

Renouvellement Urbain

OBSERVATOIRE

11/10



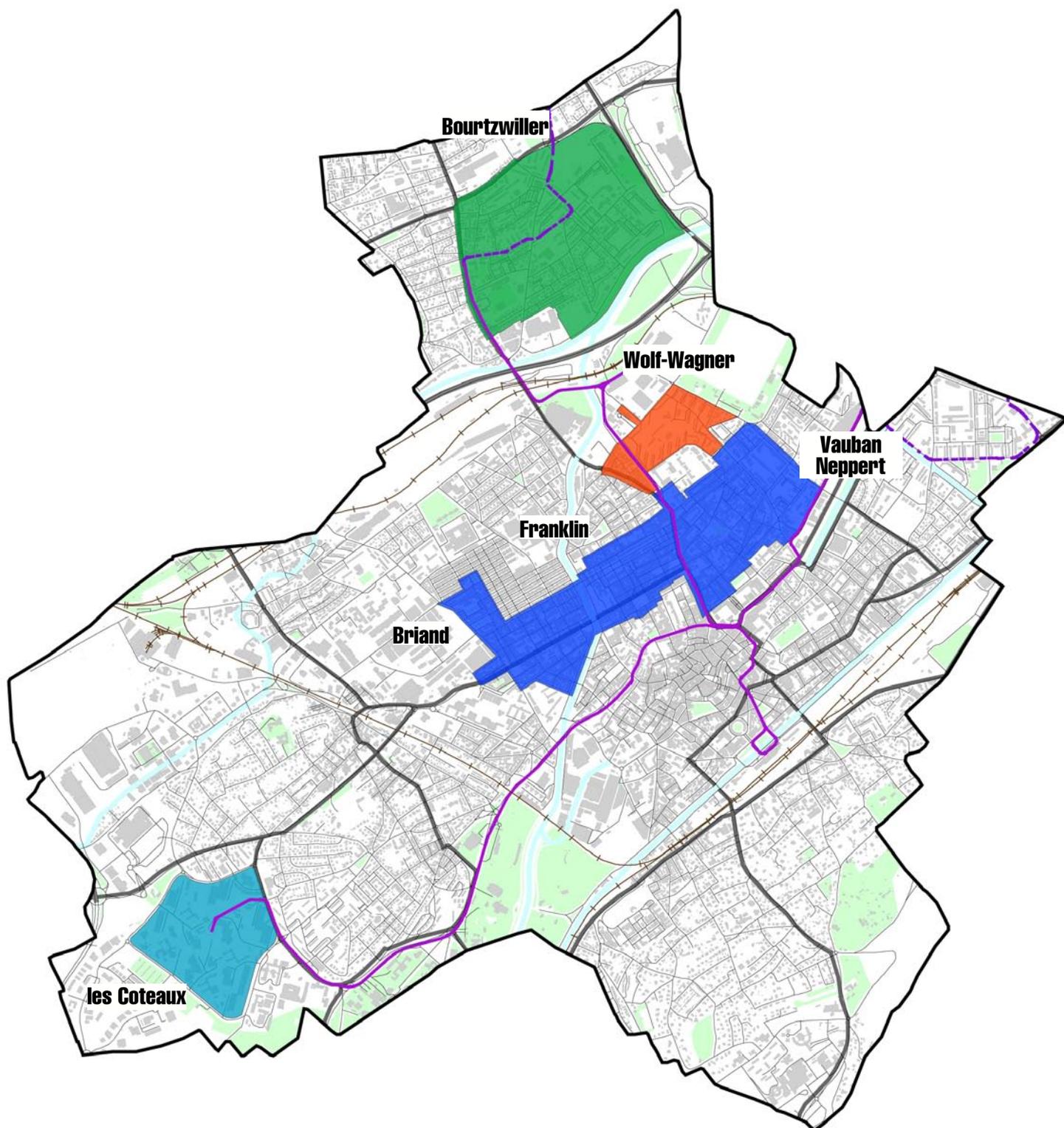
agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse

Observatoire 2009



LES SIX QUARTIERS DE MULHOUSE CONCERNES PAR LE PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE



SOMMAIRE

OBSERVATOIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE MULHOUSE

Avertissement méthodologique	p.5
Le Programme de Rénovation Urbaine : enjeux et objectifs	p.7

DIAGNOSTIC DES QUARTIERS

Faire face à la précarité de l'emploi	p.9
Une population salariée majoritairement composée d'ouvriers et plus concernée par le temps partiel	p.10
Les chiffres du chômage dans les quartiers du PRU en 2008	p.11
Des demandeurs d'emploi peu formés et peu qualifiés	p.12
Faire face à la précarité sociale et financière.....	p.13
Après une courte stabilisation, le nombre de bénéficiaires du RSA-socle reprend sa croissance.....	p.14
Des quartiers qui concentrent des publics fragiles	p.15
Des quartiers habités par des populations pauvres	p.16
La Clause d'Insertion, une application concrète du PRU pour l'emploi des habitants des Zus concernées.....	p.18

L'ACTION DU PRU DANS LES QUARTIERS

Améliorer le cadre de vie	p.20
Améliorer le parc de logements.....	p.24
<i>L'action sur les logements locatifs sociaux</i>	p.24
<i>L'action sur le parc privé</i>	p.26
Changer l'image des quartiers.....	p.27
<i>Voyage à travers des quartiers en mutation</i>	p.27
<i>Le regard d'acteurs du changement</i>	p.32
Robert PELLISSIER, Directeur Général de la SERM	p.32
Frédéric MARQUET, Conseiller Municipal de Mulhouse, Président du Conseil de Quartier Wolf-Wagner	p.33
Eric PETER, Directeur Général de Mulhouse Habitat	p.34
Renouvellement urbain et développement durable	p.35

Annexes	p.37
---------------	------

Le Programme de Rénovation Urbaine de la Ville de Mulhouse est à l'oeuvre depuis maintenant 4 ans dans les quartiers. Il prendra fin en 2012.

Le Programme de Rénovation Urbaine de Mulhouse a des objectifs ambitieux en termes de modification des quartiers. Il s'agit bien de changer l'image, d'améliorer l'offre d'équipements, de requalifier les espaces verts, d'améliorer le parc de logements... bref d'améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers. Par ailleurs, d'importants crédits financiers sont mobilisés pour remplir ces objectifs : la participation financière de l'ANRU au PRU de Mulhouse est importante et entraîne aussi un niveau d'investissements élevé de la part de la municipalité.

Nous sommes arrivés à la moitié du projet. Il nous semblait intéressant pour l'observatoire de l'année 2009 de mettre un éclairage particulier sur l'avancement " physique " du programme, de mesurer l'impact des réalisations du PRU sur les 6 quartiers de Mulhouse qu'il concerne.

Cet éclairage constituera la seconde partie du document, la première étant dévolue à un diagnostic socio-économique des territoires mulhousiens concernés par le PRU.

AVERTISSEMENT METHODOLOGIQUE

De la difficulté de la statistique infracommunale

Il est difficile d'obtenir des données statistiques 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 sont la 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 (ON-ZUS), 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 en composant des territoires correspondant le plus possible aux quartiers de rénovation urbaine, sur la base des statistiques infracommunales du recensement 2006 que l'INSEE a rendu publiques en décembre 2009.

A La recherche d'un compromis acceptable pour tous

L'échelon infracommunal le plus détaillé du recensement 2006 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.

C'est l'objet de ce document qui présente la structure socio-démographique des six quartiers du Programme de Rénovation Urbaine de la ville de Mulhouse en 2006. Cette analyse s'accompagne d'une nécessaire mise en perspective, au travers de l'exposition des statistiques comparables de la ville de Mulhouse, de la Région Alsace et de la France métropolitaine.

1 Extraits de l'avant-propos du rapport 2004 de l'Observatoire National des ZUS
2 source : www.insee.fr/définitions_et_methodes

Le choix de l'agrégation d'IRIS

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

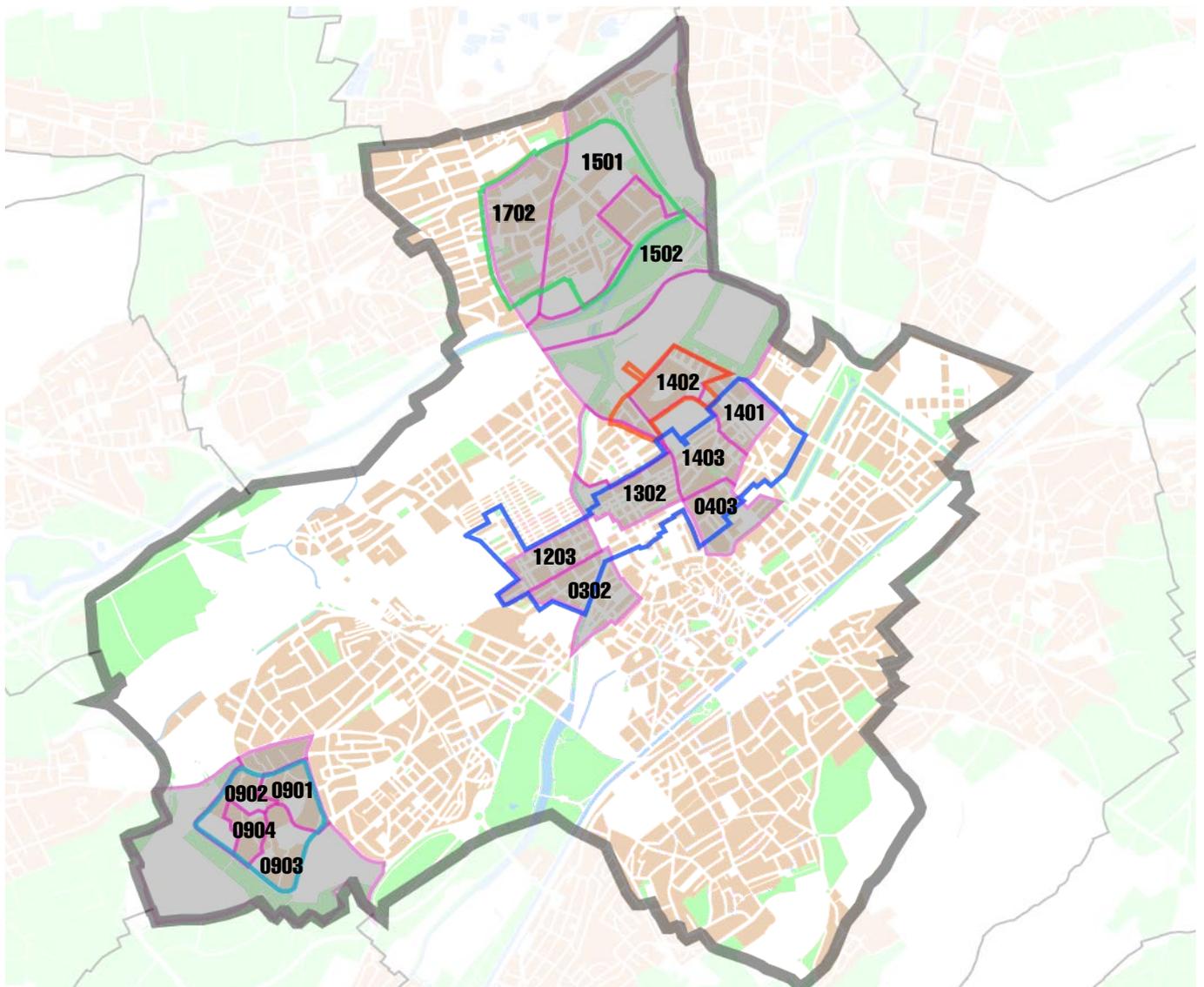
Briand = IRIS 1203 et 0302. L'IRIS 1201 n'a pas été retenu car il couvre aussi la Cité Ouvrière, dont les caractéristiques socio-démographiques sont différentes de celles quartier Briand.

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.



Le Programme de Rénovation Urbaine : enjeux et objectifs

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 principes 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 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'inscrivent dans de grandes actions qui doivent contribuer à changer l'image des quartiers :

* Améliorer le cadre de vie :

- investissement sur les équipements et aménagement publics ; écoles, structures sociales d'accueil et d'activité (crèches, centres sociaux, sport) et espaces publics de proximité ;
- rénovation, requalification et création d'espaces verts de qualité ;
- rénovation de voiries.

* Améliorer le parc de logements :

- 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.



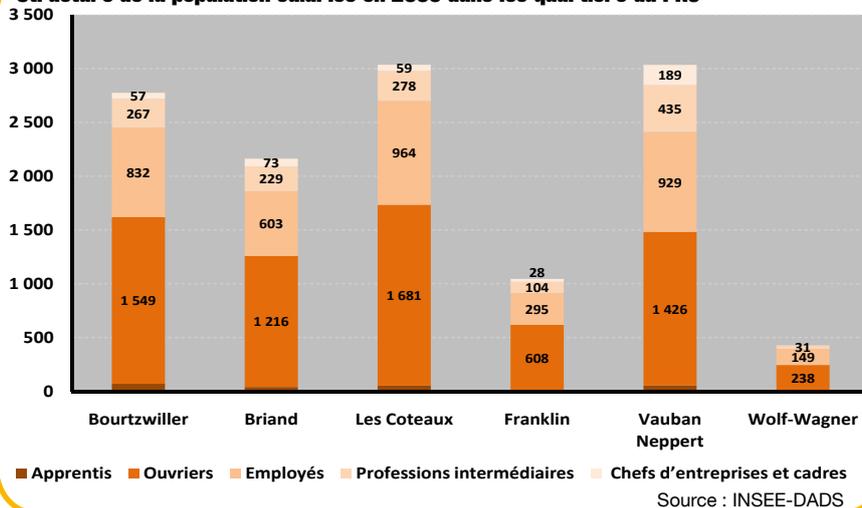
DIAGNOSTIC DES QUARTIERS

FAIRE FACE A LA PRECARITE DE L'EMPLOI



UNE POPULATION SALARIEE MAJORITAIREMENT COMPOSEE D'OUVRIERS ET PLUS CONCERNEE PAR LE TEMPS PARTIEL

Structure de la population salariée en 2006 dans les quartiers du PRU



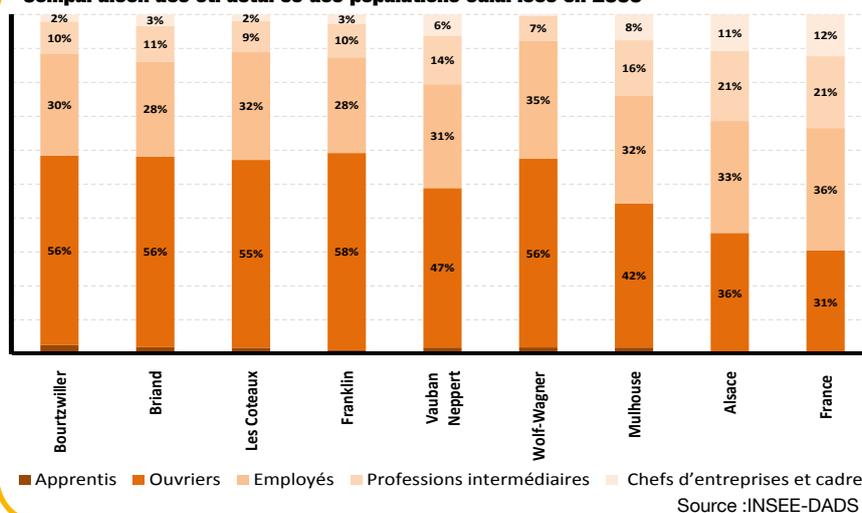
Historiquement, Mulhouse est une ville ouvrière. Les quartiers du PRU se caractérisent par une sur-représentation d'ouvriers parmi leur population salariée résidente. La spécialisation sociale est donc forte à Mulhouse.

La part des salariés de moins de 25 ans est plus importante dans les quartiers du PRU qu'à Mulhouse, ce qui est logique compte tenu de la proportion de jeunes parmi la population totale de ces 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 des taux d'activité féminine inférieurs à la moyenne nationale.

Conséquence de cette sur-représentation de la population active ouvrière, le risque de chômage est accru à cause de la crise que traverse l'industrie de la région mulhousienne.

Comparaison des structures des populations salariées en 2006



Part des femmes parmi les salariés dans les quartiers du PRU

Bourtzwiller	41%
Briand	38%
Les Coteaux	42%
Franklin	37%
Vauban-Neppert	40%
Wolf-Wagner	41%
Mulhouse	43%
Alsace	48%
France	49%

Source : INSEE-DADS

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

Bourtzwiller	23%
Briand	22%
Les Coteaux	21%
Franklin	22%
Vauban-Neppert	18%
Wolf-Wagner	22%
Mulhouse	18%
Alsace	13%
France	17%

Source : INSEE-DADS

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

Bourtzwiller	31%
Briand	31%
Les Coteaux	31%
Franklin	29%
Vauban-Neppert	28%
Wolf-Wagner	35%
Mulhouse	28%
Alsace	20%
France	21%

Source : INSEE-DADS

LES CHIFFRES DU CHOMAGE DANS LES QUARTIERS DU PRU EN 2008

Avertissement : depuis février 2009, le classement par catégorie des demandeurs d'emploi a été modifié. De 8, les catégories sont passées à 5, sans qu'il soit possible à l'échelle infra-communale d'effectuer des rétroprojections. Les chiffres présentés ici tiennent compte de cette modification : il s'agit d'une analyse des demandeurs d'emploi de cat. A, B et C¹ en 2008.

Taux de chômage (déf INSEE) dans les Zus

Zus Briand-Franklin	28,1
Zus Brossolette (Bourtzwiller)	23,5
Drouot	28,1
Les Coteaux	21,9
Porte du Miroir	21,5
Wolf-Wagner-Vauban-Neppert	25,2
Unité urbaine de Mulhouse	11,8

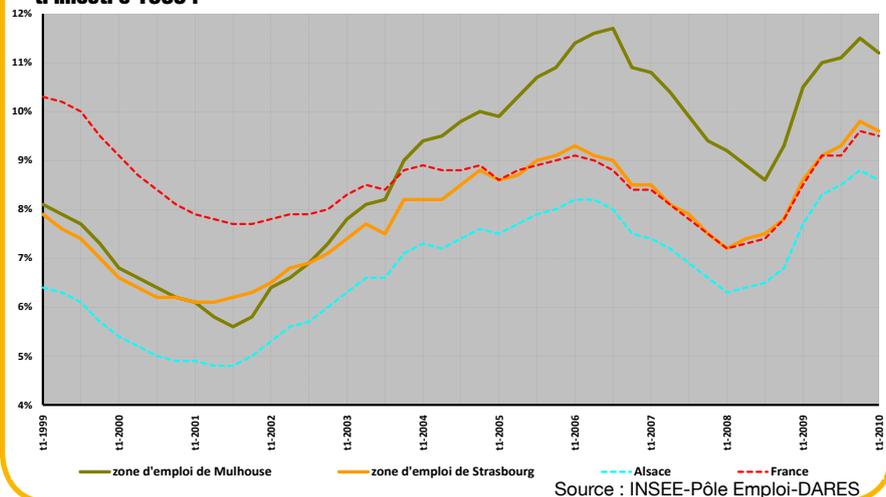
Dans son rapport 2009, l'ONZUS note que " cette baisse [des demandeurs d'emploi en 2007] masque [...] le retournement conjoncturel intervenu à la mi-2008 qui se traduit d'ores et déjà en Zus par une augmentation de près de 10% du nombre de demandeurs d'emploi à la fin du mois de décembre 2008 par rapport à la même date un an avant. Pour autant, la crise ne semble pas plus marquée en Zus qu'ailleurs. "

L'ONZUS note par ailleurs que " le problème du chômage des jeunes reste très prégnant en Zus où 66% des jeunes actifs de moins de 25 ans n'ont pas de diplôme. " (ONZUS, rapport 2009).

Pour autant, certains quartiers de Mulhouse échappent à cette tendance.

Franklin, Vauban-Neppert et Wagner présentent des taux de chômage des moins de 25 ans sensiblement équivalents à celui de la France métropolitaine.

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



Nombre de demandeurs d'emploi de cat. A, B et C dans les quartiers du PRU en 2008

	2008
Bourtzwiller	634
Briand	666
Les Coteaux	976
Franklin	339
Vauban-Neppert	767
Wolf-Wagner	185
Mulhouse	9 473
Alsace	85 870
France métropolitaine	3 255 800

Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES

Part des demandeurs d'emploi de cat. A, B et C de moins de 25 ans dans les quartiers du PRU en 2008

	2008
Bourtzwiller	20,5%
Briand	21,3%
Les Coteaux	21,4%
Franklin	17,1%
Vauban-Neppert	15,8%
Wolf-Wagner	18,9%
Mulhouse	18,8%
Alsace	19,6%
France métropolitaine	16,6%

Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES

¹ voir les définitions en annexes

DES DEMANDEURS D'EMPLOI PEU FORMES ET PEU QUALIFIES

Evolution de la part des demandeurs d'emploi de cat. A, b et C de longue durée (> à 1 an) dans les quartiers du PRU

	2008
Bourtzwiller	24,9%
Briand	18,8%
Les Coteaux	24,1%
Franklin	20,1%
Vauban-Neppert	20,1%
Wolf-Wagner	28,6%
Mulhouse	23%
Alsace	25,1%
France métropolitaine	30,6%

Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES

Le chômage de longue durée semble moins prégnant à Mulhouse et dans les quartiers du PRU qu'en France.

Cela accrédite la thèse de la présence dans ces quartiers d'une population active précaire et sans doute tributaire des variations de l'intérim, population que l'on peut qualifier de " travailleurs pauvres ".

Part des demandeurs d'emploi de cat. A, B et C n'ayant aucun diplôme dans les quartiers du PRU

	2008	
	nombre	part
Bourtzwiller	135	21,3%
Briand	177	26,6%
Les Coteaux	272	27,9%
Franklin	74	21,8%
Vauban-Neppert	193	25,2%
Wolf-Wagner	56	30,3%
Mulhouse	1 983	20,9%

Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES

Le diplôme réduit le risque de chômage.

En 2006, en France, on estimait à environ 59% la part des chômeurs (*toutes catégories confondues*) dont le niveau de formation était inférieur au bac (source : Enquête Emploi 2007/INSEE).

Pour la même année de référence, ce taux est de 70,4% à Mulhouse et semble stagner depuis 2003.

En 2008, tous les quartiers du PRU présentent des taux de chômeurs sans diplôme supérieurs à la moyenne mulhousienne. L'écart va de 1 point pour Bourtzwiller à 10 points pour Wolf-Wagner, où près d'un demandeur d'emploi de cat. A, B, C sur trois n'a aucun diplôme. Wagner se distingue aussi par le taux de chômeurs de longue durée le plus élevé des 6 quartiers du PRU.

Part des demandeurs d'emploi de cat. A, B et C de qualification " ouvriers " dans les quartiers du PRU

	2008
Bourtzwiller	39,6%
Briand	41,4%
Les Coteaux	38,6%
Franklin	43,4%
Vauban-Neppert	40,9%
Wolf-Wagner	45,9%
Mulhouse	35,9%
France métropolitaine	23,5%

Source : INSEE-Pôle Emploi-DARES

Mulhouse et les quartiers du PRU affichent des taux de chômeurs " ouvriers " beaucoup plus élevés que la moyenne nationale, ce qui peut paraître logique compte tenu des conclusions de l'analyse de la population salariée (cf p.10).



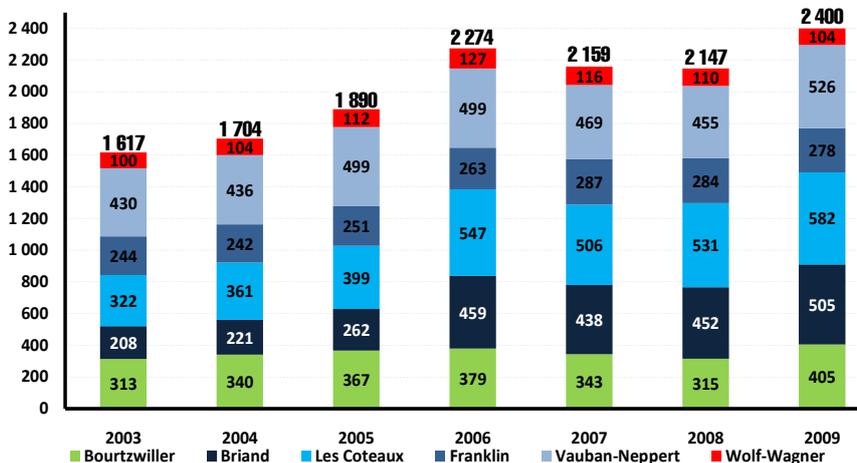
DIAGNOSTIC DES QUARTIERS

FAIRE FACE A LA PRECARITE SOCIALE ET FINANCIERE



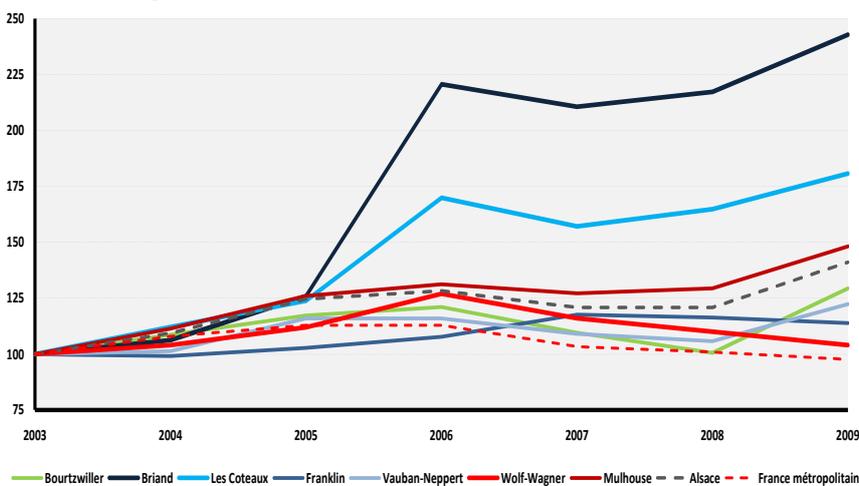
APRES UNE LEGERE DECROISSANCE, LE NOMBRE DE BENEFICIAIRES DU RSA-SOCLE PROGRESSE A NOUVEAU

Evolution du nombre de bénéficiaires du RSA-socle dans les quartiers du PRU



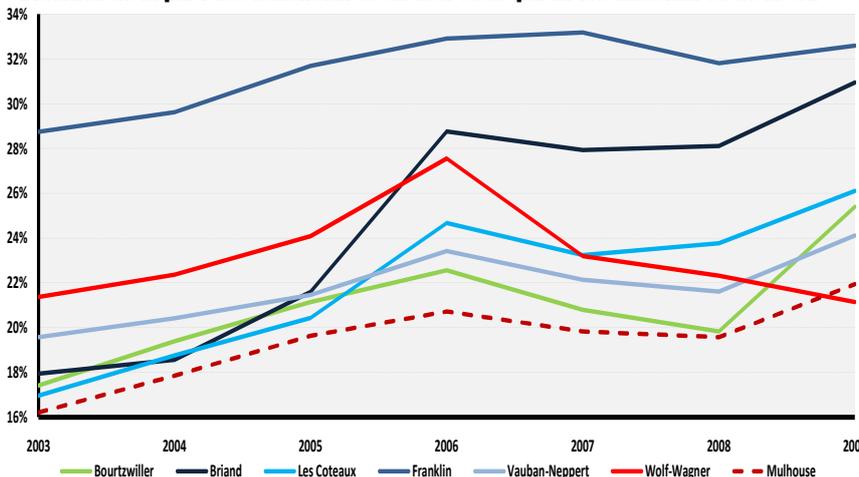
Source : CAF68 - CNAF

Evolution comparée des bénéficiaires du RSA-socle (base 100 : 2003)



Source : CAF68 - CNAF

Evolution de la part des bénéficiaires du RSA-socle parmi les allocataires de la CAF



Source : CAF68 - CNAF

Depuis juin 2009, le RMI a été remplacé par un nouveau dispositif, le RSA¹. Depuis cette date, Le "RSA-socle" regroupe le RMI et l'API, ce qui nous permet d'établir des rétrocalculs sans difficulté méthodologique.

Depuis 2003, à des degrés divers, le nombre de bénéficiaires du RSA-socle a augmenté dans les quartiers du PRU. Cette croissance a plusieurs causes :

- 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 durées d'indemnisation ont été réduites en janvier 2004.

L'évolution comparée des bénéficiaires du RSA-socle depuis 2003 nous montre plusieurs éléments intéressants :

- l'ensemble des quartiers a, de manière plus ou moins amplifiée, suivi les tendances nationales et mulhousiennes sur la période ;

- deux quartiers ont connu des évolutions très amplifiées : Briand et les Coteaux, marqués tous les deux par une très forte augmentation du nombre de bénéficiaires du RSA-socle à partir de 2005 ;

- depuis 2007, les quartiers Briand, Coteaux et, dans une moindre mesure, l'ensemble de Mulhouse se distinguent des moyennes régionales et nationales par une reprise de l'augmentation du nombre de bénéficiaires du RSA-socle. Cette hausse a gagné les quartiers de Bourtzwiller et Vauban-Neppert en 2008. Seul le quartier Wagner se distingue par une forte baisse de son taux de bénéficiaires du RSA-socle parmi l'ensemble des bénéficiaires de la CAF.

1 Voir en annexes pour plus détails

DES QUARTIERS QUI CONCENTRENT DES PUBLICS FRAGILES

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

Les situations sont relativement différentes d'un quartier à l'autre. Ainsi, plus de 35% des allocataires CAF dans le quartier Franklin voient leurs revenus dépendre à 100% des prestations sociales, alors qu'ils sont seulement 18% à Bourzwiller, taux qui est d'ailleurs inférieur d'un point à celui de Mulhouse.

Evolution de la part des allocataires de la CAF dont le revenu dépend à 100% des prestations sociales dans les quartiers du PRU

	2008	2009
Bourzwiller	17,5%	21,6%
Briand	26,6%	28,6%
Les Coteaux	22%	23%
Franklin	35,6%	34,7%
Vauban-Neppert	21,4%	23,8%
Wolf-Wagner	22,3%	21,3%
Mulhouse	19,1%	21%
Alsace	nr	12%
France métropolitaine	nr	12,4%

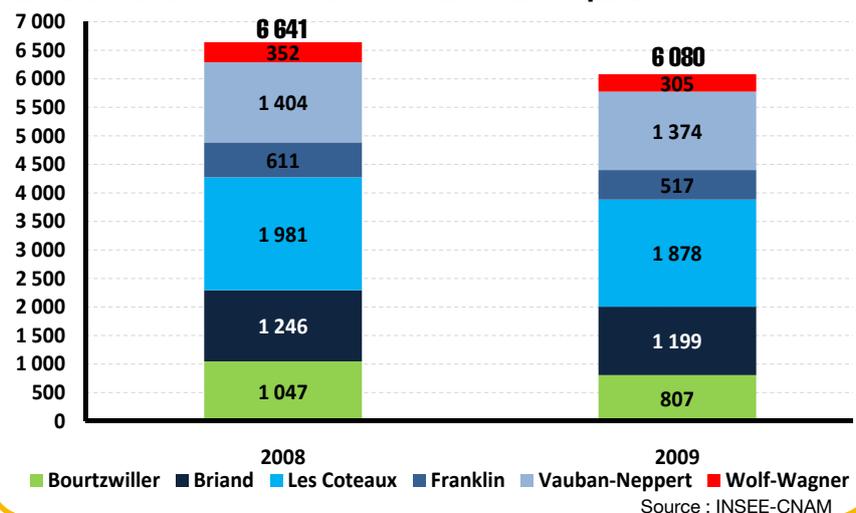
Source : CAF

La C.M.U-Complémentaire¹ 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 très intéressant de suivi de la précarité.

Même si le taux de bénéficiaires de la CMU-C demeure supérieur dans les quartiers à la moyenne mulhousienne, on y constate un recul du nombre de bénéficiaires.

Le taux de bénéficiaires de la CMU-C a baissé entre 2008 et 2009 dans les quartiers du PRU. Toutefois, en 2009, l'ensemble des quartiers du PRU accueillait 44,3% de la population CNAM couverte par la CMU-C pour seulement 32,5% de la population CNAM de Mulhouse.

Evolution du nombre de bénéficiaires de la CMU-C dans les quartiers du PRU



Evolution comparée de la part des bénéficiaires de la CMU-C parmi l'ensemble des assurés sociaux

	2008	2009
Bourzwiller	15,4%	13,5%
Briand	22,8%	21,5%
Les Coteaux	23,7%	22,2%
Franklin	23,3%	19,1%
Vauban-Neppert	18,9%	18,9%
Wolf-Wagner	27,1%	23,2%
Mulhouse	15,2%	14,2%
Alsace	4,2%	4,2%
France	6,6%	5,7%

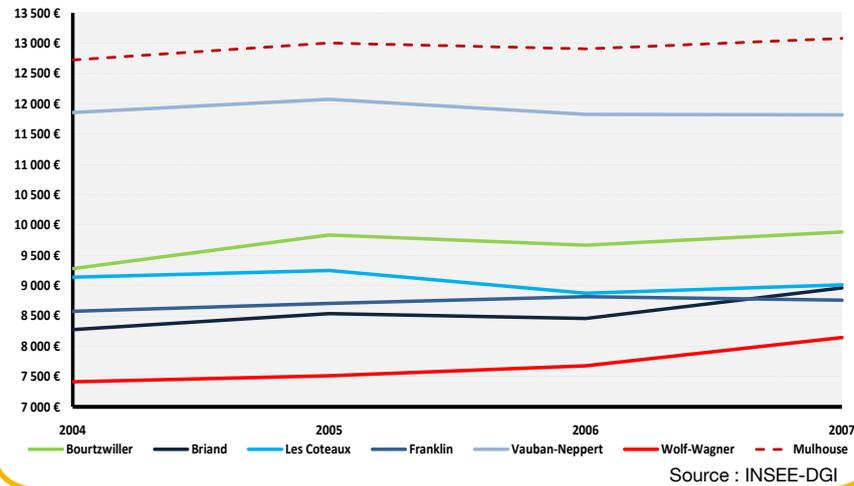
Source : INSEE-CNAM

A l'exception notable de Bourzwiller, la sur-représentation des bénéficiaires de la CMU-C reste importante dans la majorité des quartiers du PRU. Ces territoires concentrent les populations les plus pauvres.

¹ voir les définitions en annexes

DES QUARTIERS HABITES PAR DES POPULATIONS PAUVRES

Evolution des revenus fiscaux médians par unité de consommation dans les quartiers du PRU

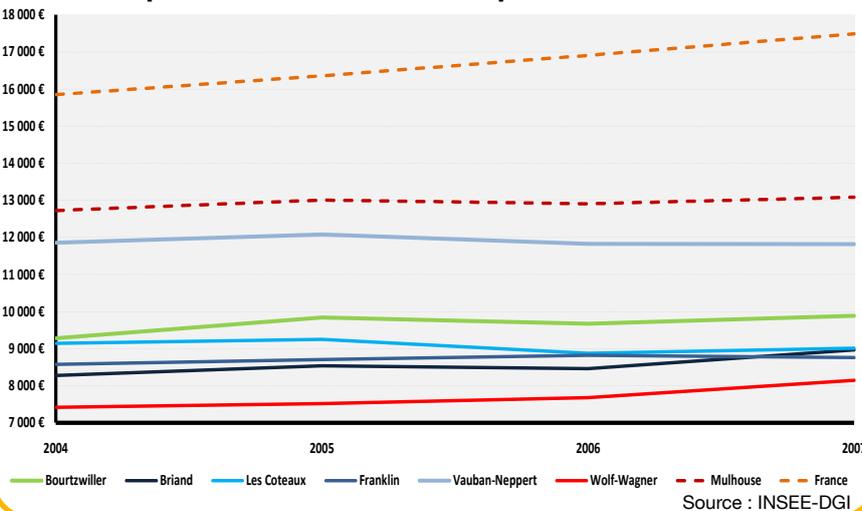


L'écart de revenus entre les habitants des quartiers du PRU et ceux du reste de la ville se creuse légèrement.

Les quartiers ont des évolutions relativement similaires. On observe cependant que le quartier de Vauban-Neppert, s'il suit la même tendance que les autres, se démarque par des revenus médians plus élevés.

Le quartier des Coteaux se distingue quant à lui par une baisse sensible du revenu médian : là où les revenus fiscaux des autres quartiers stagnent ou augmentent très légèrement, ceux du quartier des Coteaux baissent de plus de 100€ entre 2004 et 2007.

Evolution comparée des revenus fiscaux médians par unité de consommation



En 2007, le revenu fiscal médian à Mulhouse était inférieur d'environ 25% au revenu fiscal médian français.

Phénomène plus inquiétant, cet écart s'est creusé de 6 points depuis 2004 et les revenus médians mulhousiens continuent de stagner autour de 13 000€.

Evolution comparée du rapport inter-décile

	2004	2005	2006	2007
Bourtzwiller	7,1	7,5	6,6	8,7
Briand	22,8	24,5	25	41,8
Les Coteaux	9,7	10,8	15,5	17,4
Franklin	9,6	12,8	15,3	30,2
Vauban-Neppert	10,3	11,5	12,6	13,8
Wolf-Wagner	nr	nr	nr	nr
Mulhouse	8,5	8,7	9,5	10,5
Alsace	4,6	4,6	4,7	4,7
France	5,5	5,4	5,4	5,4

Clé de lecture : en 2004, à Bourtzwiller, le revenu des unités de consommation du 9^e décile était 7,1 fois supérieur à celui des unités de consommation du 1^e décile.

Source : INSEE-DGI

Le rapport inter-déciles¹ permet de mesurer les écarts de richesse parmi la population des quartiers.

Le rapport inter-décile de Mulhouse a augmenté de 2 points entre 2004 et 2007, signe révélateur d'une spécialisation sociale toujours plus forte dans la ville.

Ce phénomène est encore plus fort à l'échelle des quartiers du PRU. En effet, seul le quartier de Bourtzwiller présente un rapport inter-décile comparable à celui de Mulhouse. Les autres quartiers affichent des rapports inter-déciles extrêmement élevés et largement supérieurs à ceux de Mulhouse.

Cette analyse doit cependant être pondérée par la grande faiblesse des revenus déclarés par les unités de consommation du 1^e décile dans ces quartiers.

¹ voir la définition précise en annexes

Les quartiers du PRU abritent donc en grande majorité une population pauvre et dont les revenus stagnent ; mais ils abritent aussi, et de plus en plus semble-t-il, une population très pauvre.

L'analyse des données fiscales tendrait à montrer que le quartier Briand et, dans une moindre mesure le quartier Wagner, sont les plus concernés par ce phénomène.

A ce titre, la précarisation de la population du quartier Wagner s'explique sans doute par un phénomène de vieillissement. On constate en effet que la part des traitements et salaires parmi les revenus déclarés dans ce quartier baisse fortement entre 2004 (73,7%) et 2007 (62,4%) au profit de la part des pensions et retraites. Par ailleurs, le quartier Wagner est aussi touché par une forte augmentation de la part des ménages non imposés. Wagner est de ce fait un quartier à surveiller : il y a sans doute de nombreux ménages de retraités dans des situations de pauvreté et de précarité, dont les revenus dépendent beaucoup des prestations sociales (Minimum Vieillesse).

Evolution comparée des médianes des 1° et 9° déciles par unité de consommation dans les quartiers du PRU

	2004		2005		2006		2007	
	1° décile	9° décile						
Bourtzwiller	2 682 €	19 098 €	2 607 €	19 439 €	2 986 €	19 586 €	2 330 €	20 198 €
Briand	892 €	20 287 €	827 €	20 287 €	823 €	20 571 €	516 €	21 579 €
Les Coteaux	1 970 €	19 091 €	1 785 €	19 253 €	1 255 €	19 474 €	1 148 €	19 942 €
Franklin	1 949 €	18 747 €	1 453 €	18 664 €	1 276 €	19 537 €	641 €	19 372 €
Vauban-Neppert	2 544 €	26 080 €	2 361 €	27 053 €	2 159 €	27 241 €	1 955 €	26 893 €
Wolf-Wagner	358 €	16 349 €	463 €	16 576 €	85 €	16 141 €	306 €	17 309 €
Mulhouse	3 335 €	28 422 €	3 311 €	28 851 €	3 078 €	29 351 €	2 879 €	30 155 €
Alsace	7 082 €	32 794 €	7 272 €	33 652 €	7 385 €	34 600 €	7 548 €	35 633 €
France	5 862 €	32 221 €	6 121 €	33 204 €	6 346 €	34 367 €	6 573 €	35 572 €

Source : INSEE-DGI

Evolution comparée de la part des traitements et salaires dans les revenus déclarés dans les quartiers du PRU

	2004	2005	2006	2007
Bourtzwiller	76,3%	70,8%	69,5%	67,5%
Briand	78,3%	73,9%	72,6%	73,1%
Les Coteaux	68,2%	74,1%	72,7%	73,1%
Franklin	76,8%	72,8%	73,6%	72,0%
Vauban-Neppert	72,6%	70,7%	70,7%	71,5%
Wolf-Wagner	73,7%	63,8%	62,4%	62,4%
Mulhouse	68,1%	66,7%	65,7%	65,8%
Alsace	70,2%	69,1%	65,8%	67,7%
France	65,8%	64,9%	64,1%	63,7%

Source : INSEE-DGI

Evolution comparée de la part des ménages non imposés sur le revenu dans les quartiers du PRU

	2004	2005	2006	2007
Bourtzwiller	63,5%	58,3%	59,7%	58,4%
Briand	58,5%	60,1%	64,2%	64,2%
Les Coteaux	56,2%	56,6%	59,9%	61,0%
Franklin	65,7%	60,3%	63,3%	66,6%
Vauban-Neppert	66%	48,9%	52,8%	54,2%
Wolf-Wagner	53%	71,7%	74,8%	74,7%
Mulhouse	47,7%	44,9%	47,7%	49,1%
Alsace	34%	32,4%	31,7%	35%
France	39,6%	36,6%	37,7%	38,3%

Source : INSEE-DGI

LA CLAUSE D'INSERTION, UNE APPLICATION CONCRETE DU PRU POUR L'EMPLOI DES HABITANTS DES ZUS CONCERNEES

Rappel des objectifs de la clause d'insertion du PRU de la Ville de Mulhouse

Nature des travaux	Volume financier	Estimation des heures d'insertion
Démolition	5 000 000 €	4 000 (environ 2 ETP)
Réhabilitation et construction	140 000 000 €	112 000 (environ 64 ETP)
Voirie, espaces verts et aménagements	16 000 000 €	12 000 (environ 7 ETP)
TOTAL		128 000 (environ 73 ETP)

Source : Convention du PRU de la Ville de Mulhouse

“ La commande publique, un levier supplémentaire pour l'insertion, l'emploi et le développement local ”¹

L'ANRU impose à chaque collectivité se lançant dans un PRU la mise en oeuvre d'une Charte d'Insertion. Le principe est clair : faire bénéficier les habitants des quartiers prioritaires des opportunités d'emploi et/ou de formation créées par l'afflux de chantiers financés par le PRU².

A Mulhouse, 128 000 d'heures d'insertion doivent être réalisées dans le temps du PRU. Au 30 juin 2010, 95% de l'objectif était atteint.

	Nombre total de bénéficiaires au 30 juin 2010*	Nombre total d'heures effectuées*
Bourzwiller	33	8 235
Briand-Franklin	30	18 672
Les Coteaux	54	17 549
Wolf-Wagner-Vauban-Neppert	29	13 037
Total ZUS du PRU	146	57 493
Total ZUS	200	75 665
Total	392	121 800

Source : MEF du Pays de la région mulhousienne

Une grande partie des bénéficiaires de la Clause d'Insertion travaillent sur des chantiers de démolition, de travaux publics ou de gros oeuvre. Les opérations de Gestion Urbaine de Proximité représentent aussi un filon pour l'application de la Clause pour les maîtres d'ouvrage, notamment les bailleurs sociaux.

Toutefois, les heures d'insertion ne bénéficient pas toutes directement aux habitants des Zus concernées par le PRU. Si la Charte prévoit en effet un nombre d'heures à réaliser sur les chantiers du PRU, elle ne fixe pas d'objectifs précis quant à l'origine géographique du public ciblé. Ainsi, la liste des priorités pour définir ce public ne fait apparaître le lieu de résidence (ZUS ou ZFU) qu'en dernière position³. Cette précision permet donc de comprendre que “ seulement ” 37% des bénéficiaires de la clause d'insertion sont domiciliés dans une des Zus concernées par le PRU.

Pour autant, cela ne remet pas en cause le bilan positif de la Clause d'Insertion, qui est sans aucun doute devenu aujourd'hui un outil incontournable pour répondre en partie aux problèmes d'emploi et de formation dans les quartiers prioritaires.



Chantier de réhabilitation de la rue du Runtz, dans le quartier Franklin : les travaux publics et les bâtiments représentent les principaux gisements en heures d'insertion.

Le rôle d'animation de la MEF du Pays de la Région Mulhousienne :

- des outils (techniques, de communication) adaptés ;
- une gouvernance adaptée (concertation, sensibilisation, accompagnement) ;
- un partenariat technique et d'information ;
- une collaboration renforcée avec Pôle Emploi.

Source : MEF du Pays de la région mulhousienne

¹ extrait de la charte locale d'engagement pour l'insertion et l'emploi du PRU de la Ville de Mulhouse

² cf article 14 du Code des marchés publics

³ voir la liste complète en annexes



L'ACTION DU PRU DANS LES QUARTIERS



AMELIORER LE CADRE DE VIE

Les objectifs pour lesquels l'action du PRU est d'ores et déjà visible en 2010 dans les quartiers sont au nombre de 3 : améliorer l'offre d'équipements, requalifier les espaces verts, améliorer le parc de logements.

Ils participent tous plus ou moins directement au changement d'image des quartiers et à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants.

Améliorer l'offre d'équipements

En 4 ans, le PRU a contribué à rénover ou à créer de nombreux équipements publics : périscolaire de la place de l'Égalité, MCP Cité, centre social Wagner,...



La carte page suivante montre la densité d'équipements publics dans l'agglomération mulhousienne. Les quartiers du PRU sont bien pourvus en équipements publics et ne semblent pas souffrir d'un déficit quelconque. En revanche, il était pertinent de procéder à la rénovation voire à la démolition totale de certains d'entre eux. Ainsi, le centre social Wagner a été démoli pour être reconstruit à proximité de son emplacement initial. Les équipements publics sont donc des éléments structurants de la vie des quartiers. L'exemple du centre social Wagner prend tout son sens quand on sait que sa démolition/reconstruction a été pensée dans un projet urbain de requalification complète du quartier Wolf-Wagner : la proximité du centre social et de l'espace Petite Enfance de la m2A créera une nouvelle polarité dans le quartier et permettra de rattacher la Cité du Wolf au quartier Wagner.

Requalifier les espaces publics et les espaces verts

L'action du PRU dans ces domaines peut se décliner en deux sous-ensembles :

- rénovation de voiries et des trottoirs,
- création ou requalification d'espaces verts.

Par ailleurs, des distinctions peuvent aussi être faites au niveau territorial : les deux grandes Zones d'Aménagement Concerté du PRU, qui concernent uniquement le quartier Vauban-Neppert (cf. carte p. 25), ont aussi pour objectif la requalification des espaces publics du quartier. La création et la rénovation d'espaces verts est même la colonne vertébrale de la ZAC des Jardins Neppert.

Les autres quartiers du PRU sont aussi concernés par ces objectifs (cf. cartes p.22).

Ainsi, plusieurs rues du quartier Franklin ont fait l'objet d'une rénovation de grande ampleur. Le quartier Briand, quant à lui, a connu la requalification du parking "Traîneau".



Le projet du quartier des Berges de la Doller à Bourtzwiller intègre en son cœur la création d'un parc urbain de plus de 9 000 m².

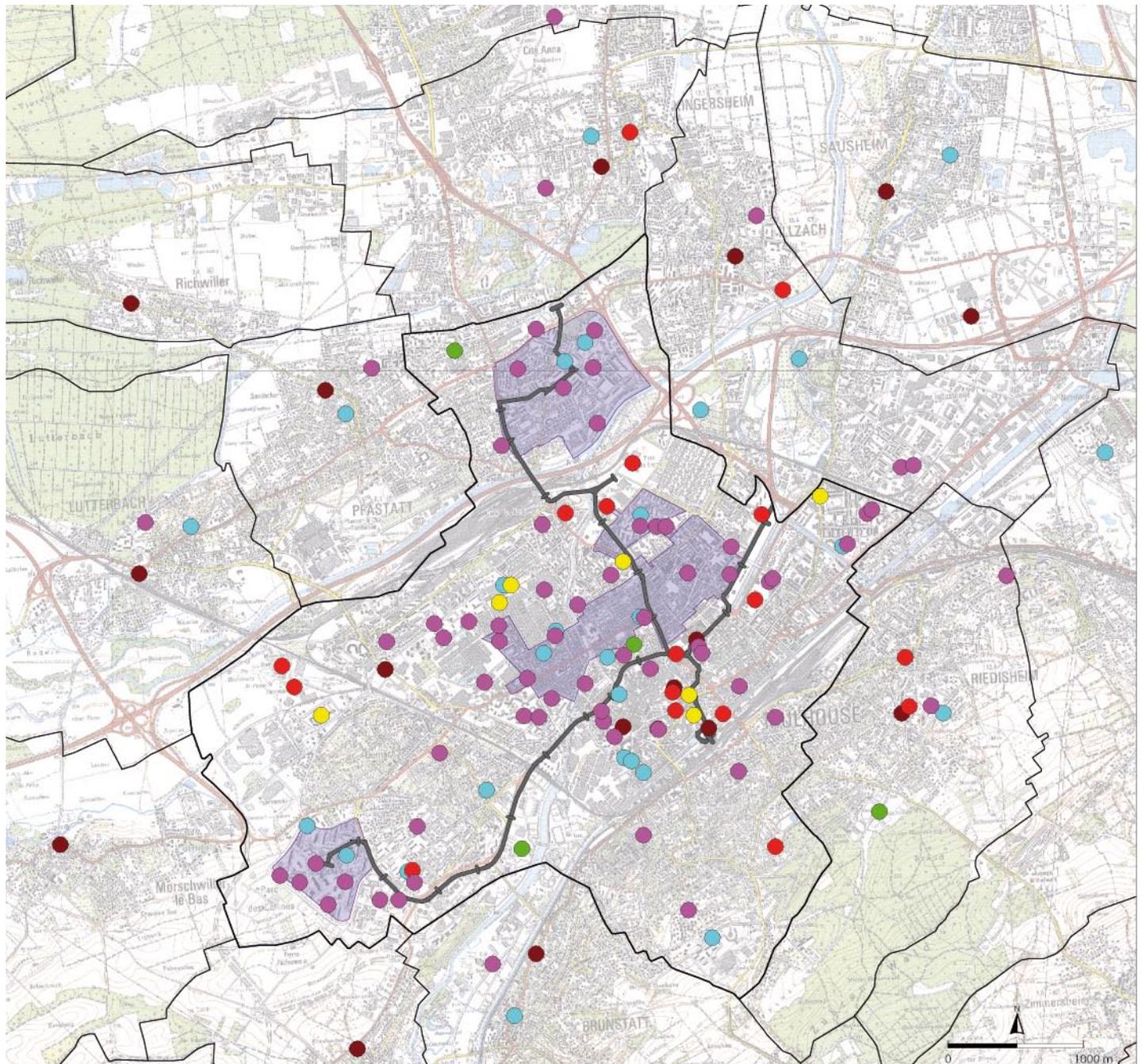
Carte d'identité des espaces publics, espaces verts et voiries créés ou requalifiés grâce au PRU de Mulhouse

	Franklin			Briand	Bourtzwiller
	Rue des Vosges	Rue du Runtz	Rue de la Filature	Parking Traîneau	Parc des berges de la Doller
Surface trottoirs	640 m ²	512 m ²	469 m ²	560m ²	755 m ²
Surface chaussée et parking	1173 m ²	975 m ²	840 m ²	2 736 m ²	2 000 m ²
Surface espaces verts	0	0	0	345 m ²	12 450 m ²
Plantation d'arbres	7	0	0	17	73
Stationnement existant avant opération	43 à 45	23	15	libre	
Stationnement créé	12	23	15	128	28 à 30

Source : Bureau Etudes et Aménagement - Ville de Mulhouse



DENSITE DES EQUIPEMENTS PUBLICS A MULHOUSE



Equipements publics :

- | | | |
|--|--|--|
| ● scolaires | ● bureau de poste | Périmètre PRU |
| ● péri-scolaires | ● pôle emploi | Ligne de tramway |
| ● sportifs | | Station |
| ● culturels | | |

Sources : SCAN25 IGN, SIRENE ;
Réalisation : AURM, C.M.S, avril 2010



LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS INITIEE PAR LE PRU S'INSCRIT DANS UNE STRATEGIE PLUS LARGE



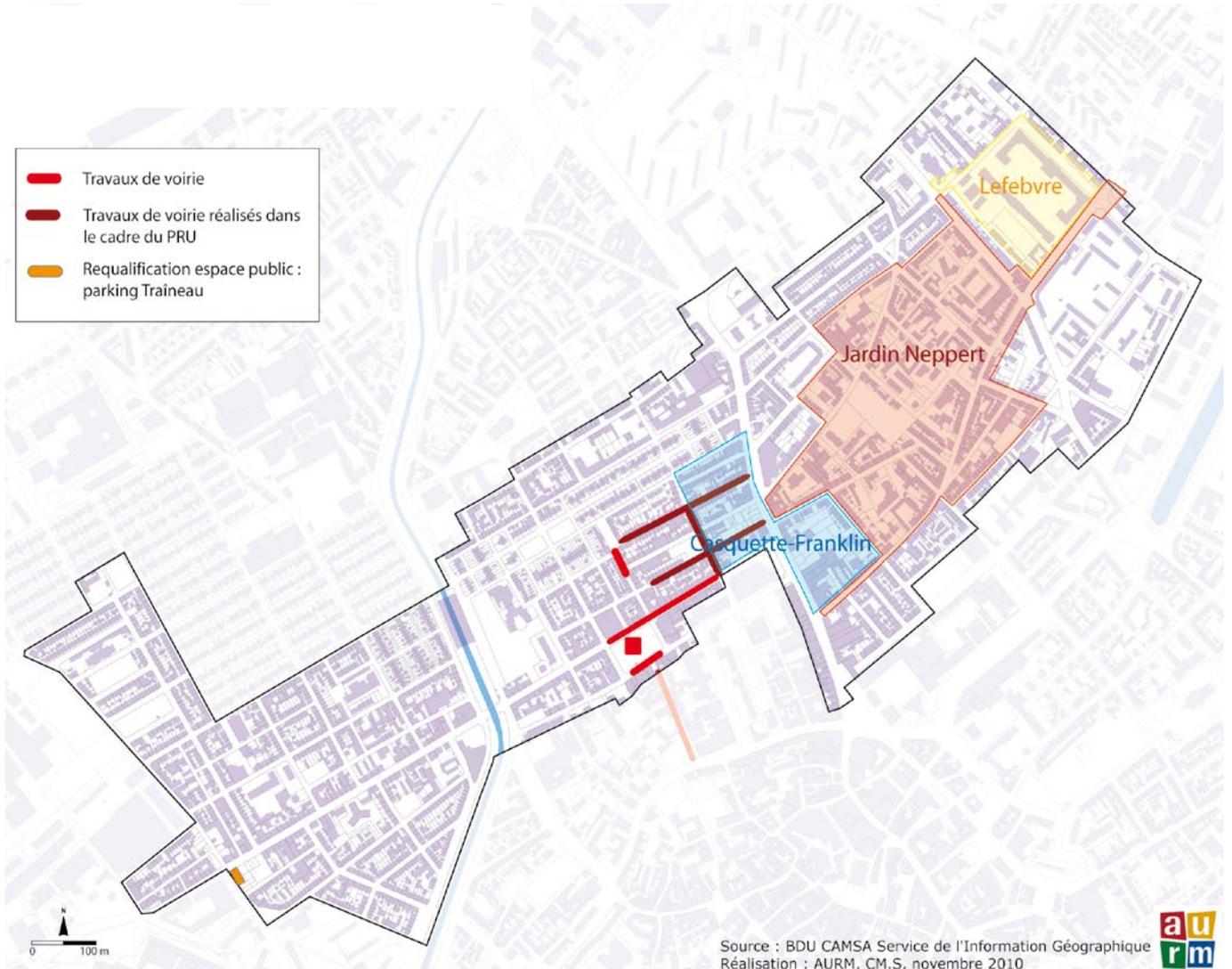
Requalification d'espaces publics : zoom sur Bourtzwiller

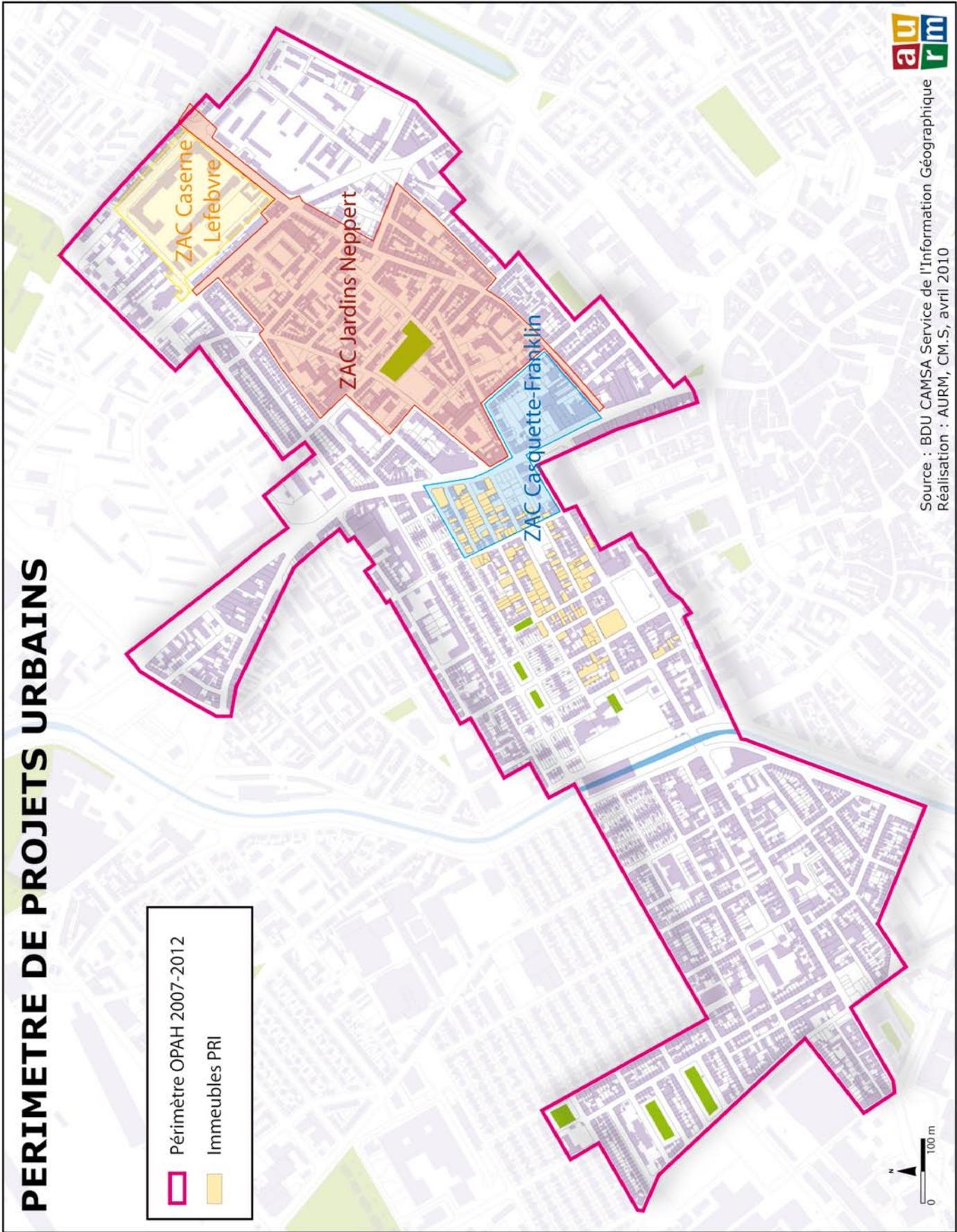


Requalification d'espaces publics : zoom sur Wolf-Wagner



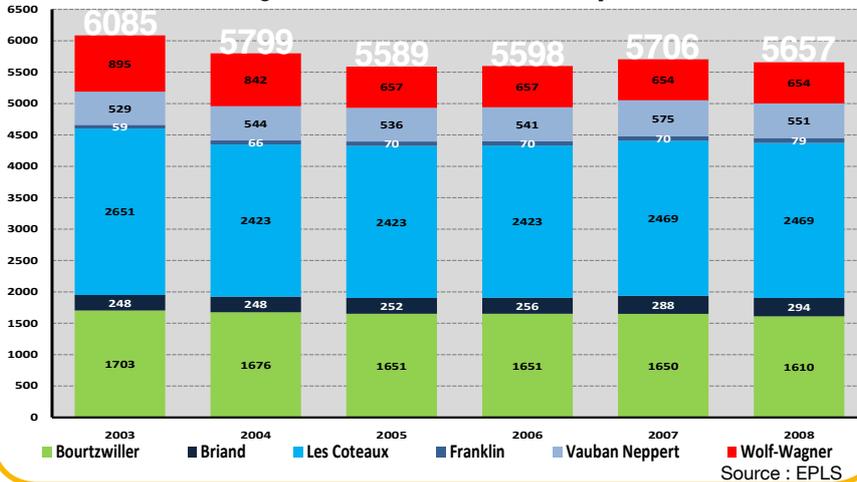
Requalification d'espaces publics : zoom sur Briand-Franklin et Vauban-Neppert





AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS : L'action sur les logements locatifs sociaux

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux dans les quartiers du PRU



Nombre de logements sociaux financés dans le cadre du PRU en 2009

	PRU	hors PRU	Briand	Coteaux	Franklin	Bourtzwiller	Vauban-Neppert	Wolf-Wagner
AA	95	20	29	0	7	2	37	0
PLUS		20	27		7	1	37	
PLAI			2				1	
CN	247	8	27	0	46	74	16	76
PLUS		8	27		46	50	16	76
PLAI						24		
Total	342	28	56	0	53	76	53	76

En bleu apparaissent les logements respectant la norme THPE 2005

Source : m2A-Service Habitat

Le nombre de logements sociaux dans les quartiers du PRU a connu une baisse de l'ordre de 7% depuis 2003.

Cette baisse cache cependant des disparités très fortes selon les quartiers :

- baisse à Wagner (- 26,9%), aux Coteaux (-6,9%) et à Brossolette (-5,5%) dues aux démolitions dans le cadre du renouvellement urbain ;
- hausse forte, voire très forte, dans les quartiers anciens (de 4,2% pour Vauban-Neppert à 33,9% pour Franklin) impulsée par la volonté d'injecter des logements sociaux dans ces quartiers pour créer une offre de logements de qualité.

Ce rééquilibrage de l'offre en logement sociaux entre les quartiers était un des objectifs affichés dans le PLH de la CAMSA.

En 2009, 342 logements sociaux ont été financés dans le cadre du PRU, soit une augmentation de 49% par rapport à 2008 (229 logements).

2009 est d'ailleurs pour l'instant l'année au cours de laquelle le nombre de logements financés a été le plus élevé. C'est sans doute une année charnière pour la réussite du PRU sur ce plan.

Par ailleurs, 35% des logements financés en 2009 respectaient la norme THPE 2005.

Par ailleurs, de nombreuses opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont été lancées grâce au PRU de la Ville de Mulhouse.

Les 16 logements sociaux rénovés par Neolia, rue Schwilgué
Quartier Briand



Travaux de résidentialisation dans l'îlot Picasso
Été 2010
Quartier de Bourtzwiller



ZOOM :

Le dispositif de " recyclage bailleurs "

Le " recyclage bailleurs " est un mécanisme de portage assuré par la SERM pour le compte de la ville, qui permet à terme de faire acquérir et réhabiliter des logements dégradés à des bailleurs sociaux.

Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption renforcé dans les quartiers anciens, la SERM acquiert des immeubles dégradés, assure leur curetage et les revend aux bailleurs sociaux intéressés. L'objectif inscrit à la convention était de 200 logements. Au 1^{er} mars 2010, 92 logements ont été rénovés et intégrés au patrimoine des bailleurs sociaux.

Ce dispositif est très intéressant mais il présente certaines limites. Les bailleurs soulèvent la question du coût des travaux ce qui, en conséquence, pose un problème en termes d'équilibre financier de l'opération pour ces derniers.

Par ailleurs, l'absence originelle de stratégie d'acquisition foncière de ce dispositif nuit aussi à sa complète réussite. Toutefois, la ville, consciente que la stratégie doit primer sur l'opportunité foncière, essaie de réorienter le dispositif afin de le concentrer sur des îlots précis. Cependant, cette volonté de réorientation stratégique est parfois doublée par l'urgence : dans le quartier Briand par exemple, face à la situation de dégradation de l'habitat privé, l'opportunité foncière a primé sur une stratégie de reconquête d'îlots définis.

L'autre axe d'amélioration du dispositif est le choix du type de financement : compte tenu des difficultés financières mises en avant par les bailleurs sociaux, la Ville fait le choix d'autoriser, selon les opérations, des financements en PLA-I, ce qui permet de faciliter l'équilibre financier des opérations mais aussi, et ce point est important, de louer des logements bien rénovés à des niveaux de loyers plus faibles et correspondant donc mieux aux ressources des locataires potentiels de ces quartiers.

La ville de Mulhouse est allée encore plus loin pour améliorer son outil : elle y a adossé une démarche " IGLOO " (*Insertion Globale par le LOGement et par l'Emploi*) qui offre la possibilité à des personnes éloignées de l'emploi de se réinsérer en effectuant un parcours professionnel qualifiant en lien avec les métiers du bâtiment, parcours qui permet ainsi au bénéficiaire de participer aux travaux de rénovation de son futur logement social.

Zoom sur le recyclage bailleurs

	nombre de logements	Financement		
		PLUS	PLA-I	PLA-I "Igloo"
Briand	45	29	8	8
Franklin	17	17	0	0
Vauban-Neppert	30	28	2	0
total	92	74	10	8

Source : Ville de Mulhouse -Service Renouvellement Urbain



AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS : L'ACTION SUR LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS

Logements " Propriétaires bailleurs " subventionnés au 31/12/2009 dans le cadre de l'OPAH-RU 2007-2012

	Objectifs sur 5 ans	Réalisés au 31/12/2009	Briand	Franklin	Vauban-Neppert
Total PB	455	105	42	40	23
Loyer libre	50	5	0	2	3
Loyer intermédiaire	280	77	35	28	14
Catégorie 1*	130	19	10	4	5
Catégorie 2*	150	58	25	24	9
<i>dont investisseur PRI</i>	80	16	0	16	0
<i>dont propriétaire classique</i>	70	42	25	8	9
Loyer conventionné	125	23	7	10	6

* La catégorie 1 comprend les logements pour lesquels le propriétaire réalise une mise aux normes de confort.

* La catégorie 2 comprend les immeubles et les logements pour lesquels le propriétaire engage une réhabilitation complète.

Source : SERM

Logements " Propriétaires occupants " subventionnés au 31/12/2009 dans le cadre de l'OPAH-RU 2007-2012

	Objectifs sur 5 ans	Réalisés au 31/12/2009	Briand	Franklin	Vauban-Neppert
Total PO	245	113	42	21	50
dossiers " très sociaux "	70	15	6	5	4
Dossiers "standards"	70	10	5	0	5
Dossiers "majorés"	100	88	31	16	41
Sortie d'insalubrité	5	0	0	0	0

Source : SERM

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) s'inscrit dans le programme de Rénovation Urbaine des quartiers anciens signé en 2006. Elle vient accompagner les actions de restructuration engagées par la collectivité. La convention OPAH-RU a été signée le 30 novembre 2007 pour une durée de 5 ans.

La Ville et l'Etat ont fixé 5 objectifs qualitatifs à l'opération :

- Favoriser la production d'une offre locative requalifiée afin d'améliorer l'attractivité de ces quartiers et de permettre l'arrivée ou le maintien des populations qui y favorisent la diversité ;
- Traiter l'habitat indigne des occupants (locataires ou propriétaires) ;
- Conforter l'occupation sociale du parc de logements en soutenant les propriétaires à faible ressources dans leurs travaux de réhabilitation et en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements ;
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et les espaces résidentiels et améliorer la qualité d'usage des logements et des immeubles ;
- Améliorer la qualité environnementale des logements en améliorant notamment leurs performances énergétiques.

Le bilan réalisé en 2009, au bout de 2 ans d'OPAH, est satisfaisant pour les propriétaires occupants.

La situation est plus préoccupante pour les dossiers " propriétaires bailleurs " : l'opération semble avoir du mal à décoller. Ces difficultés s'expliquent par la crise financière et l'atonie du marché immobilier mulhousien, qui freinent sans doute les investisseurs.

Les premiers bilans de 2010 montrent en revanche une nette reprise des dossiers " propriétaires bailleurs ".

Immeuble du 18a, rue de la Filature avant travaux de rénovation de l'OPAH-RU
Quartier Franklin



Le même immeuble après rénovation



CHANGER L'IMAGE DES QUARTIERS Voyage à travers des quartiers en mutation...

BOURZWILLER

Le tramway, fil rouge du renouvellement urbain de Mulhouse



Des 420 aux Berges de la Doller



L'actu du PRU dans le quartier Bourzwiller

La démolition des 420 se poursuit le long de la Doller. Parallèlement, les nouveaux logements sortent de terre, les premières livraisons étant prévues pour la fin de l'année 2010.

Dans le reste du quartier, les travaux de résidentialisation se poursuivent sur l'îlot "Picasso", et démarreront en 2011 sur les îlots "Victor Hugo" et "Armistice/St Nazaire". Enfin, les études sur l'aménagement de la Plaine Sportive se poursuivent, et les travaux pourraient commencer en 2012.

BRIAND

Le réaménagement de l'îlot " Traîneau " en parking " Traîneau "



L'îlot Traîneau avant les travaux



Aujourd'hui, un vrai parking, une piste cyclable et des espaces plantés



Construction de logements sociaux par NEOLIA - Rue Schwilgué-

Réhabilitation qualitative, à l'initiative du Conseil de Quartier, d'une maison typique alsacienne dans le cadre de la création de 16 logements sociaux



Le site aujourd'hui

L'actu du PRU dans le quartier Briand

Le parking Traîneau a été livré à la fin du 2ème trimestre 2010. D'une capacité de 128 places, il devrait permettre de résoudre une partie des problèmes de stationnement rencontrés sur l'avenue Briand, qui reste une artère commerciale importante. A ce titre, une action sur les commerces du quartier a été lancée fin 2009. Elle a d'ores et déjà permis de lancer une opération sur la résorption de la vacance commerciale sur l'avenue Briand.

Par ailleurs, Néolia a livré 16 logements sociaux situés au 44, rue Schwilgué. D'autres travaux de rénovation ou de construction de logements sociaux devraient débuter d'ici la fin de l'année 2010, dans le cadre de l'opération de " recyclage-bailleurs ".

Enfin, Batigère poursuit son opération de 42 logements au 45/49, avenue Briand, et Mulhouse Habitat a lancé des travaux de réhabilitation au 88 de la même avenue. Ces deux chantiers incluent des rez-de-chaussée commerciaux, et participent ainsi à l'action lancée en faveur du commerce dans le quartier.

agence d'urbanisme
de la région mulhousienne

FRANKLIN

Création d'espaces et d'équipements publics : la place de l'Égalité (dans le cadre de la ZAC Casquettes-Franklin)



Interventions sur l'existant : rénovation de voiries, réhabilitation du Vox, place Franklin



L'actu du PRU dans le quartier Franklin

Les travaux de réaménagement de la place Franklin vont commencer à l'automne 2010, pour une livraison prévue à la fin de l'année 2011. A la fin de l'année 2010, 12 logements et un Carrefour City vont être livrés par la SERM à l'emplacement de l'ancien cinéma le Vox.

VAUBAN-NEPERT : les ZAC

La ZAC de la Caserne Lefebvre

La Caserne Lefebvre,
témoin du Mulhouse
allemand



Ville de Mulhouse

L'immeuble de la Foncière
Logement en travaux



Ville de Mulhouse

La ZAC des Jardins Neppert

Démolition rue des Chau-
dronniers pour agrandir
le square Neppert



Ville de Mulhouse

Le terrain qui accueillera
le projet de Lacaton et
Vassal (SOMCO)



Ville de Mulhouse

La ZAC Casquettes

Démolition, en 2004,
le long de l'Avenue de
Colmar



Ville de Mulhouse

La rue Paul Heinrich rue
de l'Avenue de Colmar



Ville de Mulhouse

L'actu du PRU dans le quartier Vauban-Neppert

Le chantier de réhabilitation de la caserne Lefebvre a démarré à l'été 2010. Batigère doit y livrer 108 logements sociaux d'ici l'automne 2012.

L'année 2010 aura été riche en événements dans le quartier : les maisons ELIKA sont sorties de terre rue des Mésanges, la ZAC Casquettes a été inaugurée, la SOMCO va lancer la construction de 51 logements rue Buhler sur un projet du cabinet d'architectes Lacaton et Vassal, célèbres pour leur concept de "logements-serre" déjà expérimenté à la Cité-Manifeste.

Enfin, les travaux de démolition nécessaires à la création des cinq jardins, fers de lance du projet de Nicolas Michelin, se poursuivent dans le quartier.

agence d'urbanisme
de la région mulhousienne

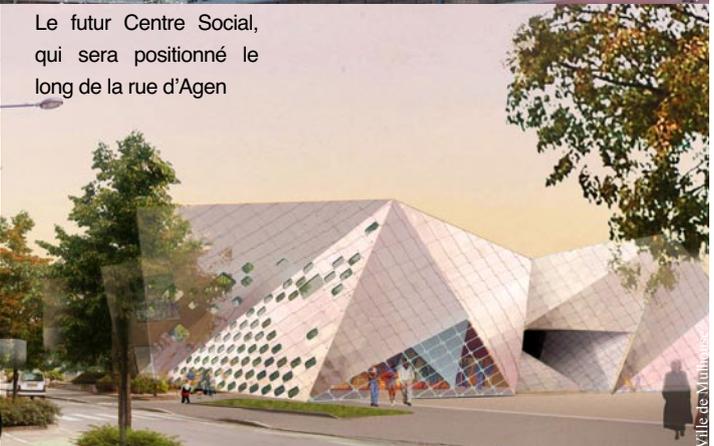
WOLF-WAGNER La métamorphose d'un quartier



Mixité des formes et des types d'habitat



Le centre social Jean Wagner, qui sera démolé



Le futur Centre Social, qui sera positionné le long de la rue d'Agen

L'actu du PRU dans le quartier Wolf-Wagner

La livraison de la dernière tranche du nouveau Wagner aura lieu en janvier 2011, tandis que les travaux du nouveau Centre Social démarreront en novembre 2010.

Par ailleurs, des actions de concertations ont été lancées pour l'aménagement du grand parc qui viendra parachever la métamorphose du quartier.

LES COTEAUX



Les Coteaux, vue aérienne



Le projet de l'Agence Nicolas Michelin et Associés

L'actu du PRU dans le quartier des Coteaux

Depuis novembre 2009, Le PICO (Plan d'Intervention sur les COpropriétés des Coteaux) est à l'oeuvre pour 5 ans dans le quartier. Les premières interventions financées ont concerné des travaux d'urgence (ascenseurs, chauffage). Par ailleurs, l'ARIM Alsace, mandatée par la Ville pour animer le PICO, a lancé des actions de traitement des impayés, d'assistance juridique aux conseils syndicaux, en lien avec l'ADIL 68, mais aussi d'informations aux nouveaux accédants.

CHANGER L'IMAGE DES QUARTIERS

Le regard de grands acteurs



Robert PELLISSIER, Directeur Général de la SERM

Dans un contexte immobilier difficile, le changement d'image des quartiers, et plus largement de la ville, la volonté de la collectivité de transformer les quartiers, ont-elles un impact pour les investisseurs, que ce soit sur le marché de l'accession à la propriété ou sur le marché de l'investissement locatif ?

“ Vous touchez là une question qui dépasse le simple cadre du PRU : c'est le problème central de l'attractivité de la Ville de Mulhouse. Il est trop tôt aujourd'hui pour mesurer l'impact du PRU sur cette attractivité. Pour parler de ce que je connais bien dans le PRU, à savoir les opérations en quartier ancien, l'ensemble des actions n'a pas encore été lancée, les quartiers sont en travaux, il n'est donc pas encore possible de mesurer, de parler d'un impact sur le basculement d'image, qui reste l'objectif de toute la stratégie de la ville depuis 20 ans.

La capacité à attirer des promoteurs, à faire venir des « CSP + » ne dépend pas que du PRU, qui est un axe, important certes, de la stratégie globale de renaissance de Mulhouse. Le PRU ne suffit pas à lui seul pour générer un effet-levier. Les autres axes de cette stratégie, Mulhouse Grand Centre, DMC, la ZAC Gare, jouent aussi un rôle important. Depuis 20 ans, d'autres opérations ont permis à leur manière de lutter contre la lente paupérisation qui ronge Mulhouse depuis les années 70 : la ZAC du Nouveau Bassin, le Tram (dans sa fonction d'outil d'aménagement urbain), le Campus de la Fonderie, le centre commercial de la Porte Jeune,...

A mon sens, le PRU s'inscrit complètement dans cette stratégie à long terme. ”

Après 4 ans d'existence, quel bilan faites-vous de l'action du PRU ?

“ Il m'est difficile encore une fois de répondre à cette question, et ce pour les raisons évoquées précédemment.

Dans les réseaux professionnels que nous fréquentons, Mulhouse jouit d'une image de ville qui bouge beaucoup, qui innove, qui réalise des choses très intéressantes. Toutefois, cette réalité n'a pas encore de traduction dans le fonctionnement de la ville, on ne constate pas encore d'évolution positive de l'attractivité.

Des exemples d'opérations couronnées de succès peuvent nous inspirer. Le projet Elika, rue des Mésanges dans le quartier Vauban-Neppert, s'est bien vendu. Le produit était bien adapté aux primo-accédants et le rapport qualité-prix suffisamment intéressant pour que les acheteurs « s'affranchissent » dans leurs réflexions de l'image du quartier. Ce genre d'opérations, comme le projet de la SOMCO dans le « triangle Buhler/Neppert », sont autant de contributions au changement d'image du quartier. ”

CHANGER L'IMAGE DES QUARTIERS

Le regard de grands acteurs



**Frédéric MARQUET, Conseiller Municipal de Mulhouse,
Président du Conseil de Quartier Wolf-Wagner**

Wolf-Wagner est mis en avant comme un des symboles du renouveau des quartiers prioritaires de Mulhouse. Les habitants, du vieux Wagner et de Wolf notamment, partagent-ils ce sentiment ?

“ Ce sentiment est totalement partagé par les habitants. Le nouveau Wagner et les rénovations réalisées du côté Wolf rejaillissent indéniablement sur l'ensemble du quartier. Les habitants sont très attachés à leur quartier, ils en sont fiers et s'y investissent, individuellement ou collectivement, toujours plus. D'ailleurs ils le communiquent à l'extérieur et beaucoup de nouveaux habitants font le choix désormais de Wolf-Wagner pour la qualité de vie ici. Cela participe aussi au renouveau du quartier. ”

Un long travail a été mené dans le quartier autour des « chantiers enchantés » sur les sujets de la concertation, de la mémoire du quartier. et continue aujourd'hui d'être mené sur le futur parc. Ressentez-vous un changement dans les discussions du conseil de quartier ?

“ Il est évident que l'expérience du « chantier enchanté », intervention d'artistes sur une période de 2 ans sur les thématiques du développement durable et du bien vivre ensemble, a énormément contribué à la belle ambiance du quartier aujourd'hui. Cette dynamique d'échange, de travail ensemble, se prolonge aujourd'hui dans la façon de vivre le quartier. Les habitants sont très impliqués et très à l'écoute les uns des autres lorsqu'on sollicite leur avis sur les projets à venir. Les habitants sont par exemple devenus ici très sensibles et attentifs aux questions liées à l'environnement, aux mesures prises par la Ville dans le domaine mais aussi à leurs propres petits gestes possibles au quotidien. L'ambiance générale est aujourd'hui apaisée et la mixité sociale fonctionne bien. Par cette expérience de partage, les habitants se comprennent mieux et tissent une nouvelle relation au quartier et à leurs voisins. C'est ce que nous vivons encore sur la concertation engagée pour le futur grand espace vert en coeur de quartier. ”



Eric PETER, Directeur Général de Mulhouse Habitat

CHANGER L'IMAGE DES QUARTIERS

Le regard de grands acteurs

Voyez-vous apparaître une demande locative pour les nouveaux immeubles de berges de la Doller ?

“ En règle générale, le neuf attire davantage de candidats à la location. C'est donc également le cas pour les Berges de la Doller. Néanmoins, sur ce quartier nous n'avons pas encore assez de recul pour vous répondre. ”

Et, plus largement, les logements que vous gérez dans les quartiers PRU vous semblent-ils plus attractifs ?

“ Nous avons plus de recul pour l'éco-quartier Wagner, qui est aujourd'hui très attractif. Au départ, au moment de la mise en location des logements collectifs, intermédiaires et maisons de ville des résidences l'Azurée (Architectes Ott-Collin), ces nouveaux programmes au concept original n'ont pas attiré beaucoup de candidats. Depuis la commercialisation des résidences l'Ariane (32 logements collectifs - architecte AEA) en 2008 pour une mise à l'habitation en janvier 2009 et plus récemment le Nacré (52 logements collectifs - architecte DRLW) en juillet 2009, une forte demande s'est manifestée à l'échelle de tous les programmes livrés, l'image du quartier entier ayant entamé sa mutation. Actuellement, nous entamons la phase « étude de candidatures » pour le dernier programme du nouveau quartier Wagner, l'Hespérie (30 maisons de villes et logements intermédiaires - architecte Dauber), qui attire également beaucoup de demandes (annonces sur le site Internet de Mulhouse Habitat). Les raisons de cette attractivité : éco-quartier (bâti, environnement, etc...), proximité du tramway, nouvelle image du quartier. ”

Quels sont les retours de vos locataires quant aux transformations urbaines initiées par le PRU ?

“ Les retours sont très positifs. Ils se sont notamment exprimés au moment des réunions d'accueil organisées l'an dernier. Les locataires de l'éco-quartier Wagner sont particulièrement sensibilisés au développement durable et aux économies d'énergie, mais aussi aux choix faits pour ce quartier, notamment la place privilégiée réservée aux piétons au coeur du quartier (la voiture est laissée à l'extérieur). ”

ZOOM : Renouvellement urbain et développement durable

La Ville de Mulhouse et la m2A mettent depuis longtemps l'accent sur le développement durable (Agenda 21, Plan Climat Territorial, etc...). Le PRU intègre donc tout naturellement des opérations qui concourent à un développement durable et harmonieux.

La nouvelle Cité Wagner

Initiée depuis 1999, le renouvellement urbain de la Cité Wagner s'inscrit dans la stratégie de requalification de la frange nord du quartier Wolf-Wagner. L'objectif poursuivi est de relier ce secteur au reste de la ville en favorisant les échanges et les continuités urbaines. Ainsi, l'arrivée du tramway a permis la requalification des voiries mais aussi des espaces publics.

Le réaménagement du quartier a pris en compte le développement durable :

- le coeur du quartier est un espace sans voiture, ce qui laisse beaucoup de place aux espaces verts et aux cheminements piétonniers et cyclables ;
- le parking-silo et les garages se trouvent le long de la rue de la Mertzau et constituent donc un écran qui protège le quartier des nuisances sonores de la rue ;
- L'OPH Mulhouse Habitat a choisi de reconstruire selon un programme diversifié tant dans les formes urbaines, petits collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville, que dans les typologies et les publics visés, des T5 en maison de ville aux T2 destinés à des personnes âgées. Par ailleurs, un travail particulier a été réalisé sur l'orientation des bâtiments, pour privilégier un apport solaire maximum ; et les eaux de pluie sont récupérées dans une rivière sèche le long du parking-silo.

La collectivité locale accompagne ce projet. Ainsi, le PRU a permis de financer le réaménagement d'un grand parc au coeur du quartier, la création d'un périscolaire et du nouveau bâtiment du Centre Social Wagner, aux normes BBC, le long de la rue d'Agen. Ces implantations permettent aussi de recréer une certaine centralité à l'échelle du quartier Wolf-Wagner.

La collectivité locale accompagne ce projet. Ainsi, le PRU a permis de financer le réaménagement d'un grand parc au coeur du quartier, la création d'un périscolaire et du nouveau bâtiment du Centre Social Wagner, aux normes BBC, le long de la rue d'Agen. Ces implantations permettent aussi de recréer une certaine centralité à l'échelle du quartier Wolf-Wagner.



Nouveau Wagner
le parking-silo et la rivière sèche



Marc Vuillemoz



La rénovation de logements anciens aux standards BBC dans le cadre de l'ORI Franklin

La SERM, qui pilote l'ORI, a mis en place un cahier des charges " Basse Energie " intégré à l'acte de vente. Il vise la réalisation d'un bâtiment répondant aux exigences de lutte contre le changement climatique.

L'investisseur qui acquiert un immeuble dans ce cadre s'engage donc à réaliser une réhabilitation exemplaire visant à réduire la facture d'énergie par 8 et passer ainsi d'une consommation de 400-500 kWh/m² à 50 kWh/m².

Les investisseurs bénéficient d'un accompagnement technique de l'Agence Locale pour la Maîtrise de l'Énergie (ALME) et d'ENERTECH tout au long de la réalisation de leur bâtiment. Les locataires sont sensibilisés et informés au moment de leur installation dans le logement. Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme " Energivie " qui vise à développer les énergies renouvelables en Alsace.

Cette opération concerne à ce jour une vingtaine d'immeubles. D'ici 2012, 35 à 45 immeubles devraient être rénovés selon ces critères.

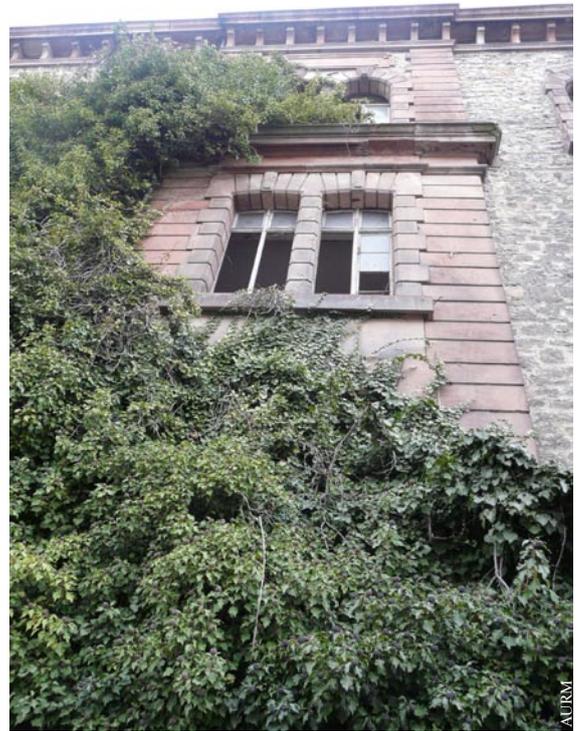
Les bilans réalisés au terme de la première saison de chauffe sont très encourageants. L'ALME et ENERTECH mettent en avant une diminution nette des coûts depuis les premières opérations, ce qui prouve que la " courbe d'apprentissage " fonctionne bien. Des axes de progrès ont aussi été identifiés : au-delà des modifications techniques (nouvelles solutions thermiques, abandon possible du triple vitrage, etc...) il semble indispensable d'insister encore plus sur la pédagogie auprès des locataires pour leur apprendre à vivre dans un appartement BBC.

Par ailleurs, la Ville de Mulhouse a été lauréate en 2009 du Prix " Rénovation urbaine et urbanisme durableS ". Ce prix permet " [d'] accompagner [la Ville] dans l'expérimentation ou l'approfondissement des thèmes de l'urbanisme durable dans [son] projet. "

Cela a donc permis d'inscrire les études suivantes dans la démarche :

- le tri sélectif à Franklin ;
- une méthodologie de suivi-type d'un chantier BBC (CSC Wagner) ;
- la coresponsabilité citoyenne sur Wolf-Wagner ;
- Bourtzwiller Quartier Durable.

1 voir le communiqué de presse en annexes



ANNEXES



DEFINITIONS

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 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 123 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 678) ;
- 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).

Le Revenu Social d'Activité (rSa) 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'état 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.

La CMU-Complémentaire 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.

Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par « équivalent adulte ».

Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe.

Le rapport inter-déciles (D9/D1) du revenu fiscal par unité de consommation (UC) établit le rapport entre les revenus par UC les plus élevés et les revenus par UC les plus faibles, en ôtant de chaque côté les 10 % de personnes aux revenus les plus extrêmes. Cet indicateur mesure la disparité relative entre les plus hauts et les plus bas revenus fiscaux, sans être déformé par les revenus les plus extrêmes.

Sont imposés dans la catégorie des traitements et salaires :

- l'ensemble des rémunérations de toute nature (y compris les primes, avantages en nature, intéressement, commissions, etc.) versées aux titulaires d'un contrat de travail, privé ou public, à l'occasion de leur activité.
- les pensions et rentes viagères,
- les indemnités de chômage et allocations assimilées,
- les allocations et aides à caractère social ou familial.

Les 9 critères définissant les publics ciblés par la Clause d'Insertion :

1. Bénéficiaires des minima sociaux : allocataires du RMI (hors jeunes diplômés pour lesquels un avenant " emploi " existe au contrat d'insertion) et bénéficiaires de l'ASS, API.
2. Demandeurs d'emploi de plus de 12 mois, avec priorité aux demandeurs d'emploi de longue durée de plus de 24 mois.
3. Jeunes de moins de 26 ans peu ou pas qualifiés ou en recherche d'une première expérience professionnelle (primo demandeurs d'emploi) ou ayants droits de parents bénéficiaires du RMI.
4. Personnes sous main de justice inscrites dans un dispositif de réinsertion.
5. Bénéficiaires de l'AAH ou personnes reconnues travailleurs handicapés.
6. Demandeurs d'emploi de plus de 50 ans (voire 45 ans).
7. Femmes isolées avec charge d'enfants.
8. Personnes étrangères ou d'origine étrangère potentiellement victimes de discriminations.
9. Demandeurs d'emploi résidant en ZUS ou ZFU.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Vendredi 12 juin 2009

Journées d'Echanges de la Rénovation Urbaine
La Caisse des Dépôts et l'ANRU récompensent les lauréats de
l'appel à projets "Rénovation urbaine et urbanisme durableS" et signent une
convention de partenariat pour un montant de 150 millions d'euros

Lancé en mai 2008 par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Caisse des Dépôts, l'appel à projets "les rendez-vous de la rénovation urbaine et de l'urbanisme durableS" a mobilisé 57 porteurs de projets et maîtres d'ouvrage.

Cette première édition des "Rendez-vous" a pour objectif d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques en matière d'urbanisme durable. Elle a suscité une forte participation.

Un jury, co-présidé par Erick Orsenna, écrivain et académicien, et par François Grether, architecte urbaniste, composé d'experts européens ainsi que de représentants nationaux de cet univers professionnel, s'est réuni le 23 janvier dernier.

Les 8 lauréats et les 2 titulaires de mentions ont été dévoilés le lundi 8 juin à Bordeaux, à l'occasion des JERU (Journées d'Echanges de la Rénovation Urbaine), organisées par l'ANRU. Les villes recevront de la Caisse des Dépôts un prix de 100 000 euros chacune destinés les accompagner dans l'expérimentation ou l'approfondissement des thèmes de l'urbanisme durable dans leur projet.

Les lauréats sont :

- Ville d'Angers
- Bassens, Cenon, Floirac, Lormont : GIP – GPV des Hauts-de-Garonne
- Ville de Bègles
- Ville de Garges-lès-Gonesse
- Grand Lyon
- Ville de Mulhouse, SEM 68 et OPAC Mulhouse Habitat
- Ville de Rennes
- Ville de Roubaix

Les mentionnés sont :

- Communauté d'agglomération Creilloise (CAC)
- Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) - Trignac.

La Caisse des Dépôts et l'ANRU ont signé le lundi 8 juin 2009 une convention de partenariat 2008-2013 pour un montant de 150 M€ (participation de la Caisse des Dépôts au financement de l'ANRU et au cofinancement de la conduite de projets de rénovation urbaine)

Rappelons qu'avec son plan stratégique Elan 2020, la Caisse des Dépôts s'est fixé quatre priorités : le logement et la rénovation urbaine, les PME, les Universités et le développement durable.

L'implication de la Caisse des Dépôts dans les projets ANRU s'inscrit dans le cadre global de partenariat, axé autour de deux conventions avec l'Etat (2003/2008 et 2008/2013).

Issue de la loi du 1^{er} août 2003, l'ANRU met en œuvre, avec ses partenaires publics et privés, le Programme National de Rénovation Urbaine qui prévoit un effort sans précédent de transformation des quartiers sensibles dans leur ensemble. A l'horizon 2013, près de 500 quartiers seront rénovés, améliorant le cadre de vie de 4 millions d'habitants

Caisse des dépôts et consignations

Correspondant Caisse des Dépôts :
Philippe Joyeux – 01 58 50 40 00
philippe.joyeux@caissedesdepots.fr

Correspondant ANRU :
Laurence Quercy – 01 53 63 55 05
lquercy@anru.fr

Communiqué de presse

ABREVIATIONS UTILISEES

ADIL : Association Départementale d'Information sur le Logement
ALME : Agence Locale pour la Maîtrise de l'Energie
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
API : Allocation Parent Isolé
ARIM : Association de Restauration Immobilière
BBC : Bâtiment Basse Consommation
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CAMSA : Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace
CMU : Couverture Maladie Universelle
CNAM : Caisse Nationale D'Allocation Maladie
CSP : Catégorie Socio-Professionnelle
DMC : Dollfus Mieg et Compagnie
IGLOO : Insertion Globale par le LOgement et par l'emplOi
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
IRIS : Ilot Regroupé pour l'Information Statistique
MCP : Maison de la Culture Populaire
M2A : Mulhouse Alsace Agglomération
ONZUS : Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain
OPH : Office Public de l'Habitat
ORI : Opération de Restauration Immobilière
PICO : Programme d'Intervention sur les COpropriétés des Côteaux
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PRU : Programme de Rénovation Urbaine
RD : Route Départementale
RMI : Revenu Minimum d'Insertion
RSA : Revenu Social d'Activité
SERM : Société d'Equipement de la Région Mulhousienne
SOMCO : SOciété Mulhousienne des Constructions Ouvrières
THPE : Très Haute Performance Energétique
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZUS : Zone Urbaine Sensible

Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 Grand'Rue • 68100 MULHOUSE

Tél : 03 89 45 90 00 • Fax : 03 89 46 21 51

Rédaction : Sébastien Dassonville

Crédit Photos : AURM, ALME, SERM, MEF du Pays de la
Région Mulhousienne et Ville de Mulhouse

Toute reproduction autorisée avec mention précise de