



Observatoire
régional
de l'intégration
et de la ville

Centre de ressources
Grand Est

Strasbourg.eu
eurométropole

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LES
QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN :
LES LEÇONS D'UNE ENQUETE A LA MEINAU

**ETUDE SUR LES PARCOURS, PRATIQUES ET
USAGES DES HABITANTS-ES DU NOUVEAU
PARC PRIVE DE LA MEINAU A STRASBOURG**

ORIV - JANVIER 2020

TABLE DES MATIERES

■ Présentation de l'étude	3
Le contexte et les objectifs	3
La méthode	3
Le quartier de la Meinau	4
■ Carte des opérations à la Meinau	6
■ Les habitants-es du nouveau parc privé	7
Des ménages jeunes	7
Des parcours résidentiels diversifiés	8
Des logements attractifs	10
Des situations professionnelles plutôt stables	11
Des enfants scolarisés à la Meinau	12
Une bonne fréquentation des équipements de proximité	13
Un changement d'image	14
■ Les propriétaires et les locataires	16
Des compositions familiales diversifiées	16
Parcours résidentiel	17
Profil des logements	18
Situation professionnelle	19
Fréquentation des équipements et services du quartier	20
Zoom sur les propriétaires venant du parc social	22
Zoom sur les propriétaires investisseurs	22
■ Trois sous-secteurs aux profils marqués	23
Le secteur « Ile-de-France » : des familles qui vivent le quartier	23
Le secteur « Rhin Tortu » : des ménages jeunes, nouvellement arrivés à la Meinau	23
Le secteur « Savoie-Corse » : un cadre de vie apprécié	24
■ Conclusion	25
■ Annexes	26
Annexe 1 : Questionnaire	26
Annexe 2 : Effectifs interrogés dans chaque opération	29

PRESENTATION DE L'ETUDE

LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Le quartier de la Meinau bénéficie d'un Projet de Renouvellement Urbain (PRU) depuis 2006. L'un des axes du projet consiste à diversifier les formes d'habitat et l'offre de logements. Dans le cadre de la première convention de renouvellement urbain (2006-2019), sur les 3.000 logements sociaux d'origine de la cité de la Canardière, plus de 600 ont été démolis et 600 logements privés sont construits sur le périmètre de la rénovation urbaine. Dans le cadre de la seconde convention de renouvellement urbain en cours de finalisation, 350 logements sociaux (conventionnés ou « de fait ») seront démolis, et près de 400 logements privés devraient être livrés d'ici à 2030.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) souhaite avoir des informations sur les résidents-es de ce nouveau parc privé (leur parcours résidentiel, leur relation au quartier de la Meinau, leur fréquentation des équipements, etc...) et sur la façon dont ce nouveau parc privé s'inscrit dans la dynamique immobilière de l'agglomération. En effet, certains logements ayant été livrés depuis 2007, des appartements ont déjà fait l'objet de revente. L'enjeu pour la collectivité est d'éviter la dépréciation de ces logements et de tirer des enseignements en vue de la prochaine vague de diversification programmée dans le cadre du NPNRU.

L'ORIV a déjà mené un travail similaire auprès des habitants-es du nouveau parc privé au Neuhof en 2013¹, en partenariat avec les services de la collectivité (coordination renouvellement urbain et direction de territoire). Ce travail à la Meinau, réalisé sur la même base méthodologique qu'au Neuhof en 2013, permet de comparer les résultats et vient compléter le travail engagé sur l'image des quartiers à l'échelle de l'Eurométropole.

Cette étude a pour objectifs de :

- Mieux connaître les habitants-es de ce nouveau parc et d'établir leur profil sociodémographique ;
- Apporter des éléments d'analyse sur leur fréquentation des équipements du quartier, leur « intégration » au quartier et l'image qu'ils ont de la Meinau ;
- Apporter un point de vue sur l'objectif de mixité sociale à la Meinau ;
- Mieux cerner la place du parc privé dans la dynamique immobilière de l'agglomération (les logements restent-ils attractifs à la revente ou connaissent-ils une dépréciation ?).

LA METHODE

L'enquête a été menée auprès des habitants-es du nouveau parc privé de la Meinau dans le périmètre du PRU, via un questionnaire en administration directe. Les enquêteurs se sont donc rendus à domicile afin d'interviewer les ménages. Afin de faciliter l'exploitation des résultats, la création de données statistiques mais aussi d'optimiser les temps d'enquête, les modalités de réponses ont été fermées au maximum.

Au total, le questionnaire² a compté 28 questions, qui portaient sur :

- Le parcours résidentiel et les caractéristiques du logement ;
- Le profil sociodémographique ;
- Les lieux de scolarisation des enfants et des modes de garde ;

¹ Etude réalisée par l'ORIV et l'EMS en 2013 : <https://www.oriv.org/documents/etude-des-parcours-pratiques-et-usages-des-habitants-du-nouveau-parc-prive-au-neuhof-projet-de-renovation-urbaine-du-neuhof-strasbourg/>

² CF annexe 1

- La fréquentation des équipements et services publics ;
- L'image du quartier.

Le périmètre de l'étude portait sur les 477 logements livrés au moment de l'enquête, dont 77 logements en locatif libre³. 171 questionnaires ont été recueillis de manière proportionnelle selon les différentes opérations (et leur implantation géographique sur le quartier).

La phase d'enquête en porte à porte s'est déroulée du 6 au 24 mai 2019 et a été assurée par 18 personnes dont 14 agents de l'Eurométropole de Strasbourg. Les enquêteurs se sont présentés au domicile des personnes, essentiellement en fin de journée (17h-19h30) ou certains après-midis (mercredi et vendredi). Les enquêteurs ont été bien accueillis, peu de refus ont été essuyés.

Par ailleurs, une rencontre avec les promoteurs a été organisée en novembre 2019. Les résultats de l'étude leur ont été présentés et les échanges qui s'en sont suivis ont permis de collecter des informations complémentaires sur la phase de commercialisation des logements et le profil des acquéreurs (investisseurs et résidents).

Ce document rend compte des résultats de l'enquête et des enseignements qui peuvent en être tirés. Une comparaison avec les résultats de l'étude de 2013 sur les « Parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau privé au Neuhof » sera faite à chaque sous-partie.

Ce travail a été réalisé par l'ORIV (Caroline Oberlin et Martine Thiebault), avec l'appui des services de l'Eurométropole de Strasbourg (au sein de la Direction Urbanisme et Territoires : Direction de territoire Neuhof-Meinau, Direction de projet Politique de la ville et service Géomatique et connaissance du territoire). Il s'inscrit dans le programme de travail partenarial 2019 entre l'Eurométropole et l'ORIV et vient alimenter l'évaluation continue du contrat de ville 2015-2022.

LE QUARTIER DE LA MEINAU⁴

Le quartier de la Meinau se situe en limite Sud de Strasbourg, à l'Ouest du Neuhof. Il est délimité :

- à l'Est, par le Rhin Tortu, qui constitue la limite naturelle et paysagère avec le Neuhof ;
- à l'Ouest, par le Canal du Rhône au Rhin qui le sépare du quartier de l'Elsau-Montagne Verte ;
- au Nord, par la voie ferrée Strasbourg-Kehl, qui le sépare du quartier du Neudorf ;
- au Sud, par la base de loisirs du Baggersee, en limite communale d'Illkirch-Graffenstaden.

Le quartier de la Meinau fait partie intégrante de la ville et participe à son développement. Ce territoire est historiquement traversé par la route reliant Strasbourg à Lyon et à Bâle (aujourd'hui avenue de Colmar), qui resta la seule voie d'accès à la ville à partir du sud, jusqu'à la création de l'autoroute en 1971.

En 1948, en raison du besoin urgent et massif de logements qui marque la fin de la guerre, la Ville décide de la réalisation du plus important et premier « grand ensemble » de l'agglomération, comptant 3 500 logements avec équipements scolaires et commerciaux, construits de 1957 à 1964. C'est la naissance de « la Cité de la Canardière ».

La Meinau se compose de deux secteurs, définis par leurs fonctions urbaines dominantes (résidentielles et d'activités), délimités par l'avenue de Colmar :

1. la zone d'activités de la Plaine des Bouchers, qui s'étend sur une surface de 167 hectares ;
2. un tissu urbain de secteurs résidentiels, composé de trois entités distinctes :
 - un secteur correspondant à « l'ancienne Meinau » localisé au Nord-est du quartier, et délimité au Nord et à l'Est par une zone de loisirs (Stade de la Meinau, terrain de jeux et terrain de sport de proximité), et au Sud par la route de la Meinau ;

³ Il s'agit d'opérations de l'AFL et de DOMIAL, avec des logements qui n'ont pas été proposés à la vente.

⁴ Texte fourni par les services de l'Eurométropole

- un deuxième secteur correspondant à la Cité de la Canardière, bordé au Sud par des équipements sportifs ;
- un troisième secteur de taille moins importante, composé d'un tissu urbain plus hétérogène (immeubles collectifs et maisons individuelles), se développe le long de l'avenue de Colmar.

Le secteur de la Meinau-Canardière comptait 6.766 habitants en 2013. Entre 1999 et 2010, le quartier a enregistré une baisse de population d'environ 15%, notamment due aux nombreuses démolitions d'immeubles réalisées dans le cadre de la rénovation urbaine et aux relogements des habitants. Les opérations de reconstructions ou d'urbanisation réalisées dans le cadre du PRU ces dernières années ont contribué à réduire cette baisse démographique, qui était de -5% entre 2009 et 2014.

Le quartier de la Meinau, en plus d'être bien relié au centre-ville, est très bien pourvu en équipements, de rayonnement d'agglomération (Stade de la Meinau, équipement culturel Pôle Sud) et de proximité (Accueil petite enfance - horaires atypiques, CMS, etc.).

Les opérations de rénovation urbaine initiées depuis 2006 contribuent au changement d'image de la cité de la Canardière, en particulier de sa frange Est le long de la rue du Rhin Tortu, face au parc Schulmeister. Ce secteur voit le développement de nouveaux programmes de logements sociaux et d'immeubles en accession à la propriété.

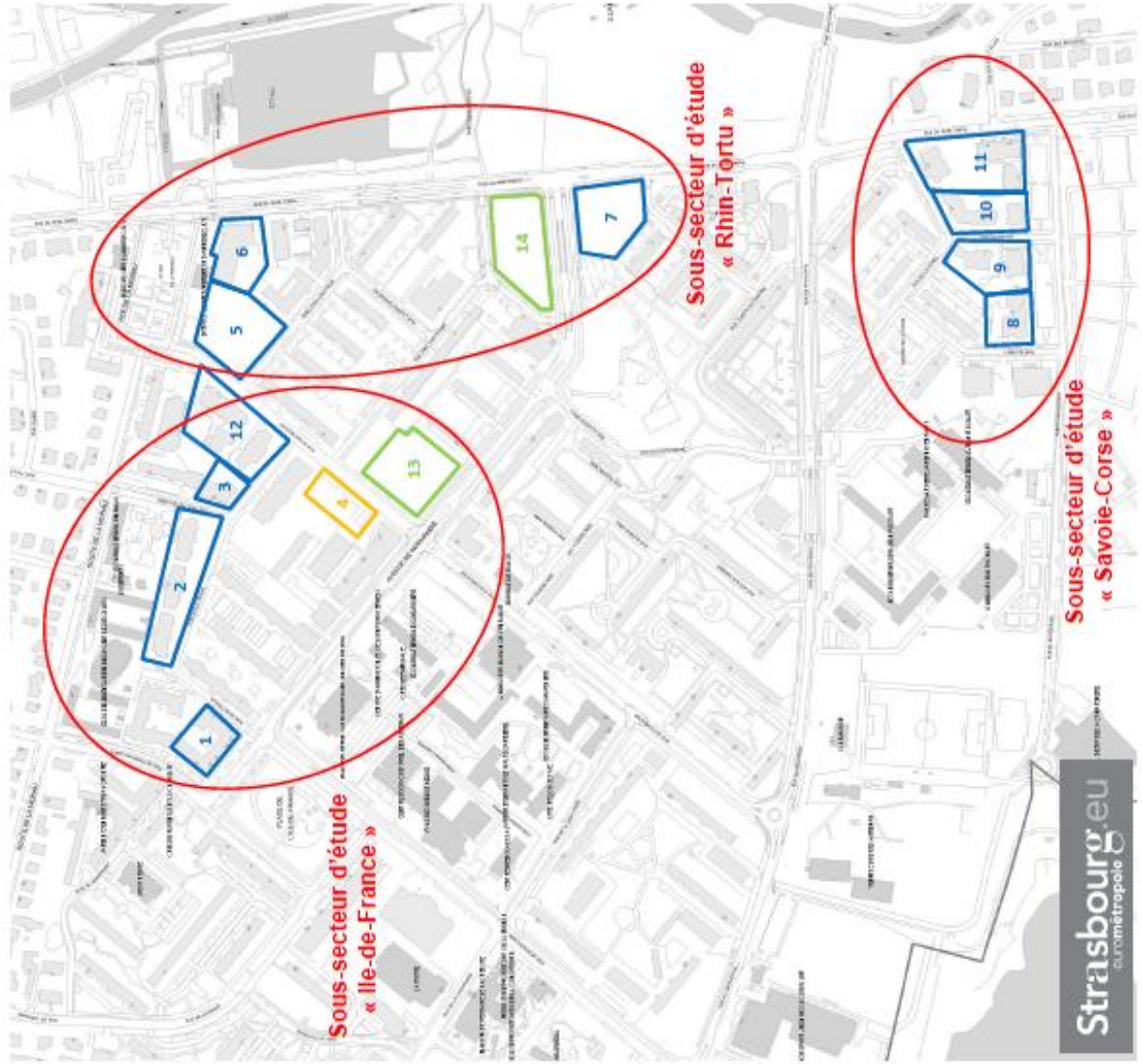
Note : en 2014, dans le cadre de la loi LAMY, le territoire prioritaire de la Meinau (anciennement la Zone Urbaine Sensible – ZUS « Meinau Canardière ») a été modifié et a été regroupé avec le Neuhof au sein d'un périmètre de géographie prioritaire unique (Quartier Prioritaire de la Ville – QPV « Neuhof-Meinau »).

CARTE DES OPERATIONS A LA MEINAU

PRU Meinau 2006/2020
Nouvelle offre de logements privés
Maj avril 2019

▭ opérations livrées
▭ travaux en cours
▭ commercialisation en cours

1	SOI Schutterlin	40 lgts Accession	2006
2	Pierres et territoires	56 lgts Accession	2014
3	Pierres et territoires	20 lgts Accession	2017
4	Bouygues	39 lgts Accession	comm ^o en cours
5	Spiral	65 lgts Accession	2018
6	Alpim	35 lgts Accession	2016
7	Domial	55 lgts dont 20 loc. privés	2016
8	Habitat de l'III	20 lgts Acc ^o scle sécurisée	2012
9	Aloys	36 lgts Accession	2012
10	Pierres et Territoires	41 lgts Accession	2016
11	Claude Rizzon	45 lgts Accession	2014
12	Icade / Foncière Logement	57 lgts Locatif FL	2016
13	OPIDIA	40 lgts Acc ^o scle sécurisée	En cours 10 livrés
14	Aloys	66 lgts Accession	En cours



LES HABITANTS-ES DU NOUVEAU PARC PRIVE

Dans cette partie, l'analyse va porter sur les résultats des questionnaires dans leur globalité. 171 questionnaires ont été recueillis pour 428 personnes (317 adultes et 111 enfants).

57% des personnes qui ont répondu au questionnaire sont des femmes.

Les effectifs interrogés sont proportionnels au nombre de logements dans chaque opération (Cf. annexe 2).

DES MENAGES JEUNES

Données clés :

- 2,5 personnes en moyenne par ménage
- 41% d'adultes entre 18 et 35 ans
- 37% de couples sans enfant

La taille moyenne des ménages enquêtés est de 2,5 personnes, ce qui est supérieur à la moyenne strasbourgeoise (2) et à celle de la Meinau (2,2).

25% des personnes interrogées vivent seules, 75% des ménages interrogés ne comptent pas plus de 3 personnes.

Nombre de personnes par ménage	Enquêtés NPP Meinau ⁵	QPV Meinau ⁶	Strasbourg ⁷
Ménages 1 personne	25%	32%	46%
Ménages 2 personnes	38%	27%	28%
Ménages 3 personnes	12%	14%	11%
Ménages 4 personnes	17%	15%	9%
Ménages 5 personnes et plus	8%	12%	6%
Taille des ménages	2.5	2.2	2.03
Total ménages	100%	100%	100%

La comparaison avec les données du QPV de la Meinau et de la ville de Strasbourg montre que les personnes vivant seules sont sous-représentées dans le périmètre de l'étude, alors que les couples sans enfant, les ménages de 2 personnes ainsi que ceux de 4 personnes sont plus fréquents.

Composition familiale	Enquêtés NPP Meinau	QPV Meinau	Strasbourg
Personnes seules	25%	32%	46%
Couples sans enfant	37%	17%	19%
Couples avec enfant(s)	37%	29%	20%
Familles monoparentales	1%	18%	9%

37% des ménages interrogés ont des enfants. Parmi eux, 36% ont un enfant et 45% en ont deux.

Les familles monoparentales, dans le périmètre de l'étude, sont sous-représentées par rapport aux données de la ville de Strasbourg et plus encore par rapport à celles de la Meinau.

⁵ Résultats de l'enquête auprès des habitants-es du Nouveau Parc Privé (NPP) à la Meinau.

⁶ Sauf indication contraire, toutes les données concernant la Meinau dans le document sont issues des sources suivantes : INSEE, RP 2015 ; Filosofi 2014

⁷ Sauf indication contraire, toutes les données concernant la ville de Strasbourg dans le document sont issues des sources suivantes : INSEE, RP 2016

Classes d'âge	Enquêtés NPP Meinau	QPV Meinau	Strasbourg
0 – 14 ans	20%	24%	16%
15 – 17 ans	3%	4%	4%
18 – 24 ans	15%	9%	16%
25 – 29 ans	14%	6%	9%
30 - 34 ans	12%	8%	7%
35 – 44 ans	14%	13%	12%
45 – 59 ans	16%	18%	16%
60 ans et plus	6%	18%	18%

Les ménages enquêtés se démarquent des moyennes meinauvienne et strasbourgeoise par leur « jeunesse ». En effet, parmi les adultes, 41% ont moins de 35 ans et les ménages de plus de 60 ans sont sous-représentés sur le secteur.

Le profil des ménages enquêtés diffère de celui du QPV de la Meinau et de Strasbourg. Il y a **moins de personnes seules et de familles monoparentales**.

Le profil des occupants du parc privé à la Meinau diffère également de celui des habitants du parc privé du Neuhof : les ménages de la Meinau sont sensiblement plus petits (2.5 contre 2.7 au Neuhof), il y a davantage de personnes résidant seules et moins de couples avec enfants (37% à la Meinau, contre 45% au Neuhof).

DES PARCOURS RESIDENTIELS DIVERSIFIES

Données-clés :

- 56% des personnes interrogées ont emménagé il y a moins de deux ans
- 61% de propriétaires parmi les ménages enquêtés, dont 89% de primo-accédants
- 80% des personnes résidaient sur l'EMS auparavant
- 51% des ménages se sont installés à la Meinau du fait de la localisation

Années	Part des logements livrés	Part des emménagements
2007-2014	41%	26%
2015-2016	26%	18%
2017-2019	33%	56%
Total	100%	100%

56% des personnes ont emménagé dans leur logement depuis moins de deux ans, alors que seulement 33% des logements ont été livrés sur la période.

Par ailleurs, seulement 26% des personnes interrogées ont emménagé avant 2015, alors que 41% des logements de l'échantillon ont été livrés. Ces éléments pointent le turn-over⁸ d'une partie des logements. Comme nous le verrons plus loin, il s'agit surtout des locataires et moins des propriétaires.

Statut de l'occupant du logement	NPP Meinau	Strasbourg ⁹
Propriétaire	61%	38%
Locataire	39%	60%
Hébergé à titre gracieux	0%	2%
Total	100%	100,0%

Parmi les personnes interrogées, 61% sont propriétaires de leur logement. Ce taux est bien plus important que la moyenne strasbourgeoise, qui s'établit à 27%¹⁰ de propriétaires résidents. La part des propriétaires résidents atteint même 72%, parmi les logements ayant été mis en vente (hors logement dédiés au locatif libre).

⁸ Le terme « turn-over » désigne le changement de propriétaires ou de locataires du logement, suite à des reventes ou des départs des locations.

⁹ INSEE, 2016

¹⁰ Plusieurs réponses étaient possibles à cette question

Statut du logement précédent / Statut de l'occupant du logement	Propriétaires	Locataires	Total
Locatif social	34%	13%	26%
Locatif privé	47%	54%	50%
Propriété	11%	6%	9%
Chez les parents	7%	24%	13%
Autre		3%	1%

Parmi les propriétaires occupants, 11% étaient déjà propriétaires de leur logement principal. A contrario, 81% étaient locataires et parmi elles, 34% viennent du locatif social.

A noter qu'un quart des locataires (23 ménages) viennent de quitter le domicile parental. Parmi eux :

- 48% ont moins de 25 ans ;
- 22% ont entre 25 et 30 ans ;
- 26% de 30-40 ans.

34% des personnes interrogées ont déjà habité à la Meinau, soit juste avant leur logement actuel, soit antérieurement.

23% des personnes interrogées résidaient dans un quartier limitrophe à la Meinau (Neudorf ou Neuhof) avant d'y emménager et 34% résidaient sur la ville ou l'Eurométropole de Strasbourg. C'est donc plutôt une population urbaine qui est venue s'installer dans ce nouveau parc privé (80% résidaient sur l'EMS).

Raisons de l'installation à la Meinau ¹⁰	Fréquence
Accessibilité et proximité du lieu de travail	51%
Logement (prix et qualité)	44%
Cadre de vie	26%
Réseaux familiaux et/ou sociaux	17%
Autre	17%

Sur les raisons qui ont motivé le choix de l'installation à la Meinau, 51% des personnes interrogées mentionnent la localisation, c'est à dire l'accessibilité et/ou la proximité avec le lieu de travail. Pour 44%, c'est le logement (prix et qualité) qui est la raison de l'installation à la Meinau et pour 26% le cadre de vie. La présence de réseaux familiaux et/ou sociaux arrive en 4^{ème} place (17%). La Meinau semble donc être un choix pragmatique pour les personnes qui sont venues s'y installer.

D'après les promoteurs rencontrés en novembre 2019, le quartier de la Meinau est un secteur attractif de par la mixité des publics et des logements (notamment avec la proximité des « villas » - ancienne Meinau).

Les résultats ci-dessus mettent en lumière la **diversité des parcours résidentiels** : accession à la propriété pour des jeunes ménages notamment, sortie du parc social vers du locatif privé et de l'accession à la propriété, décohabitation...

La part des ménages propriétaires à la Meinau est sensiblement moins importante qu'au Neuhof (61% contre 66%). Néanmoins la part de primo-accédants est plus importante à la Meinau (89% contre 74%), tout comme la part de ménages propriétaires venant du parc social (34% à la Meinau, 23% au Neuhof).

Le profil des habitants-es du nouveau parc privé est majoritairement urbain quel que soit le quartier (80% résidaient sur l'EMS avant de s'installer à la Meinau, 70% au Neuhof).

Enfin, les raisons de l'installation sont très similaires entre les deux quartiers : prix et qualité du logement, et l'accessibilité.

DES LOGEMENTS ATTRACTIFS

Données-clés :

- Une superficie moyenne des logements de 71 m²
- Une surreprésentation des logements de 2 à 4 pièces
- Des coûts d'acquisition attractifs

Taille du logement en nombre de pièces	NPP Meinau	Strasbourg ¹¹
1	0%	9,9%
2	25,1%	17,7%
3	40,9%	27,7%
4	27,5%	21,7%
5 et +	6,4%	22,9%
Total	100,0%	100%

34% des logements ont plus de 3 pièces et 66% des logements sont des 2 – 3 pièces.

Un quart des personnes interrogées vivent dans un 2 pièces (sachant que 25% des personnes interrogées vivent seules).

Par rapport à la situation strasbourgeoise, la typologie des logements est moins diversifiée (pas de studios et peu de 5 pièces et plus).

La superficie moyenne des logements dans l'étude est de 71 m² (médiane à 70m²).

Concernant les coûts d'acquisition et de loyer, d'après les données recueillies dans l'enquête¹², le prix médian au m² médian s'élève à :

- 2.381€/m² pour le coût d'acquisition (la moyenne strasbourgeoise étant à 2.886€¹³ et jusqu'à 3.600€/m² dans le neuf) ;
- 11.31€/m² pour le coût de location avec charges (10€/m² hors charges).

Les promoteurs ont fait état de l'intérêt des acquéreurs pour les grands logements. Alors que les appartements de 5 pièces sont généralement les plus difficiles à commercialiser sur le marché de la métropole, ce sont les premiers à avoir été vendus ici. Néanmoins, l'enjeu consiste à produire des logements relativement « compacts » en superficie afin de maîtriser les coûts d'acquisition. L'agencement des logements commercialisés a également dû être adapté aux usages : à titre d'exemple, initialement les cuisines étaient ouvertes sur le salon, les acquéreurs ont très souvent demandé à ce que ce soit deux pièces distinctes.

Nous ne disposons pas de données sur les niveaux de charge pour les propriétaires. Néanmoins, les promoteurs ont pointé qu'il s'agissait d'une préoccupation forte de la part des acquéreurs.

Nombre de voitures pour le ménage	NPP Meinau	Strasbourg
0	8%	29%
1	59%	48%
2 voitures et +	33%	23%
Total	100%	100%

Les personnes interrogées sont assez fortement dotées en véhicules personnels (92%) par rapport à la moyenne strasbourgeoise, et un tiers des ménages dispose de deux véhicules.

¹¹ INSEE 2016

¹² Comme pour toutes les données recueillies pendant l'enquête, il s'agit de données déclaratives.

¹³ <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/strasbourg-67000/>

Nombre de voitures par ménage / Nombre de places de stationnement	Pas de voiture	1 voiture	2 voitures	3 voitures	Total
Non réponse	1	2	1		4
Pas de place de stationnement	5	7			12
1 place	8	86	43	1	138
2 places		6	10	1	17
Total	14	101	54	2	171

81% des personnes interrogées disposent d'une place de stationnement et 10% en disposent de deux. A noter qu'à l'échelle de Strasbourg¹⁴, seuls 52% des logements sont dotés d'au moins une place de stationnement.

D'après les réponses au questionnaire, il manquerait une place de stationnement pour 29% des ménages (soit 52 places). Néanmoins, d'un point de vue réglementaire, le Plan Local d'Urbanisme impose aux constructions neuves une place de stationnement par logement construit.

Les logements à la Meinau sont **moins diversifiés en termes de typologies** que sur le reste de la ville, néanmoins **leur coût d'acquisition est attractif** par rapport au reste de l'agglomération.

Les logements au Neuhof sont de plus grande superficie (médiane à 78m² contre 71m² à la Meinau). Cela s'explique notamment par le nombre de pièces, les logements au Neuhof étant moins souvent des deux pièces et plus souvent des 5 pièces et plus.

DES SITUATIONS PROFESSIONNELLES PLUTOT STABLES

Données-clés :

- 64% des personnes interrogées sont en situation stable
- 88% des personnes en emploi travaillent dans le périmètre de l'EMS
- Un revenu médian par unité de consommation de 1.692 €/mois

Situation professionnelle des 16-64 ans	NPP Meinau
Actifs	77%
Actifs occupés	73%
Actifs en recherche d'emploi	4%
Inactifs	23%
Etudiants	20%
Retraités	2%
Autres inactifs	1%
Total	100%

Le taux d'activité des habitants-es du nouveau parc privé est élevé. Il s'élève à 77% et ne compte « que » 4% des adultes de 16-64 ans en recherche d'emploi. Les inactifs (23%) sont composés en grande majorité d'étudiants (20%).

Les habitants-es du nouveau parc privé à la Meinau se distinguent d'une part de la moyenne strasbourgeoise (avec un taux d'activité de 68% en 2016) et de la moyenne du QPV¹⁵ (67% d'actifs et 21% d'actifs en recherche d'emploi).

Lieu de travail	Fréquence
Meinau	17%
Strasbourg ou EMS Sud	32%
Strasbourg ou EMS	39%
Bas-Rhin hors EMS	7%
Autre	5%
Total	100%

39% des personnes enquêtées ont déclaré s'être installées à la Meinau pour être à proximité de leur lieu de travail. Ce tableau précise que 49% travaillent sur le périmètre de la Meinau ou sur les secteurs Sud de la ville et de l'agglomération. En tout, environ 88% des personnes en emploi travaillent dans le périmètre de l'EMS.

¹⁴ INSEE 2016

¹⁵ Données concernant la partie Meinau du QPV Meinau-Neuhof

Modes principaux de déplacement ¹⁶	Fréquence
Voiture	66%
Transports en commun	37%
Vélo	24%
Pied	14%
Autre	2%
Train	1%

La voiture reste le mode de déplacement le plus utilisé par les personnes enquêtées (66%) suivi par les transports en commun (37%).

Le revenu médian par unité de consommation¹⁷ s'élève à 1.692€/mois, alors que pour Strasbourg il est de 1.522€/mois.

Les ménages interrogés à la Meinau sont plutôt dans une **situation professionnelle stable**, ce qui permet également un revenu médian plus élevé que la moyenne strasbourgeoise.

Les données sont difficilement comparables avec l'étude au Neuhof, car elles n'ont pas été collectées de la même manière. Néanmoins, la part des personnes en emploi travaillant dans le périmètre de l'EMS est la même sur les deux quartiers. Si l'utilisation de la voiture est relativement identique pour les habitants du parc privé du Neuhof (61%), ces derniers utilisent moins les transports en commun (24%).

DES ENFANTS SCOLARISÉS A LA MEINAU

Données-clés :

- Une sous-représentation des moins de 14 ans par rapport au QPV
- 80% des écoliers-ères et 72% des collégiens-nes sont scolarisés-ées à la Meinau

111 enfants vivent dans les 171 ménages interrogés dans le cadre de l'enquête. Parmi eux :

- 15% ont moins de 3 ans et ne sont donc pas encore scolarisés ;
- 17% sont en âge d'être scolarisés en maternelle ;
- 35% sont en âge d'être scolarisés à l'école élémentaire ;
- 13% sont en âge d'être scolarisés au collège ;
- 19% ont plus de 16 ans (lycée ou autre).

Par rapport à la moyenne du QPV Meinau, les 0-14 ans sont légèrement sous-représentés parmi les ménages enquêtés (20% contre 24%).

Les effectifs pour chaque classe d'âge sont donc assez petits et les résultats sont à utiliser avec précaution. Cependant, les lieux de scolarisation des enfants semblent démontrer qu'il n'y a pas d'évitement scolaire « massif » pour les ménages du NPP Meinau.

71% des enfants scolarisés à la maternelle ou en primaire le sont dans l'école du secteur. Ce chiffre atteint 80% en incluant les autres écoles publiques de la Meinau. Les résultats de l'étude au Neuhof sont différents car ce sont seulement 47% des enfants scolarisés en maternelle et primaire qui sont scolarisés dans l'école du secteur.

¹⁶ Plusieurs réponses possibles

¹⁷ Calculé sur la base du revenu disponible et sur la base des données déclarées par les personnes interrogées.

De même, 72% des collégiens-nes sont scolarisés-es dans le collège de secteur. Au lycée, le taux est de 38% pour le lycée de secteur alors que le taux de lycéens scolarisés dans un autre lycée public est de 43% (9 sur 21).

Au total, ce sont 68% des enfants qui sont scolarisés dans des établissements à la Meinau (école, collège, lycée).

Les modes de garde pour les enfants en bas-âge ne concernent que 17 jeunes enfants. Néanmoins, parmi les personnes interrogées, les modes de garde collectifs à la Meinau arrivent en première position (quand il n'y a pas de parent au foyer).

Les promoteurs ont confirmé la préoccupation des lieux de scolarisation pour les potentiels acquéreurs ou locataires. Pour les personnes connaissant bien la Meinau, cette dimension n'était pas problématique. Il est toutefois difficile de mesurer le nombre de personnes ayant choisi de ne pas s'installer à la Meinau du fait de la réputation des écoles du quartier.

L'évitement scolaire au Neuhof, confirmé par l'étude de 2013, ne semble pas être le cas à la Meinau même s'il faut rester prudent dans les conclusions comme indiqué plus haut.

Au Neuhof, seulement 47% des enfants en âge d'être scolarisés en maternelle-élémentaire le sont dans un établissement public du quartier et seulement 31% des collégiens.

UNE BONNE FREQUENTATION DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

Donnée-clé :

- Des commerces et des équipements de proximité bien fréquentés

Lieux pour les principales courses alimentaires ¹⁸	Fréquence
Auchan Illkirch	52%
Commerces Meinau	43%
Commerces Neuhof	7%
Autres commerces sur l'EMS	23%
Allemagne	14%
Total/ répondants	

En ce qui concerne les habitudes de consommation, 50% des personnes interrogées font leurs courses principales dans des commerces situés à la Meinau ou au Neuhof, et plus de la moitié fréquente l'hypermarché en bordure de quartier à Illkirch.

Lieu principal pour les achats quotidiens complémentaires	Fréquence
einau	74%
Meinau et autre quartier	11%
Hors Meinau	15%
Total répondants	100%

Les commerces de proximité sont également bien utilisés par les habitants-es du nouveau parc privé, puisque 85% des répondants-es les fréquentent régulièrement.

¹⁸ Plusieurs réponses possibles

Avez-vous déjà fréquenté ...	Oui
La Poste	91%
Le parc Schulmeister	84%
Base de loisirs du Baggersee	63%
Le square de l'Île-de-France	44%
Le marché du jeudi matin	41%
La médiathèque	37%
Le centre socioculturel	29%
Les équipements sportifs	29%
Pôle Sud	24%
Le square de la Peupleraie	19%
Le centre médico-social	16%
Direction du territoire / Bureau de l'adjoint	10%

La Poste est le lieu fréquenté par quasiment toutes les personnes interrogées (91%). Concernant la fréquentation des parcs, le parc Schulmeister est fréquenté par 84% des ménages interrogés.

La base de loisirs du Baggersee est également très fréquentée (63% des ménages interrogés).

La médiathèque et le centre socioculturel sont également bien identifiés.

Les équipements sportifs sont, quant à eux, fréquentés par presque un tiers des ménages.

A la question ouverte « Pour vous, quel est l'équipement le plus important du quartier ? », 30% des répondants ont cité les commerces de proximité et environ 20% les espaces verts (dont le parc Schulmeister).

Ces chiffres attestent de la **bonne utilisation des équipements du quartier de la Meinau** par les habitants-es du nouveau parc privé, qu'il s'agisse des commerces ou des équipements sportifs et culturels.

Le parc Schulmeister était également très bien identifié et fréquenté par les personnes interrogées dans le cadre de l'étude sur le Neuhof. Les commerces de proximité sont bien utilisés par les personnes interrogées tout comme par les personnes enquêtées au Neuhof.

UN CHANGEMENT D'IMAGE

Donnée-clé :

- Un quartier comportant de nombreux atouts : cadre de vie, transports, services...
- Une image du quartier qui évolue favorablement malgré des incivilités et de la délinquance

Atout principal de la Meinau ¹⁹	Fréquence
Localisation et accessibilité	41%
Cadre de vie	35%
Équipements et commerces	30%
Quartier mixte, en développement	19%

Comme on peut le constater sur le tableau ci-contre, la localisation et l'accessibilité du quartier sont cités comme l'atout principal de la Meinau pour 41% des personnes interrogées. Suivent le cadre de vie (35%), la proximité des transports (25%) et celle des services (23%)

Principal point faible du quartier ²⁰	Fréquence
Incivilités et délinquance	29%
Stationnement	13%
Transports insuffisants	13%
Proximité de la « cité »	13%
Commerces et services insuffisants	12%
Propreté, voiries, chantiers	11%

Les incivilités (dont les nuisances sonores) restent la problématique principale pour les personnes interrogées. Le stationnement arrive en seconde position pour 13% des interrogés, tout comme la desserte en transports en commun (ce qui varie fortement en fonction des zones du quartier, tout comme les commerces), ou encore la proximité de la « cité » (immeubles dégradés, populations précaires...).

¹⁹ Cette question était ouverte et les réponses ont été regroupées dans l'analyse. Certaines personnes enquêtées ont mentionné plusieurs points.

²⁰ Idem

Image du quartier	Avant l'installation	Aujourd'hui
Plutôt très mauvaise	11%	1%
Mauvaise	29%	5%
Moyenne	40%	33%
Bonne	14%	43%
Très bonne	6%	18%
Total	100%	100%

L'image du quartier a évolué favorablement. Si 20% avaient une bonne ou très bonne image du quartier avant leur installation, cette proportion monte à 61% après emménagement. Le pourcentage des personnes interrogées ayant une mauvaise ou très mauvaise image passe de 40% à 6%.

Votre projection dans 5 ans	Fréquence
Non réponse	7%
Dans le même logement	40%
A la Meinau dans un autre logement	9%
Dans un autre quartier de Strasbourg	14%
Ailleurs	30%
Total	100%

Si 40% des personnes enquêtées s'imaginent vivre toujours dans le même logement dans 5 ans et 9% dans un autre logement mais toujours à la Meinau, elles sont cependant 44% à penser partir (7% ne se sont pas prononcées).

Malgré des difficultés qui persistent (notamment en matière d'incivilités et de délinquance), **le quartier de la Meinau est perçu plutôt positivement** par les habitants-es du nouveau parc privé. L'image a fortement évolué depuis leur installation (40% d'opinion négative avant l'installation à 6% aujourd'hui).

Néanmoins, 44% des personnes interrogées pensent quitter la Meinau dans les 5 ans à venir. Cette donnée est à relativiser par la taille des logements (des petits logements) et le profil des ménages (des couples jeunes). Nombre des personnes interrogées sont au début de leur parcours résidentiel, voire de leur parcours professionnel.

Ces résultats viennent corroborer les enseignements de l'étude sur l'image des quartiers menée à l'échelle de l'EMS²¹. L'image de la Meinau par ses habitants-es a évolué de manière positive, avec un taux de personnes satisfaites de 68%. Par ailleurs, le quartier de la Meinau est un des QPV les plus fréquentés par les habitants-es de l'EMS, pour le travail ou les loisirs.

L'image du quartier a évolué également positivement au Neuhof mais de manière moins importante (53% d'opinion positive aujourd'hui).

²¹ Enquêtes sur l'image et la notoriété des quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'Eurométropole réalisées par Op Marketing en avril 2018

LES PROPRIETAIRES ET LES LOCATAIRES

Dans cette partie, il s'agira de comparer les ménages de propriétaires et les ménages de locataires.

DES COMPOSITIONS FAMILIALES DIVERSIFIEES

Les propriétaires constituent 61% des ménages enquêtés. Ils représentent 104 ménages : 287 personnes, dont 196 adultes et 91 enfants.

Les locataires représentent donc 39% des ménages enquêtés, soit 67 ménages : 141 personnes, dont 121 adultes et 20 enfants.

Taille des ménages	Propriétaires	Locataires
Ménages 1 personne	21%	30%
Ménages 2 personnes	34%	43%
Ménages 3 personnes	10%	16%
Ménages 4 personnes	22%	9%
Ménages 5 personnes	8%	0%
Ménages 6 personnes et plus	5%	2%
Total ménages	100%	100%

Composition des ménages	Propriétaires	Locataires
Personnes seules	21%	30%
Couples sans enfant	35%	43%
Couples avec enfant(s)	43%	26%
Familles monoparentales	1%	1%
Total	100%	100%

Les ménages de propriétaires sont plus grands que ceux des locataires : 2.8 personnes contre 2.1 personnes par ménage. Les ménages de propriétaires sont plutôt des familles avec enfants ou des couples sans enfant. Inversement les locataires sont plutôt des couples sans enfant ou des personnes vivant seules. Au Neuhof, les ménages locataires sont sensiblement plus grands (2.3 personnes) et les ménages de propriétaires sont essentiellement des couples jeunes, ayant des petits enfants.

Classes d'âge	Propriétaires	Locataires
0 – 14 ans	22%	14%
15 – 17 ans	4%	1%
18 – 24 ans	7%	30%
25 – 29 ans	10%	22%
30 - 34 ans	11%	14%
35 – 44 ans	19%	5%
45 – 59 ans	19%	11%
60 ans et plus	8%	3%
Total	100%	100%

Les locataires se caractérisent par leur jeune âge : 52% d'entre eux ont entre 18 et 30 ans.

Les propriétaires occupants ont un profil plus âgé.

PARCOURS RESIDENTIEL

Profil des ménages / Secteur géographique ²²	Ile-de-France	Rhin Tortu	Savoie Corse	Total
Propriétaires	61%	57%	64%	61%
Locataires	39%	43%	36%	39%
Total	100%	100%	100%	100%

D'après les résultats de l'enquête, le secteur « Rhin Tortu » semble avoir davantage attiré d'investisseurs bailleurs. Les logements sur les secteurs « Ile-de-France » et « Savoie-Corse » ont plutôt attiré des ménages souhaitant accéder à la propriété pour leur résidence principale.

Années	Part des logements livrés	Part des emménagements propriétaires	Part des emménagements locataires
2007-2014	41%	37%	8%
2015-2016	26%	24%	10%
2017-2019	33%	39%	82%
Total	100%	100%	100%

Le tableau ci-dessus montre que les logements en location à la Meinau connaissent un turn over de leurs occupants, ce qui semble être moins le cas pour les propriétaires. 82% des locataires sont présents sur le quartier depuis moins de deux ans, alors que seulement 33% des logements ont été livrés sur la période. Cela s'explique notamment par la livraison des 57 logements en locatif libre d'ICADE (Foncière logement), où résident un quart des locataires de l'échantillon.

Statut du logement précédent	Propriétaires	Locataires
Locatif social	34%	13%
Locatif privé	47%	54%
Propriété	11%	6%
Chez les parents	7%	24%
Autre	0%	3%
Total	100%	100%

Le quartier de la Meinau propose une offre de logements attractive dans les différents parcours résidentiels :

- parmi les propriétaires, 89% des ménages sont des primo-accédants ;
- 34% des ménages actuellement propriétaires résidaient dans le parc social auparavant (22% au Neuhof) ;
- 24% des locataires viennent de quitter le domicile parental.

Parmi les propriétaires, 43% ont déjà habité à la Meinau, soit juste avant l'emménagement dans le logement actuel, soit antérieurement dans leur parcours de vie. Par ailleurs, environ un quart des ménages de propriétaires résidaient dans un quartier limitrophe avant de s'installer à la Meinau. Il s'agit donc essentiellement d'un profil urbain, voire Eurométropolitain, puisque seulement 9% des ménages ne résidaient pas sur l'Eurométropole de Strasbourg avant leur installation à la Meinau.

Parmi les locataires, seuls 16% ont déjà habité à la Meinau. A noter également que 39% d'entre eux ne résidaient pas sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg avant leur installation à la Meinau.

²² Cf annexe X – Cartographie des opérations

Raisons de l'installation à la Meinau ²³	Propriétaires	Locataires
Accessibilité et proximité du lieu de travail	47%	57%
Logement (prix et qualité)	50%	36%
Cadre de vie	14%	12%
Réseaux familiaux et/ou sociaux	7%	4%

Concernant les propriétaires interrogés, ils sont 50% à avoir choisi de s'installer à la Meinau du fait du logement (prix et qualité), l'accessibilité et la proximité au lieu de travail arrivant en seconde position (47%). Pour les locataires, le premier motif est l'accessibilité et la proximité avec le lieu de travail (57%), suivi par le prix et la qualité du logement (36%).

PROFIL DES LOGEMENTS

Taille du logement en nombre de pièces	Propriétaires	Locataires
2	13%	45%
3	39%	43%
4	39%	9%
5 pièces et +	9%	3%
Total	100%	100%

Les logements des locataires sont plus petits en nombre de pièces, ce qui est cohérent avec le profil des ménages (moins d'enfants). La superficie médiane pour les appartements des propriétaires est de 73 m² (comme pour les propriétaires du Neuhof interrogés), 60m² pour les locataires.

Nombre de places de stationnement	Propriétaires	Locataires
Aucune	4%	12%
1	84%	80%
2	12%	8%
Total	100%	100%

Nombre de voitures par ménages	Propriétaires	Locataires
Aucune	4%	15%
1	62%	54%
2 et +	34%	31%
Total	100%	100,0%

A souligner que 96% des logements ont été vendus avec au moins une place de stationnement et que 88% des locations en sont équipées. Néanmoins, compte tenu du taux d'équipement des ménages en véhicules privés, ces places sont insuffisantes.

²³ Plusieurs réponses étaient possibles à cette question

SITUATION PROFESSIONNELLE

Situation professionnelle	Propriétaires	Locataires
Emploi stable	73%	49%
Emploi précaire	5%	16%
Recherche d'emploi	3%	7%
Retraité-e	11%	3%
Parent au foyer / Inactif	3%	1%
Etudiant-e	4%	18%
Autre	1%	6%
Total	100%	100%

La proportion des propriétaires ayant un emploi stable est supérieure à celle de l'ensemble des enquêtés (73% contre 64%) ce qui est cohérent, compte tenu des conditions requises pour obtenir un prêt immobilier. Il y a également davantage de retraités (11% contre 8%). Les locataires ne sont que 49% à avoir un emploi stable et 18% d'entre eux sont étudiants.

Dans le cadre de l'étude au Neuhof, ce sont 88% des adultes résidant dans un ménage de propriétaires-occupants qui bénéficient d'un emploi stable, 7% qui sont en situation professionnelle précaire et 5% en recherche d'emploi. Les retraités représentent 10% des adultes.

Le revenu médian par unité de consommation²⁴ est de 1.880€ par mois pour les ménages propriétaires et de 1.667€ pour les locataires.

Lieu de travail	Propriétaires	Locataires
Meinau	13%	25%
Strasbourg ou EMS Sud	31%	34%
Strasbourg ou EMS	44%	31%
Bas-Rhin hors EMS	8%	5%
Autre	4%	5%
Total	100%	100%

Un quart des locataires travaillent à la Meinau pour seulement 13% des propriétaires.

Modes de déplacement ²⁵	Propriétaires	Locataires
Pied	15%	13%
Vélo	23%	26%
Transports en commun urbain	35%	40%
Train	1%	2%
Voiture	66%	68%
Autre	2%	2%

Les modes principaux de déplacement sont les mêmes que pour l'ensemble des enquêtés ; la voiture arrive en tête puis viennent les transports en commun et le vélo. Les locataires utilisent un peu plus les transports en commun que les propriétaires (40% contre 35%).

Dans le cadre de l'étude Neuhof : 60% des propriétaires se déplacent en voiture, 23% en transports en commun.

²⁴ Calculé sur la base de l'ensemble des revenus disponibles

²⁵ Plusieurs réponses possibles

FREQUENTATION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES DU QUARTIER

Il est difficile de comparer les lieux de scolarisation des enfants des ménages de propriétaires et des locataires, compte tenu de la taille restreinte de l'échantillon. Pour mémoire, seuls 19% des ménages de locataires comptent un ou plusieurs enfants (20 enfants au total), contre 44% des ménages de propriétaires (91 enfants).

Parmi les enfants des ménages propriétaires, seuls 19% sont scolarisés ailleurs qu'à la Meinau (hors lycéens).

Lieux pour les principales courses alimentaires ²⁶	Propriétaires	Locataires
Auchan Illkirch	57%	40%
Autres commerces sur l'EMS	17%	28%
Commerces Meinau	44%	36%
Allemagne	13%	13%
Commerces Neuhof	7%	8%

Les locataires font davantage leurs principales courses alimentaires dans des commerces de l'EMS, hors Meinau (28% contre 17% pour les propriétaires). Au Neuhof, les propriétaires semblaient moins fréquenter les commerces de proximité que les locataires (75,5% contre 90%) avec néanmoins une fréquentation plus importante des commerces et services situés au carrefour Reuss (20% contre 14%).

Lieu principal pour les achats quotidiens complémentaires	Propriétaires	Locataires
Meinau	69%	83%
Meinau et autre quartier	15%	5%
Hors Meinau	16%	12%
Total	100%	100%

Les achats complémentaires sont majoritairement faits à la Meinau, que ce soient par les locataires ou les propriétaires.

Avez-vous déjà fréquenté ...	Propriétaires	Locataires
La Poste	93%	88%
Le parc Schulmeister	84%	84%
La base de loisirs du Baggersee	70%	51%
Le square de l'Île de France	53%	31%
Le marché du jeudi matin	48%	31%
La médiathèque	46%	22%
Le centre socioculturel	37%	16%
Pôle Sud	31%	15%
Les équipements sportifs	29%	30%
Le square de la Peupleraie	22%	13%
Le Centre médico-social	18%	12%
La Direction du territoire / Bureau de l'adjoint	13%	4%

La Poste, le parc Schulmeister et les équipements sportifs sont fréquentés de manière assez similaire entre les propriétaires et les locataires. Pour les autres équipements, ce sont les propriétaires qui les fréquentent le plus. Cela peut s'expliquer par leur implantation de plus longue date sur le quartier ou encore par la composition familiale qui peut amener à davantage fréquenter les équipements de proximité (CSC, médiathèque, parcs...). Au Neuhof également, les équipements sont davantage fréquentés par les propriétaires.

Les commerces de proximité arrivent en tête des équipements les plus importants du quartier, que ce soit pour les propriétaires ou les locataires, les parcs, squares, espaces verts (notamment le parc Schulmeister) arrivant en 2^{ème} position. Les propriétaires interrogés du Neuhof mentionnaient les commerces/services de proximité (67%) et le tram (45%)

²⁶ Plusieurs réponses possibles

Image du quartier	Propriétaires	
	Avant installation	Aujourd'hui
Plutôt très mauvaise	12%	1%
Mauvaise	31%	3%
Moyenne	37%	31%
Bonne	17%	49%
Très bonne	3%	16%
Total	100%	100%

Image du quartier	Locataires	
	Avant installation	Aujourd'hui
Plutôt très mauvaise	10%	
Mauvaise	27%	7%
Moyenne	45%	38%
Bonne	8%	35%
Très bonne	10%	20%
Total	100%	100%

L'image du quartier a évolué positivement pour les propriétaires. 43% d'entre eux avaient une opinion négative du quartier avant de s'installer, ils ne sont plus que 4%. 20% avaient une opinion positive, ils sont 65% aujourd'hui. L'avis « moyen » a lui peu changé (de 37% à 31%). L'opinion des locataires a évolué de la même façon, même s'ils sont moins nombreux aujourd'hui à en avoir une image positive (55%).

L'étude du Neuhof faisait ressortir une différence de ressenti entre les propriétaires et les locataires dans leur image du quartier au moment de l'enquête : 7 % des locataires à avoir une image mauvaise ou très mauvaise du quartier contre 14% pour les propriétaires.

Atouts du quartier	Propriétaires	Locataires
Localisation et accessibilité	40%	42%
Cadre de vie	34%	37%
Equipements	35%	24%
Quartier mixte	19%	18%

Points faibles du quartier	Propriétaires	Locataires
Incivilités et délinquance	34%	22%
Proximité de la « cité »	16%	9%
Stationnement	13%	13%
Transports insuffisants	12%	13%
Commerces et services insuffisants	13%	10%
Propreté, voiries, chantiers	11%	10%

Concernant les atouts du quartier, la localisation arrive en tête pour les personnes interrogées, que ce soit les propriétaires ou les locataires (40% et 42%). Les équipements sont davantage cités par les propriétaires que les locataires (35% contre 24%).

Au Neuhof, les propriétaires placent en tête la desserte en transports en commun, l'accessibilité du quartier et sa « bonne situation » (63%) et en deuxième position, le cadre de vie, la verdure et le calme (46,3%).

Les propriétaires-occupants à la Meinau ont une meilleure image du quartier aujourd'hui que les locataires. Pour autant, concernant les points faibles du quartier, ils citent plus souvent les nuisances liées aux incivilités et aux nuisances sonores.

Votre projection dans 5 ans	Propriétaire	Locataire
Dans le même logement	62%	15%
A la Meinau dans un autre logement	4%	18%
Dans un autre quartier de Strasbourg	9%	24%
Ailleurs	25%	43%
Total	100%	100,0%

62% des propriétaires se voient dans le même logement dans 5 ans, alors que 67% des locataires se voient ailleurs qu'à la Meinau. Cette différence s'explique par la différence de profils entre les ménages, les âges, la composition familiale et les raisons de l'installation à la Meinau.

ZOOM SUR LES PROPRIETAIRES VENANT DU PARC SOCIAL

Les propriétaires venant du parc social représentent 34% des propriétaires dans notre échantillon. Cela concerne 35 ménages sur 104. La petite taille de l'échantillon doit inviter à la prudence dans l'analyse des données, néanmoins leur profil est sensiblement différent de celui des autres propriétaires.

Quelques données-clés :

- des ménages de grande taille : 3.4 personnes par logement ;
- des logements plus grands que la moyenne des propriétaires : une superficie médiane de 80m², 46% de logements de 4 pièces et 11% de logements de 5 pièces ;
- une implantation davantage dans la « cité » : 54% d'entre eux résident sur le secteur Ile-de-France ;
- plus de liens avec le quartier : 60% d'entre eux ont déjà habité à la Meinau et seulement 20% se voient ailleurs qu'à la Meinau dans 5 ans ;
- un revenu médian par unité de consommation plus faible que la moyenne des propriétaires : 1.429€/mois ;
- un prix d'achat légèrement plus faible : 2.250€/m² ;
- une image très positive du quartier : 77% d'avis positif, 23% d'avis « moyen ».

ZOOM SUR LES PROPRIETAIRES INVESTISSEURS

De par la méthodologie de l'étude (en porte à porte auprès des occupants-es du parc privé), nous ne disposons pas d'informations sur le profil des investisseurs, propriétaires-bailleurs.

Néanmoins, d'après les promoteurs, ces derniers ont investi sur le quartier de la Meinau grâce aux dispositifs incitatifs (loi Pinel...). Ils sont souvent orientés par les prescripteurs, notamment la banque Crédit Mutuel, ou alors résident déjà à la Meinau et voient le potentiel de développement du quartier. Pour beaucoup, cela semble être un premier investissement.

D'un point de vue financier, l'opération semble très intéressante. Même si les investisseurs n'ont pas bénéficié de la TVA réduite, les coûts d'acquisition ont été moindres que sur d'autres quartiers, alors que les loyers sont au même niveau que sur le reste de la ville de Strasbourg.

D'après les promoteurs, le fait que 40% des logements du nouveau parc privé (dans notre étude) aient été acquis par des investisseurs, est un signe encourageant de l'attractivité du QPV de la Meinau.

TROIS SOUS-SECTEURS AUX PROFILS MARQUES

L'analyse dans cette partie va porter sur trois secteurs géographiques différents :

- Le secteur « Ile-de-France », qui se trouve à proximité de la place de l'Ile-de-France ;
- Le secteur « Rhin Tortu », qui se trouve le long de la rue du Rhin Tortu, en frange de quartier, face au parc Schulmeister ;
- Le secteur « Savoie-Corse », légèrement excentré par rapport au cœur du quartier, à proximité de la base de loisirs du Baggersee.

	Ile-de-France	Rhin Tortu	Savoie-Corse	Total
Nombre de logements enquêtés	67	51	53	171
Part des logements enquêtés	39%	30%	31%	100%
Nombre de personnes concernées	208	110	110	428
Taille des ménages	3.1	2.1	2	2.5
Part des propriétaires	61%	57%	64%	61%
Part des locataires	39% ²⁷	43%	36%	39%
Prix d'achat au m ²	2.253€	2.500€	2.480€	2.381€
Loyer au m ² charges comprises	10.8€	12.1€	12.3€	11.31€
Revenu Médian par Unité de Consommation	1.666€/mois	1.666€/mois	1.800€/mois	1.692€/mois

La petite taille de chaque échantillon invite à la prudence au niveau des résultats obtenus mais donne cependant des tendances générales.

LE SECTEUR « ILE-DE-FRANCE » : DES FAMILLES QUI VIVENT LE QUARTIER

C'est dans ce secteur que les logements sont les plus anciens, les premières livraisons datant de 2008. 37% des ménages y habitent depuis plus de 5 ans et 53% des personnes ayant déjà habité la Meinau se sont installées dans ce secteur. 46% des propriétaires viennent du parc social. 57% des ménages enquêtés ont des enfants. Il s'agit du sous-secteur le plus actif avec 78% de personnes en emploi (70% pour « Savoie-Corse » et 68% pour « Rhin Tortu »). 95% des personnes fréquentent les commerces de proximité ainsi que la médiathèque et le centre socioculturel. C'est aussi le sous-secteur où le pourcentage des personnes ayant une opinion positive du quartier aujourd'hui est le plus élevé (67% contre 59% pour « Rhin tortu » et 55% pour « Savoie-Corse ») et ce malgré les incivilités et les nuisances sonores (identifiées comme les principaux points faibles du quartier).

LE SECTEUR « RHIN TORTU » : DES MENAGES JEUNES, NOUVELLEMENT ARRIVES A LA MEINAU

Contrairement au sous-secteur « Ile-de-France », celui du « Rhin Tortu » comprend les logements livrés le plus récemment (à partir de 2016), ce qui fait que 75% des emménagements ont eu lieu depuis moins de deux ans (58% pour « Ile-de-France »). 1/3 des ménages interrogés résidait dans un quartier limitrophe auparavant. L'offre de logements y est diversifiée (entre les 2, 3 et 4 pièces). La population est jeune (35% de 18-29 ans), avec 41% de couples sans enfant et 31% de personnes seules. Pour les habitants, la localisation et le cadre de vie sont les atouts principaux du quartier. 59% en ont une opinion positive malgré les problèmes de stationnement.

²⁷ A noter que le secteur Ile-de-France bénéficie d'une opération de l'AFL, qui propose 57 logements en location (soit 27% des logements enquêtés sur le secteur) depuis 2018.

LE SECTEUR « SAVOIE-CORSE » : UN CADRE DE VIE APPRECIÉ

Ce sous-secteur est celui qui attire le plus de personnes extérieures à l'EMS (28%) et où il y a le plus de retraités (15%). 43% sont des couples sans enfant et 32% des personnes seules. 36% des personnes y habitent depuis plus de cinq ans et 36% depuis moins de deux ans. 83% des logements comptent 3 pièces au plus. Parmi les propriétaires, 18% l'étaient déjà avant d'emménager dans ce sous-secteur. Les habitants-es du secteur sont celles et ceux qui fréquentent le moins les commerces de proximité (70% contre 80 et 95% sur les autres sous-secteurs) mais davantage les équipements sportifs et le Baggersee. Le cadre de vie est l'atout principal pour les habitants de ce sous-secteur mais ils pointent le manque de commerces et l'éloignement des transports en commun. 55% ont une opinion positive du quartier aujourd'hui.

CONCLUSION

Cette étude met en lumière différents enseignements. Tout d'abord, le projet de renouvellement urbain a permis de constituer une offre de logements diversifiée. **Cette offre permet des parcours résidentiels différents au sein de la métropole** : décohabitations du domicile parental, accession à la propriété pour des jeunes couples sans enfants et pour des familles nombreuses, accession à la propriété de ménages venant du parc social...

Cette offre de logements a permis l'arrivée de populations ayant des caractéristiques différentes de la population du QPV (taux d'activité, composition familiale, revenus...), ce qui produit une forme (relative) de mixité des publics à l'échelle du quartier. Il s'agit d'une population majoritairement urbaine, d'origine « strasbourgeoise » et jeune, qui en est au début de son parcours de vie (et de son parcours résidentiel). Il s'agit d'un quartier « vivant », qui devrait connaître de nombreux changements de population dans le parc privé et impliquer l'expression de nouvelles attentes en termes d'usages, de services, d'offre de loisirs, etc. Les prix relativement bas à l'achat pour des appartements neufs à Strasbourg ont néanmoins attiré une population un peu plus fragile financièrement que sur d'autres secteurs.

Il semble y avoir peu d'évitement scolaire de la part des familles installées, donnée qui reste à utiliser avec précaution puisqu'il est impossible de connaître la part des ménages qui ne se sont pas installés à la Meinau en raison de la carte scolaire.

Les commerces, services et équipements de proximité sont bien identifiés par les habitants-es, qui les utilisent au quotidien. Les occupants-es du nouveau parc privé « vivent » le quartier avec toutes les aménités urbaines qu'il propose. A noter la place particulière du parc Schulmeister, qui est très bien identifié et fréquenté par les habitants-es, qui est un lieu de mixité, de « frottement » entre des populations aux profils variés.

La diversification du parc de logements présente cependant des caractéristiques différentes selon les sous-secteurs. Une vigilance reste toutefois nécessaire sur le secteur « Ile-de-France » avec un profil d'acquéreurs qui semble plus fragile que sur le reste du quartier. La phase d'acquisition du bien immobilier étant passée, il s'agit à présent de sécuriser le statut de propriétaire : gestion de la copropriété, charges, travaux d'entretien du bâti...

Tout comme le pointait déjà l'étude sur l'image et la notoriété des QPV de l'Eurométropole réalisée en 2018, le quartier de la Meinau compte de nombreux atouts : cadre verdoyant, proximité et connexion avec le reste de la ville, offre d'équipements, de services et de commerces satisfaisante. Cette situation rend le quartier attractif et permet un changement d'image du territoire encourageante. Néanmoins, il ne faudrait pas non plus occulter les difficultés au quotidien relevées par les habitants-es : les nuisances sonores et les incivilités notamment.

A titre de comparaison, les enseignements de l'étude menée en 2013 au Neuhof mettaient en lumière la relative fragilité du processus de diversification des profils des habitants-es et les enjeux forts en matière de poursuite du projet de développement urbain et social. En 2019, à la Meinau, le processus semble plus avancé et la poursuite du projet de renouvellement urbain dans le cadre d'une seconde convention pluriannuelle devrait permettre de consolider la transformation du territoire.

En termes de perspectives, il semblerait intéressant de continuer la diversification de l'offre de logements et notamment de proposer des grands logements, qui semblent répondre à une demande sur le quartier. Cela permettrait également de continuer à diversifier la population s'installant à la Meinau, en attirant des familles et des résidents-es sensiblement plus âgés-es.

Le maintien des logements dans la dynamique immobilière de l'agglomération restera un défi dans les années à venir. En effet, qu'il s'agisse des reventes ou des relocations, il s'agira de maintenir l'attractivité de ce parc de logements pour éviter sa dépréciation.

ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE

« ANALYSE DES PARCOURS, PRATIQUES ET USAGES
DES HABITANTS-ES DU NOUVEAU PARC PRIVE SUR LE PERIMETRE DU PRU MEINAU »
ENQUETE REALISEE PAR L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG AVEC L'APPUI DE L'ORIV

QUESTIONNAIRE AUPRES DES HABITANTS-ES

CADRE RESERVE AUX ENQUETEURS :

Adresse :
Sexe de la personne interrogée : Homme Femme
Enquêteur :
Date :

Parcours résidentiel

1. Quand avez-vous emménagé dans le logement ?

Mois : Année :

2. Etes-vous propriétaire ou locataire ?

Propriétaire Locataire

3. Avant d'occuper le logement actuel, où habitiez-vous ?

- A la Meinau
- Dans un quartier limitrophe à la Meinau (Neuhof, Neudorf)
- A Strasbourg
- Dans l'EMS (hors Strasbourg)
- Dans le Bas-Rhin (hors EMS)
- Autre

4. Quel était le statut de votre logement précédent ?

- Locatif social
- Locatif privé
- Propriété
- Chez les parents (premier logement autonome)
- Autre

5. Antérieurement avez-vous déjà habité à la Meinau ?

Oui Non

6. Quelle est la taille de votre logement actuel ?

..... pièces etm²

7. De combien de places de stationnement disposez-vous ?

.....

8. Si vous êtes locataire, quel est le prix de votre loyer :

Hors charges

Avec les charges

9. Si vous êtes propriétaire, quel a été le prix d'acquisition du logement (hors frais de notaire et d'agence) ?

.....

10. Pourquoi avoir choisi de vous installer à la Meinau (plusieurs réponses possibles) ?

- Prix du logement
- Qualité du logement
- Cadre de vie (quartier)
- Réseaux familiaux et/ou sociaux

- Accessibilité et desserte du quartier en transports en commun ou mobilité douce
- Accessibilité et desserte du quartier en voiture/véhicule motorisé
- Proximité du lieu de travail
- Autre (préciser)

Profil sociodémographique

11. Combien de personnes résident dans le logement ?

.....

12. Quelles sont les années de naissance ?	13. Quelle est la situation professionnelle actuelle des adultes du ménage ?	14. Où se situe le lieu de travail ?	15. Quels sont les deux modes de déplacement principaux ?
Modalités de réponses	1 Emploi stable (CDI, fonctionnaire,...) 2 Emploi précaire (CDD, intérim,...) 3 Recherche d'emploi 4 Retraité-e 5 Parent au foyer / Inactif 6 Etudiant-e 7 Autre	1 Meinau 2 Strasbourg ou EMS Sud 3 Strasbourg ou EMS 4 Dans le Bas-Rhin (hors EMS) 5 Autre	1 Pied 2 Vélo 3 Transports en commun urbain 4 Train 5 Voiture 6 Autre

16. Combien de voitures possédez-vous (pour le ménage) ?

.....

17. Quels sont vos revenus mensuels pour l'ensemble du ménage (revenus d'activités + prestations sociales type CAF...) ?

.....

Scolarité et modes de garde (pour les ménages avec enfants) :

18. Si vous avez des enfants, où sont-ils scolarisés ?

Année de naissance	Ecole primaire/maternelle	Collège	Lycée (préciser le nom + public/privé)	Pourquoi avoir fait ce choix ?
Modalités de réponse	1 Ecole de secteur à la Meinau 2 Autre école à la Meinau 3 Autre école publique 4 Ecole privée 5 Playgroup ou jardin d'enfants	1 Collège de secteur de la Meinau 2 Autre collège public 3 Collège privé	1 Lycée de secteur 2 Autre lycée public 3 Lycée privé	1 Respect de la carte scolaire 2 Filière spécifique 3 Proximité du lieu de travail 4 Accessibilité en TC 5 Choix confessionnel 6 Autre

19. Si vous avez des enfants en bas âge (moins de 3 ans) quel est votre mode de garde principal ?

- Accueil collectif (crèche/halte-garderie...) à la Meinau
- Accueil collectif (crèche/halte-garderie...) dans un autre quartier
- Assistante maternelle (AMAT) à la Meinau
- Assistante maternelle (AMAT) dans un autre quartier
- Garde à domicile rémunérée
- Réseaux familiaux
- Un parent au foyer
- Autre.....

Equipements et services publics

20. Où faites-vous vos principales courses alimentaires (nom du magasin et rue) ?

.....

21. Où faites-vous principalement vos achats quotidiens complémentaires (boulangerie, boucherie, pharmacie, presse...) ?

- Meinau
- Meinau et autre quartier
- Hors Meinau

22. Avez-vous déjà fréquenté les lieux suivants (vous ou un membre de votre famille – résidant dans le ménage) :

	Oui		Non	
Le centre socioculturel		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
La médiathèque		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Pôle Sud	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
La Poste	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Le Centre médico-social		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
La Dir° de Territoire/Bureau de l'adjoint		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
La base de loisirs du Baggersee		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Les équipements sportifs		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Le parc Schulmeister		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Le square de la Peupleraie	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Le square de l'Île de France	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Le marché du jeudi matin		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

23. Pour vous, quel est l'équipement/le lieu le plus important sur le quartier ? Lequel est le plus indispensable dans votre quotidien ?

.....

Image du quartier

24. Quelle était votre image du quartier de la Meinau avant votre installation dans le logement (5 étant la meilleure note) ?

1 (très mauvaise) – 2 – 3 – 4 – 5 (très bonne)

25. Et aujourd'hui, vous en pensez quoi (5 étant la meilleure note) ?

1 (très mauvaise) – 2 – 3 – 4 – 5 (très bonne)

26. Quel est l'atout principal de la Meinau?

.....

27. Quel est le principal point faible du quartier ?

.....

28. Où vous projetez-vous dans 5 ans ?

- Dans le même logement
- A la Meinau dans un autre logement
- Dans un autre quartier de Strasbourg
- Ailleurs

Merci d'avoir pris le temps de répondre à ces questions !

ANNEXE 2 : EFFECTIFS INTERROGES DANS CHAQUE OPERATION

Nom de l'opération	Adresse	Opérateur	Nb logements livrés au moment de l'enquête	Année de livraison	Statut	Echantillon collecté
Résidence Ile-de-France	place de l'île de France	SCI Schutterlin	40	2008	accession	15
Résidence Plein Sud	rue Schutterlin	P&T	56	2014	accession	21
terrain 13	rue Schutterlin	P&T	20	2017	accession	7
Terrain 19	rue de Savoie	Alcys	38	2012	accession	10
Terrain 18	rue du Kritt	Habitat de l'III	20	2012	accession	9
Terrain 20B	rue du Rhin Tortu	Claude Rizzon	45	2014	accession	15
Green Parc - Terrain 7	rue du Rhin Tortu	DOMIAL	20	2016	accession	5
Green Parc - Terrain 7	rue du Rhin Tortu	DOMIAL	30	2016	locatif privé	9
L'Onyx - Terrain 1	rue du Rhin Tortu	Alprim	35	2016	accession	11
Terrain 20A	rue de Savoie	P&T	41	2016	accession	19
Côté Villas - terrain 26	rue Schulmeister	Spiral	65	2018	accession	26
Le Jouvence - terrain 22	avenue de Normandie	OPIDIA	10	2018	accession	6
Terrain 14	rue Schulmeister	ICADE	57	2017	locatif privé AFL	18
Eko ² - terrain 23	avenue de Normandie / rue de Picardie	Alcys	0	2020	accession	/
terrain 25	rue Schulmeister	Bouygues	0	2020	accession	/
Total:			477			171