

AGENCE D'URBANISME
DE LA REGION MULHOUSIENNE

Quartier
Coteaux
S.E.

SCHEMA D'ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER DES COTEAUX — S.É. —

NOTE DE SYNTHÈSE des données, études et diagnostics disponibles en octobre-novembre 1996

DOCUMENTATION	
AGENCE D'URBANISME DE LA REGION MULHOUSIENNE	
R-3	AP 1996

Matthieu DOLLFUS
Décembre 1996

11

1

1

SOMMAIRE :

INTRODUCTION : p.3

- 1- plan de note : p.2
- 2- les trois volets d'actions : p.2

I- GÉNÉRALITÉS SUR LA POLITIQUE URBAINE MENÉE AUX COTEAUX : p.4

- 1- Éléments d'analyse : p.4
- 2- Stratégie et actions engagées : p.5
- 3- Les trois axes du PIC URBAN : p.6

II- EXAMENS DES OUTILS D'ANALYSES PARTICULIERS : p.8

- 1- Données Coteaux : p.8
- 2- Espace extérieurs et stationnement : p.18
- 3- Patrimoine : p.22
- 4- Activité : p.28
- 5- Services : p.33

III- CONCLUSION : p.35

(cf note "Hypothèses de travail", présentée en comité de pilotage "Cellule Projet Coteaux" en Novembre 1996)

- 1- Synthèse bibliographique : p.35
- 2- Les objectifs de la maîtrise d'ouvrage : p.38
- 3- Hypothèses de travail pour le S.É. : p.39

Les Coteaux désignent un quartier excentré au sud-ouest de Mulhouse, à 3,5 km de la ville-centre, sur les frontières communales de Mulhouse, Didenheim et Morschwiller-le-Bas. Il a été construit entre les années 1961 et 1975, dans le cadre d'une ZUP, décidée en 1958. Comme dans beaucoup des "grands-ensembles" du territoire national, il vit, particulièrement depuis ces dernières années, une dégradation de son image de quartier à la pointe du progrès social, en matière d'habitat et de forme urbaine. Il représente jusqu'à un avenir proche la limite de l'urbanisation puisqu'au delà des voies qui le desservent, existe le territoire agricole.

Cette dégradation qui prend des aspects différents et identifiables a justifié depuis plusieurs années la mise en place d'une politique urbaine spécifique qui doit trouver sa logique spatiale dans le "Schéma d'Évolution Urbaine du Quartier des Coteaux" — S.É. .

Cette politique urbaine a, entre autres démarches locales, permit d'inscrire les Coteaux dans deux cadres administratifs publics importants :

- Une ZONE FRANCHE URBAINE, correspondant à une zone urbaine sensible, ou ZUS, incluant dans son périmètre le quartier et un territoire de développement économique qui a pris le nom de "Parc Intercommunal des Collines", sur les frontières des communes de Didenheim et de Morschwiller-le-Bas, associées à Mulhouse dans ce projet. Ce parc d'activités prend forme par la mise en œuvre de deux ZAC successives dont la première commencera à l'ouest du quartier, au coin des rues P. Cézanne et J. Verne.

- Un "Programme d'Initiative Communautaire URBAN", ou PIC URBAN, engageant un programme opérationnel complexe et constituant l'étendue possible des aides financières des cinq prochaines années.

La production d'études sur la question de "l'évolution urbaine du quartier des Coteaux doit être scindée en deux parties : d'une part **les études générales** qui correspondent à la mise en place de la politique de la ville pour le quartier, d'autre part **les études particulières** ou diagnostics qui donnent dans le détail les moyens d'orienter et de constituer le S.É.. Doivent être ajoutées ici les études d'ordre général, à la l'échelle du territoire national, traitant d'un thème particuliers.

Dans un premier temps, seront abordé les études générales. Elles suivent approximativement le même plan. Elles présentent d'abord la ville de Mulhouse et le quartier des Coteaux dans leur environnement économique et social, puis les enjeux et les atouts en cause sur ce territoire. Ces études mettent en œuvre des objectifs autour de trois thèmes :

- **Le volet économique** avec pour priorités, "l'accueil d'activités" — dans le "Parc des Collines" mais aussi dans le quartier lui-même — et "l'emploi", dont 20% des emplois créés sera réservés dans le cadre de la Zone Franche aux habitants du quartier ; la restructuration des commerces.

- **Le volet urbain**, avec pour priorités : "l'espace public" et les questions d'usages et d'aménagements de celui-ci, les liaisons avec la ville et une réflexion sur l'espace bâti concernant le fonctionnement et l'évolution de l'habitat — en matière de logements, de besoins en équipements et services publics etc...

- **Le volet social**, où sont regroupés toutes les questions, moyens et objectifs qui se posent pour entretenir ou retrouver les liens de sociabilité du quartier — mesures de sécurisation de l'espace bâti et de médiation sociale diverses.

Dans un deuxième temps seront présenter les contenus des études particulières qui donnerons un état des lieux des connaissances en terme de morphologie sociale et spatiale du quartier. Auxquelles il faudrait les données produites tout au long de la démarche, sur le terrain et dans les différentes cellules de travail avec les partenaires de l'Agence.

Enfin nous pourrons conclure sur une première ébauche de scénarii du S.É. proprement-dit.

I- GÉNÉRALITÉS SUR LA POLITIQUE URBAINE MENÉE AUX COTEAUX :

1- Éléments d'analyse :

PROJET POUR LE QUARTIER DES COTEAUX , Programme d'Initiative Communautaire URBAN, juillet 1995, modifié en novembre 1995.

POUR UNE ZONE FRANCHE URBAINE AUX COTEAUX, dossier de candidature, Ville de Mulhouse, avril 1996.

• Mulhouse et le quartier des Coteaux :

Les deux études qui avait pour but l'inscription du quartier des Coteaux au programme URBAN et à celui d'une ZONE FRANCHE présente le territoire de Mulhouse sous un jour très alarmiste :

- la structure majoritairement industrielle de l'agglomération mulhousienne qui sous-entend une évolution difficile dans le futur — 45% des emplois appartiennent au secteur secondaire, plus de 14% de chômeurs dans la commune,
- carence dans le domaine de la formation, en offre immobilière, type friche industrielle, en logement, avec une petite reprise depuis les années 1990,
- paupérisation, vieillissement de la population, avec tendance vers une attitude individualiste;
- déclin général de la ville depuis les années 1970 — baisse de population, des emplois, des revenus de la fiscalité... —, une position régionale et urbaine fragile,
- enfin l'idée d'une certaine inégalité entre la commune de Mulhouse et celles de son agglomération, la ville-centre étant plus que la périphérie, le réceptacle de tout les aspects négatifs des difficultés urbaines contemporaines.

Dans cette logique de présentation, le quartier des Coteaux est vu comme "à la dérive", en rupture. Pour le moins, son aspect extérieur évoque la brutalité des constructions des grandes années 1960-70, ou la forme urbaine était synonyme d'uniformité¹. Au regard des chiffres², ci-joint après, on peut souligner leur caractère exacerbé par rapport à ceux de la commune de Mulhouse. C'est la plus importante densité de population de la commune³ sur un territoire où l'espace public est vaste mais peu structuré et perturbé par un usage indéfini des dalles de béton des parkings.

La délinquance, les loyers impayés augmentent. Les logements ont de graves défauts tels l'exiguïté des parties communes, une surconcentration des grands logements, expliquant pour partie la concentration et donc la division communautaire, une mauvaise isolation phonique etc....

Les équipements sont trop dispersés, les services publics pas assez présents. L'activité commerciale de proximité fonctionne mais de manière inégale. elle est soumise à lourde concurrence du fait des centres commerciaux périphériques — dans l'ordre d'importance, TREFF, ATAC, CORA.

Le système de circulation automobile est peu souple et entraîne deux défauts principaux : en impasse, il ne permet pas un bon accès aux immeubles et provoque un stationnement sauvage généralisé ; en périphérie, il supporte une très grosse fréquentation extérieure, particulièrement sur les deux voies nords — rue M. Grünwald et bd des Nations.

Enfin mais l'idée n'est pas exprimée partout, il y aurait une sorte de développement de deux sous-quartiers, identifiables par le nombre de chômeurs, la proportion de jeunes et d'étrangers... qui se scinderaient petit-à-petit et ne seraient pas dans le même état de dévalorisation⁴.

¹ Au regard de la forme urbaine, on peut dire grossièrement que la périphérie du quartier est faite de grands immeubles en "barre" et en "tour", de 12 à 18 étages, orientés nord-sud, avec des prospects, généralement confortables et une série d'équipements de faibles hauteur à leurs pieds. Le centre du quartier, côté sud-ouest, est fait de tours agglutinées de 6 à 18 étages qui présente de partout un écran visuel et une impression d'étouffement de l'espace et de la lumière à l'extérieur et vraisemblablement dans les logements eux-mêmes.

² Il faut y ajouter ceux de 3 371 logements aux Coteaux, dont 2 662 en locatifs sociaux (1 571 à l'OPAC, 821 à SAEM Habitat 2000, 270 à LOGI-EST et 736 logements en copropriété).

³ 10 000 hab. sur 49 ha, soit 20 408 hab/km², par rapport 100 000 hab. et 2218 ha, soit 4510 hab/km² à Mulhouse.

⁴ Idée qu'il faudra peut-être préciser.

• Les atouts et les enjeux:

Le contexte économique de Mulhouse comme carrefour des agglomérations de Colmar, Belfort, Montbéliard, Bâle, Fribourg en Brisgau et le contexte politique de la construction européenne peuvent donner à penser à Mulhouse et son agglomération que l'évolution pessimiste sus-décrite est loin d'être définitive et que les enjeux qui découlent de cette situation sont importants.

Il en est de même pour le quartier des Coteaux. Le quartier peut profiter d'un environnement favorable :

- sur le plan paysager, la proximité de la campagne, des zones vertes aménagées vers le sud-est, la qualité des plantations à l'intérieur même du quartier,
- sur le plan commercial, avec une bonne distribution de petites et grandes surfaces à proximité,
- sur le plan de l'habitat avec des prix de loyers faibles et de bons services internes, type ascenseurs, chauffage...,
- sur le plan culturel, la proximité de l'université et de terrains de sport, l'activité socio-éducative interne au quartier,
- sur le plan social, l'attachement des habitants à leur quartier et la mobilisation des acteurs locaux,
- sur le plan économique, la dynamique apportée par la poursuite et l'achèvement de la "Technopole de la Mer Rouge", le plan d'aménagement du "Parc Intercommunal des Collines" et la ZAC du même nom,
- sur le plan de la circulation, la bonne desserte des lignes de bus 1, 2, 3, 8 et 18 et l'accès automobile facile en périphérie ; le tracé de la "Voie Rapide Ouest" entre les communes de Morschwiller-le-bas, Mulhouse et Didenheim.

2- Stratégie et actions engagées :

- Mise en place d'un chef de projet aux Coteaux, fin 1991 ;
- Le projet de ville, décembre 1991 ;
- La charte de "l'écologie urbaine et de la qualité de la vie", octobre 1992 ;
- Le projet urbain, juin 1993 ;
- Les conseils de quartiers, 1995 ;
- Les missions contrat de ville, février 1994 ;
- Les programmes PALULOS de Mulhouse Habitat, 1996-99, accompagné de la charte "partenaires pour la ville", 1996-97 ;
- Le Plan Local d'Insertion par l'Économie, PLIE, 1993-97 ;
- OPAH à l'étude en 1996 pour 1997-99 ;
- Le "parc des collines", 1996-97... ;
- Le PIC URBAN, novembre 1997-1999 ;
- La ZONE FRANCHE, dans le cadre du "pacte de relance pour la ville", avril 1996, pour 1997-2001.

Grâce à ces outils ou en parallèle, ont été engagés : des travaux d'aménagements d'espaces extérieurs, jardins, terrains de sports... ; des actions d'aide à l'insertion professionnelle et économique, de soutien scolaire... ; des programmes annuels de prévention de la délinquance ; des mises en place de concertation avec les habitants ; enfin, une première tranche de réhabilitation de logements locatifs par Mulhouse Habitat qui doit s'achever en 1999.

Il faut ajouter ici les remarques que l'étude du CREPAH fait au sujet de la stratégie générale et des actions menées précitées.

MULHOUSE, LES COTEAUX, Rapport d'Expertise Frédéric Winter, CREPAH, CDC / UNFOHLM, programme "50 quartiers", octobre 1993.

Cette étude, la plus ancienne et considérée à l'époque comme "légère", a constitué en fait l'élément de départ de la réflexion urbaine aux Coteaux. C'est sur elle que se sont appuyées les études postérieures.

Nous rapportons ici une seule des idées fortes de l'étude.

Tout ce qui concerne l'espace public, l'accompagnement social et la réhabilitation⁵ font partie d'un intérêt CURATIF à court ou moyen terme et tout ce qui concerne la forme urbaine, le retournement des Coteaux vers la ville et le soutien aux copropriétés⁶ concerne le PREVENTIF et se place sur le long terme.

3- Les trois axes du PIC URBAN :

Initiative Communautaire URBAN, Guide de mise en œuvre, 1994-1999, quartier des Coteaux à Mulhouse, SERM, novembre 1996.

Ce document constitue une étape supplémentaire dans la mise en forme des objectifs des trois axes de travail évoqués dans l'introduction de la note. Ce sont les "mesures du programme opérationnel d'initiative communautaire URBAN MULHOUSE.

{Le guide} décrit l'organisation de :

- l'instruction des actions proposées à l'octroi des fonds structurels dont bénéficie le programme,
- l'engagement des cofinancements au bénéfice des actions,
- du suivi du programme en lien avec les autres programmes d'initiative publique dont bénéficient les Coteaux."

Suivant en cela les axes définis dans le PIC URBAN :

• L'axe A, "emploi pour et par les habitants":

Mesure 1: aide à l'implantation d'activités, création de foncier et de "pépinières d'entreprises" ; objectifs, une surface aménagée de 4 600 m² et 120 emplois créés; 19,450 MF.

Mesure 1 bis: développement des commerces et services, dans l'idée de renforcer et développer les commerces et services existants et d'affirmer un espace de centralité au quartier ; objectif, une surface créée ou réaménagée de 2 000 m² ; 12,700 MF.

Mesure 2 : animation d'un dispositif de développement économique, aide à la création et accès à l'emploi des habitants ; 4,500 MF.

Mesure 3 : formations innovantes, qualifiantes et resocialisantes ; 5,200 MF.

Le volet économique désigne :

- Insertion par la formation et l'activité professionnelle et éducative ;
- Objectif réitéré de faire profiter la population active ou potentiellement active des Coteaux de l'accueil de l'activité, grâce à des mesures comme les avantages fiscaux, les outils de financement du PIC URBAN, le Plan de Reconversion Régional et Social ; un accent est mis sur les 150 emplois CES existants dans la commune et 200 emplois dans le cadre du PLIE à venir sur trois ans ;
- Lieu d'information et d'aide à la recherche d'emplois ;
- Accueillir un certain nombre d'entreprises ou d'ateliers artisanaux au sein même du quartier⁷, en pied d'immeuble ou par de nouvelles constructions ;
- Trouver un bon rapport entre l'accueil de l'activité et l'offre de résidence (nouveaux logement?) ;
- Restructuration du noyau commercial ;
- Maintenir et étendre l'accession à la propriété ;
- Aider les organismes bailleurs.

⁵ La question de l'espace public est scindée en deux : la réalité des problèmes du stationnement et des cheminements piétons et le projet urbain, axé sur l'aménagement des dalles de parking et la hiérarchisation paysagère. L'accompagnement social a pour objectif principal de calmer la tension, il est noté qu'il y a peu de culture en ce domaine dans le quartier ; les quelques travaux de pieds et d'accès d'immeuble ont fait du bien ; il subsiste une mauvaise attribution des logements. Quant à la réhabilitation — de 130KF/log.—, elle subit la pression des locataires, reste peu innovante et sans profondeur, en cela différente d'une recomposition de quartier.

⁶ La forme urbaine est entendue ici dans son évolution volumétrique, de schéma global de circulation et de désenclavement réel, physique du quartier. Le retournement des Coteaux concerne autant son image que sa réputation face au dynamisme de Mulhouse. Le soutien aux copropriétés est un appel à une aide de plus grande échelle pour la réhabilitation des bâtiments concernés dont les copropriétaires ne peuvent supporter entièrement la charge.

⁷ L'aménagement de locaux entreprises et ateliers d'insertion est "une des toutes premières actions qui vont s'engager" mais le foncier pour ce faire est rare au Coteaux, cf. les mesures du projet URBAN, p.8 du dossier de candidature pour la Zone Franche...

• **axe B "amélioration du cadre de vie" :**

Mesure 4 : requalification des espaces du quartier ; objectifs, une surface à aménager de 5 ha et 20 emplois créés, stabilisation des mouvements de rotation et de vente des logements ; 19,900 MF.

Mesure 5 : aménagements des liaisons à la ville, intégration à l'espace urbain, liaison avec parc des Collines, améliorer l'image du quartier aux abords ; objectifs, une surface à aménager de 4 ha, 0,7 km de voiries, 4 passerelles et 25 emplois créés ; 21,100 MF.

Le volet urbain, l'espace public et l'habitat, désigne :

- Le thème de "l'habitat dans un parc" et d'une charte d'écologie urbaine revient souvent ;
- On a vu dans l'étude du CREPAH, intérêt porté sur les marges du quartier, les liaisons paysagères, les dalles en béton des parkings, le stationnement et la circulation ; ces derniers sujets sont récurrents et inévitables ; l'étude insiste d'autre part sur la nécessité de diversifier l'habitat par la création de logements pour étudiants ou pour personnes médicalisées ;
- Les axialités et polarités dans le quartier⁸ ;
- Les espaces de vie et d'échanges, de sociabilité ;
- Étendre la réhabilitation au reste des immeubles, diversifier les typologies de logements ;
- La question des liaisons vers la ville : thème plus général en relation avec l'aménagement urbain environnant compris dans le périmètre de la zone franche, la jonction avec l'extension de la "technopole de la Mer Rouge".

• **axe C "rétablissement de la cohésion sociale" :**

Mesure 6 : travaux de sécurisation, caves, garages, parties communes, mission de surveillance ; 38,450 MF.

Mesure 7 : médiation sociale, gestion et prévention des conflits, de la délinquance, amélioration des services de proximité, 60 personnes formées ; 2,700 MF.

Mesure 8 : aménagement de lieux d'échanges, sport, culture et loisir, 70 jardins familiaux, 2 terrains de sport, 6 locaux associatifs ; 5,550 MF.

Le volet social désigne :

- Continuer les actions entreprises dans ce domaine, soutien au système scolaire, aides aux associations, services de proximité... ;
- Favoriser le lien et l'activité des habitants et des acteurs sociaux ;
- Prévention de la délinquance et de la toxicomanie ;
- Amélioration des services et des emplois publics ;
- Sécurisation du quartier, des accès aux immeubles, aux parkings ...
- Garantir une diversité de l'habitat et éviter la spécialisation communautaire grâce à une bonne connaissance de l'occupation des parcs de logements ;
- Accompagnement social lié à la réhabilitation...

⁸ Ce thème revient souvent dans les études et les groupes de travail. Doit-on fabriquer des centralités ? Doit-on dédensifier l'habitat ? Quels sont les éléments qui fabriquent de la ville ? Toutes questions d'ordre général qui doivent rester présentes à l'esprit dans les concertations mais ne pas favoriser de prises de position dogmatiques sans retour possible.

II- EXAMEN DES OUTILS D'ANALYSE PARTICULIERS :

1- Données Coteaux :

RECUEIL DE DONNÉES SUR LES COTEAUX., service d'urbanisme de Mulhouse, Avril 1995, Anne-Marie ROMAGNO, stagiaire.

Ce recueil, essentiellement iconographique, est le document de base pour l'agence d'urbanisme et ses partenaires dans la production du S.É.. Même si la lecture en devient austère il faut l'analyser page après page, lire et relire ces documents car il contiennent la possibilité d'une représentation morphologique du quartier des Coteaux tant sur le plan spatial que social.

A- DONNÉES CONCERNANT L'ESPACE BÂTI ET NON BÂTI:

a- GÉNÉRALITES :

• **Carte topographique :**

Le quartier des Coteaux est situé sur les petits contreforts des collines qui séparent les cours des rivières de la Doller et de l'III, cette dernière s'écoulant au sud-est du quartier, parallèlement au canal du Rhône au Rhin et aboutit à l'extrémité ouest de la ville-centre historique.

Les Coteaux bénéficient donc d'un certain relief, en particulier d'une avancée de ces collines — cote 260/265 m. — dans le périmètre de la dernière phase de construction de la ZUP, que nous nommerons les "tours-agglutinées" constituant l'essentiel du parc social locatif de la SAEM Habitat 2000 et la copropriété Delacroix.

• **Occupation du sol :**

L'analyse visant à révéler et mettre en valeur des parties de territoire dans le quartier est un des axes de travail importants du S.É.. Les premières remarques qui suivent ont trait à cette question du "micro-territoire" ou de "l'infra-quartier".

Cette carte rassemble beaucoup d'informations et fait apparaître des ensembles territoriaux distincts. Les caractéristiques communes de ces ensembles sont les dalles-parkings et les formes de stationnements extérieurs. Ces éléments seront abordés plus loin.

Il semble se dégager :

Un infra-quartier-nord, compris entre les rue H. Matisse, P. Loti, M. Grünewald et le bd des Nations où l'espace public, allant jusqu'aux abords des équipements est désigné comme satisfaisant.

Un infra-quartier-sud, compris entre les rue E. Delacroix, A. Camus et J. Verne, est désigné pareillement mais semble "souffrir" de l'emprise foncière des groupes scolaires.

Un infra-quartier-ouest, compris entre les rues J. Verne, F. Millet, H. Matisse et P. Cézanne qui conjugue espace végétal satisfaisant et contraintes d'emprises scolaires — i.e. CES J. Macé et école maternelle J. Verne.

Un infra-quartier-centre, compris entre les rues P. Loti, A. Dumas, H. Matisse et F. Millet qui rassemble les aspects négatifs d'occupation du sol : des aires végétale aux qualités inégales, des espaces résiduels importants, des dalles de garages et des contraintes de cheminements particuliers.

• **Statuts de propriété :**

Sans entrée dans le détail, L'OPAC, principal bailleur, occupe la périphérie des Coteaux, exception faite de la copropriété des "Peupliers" à l'est au carrefour Talvas et des deux tours de l'extrême nord-ouest du bailleur Logis-Est, SAHLM de Metz.

Le second bailleur en nombre de logement est la SAEM Habitat 2000 dans le sous-quartier central.

Le reste est fait de trois copropriétés, à l'est les copropriétés des Peupliers, au sud la copro. "E. Delacroix", au centre la copro. Plein-Ciel (Sasik syndic.).

• **Localisation des bâtiments :**

Une seule remarque d'ordre fonctionnel : les entrées d'immeubles, indiquées sur le plan montrent un accès à ceux-ci systématiquement à l'opposé des dalles-parking. Cela se comprend fort bien mais indique

également que l'usage des dalles dont on parle partout ne peut pas être une entrée possible, à moins de transformations des rez-de-chaussée. Les seules entrées du côté des dalles sont en sous-sol, au niveau des garages.

- **Série de photos :**

Les Coteaux et sa position de limite de l'urbanisation et de contraste avec les formes urbaines environnantes.

- **Hauteur d'immeubles et nombre de logements :**

Cette carte aide à visualisée un caractère morphologique essentiel des Coteaux : l'opposition, ou au mieux la déclinaison, de deux types d'architecture et d'urbanisme de ces années 1960-75.

En périphérie, plus deux éléments au centre, sont construits une série de 16 immeubles, "barres ou tours", orientés nord-sud, de grande hauteur — jusqu'à 22 niveaux, moyenne 12,9 niv. —, constituant chacun des entités séparés dont les prospects sont dans l'ensemble généreux et dont les éléments de liaison sont les dalles-parkings, mettant en relation les immeubles deux par deux au maximum.

Au centre et sud du quartier, nous avons au contraire comme susdit une déclinaison de l'architecture précédente avec une série de 18 bâtiments-tours agglutinés dont la hauteur moyenne est de 12,1 niveaux et la hauteur maximale de 18 niveaux. Les prospects y sont plus serrés que dans le cas précédent. L'orientation n'est pas marquée.

(Remarques)

Ces immeubles sont le fruit des théories urbaines et architecturales des années 1913-1933 qui voulait une forme de ville et d'habitat nouvelle où la nature envahirait la ville et l'habitat serait transformé en cellules autonomes agissant comme réceptacle et miroir de cette nature. Fondée sur un esprit rationaliste qui peut apparaître d'une froideur incomparable, ce mouvement d'idée a donné les moyens aux rationalistes constructeurs de l'après-guerre de bâtir des ensembles dans une conjoncture de reprise économique axée sur la production de masse.

Quoique l'on puisse dire sur la pauvreté architecturale des barres et tours du premier type, elles présentent des caractères spatiaux appréhendables par l'homme au sol : frontaux dans le sens de leur longueur, filants et traversants dans leur largeur. Quand on aborde le quartier dans le sens nord-sud la traversée visuelle est évidente, le sentiment qu'on peut parcourir ce quartier est fort. La largeur des prospects laisse régner un vrai ciel.

Pour les bâtiments du second type, l'effet visuel et spatial qu'ils provoquent est celui d'un écran omniprésent, d'une grande densité qui capte la lumière, fabrique de l'ombre au sol et dans les appartements eux-mêmes.

Il est certainement inutile de juger ces deux formes d'architecture. La première donne l'impression, malgré la densité d'habitation — 1/2 m² env. par pers. pour la barre Camus, 0,13 m² par personne pour l'ensemble —, d'une dispersion sur le territoire, la seconde l'impression d'une concentration — 0,11 m² par personne pour l'ensemble. C'est là deux formes d'habiter dont il faut connaître les qualités et défauts du point de vue de l'habitant lui-même.

- **Les dysfonctionnements :**

Là encore cette carte porte beaucoup d'informations, peut-être trop dans la mesure où sont reportés des dysfonctionnements de l'ordre de la vie sociale — vacances des logements et des garages, délinquance et insécurité, fragilité des commerces, — et d'ordre spatial — rupture paysagère et espace mal utilisé.

Les premiers font apparaître un secteur plus touché : le sous-quartier-centre qui chrystalyse tous les problèmes. Étant entendu que l'insécurité, en bonne partie liée aux parkings, est présente partout comme le sont les problèmes de stationnement. De plus il faut relativiser le document dans la mesure où l'OPAC a engagé des travaux de sécurisation dans ses garages, parallèlement aux campagnes de réhabilitation. Même remarque pour le stationnement qui fait l'objet d'une étude actuellement.

- **Le stationnement, suivi des équipements des ménages en voitures :**

Les remarques précédentes se confirment.

Le stationnement est un des points les plus discutés actuellement par les personnes intervenants aux Coteaux. Il s'agit d'une part de la sécurisation, entendue comme réparation des dommages et protection contre le vandalisme dans les garages et d'autre part du stationnement de surface dont le problème essentiel est le stationnement sauvage qui est le signe de besoins et d'usages impératifs. Le fait que l'infra-quartier-sud voit sa voirie complètement envahie par les voitures confirme clairement la sous-utilisation des garages dans cette zone.

L'équipement des ménages, est une source intéressante mais déjà ancienne, les habitants des Coteaux semblent posséder plus de voitures que dans le reste de Mulhouse, excentrement oblige. La répartition dans le quartier reflète peut-être une forme de richesse plus grande pour les parties où il y a plus de véhicules mais on peut avoir une belle voiture sans avoir beaucoup d'argent...

• Les flux de circulation :

Thème important, la carte est assez exhaustive et mêle la circulation automobile et piétonne.

Pour cette dernière, trois remarques : les cheminements principaux et secondaires indiqués reflètent certainement l'état existant mais l'information reste succincte, il faudrait étudier les trajets des habitants de manière rythmique. Quel trajet et à quelle heure ?

Les étoiles et flèches transparentes indiquent une faiblesse signalée dans l'accès et donc la pratique des dalles depuis le sol naturel.

Les flocons indiquent les arrêts de bus. Cela concerne les transports en commun qui viennent ci-après. Leur réputation est de bien desservir le quartier. À moins de remarques des habitants, les arrêts doivent être bien positionnés.

Pour les flux automobiles, les remarques sont assez similaires. La carte ne parle pas de flux de circulation mais de plan de circulation. La morphologie est simple : un réseau périphérique de cinq rues — rue M. Grünwald, bd des Nations, rue A. Camus, rue J. Verne et rue P. Cézanne —, un réseau secondaire de cinq "rues" en impasse — rue P. Loti, rue A. Dumas, rue E. Delacroix, rue F. Millet et rue H. Matisse — et dix accès, sans nom, à des parkings de surface dont certains s'enfoncent dans le quartier comme les rues précédentes.

Les éléments absents sur cette carte sont les taux de fréquentation des deux axes principaux nords. En effet les rue M. Grünwald et bd des Nations supportent un flux de circulation important lié aux deux axes d'entrée et de sortie ouest de la ville de Mulhouse : la route départementale D8bIII au sud du quartier et la route nationale N66 au nord qui conduit dans le sens Mulhouse-Morschwiller à l'autoroute est-ouest A36.

La construction de la Voie Rapide Ouest, présentée succinctement au début de cette note de synthèse, a précisément pour objet d'améliorer les flux de transit entre ces deux axes principaux à l'échelle de Mulhouse, donc de décharger les voies nord du quartier des Coteaux.

(remarque) :

Cette Voie Rapide Ouest est justifiée à la fois par les questions de transits automobiles pendulaires dans l'agglomération mulhousienne et par le fait qu'elle irriguera le futur "Parc des Collines" par l'ouest. Or, ce dit parc, devrait avoir au moins deux accès entre lui-même et les Coteaux aux coins sud et ouest du quartier. Ainsi la question de savoir quel sera effectivement le taux de fréquentation automobile sur le réseau primaire des Coteaux du fait de la présence de la zone d'activité des Collines semble nécessaire ? Les migrations alternantes, domiciles-travail, devraient se décharger à terme sur la Voie Rapide Ouest mais les flux journaliers liés à l'activité d'entreprises et de bureaux peuvent très bien se reporter sur le réseau local périphérique aux Coteaux où on roule très facilement à 80 km/h.

• Transports en commun :

Rappelons que le quartier est réputé comme étant bien desservi par les transports en commun.

(Remarques) :

Le quartier est le terminus de quatre lignes sur les cinq qui le desservent.

Deux des cinq lignes mènent à la gare.

Les lignes en question sont toutes orientées est-ouest, avec une bifurcation vers le nord pour les lignes 1 et 3 aboutissant à Illzach.

• **Réseaux d'égouts, d'eau, HTA et (à la fin des Généralités) chauffage urbain :**

Le premier est principalement alimenté par le nord, vers le centre commercial CORA côté Dornach et par la N66, côté Mulhouse et le deuxième de manière assez semblable, par la rue du Meunier côté Mulhouse. L'alimentation électrique principale vient également du nord par la rue des "trois épis" et la rue de Belfort et du sud par le bd R. de Brunstatt. Le chauffage urbain semble relié au zone universitaire attenante au quartier — IUT et CFA — mais les informations sont incertaines dans la mesure où on ne visualise pas les chaufferies.

• **Plan de la ZUP de 1962 et extrait de POS :**

Le plan de la ZUP de M. Marcel Lods, architecte, semble avoir été suivi assez loin. Les immeubles d'habitation et les équipements sont inscrits dans une trame orthogonale, les équipements scolaires sont dans la diagonale de cette trame. Seuls un certain nombre de commerces et d'équipements de proximité, type salle de spectacle n'ont pas été réalisés. Ainsi qu'une dernière tranche de travaux de logements qui s'est faite plus tard et d'une autre façon — les "tours agglutinées".

L'extrait de POS indique la zone de centralité de fait des Coteaux, classée UQ4, liée aux commerces intérieurs au quartier et dans la périphérie proche. Elle contient l'allée publique bordée de peupliers et ses abords dont une inclusion "curieuse" d'une partie de la copropriété Pein-Ciel. Vient ensuite la grande zone résidentielle, classée UN1c, qui jouxte la zone d'activité, classée NA1.

Le POS, nouvellement établi et modifier, a entraîné une baisse du COS qui met les bâtiment nouvellement réhabilités "hors la loi". Ce POS reste modifiable — cf annexe 1 de la convention du S.É. .

- Le classement UQ4 : *"La zone constitue le noyau de centralité des Coteaux et des quartiers voisins ; elle peut recevoir des programmes permettant de renforcer cette fonction"*⁹, le COS y est de 0,6 pour tous bâtiments et non fixés pour les équipements et services publics.

- Le classement UN1 : *"la zone est composée de secteurs à dominante de collectifs résidentiels organisés sous forme de tours et de barres, caractéristique de l'urbanisme "moderne". Une diversification des fonctions y est souhaitée, notamment dans les ensembles les plus importants."*¹⁰ Le COS des zones UN1a y est de 0,8 et non fixé pour les équipements et services publiques. La zone UN1c ne semble pas indiquée dans le POS de Mulhouse...?

- Le classement NA1 : *"le secteur NA1 est destiné à être urbanisé ultérieurement à l'occasion de la création d'une ou plusieurs zone d'aménagement concerté ... à recevoir des programmes d'activités non nuisantes et de loisirs dans un environnement paysager. Des continuités de voiries et de cheminements seront assurées entre les quartiers constitués et le secteur des Collines. Une zone verte assurera l'articulation avec les quartiers existants. Sous réserve des études de réalisation, les constructions seront localisées hors des lignes de crêtes."*¹¹ Le COS sera fonction du Plan d'Aménagement de Zone.

b- LOGEMENTS :

Ce deuxième chapitre est fait d'un certain nombre de cartes à thèmes et de la présentation des plans de logements. Malheureusement la présentation de ces plans n'est pas suffisamment explicite pour comprendre le fonctionnement des immeubles — la façon dont les appartements sont distribués par les ascenseurs par exemple.

• **Les logements, types et tailles, statuts et taux d'occupation :**

Types et tailles de logement : (au total 3371 logts).

- Parc OPAC Mulhouse Habitat : 1571 logts, les F4 sont en grande majorité, les F1 n'existent pas et un immeuble comme la "barre Camus" ne contient que des F3, F4 et F5.

- Parc SAEM Habitat 2000 : 821 logts, contient en majorité des F2 et F4 et pas de F1.

- Parc LOGI-EST, SAHLM : 270 logts, avec une répartition plus équilibrée dont des F1.

- Copropriété DELACROIX : 100 logts, pas de F1 ni de F3.

⁹ Page 137 du RÉGLEMENT du plan d'occupation des sols de la ville de Mulhouse, février 1994, disponible à l'AURM.

¹⁰ Page 65 du RÉGLEMENT du plan d'occupation des sols de la ville de Mulhouse, février 1994, disponible à l'AURM.

¹¹ Page 287 du RÉGLEMENT du plan d'occupation des sols de la ville de Mulhouse, février 1994, disponible à l'AURM.

Copropriété PLEIN-CIEL, SASIK-syndic : 284 logts, sans F1 ni F2, essentiellement des F4 et des F5.

Copropriété des PEUPLIERS, syndic HABITAT GESTION PLUS : 325 logts, uniquement composés de F4 !

Statut d'occupation :

Le tableau montre une très forte proportion de locataires par rapport aux propriétaires aux Coteaux comparativement à Mulhouse et à l'Unité Urbaine composée des 17 communes de l'agglomération mulhousienne.

La carte démontre s'il en était besoin que l'OPAC est le plus gros bailleur du quartier n'appliquant pas de politique d'accession à la propriété. Les plus forts taux de propriétaires se situant à l'est, territoire des copropriétés Plein-Ciel et Peupliers.

Taux d'occupation :

Les Coteaux connaissent un nombre de personnes par logement plus important que dans le reste de Mulhouse — respectivement 3,05 et 2,38. La répartition des taux d'occupation dans le quartier se calcule presque sur celle des statuts.

Les plus forts taux se situent dans le sous-quartier-centre, la résidence des Peupliers et dans les deux barres de la rue M. Grünwald. C'est un signe d'occupation de communautés étrangères, la communauté française produisant moins d'enfants. Signe confirmé par la concentration de grands logements dans les zones concernées et par l'histoire de la résidence des Peupliers qui a vu le nombre de ses propriétaires de l'origine baisser ces dix ou quinze dernières années aux profits des communautés étrangères, turque en particulier.

• **Les loyers, la vacance et le taux de rotation des logements :**

Les loyers de chacun des parcs locatifs sociaux sont extrêmement différents, la taille moyenne des logements également mais n'explique pas bien cette différence. En effet le parc de la SAEM est de loin le plus cher. Pour un gain de place de 8 à 20 m², correspondant respectivement à un logement de 50 m² et 90 m², il y a entre 530 F à 1 340 F de différence avec les loyers de l'OPAC, les moins chers. Toute opération d'envergure sur ce parc pourrait signifier une aggravation de ces différences, ce qui devrait influencer les décisions du propriétaire-bailleur.

Si les prix des loyers n'ont certainement pas beaucoup évolué depuis déb. 1995, date des chiffres, le taux de logements vacants dans le parc de la SAEM a fortement augmenté puisqu'en octobre 1996, il serait de 170 logts. Les taux de rotation indiqués sont ceux de l'OPAC, aucune conclusion à faire. L'OPAC d'une manière globale estime que la gestion générale des Coteaux suit une évolution normale.

• **Les copropriétés : état du marché immobilier.**

Les prix indiqués date de 1994, c'est la résidence Plein-Ciel qui a les prix les plus favorables à la vente et c'est la résidence des Peupliers qui a le plus de déclarations d'intention d'aliéner le bien — voir plus loin, l'étude d'OPAH sur cette copropriété.

• **Bilan des réhabilitations :**

Cette carte devrait être remise à jour mais permet des interprétations intéressantes.

Aujourd'hui, en ce qui concerne la partie nord du parc social de l'OPAC, les réhabilitations arrivent à leur terme finissant, en 1999, sur les tours au nord-est, 3 rue M. Grünwald et 27 bd des Nations. Le secteur en attente est au sud, les barres Camus et Verne, 48-66 rue A. Camus et 2-12 rue J. Verne, les tours au 1-3 rue A. Dumas étant faite, exceptés travaux de sécurisation en cours.

C'est donc le secteur sud du quartier — parc social OPAC et SAEM — qui est le plus à même de s'inscrire dans le cadre des mesures URBAN et ZONE FRANCHE en ce qui concerne l'accueil d'activités, voire de services publics, et l'objectif de diversification de l'offre des logements. L'occasion est donnée là d'envisager des types d'intervention plus en profondeur que ce qui a été possible sur le reste du parc.

Les copropriétés apparaissent comme un dossier "à part" dans la mesure où les difficultés, essentiellement financières, des propriétaires rendent les possibilités d'intervention délicates et spécifiques.

• **Les documents suivants du recueil** sont la présentation de ce qui a été réalisé sur le parc de l'OPAC et une étude préalable sur la barre Camus qui fait actuellement l'objet d'une consultation d'architectes dont le sujet est l'accueil d'activité en pied d'immeuble.

c- FORMES URBAINES :

• **Les points noirs :**

Sont identifiés :

- Six dalles-parkings sur dix. L'étude sur le terrain unité après unité devrait préciser ce regard. On peut se demander pourquoi l'intervention ne serait pas souhaitable sur l'ensemble des dalles.
- Le stationnement : si la constatation que la quasi-totalité du stationnement de surface pose problème, les conclusions actuelles, au-delà de l'étude en profondeur menée actuellement, penchent en faveur d'une intervention apportée îlot par îlot.
- Même remarque, pour l'assertion "espaces libres mal ou peu utilisés" doit être précisée in situ.
- L'assertion "architecture peu valorisante" est un point de vue qui est difficile à manipuler car la tentation de la généraliser est grande.
- De même pour les "ruptures paysagères", d'une part un certain nombre travaux ont été engagés depuis 1994, d'autre part on peut élargir la notion à d'autres endroits du quartier.
- De même pour les "blocages visuels" pointé sur l'axe-promenade entre le CCL et le Mutant. On pourrait défendre les qualités "d'intimité" de cette promenade.
- "carence en espaces verts" : c'est le parc de la SAEM qui est stigmatisé et confirme l'attention portée sur ce patrimoine par l'ensemble des études et des interlocuteurs.
- La mise en exergue du carrefour Nations-Grünwald est significative dans la mesure où l'axe de liaison avec la ville centre envisagé démarre à cet endroit.

• **Espaces non bâti :**

Ce document présente des travaux d'aménagement de terrains de jeux et de sport qui sont aujourd'hui réalisés et des axes d'intervention en matière d'espace public qui sans être caduques sont à replacer dans l'élaboration actuelle du S.É. .

• **Les cartes suivantes** constituent des extraits du rapport de stage de Mlle Anne-Marie Romagno sur le stationnement et dont la note de synthèse fait état plus loin.

• **Extrait projet urbain mulhousien :**

Ce plan d'ensemble apporte les intentions générales contenues dans le projet urbain de Mulhouse pour les Coteaux. Elles définissent le contexte du projet urbain du quartier. Nous retiendrons trois éléments : la circulation automobile par l'ouest — la future Voie Rapide Ouest —, les axes de liaison à la ville centre par le bd de Paris et la rue de l'Illberg, les liaisons avec les zones d'activité — parc des Collines et extension de la ZAC de la Mer Rouge.

• **Extrait URBAN :**

- "Le croissant Ouest", les Coteaux entourés d'activité universitaire et tertiaire — université et parc des collines.
- Le "schéma de principe de restructuration des espaces non bâtis" où se précisent les intentions de liaison avec le parc des Collines par le parc Jules Verne, bande verte entre les Collines et les Coteaux ; l'axe central de recomposition du quartier.

d- FONCTIONS URBAINES :

• **Localisation des équipements et des commerces :**

En matière de commerces :

- Le supermarché MUTANT, 560 m² : il est en perte de vitesse depuis l'implantation du magasin SUMA, devenu ATTAC, et du petit complexe commercial LE TREFF, pas indiqué sur cette carte. Il sera fermé fin décembre 1996...

- La "bande" commerciale Grünewald-Nations, comprenant une boucherie, une boulangerie, un café, une laverie, une pharmacie — dite "des Peupliers" ? —, sur une surface d'environ 400 m² : le devenir de ces commerces est difficile à prévoir, ils fonctionnent malgré la concurrence mais leur clientèle est issue essentiellement du quartier. L'ensemble a une façade arrière vers l'axe-promenade ingrate et opaque.

- L'ensemble commercial Verne-Camus, constitué d'un coiffeur, d'une pharmacie et d'un "drugstore" : son évolution est tout aussi incertaine et dépend pour partie de l'évolution de cette partie sud du quartier — îlot Camus-Verne-Dumas-SAEM.

- Deux commerces isolés : une boulangerie et un commerce asiatique au 19 rue E. Delacroix.

En matière d'équipements scolaires :

- Il y a sur le site quatre maternelles — J. Verne, Plein-Ciel 1 et 2 et A. Camus. Ces deux dernières sont relativement "enclavées", au pied du parc de la SAEM et subissent une forme de retournement d'usage de leurs entrées vers les parkings de surface attenants.

- Retournement que subit également l'une des deux écoles primaires, l'école H. Matisse. L'autre est l'école L. Pergaud. Son état extérieur, préau en particulier est assez délabré. Le CFA du quartier, ex-école A. Camus, est soumis à des options de changement d'affectation qui peuvent rentrer dans le cadre du S.É. .

- Le collège Jean Macé : Le taux de redoublement en sixième est très élevé mais le groupe scolaire ne fait partie d'aucun cadre administratif particulier, type ZEP.

- Dernier point, le COSEC ou gymnase qui profite aux groupes scolaires autant qu'aux associations et enfants du quartier.

En matière d'équipements publics :

- Une bibliothèque,
- Un centre médico-social,
- Un bureau de poste et , attenants, une agence de la Caisse d'Épargne,
- Un centre culturel, le CCL,

Ces quatre équipements étant à proximité l'un de l'autre, regroupés vers l'axe-promenade.

- Deux MJC, au pied des tours Verne et Camus,
- La chapelle St Luc.

• Localisation des fonctions autres que le logement dans le patrimoine social :

Sans passer en revue l'ensemble des associations et locaux de services de proximité, on peut remarquer :

- 8 locaux sur les 21 présentés concernent des associations de locataires ou de résidents.
- 6 locaux sur les 21 concernent des services publics de proximités — agence SAEM, service social, médical...
- 2 crèches, ce qui semble étonnant par rapport au nombre d'habitants...
- 1 cabinet médical,
- 1 association dirigée vers l'emploi,
- 1 local pour les scouts de France du quartier,
- 1 local pour la fédération des malades handicapés.
- 1 local pour une entreprise de BTP, associée aux travaux de réhabilitation.

Cette liste n'est peut-être pas exhaustive mais montre une activité associative assez forte, donc des interlocuteurs potentiels nombreux pour l'action de concertation à mener tout au long de l'élaboration du S.É..

• Localisations des associations...

Une remarque essentielle : la dispersion géographique est frappante. D'autant qu'il se confirme sur le terrain qu'il y règne également une dispersion de réseaux d'échanges et de collaboration entre les associations.

• Localisation des emplois :

Cette carte présente le nombre d'emploi sur le site des Coteaux dans les institutions publiques — groupes scolaires, bibliothèque... — et les bâtiments d'habitation — professions médicales, garderie, entretiens... ce documents est, tel quel, d'une utilisation difficile. Il faudra se renseigner auprès de l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne pour toutes informations nécessaires.

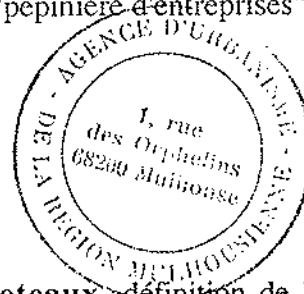
• **L'accueil d'activités :**

Cette carte n'est plus tout à fait à jour. Les projets des barres 15 à 39 rue M. Grünewald sont aboutis ; ceux de îlot 3 rue M. Grünewald—27 bd des Nations sont en cours de réhabilitation ; ceux des barres Camus et Verne, "plate-forme pour l'emploi", sont en cours de concertation et rentrent dans le cadre du S.É. ; enfin ceux du parc de la SAEM sont en attente, dépendant des procédures d'acquisition de ce parc.

Les documents suivant présentent les "agora" — types de "locaux communs réglementés" qui ont été abandonnées — et un des projets de la plate-forme pour l'emploi ou "pépinière d'entreprises".

B- DONNÉES CONCERNANT LA POPULATION :

a- GÉNÉRALITÉS :



• **Les 17 quartiers de Mulhouse et les 11 îlots des Coteaux**, définition de l'INSEE en 1990.

• **La population** avec les densités en nombre d'habitants par ha, les évolutions en nombre d'habitants par tableaux et diagrammes, les pyramides d'âges.

Remarque : la population baisse dans les Coteaux et dans Mulhouse mais le pourcentage de jeunes de moins de 20 ans baisse encore plus.

• **L'âge des habitants** : les pics de la classe d'âge (0-14 ans), correspondant au pics de la classe d'âge moyenne (20-39 ans), sont situés dans le parc de la SAEM, dans les barres Camus et Verne. Les pics de la classe d'âge (40-59 ans) et (+60 ans) sont situés au nord dans les tours Grünewald et Nations et au centre dans la résidence des Peupliers.

• **Les migrations** : les cartes sont claires, on constate une plus grande stabilité d'occupation du logement dans la partie nord du quartier et dans la copropriété Plein-Ciel. Le parc de la SAEM, les barres Camus et Verne et la copropriété des Peupliers étant soumis à une plus forte rotation.

Même remarque pour la stabilité d'habitation dans la commune aux différences près : îlots Camus-Verne semble être habité, donc demandé, par une population locale alors que le parc Logi-Est semble être habité par une population propre à la clientèle de la SA d'HLM de Metz, donc extérieure au quartier.

• **Les étrangers** sont plus représentés dans le parc de la SAEM, dans l'îlot 15-39 rue M. Grünewald dont la réhabilitation est achevée et dans la résidence des Peupliers, illustration de l'histoire de cette copropriété.

• **La taille des ménages** : les grandes familles, entendue 3-4 et 5-6 personnes, sont de loin les plus nombreuses dans îlots 15-39 rue M. Grünewald, le parc de la SAEM et dans la résidence des Peupliers. Comparés aux pourcentages d'étrangers, ces taux illustrent de manière frappante les phénomènes de "spécialisation des immeubles", dus en partie à la concentration des grands d'appartements.

Les plus forts taux de petites familles sont concentrés au nord dans la barre Matisse impaire, 3-13 rue H. Matisse, dans les tours 3 rue M. Grünewald et 27 bd des Nations et dans les tours du 1-3 rue A. Dumas. Illustration du fait que la population dans ces immeubles est en grande partie celle des origines du quartier. Les enfants de ces familles étant partis aujourd'hui.

b- POPULATION ACTIVE :

• **Taux d'activité et de chômage** : c'est la carte du chômage qui parle le plus. Là encore ce sont le parc de la SAEM et les barres Camus et Verne les plus touchés.

- **Demandeurs d'emploi et bénéficiaires de l'APL** : pour la première rubrique, c'est dans les copropriétés Delacroix et Plein ciel qu'on a le moins de demandeur d'emploi, de 0,09 à 0,03 dem./logts. Pour le reste du quartier les taux évoluent autour de 0,26 dem./logts, avec une pointe de 0,39 pour la barre Camus.

Pour la deuxième rubrique, c'est le parc de la SAEM qui est en tête.

- **Les catégories socioprofessionnelles** : les cadres sont situés en grande majorité dans la résidence Plein-Ciel, les employés représentent la grande majorité avec un pic dans la barre Camus.

- **Les navettes domicile-travail** : les cartes montrent qu'une très grande majorité des actifs occupés travaillent dans la commune, signe que les liaisons avec la ville existent de fait.

c- DIVERS :

- **Périmètre de fréquentation des écoles :**

La carte des écoles maternelles montre que celles-ci concernent essentiellement les enfants du quartier, seule la maternelle J. Verne a un périmètre plus étendu mais qui s'étend sur un territoire rural... ; la carte des écoles élémentaires et collège indique que l'école Louis Pergaud va chercher un peu au-delà des Coteaux dans la zone universitaire et que celle, de la rue H. Matisse se calque sur l'aire d'influence du collège Jean Macé. On peut dire que d'une manière générale, l'enseignement aux Coteaux fonctionne surtout en vase clos.

(Remarque) :

Il est intéressant de voir que le nombre d'élèves des écoles élémentaires est en baisse alors que celui des maternelles se stabilise. Cela veut-il dire que les enfants plus âgés vont au fur et à mesure chercher l'enseignement hors du quartier ?

- **Les élections, nombre d'inscrits, abstention** : le nombre d'électeurs baisse.

(Remarque) :

Deux hypothèses : soit les mineurs sont de plus en plus nombreux, auquel cas il y aura bientôt plus d'électeurs. Soit le désintéressement gagne et les chiffres indiquent la baisse chronique de la participation de chaque citoyen majeur au jeu de la démocratie. Les taux d'abstention n'ont pas énormément changé depuis 1981.

- **Éléments de conclusion :**

Ce recueil de données sur les Coteaux est un document essentiel. Il a permis de mettre en exergue des composantes principales du quartier et d'autres, spécifiques à chaque îlots, entendus dans le découpage fait par l'INSEE. Ces îlots se différencient petit à petit et font apparaître des priorités. Mis à jour par les études de 1996 et une "campagne" sur le terrain, le recueil et le commentaire ci-avant doit aider à comprendre quel sont les grands axes d'intervention.

En ce qui concerne l'habitat, le quartier sud semble se dégager des autres — le parc de la SAEM, les barres Camus et Verne, la résidence des Peupliers.

Le volet scolaire reste imprécis et nécessite d'être fouillé.

Les études sur les services et commerces sont en cours.

Quant aux mesures concernant l'espace public, aucune études, exceptée celle du stationnement, n'a été approfondies. L'analyse doit être poussée plus loin. Le regard de l'urbaniste, de l'architecte, du paysagiste sur le terrain est essentiel. De ce regard émergera une hiérarchisation par îlots, analyse du "micro-territoire"¹² qui pourra être comparée au "découpages" faits par les différents acteurs et habitants du quartier.

¹² Cf article de P. REVAULT et R. TABOURET, "Actualité et efficacité du processus du projet urbain", dans Le projet urbain mulhousien, buil. n°2/1993 de la Société Industrielle de mulhouse.

Il manque une étude sur les flux, un essai de "rythmo-analyse" comme le nomme Henri Lefèvre — flux piétons au moment de la sortie d'écoles, du cultes, lieux de rassemblement.... Si elle n'est pas lancée, l'AURM se chargera de l'ébaucher.

Le volet circulation et stationnement apparaît presque comme un dossier à lui tout seul. C'est le volet le plus avancé dans les études. Il pourrait être le premier dossier débattu, comme test, dans la concertation avec les habitants.

2- Espaces extérieurs et stationnement :

ÉTUDE RE RESTRUCTURATION ET DE MISE AU POINT D'UN NOUVEAU MODE DE GESTION DU STATIONNEMENT DANS LE QUARTIER DES COTEAUX,

Diagnostics, l'EDA, sept. 1996. Propositions, octobre 1996.

À l'heure d'aujourd'hui, cette étude arrive à sa troisième phase, celle des propositions dessinées et chiffrées qu'il faudrait intégrer vraiment au processus d'élaboration du S.É. .

Les résultats d'analyse sont aboutis et les solutions pour remédier au stationnement sont connues, même si elles ne sont pas précisément formalisées, exception faite du travail d'Anne-Marie Romagno (voir plus loin). Ces solutions s'inscriront dans un schéma général de circulation qui peut prendre trois formes (scénarios). Le modèle existant en impasse, le modèle par "bouclage" des îlots, celui de traversée.

Chacun peut avoir un point de vue théorique sur la question, il s'agira d'opter pour un scénario, ou même pour une combinaison des trois, après avoir fait la démonstration du choix. Cette démonstration sera le résultat du travail de l'urbaniste-conseil et de l'AURM, du travail de l'équipe de l'EDA, de celui de concertation avec les habitants...

Principales remarques à propos de l'étude de l'EDA :

Dans sa première phase de travail, l'équipe de l'EDA a rassemblé et justifié les remarques essentielles à propos des problèmes de stationnement aux Coteaux sur les deux volets principaux qui devraient être traité séparément, le stationnement de surface et le stationnement dans les garages — le travail interactif entre ces deux volets et les options du S.É. n'étant, bien sûr, pas à proscrire.

• **Pour ce qui concerne le stationnement de surface :**

Analyses :

La question très justement posée est le fait de décider si le stationnement de surface en nombre est tolérable ou pas ?

Ce stationnement illicite représente plus de la moitié du stationnement total. Il est pour partie fonction de l'occupation faible des garages. Il s'explique par un aménagement et une accessibilité aux immeubles irréguliers. Il est donc très variable suivant les différents sites du quartier.

Une des autres raisons de ce stationnement illicite est l'apport extérieur, non-résidentiel, de voitures. Ce surplus se fait sentir moins autour des commerces des Coteaux où ce stationnement est entendu comme appartenant aux habitants qu'autour de bâtiments publics tel le CFA, l'école Camus ou le CES Jean Macé.

En amont de ces analyses se situe, plus généralement, la question de la hiérarchie du réseau viaire aux Coteaux, du gabarit des voies de dessertes intérieures et du statut de l'espace public qui les bordent.

Le premier renvoie au préambule de ce chapitre. Le deuxième concerne par exemple l'accessibilité aux voitures pompiers et camions poubelles, les problèmes de visibilité des automobilistes. Le troisième à la qualité et constitution des trottoirs et des cheminements piétons.

Solutions :

L'étude a précisé des solutions volontaires — bouclage dans un premier temps puis restructuration générale du réseau viaire par traversée — en intégrant dans l'analyse des options urbaines qui ne sont en rien, actuellement, décidées — démolitions d'immeubles et de garages rue Delacroix...

Cette volonté "d'ouvrir" le quartier par un réseau viaire intérieur s'appuie, entre autre, sur la constatation que le stationnement fonctionne mieux dans les îlots ou une ou plusieurs voies sont reliées au boulevards de ceinture.

• **Pour ce qui concerne le stationnement des garages :**

Analyses :

S'il est évident que les garages représentent un produit de confort supplémentaire, leur état technique, la sécurité — incendie, liaisons avec les logements ... — sont des points essentiels dans la motivation des habitants de les occuper.

Ces premiers points ne semblent pas être satisfaits à l'exception des garages du parc de Mulhouse Habitat qui a entamé ces travaux de sécurisation. Les garages du parc de la SAEM dont ceux de la résidence des Peupliers, ceux des différentes copropriétés n'ont pas été sécurisés. Ceux de la rue Delacroix en particulier sont construits sur deux niveaux et 180 garages ont été neutralisés.

Les prix de location des garages :

- SAEM : 150 F/mois,
- MULHOUSE HABITAT : 180 À 220 F/mois,
- Loueurs privés, extérieurs aux Coteaux : jusqu'à 350 F/mois.

Solutions :

Elles consistent d'une part à poursuivre les travaux de sécurisation, d'autre part en la proposition d'un mode de gestion de surveillance des garages à l'échelle des Coteaux, par équipes de deux personnes — surcharge de coûts par garage compris entre 90 et 150 F TTC.

De ces deux formes de services, la première existe déjà, l'EDA peut peut-être apporter des mises en œuvres plus intéressantes. La deuxième est un produit type que l'EDA peut commercialiser et gérer. Elle s'adresse aux différents bailleurs en présence aux Coteaux. C'est à eux de décider...

ZUP DES COTEAUX, DALLES DE PARKINGS, PRÉ-ÉTUDES DES AMÉNAGEMENTS, CATALOGUE DE SOLUTIONS, C.E.S.T.E. S.A., produit par Mulhouse Habitat, deux versions complémentaire, novembre 1996 et janvier 1997.

La réflexion menée par le bureau d'étude est pragmatique. Après avoir examiné un certain nombre d'exemples en essayant de les rapporter aux différentes situations des Coteaux, l'étude traite deux dalles dans le quartier et propose un aménagement chiffré. En fin d'étude, est donnée un tableau de critères d'évaluation avec avantages et inconvénients.

Parmi les exemples, il faut citer celui de dalles sur lesquelles des murets rehaussés supportent un ajout de terre végétale et constituent une forme de privatisation de l'espace. Le coût se situerait entre 500 et 600/m². Pour information, la dalle de la barre Camus fait environ 4 000 m², le coût d'aménagement serait 2,4 millions.

Le tableau des critères d'aide à la décision joint à la note donne un point de vue sur la démarche à suivre...

LES COTEAUX, ESPACES EXTÉRIEURS ET STATIONNEMENT, Service d'Urbanisme de Mulhouse, Charles MOREAU stagiaire, janvier 1993.

LES COTEAUX, ESPACES EXTÉRIEURS ET STATIONNEMENT, OPAC Mulhouse Habitat, Anne-Marie ROMAGNO stagiaire, août 1994.

Sans rentrer dans le détail de chaque étude un certain nombre de remarques sont à faire concernant les approches analytiques du quartier, les solutions particulières apportées aux problèmes du "stationnement" et les solutions générales proposées pour les "espaces extérieurs" ou "espaces publics".

Pour **Charles Moreau**, l'accent est mis sur une connaissance sur place des cheminements ; la nécessité d'envisager un scénario lourd de circulation dans le sens de la traversée du quartier des Coteaux ; le développement d'un pôle commercial sur le bd des Nations ; l'importance de la liaison avec le Parc des Collines.

Pour **Anne-Marie Romagno**, au delà de l'analyse générale du quartier, commune à tout observateur extérieur, la remarque est faite d'une absence de constructions intermédiaires et donc de leur nécessité. Les orientations de son travail se scindent en deux :

- L'aspect extérieur orienté vers l'espace public, la circulation périphérique en rapport avec la Voie Rapide Ouest, les continuités paysagères vers le Parc des Collines, les liaisons avec les quartiers voisins et la revitalisation des commerces.
- L'aspect intérieur avec les questions du stationnement, des cheminements piétons et de l'aménagement des dalles des garages.

A propos du stationnement, les études ne diffèrent pas tellement sur l'aspect quantitatif et chiffré¹³ mais plutôt sur les solutions apportées. Grossièrement C. Moreau inscrit son intervention dans l'existant, trouvant des poches de stationnement supplémentaires sur les voies de circulation qu'il veut systématiquement traversantes, A-M. Romagno fait un travail plus approfondi de recomposition du sol, en particulier sur les abords du quartier, au pied des grandes "barres" de la rue A. Camus¹⁴.

Pour ce qui concerne l'espace public, il est frappant de voir que les grandes orientations proposées par les deux stagiaires, M. Moreau et Mlle Romagno, convergent. On y trouve un axe existant renforcé, est / ouest, depuis le groupe commercial "le mutant" jusqu'au centre culturel et de loisirs, CCL et trois axes transversaux, nord-sud, qui tentent d'apporter une certaine porosité au quartier dans sa plus grande longueur. Vers le parc des collines les deux propositions aboutissent aux mêmes endroits.

¹³ Il faudra pour cette question se reporter à l'étude la plus récente, celle de L'EDA.

¹⁴ De plus son étude présente les résultats de l'analyse technique faite par SOCOTEC-Mulhouse à propos de l'intervention sur les dalles des parkings qui, en bref, conclue sur une utilisation modérée des dalles elles-mêmes : limitée au parking de véhicules légers, à la contrainte d'utiliser des structures bois ou acier pour d'éventuelles constructions, à des contraintes précises en matière de découpages et de remblais latéraux des dalles. La possibilité de plantation semble acquise, à concurrence d'une quarantaine de centimètres de terre végétale.

3- Patrimoine :

SAEM HABITAT 2000, audit et différents documents, avril-sept.1996

Cette série de documents, compulsés entre février et avril 1996, avaient pour but de donner des "éléments d'expertise de la société aux plans de sa situation financière, de gestion et patrimoniale..." afin d'engager des mesures pour exploiter et maîtriser de manière saine le patrimoine ; préserver la vocation sociale de la SAEM Habitat 2000 ; conduire à un redressement financier.

La SAEM Habitat 2000 résulte de la **fusion** au 01/01/1993 de trois sociétés : la Société Civile Habitat & Loisirs de 1951, la SAEM de Construction Immobilière de Mulhouse de 1959 et de la SAEM des Coteaux de 1971.

Les **actionnaires** principaux de la SAEM Habitat 2000 sont la ville de Mulhouse (58,36%) et la Caisse des Dépôts et Consignations (39,21%), vient après une série de 14 petits actionnaires.

Sur le **plan financier**, la situation n'est pas brillante même si aujourd'hui la société est maintenue en équilibre par les actionnaires principaux. Les dettes contractées tiennent essentiellement aux impayés de loyers, à la vacances des logements en augmentation et à un fonctionnement de gestion délicat, en particulier le rapport parle d'un trop grand éloignement entre le siège social de la SAEM Habitat 2000 — 22 rue H. Matisse aux Coteaux — et celui du prestataire Mulhouse Habitat qui se charge de la gestion administrative, locative et de l'entretien.

Le **patrimoine** principal de la SAEM Habitat 2000 concerne le parc locatif de 821 logements aux Coteaux. Logements réputés spacieux dont les loyers et charges sont en moyenne plus élevés que ceux de la ville et qui sont répartis de la manière suivante : 26% de T2, 7% de T3, 43% de T4, 24% de T5. La SAEM Habitat 2000 possède également des garages, 651 liés au parc locatif, 414 répartis dans le quartier et dans le reste de la ville.

L'activité de promotion immobilière est modeste mais existe.

D'un point de vue **technique**, "les bâtiments de la SAEM sont structurellement sains, mais il y a eu des oublis au moment de la PALULOS (fenêtres + mécanismes ascenseurs par exemple) et le type même de bâti (grande hauteur - niveau d'équipement) nécessitent l'engagement de frais de gros entretiens et de grosses réparations lourdes — entre 40 et 60 MF/10 ans."

Tout est dit sur les conditions de reprises de ce patrimoine. **Actuellement**, la concertation attend les offres d'un nouveau bailleur pour ce patrimoine social, le futur acquéreur devrait être nommé dans les mois qui viennent...

(NB) :

À l'heure du mois de février 1997, la Société Anonyme de Franche Comté — SAFC — a signé un accord avec la SAEM de reprise de la gestion du parc dans les deux/trois ans à venir, au termes desquelles la SAFC pourrait racheter le patrimoine.

**ÉTUDE D'OPAH, RÉSIDENCE DES PEUPLIERS, n°36 à 46 rue A. Camus, n° 9 à 21
bd des nations, rapport de l'ARIA, sept. 1996.**

Partie I- ÉTAT DES LIEUX :

Chap. I- Gestion et points de blocages :

La "résidence des Peupliers" se situe à la pointe est du quartier, sur le rd-pt "A. M. Talvas", à la croisée du bd des Nations et de la rue A. Camus. Constituée de deux "barres" de 13 niveaux, représentant 150 logts pour le 36-46 rue A. Camus et 175 logts pour le 9-21 bd des Nations. Les parkings sous dalles les joignant appartiennent à la SAEM. Les immeubles ont été construits entre 1962 et 1964 dans le cadre de la ZUP.

C'est une copropriété qui a vu progressivement...

- "le départ de copropriétaires occupants, souvent les premiers acquéreurs", arrivés à l'âge de la retraite et désirant un autre mode d'habitat.
- "l'arrivée de populations peu solvables ...qui deviennent des accédants par défaut",
- "le maintien ... de propriétaires occupants captifs d'un logement dévalorisé" ... et qui connaît des tendances de dégradation..."
- l'augmentation des impayés de charges ... (de 1/3 à 1/2 du budget de fonctionnement)
- l'inexistence d'une capacité d'investissement...
- Une accélération des mutations..." dans le sens d'une utilisation du logement de plus en plus fonctionnelle, sans but patrimonial."

Gestion :

Les assemblées générales restent houleuses malgré une assiduité en hausse et les conseils syndicaux, composés essentiellement de propriétaires occupants, souvent anciens propriétaires, vivent un sentiment d'impuissance dans leur assistance à la gestion du syndic.

Le syndic, Habitat Gestion plus, est en but à une mauvaise acceptation et cristallise sur lui les sentiments négatifs. La copropriété à plus de trois cents vingt cinq personnes morales est un exercice difficile...

Finances :

Le rapport note un lourd montant d'impayés mais un exercice général à peu près stable. 40% du budget est consacré aux charges communes, le chauffage représente 30% de ce budget.

Les impayés correspondent à ces charges et à un passif dû à la liquidation de la société EUROPRIME qui n'a pas honoré des engagements de travaux sur la résidence.

Les charges en général sont perçues comme trop importantes. En particulier sont remises en cause celles qui résultent de l'entretien des garages et des dalles. D'une part les premiers appartiennent à la SAEM Habitat 2000, d'autre part les secondes sont considérées comme un espace public revenant à la charge de la ville — un terrain de basket a été aménagé sur l'une d'elle.

Chap. II- des travaux de réhabilitations nécessaires mais difficiles à mettre en œuvre :

A- Le diagnostic : priorités et coûts de travaux.

Réalisé par l'entreprise URBAN, il comprend :

- Les travaux prioritaire de sécurité — étanchéité, incendie..., coût global de 66 515 FHT par logts pour barre rue A. Camus et de 63 105 FHT pour barre bd des Nations.
- Les travaux d'amélioration esthétique et psychologique — façades et halls d'entrées, coût global de 25 600 FHT /logts.
- Les travaux contribuant aux économies de charges — remplacement d'ascenseurs, coût global de 9 120 FHT /logts.

Les travaux non prioritaires ou différables dans le temps — cages d'escalier..., coût global de 37 640 FHT /logts.

B- Des propriétaires conscients... mais inquiets... :

Dans l'espace privatif, les travaux engagés dates en général de l'arrivée des occupants. Plutôt bien tenus, ces logements souffrent d'un mauvais état de la plomberie et de l'électricité. Les travaux se font peu par manque de conscience du danger encouru et du fait qu'ils ressortent de dépenses privées.

Les parties communes sont le reflet du sentiment de copropriété et d'intérêt commun. Les cages d'escalier sont dans un état d'entretien irrégulier...

Les travaux souhaités par les habitants :

C'est le sentiment de "honte" et de "crainte" qui motive les demandes. Honte par rapport à l'image extérieur des immeubles, crainte par rapport à une éventuelle dévalorisation du patrimoine et au problème d'insécurité.

Le problème de fond quant à l'engagement des travaux étant d'assainir la situation financière de la copropriété vis à vis des impayés.

Deux points restent en suspend :

- Le statut et le devenir des garages qui sont propriété de la SAEM mais utilisés en majorité par les habitants des Peupliers. Concomitant à cette question, ces garages sont de moins en moins utilisés et sont en nombre insuffisants, le stationnement se fait en surface où le manque de place est criant...

- Le statut des dalles de ces parking et des escaliers dont le coût d'entretien revient à la charge de la copropriété. La nécessité d'un aménagement clair et volontaire se fait sentir. L'usage en fait un lieu public de passage et/ou de jeu pour les enfants. La question est à renvoyer dans le cadre du S.É. .

Chap. III - Une population diversifiée :

A-Bilan des enquêtes réalisées :

Immeuble Camus 150 logements : 90 copropriétaires occupants, 36 locataires, 34 copropriétaires bailleurs, 15 absents, 5 refus, 4 logts vacants.

Immeuble Nations, 175 logements : 93 copropriétaires occupants, 45 locataires, 44 copropriétaires bailleurs, 26 absents, 4 refus, 7 vacants.

Les occupants, propriétaires et locataires :

Une population jeune, 70% de moins de 40 ans dans l'immeuble Peupliers-Nations et 67% dans le Peupliers-Camus, avec un pic de jeunes de moins de 18 ans au 9-21 bd des Nations et de personnes de plus de 60 ans au 46 rue A. Camus.

Une population étrangère importante : 52% pour Peupliers-Camus, 38% pour Peupliers-Nations.

Les bailleurs, non occupants :

Une population à 64% plus de 60 ans, beaucoup de retraités. Ils sont "*la plupart confrontés à un sentiment de lassitude et de désintérêt.*" (p. 48)

B- L'arrivée dans la résidence :

L'étude distingue **trois périodes d'acquisition :**

1962-64, de la construction au mil. des années 1980:

"L'acquéreur type est un cadre moyen...{ceux}, présent actuellement, sont pour beaucoup des propriétaires captifs..."

Mil. 80 au déb. 90 :

"L'acquéreur type est un employé...Il rembourse encore les mensualités. Étant donné la dévalorisation du coût des logements, {une plus value à la revente est difficile}... ces propriétaires peuvent également être considérés comme captifs."

Déb.90 à aujourd'hui :

" Il s'agit pour la plupart de propriétaires par défaut... En effet, la saturation du parc locatif social et la requalification vers le haut du parc locatif ancien (cf quartier Briand-Franklin) tendent à conférer au parc locatif récent un nouveau rôle d'accueil. L'accession {résulterait} d'un ensemble de contraintes résidentielles et sociales. Un apport financier faible à l'achat, des emplois précaires {ne permettent pas à ces propriétaires} de faire face aux charges de fonctionnement courantes." (p.47)

Cette histoire du peuplement revêt dans la réalité des formes de conflits. Ce sont les communautés étrangères et spécialement turques qui ont mis à leurs profits, ou leurs dépens, les conséquences de la

politique du logements en centre ville, axée sur une rehausse de la valeur locative. Les turcs ont, traditionnellement, un sentiment communautaire très fort et se rassemblent. Ils ont un comportement d'entraide à l'intérieur du clan avant celui de responsabilité vis à vis d'une copropriété. Les "anciens", c'est-à-dire les copropriétaires d'avant 1990-91 ont stigmatisé les difficultés de la copropriété sur les "nouveaux", dont le groupe turc est une partie (P.48).

Le fait d'analyse est le suivant : *"Pour la plupart {de ces "nouveaux"}, ils sont passés directement du statut de locataire dans un parc de logements inconfortables à celui de propriétaire avec toutes les contraintes de comportement et {les contraintes} financières que cela comporte..."*

Ces propriétaires par "défaut"... risquent de mettre en péril ... {les projets de travaux}."

L'évolution des coûts d'acquisition :

Elle est défavorable à l'investissement des anciens acquéreurs. Les courbes d'évolution des prix d'achats après pondération par période montrent que les années 1980 furent les plus mauvaises et que l'immeuble Peupliers-Camus est déprécié par rapport à l'immeuble Peupliers-Nations, à l'écart de la circulation et tourné vers les espaces verts.

Le découragement est grand et les intentions de ventes comme la rotation des logements se font de plus en plus pressantes.

La rentabilité locative est en baisse. Les loyers moyens sont inférieurs au reste des Coteaux et il est noté que les anciens propriétaires bailleurs n'ont en général pas augmenté leur loyer de façon significative. Tous ces éléments constituent un frein à la mise en place de la procédure d'OPAH et accentuent le découragement et le désintérêt des uns et des autres. 48% des bailleurs ont exprimé leur volonté de vendre, voulant "tout liquider" et une partie des locataires est prête à "saisir l'occasion" de devenir propriétaire à moindre frais.

C- Des niveaux et des types de ressources diversifiés :

Les niveaux de salaires :

26% des ménages déclarent des revenus inférieurs à 5 000 F par mois.

Parmi les nouveaux résidents, on note que la durée d'occupation est fonction de la hauteur du salaire.

C'est dans les familles nombreuses que le salaire est le moins élevé. *"D'après l'enquête, 27% des locataires et 63% des propriétaires occupant perçoivent des allocations"* et très peu de personnes sont tributaires du RMI ou des APL.

Les niveaux d'épargne :

"Près de la moitié des copropriétaires occupants ont un taux d'endettement supérieur à 30%... 21%...un taux supérieur à 50%", toutes formes de crédits confondues !

L'épargne est contractée essentiellement par des plan-épargne-logements, imposés par les banques dans les cas des occupants récents et par une cotisation de 100 F par mois — mesure mise en place par deux amicales d'habitants prévoyantes.

Le subventionnement des copropriétaires occupants :

Les résultats de l'enquête indiquent que dans le cadre d'une OPAH avec la Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) qui est appliquée pour des travaux intérieurs aux logements, 55% des propriétaires seraient subventionnables à 35% (soit 29 750 F au max.) et 32% des propriétaires à 25% (soit 21 500 F au max.) ; 13% d'entre eux n'auraient pas droit à la PAH.

D- Un quartier apprécié mais handicapé par une mauvaise image... :

Après les formulations comme *"Chez nous ça va, je ne voudrais pas être là-bas !"*, ce là-bas désignant les Coteaux l'enquête rapporte :

Un quartier apprécié pour la diversité des commerces et des services, bien desservi en transports en commun. 97% des personnes interrogées ont affirmé être satisfaites des commerces de proximité. Les équipements du quartier sont tous utilisés — poste, écoles, banque, centre culturel... Les transports sont fréquents et mettent l'habitant à dix minutes du centre ville. *"...beaucoup d'habitants estiment que ce quartier est tellement bien équipé, qu'il constitue une ville en soi."* !

Un environnement agréable, entendu comme spacieux, verdoyant et convivial.

Les points noirs restant l'aménagement des dalles où le fait de l'installation des panneaux de basket provoque des nuisances sonores lorsqu'ils sont utilisés... Il faudrait réserver ces endroits aux enfants jeunes pour pouvoir les surveiller. Elles sont d'autre part assez sales et difficile d'entretien.

Des **rancœurs** naissantes du fait de voir le quartier réhabilité alors que les Peupliers tardent à se "refaire" une façade.

Le sentiment d'insécurité dont il est difficile de mesurer les tenants réels ; Si 29% des personnes interrogées disent vouloir quitter les Coteaux, cette assertion est assez vite nuancée par eux-mêmes. "*En réalité, le quartier est très apprécié structurellement, le problème est d'ordre conjoncturel*", (p. 68). Le sentiment le plus tenace est le fait d'une concentration des problèmes de la société contemporaine aux Coteaux. La violence participe autant des faits que de l'imaginaire. Toute forme de construction médiatique participe à cet imaginaire. La réputation des Coteaux se construisant pour partie sur lui, le fait d'y vivre devient un marquage social lourd à porter.

conclusion :

La copropriété des Peupliers est appréciée mais dans une situation difficile :

- Les copropriétaires récents sont soumis à une baisse générale de revenus et à un accroissement de leur endettement.

- Les copropriétaires anciens sont découragés et souhaitent sauver ce qui peut l'être.

La volonté et la nécessité de construire un projet d'avenir peut se matérialiser par la mise en place d'une procédure OPAH mais un certain nombre d'actions doivent précéder cette mesure.

Partie II- PROPOSITIONS :

Chapitre I- Un travail de fond prioritaire :

A- Instituer les repères du partenariat... :

Pédagogie et restructuration permanente :

"Les copropriétaires et le syndic sont responsables de la gestion et de l'amélioration du patrimoine... La collectivité locale est légitimée à intervenir dans un objectif de solidarité et de cohésion sociale et urbaine afin de réduire les dysfonctionnements." (p.71)

"Les actions d'information, de formation, de conseil et assistance auprès des copropriétaires sont les outils privilégiés de l'intervention." (p.72)

Produire un "guide du copropriétaire" pour informer et encadrer celui-ci dans ses devoirs et démarches. Maintenir une équipe d'animation "relais".

B- Un partenariat privé/public négocié et contractualisé :

Le choix du partenariat proposé par l'étude s'entend plutôt sur une logique de soutien et d'encadrement à la maîtrise d'œuvre privé que d'une "immixtion" dans la copropriété par rachat de tout ou partie du patrimoine. Les modalités contractuelles seront discutées tout au long du processus. Au préalable il faut **assainir la copropriété**.

La résorption des impayés de charges :

"Au 31 mars 1996, les immeubles Camus et Nations affichent respectivement près de 800 000 F et 600 000 F d'impayés de charges (soit respectivement 40 et 30% du budget 1996)" (p.75). La rancœur contre les "non-payeurs" s'installe, l'entretien courant est remis en cause.

Si la situation s'est améliorée par rapport à 1992 et que les petits contentieux sont en baisse, il existe de plus en plus de contentieux lourds — deux fois plus de dossier de 5 à 10 000 F pour Camus et plus de dossier de 20 à 30 000 F pour Nations. Les changements de réglementation sur les copropriétés poussent le syndic, Habitat Gestion Plus, vers une attitude offensive en engageant des procédures d'adjudication. **L'étude considère l'emploi massif de ces procédures d'adjudication comme un préalable nécessaire dans le processus d'assainissement de la copropriété.** Un prêt à 0% fait à la copropriété pourrait aider le syndic dans cette démarche. Celui-ci devant envisager

une collaboration étroite avec "l'équipe d'animation" mise en place préalablement, afin que puissent être encadrées les familles insolvable — aides dans la gestion de leurs dettes, relogement si obligation de partir...

La gestion du peuplement des futurs accédants.

Difficile à mettre en œuvre car sans moyens de coercition, l'attention portée sur le peuplement futur est pourtant essentiel. Deux types de partenariat sont possibles :

- collectivité locale / équipe d'animation : le service foncier signale les intentions d'aliéner. Il explique à l'acquéreur la nature de l'acquisition. L'équipe peut alors établir un plan de financement avec lui.
- syndic / équipe d'animation : le syndic informe régulièrement l'équipe des changements de propriété et de location.

Chapitre II - La solvabilisation des propriétaires pour le financement des travaux :

A- Coûts de travaux et ordres de priorités :

L'étude reprend les prévisionnels fait par l'entreprise URBAN (avec des coûts TTC cette fois-ci). Ce qui donne si l'on prévoit toutes les catégories de travaux préconisés :

- 167 483 F TTC par logements pour l'immeuble Peupliers-Camus.
 - 163 371 F TTC par logements pour l'immeuble Peupliers-Nations.
- Soit 80% de la valeur vénale actuelle des logements.

B- Les financements existants :

Aides aux locataires, subvention ANAH : pour l'ensemble de la résidence et pour les travaux communs et privatifs, à un taux de 25%, elle s'élèverait, à **5 000 000 F TTC**.

Aides aux propriétaires occupants, subvention par la PAH : l'étude arrive aux chiffres de 52 PAH subventionnées à 25% pour un montant de **1 105 000 F** et 93 PAH subventionnées à 35% pour un montant de **2 766 750 F**.

Les financements complémentaires seront donnés au cas par cas. Ils comprennent :

- Le prêt à l'amélioration de l'habitat de la CAF, limite de plafond de 7 000 F.
- Le prêt à l'amélioration du logement de la CAF, de l'ordre de 15 à 18 000 F.
- Le prêt CAL, 15 000 F à 5%.
- Le prêt CAMHAR, 27 000 F max. sur 7 ans.
- Tous les subventions des caisses de retraite.
- Enfin, il est fait référence à une possibilité d'aides de la ville de Mulhouse, "aide à la mise en valeur architecturale" qui pourrait rentrer dans l'OPAH.

L'étude préconise de ramener les programmations de subventions aux hypothèses de travaux d'intérêts communs et prévoit une mobilisation de ces capitaux dans la troisième année de l'OPAH. Enfin il est mis l'accent sur la maîtrise des mutations des logements. 40 d'entre eux déjà sont dénombrés dans les deux immeubles comme nécessitant un regard particulier.

Le dernier appel est en direction de la propriété de la SAEM, c'est-à-dire les dalles-parkings. Les travaux de sécurisation, d'aménagement de surface etc... peuvent rentrer dans le cadre du contrat de ville et du programme URBAN. C'est à l'étude...

(NB) :

A l'heure du mois de février 1997, les copropriétés Peupliers¹⁵ ont votées en assemblée générale la mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale — MOUS — pour l'année 1997, préalablement à la mise en place de l'OPAH.

¹⁵ la résidence des Peupliers est en fait scindée en deux copropriétés : Peupliers-Camus et Peupliers-Nations.

4- Économie :

DÉVELOPPEMENT D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ET D'INSERTION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL, rapport de mission, Auguste-Thouard Conseil, sept.1994.

C'est dans le cadre du "programme 50 quartiers", financé par la Caisse des Dépôts et Consignations que s'inscrit ce rapport, *"visant, dans les quartiers d'habitat social, à aider des actions de restructurations urbaines au sens large : réaménagement urbain, implantation d'activités, création de services et d'emplois, développement social"*.

12 projets ont été mis à l'étude dont les Coteaux à Mulhouse et ont pour maître d'ouvrage des organismes HLM. Ils résultent principalement de transformation d'usage de rez-de-chaussée, exception faite pour Lens et Lyon.

I- LES CONDITIONS D'ÉMERGENCE DES PROJETS ANALYSÉS ET LES CONTRAINTES :

Les critères et les contraintes "structurels":

Les projets de transformation d'usage et de créations de locaux d'activité font partie intégrantes d'une opération de réhabilitation d'immeuble.

C'est à la fois une constatation et un cadre induit pour ces projet. Dans les quartiers sociaux ce sont surtout les "pieds d'immeubles" qui sont concernés par ces transformations. Étant entendu que les rez-de-chaussées concentrent les problèmes de nuisances de passage, d'insécurité — liée au vols et aux rassemblement de la jeunesse, aux locaux collectifs types LCR, vélos et voitures d'enfants qui deviennent obsolètes... — particulièrement lorsque le taux de vacance de l'immeuble est élevé. Il est donc question d'usages mais aussi d'image du bâti, de valorisation esthétique et fonctionnelle de l'immeuble.

Des projets circonscrits à l'enveloppe de l'immeuble :

Cette contrainte est exprimée par les maîtres d'ouvrage des opérations de réhabilitation, en l'occurrence les offices HLM qui ont des difficultés à prendre possession du terrain aux abords du bâti, en général appartenant à la ville. Les statuts des documents d'urbanisme et la présence de propriétaires fonciers différents augmentent ces difficultés.

Des modes de financement contraignants :

Les crédits PALULOS — malgré les compensation d'APL pour ce qui concerne le logement — forment un cadre très strict qui induit des prix de sortie des locaux d'habitation et même d'activité très cadrés. Le remboursement d'emprunt sur la construction qui s'ajoute au coût de la réhabilitation, les frais d'ingénierie grèvent les ajustements à la concurrence du marché.

Les projets étudiés par l'étude tournent autour de 350 F/m²/an et peuvent atteindre 520 F/m²/an.

Remarques complémentaires sur l'institution HLM

En tant que bailleur, aménageur ou promoteur les organismes HLM sont contraints à "la vérité des prix" dans la mesure du contrôle très strict de gestion qui leur est imposé par leur tutelle politique. Ainsi, alors qu'ils peuvent être des maîtres d'ouvrages délégués très compétents, ils souffrent d'un manque de compétitivité par rapport à la réalité du marché immobilier, en particulier de l'immobilier d'entreprises.

À leur décharge ces organismes, qu'ils soient Office Public ou Société Anonyme d'HLM, font état d'un manque de compétences dans le processus de création et de commercialisation de locaux d'activités dans leurs parcs sociaux.

De plus, l'étude croit pouvoir noter un certain isolement de ces organismes, représenté dans le processus en général par un chef de projet qui se retrouve en position de "premières lignes". Isolement qui se traduit par un relatif enfermement dans le périmètre des cadres opérationnels — DSQ... — et donc par une méconnaissance des projets de développement économique à l'extérieur du quartier.

Les créations de locaux d'activités nouveaux déjà abouties illustrent ce propos dans la mesure où (p.11) : *"Les premiers utilisateurs des locaux d'activités issus des transformations d'usage... sont des utilisateurs captifs {secteur public, para-public-associatif}. Ils ne reflètent en aucune façon les besoins des utilisateurs privés ordinaires et tendent même à fausser la programmation des tranches futures."*

Lorsque l'investissement dans un quartier se traduit par l'installation d'un siège social de société HLM, le comportement est différents et se rapproche d'une politique normale de tout propriétaire immobilier — bonne conception, stationnement suffisant...

Les spécificités urbaines des quartiers sociaux :

Ils appartiennent à un même modèle urbain qui voulait privilégier la notion de "ville parc". Notion qui s'est pérennisée et renforcée avec le temps dans la mesure où les espaces extérieurs plantés se sont étoffés.

L'étude s'interroge en contrepartie sur l'adéquation entre la volonté de mixité et la compatibilité entre le résidentiel et les activités.

Évoquant le caractère souvent "introverti" des complexes commerciaux construit en même temps que les immeubles d'habitations. D'où une nécessité de les ouvrir et de soigner leurs façades, l'étude conclue cette première partie de manière négative. **Il paraît difficile de mêler activités et résidences autrement que par des activités liées aux services et non commerciales.**

II- ANALYSE CRITIQUE DE L'OFFRE... DANS LES PROJETS ÉTUDIÉS, AU REGARD DE L'OFFRE "IDÉALE" :

1- Quelques rappels généraux sur la conception des sites pour produits d'immobilier d'entreprises :

Le regroupement des entreprises sur un même site est une règle dans la mesure de la meilleure rationalisation fonctionnelle et économique — viabilisation et réseaux.

Les expériences en matière d'immobilier de bureaux périurbains ont fait apparaître un modèle particulièrement économique : le plot de 20 mètres de côté comportant un rez-de-chaussée et un étage, l'espace servant et les sanitaires étant regroupés au centre... Un certain nombre d'exemples de réalisation sont présentées dont ceux de la ZAC Mulhouse-Sausheim. Ces bâtiments offrent une divisibilité de plateaux à partir de 80 m² pour une surface maximale utile de l'ordre de 640 m².

Remarques :

- Si ce genre de produit correspond à la demande du marché, il n'est pas envisageable dans les quartiers sociaux mais il faudrait s'en rapprocher.

- La mobilité des entreprises est grande — déménagement tous les 7 ans pour entreprise de services — donc l'immobilier d'entreprise doit répondre à des qualités d'adaptabilité de plus en plus exigeantes s'il ne veut pas voir ses produits se dévaloriser de manière définitive. La pénurie d'occupation des bureaux à Paris et en province en est l'illustration rappelle l'étude.

2- Analyses des projets et contexte physique des quartiers :

L'étude constate que les projets retenus ne souffrent pas comme à leur début d'un isolement important par rapport à la ville. Sont distingués :

Les quartiers desservis par un axe lourd de transport en commun :

Marseilles-Frais Vallon, Lille-Belfort, Echirolles, Lyon-Mermoz et Saint-Denis bénéficient de lignes du métro et de tramway.

Mulhouse-Coteaux, Bron-Parilly où l'autoroute est à proximité et les lignes de transport collectif sont nombreuses.

Les quartiers contigus à un nœud de circulation (échangeurs, carrefour de grands axes) :

Marseilles-Frais Vallon, Lille-Belfort, , Lyon-Mermoz (A43) et Saint-Denis (A1, A86...), Bron-Parilly (A43).

Les quartiers en bordure d'un axe structurant :

Echirolles, Challons-sur-Saône-Prés-St-jean.

Auquel s'ajoutent Lille-Belfort, Bron, première dans le dynamisme économique de l'est lyonnais, Echirolles près de Grenoble, Mulhouse-Coteaux, Saumur-Chemin Vert, Lens-La Grande Résidence et

Saint-Denis. Tous ces lieux se trouvent à proximité d'une zone de restructuration ou de développement économique ou de pôle universitaire.

Remarques :

C'est le temps de structuration de ces zones de développement qui pose problème. Ainsi que la configuration générale de "ville parc", le réseau viaire local et la configuration des immeubles.

La hiérarchie des voies soumet les dessertes intérieures à la voirie périphérique dans un fonctionnement opposé à la ville traditionnelle par îlots. Situation mise en exergue par les problèmes de stationnement quasiment généralisés.

Les immeubles n'offrent pas beaucoup de souplesse de transformations. Les hauteurs sous plafonds sont souvent insuffisantes (moins des 2,50 m. nécessaires aux bureaux et moins des 3,00 m., minimum nécessaires aux locaux artisanaux). Les cloisonnements sont trop rigides, liés au schéma structurel des voiles porteurs tous les 2,50 m. Les sols sont structurellement trop faibles pour les surcharges d'exploitation d'entreprises. Les ouvertures et accès sont mal adaptés.

L'étude conclue se parapgraphe sur la nécessité de se tourner sur les franges des quartiers où il pourrait être rechercher des réserves foncières. Réserves qui joueraient un rôle "d'interface" entre les zones d'habitation et celles de développement économique...

III- L'accueil des entreprises, les conditions d'implantations et les cibles d'entreprises identifiées :

1- Typologies générales des activités susceptibles d'être accueillies :

"Il existe peu d'activités à exclure des quartiers. Celles qui nécessitent des grands espaces s'excluent d'elles-mêmes, celles qui généreraient des risques ou des nuisances seraient sévèrement réglementées ou excluent." (p.30)

Remarque :

"Les activités commerciales de distribution aux particuliers ne concernent pas directement le champ d'investigation de la présente mission." (p.30)

L'étude signale que la grande distribution se rend compte de plus en plus de son "rôle social" et que des expérience de relance de commerce ont réussi. La conclusion est quand même de rappeler *"qu'il est beaucoup plus facile de "faire du neuf" que d'intervenir sur un bâti hérité des années où les comportements d'achats étaient totalement différents"...* (p.30)

2- Les conditions d'implantation : la valorisation des atouts urbains.

Localisation :

Les axes de transport de communication prévalent à l'implantation des entreprises. Celles dont la mobilité est grande cherchent les nœuds de communication avec les voies rapides. Les plus sédentaires cherchent les "axes lourds" de transport et bon nombre d'entre elles soulignent l'importance des voies de desserte pour camions — c'est en fait une généralité, presque toute entreprises est susceptible d'être livrée par camion.

La grégarisme (rassemblement) autour des pôles économiques existants :

Ce paragraphe évoque tous les types d'activités liés au "services aux entreprises" — entretien, restauration ... — qui tentent de se développer lorsqu'un pôle d'activité prend un certain enracinement. Ces processus de développement peuvent être l'occasion d'élargir les liens entre les zones d'activités et les quartiers sociaux.

Sont citées les opportunités à Marseille, Lille, Échirolles, Lyon, Saint-Denis ou Orly ou les "axes lourds" de transport sont présents et même dans certain cas se confondent avec les nœuds routiers. À Bron, Lille, Lyon ou Saumur l'existence d'une zone d'activité économique est favorable. Plus porteur encore est la situation où ces zones sont en train de se faire comme à Lille — projet encore lointain —, à Saint-Denis — ZAC du Métro — et surtout à Mulhouse — parc des Collines...

Là encore l'étude préconise une investigation des franges des quartiers sociaux pour établir ces programmes de liaison.

3- Les entreprises susceptibles d'être orientées vers ces franges :

L'**image** des quartiers sociaux est le frein essentiel à l'implantation de n'importe quelle entreprise ou acteur économique.

Corollaire de cette définition, l'attention portée sur la **sécurité des locaux**. Il faut des prestations en ce domaine exigeantes et sans failles.

Pour compenser cet handicap "psychologique", le seul critère où il est possible d'agir est les valeurs de commercialisation. Il faut baisser ces valeurs de manière significative, au delà des offres du marché. L'attractivité fiscale rentre évidemment dans cet objectif de compensation.

Une cible de clientèle pour des locaux à prix attractifs :

"La cible d'entreprise qu'il est vraiment réaliste d'escompter dans les quartiers (ou à proximité) est celle des entreprises naissantes ou particulièrement économes qui seront prêtes à sacrifier l'adresse et l'image, en contrepartie de loyers significativement plus bas que ceux proposés dans les sites plus classiques." (p.36)

Ce sont des entreprises de services — entretien et maintenance, après-vente de matériel —, de petite manufacture — confection, métaux, artisanat, du BTP en particulier...

En dépit de la volonté des responsables des quartiers sociaux d'accueillir des entreprises stables et pérennes, l'étude prend acte de la déception que pourrait accompagner la proposition d'accueillir des entreprises naissantes, donc fragile par le fait même qu'elle débute. L'attention est mise sur la motivation de réussir de *"chef d'entreprises jeunes, ambitieux, prenant des risques..."* Aussi est-il fait mention du besoin d'une volonté politique locale *"qui va bien au-delà de l'action et des prérogatives des responsables d'HLM."*

En revanche, c'est aux organismes HLM que revient *"le fonctionnement coûteux et complexes" des pépinières d'entreprises*. Structures qui se tournent préférentiellement vers les entreprises dont on attend des performances technologiques et une valeur ajoutée. Les "simples" entreprises artisanales ou manufacturières ne bénéficiant d'aucunes aides particulières.

Autres recommandations :

Issues des demandes faites dans les quartiers étudiés :

- L'allègement de la fiscalité de la taxe professionnelle ne suffit pas, il faut l'étendre à l'impôt sur les bénéfices et réduire les charges salariales.
- Simplifier les formalités administratives — cf mesures sur les structures mono-salariales, statuts des conjoints...
- Simplifier les démarches d'embauches et organiser des associations de chefs d'entreprises issues des quartiers.
- Porter attention au caractère social des accueils d'entreprises déjà existants ou en voie de l'être dans les quartiers sociaux. Cela concerne les "micro-sociétés" domiciliées dans les immeubles ; les ateliers clandestins qu'il faut régulariser ; l'organisation du travail à domicile.

Conclusion :

Une demande existe du monde de l'entreprise de venir s'installer dans les quartiers sociaux. À condition de bénéficier d'avantages financiers très nets. Cette demande vient des entreprises jeunes.

La transformation des pieds d'immeuble ne répond qu'à une demande partielle et orientée vers le service plus que vers l'entreprise traditionnelle.

En conséquence, ce sont des créations "ex nihilo" qu'il faut envisager. Il faut les implanter sur les franges des quartiers.

La maîtrise d'ouvrage associée à ces projets doit être une structure de partenariat étendue. En particulier vers les acteurs et agents économiques locaux.

IV- Rapport d'études, une fiche par commune :

• Lyon-Mermoz, office public communautaire d'HLM de Lyon :

1 000 logts, 4 implantations — ARA, GRETA, un restaurant, l'agence HLM.

C'est le seul quartier où du foncier a été identifié pour de l'accueil d'activités, en franges du quartier.

- **Bron-Parilly :**

Deux entités de part et d'autre de l'A43, le quartier est enclavé..., centre commercial en construction, quelques travaux en pieds d'immeubles, un projet de bâtiment pour étudiants aux "Cocottes" qui, avec une friche tertiaire non loin, sont les deux lieux principaux relevés par l'étude pour accueillir des projets.

- **Échirolles, OPAC de l'Yzère :**

Le tramway va arrivé bientôt jusqu'au quartier. Peu de possibilités d'aménagements de pieds d'immeubles, circulation automobile difficile à l'intérieur du quartier, personnes pour porter les projets.

- **Marseilles-Frais Vallon, Habitat Marseille Provence :**

Une tour et l'ancien centre commercial ont été démolis, un "complexe urbain" avec logements et une tour de bureau construits, les pistes vont vers : un complément de pôle de services et d'artisanats, des bureaux en prolongement du siège de l'office.

- **Lille-Belfort, OPHLM de la communauté urbaine de Lille :**

Une réhabilitation lourde a été faite, une résidence pour personnes âgées, une pour étudiants, le siège de l'office ont été construits, beaucoup de démolitions sont envisagées, les perspectives d'évolution sont fortes mais lointaines, 2015...

- **Mulhouse-les Coteaux :**

3 300 logts, vu comme un cas très intéressant...

- **Challons-sur-Saône-les Prés-Saint-Jean, OPAC, Saône-et-Loire :**

2 200 logts, une série de locaux neufs sont commercialisables mais mal définis quant à l'usage, soumis à la concurrence local. Une antenne du bureau d'études VERITAS s'est pourtant installé.

- **Lens-Grande Résidence, OPAC Nord-Pas-de-Calais :**

2 700 logts, 730 vacants, 400 fermés en 1988-89, 6 bâtiments démolis, 7 conservés, 2 transformés remarquablement en résidences étudiants, 2 pourrait l'être pour des personnes âgées, comme annexe d'hôpital, sur les trois restants, 2 pourraient devenir des immeubles de bureaux (5 000m²) plus un pôle de formation, belles esquisses réalisées, le projet apparaît hors d'échelle et sans contexte économique réaliste. Une zone d'activité connexe pourrait être développée.

- **Saumur-Le Chemin Vert, OPHLM de Saumur :**

Contexte de pauvreté et de marginalisation dans une ville tranquille et bourgeoise, taux de vacance élevé qui a poussé à démolir plusieurs bâtiments, des pompiers pourraient s'installer dans l'un des immeubles restants, le marché d'immobilier d'entreprise est inexistant à Saumur, pourtant la demande public existe.

- **Saint-Denis et Orly :**

Le marché est très spécifique en Île-de-France, l'objectif pour St-Denis est moins d'accueillir de l'activité que de fondre le quartier dans un environnement propice à l'emploi et proche de l'université.

Pour Orly dont le territoire est fait à 70% de "grands ensembles", la problématique est beaucoup plus facile. L'OPAC du Val-de-Marne est un des plus puissant de France et dispose d'outils de réflexion et de mise en œuvre tout à fait exceptionnels.

5- Équipement :

ANALYSES PRÉALABLES À UN PROGRAMME D'ACTIONS CONCERTÉES SUR LA QUALITÉ DES SERVICES DES COTEAUX, deux tomes, synthèse et analyse, l'EDA, sept. 1996.

TOME 1, RAPPORT DE SYNTHÈSE :

Une triple orientation est donnée au premier travail sur les services :

- Veiller à ce que le quartier est la même qualité de service que le restant de la ville.
- Répondre à des situations spécifiques du quartier.
- Redonner confiance en mettant en valeur les qualités du quartier.

L'analyse précise d'une part qu'aucune enquête de terrain n'a été faite auprès des habitants et d'autre part qu'elle s'est tenue "aux services proches de la sphère publique".

1- Les principaux dysfonctionnements constatés :

- "*Les incivilités et le sentiment d'insécurité*" sont liées aux rassemblement de jeunes devant les halls d'entrée, le vandalisme, les incendies d'ordures ou de voitures, les comportements inciviques dans les services et les espaces publics, les traces de comportements délictueux (seringues et voitures volées...)

- "*Les difficultés touchant le fonctionnement et les occupations des espaces publics*" révélées par les difficultés de stationnement, par une difficile hiérarchisation des espaces publics en particulier des frontières entre espace privé et espace public.

- "*Le manque de propreté*" qui touchent principalement les espaces verts et la voirie.

- "*Les difficultés de la vie sociale*", révélées par le sentiment d'exclusion ressenti par les jeunes adolescents ou les personnes âgées, par le renfermement de certaines familles en grande difficultés, par les conflits de voisinage et d'une manière générale par le manque de lieux de convivialité.

Remarques d'ordre général sur les causes de ces dysfonctionnements :

Il faut différencier celles qui tiennent à des éléments d'ordre structurel de la société contemporaine et à la forme de cet urbanisme et celles que l'on peut voir émerger localement. En particulier "*la situation technique juridique et financière de la SAEM rapportée à son patrimoine et à son peuplement*" qui ne lui permet pas une gestion saine de son parc locatif et par là de ses services.

Tout projet urbain nécessite une participation active des habitants...

2- Les réponses :

Premièrement il n'a pas été noté de "carences sectorielles" par services, chacun fait bien son travail, seul des problèmes de délais dans l'accomplissement des tâches sont parfois constatés.

En revanche le personnel ne se sent pas adapté à ces situations de violences urbaines ni assez soutenus par les institutions, l'hésitation sur les mesures à apporter est forte. La concertation dans ce domaine est difficile.

La réhabilitation engagée aboutie à des sentiments divergents de satisfactions qu'il faudrait élucider.

En conclusion il faut s'attacher à :

- la pérennité de la SAEM habitat 2000 ;
- l'établissement du schéma d'évolution urbaine ;
- la réorganisation de la gestion urbaine ;
- la mobilisation des habitants.

TOME 2, ÉLÉMENTS D'ANALYSES :

1-Comptes rendus sommaires des entretiens :

La Poste et le fait qu'elle se sente isolée — elle fut limitée dans sa construction à cause d'un manque de budget ; **L'EDF-GDF** qui craint des accidents à cause de défauts d'installation, problème commun à tous les grands collectifs ; les pompiers et leurs difficultés de circuler, les incendies de poubelles ; **la Police Nationale** et ses difficultés de poursuite et de circulation dans les parkings du fait de la

communication par souterrain entre immeubles et de l'impossibilité de faire accéder la dépanneuse ; **la Direction des Services Techniques de la Mairie, DSTM, espace vert** et le manque de signalétique, l'agression verbale des jeunes ; **les transports** qui semblent ne pas connaître de difficultés particulières en terme de relation avec la clientèle ; **les taxis** pour qui c'est moins simple mais qui s'organise entre pour ne pas désertier le quartier ; **l'Association de Propriétaires** et les réclamations communes sur les dégradations etc... ; **la DSTM, propreté urbaine et parcs auto** et le manque de différenciation des zones d'intervention ; **la DSTM, voiries, circulation, stationnement** et le stationnement illicite, le mauvais éclairage public et la signalisation ; **la DSTM, voiries et éclairage** et les pannes et disparités de matériel ; **la DSTM, service architecture** et le vandalisme ; **la Police Municipale** et leur devoir d'éducation et d'encadrements parfois difficile à honorer ; **Mulhouse Habitat** et tout une série de "points noirs", correspondant au sentiment général, c'est une structure qui gère un gros parc locatif et qui voit donc beaucoup de choses ; **la SAEM habitat 2000** et un manque à gagner dans la gestion, un taux de vacance et de rotation trop élevés, un abandon des garages ; **les sociétés Kone et Schindler, maintenance en ascenseur** et le vandalisme, le vieillissement et l'insuffisance du matériel, l'infiltration des eaux ; **l'AFSCO**, association familiale et le manque de fréquentation et de contact avec les plus démunis, le manque de locaux et de services de proximité, pourtant les propositions d'activités et de services sont très nombreuses, cf page 38 et suiv. ; **l'APA**, assistance aux personnes âgées qui est, entre autre le porte parole, des difficultés d'isolement, des pratiques inadaptées des logements de cette partie de la population...

2- "Exploitation de la main courante des médiateurs" qui est un document de travail qui a servi à confirmer les points négatifs relevés au début de l'étude.

3- La dernière partie consiste en un examen exhaustif des mesures à prendre pour améliorer la qualité des services, à partir des expériences faites dans des quartier en difficulté dans toute la France, il faut garder ce "catalogue" sous la main.

III- CONCLUSION :

Nous présentons en terme de conclusion le contenu de la note sur "les hypothèses de travail" que l'Agence a présenté lors d'un comité pilotage avec monsieur le Mairer, "Cellule Projet Coteaux" de novembre 1996.

1- INTITULÉ BIBLIOGRAPHIQUE DES ÉTUDES ET DIAGNOSTICS:

(1)- POUR UNE ZONE FRANCHE URBAINE AUX CÔTEAUX, dossier de candidature, avril 1996.

(2)- PROJET POUR LE QUARTIER DES CÔTEAUX, Programme d'Initiative Communautaire URBAN, juillet 1995, modifié en novembre 1995.

Ces deux intitulés constituent l'épine dorsale de la politique urbaine aux Coteaux.

Le premier, comme cadre territorial qui englobe les Coteaux, le futur parc intercommunal des Collines et l'extension de la technopole de la Mer Rouge.

Le deuxième comme cadre opérationnel qui conduit, financièrement et techniquement, l'application des mesures de développement contenues dans le projet urbain des Coteaux.

(3)- LE PROJET COTEAUX, Ville de mulhouse, juin 1996.

Il constitue la première formalisation des objectifs généraux présentés ci-avant. il décline trois axes :

- Un quartier dans la ville et les objectifs de mixité urbaine et de diversification des logements, de qualité urbaine et architecturale, de liaisons et de cheminements avec l'environnement de la ville, de développement d'initiatives culturelles.

- Habiter aux Coteaux et les objectifs de structuration d'ensemble, de paysagement et de réhabilitation.

- L'organisation des services aux habitants et les objectifs d'accès à l'emploi, de sécurisation, d'accueil de proximité, de réussite scolaire et d'amélioration de la gestion locative.

(4)- RECUEIL DE DONNÉES SUR LES COTEAUX, service d'urbanisme de Mulhouse, Avril 1995, Anne-Marie ROMAGNO, stagiaire.

Ce recueil, essentiellement iconographique, est le document de base pour l'Agence d'Urbanisme et ses partenaires dans la production du S.E.. Même si la lecture en devient austère, il faut l'analyser page après page, lire et relire ces documents car ils contiennent la possibilité d'une représentation morphologique du quartier des Coteaux tant sur le plan spatial que social.

(5)- ÉTUDE RE RESTRUCTURATION ET DE MISE AU POINT D'UN NOUVEAU MODE DE GESTION DU STATIONNEMENT DANS LE QUARTIER DES CÔTEAUX, Diagnostics, sept. 1996 ; Propositions, octobre 1996, l'EDA.

À l'heure d'aujourd'hui, cette étude arrive à sa troisième phase, celle des propositions dessinées et chiffrées qu'il faudrait intégrer vraiment au processus d'élaboration du S.E..

Les résultats d'analyses sont aboutis et les solutions pour remédier au stationnement sont connues, même si elles ne sont pas précisément formalisées. Il faut séparer la question du stationnement de surface de celle du stationnement dans les garages. Ces solutions s'inscriront dans un schéma général de circulation qui peut prendre trois formes. Le modèle existant en impasse, le modèle par "bouclage" des îlots, celui de traversée.

(6)- LES COTEAUX, ESPACES EXTÉRIEURS ET STATIONNEMENT, service d'urbanisme de Mulhouse, Charles MOREAU stagiaire, janv 1993.

(7)- LES COTEAUX, ESPACES EXTÉRIEURS ET STATIONNEMENT, OPAC Mulhouse Habitat, Anne-Marie ROMAGNO, stagiaire, août 1994.

Ces deux études sont intéressantes. Ce sont les plus vieilles. En ce qui concerne le stationnement, on y trouve les deux formes de solutions extrêmes, le modèle existant et la traversée. Quant à l'espace public, la convergence de vue prime et la façon de traverser le quartier est la même.

(8)- ANALYSES PRÉALABLES À UN PROGRAMME D' ACTIONS CONCERTÉES SUR LA QUALITÉ DES SERVICES DES COTEAUX, deux tomes, synthèse et analyse, l'EDA, sept. 1996.

Ce diagnostic avait pour but de faire un état des lieux des services publics liés à la sphère du logement — entretien, gestion... Il révèle, par les entretiens faits auprès du personnel des services concernés, les dysfonctionnements principaux que ces personnes ou services affrontent tous les jours — de la poste, à la police nationale, aux associations... — et propose, ou recense, les moyens d'y remédier.

(9)- SAEM HABITAT 2000, audit et différents documents, avril-sept. 1996.

Cette série de documents, compulsée entre février et avril 1996, avait pour but de donner des "éléments d'expertise de la société aux plans de sa situation financière, de gestion et patrimoniale..." afin d'engager des mesures pour exploiter et maîtriser de manière saine le patrimoine ; préserver la vocation sociale de la SAEM Habitat 2000 ; conduire à un redressement financier.

S'ajoute à ces documents, une étude qui pousse plus avant des hypothèses de transformation du patrimoine de la SAEM aux Coteaux :

(10)- STRATÉGIE PATRIMONIALE, phase 2, études de scénario, rapport provisoire, Claude Féty, CREPAH, février 1996.

(11)- ÉTUDE D'OPAH, RÉSIDENCE DES PEUPLIERS, n°36 à 46 rue A. Camus, n° 9 à 21 bd des nations, rapport de l'ARIA, sept. 1996.

De la même façon, cette étude très fouillée sur la résidence des Peupliers a été réalisée pour renforcer le mode de gestion d'une des trois copropriétés des Coteaux, la plus endettée et la plus fragile actuellement sur le plan financier. Elle est devant la nécessité de plus en plus pressante d'engager des travaux de réhabilitation et une proposition d'encadrement opérationnel est faite sous la forme de la mise en place d'une OPAH.

(12)- DÉVELOPPEMENT D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES ET D'INSERTION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL, rapport de mission, Auguste-Thouard Conseil, sept. 1994.

C'est dans le cadre du "programme 50 quartiers", financé par la Caisse des Dépôts et Consignations que s'inscrit ce rapport, "visant, dans les quartiers d'habitat social, à aider des actions de restructurations urbaines au sens large : réaménagement urbain, implantation d'activités, création de services et d'emplois, développement social". 12 projets ont été retenus dont les Coteaux à Mulhouse.

La réponse de l'étude est orientée vers le réalisme et non l'invention.

Une demande existe, du monde de l'entreprise de venir s'installer dans les quartiers sociaux. À condition de bénéficier d'avantages financiers très nets. Cette demande vient des entreprises jeunes.

La transformation des pieds d'immeuble ne répond qu'à une demande partielle et orientée vers le service plus que vers l'entreprise traditionnelle.

En conséquence, ce sont des créations "ex nihilo" qu'il faut envisager. Il faut les implanter sur les franges des quartiers.

La maîtrise d'ouvrage associée à ces projets doit être une structure de partenariat étendue. En particulier vers les acteurs et agents économiques locaux.

(13)- MULHOUSE LES COTEAUX. Rapport d'expertise, Frédéric Winter, CREPAH, Programme 50 quartiers HLM, CDC / UNFOHLM, octobre 1993.

Cette étude, la plus ancienne et considérée à l'époque comme "légère", a constitué en fait l'élément de départ de la réflexion urbaine aux Coteaux. C'est sur elle que se sont appuyées les études postérieures.

État des lieux et délais :

Les différentes études touchent à leur fin et couvrent l'ensemble des problématiques, exception faite de quelques points :

- L'étude sur les services — hors logement - et sur les commerces qui est en cours d'élaboration entre les services de la ville et la Société d'Équipement de la Région Mulhousienne (SERM).
- Le volet scolaire dont l'AURM se charge pour l'instant de rassembler l'information — fréquentation des écoles, état du bâti...
- Le diagnostic sur les dalles des garages qui est en cours. Il faudrait pouvoir l'envisager comme un catalogue de solutions chiffrées.
- C'est dans ce sens que l'étude de l'EDA sur le stationnement devrait finaliser son travail.
- Il faudrait faire une étude des flux, en particulier piétons. Les rythmes de fréquentation et de circulation des différents lieux du quartier. L'AURM se chargera sur le terrain de se donner quelques points de vue sur cette question mais ils risquent de rester succincts.

2- LES OBJECTIFS DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Rapport de "l'Atelier S.É. " :

L'Atelier réunit régulièrement le Service d'Urbanisme, de l'Habitat, les Bureaux d'Études de la ville, l'OPAC, la SERM et l'AURM. Le travail a pour but de définir et de suivre point par point le nombre et la qualité des interventions à mettre en place dans le cours du S.É. .

1- Stationnement :

Objectifs quantitatifs, qualifier les usages, liaisons au schéma de voiries, objectifs qualitatifs.

2- Accueil des activités :

Objectifs quantitatifs (cf programme URBAN et parc des Collines), définition du foncier disponible (pieds et reconversion d'immeubles, école Camus...), des types de programme adaptables à la situation, définition du bâti et des abords.

3- Qualité des aménagements :

Étude de l'existant (plein-vidé), statuts et usages, réflexion sur le micro-territoire et le "découpage" par îlots, traitements (sol, matière...)

4- Centralité et polarité :

CF analyse sur les services publics et sur les commerces, diagnostic des usages et des nécessités, recherche de synergie entre les deux domaines.

5- Le ou les liens Coteaux/Collines :

Économique, physique (espace public) et social (rapport entre travailleurs et habitants). Typologie et localisation des lieux de sociabilité partagés (sport...), des implantations de services aux entreprises ; intégrer réflexion autour des parcs Mer Rouge et Collines, confronter sites Coteaux et Collines...

6- Les liens avec quartiers voisins :

Réduire la coupure des boulevards et chercher si une autre organisation viaire réduirait l'isolement du quartier — circulation externe et flux des voies périphériques et circulation interne et scénarii en impasse, boucle ou traversée — ; éventualité d'un transport en commun en site propre ; équipements et services inter-quartiers — liés au point 4.

7- Hiérarchisation des espaces :

Public/semi-public/privé, définir des poches, au rythme propre, avec des logiques d'usage à l'échelle de l'îlot, faire apparaître une forme de parcellaire.

8- Lieux clés d'intervention :

Les points stratégiques (négatifs et positifs, la frontière, les entrées, l'intérieur), proposition d'usage et de traitement pour ces lieux.

9- Rendre lisible et hiérarchiser l'organisation spatiale :

Accès et cheminements, hiérarchisation, signalétique, traitements des surfaces, plan d'éclairage.

10- Diversifier l'offre de logements :

Localiser où cet objectif serait le plus pertinent. Apparaît comme un appel à l'extension de la réhabilitation.

11- Valorisation du paysage :

Horizons depuis la ville et la campagne, horizons depuis les Coteaux.

2- HYPOTHÈSES DE TRAVAIL POUR LE S.É. .

Cela concerne le souci que nous avons de traduire les objectifs de la maîtrise d'ouvrage et d'orienter le travail des mesures 4 et 5 du programme URBAN. Cadre financiers de ce que deviendra à court et moyen terme le S.É. Il nous a semblé qu'il était clair de reprendre un partitionnement du travail classique. L'espace public comme épine dorsale du S.É. . La réflexion sur le bâti, intervenant de manière concomitante, devrait projeter le travail vers le moyen et le long terme du S.É. . En sachant que la priorité à l'emploi va passer par des décisions d'accueil d'activité qui concernent les mesures 1 et 1bis, applicable dès 1997 — pépinière d'entreprises en cours, revitalisation du commerce, équipements...

L'ESPACE PUBLIC :

Un historien contemporain de l'architecture, évoquant la notion d'espace public au XVIIIème siècle écrit : *"À l'instar de la maison mais en un sens contraire l'espace public signifie à la fois une protection et une potentialité d'alliance. Il rend licite l'ivresse solitaire et offre une promesse de contact en un même territoire."*¹⁶

Ce thème, réapparu en force depuis une quinzaine d'années, porte en lui beaucoup de promesses d'effets de la politique urbaine. C'est dans l'espace public que les problèmes d'une cité sont visibles.

Aux Coteaux, la réflexion et l'intervention se portera sur : l'espace paysagé et la circulation.

L'espace paysagé :

D'une manière générale, la réflexion est portée sur :

- La mise en valeur d'entités spatiales qui doivent permettre une meilleure structuration de l'espace public.
- La définition des usages et des statuts, en particulier, la différenciation des cheminements piétons et cheminements deux roues, les transformations éventuelles du foncier.
- La nécessité ou non d'espaces de centralité plus accentués, existants ou à venir.
- La qualité des traitements des aménagements — plantations, mobilier urbain, éclairage, signalétique....

Les dalles des garages sont un point particulier essentiel :

- La nécessaire hiérarchie des propositions d'usage pour chaque unité (passage public, ou esplanade à caractère privatif).
- le traitement des surfaces (jardin, découpage partiel ou construction).
- Les abords et le rapport au sol naturel (talus planté, rampe-escalier ou construction).

Les liaisons avec la ville Deux directions récurrentes, liées à :

- L'environnement immédiat — Parc des Collines et de la Mer Rouge...
- Une lecture plus symbolique du territoire dans le prolongement de l'axe promenade Mutant-CCL dans le quartier du Bel Air : un axe de liaison douce — vélos par exemple — est possible par le chemin du Petit Port, la rue du Léopard, rue de l'Agriculture vers le cours de l'III et Mulhouse centre-historique.

La circulation

Le stationnement de surface :

¹⁶ Philippe Gresset, "De l'agora à l'espace public", dans PARIS PROJET n° 30/31 Espaces publics, p. 24, juin 1993.

Les raisons de ce stationnement illicite, représentant la moitié des voitures du quartier sont : l'accessibilité aux immeubles, la possibilité de surveiller sa voiture depuis chez soi, l'apport de voitures extérieures au quartier.

Pour répondre aux problèmes, trois manières :

- En nappe aux pieds des immeubles,
- Sur les dalles des garages,
- le long de la voirie, existante ou créée.

Le stationnement en sous-sol :

Deux politiques existent et se complètent :

- La politique de sécurisation des garages, entamée dans le parc de l'OPAC,
- La mission de surveillance à l'échelle du quartier, proposée par l'EDA.

La question dans son ensemble est extérieure à l'élaboration du S.É. , sauf dans les cas où une destruction partielle des garages peut être envisagée —site de la rue E. Delacroix, parc de la SAEM par exemple. La maîtrise d'œuvre prend acte de ces actions afin de ne pas proposer des interventions contradictoires à celles-ci.

Les liaisons avec la ville :

L'étude et la résolution de toutes les questions précédentes devraient permettre d'aboutir à un dessin général de voiries qui peut prendre la forme de trois scénarii ou de leur combinaison.

- En impasse, modèle existant,
- en boucle, autour des immeubles,
- En traversée, d'une rue périphérique à l'autre.

Une proposition, peut-être à plus long terme, devrait se faire concernant la requalification des boulevards périphériques aux Coteaux qui supporte un flux automobile pendulaire important et que la "Voie Rapide Ouest" devrait atténuer.

LE DOMAINE BÂTI :

L'accueil d'activités :

Cela concerne les services aux entreprises (entretien, après-vente, artisanat), les sièges sociaux et l'activité de bureaux, les "pépinières d'entreprises", les services de proximité, les lieux de sociabilité, les commerces. Ces projets peuvent prendre forme dans trois types de lieux.

- Dans les bâtiments existants,
- À l'intérieur du quartier — sur les dalles des garages ou ailleurs dans l'espace public —,
- Sur les franges du quartier, là où du foncier peut-être dégagé.

Les interventions dans le bâti :

Il semble que les lieux privilégiés pour tout type d'intervention - accueil d'activités dans l'existant ou réhabilitation dans le sens d'une diversification de l'offre de logements — se situent dans le sud du quartier :

- Parc sud de l'OPAC, barres Verne et Camus,
- Parc de la SAEM,
- Résidence des Peupliers;

Les dalles des garages :

- Destructures partielles en accord avec les décisions de suppression de certains garages.
- Constructions d'édifices, liées à l'accueil d'activité.

Les liaisons avec la ville :

Cela concerne toutes les questions de liaisons avec l'environnement immédiat.

- Le logement étudiant, côté zone universitaire,
- Les espaces éventuels de bâti sur les franges de liaisons avec les différentes zones d'activité, Collines et Mer Rouge.

Questions :

- Doit-on affirmer que le S.É. ne va s'élaborer que dans le cadre financier strict du PIC URBAN, sans espoir d'extension budgétaire ?

Dans ce sens, la hiérarchisation des interventions est très importante.

- La densité d'habitation aux Coteaux est quatre à cinq fois plus importantes que dans le reste de la commune — 20 408 contre 4 510 hab./km².

Est-il sage ou non d'envisager une politique de dédensification de l'habitat ?

Cela revient à poser la question d'une politique de construction de logements sur d'autres sites que les Coteaux pour les habitants des Coteaux et de la destruction éventuelle de certains bâtiments dans le quartier.

**AGENCE D'URBANISME
DE LA REGION MULHOUSIENNE**

1, rue des Orphelins
68200 MULHOUSE
Tél.: 89 43 12 36