



# Quelle politique de développement économique ?

Pour les quartiers prioritaires



# SOMMAIRE

Introduction	03
<b>METHODOLOGIE POUR UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES QUARTIERS</b>	<b>04</b>
Pourquoi les quartiers en difficultés le sont ?	04
Questions de méthode	05
Développement économique et rénovation urbaine	07
Un retour d'expérience canadien	08
<b>DES EXEMPLES D' ACTIONS MENEES</b>	
Actions immobilières	09
Actions d'accompagnement des porteurs de projet	10
Action de diversification du quartier	10
Action de rapprochement entre entreprises et habitants	11
Actions liées à la gouvernance	11
Tableau de synthèse des liens entre moyens, objectifs et actions mises en oeuvre	12
<b>Synthèse de la première partie</b>	13
Bibliographie	14
<b>DE QUOI LES QUARTIERS SONT-ILS FAITS ?</b>	<b>15</b>
La présence du commerce	16
Les services aux particuliers	17
Quartiers et densité commerciale	18
Les services éducatifs	19
Les services et infrastructures de santé	20
Les associations	21
Les services publics	22
La proximité aux emplois	23



# INTRODUCTION

**Le constat a souvent été fait que le développement social et le développement urbain étaient trop souvent traités à part.** Ces dernières années, est venu s'ajouter le développement économique qui était un peu le grand oublié des politiques urbaines.

Le Conseil National des Villes a ainsi plaidé depuis 2012 pour que la territorialisation des politiques d'emploi et de développement économique soit renforcée et qu'une partie des fonds soit réorientée vers le développement économique. Il regrette que l'on ait plus traité les conséquences du chômage que les causes du chômage et des écarts de développement entre les différentes parties des territoires urbains.

Dans le cadre de la réforme de la politique de la ville, (art 1 de la loi du 21 février 2014) **le développement économique est devenu l'un des trois piliers de la politique de la ville.** Laquelle devient de la compétence des intercommunalités, ce qui permet d'espérer une meilleure articulation des politiques, du quartier jusqu'à l'agglomération. Car les handicaps des quartiers (faible niveau de formation, faible mobilité...) font que les habitants de ces quartiers défavorisés ne bénéficient que peu des retombées de la croissance de l'emploi dans le reste de l'agglomération.

Pour renforcer la mobilisation des moyens de droit commun dans les quartiers prioritaires et adapter les dispositifs aux spécificités locales, une agence de développement économique des territoires « France entrepreneurs » a été créée en 2015. Elle a pour rôle d'accompagner les créateurs d'entreprises dans les quartiers... et dans les campagnes en difficulté et d'aider les entrepreneurs dans le recrutement de leur premier salarié. Il s'agit en fait de la refondation de l'Agence pour la création d'entreprises (ACPE) qui existe depuis de nombreuses années. Parallèlement, l'ANRU et la Caisse des dépôts vont investir 600 millions d'euros pour

offrir aux Très Petites Entreprises et Petites et Moyennes Entreprises des locaux adaptés, pour réhabiliter des centres commerciaux dans les quartiers prioritaires, et financer des pépinières d'entreprises.

Reste que tous les demandeurs d'emploi des quartiers ne deviendront pas des créateurs d'entreprise. **Une politique de développement économique des quartiers passe nécessairement par des objectifs et des moyens diversifiés.**

Le but de ce document, établi à partir d'une revue de littérature, est d'**exposer les grandes orientations choisies dans différentes villes et agglomérations** afin de poser les bases d'une discussion sur les mesures qui pourraient être adoptées dans l'agglomération mulhousienne et qui seraient de nature à articuler la politique économique communautaire et la politique menée dans les quartiers.

Cela ne saurait se faire sans avoir une vision claire des ressources disponibles dans les quartiers, c'est ce que propose la seconde partie du document, qui présente quelques unes des ressources présentes dans ou à proximité des quartiers : proximité aux commerces, aux services, à l'éducation, à l'emploi... Il ne s'agit toutefois que d'une première vision, qui mériterait d'être enrichie d'une analyse plus qualitative, de terrain, ce qui n'entraîne pas dans le cadre d'une revue de littérature sur les pratiques de développement économiques dans les quartiers.

Dans cette première partie, trois points sont traités :

- les raisons des difficultés rencontrées ;
- les questions d'organisation, de méthode pour le développement économique des quartiers ;
- des exemples de « bonnes pratiques » produites dans différents quartiers.

## A retenir

Les préoccupations économiques prennent une place croissante dans la politique de la ville. L'intervention économique dans les quartiers demande **une méthodologie adaptée** afin que ville, quartiers et bassin d'emploi soient mieux articulés. **Les objectifs doivent être clairs.** Ils sont présentés de manière synthétique page 12.

**Deux grands modes d'intervention dominant.**

- Le premier vise **l'immobilier** qui présente des spécificités selon que l'offre s'adresse aux habitants du quartier ou vise à l'arrivée d'entreprises extérieures.

- Le second vise plus particulièrement **les habitants.** Ils sont de potentiels porteurs de projets d'une part, d'autre part des personnes qui doivent être rapprochées de l'emploi donc des entreprises. Dans ce cadre, la gouvernance de l'intervention doit être adaptée et concerner les entreprises.

Naturellement, **des efforts de diversification et d'animation des quartiers** peuvent venir en renfort de ces interventions visant le développement économique des quartiers.



# METHODOLOGIE POUR UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES QUARTIERS

## Pourquoi les quartiers en difficultés le sont

Avant d'en venir aux options possibles en matière d'action économique dans les quartiers, il faut s'arrêter un moment sur les raisons pour lesquelles les quartiers prioritaires connaissent une situation économique dégradée, qui se mesure soit en termes d'absence d'activités économiques dans les quartiers, soit en termes de chômage et d'exclusion de la sphère économique des habitants.

Il ne s'agit pas ici de reprendre les critiques qui ont été adressées depuis des lustres à l'organisation de ces « cités », mais de rappeler au travers de ces points majeurs, qu'il n'y a aucune politique transposable purement et simplement d'un lieu à un autre. Chaque quartier doit être analysé en lui-même et dans ses rapports avec son environnement, afin de réfléchir sur les actions qui peuvent y être déployées avec une probabilité suffisante de réussite.

Les raisons de cette situation sont multiples et chaque cas doit être analysé en lui-même au regard de plusieurs critères dont :

- **Le désariement spatial** (spatial mismatch), soit l'éloignement des lieux de résidence des personnes et des lieux d'emploi qui résulte de l'idéologie fonctionnaliste qui a présidé à la sortie de terre de ces quartiers, souvent excentrés et spécialisés sur une fonction : habiter et dormir, ce qui a conduit à un éloignement des lieux d'emploi et à des problèmes récurrents de mobilité pour ceux qui n'ont pas de véhicule personnel ou de permis de conduire.

- **Le désariement des compétences** attendues par les entreprises et les compétences détenues par les habitants de ces quartiers qui sont souvent en dehors de la culture de l'entreprise voire ont de graves problèmes d'employabilité liés à des comportements problématiques.

Plus généralement, sont concentrés dans ces quartiers des populations à faible niveau de qualification, avec un taux élevé de décrocheurs et donc de personnes sans diplôme pour qui la probabilité d'accès à l'emploi est faible.

Il convient donc de travailler, en amont de toute politique de développement économique, à l'employabilité des jeunes notamment. Plus généralement, mettre en oeuvre des méthodes pédagogiques innovantes et adaptées aux caractéristiques des élèves des quartiers.

- **La discrimination**, sous toutes ses formes, qui prive les habitants des quartiers de l'accès à des emplois auxquels ils pourraient prétendre. Quand bien même ils disposent

des mêmes diplômes que les habitants des autres quartiers, ils rencontrent de beaucoup plus importantes difficultés d'insertion professionnelle.

- **La faible implication spontanée des acteurs économiques** dans les quartiers et la préférence des acteurs publics pour la valorisation d'activités et d'entreprises « nobles », servant leur politique de marketing territorial. Ce qui explique que la situation a pu se dégrader lentement, sans qu'une réaction forte se mette en place. A quoi s'ajoute la préférence pour les politiques infrastructurelles en matière de développement économique (création de ZAE, de murs abritant des pépinières, couveuses etc) et une certaine façon de concevoir ces quartiers et leurs habitants, comme des exclus, pour lesquels seule une politique réparatrice (sociale) était adaptée. De fait, les quartiers sont vus par les entreprises comme des territoires « hors marchés », peu attractifs, car véhiculant une image dévalorisante, hors les cas de très forte pression foncière.

- En ce qui concerne plus particulièrement **les activités commerciales** dans ces quartiers, les cellules commerciales construites à l'origine dans les quartiers se sont souvent vidées de leurs exploitants. Leur présence (et leur maintien dans la durée) peut être défavorisée par :

- **le nombre d'habitants du quartier**, avec un effectif théorique de 5 000 personnes, nécessaire à la vie d'une polarité commerciale (boulangerie, pharmacie, café, tabac/loto, alimentaire) ;

- **le positionnement par rapport aux transports en commun** et aux axes routiers. Un quartier ouvert bénéficiera des consommateurs de passage au contraire d'un quartier enclavé ou introverti qui ne pourra vivre que sur les consommateurs du quartier. De même, la présence de transports collectifs efficaces facilitent la sortie du quartier et permet aux habitants d'étendre leur zone de chalandise ;

- **la présence à proximité d'un grand équipement commercial** (5 minutes en voiture) qui obtient généralement la préférence des habitants, par commodité et par l'attrait de prix plus bas. Ceci, a fortiori, dans les quartiers les plus pauvres, où la faiblesse du pouvoir d'achat induit un déficit de consommation.



## Questions de méthode

La littérature consacrée aux quartiers en difficultés puis qualifiés de sensibles et enfin de prioritaires acte la volonté d'instruire vraiment un axe « économique » dans les politiques de la ville. Jusqu'à présent, les politiques étaient plus orientées vers l'urbain ou le social, l'économique étant le parent pauvre. Désormais, les politiques de la ville et de rénovation urbaine doivent intégrer la réflexion sur le développement économique et ces opérations peuvent constituer une opportunité pour développer de nouvelles actions visant directement l'économie.

Dans la plupart des cas, les démarches proposées pour ce faire n'ont rien de bien surprenant. On applique dans les quartiers de la politique de la ville, ce que l'on sait des politiques de développement de manière générale. Au premier rang des acquis de 50 ans de développement local et de développement social, la nécessité d'une méthodologie rigoureuse pour la réussite de la politique visée. **Cette méthodologie tient en 10 points.**

### • Casser les préjugés.

Ces préjugés sont nombreux. Ils tiennent aux quartiers eux-mêmes. Certes, la population y est plus pauvre, moins diplômée qu'ailleurs... Est-ce pour autant que les habitants n'ont aucune compétence, aucun dynamisme, aucun désir de faire et d'entreprendre ?

Les préjugés tiennent encore aux jugements que les acteurs locaux portent les uns sur les autres. Du type « *les entreprises n'ont que faire du territoire* », « *l'économie sociale et solidaire, c'est du social* » pour ne pas parler d'assistantat, les structures d'insertion par l'économique ne fournissent pas de vrais boulots, l'administration complique tout etc etc. Tous les acteurs ont leur légitimité, ils ont des compétences et des expériences différentes qui, parce que différentes, peuvent être complémentaires. L'enjeu est donc de réussir à mobiliser tous les partenaires potentiels.

### • Prendre en compte TOUS les acteurs.

La participation de certains acteurs à une politique de développement économique paraît évidente : la CCI, la Chambre de métiers, les entreprises installées ou non dans le quartier... Mais il faut aussi intégrer les habitants, les services collectifs présents ou non. Car les services collectifs assurent en partie les conditions du développement. S'il n'y a pas de transports collectifs efficaces ou plus généralement de services de mobilité, s'il n'y a pas de système de formation ou de solution de garde d'enfants etc, la politique de développement est assurée de capoter.

L'ensemble des opérateurs présents doit donc être répertorié : entreprises, services publics, associations, centres sociaux... et jusqu'aux organisations plus informelles méritent d'être repérées : quel est le degré de solidarité locale entre habitants ? Y a-t-il des ateliers « mécanique » dans le quartier ? Des échanges de services entre habitants ?

Tous ces acteurs ont des éléments de connaissance sur le

quartier qui s'avèrent utiles pour élaborer une « stratégie » de développement.

### • Savoir faire des détours

L'objectif d'une action de développement économique, quelle qu'elle soit, est la création de valeur. Accessoirement, il s'agit aussi de fournir de l'emploi aux habitants du quartier.

La question est de savoir de quelle valeur on parle. La valeur peut être marchande, mais aussi découler de l'utilité sociale de l'action menée. Il n'y a, *a priori*, aucune raison de privilégier l'une ou l'autre, mais il s'agit de bien apprécier, évaluer, l'apport de l'une et de l'autre. Par exemple, des bénévoles qui proposent une aide aux devoirs le soir après l'école ne produisent certes aucune valeur marchande, mais ils peuvent être condition de la réussite éducative et donc de l'insertion en emploi à plus long terme. A contrario, des entreprises qui profiteraient de la détresse des habitants pour leur proposer une très faible qualité d'emploi, contribueraient à accroître la stigmatisation du quartier et de ses habitants. Elles produiraient bien de la valeur marchande mais seraient contreproductives à terme. La diversité de l'économie locale doit donc être prise en compte, et renforcée.

### • Un diagnostic de la situation doit être réellement co-construit.

Ce qui est rarement le cas. Généralement, le diagnostic de situation est établi à partir des statistiques disponibles sur le quartier. La loi, qui définit les indicateurs à prendre en compte, incite au développement de ces méthodologies « statiques ». Pourtant, elles ne constituent qu'un éclairage, très imparfait du quartier. Il existe d'autres formes de connaissances, dont les savoirs expérientiels que détiennent les habitants et les acteurs immergés dans le quartier.

Il convient donc de mettre en dialogue les différents savoirs disponibles sur le quartier. Certains ont des chiffres, d'autres « du vécu », qui n'a pas moins de valeur que les données officielles qui ne sont jamais qu'un témoin toujours médiocre de la réalité. C'est dire qu'il convient de commencer par mettre en place un réel dialogue entre les acteurs, ce qui ne va jamais de soi.

### • Qui dit quartier, dit ville et au-delà

La nouvelle politique de la ville insiste sur ce point : la politique de développement économique de la ville et de l'agglomération doit intégrer la politique de développement des quartiers. Et l'on serait tenté d'ajouter « et vice versa ».

Cela semble une évidence, mais dans les faits, il y a souvent un certain renoncement concernant les quartiers les plus en difficultés. Un certain non dit quant aux faibles chances d'y faire quelque chose de positif, au-delà de réparer les urgences et d'éviter les dysfonctionnements les plus graves.

De fait, *a fortiori* dans une grande ville, la stratégie économique vise le plus souvent à développer des activités « high tech », des services à forte intensité en connaissance dans une économie du même nom. Les habitants des





quartiers ne sont pas les plus armés pour s'intégrer dans cette économie là. Mais, ce faisant, on oublie que l'économie réelle est faite de diversité. Nous produisons et consommons des biens très complexes, demandant des qualifications pointues. Mais il faut aussi récupérer, trier, démanteler, recycler ces biens, toutes opérations qui ne demandent pas les mêmes qualifications. A côté de prestations intellectuelles complexes, existent aussi des services à la personne qui demandent plus d'habiletés que de diplômes.

On a probablement tort de toujours mettre l'accent sur la forte intensité technologique ou en connaissance, en oubliant les activités à moindre intensité qui sont elles aussi indispensables. On se prive donc d'activités et d'emplois qui sont accessibles aux habitants des quartiers.

### • Considérer les articulations de la ville et du quartier

Certes, certains quartiers peuvent constituer des entités assez fermées sur elles-mêmes. Mais elles ne sont jamais totalement closes et accroître le degré d'ouverture des quartiers sur la ville pour enrichir la structure des opportunités de leurs habitants est un incontournable.

Dans la plupart des villes, les premières mesures de la politique de la ville, dès les années 80, ont cherché à désenclaver les quartiers qui ont souvent -c'est le cas à Mulhouse- été les premiers bénéficiaires du tramway. Les occasions d'ouverture doivent être recherchées, pour faire en sorte que les habitants sortent du quartier et que des personnes extérieures aient l'occasion d'y venir. La localisation des services publics peut constituer un levier. Pôle emploi directement dans les quartiers à Clermont Ferrand, les locaux de l'URSSAF à La Paillade à Montpellier...

C'est dire aussi que dans l'établissement du diagnostic, il ne faut pas se contenter d'analyser le quartier concerné. Le diagnostic porte aussi sur son ouverture à la ville. Les choses sont bien différentes selon que l'on est par exemple aux Coteaux ou à Drouot. Dans un cas, le tramway va au cœur du quartier, qui est adossé à une vaste zone d'activités économiques en zone franche. Dans l'autre, le quartier est coincé contre la voie de chemin de fer qui fait coupure, n'est desservi que par des bus forcément plus lents, et n'a pas de grande zone d'emploi à proximité immédiate.

La réalité statistique de ces deux quartiers est à peu près la même, mais les réalités vécues sont très différentes. Les actions de développement ne pourront donc y être les mêmes. La littérature engage à bien tenir compte de cette réalité parce qu'il peut être inutile de dupliquer une action qui a produit de bons résultats ailleurs. Chaque action s'inscrit dans un contexte spatial, culturel, social, spécifique. Dans l'idéal, une approche ethnologique devrait participer à enrichir le diagnostic de chaque quartier.

### • Articuler global et local

Articuler la stratégie globale (communautaire) et la stratégie pour le quartier revient aussi à se demander en

quoi chaque action menée au niveau global peut être mise au service du développement économique des quartiers. Par exemple, la mise en oeuvre de la stratégie globale de développement économique s'accompagne bien souvent de la construction d'équipements. Des clauses sociales bénéficiant à des personnes en difficultés d'insertion peuvent être intégrées aux contrats, que ce soit lors de la construction ou pour l'entretien futur de ces équipements.

### • Rendre lisibles les actions menées

La première intention est toujours de simplifier. Depuis les années 80, il y a eu comme une sédimentation d'actions et de dispositifs, rarement évalués sérieusement, de telle sorte qu'il semble toujours y avoir « trop de choses » qui font « la même chose ». Dans les faits, la situation est plus complexe. Certaines actions sont ciblées sur un problème spécifique ou un public spécifique, voire une méthode particulière. Il vaut mieux avoir 10 actions bien ciblées et assises sur des compétences certaines qu'une action généraliste qui ne satisfait personne. Faire le recensement des acteurs, le plus exhaustif possible, peut également servir à accroître la lisibilité de la situation en comprenant les logiques (et les contraintes) d'action de chacun.

De cette cartographie, peut apparaître la nécessité d'accroître la coordination des actions, de renforcer les partenariats entre acteurs. Compte tenu des problématiques locales, sur lesquelles l'ensemble des acteurs s'est prononcé, les personnes peuvent-elles trouver des solutions cohérentes ? A quelle échelle ? On se souvient de cette initiative d'une structure d'insertion par l'activité économique, rapportée par Danièle Démoustiers, qui avait trouvé des emplois d'opérateurs de nettoyage de locaux destinés à des femmes isolées habitant dans un quartier de Grenoble. Les horaires étaient soit très matinaux, soit tard en soirée, les locaux à nettoyer étaient en banlieue. Or il n'y avait pas de solution de garde d'enfants, ni de moyen de mobilité, les bureaux étant distants du quartier. Résultat : aucune des femmes n'a pu accéder à ces emplois.

### • Ne pas ouvrir de guichet, être pro-actif

Les expériences montrent que l'ouverture d'un guichet ne suffit pas le plus souvent à faire venir les habitants d'un quartier. Il faut aller au-devant des habitants et éventuellement s'appuyer sur les faiseurs d'opinion, les « notables » ou les leaders du quartier. Cela signifie également que la communication a un rôle à jouer pour faire connaître ce qui se fait et pour mobiliser les habitants.

Les institutions publiques entretiennent rarement un rapport direct avec les citoyens. Il convient donc de savoir, pour chaque quartier, quels sont les médiateurs opportuns de l'action.

Cela signifie encore qu'il faut qu'une équipe de développeurs investisse le terrain et aille au devant des habitants et des collectifs du quartier pour être en mesure de repérer les médiateurs mentionnés, mais aussi, les éventuels porteurs d'idées ou de projets. Cette action ne peut être ponctuelle.



Une équipe dédiée, connue et reconnue dans le quartier, est un outil indispensable pour créer les relations de confiance nécessaires.

### • Définir des objectifs

Il est évident que décliner une stratégie économique, de l'agglomération aux quartiers, doit s'accompagner d'objectifs à poursuivre, clairs et réalistes si possible et en prise avec les réalités locales.

Il est nécessaire de rappeler cette évidence car, selon les objectifs poursuivis, les moyens à mobiliser ne seront pas les mêmes. S'agit-il plutôt de développer l'emploi pour les habitants ? Dans ce cas la démarche sera plutôt faite d'accompagnement des parcours individuels. S'agit-il plutôt de faciliter la création d'activités ? Alors il s'agira de mettre en œuvre les conditions nécessaires à cette création, en libérant des espaces, en ayant une action immobilière... Les acteurs à mobiliser ne sont pas les mêmes dans un cas ou dans l'autre.

## Développement économique et rénovation urbaine

L'ANRU a fait le constat que des marges d'amélioration existaient pour mieux prendre en compte l'économie dans les programmes de rénovation urbaine. Le rapport d'étude consacré au sujet a dégagé trois axes afin « *d'améliorer la gouvernance des projets, de stimuler l'initiative privée et d'accompagner une politique de retour à l'emploi des populations* ». Ce rapport a débouché sur 8 pistes d'action qui sont synthétisées ci-dessous, qui rejoignent en partie les préconisations du chapitre précédant car elles ont elles aussi une forte dimension méthodologique.

### • Un diagnostic partagé

Mise en place d'un diagnostic économique partagé avec l'ensemble des parties prenantes, ce qui nous renvoie aux questions de méthode abordées ci-dessus.

### • Du partenariat

Mise en place d'un plan d'action partenarial inscrivant le projet économique dans le projet de rénovation urbaine. Dès l'amont du projet, le volet économique doit être intégré pour s'assurer de son adéquation au projet urbain. Les acteurs économiques doivent donc intégrer la gouvernance du projet et une forte coopération public/privé est attendue puisqu'il s'agit de mobiliser les milieux entrepreneurs.

Au passage, il peut être utile de former les acteurs au développement économique. Les entreprises, les chambres consulaires, les associations ou clubs d'entrepreneurs, de commerçants... doivent être parties prenantes.

### • Une offre adaptée

L'action doit viser la production d'une offre immobilière et de services adaptée aux entreprises et à leurs évolutions. Les bailleurs sociaux doivent être accompagnés pour les

opérations de transformation d'usage des locaux, pour le bon formatage des projets commerciaux.

### • Un portage efficace

Renforcement du portage immobilier en fonction de la démographie des potentiels d'initiatives à accompagner.

### • Un accompagnement des acteurs

Soutien des initiatives et innovations économiques avec un accompagnement des acteurs de l'économie sociale et solidaire, en recherchant une forte articulation entre eux et les bailleurs sociaux ainsi qu'entre l'ESS et les entreprises. Pour attirer les investisseurs, le traitement des questions de sécurité et de tranquillité est une condition essentielle. Un dispositif d'accompagnement des entreprises peut également être mis en œuvre.

### • Un regard sur la totalité du quartier

Les entreprises ne viennent pas s'implanter dans des quartiers insécures, mal entretenus, trop incertains. Une méthodologie de gestion des relations dans les quartiers doit donc être mise en place, qui garantit aux entreprises et à leurs salariés la sécurité et la qualité de l'environnement dont ils ont besoin.

### • Un engagement politique

Le dispositif doit comprendre un pilotage stratégique et opérationnel avec un portage politique fort qui donne sa cohérence et sa légitimité au projet. Sachant qu'il s'agit de projet de longue haleine qui demande lui aussi à être sécurisé pour pouvoir donner toute la mesure de son ambition.

### • Une communication forte

Mise en place d'une stratégie partenariale de marketing territorial. Le renouvellement de la perception du territoire est attendu d'où un nécessaire travail de valorisation du projet et une communication économique permanente.

Il est logique que l'ANRU se positionne clairement sur le volet foncier et immobilier du développement économique et privilégie de ce fait certains acteurs qui interviennent plus précisément dans ces politiques : bailleurs, investisseurs, structures d'insertion qui peuvent embaucher des personnes pour la construction et l'entretien des bâtiments et des espaces... Néanmoins, conformément aux éléments de méthode repérés précédemment, il semble possible d'avancer que la stratégie doit être bien plus large et associer d'autres acteurs, dont les habitants eux-mêmes, qui sont curieusement absents de la méthode proposée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.



## Un retour d'expérience canadien

Depuis le début des années 80, la ville de Montréal a mis en place des Corporations de développement économique communautaire (CDEC).

Le développement économique local communautaire vise une amélioration durable du niveau de vie de la population. Cette approche est dite «locale» parce qu'elle concerne un micro-territoire et «communautaire» parce qu'elle s'appuie sur trois principes :

- 1) l'intégration du développement social et du développement économique ;
- 2) la participation ;
- 3) le partenariat.

Son *modus operandi* consiste à développer les actifs intangibles de la communauté, c'est-à-dire ses ressources humaines et ses réseaux d'information.

Les CDEC rassemblent divers intervenants issus notamment des services publics gérés par l'Etat, des entreprises du marché et des organismes communautaires émanant de la société civile, autour d'un objectif commun, soit la revitalisation sociale et économique de quartiers durement frappés par le chômage et la pauvreté. Les CDEC mettent de l'avant une approche alternative du développement, soit le développement économique local et communautaire qui peut être défini comme un processus de changement socio-économique qui vise la valorisation des ressources locales, notamment par la requalification au travail et l'essor de l'entrepreneuriat, et qui mise sur la mobilisation de la communauté locale et sur un meilleur accès de cette dernière aux ressources exogènes, en particulier celles administrées par l'Etat.

La mission des CDEC comprend ainsi trois principaux volets :

- la concertation des acteurs locaux ;
- la réinsertion sur le marché du travail des personnes qui en sont exclues ;
- et le soutien aux entreprises en vue de préserver et de créer des emplois.

Les conseils d'administration comprennent des membres issus du secteur communautaire et du milieu des affaires. Les institutions publiques offrant des services localement (en particulier dans les domaines de l'éducation, de la santé et des services sociaux), les organismes locaux oeuvrant auprès des immigrants, l'industrie culturelle locale, des adhérents individuels et des employés sont également représentés sur les conseils d'administration.

En favorisant des rapports de collaboration entre acteurs issus de divers groupes d'intérêt, en mettant sur pied leur

propre réseau d'entreprises et en offrant des services à ces dernières, les CDEC contribuent au développement économique de leur territoire local. Le contact qu'elles entretiennent avec les entreprises établies sur leur territoire concourt à certains aspects de l'ancrage territorial de ces dernières.

D'autres facteurs entrent en jeu pour expliquer le raffermissement du lien entre les entreprises et leur territoire d'implantation. Néanmoins, ce raffermissement révèle la pertinence que revêt, pour nombre d'entreprises établies à Montréal, le territoire local inframunicipal, malgré le double contexte d'une ville qui se trouve au coeur d'une région métropolitaine et d'une économie qui s'internationalise.

Il semble également confirmer l'opportunité d'une gouvernance territoriale et d'une stratégie de développement économique à cette échelle locale, avec une ouverture, bien sûr, sur la métropole et sur le monde. Cette collaboration locale entre acteurs aux intérêts qui peuvent être divergents, se construit à travers un ensemble de conventions, c'est-à-dire un système d'attentes réciproques, de façons de faire prévisibles et de codes de conduite partagés, permettant d'atténuer les tensions et la méfiance, en vue d'en arriver à des consensus ou des compromis et de coordonner des actions convergentes.

Par le biais de leur conseil d'administration, de leur assemblée générale, de leur participation à des tables de concertation locale, de leur implication dans la création ou la consolidation de réseaux locaux et de leur prestation de services, elles contribuent à l'apprentissage de ces conventions.

De plus, le renforcement des réseaux d'acteurs permet de mutualiser de l'information, qui constitue une ressource fondamentale.

Cet apprentissage se produit dans le temps et dans l'espace car il faut réussir à créer une «culture territoriale» qui transcende les intérêts particuliers, ce qui demande bien évidemment du temps.

Sources : Lemeli, A et Morin R, «L'approche locale et communautaire au développement économique des zones défavorisées : le cas de Montréal», *Cahiers de géographie du Québec*, vol 35, n095, 1991

Morin R, «Gouvernance locale et développement économique des quartiers de Montréal», *Revue de géographie de Lyon*, vol 73, n°2, 1998.





## DES EXEMPLES D' ACTIONS MENEES

Il est remarquable que si beaucoup de documents parlent de stratégie de développement économique, il y ait très peu de stratégies réellement explicitées. On en reste souvent à présenter des actions menées, sans préciser comment elles s'inscrivent dans une stratégie globale, allant de l'agglomération au quartier. Tout l'enjeu consiste donc à comprendre comment ces actions peuvent s'articuler pour former une stratégie cohérente depuis le quartier jusqu'au niveau de l'agglomération

**Les différentes actions repérées lors de la revue de littérature ont été regroupées en 5 thèmes.**

### Actions immobilières

Le constat fréquemment réalisé est qu'il est nécessaire de remédier à l'**insuffisance de petits locaux à bas prix** pour des activités en démarrage, avec une gradation des actions possibles :

- o Réaffectation des pieds d'immeubles en locaux d'activités (Saint Etienne, Rennes, Sevran, Garges lès Gonesse).
- o Transformation d'usage d'un ou plusieurs immeubles (Nancy, Saint Herblain)
- o Construction neuve dédiée à de l'activité : hôtels d'entreprises artisanales à Bordeaux, hôtel d'entreprises de l'ESS à Reims...

Très souvent, ces constructions ont lieu au cours d'opérations de rénovation urbaine où l'on dédensifie le quartier. Des espaces sont ainsi libérés. Cela permet, formellement, d'accroître la mixité fonctionnelle dans les quartiers. A noter qu'existe un label « **Centre d'affaires de quartier** » qui, pour être labellisé, doit être implanté au cœur d'un quartier d'habitat social et être signataire de la Charte de la diversité. Dans ces Centres d'affaires, on ne se contente pas de louer des surfaces d'activités ou de bureaux, mais toute l'assistance nécessaire à des entreprises, souvent de petite taille, est fournie.

A noter que, depuis 1996, l'Etat s'est doté d'un outil d'intervention dans les quartiers: l'**EPARECA** (Etablissement Public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux). Il a vocation à se substituer aux acteurs privés défaillants pour redonner vie aux espaces commerciaux des quartiers, dès lors qu'ils sont susceptibles de retrouver une place dans les dynamiques urbaines et commerciales.

Deux logiques peuvent être à l'œuvre dans cette création d'une offre de locaux.

### L'immobilier s'adresse aux habitants

La première logique est de créer des locaux destinés essentiellement à l'**animation du quartier (commerces)** ou à des porteurs de projet résidents du quartier en priorité.

Dans ce cas, la logique consiste souvent à créer une **couveuse ou une pépinière d'entreprises** dans les locaux réaffectés ou construits. La question qui se pose, même pour des loyers bas, est la solvabilité des habitants porteurs de projet dont la rentabilité n'est pas toujours forte ni immédiate. Ce qui suppose de toute façon des loyers extrêmement bas.

### L'immobilier vise l'arrivée d'entreprises

La deuxième logique consiste à créer **une offre pour que des entrepreneurs extérieurs au quartier viennent s'y installer**. Il est évident que, dans cette logique, des pré-conditions existent :

- **Que le marché soit tendu.**

Si l'offre de bureaux, par exemple, au niveau de la ville ou de l'agglomération, est déjà abondante, il est peu probable que les entreprises choisissent d'aller s'installer dans un quartier en politique de la ville... De plus les loyers doivent être compétitifs.

- **Que l'accessibilité soit forte**, avec accès à l'autoroute et transports en commun performants.

- **Qu'il y ait des possibilités de stationnement**, si possible dédiés.

- **Que les locaux soient situés en façade** plutôt qu'en cœur de quartier car les entreprises veulent être vues et bien repérées.

- **Que soient mises en place des conditions d'accueil** des entreprises : signalétique, stationnement dédié, réseaux TIC, services bancaires et postaux...

- **Que l'ambiance urbaine soit sécurisée** car sinon les entreprises fuient et le coût des assurances devient insupportable. Cela suppose des actions dans plusieurs directions. La qualité de vie du quartier, sa propreté, l'amélioration du bâti ne doivent surtout pas être oubliées. La qualité résidentielle est facteur de cohésion sociale, mais aussi d'attractivité pour le développement économique.



## On retient donc :

D'une part, que **la cible de l'action doit être claire**. Les conditions de félicité du projet ne sont pas les mêmes selon que l'on s'adresse aux habitants du quartier ou aux entreprises extérieures. Les premiers sont souvent des porteurs d'idées ou de projets qu'il faut accompagner et qui, connaissant le quartier, sont moins sensibles à la localisation dans le quartier du projet immobilier.

D'autre part, que vouloir attirer **des entreprises en recherche d'une nouvelle implantation n'est pas possible dans tous les quartiers**. Des quartiers trop excentrés, mal connectés ne sont pas les plus propices à ce genre de projets, sauf bien sûr s'il contient une refonte totale de l'accessibilité du quartier. Il faut en outre qu'il y ait suffisamment de foncier à mobiliser pour pouvoir y développer une offre immobilière suffisamment conséquente, les entreprises s'installant rarement seules, dans l'isolement.

## L'accompagnement des projets immobiliers

Quand il est possible d'implanter des entreprises dans un quartier -à Mulhouse ce fut le cas de l'implantation du Village Artisanal dans le quartier Drouot- la question doit être posée de l'articulation entre les entreprises présentes et la population du quartier. **Il peut être préférable d'avoir des activités extérieures au quartier, mais susceptibles d'embaucher les gens du quartier**, que des activités présentes en cœur de quartier, mais fermées sur elles-mêmes. Les habitants doivent bénéficier de retombées de cette implantation.

**Dans tous les cas, des actions complémentaires au projet immobilier lui-même peuvent faciliter la réussite du projet.** Il s'agit, par exemple de la mise en place d'une coopérative d'activités, d'un Chantier d'insertion ou d'un Groupement d'Entreprises pour l'Insertion et la Qualification, en lien avec les bailleurs sociaux et les collectivités, pour fournir du travail aux habitants du quartier lors des opérations de renouvellement, mais aussi ensuite, pour l'entretien des espaces créés. On s'assure ainsi que le développement économique bénéficie aussi à la population du quartier.

## Actions d'accompagnement des porteurs de projet

- **Création d'une couveuse**, boutique de gestion, maison des initiatives, service d'amorçage de projet... Peu importe le nom, il s'agit de créer une structure qui accompagne les porteurs d'idées pour faire éclore un projet réaliste et pérenne, puis pour les appuyer dans leur développement. L'accompagnateur peut s'appuyer sur de nombreux dispositifs existant en faveur de la création d'entreprises à l'exemple de CitésLab.

Actuellement, se développent également des **LivingLab** qui visent à favoriser l'innovation ouverte en testant

grandeur nature des services, outils, usages nouveaux. Ils prennent place aux côtés des **Fablab** qui reposent sur l'échange et le partage libre d'espaces, de machines, de compétences... qui favorisent l'innovation en permettant de passer rapidement de la phase de concept à la phase de prototypage.

LivingLab et FbaLab ne sont pas spécifiques aux quartiers prioritaires, mais peuvent y trouver place.

- **Création d'une association des entrepreneurs des quartiers** pour faire interface avec les pouvoirs publics et accompagner les porteurs d'initiatives (Nîmes). Cet accompagnement est déterminant pour la pérennité des entreprises et leur rythme de développement. A noter que dans certains cas, la couveuse ou la pépinière n'est pas installée dans le quartier, mais dans la ZFU proche.

- **Création d'un club d'entreprises de la ZFU** (Perpignan) qui accompagne les créateurs et chefs d'entreprise, communique sur les activités des entreprises, participe à l'aménagement de l'espace...

- **Organisation de « journées multi-accueil »** où les habitants potentiellement créateurs peuvent rencontrer l'URSSAF, la DIRECCTE, les services fiscaux, des financeurs, des parrains etc pour discuter de leur éventuel projet. L'accueil peut-être, suivant le degré de maturité du projet, individuel ou collectif.

- **Création d'un lieu d'accueil unique** multi-partenarial à destination des demandeurs d'emploi et des créateurs d'entreprises. C'est le cas à Nantes où la Maison de l'emploi organise le dispositif. A Roubaix, ce travail est réalisé par la Maison de l'initiative et de l'emploi.

- **Création d'un fonds de prêts d'honneur** pour les créateurs d'entreprises (France Initiative)

## Actions de diversification du quartier

- **Création ou installation dans les quartiers de nouveaux services** et partenaires publics et privés. A Lyon, dans le quartier de la Duchère, une antenne de la MEF, un service d'amorçage de projet, une maison de la création d'entreprise ont été implantés dans le quartier. L'ensemble est piloté par une mission spécifique au quartier la Duchère qui a en charge l'ensemble des champs d'action du développement au travers d'un schéma de développement économique et de cohésion sociale. Une équipe est dédiée à l'économie autour d'un chargé de mission développement économique. Le modèle pourrait être celui d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale économique.

A Montréal, une politique de développement de structures de garde d'enfants favorise l'accès à l'emploi des femmes chefs de familles monoparentales.



- **Mise en place d'une politique d'animation commerciale et de communication économique** pour promouvoir les ZFU et les quartiers liés (Perpignan).

## Actions de rapprochement des entreprises et des habitants

- **Création d'une Cyberbase emploi.** Le matériel informatique, des conseils pédagogiques et des ateliers de recherche d'emploi sont mis à la disposition des habitants des quartiers et au-delà à Boulogne sur mer.

- **Mise en place d'un plan visant à identifier les besoins en compétences** des entreprises locales et diffusion de ces projets de recrutement auprès des habitants, avec éventuellement un passage par la formation pour mieux coller aux attentes des entreprises.

- **Création d'une bourse à l'emploi** (Marseille) en partenariat avec l'association des entrepreneurs de la ZFU, l'Ecole de la deuxième chance, les acteurs de l'emploi, sous le pilotage de la CCI. Il s'agit d'un espace dédié à l'orientation des demandeurs d'emploi et à la rencontre entre demandeurs d'emploi et entreprises recruteuses.

- **Mise en place d'une Charte Entreprise-territoire** pour que les habitants bénéficient des retombées du développement économique (Plaine Commune).

Chaque entreprise adhérente définit les actions dans lesquelles elle souhaite s'impliquer dans les 3 ans à venir. Cela peut passer par l'accueil de scolaires lors de journées portes ouvertes, de parrainage de porteurs de projet, d'accueil de stagiaires pour des périodes d'immersion...

- **Intervention en direction des élèves,** de leurs parents pour leur faire connaître l'entreprise, les métiers, les possibilités de se former en alternance... Les sensibiliser à la nécessité de poursuivre leurs études et d'éviter de décrocher. Sensibilisation des jeunes filles aux métiers qui leur sont ouverts alors qu'elles s'en détournent.

- **Développement du tutorat,** d'accueil d'élèves dans les entreprises. Tutorat et parrainage également par rapport aux porteurs de projet, voire aux demandeurs d'emploi (conseils personnalisés, aide à la rédaction de CV par des DRH...)

- **Sensibilisation des entreprises,** de leurs responsables des recrutements à l'importance de lutter contre les discriminations. Il est inutile d'avoir des entreprises dans le quartier ou proches du quartier si elles refusent d'embaucher les demandeurs d'emploi du quartier.

## Actions liées à la gouvernance

- **Participation souhaitée des représentants du monde économique** dans les comités de pilotage des quartiers dans le cadre de la politique de la ville et de la politique de rénovation urbaine, ce qui permet de mieux positionner l'offre au regard des besoins des entreprises et de faire en sorte que celles-ci soient concernées par le projet urbain.

- **Création d'un observatoire** dédié spécifiquement au développement des quartiers afin de disposer de données statistiques fiables et actualisées.

- **Mise en place d'indicateurs** de suivi et de résultats et évaluation sérieuse de la politique menée.

- **Généralisation des clauses d'insertion** à l'ensemble des marchés publics avec une forte mobilisation des bailleurs sociaux.

- **Mobilisation forte des acteurs de l'économie sociale et solidaire** et notamment des Chantiers d'Insertion et des Entreprises d'insertion, en lien avec les entreprises du secteur marchand.

- **Revoir les politiques éducatives et formatives** ; s'il est bon d'offrir une «Ecole de la 2ème chance », il est encore préférable que l'école publique soit l'école de la première chance.

### Qu'est-ce qu'une MOUS

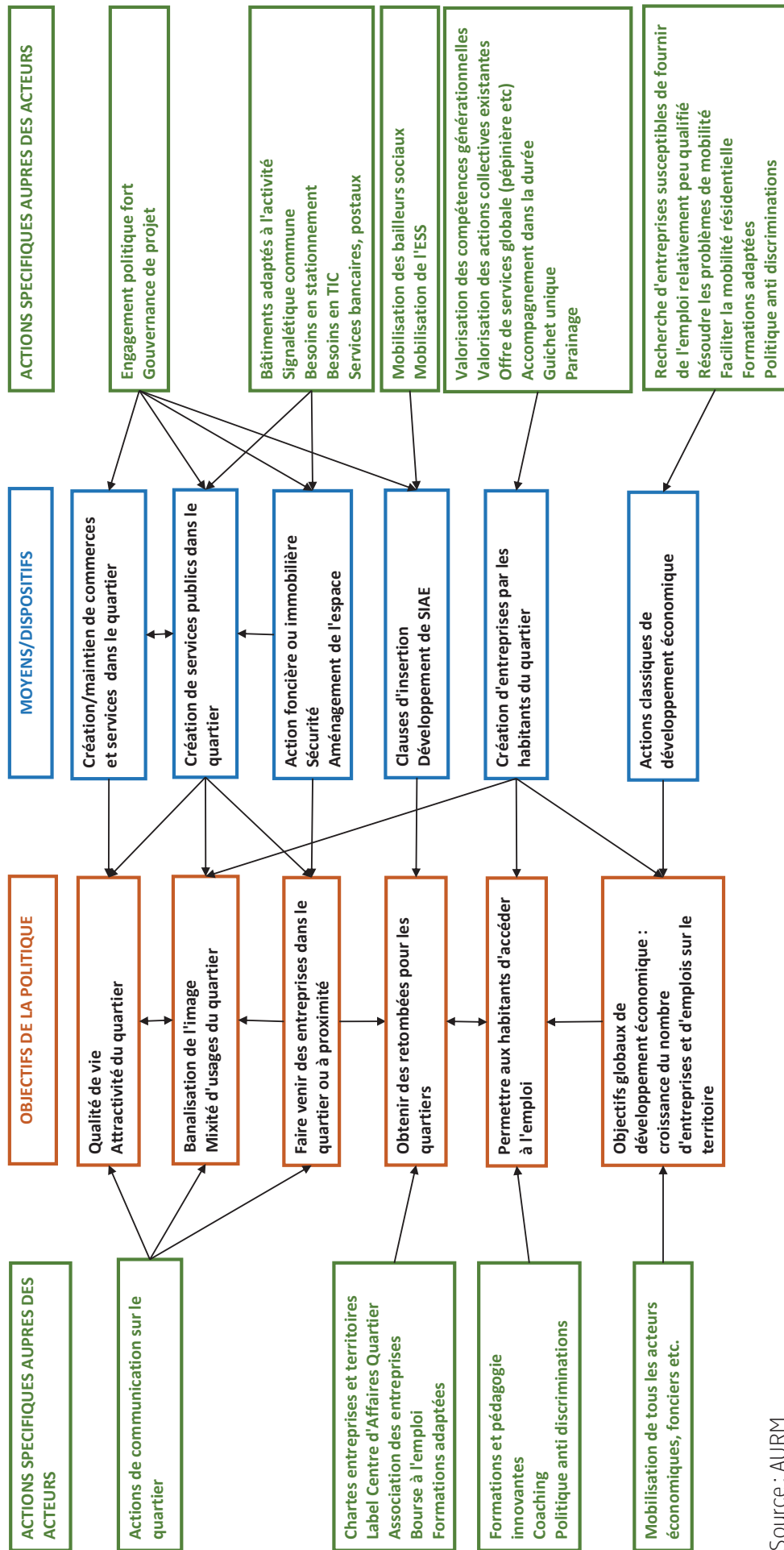
La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. C'est une prestation d'ingénierie dont le champ favorise la prise en considération de situations très diverses : accès au logement de gens du voyage sédentarisés, démolition reconstruction d'un foyer de travailleur migrants et transformation en résidence sociale, trouver des solutions de logement dans le parc existant ou à produire adaptées à la situation de ménages identifiés, apporter une solution de logement décent aux occupants d'un habitat insalubre, permettre le maintien dans le logement, prévention des expulsions, diagnostic social, prospection d'une offre nouvelle de logements sociaux, privés ou sociaux

Les MOUS sont conduites préférentiellement sous maîtrise d'ouvrage des collectivités territoriales ou des EPCI.



# TABLEAU DE SYNTHÈSE

Les liens entre moyens, objectifs et actions généralement mises en oeuvre dans le cadre de la politique de développement économique des quartiers.



Source : AURM



## SYNTHESE DE LA PREMIERE PARTIE

Les différents travaux consultés pour cette revue de littérature peuvent être synthétisés rapidement.

**Tout d'abord, ils assignent des objectifs différents à l'intervention publique.** Trois grands types d'objectifs peuvent être distingués

- **Un objectif de banalisation** des Quartiers Prioritaires, où la qualité de vie est meilleure, ce qui les rend attractifs ;
- **Un objectif de réduction du chômage** dans les quartiers, ce qui peut passer par le fait de faire venir des entreprises dans le quartier ou à proximité ;
- un objectif plus global : **faire participer le quartier à une dynamique économique d'ensemble** qui vise la croissance du nombre d'entreprises et d'emplois sur le territoire communautaire.

Il ressort de l'analyse que **ces trois catégories d'objectifs sont le plus souvent liés entre eux**. Le fait de faire venir des entreprises participe à la banalisation des quartiers, mais pour que les entreprises viennent, il faut que déjà les quartiers soient rendus plus attractifs. De même, pour que l'arrivée d'entreprises se traduise par un meilleur accès à l'emploi, il faut s'assurer que l'accueil de nouvelles entités dans le quartier aura des retombées concrètes pour les habitants, en luttant par exemple contre les discriminations. Alors il sera possible de dire que la stratégie globale de développement économique et l'action dans les quartiers sont bien articulées.

Pour poursuivre ces objectifs, **la politique publique peut s'appuyer sur divers moyens ou dispositifs**. Un même moyen peut servir un ou plusieurs objectifs. Par exemple, créer des services publics dans le quartier peut non seulement participer à l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier, à la mixité des usages, mais peut, de plus, être condition pour que des entreprises viennent s'y installer.

Autre exemple, favoriser la création d'entreprises par les habitants des quartiers est une manière de banaliser le quartier, de permettre un accès à l'emploi et de participer de la stratégie globale de l'agglomération qui est de voir le nombre d'entreprises et d'emplois croître.

Mais **ces moyens doivent être adaptés aux réalités des Quartiers**. Dans le tableau de synthèse, n'ont été retenues que les adaptations répondant aux caractéristiques socio-économiques des habitants des quartiers prioritaires ou correspondant à des acteurs spécifiques.

Si l'on souhaite que la politique de développement ait des retombées positives pour les habitants du quartier, alors elle ne doit pas viser uniquement à attirer ou soutenir le développement des entreprises high tech, mais aussi des entreprises (comme les services de soutien aux entreprises ou les services à la personne) susceptibles de **fournir des emplois accessibles à des personnes de relativement bas niveau de qualification**. Quoiqu'il en soit, la formation reste un outil fondamental, en empruntant probablement des **méthodes pédagogiques spécifiques**, vu le nombre de personnes ayant abandonné précocément le système éducatif.

De même, s'il est souhaité développer la création d'entreprises par les habitants des QP, alors il faut mettre en oeuvre des dispositifs de **détection et d'accompagnement** dans la durée ; bref, fournir une offre globale de services et être attentif aux idées « hors normes » que peut avoir le public.

Enfin, toujours pour obtenir des retombées concrètes pour les habitants des Quartiers, il faut **mobiliser les entreprises** qui s'y installent ou qui s'installent à proximité et créer des liens (sous la forme de parrainage, de bourse à l'emploi etc) entre entreprises et habitants.

Certains objectifs visent au fond des objectifs socio-politiques (la paix sociale dans les Quartiers) ou à répondre à des problèmes d'aménagement du territoire (manque de foncier), ou encore à des problèmes de peuplement (ghéttoïsation du quartier), plus qu'à des objectifs économiques proprement dits. Il apparaît néanmoins que cette multitude d'objectifs doit être traitée concomitamment. **La stratégie doit être globale** et c'est en cela que la politique de développement dans les quartiers prioritaires correspond à **l'élaboration d'un projet de territoire**.

L'articulation entre le territoire quartier et le territoire agglomération sera réalisée lorsque :

- les Quartiers participeront à l'objectif général de croissance du nombre d'entreprises et d'emplois sur le territoire et lorsque ;
- L'ensemble des emplois et des entreprises de l'agglomération sera accessible aux habitants des quartiers.... quitte à ce qu'ils en déménagent.





## Bibliographie indicative

ANRU, Consolider la dimension économique des territoires en rénovation urbaine. Le guide pratique, Septembre 2013

Caisse des Dépôts/ANRU, Le développement économique dans les projets de rénovation urbaine. Rapport de mission, JM. Carteirac et JP Guerin, 2011

Caisse des Dépôts/ Union sociale pour l'habitat, Développer une offre abordable d'immobilier d'activité dans les quartiers. Analyse transversale de 8 projets, Février 2013

Conseil National des Villes, Note d'orientations sur le développement économique et l'emploi dans les quartiers de la politique de la ville, 2012

Conseil en analyses territoriales, Nouvelles formes d'économie locale, quels enjeux pour les quartiers ? octobre 2012.

Demazière Christophe, «Développement économique local et politique de la ville : quelques réflexions», Centre régional de la documentation pédagogique, Marseille, 2005

La gazette des communes, «Le développement économique, principal enjeu de la nouvelle politique de la ville », 18 septembre 2015

Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports, Charte entreprises et quartiers

ONZUS, La mise en oeuvre de la politique de la ville, 2011

Ville au carré, Comment préparer le volet économique des contrats de ville?, septembre 2014

Région Aquitaine, La contribution des acteurs publics et privés à la création d'emplois et d'activités dans les quartiers de la politique de la ville, janvier 2016



## DE QUOI LES QUARTIERS SONT-ILS FAITS ?

Il s'agit de faire le point sur les activités existant dans les quartiers prioritaires, pour connaître le degré «d'équipement» des quartiers. Il s'agit d'une démarche exploratoire, de géolocalisation des activités commerciales (hors commerce de gros) et des services à la population, des services publics ou assimilés comme les établissements scolaires et médicaux etc. qui peuvent concourir à la qualité de vie dans les quartiers.

La source des données présentées est la base SIRENE de l'INSEE, qui présente, comme toute base de données, des lacunes avec, notamment, des codes d'activités qui peuvent en certains cas ne pas correspondre aux activités réelles.

Comme l'objectif n'était pas de connaître l'exhaustivité des activités présentes, mais d'avoir une première idée du niveau d'offre auquel les habitants des quartiers peuvent

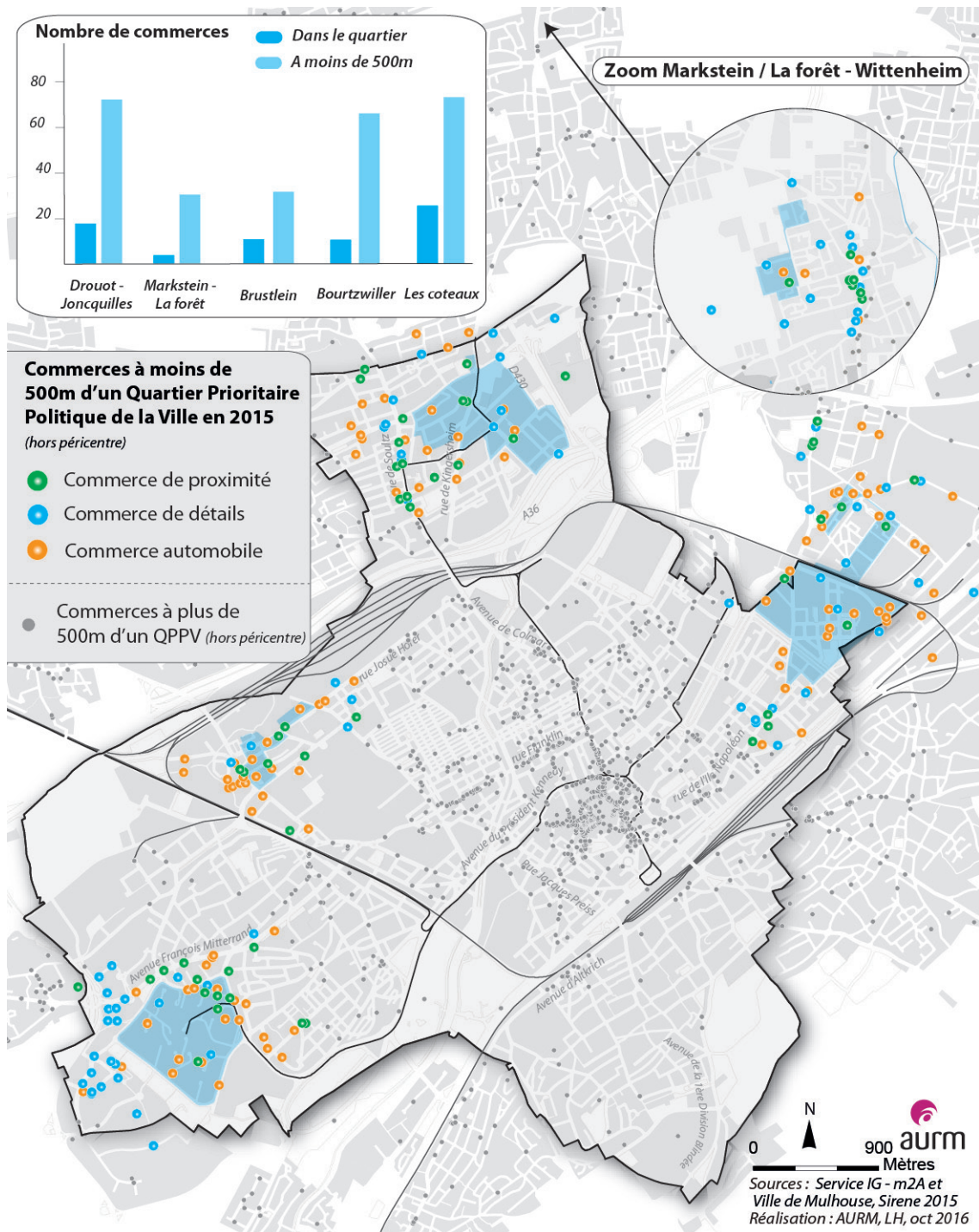
accéder, ces lacunes ou limites ne posent pas de problèmes rédhibitoires.

Les quartiers n'étant pas clos sur eux-mêmes, il a semblé judicieux de réfléchir en termes d'accessibilité à ces activités. C'est pourquoi, au-delà de leur présence dans les quartiers prioritaires, figurent sur les cartes qui suivent les activités présentes dans un rayon de 500 mètres et donc accessibles à tous sans recourir à un moyen de transport.

**Le quartier péricentral de Mulhouse n'est pas représenté sur ces cartes car, pour la population qui y habite, la question de l'accessibilité physique aux activités «de base» ne se pose pas, celles-ci étant fortement présentes dans le centre ville et sa proche périphérie. L'attention s'est donc concentrée sur les quartiers les plus excentrés.**



## Le commerce



Le commerce dit de proximité correspond à tous les achats de la vie quotidienne et notamment alimentaire, tabac, pharmacie... Le commerce de détail regroupe l'ensemble des autres commerces d'équipement de la personne ou du logement etc. Le commerce automobile englobe la réparation automobile.

Au sein des quartiers prioritaires, hors péricentre, il y a très peu de commerces dits de proximité. C'est particulièrement juste pour le quartier Drouot où les commerces -quand ils se créent- font long feu.

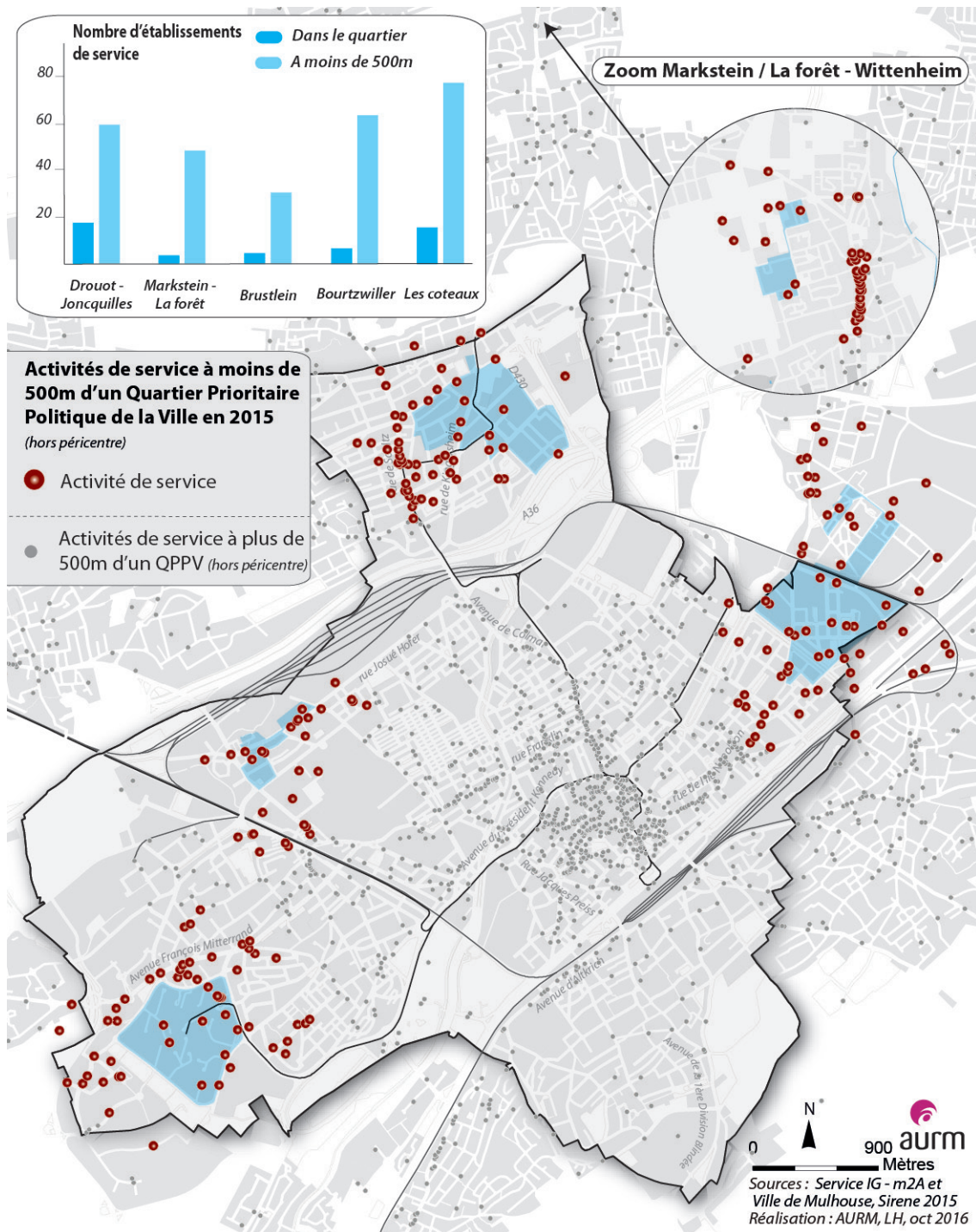
Mais il faut préciser que dans la plupart des cas, il existe une offre commerciale en périphérie des quartiers. C'est vrai dans le coeur de village de Bourtzwiller. C'est également

le cas des Coteaux qui est très proche d'une zone commerciale et servicielle importante (ZAC des Collines) avec notamment la présence d'un Cora. Lidle est implanté en lisière du quartier Drouot. Les quartiers les moins dotés sont ceux de Markstein à Wittenheim et de Brunstlein où non seulement il y a peu de commerces intra quartier et peu de commerces dans un rayon de 500 mètres.





## Les services aux particuliers

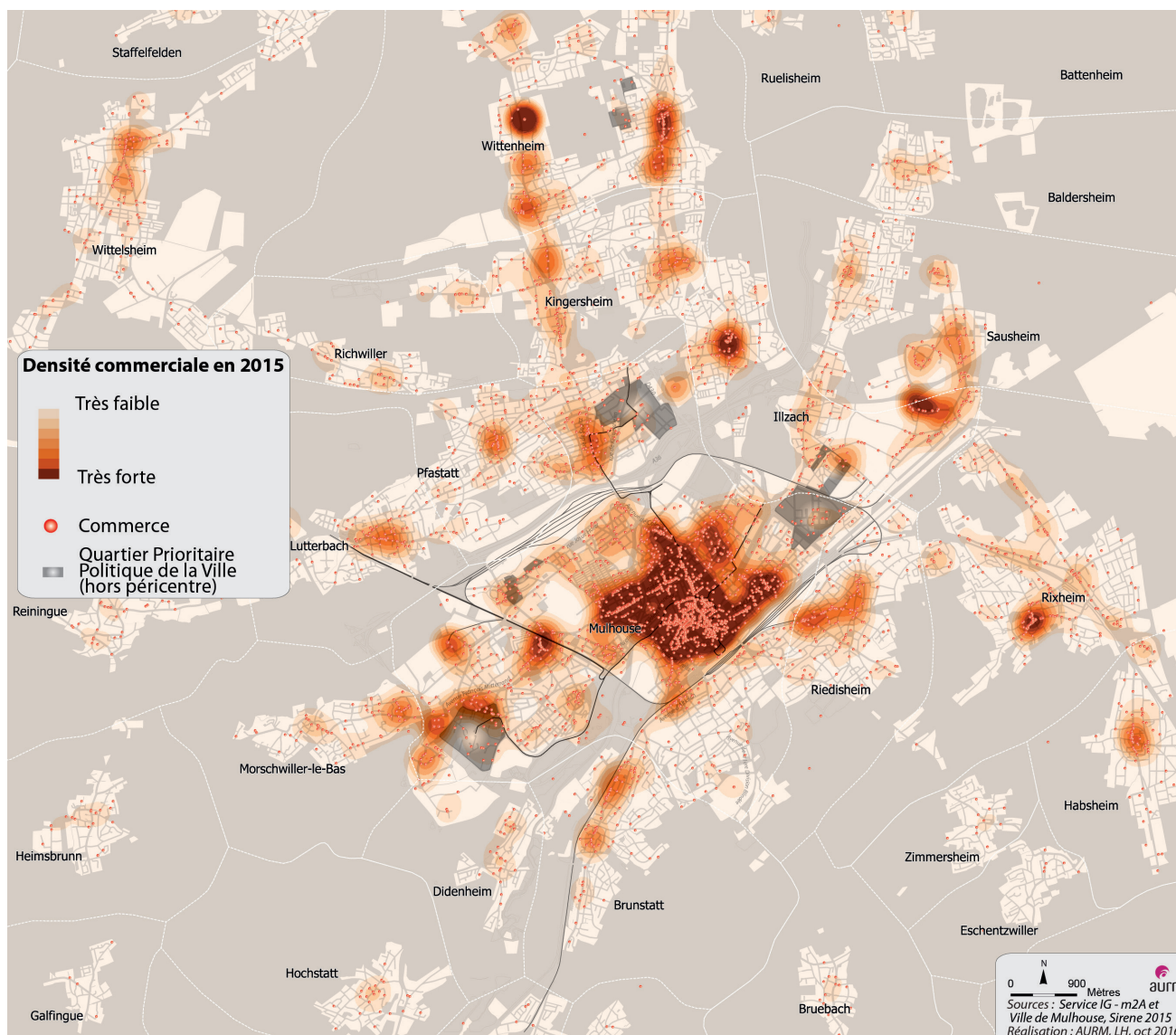


Les services considérés sont hétérogènes mais sont des services de proximité, utilisés dans la vie quotidienne : hôtellerie, bars, restauration, salons de beauté/coiffure, écoles de conduite automobile, agences de voyage, agences de banque ou d'intérim...

Comme dans le cas du commerce, les services sont plus situés en périphérie des quartiers qu'au sein des quartiers. Mais il existe une offre accessible, y compris dans les plus petits quartiers prioritaires comme Markstein ou Brustlein. La question qui peut éventuellement se poser ici est celle de la diversité des services présents dans ces quartiers.



## Quartiers prioritaires et densité commerciale



Cette carte représente la densité de commerces et de services aux particuliers (voir liste en annexes). Il en ressort une situation contrastée. Bien évidemment, le péricentre présente une forte densité de commerces et de services.

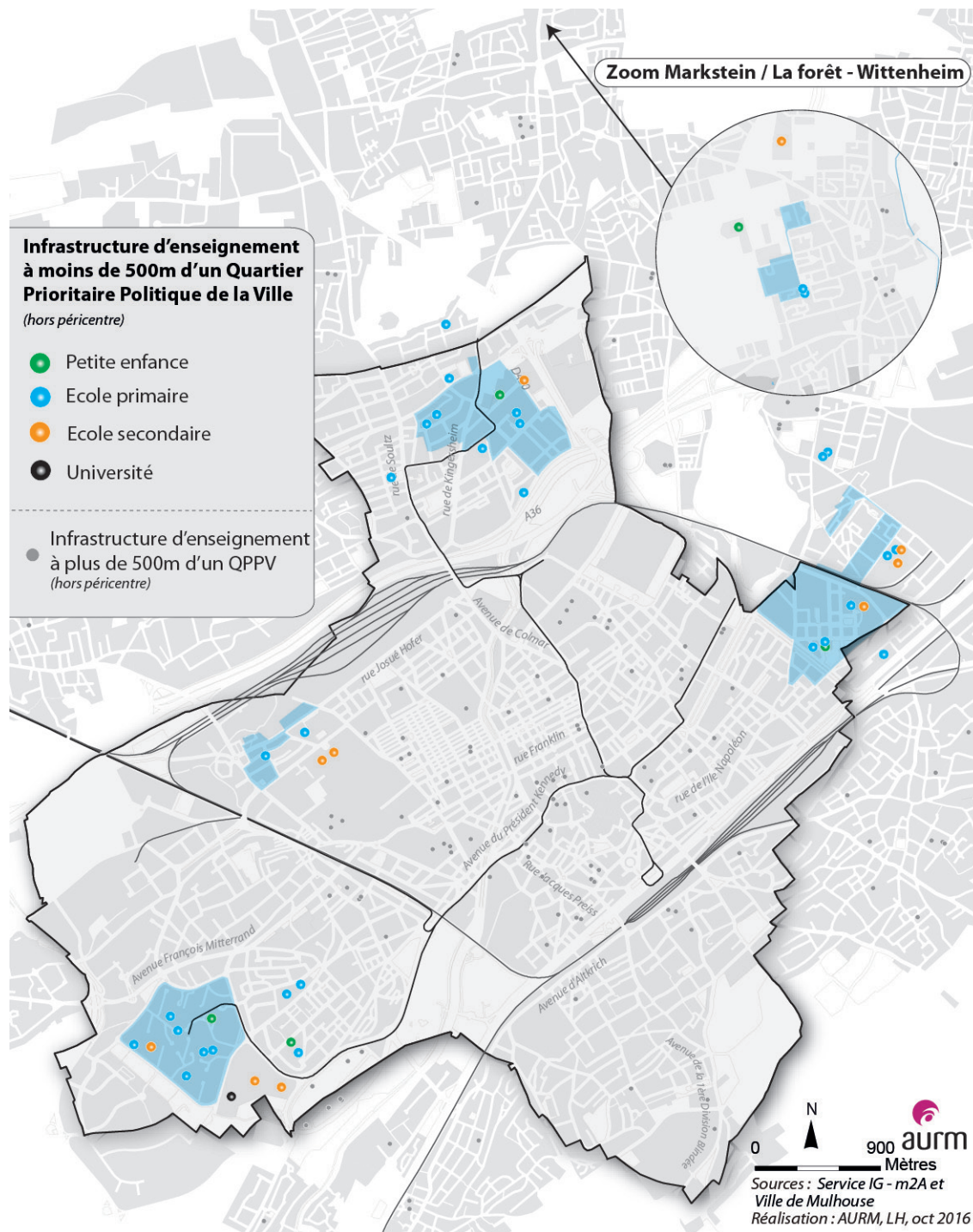
Outre les commerces et services intra-zone, les habitants des coteaux disposent à proximité d'une offre importante (Cora et la zone de Morschwiller le Bas). Ceux de Bourtzwiller

ont à disposition la petite centralité commerciale de l'ancien village.

Les habitants du Drouot sont plus mal lotis, étant assez distants (et non desservis en tramway) du centre ville, tout comme du Carrefour d'Illzach. Même chose pour les habitants du quartier Markstein qui ne sont pas à proximité immédiate du pôle commercial et serviciel.



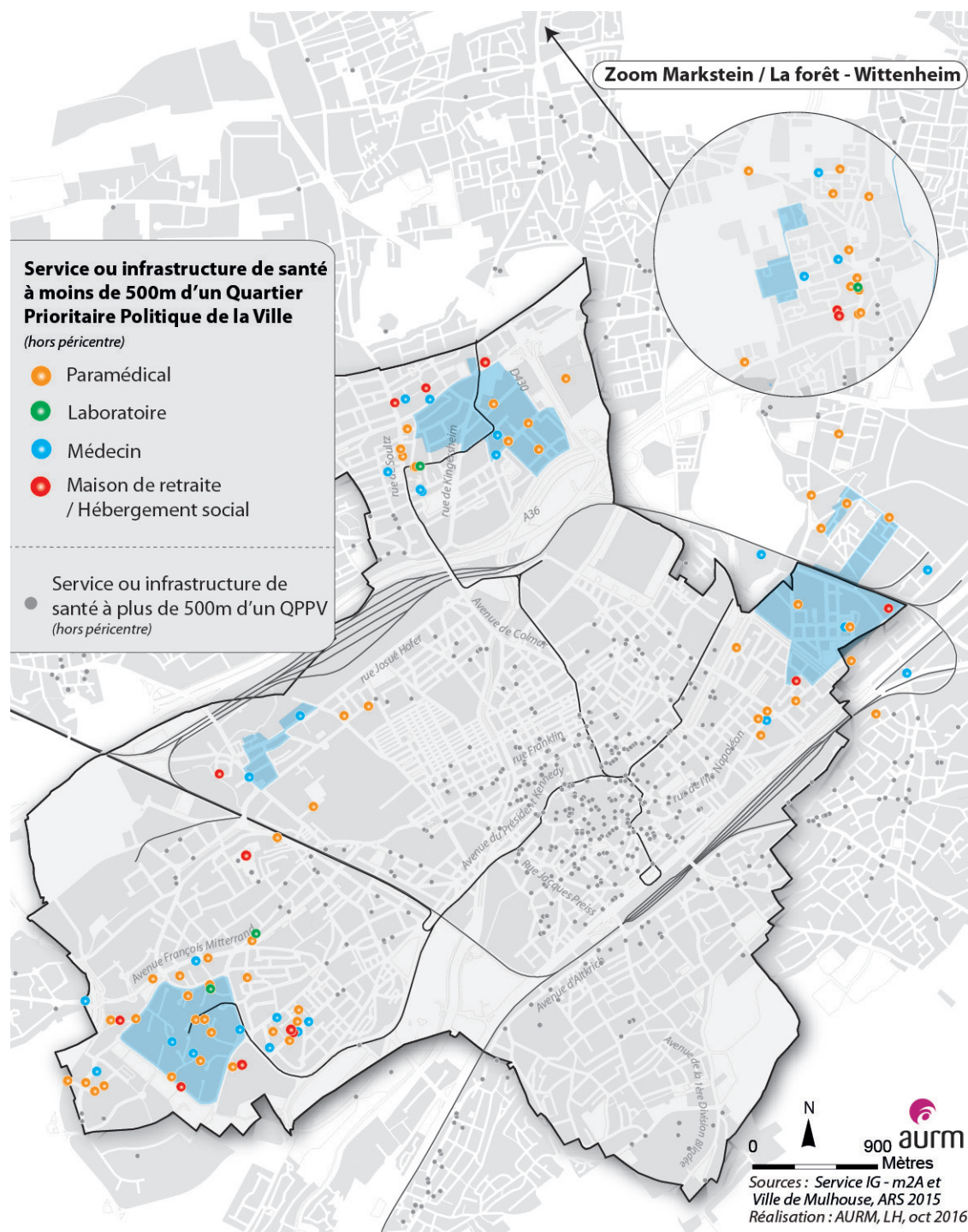
## L'éducation



En vert, figurent toutes les écoles maternelles et les écoles primaires. La catégorie écoles secondaires regroupe les collèges et lycées.

Apparemment, tous les quartiers sont concernés par des écoles primaires intra-quartier et des collèges et lycées sont situés soit dans les quartiers soit à proximité immédiate. Par contre, les quartiers ne semblent pas fortement pourvus en équipements destinés à la petite enfance.

## La santé

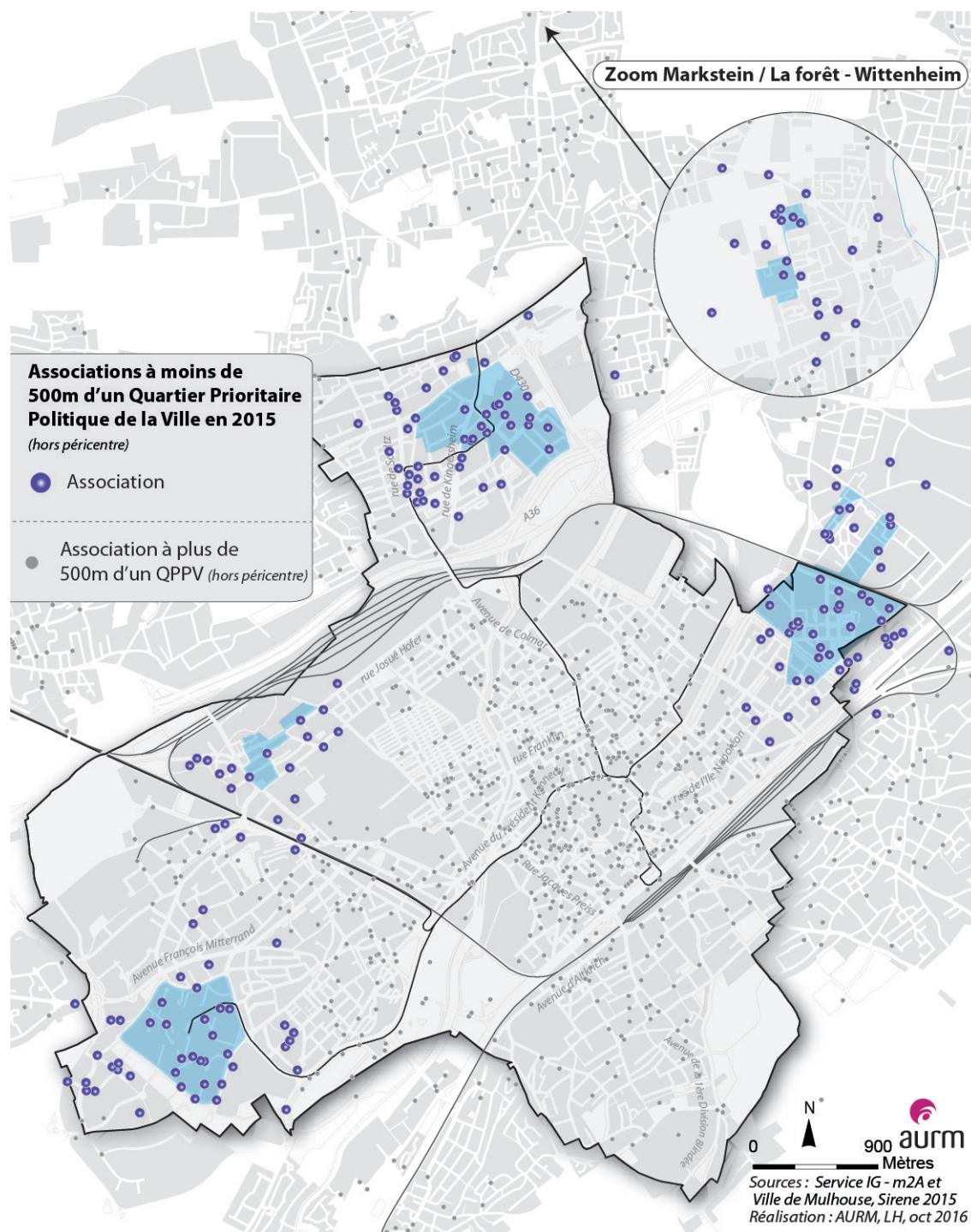


*Dans cette catégorie de services, entrent les médecins, les hôpitaux mais aussi l'ensemble des professions paramédicales, les laboratoires d'analyse et enfin les maisons de retraite ou d'hébergement médico-social.*

Il apparaît clairement que les activités médicales et paramédicales sont fortement concentrées dans le centre ville de Mulhouse. Si les Coteaux et Bourtzwiller disposent d'une offre intra-quartier, il n'en va pas de même du Markstein, de Brustlein ou encore de Drouot-Jonquilles où l'offre intraquartier est faible voire nulle et avec une offre de proximité très faible.



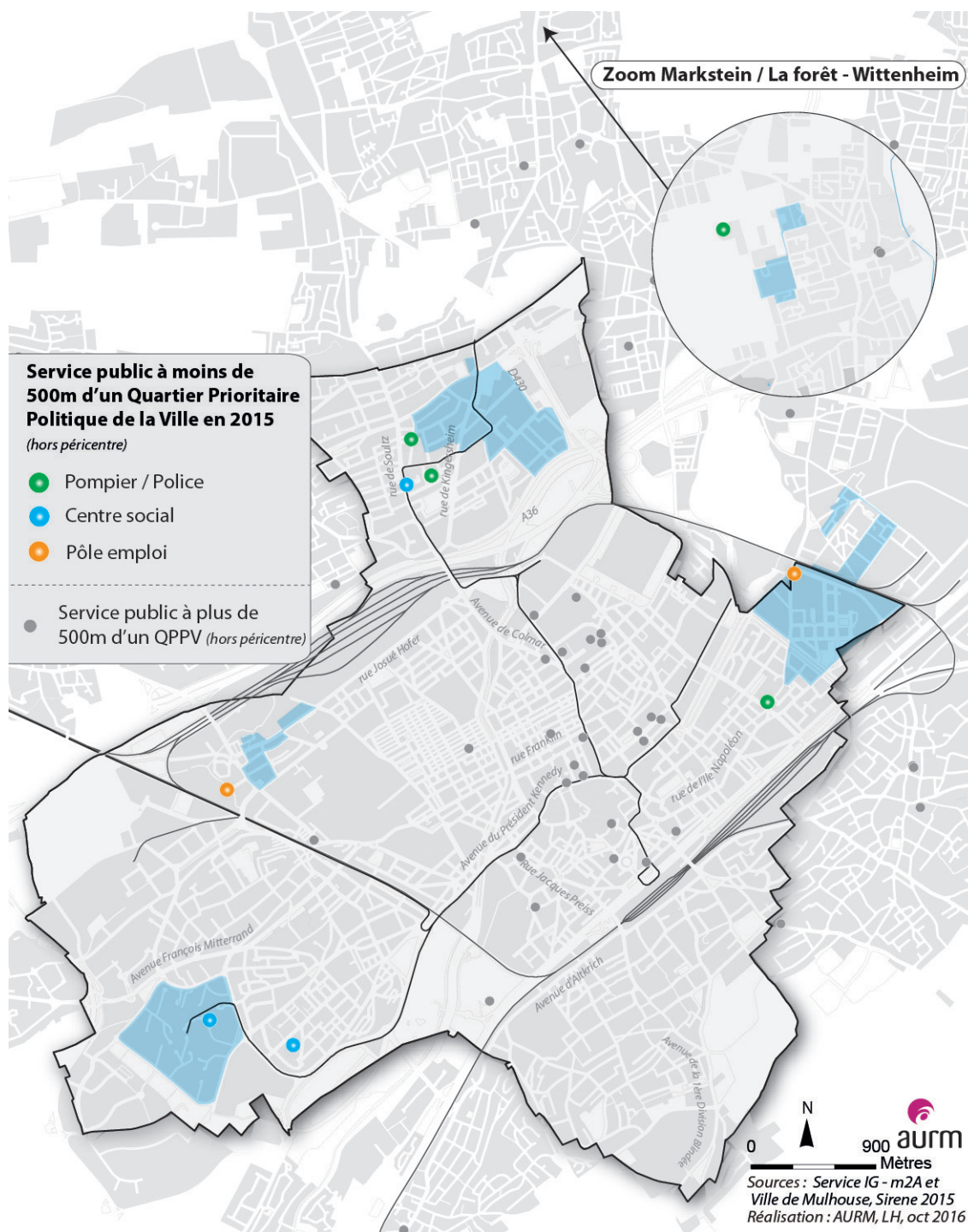
## Les associations



Les données ont été établies à partir des catégories juridiques des établissements. Parmi les différents codes relatifs au monde associatif, nous avons exclu les associations foncières, professionnelles etc.

Tous les quartiers prioritaires ont accès aux «services associatifs». Resterait, au plan qualitatif, à savoir si ces associations s'adressent effectivement aux habitants du quartier et dans quelle mesure ceux-ci participent effectivement à la vie de ces associations.

## Les services publics

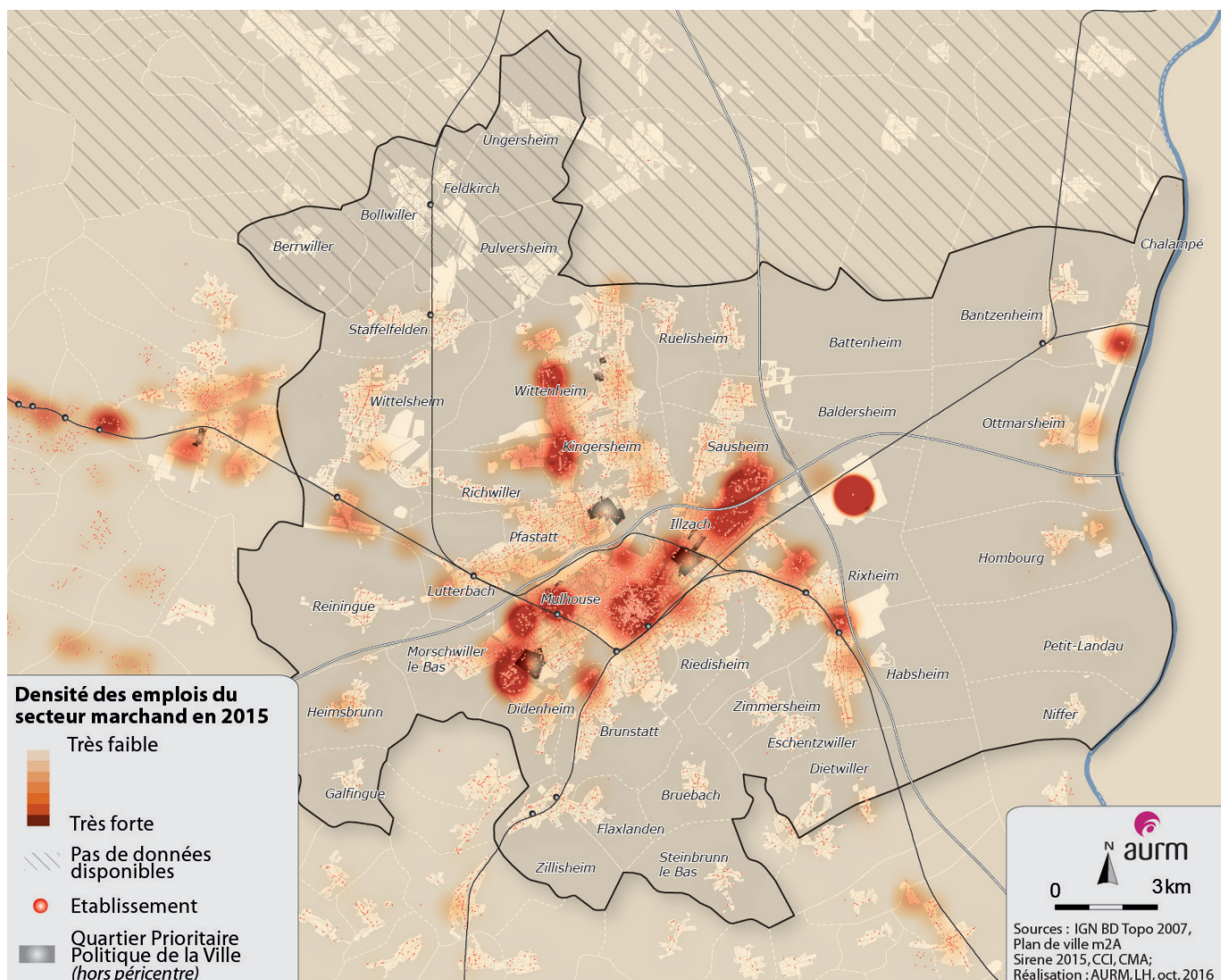


Parmi les services retenus, deux ont une importance particulière : les agences pôle emploi et les centres sociaux.

Sur les 7 centres sociaux de la ville de Mulhouse, seuls 3 sont situés dans ou à proximité des quartiers excentrés. Brustlein et Drouot-Jonquilles n'y ont pas accès. Ils disposent par contre d'une antenne pôle emploi dont la présence se fait rare dans les villes : 4 seulement dans la ville de Mulhouse.



## La proximité aux emplois



La répartition spatiale des emplois dans l'agglomération fait que les habitants des QPPV ne sont jamais très éloignés de zones d'emploi. C'est particulièrement le cas des Coteaux qui est très proche d'une zone commerciale et d'une zone d'activité importante. Les habitants du Drouot ne sont pas éloignés, à vol d'oiseau, des zones d'activités d'Illzach et de Sausheim...

Les plus éloignés des zones d'emploi importantes du territoire sont les quartiers du Markstein à Wittenheim et de Bourtzwiller à Mulhouse. La question de la mobilité des habitants (dans toute sa complexité) peut donc se poser

dans certains cas. Par ailleurs, au-delà de la proximité spatiale entre habitants et emplois, doit être posée la question de la correspondance entre les qualifications et compétences des habitants et celles attendues par les employeurs.

Comme pour toutes les rubriques précédentes, cette approche purement statistique et cartographique mériterait d'être complétée par une approche qualitative des offres de service et d'équipement dans les quartiers.



**Etude réalisée par**

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne  
[www.aurm.org](http://www.aurm.org)

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

**Rédaction :** Didier Taverne,  
[didier.taverne@aurm.org](mailto:didier.taverne@aurm.org)

*Toute reproduction autorisée avec mentions précises  
de la source et la référence exacte.*