.

La moitié des salariés des quartiers PRU sont des ouvriers. De même, la part des salariés de moins de 25 ans est plus importante dans les quartiers du PRU qu'à Mulhouse.

Cette surreprésentation est à mettre en lien avec le faible niveau de qualification des habitants des quartiers PRU, et la forte proportion de jeunes parmi la population totale des quartiers.

Le taux de salariés travaillant à temps partiel y est aussi légèrement plus élevé. Ces salariés sont bien souvent dans des situations de précarité.

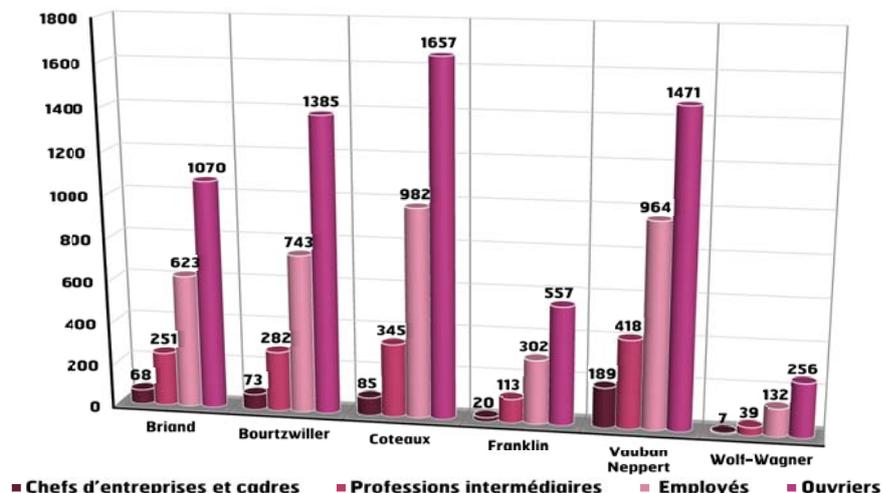
Par ailleurs, les quartiers du PRU affichent un taux d'activité féminine inférieur à la moyenne mulhousienne.

Les actifs ouvriers sont plus exposés au chômage,

en raison de la crise que traverse la région mulhousienne, mais aussi à cause des difficultés de reconversion qu'ils peuvent rencontrer. De plus, c'est une population qui est plus sujette au chômage que les salariés cadres ou professions intermédiaires. En effet, il a été démontré à plusieurs reprises que le risque de chômage diminuait à mesure que le niveau de qualification et de formation augmentait.

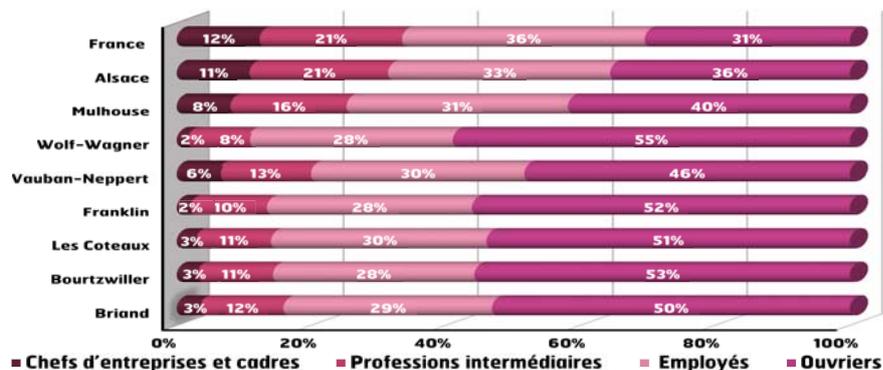
Toutes ces raisons font que, d'une manière générale, les quartiers du PRU (et Mulhouse) sont plus exposés au chômage que les autres.

Composition de la population salariée en 2008 dans les quartiers du PRU



Source : INSEE-DADS 2008

Comparaison des structures des populations salariées en 2008



Source : INSEE-DADS 2008

Part des femmes parmi les salariés dans les quartiers du PRU

Bourtzwiller	40%
Briand	40%
Les Coteaux	42%
Franklin	39%
Vauban-Neppert	41%
Wolf-Wagner	39%
Quartiers PRU	40%
Mulhouse	44%

Part des salariés à temps partiel parmi les salariés dans les quartiers du PRU

Bourtzwiller	29%
Briand	31%
Les Coteaux	31%
Franklin	32%
Vauban-Neppert	30%
Wolf-Wagner	34%
Quartiers PRU	31%
Mulhouse	29%

Part des moins de 25 ans parmi les salariés dans les quartiers du PRU

Bourtzwiller	22%
Briand	21%
Les Coteaux	21%
Franklin	21%
Vauban-Neppert	19%
Wolf-Wagner	24%
Quartiers PRU	21%
Mulhouse	19%

Source : INSEE-DADS 2008



Des demandeurs d'emploi toujours plus nombreux

Les quartiers du PRU accueillent des populations précaires dans une ville où le nombre de demandeurs d'emploi augmente.

La zone d'emploi de Mulhouse connaît une hausse du taux de chômage depuis le premier trimestre 2009. Cette hausse touche tous les quartiers du PRU puisque la part des demandeurs d'emploi dans la population active a fortement augmenté dans ces quartiers.

Des demandeurs d'emploi en forte augmentation, notamment à Wolf-Wagner. C'est le quartier où le nombre de demandeurs d'emploi a le plus fortement augmenté. A Bourtzwiller, Briand et Vauban-Neppert, la hausse des demandeurs d'emploi est également importante. Cependant, pour l'ensemble des quartiers, la hausse reste inférieure à celle observée à Mulhouse ou en Alsace.

Au sein des quartiers, les Coteaux et Franklin se distinguent des autres avec une hausse plus faible.

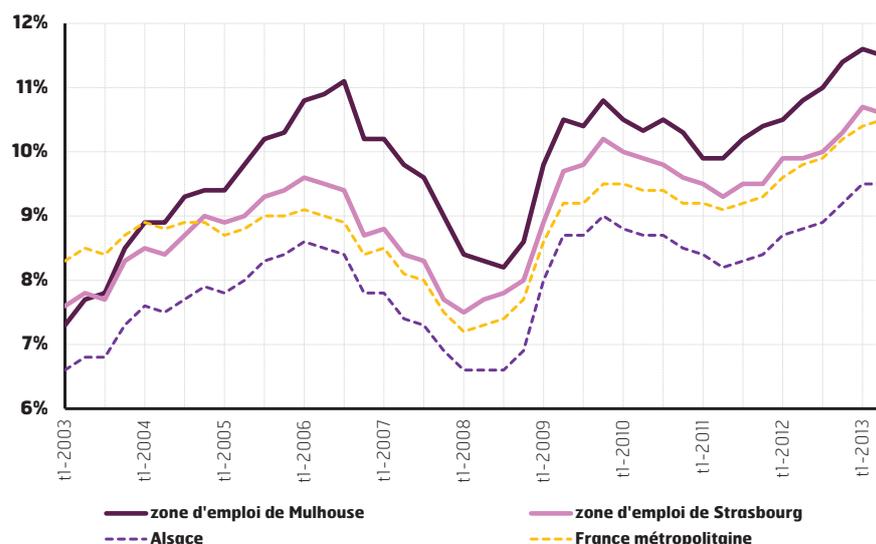
Aux Coteaux, ce point positif peut s'expliquer par la densité et l'efficacité des structures présentes sur le quartier. A Franklin, cela peut être révélateur de la mutation sociologique que vit le quartier.

Contrairement à la tendance générale, la part des demandeurs d'emploi de moins de 25 ans tend à diminuer pour l'ensemble des quartiers PRU, alors qu'il a augmenté à Mulhouse.

Les quartiers Franklin et Briand affichaient, en 2011, les taux les plus faibles des quartiers (15%). Wolf-Wagner avait, quant à lui, le taux le plus élevé (18%).

Les données officielles de Pôle Emploi indiquent donc une baisse de la part des moins de 25 ans parmi les demandeurs d'emploi des quartiers du PRU. Cependant un doute est possible car de nombreux jeunes, découragés, ne s'inscrivent pas à Pôle Emploi. La diminution de la part des moins de 25 ans parmi les demandeurs d'emploi peut donc être analysée comme le reflet de la situation des jeunes sur le marché du travail : ils se retrouvent, de fait, éloignés du marché de l'emploi.

Evolution du taux de chômage dans la zone d'emploi de Mulhouse depuis le premier trimestre 1999



Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES

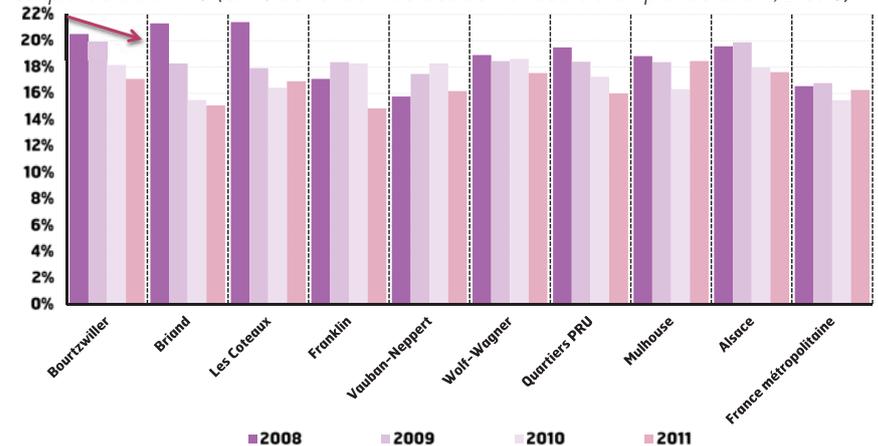
Depuis le premier trimestre 2004, le bassin d'emploi de Mulhouse est fortement touché par le chômage.

Les demandeurs d'emploi de cat. A, B et C : évolution dans les quartiers du PRU

	2008	2009	2010	2011	Evolution 2008/2011
Bourtzwiller	634	855	804	871	37%
Briand	666	804	793	835	25%
Les Coteaux	976	1 077	1 138	1 140	17%
Franklin	339	370	372	410	21%
Vauban-Neppert	767	927	930	976	27%
Wolf-Wagner	185	233	263	285	54%
Quartiers PRU	3 567	4 266	4 300	4 517	27%
Mulhouse	9 473	11 349	11 661	12 202	29%
Alsace	85 870	107 980	112 186	116 845	36%
France métropolitaine	3 255 800	3 848 200	4 030 900	4 305 332	32%

Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES

Les demandeurs d'emploi de cat. A, B et C de moins de 25 ans : évolution dans les quartiers du PRU (en % de l'ensemble des demandeurs d'emploi de cat. A, B et C)



Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES



Des demandeurs d'emploi peu formés et peu qualifiés

Les quartiers regroupent les demandeurs d'emploi de longue durée ou ayant un faible niveau de formation. La proportion d'ouvriers demandeurs d'emploi y est importante.

Les chômeurs de longue durée sont en augmentation dans les quartiers du PRU. L'ensemble des quartiers affichent des taux similaires. Seuls les quartiers Wolf-Wagner et Bourtzwiller affichent des taux légèrement supérieurs à ceux des autres quartiers.

Entre 2010 et 2011, toutefois, une légère baisse de ce public est visible dans la majorité des quartiers du PRU.

Les demandeurs d'emploi des quartiers sont souvent peu formés

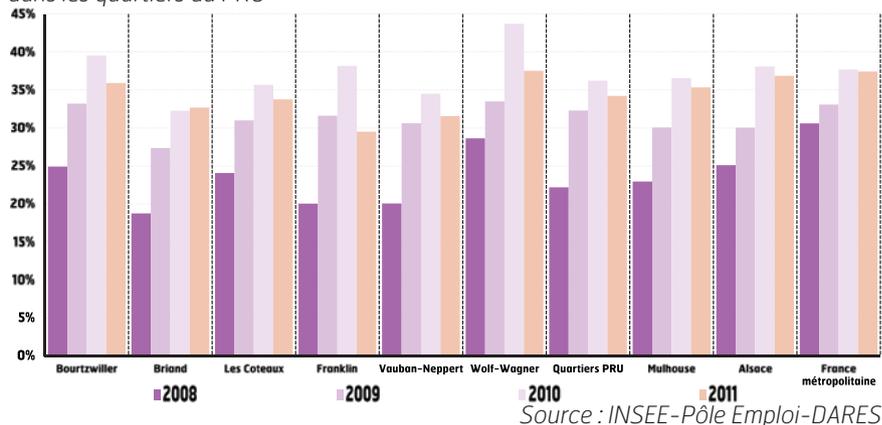
Le taux de demandeurs d'emploi sans diplôme recule légèrement depuis 2008. Ainsi, en 2011, Bourtzwiller, Franklin et Vauban-Neppert affichent un taux quasiment équivalent à celui de l'ensemble de la ville de Mulhouse.

Les demandeurs d'emploi ouvriers sont fortement présents dans les quartiers PRU.

Cela est à mettre en lien avec la structure de la population salariée qui fait apparaître un nombre important d'ouvriers dans les quartiers.

Mulhouse et l'Alsace ont elles aussi des taux de demandeurs d'emploi ouvriers élevés par rapport à la moyenne nationale.

Demandedeurs d'emploi de cat. A, B et C de longue durée (> à 1 an) : évolution dans les quartiers du PRU

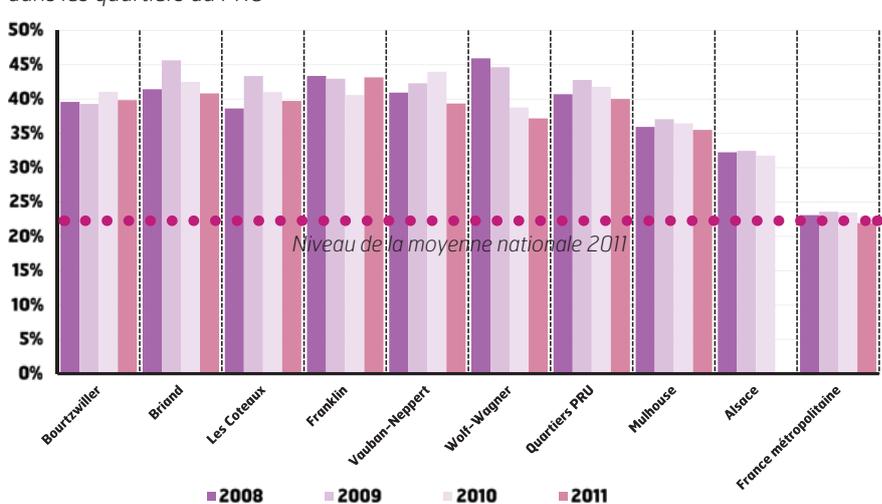


Demandedeurs d'emploi de cat. A, B et C n'ayant aucun diplôme : évolution dans les quartiers du PRU

	2008	2009	2010	2011
Bourtzwiller	21%	22%	23%	21%
Briand	27%	25%	24%	24%
Les Coteaux	28%	29%	29%	26%
Franklin	22%	21%	20%	21%
Vauban-Neppert	25%	24%	24%	21%
Wolf-Wagner	30%	29%	24%	27%
Quartiers PRU	25%	25%	25%	23%
Mulhouse	21%	21%	20%	19%
Alsace	14%	13%	13%	n.r
France métropolitaine	n.r	4%	4%	n.r

Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES

Demandedeurs d'emploi de cat. A, B et C de qualification "ouvriers" : évolution dans les quartiers du PRU





Les prestations sociales jouent un rôle important dans les quartiers

Le nombre de bénéficiaires du RSA-socle croît dans la majorité des quartiers PRU de Mulhouse.

Depuis 2003, à des degrés divers, le nombre de bénéficiaires du RSA-socle¹ a augmenté dans les quartiers du PRU.

Cette croissance a plusieurs causes qui sont liées : la crise économique de la région mulhousienne a généré une dégradation du marché du travail, une augmentation du taux de chômage et donc une croissance du nombre de bénéficiaires du RSA-socle.

Les quartiers du PRU accueillent des allocataires CAF plutôt dépendants des prestations sociales

Mulhouse se distingue de l'Alsace et de la France métropolitaine par un taux élevé d'allocataires CAF dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales.

Cette particularité est commune à l'ensemble des quartiers du PRU.

La situation semble particulièrement difficile dans deux des trois quartiers anciens : Briand et Franklin, qui comptent pratiquement 1 allocataire sur 3 dont le revenu dépend entièrement des prestations sociales.

Dans les quartiers du PRU, la majorité des habitants sont concernés par les prestations sociales de la CAF.

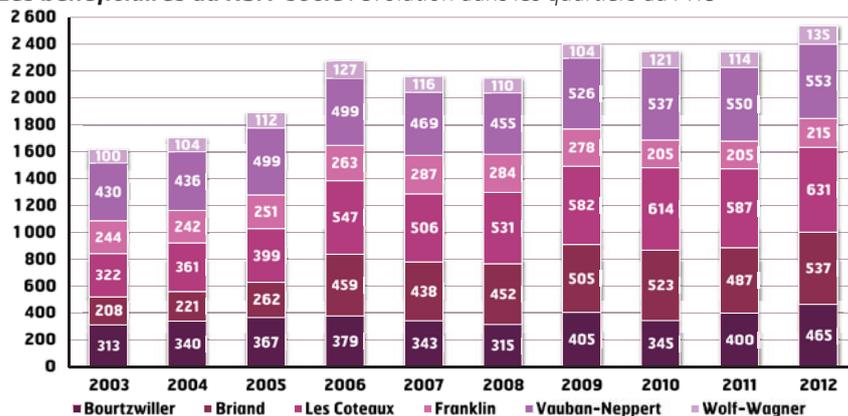
Le taux de couverture² de la CAF y est fort. Ainsi, une part importante de la population de ces territoires peut voir son revenu dépendre à 100% des prestations sociales. Ainsi, à Briand, en 2012, c'est le cas d'un habitant sur cinq. Au travers des prestations sociales qu'elle gère, la CAF permet d'atténuer l'impact de la crise sur les personnes en difficulté. Ainsi, dans ce contexte de crise, « plus que jamais les Caf assurent un rôle d'amortisseur social »³.

¹ Voir en annexes pour plus de détails

² La « population couverte » ou « population bénéficiaire » des CAF comprend l'allocataire (terme qui désigne les responsables du dossier pour l'ensemble de la famille), son conjoint, ses enfants et éventuellement les autres personnes à charge. Le taux de couverture de la population par les Caf est le rapport de cette population couverte à la population totale du territoire.

³ « Les Caf au bord de la rupture : la gestion paritaire est dépassée ». La Fondation iFRAP.

Les bénéficiaires du RSA-socle : évolution dans les quartiers du PRU



Source : CAF68 - CNAF

Allocataires de la CAF dont le revenu dépend à 100% des prestations sociales : évolution dans les quartiers du PRU

	2008	2009	2010	2011	2012
Bourtzwiller	17,5%	21,6%	20,1%	20,3%	22,8%
Briand	26,6%	28,6%	30,6%	30,1%	31,1%
Les Coteaux	22,0%	23,0%	23,2%	23,8%	24,2%
Franklin	35,6%	34,7%	30,0%	28,1%	28,2%
Vauban-Neppert	21,4%	23,8%	23,3%	24,4%	24,6%
Wolf-Wagner	22,3%	21,3%	19,7%	16,8%	18,4%
Quartiers PRU	23,3%	25,0%	24,4%	24,3%	25,1%
Mulhouse	19,1%	21,0%	21,2%	20,7%	21,7%
Alsace	nr	12,0%	12,3%	12,4%	nr
France métropolitaine	nr	12,4%	12,7%	12,9%	nr

Source : CAF68 - CNAF

Population dont le revenu dépend à 100% des prestations sociales : évolution dans les quartiers du PRU

	2008	2009	2010	2011	2012
Bourtzwiller	10,2%	12,6%	11%	12,1%	13,8%
Briand	19,1%	20,6%	22,2%	21,1%	21,4%
Les Coteaux	15%	16%	16,3%	16,6%	16,9%
Franklin	25,7%	24,1%	19,1%	17,6%	17%
Vauban-Neppert	13,2%	14,9%	14,6%	15%	15%
Wolf-Wagner	14,4%	13,8%	14,7%	12,6%	14,8%
Mulhouse	10,9%	12,1%	12,3%	12%	12,5%
Alsace	nr	5,3%	5,4%	5,5%	nr
France métropolitaine	nr	5,8%	6%	6,1%	nr

Source : CAF68 - CNAF

Taux de couverture 2012 des prestations sociales de la CAF dans les quartiers du PRU

Bourtzwiller	60%
Briand	69%
Coteaux	70%
Franklin	60%
Vauban-Neppert	61%
Wolf-Wagner	80%
quartiers PRU	65%
Mulhouse	58%

Source : CAF68 - INSEE

Le taux de couverture de la CAF est élevé dans les quartiers du PRU. En moyenne, 65% des habitants de ces territoires font partie d'un ménage bénéficiant d'au moins une prestation sociale versée par la CAF (allocations familiales, allocations logement, RSA, ...).

Des publics fragiles

L'augmentation de la précarité et de la pauvreté observée dans les quartiers du PRU s'accompagne d'une augmentation des bénéficiaires de la CMU-C.

Dans les quartiers PRU, deux tiers des allocataires CAF vivent sous le seuil de pauvreté. Ce phénomène est particulièrement aigu à Franklin, où presque les trois quart des allocataires (71%) sont sous le seuil de pauvreté.

Nombre de ces allocataires ont des enfants à charge. C'est le cas aux Coteaux, où la moitié des allocataires ont 2 enfants ou plus.

En 2012, les quartiers du PRU accueillent 43% des bénéficiaires mulhousiens de la CMU-C

A Vauban-Neppert et aux Coteaux, respectivement 22% et 32% des habitant sont bénéficiaires de la CMU-Complémentaire.

A l'exception notable de Bourtzwiller, la sur-représentation des bénéficiaires de la CMU-C¹ par rapport à Mulhouse reste importante dans la majorité des quartiers du PRU. Ces territoires concentrent les populations les plus pauvres et les plus fragiles.

Encore une fois, les Coteaux, et Briand dans une moindre mesure, se distinguent par un taux élevé de bénéficiaires de la CMU-C. Aux Coteaux, plus d'un assuré social sur 4 bénéficiait en 2012 de la CMU-C.

¹ Voir les définitions en annexes

Part des allocataires CAF vivant sous le seuil de pauvreté, dont ceux ayant 2 enfants à charge ou plus, en 2012 : comparaison entre les quartiers du PRU

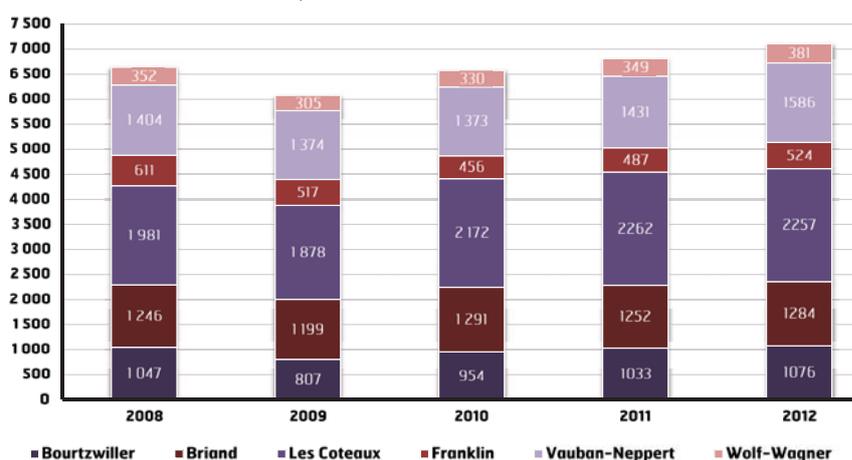
	Part d'allocataires vivant sous le seuil de pauvreté	Part d'allocataires vivant sous le seuil de pauvreté et ayant 2 enfants ou plus
Bourtzwiller	64%	35%
Briand	69%	35%
Les Coteaux	69%	50%
Franklin	71%	27%
Vauban-Neppert	61%	37%
Wolf-Wagner	64%	29%
Mulhouse	59%	34%

Source : CAF68 - CNAF

Définition (INSEE, CAF) :

Les allocataires vivant sous le seuil de pauvreté sont ceux percevant un revenu médian par unité de consommation (UC) inférieur à 60 % du revenu disponible médian par UC de la population d'âge actif (hors étudiants et personnes de 65 ans ou plus).

Les bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle-Complémentaire (CMU-C) : évolution dans les quartiers du PRU



Source : INSEE-CNAM

Les bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle-Complémentaire (CMU-C) : évolution comparée de leur part parmi l'ensemble des assurés sociaux

	2008	2009	2010	2011	2012
Bourtzwiller	15%	13%	16%	16%	16%
Briand	23%	21%	23%	22%	23%
Les Coteaux	24%	22%	26%	26%	27%
Franklin	23%	19%	17%	18%	20%
Vauban-Neppert	19%	19%	19%	20%	21%
Wolf-Wagner	27%	23%	22%	23%	24%
quartiers PRU	21%	19%	21%	21%	22%
Mulhouse	15%	14%	15%	16%	17%
Alsace	4%	4%	4%	5%	5%
France métropolitaine	7%	6%	4%	4%	6%

Source : INSEE-CNAM

La Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMU-C) facilite l'accès aux soins des personnes aux faibles ressources et résidant en France de façon stable et régulière. La C.M.U-Complémentaire est donc un indicateur intéressant de suivi de la précarité.

DES DISPARITES DE REVENUS ENTRE LES QUARTIERS



La précarité cache les disparités

Les quartiers du PRU abritent souvent les populations les plus pauvres de Mulhouse. Cependant, des différences de revenus apparaissent à l'intérieur même de certains quartiers.

Les revenus fiscaux sont faibles dans la majorité des quartiers du PRU.

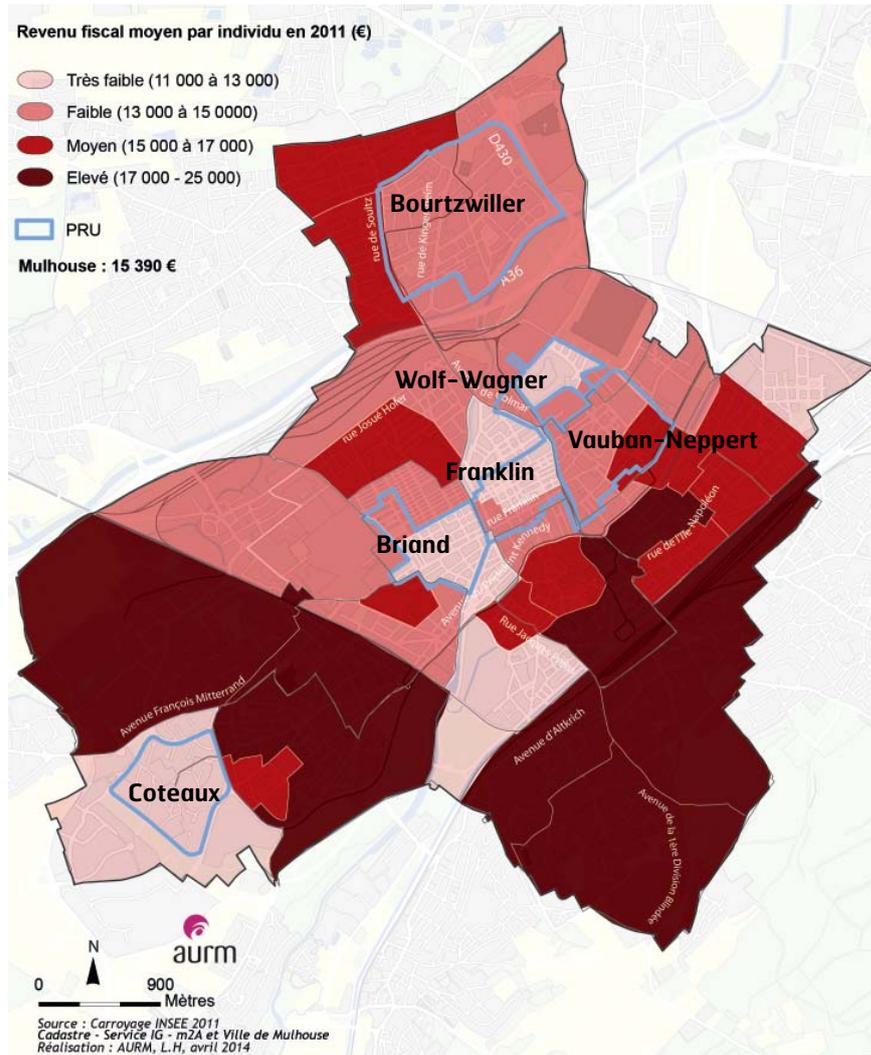
Cette tendance ne doit cependant pas masquer une forte disparité entre les quartiers : 4 quartiers ont des revenus fiscaux très faibles. Ce sont les Coteaux, Briand, Franklin et Wolf-Wagner.

Des disparités à l'intérieur des quartiers du PRU.

Même si l'ensemble des quartiers affichent des revenus faibles, des différences apparaissent au sein de ces derniers.

Ainsi, dans les quartiers Briand, Franklin et Vauban-Neppert, la répartition du revenu fiscal moyen n'est pas uniforme, et peut être un témoin d'inégalités intra-quartier. A ce titre, l'exemple du quartier Vauban-Neppert est instructif. La partie sud du quartier, qui correspond au secteur dominé par les populations vieillissantes et propriétaires occupants de leur logement, affiche des revenus plus élevés que la partie nord, qui correspond aux îlots qui cristallisent les problèmes du quartier, autour du square Neppert et de la rue Bühler.

Le revenu fiscal des individus dans les quartiers du PRU : de faibles revenus pour les habitants des quartiers.



Éléments de méthode

La méthode du carroyage a été utilisée pour réaliser les cartes de cet observatoire. Cette méthode consiste à découper l'espace géographique en carrés de 200x200m. L'aggrégation de ces carreaux permet un découpage du territoire en secteurs de tailles variables et comprenant toujours au moins 11 ménages fiscaux.

Source : INSEE



Les logements des Berges de la Doller sont quasiment tous livrés.



Les quartiers du PRU abritent une forte proportion de ménages à bas revenus

L'analyse de la part des ménages sous le seuil de bas revenus montre que les quartiers du PRU sont des quartiers précaires et fragiles. En 2011, le seuil de bas revenus était de 11 250€ annuels par ménage.

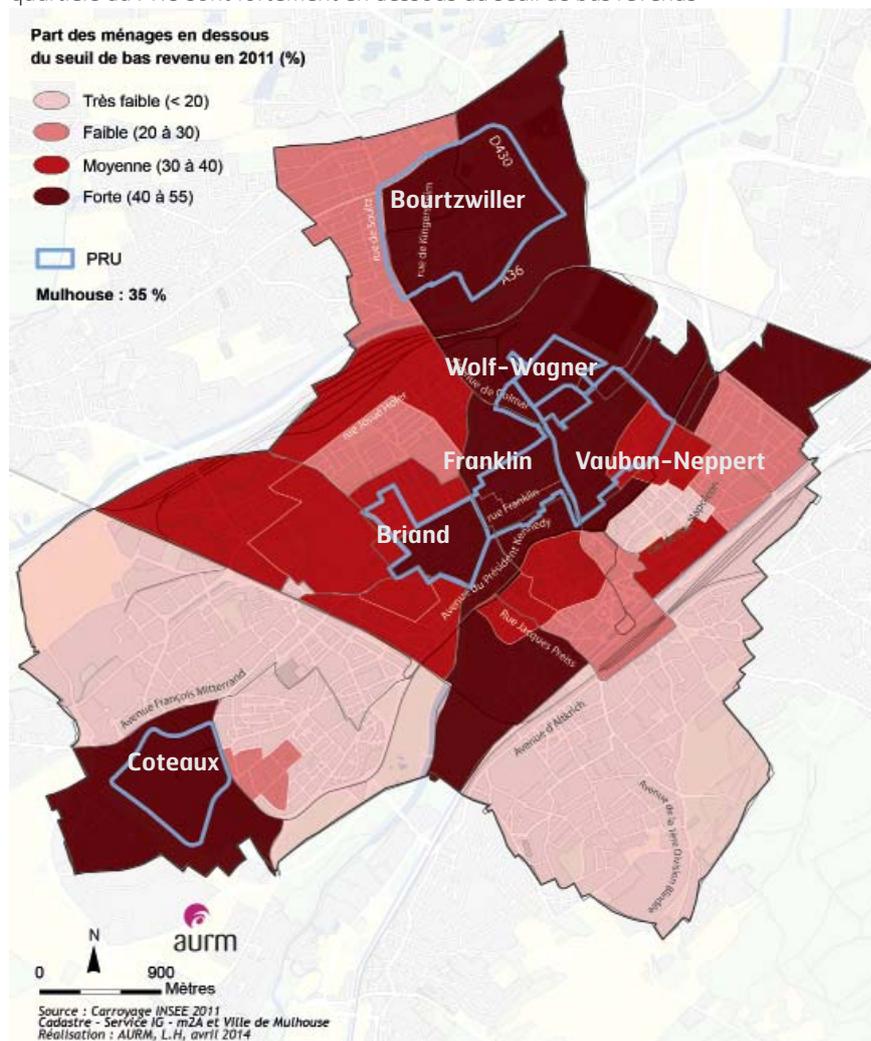
Les quartiers du PRU de Mulhouse concentrent les ménages à bas revenus.

Seuls deux îlots présentent un taux de ménages à bas revenus un peu moins élevés : il s'agit du secteur de la rue des Oiseaux à Briand, qui intègre une partie de la Cité Ouvrière, et de l'arrière du tribunal à Vauban-Neppert.

L'écart entre les quartiers aisés de la ville (Rebberg, Dornach, Haut-Poirier, Parc Salvator) et les quartiers pauvres est important, et risque encore d'augmenter.

Il est le reflet de la fragilité socio-économique de Mulhouse où un tiers des ménages vit sous le seuil des bas revenus et se concentre dans quelques quartiers.

Part des ménages en dessous du seuil de bas revenus en 2011: les ménages des quartiers du PRU sont fortement en dessous du seuil de bas revenus





Définitions

Ménage au sens de l'INSEE

On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont ainsi «réintégrés» dans la population des ménages).

Les demandeurs d'emploi sont regroupés en fonction du type d'emploi occupé et non plus en fonction du type d'emploi recherché :

- La catégorie A regroupe les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi (anciennes catégories 1, 2 et 3 hors activité réduite) ;

- La catégorie B regroupe les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte (i.e. de 78 heures ou moins au cours du mois - anciennes catégories 1, 2 et 3 ayant une activité réduite) ;

- La catégorie C regroupe les demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue (i.e. de plus de 78 heures au cours du mois - anciennes catégories 6, 7 et 8) ;

- La catégorie D regroupe les demandeurs d'emploi non tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi (en raison d'un stage, d'une formation, d'une maladie...), sans emploi (ancienne catégorie 4) ;

- La catégorie E regroupe les demandeurs d'emploi non tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, en emploi (par

exemple : bénéficiaires de contrats aidés - ancienne catégorie 5).

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) à l'aide d'une échelle d'équivalence.

Le revenu fiscal médian par unité de consommation partage les personnes en deux groupes : la moitié déclare moins que la valeur du revenu fiscal médian tandis que l'autre moitié déclare plus que cette valeur.

Les déciles du revenu fiscal décrivent la distribution des revenus par tranches de 10% des personnes. La médiane constitue donc le cinquième décile. Les déciles les plus couramment utilisés pour décrire les disparités des revenus sont le premier et le dernier décile :

- Le premier décile du revenu fiscal est tel que 10 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur (et 90% présentent un revenu supérieur).

- Le dernier décile du revenu fiscal est tel que 90% des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur (et 10% présentent un revenu supérieur).

Le revenu fiscal : somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration des revenus avant tout abattement, et avant redistribution.

Le Revenu Social d'Activité (RSA)

C'est entré en vigueur le 1^{er} juin 2009 en France métropolitaine. Il est versé à des personnes qui travaillent déjà et dont les revenus sont limités. Son montant dépend à la fois de la situation familiale et des revenus du travail.

Il peut être soumis à l'obligation d'entreprendre des actions favorisant une meilleure insertion professionnelle et sociale.

L'Etat et les départements s'associent pour

mettre en place cette nouvelle prestation. Le rSa est versé par les Caisses d'allocations familiales ou les Caisses de mutualité sociale agricole. Il remplace le revenu minimum d'insertion (RMI), l'allocation de parent isolé (API) et certaines aides forfaitaires temporaires comme la prime de retour à l'emploi.

Les bénéficiaires du rSa " socle " sont ceux qui n'ont aucun revenu du travail.

Les assurés sociaux sont les bénéficiaires du régime général de l'assurance maladie. Sont exclus de cette définition les étudiants, les fonctionnaires d'Etat et les régimes spéciaux (agriculteurs, mineurs, professions libérales et commerçants). La population couverte est de l'ordre de 80% de la population des ménages.

La Couverture Maladie Universelle (CMU) de base facilite l'accès aux soins et le remboursement des soins, prestations et médicaments à toute personne résidant en France et qui n'est pas déjà couverte par un autre régime obligatoire d'Assurance Maladie. Elle concerne aussi bien les personnes sans ressources que celles disposant de revenus importants.

La Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMU-C) facilite l'accès aux soins des personnes aux faibles ressources et résidant en France de façon stable et régulière. Les soins sont pris en charge à 100% sans avance de frais, y compris pour la part non remboursée par la Sécurité sociale et le forfait journalier hospitalier. La couverture maladie universelle complémentaire permet à toute personne, résidant régulièrement en France et de façon ininterrompue depuis plus de trois mois, de bénéficier d'une protection complémentaire gratuite et renouvelable.



Les Zones Urbaines Sensibles (ZUS)

sont des territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville, en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires. La loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du Pacte de relance pour la ville (PRV) (article 2) définit les zones urbaines sensibles (ZUS), les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines. Différents décrets en date de décembre 1996 ont pour objet de fixer nominativement et quantitativement les quartiers et de définir un indice de difficulté (indice synthétique). Les zones urbaines sensibles sont définies dans la loi PRV comme des zones "caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines."

Il existe aujourd'hui 751 ZUS, et au sein de ces ZUS, 435 ZRU et 100 ZFU. Les avantages attachés à ces zones ont pour finalité principale le développement de l'emploi, le maintien de la diversité des fonctions urbaines (exonérations fiscales et sociales).

La population fiscale compte les personnes dans les ménages fiscaux. Le "ménage fiscal" est un ménage ordinaire constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Son existence une année donnée tient au fait que coïncident une déclaration indépendante de revenus et l'occupation d'un logement connu à la Taxe d'Habitation. De ce fait, en sont exclus :

- Les ménages de contribuables concernés par un événement de type mariage, décès ou séparation au cours de l'année de référence,
- Les ménages constitués de personnes ne disposant pas de leur indépendance fiscale (essentiellement des étudiants)
- Les contribuables vivant en collectivité.

Avertissement : du fait des particularités précédentes, le "ménage fiscal" ne coïncide pas avec la notion habituelle du ménage, comme dans le cadre du recensement de la population. Des écarts d'effectifs entre les deux sources peuvent donc être constatés.

Pauvreté monétaire

Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté. L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou le Canada) ont une approche absolue.

Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Eurostat et les pays européens utilisent en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie. La France privilégie également ce seuil.

Établissement au sens de l'INSEE

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.



Précautions statistiques

De la difficulté de la statistique infracommunale

Peu de données statistiques sont disponibles à l'échelle des quartiers du PRU de Mulhouse. En effet, contrairement aux ZUS, ces derniers ne sont pas des périmètres institutionnels renseignés par les organismes de statistique publique.

Les quartiers de Rénovation Urbaine sont issus d'une logique urbaine, tandis que les ZUS proviennent d'une volonté politique incarnée par les grands textes de la Politique de la Ville, et notamment l'article 42 de la loi d'Orientation pour l'aménagement et le développement territorial du 4 février 1995.

Les ZUS sont donc une traduction territoriale du principe de zonage inscrit dans la loi d'Orientation pour la Ville de juillet 1991. Leur liste figure dans le décret du 26 novembre 1996 pris en application de la loi Pacte national de relance pour la Ville. En outre, la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite « loi Borloo », a instauré l'Observatoire National des ZUS (ONZUS), un organisme public chargé de « permettre l'adaptation aux zones urbaines sensibles des systèmes d'observation »¹.

Rien de tel n'existe pour les quartiers de rénovation urbaine, nous devons donc nous adapter et trouver un compromis acceptable pour tous en composant des territoires correspondant le plus possible aux quartiers de rénovation urbaine, sur la base des statistiques infracommunales du recensement que l'INSEE rend public chaque année.

¹ extrait de l'avant-propos du rapport 2004 de l'Observatoire National des ZUS

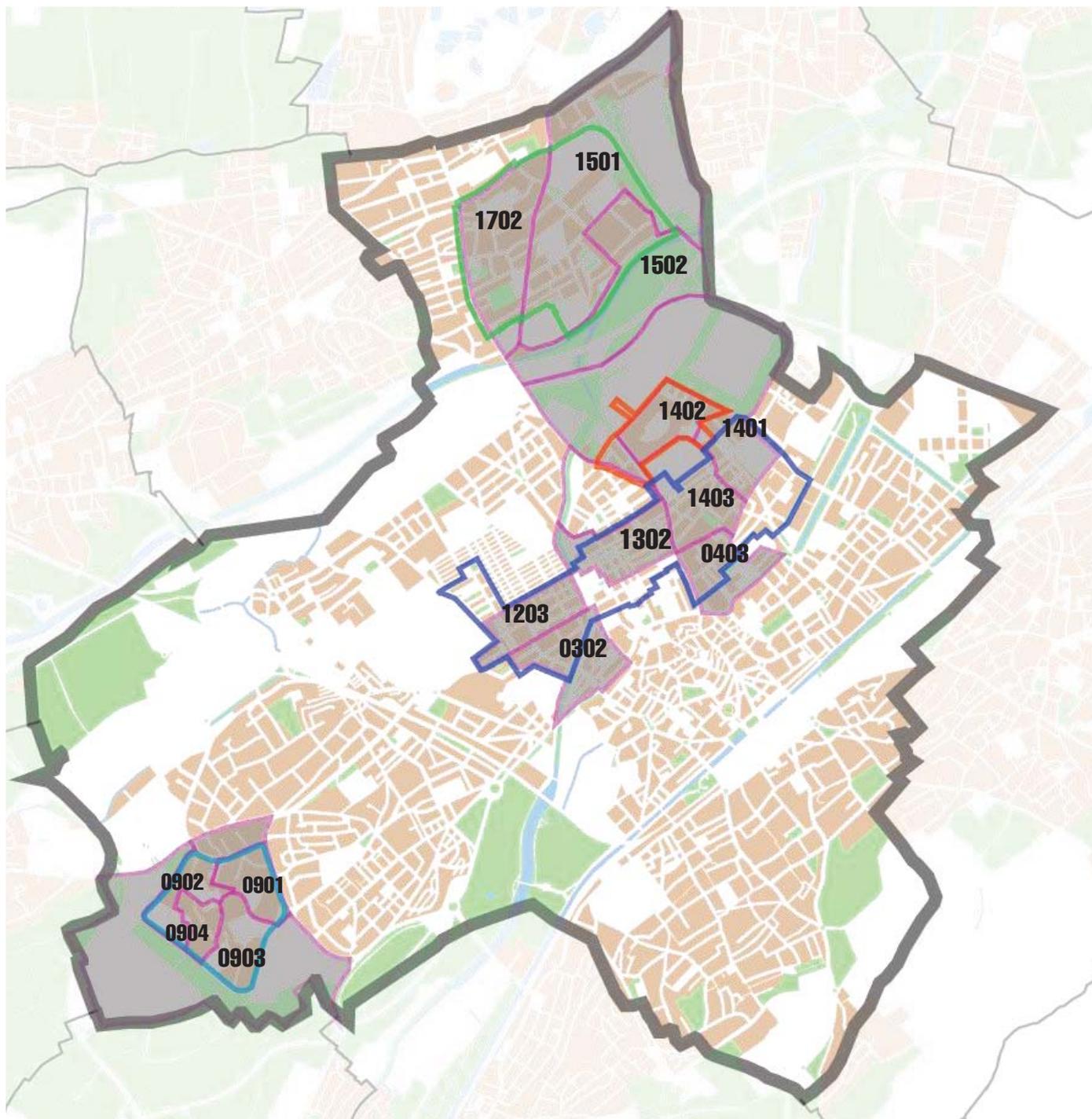
A La recherche d'un compromis acceptable pour tous

L'échelon infracommunal le plus détaillé du recensement de l'INSEE est l'IRIS : « les communes d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Ce découpage, maille de base de la diffusion de statistiques infra-communales, constitue une partition du territoire de ces communes en « quartiers » dont la population est de l'ordre de 2 000 habitants »².

Mulhouse est divisée en 43 IRIS. Ce maillage ne correspond pas parfaitement aux différents découpages que la collectivité a mis en place sur son territoire (conseils de quartier, quartiers de rénovation urbaine,...). La recomposition de périmètres par agrégation d'IRIS permet néanmoins d'avoir une analyse détaillée de la structure socio-démographique des quartiers de rénovation urbaine.

² source : www.insee.fr/définitions_et_methodes

Les IRIS retenus pour définir les quartiers du PRU



Le choix de l'agrégation d'IRIS

Bourzwiller = IRIS 1501, 1502 et 1702. L'IRIS 1502 a été retenu car il englobe les secteurs Bordeaux/St Nazaire et Berges de la Doller.

Briand = IRIS 1203 et 0302. L'IRIS 1201 n'a pas été retenu car il couvre aussi la Cité Ouvrière, dont les caractéristiques socio-démographiques sont différentes du quartier Briand.

Les Coteaux = IRIS 901, 902, 903 et 904. L'IRIS 903 a été retenu car il couvre le secteur Dumas/Delacroix. Par ailleurs, les autres secteurs qu'il englobe, à savoir l'Illberg et le Parc des Collines, n'abritent quasiment pas de logements.

Franklin = IRIS 1302. L'IRIS 301 n'a pas été retenu car il se trouve en majorité hors du périmètre de rénovation urbaine.

Vauban-Neppert = IRIS 403, 1401 et 1403. L'IRIS 0402 n'a pas été retenu car il couvre aussi une partie de la ZAC du Nouveau Bassin, qui a des caractéristiques socio-démographiques bien différentes.

Wolf-Wagner = IRIS 1402.



Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

www.aurm.org

Rédaction :

Sébastien Dassonville

sebastien.dassonville@aurm.org

03 69 77 60 83

Crédits photo :

AURM

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

AURM

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