

Etude sur l'implantation d'activité économique sur les territoires en rénovation urbaine et en Zone Franche Urbaine à Strasbourg (Hautepierre – Neuhof)

Etude menée par l'Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville, en partenariat et avec le soutien financier de l'Eurométropole de Strasbourg

Strasbourg.eu
eurométropole

DOSSIER THEMATIQUE – AVRIL 2015



Observatoire Régional de l'Intégration
et de la Ville

1 rue de la course ■ 67000 Strasbourg

■ tél: 03 88 14 35 89 ■ fax: 03 88 21 98 31

■ mel: contact@oriv.fr

■ site: www.oriv-alsace.org



PRESENTATION DE L'ORIV

L'Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville (ORIV) est un centre de ressources sur les questions relatives à :

- **l'intégration des populations immigrées,**
- **la prévention des discriminations,**
- **la politique de la ville.**

L'Observatoire **met à disposition, produit, développe** et **diffuse** des connaissances sur ces trois enjeux.

Par ailleurs, l'ORIV **accompagne et qualifie les acteurs** (élus, services de l'Etat, professionnels des collectivités et associations) par le biais de groupes de travail, par l'organisation de temps d'échanges, la réalisation d'études et de diagnostics...

L'ORIV agit dans une logique d'**observation** et de **veille**. Il se donne la possibilité d'alerter les pouvoirs publics et les personnes concernés sur les constats développés à l'occasion de ses travaux.

Implanté à Strasbourg, l'ORIV intervient sur les **territoires alsacien et lorrain**. L'intervention en Lorraine, dans le cadre du Centre de ressources politique de la ville, se fait en partenariat avec le Carrefour des pays lorrains.

Sur le plan national, l'ORIV est membre du **Réseau des CRPV** (Centres de Ressources Politique de la Ville) et du **Réseau RECI** (Ressources pour l'Égalité des Chances et l'Intégration).

Le **centre de documentation** de l'ORIV, ouvert à tout public, propose plus de 2500 documents, empruntables, relatifs à ses champs d'intervention (découvrez les sur la base documentaire du Réseau RECI : <http://biblio.reseau-reci.org/>)

Pour en savoir plus et retrouver toute l'actualité et les publications de l'ORIV : www.oriv-alsace.org



SOMMAIRE

	Contexte et méthode	4
■	Une continuité des travaux.....	4
■	Carte : Localisation des périmètres des ZUS, des ZFU et des PRU à Strasbourg	7
■	Une enquête de terrain	8
■	Carte : PRU de HautePierre – Localisation des secteurs et des entreprises enquêtés.....	11
■	Carte : PRU du Neuhof - Localisation des secteurs et des entreprises enquêtés	12
■	La mixité fonctionnelle en question.....	13
■	Le dispositif Zone Franche Urbaine – Territoires entrepreneurs	14
■	Les Projets de Rénovation Urbaine du Neuhof et de HautePierre	15
	Les résultats des enquêtes de terrain	17
■	Des TPE exerçant majoritairement dans le tertiaire et l’artisanat	17
■	Le dispositif ZFU, un « produit d’appel »	22
■	Un lien au quartier à améliorer	24
■	Approche comparative entre les deux ZFU	27
■	L’enquête auprès des salariés : un profil urbain	30
	Conclusion	32
■	Les atouts de ces territoires : un environnement adapté et des opportunités foncières	32
■	Des impacts sur l’image et l’attractivité du quartier	32
■	Des impacts limités sur l’emploi des habitants des ZUS	33
■	Un point de vigilance, la pérennité de l’offre de locaux d’activité	33
■	Rapprocher le monde de l’entreprise des habitants des quartiers prioritaires.....	34
	Annexes	35
■	Annexe 1 : Questionnaire à destination des chefs d’entreprises.....	36
■	Annexe 2 : Questionnaire à destination des salariés	40
■	Annexe 3 : Bibliographie.....	42



CONTEXTE ET METHODE

Cette étude repose sur deux enquêtes menées en 2014. L'une a été menée auprès de chefs d'entreprise implantés sur les deux Zones Franches Urbaines de l'Eurométropole de Strasbourg et l'autre auprès de leurs salariés. Il s'agissait par cette approche de terrain, au plus près des acteurs, de mieux cerner les dynamiques à l'œuvre sur les territoires en matière de développement économique mais aussi de transformation de ces territoires qui bénéficient depuis de nombreuses années des dispositifs successifs de la « politique de la ville »¹, notamment de Projets de Rénovation Urbaine (PRU).



UNE CONTINUITÉ DES TRAVAUX

L'ORIV a mené en 2012-2013, en partenariat avec l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de sa démarche d'évaluation d'impact du programme de rénovation urbaine, une étude sur les parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé sur le périmètre du PRU du Neuhof². Cette étude visait à mieux connaître les habitants du nouveau parc privé, interroger l'objectif de mixité sociale et appréhender l'image du quartier qu'ont ces habitants qui sont pour la majorité des nouveaux arrivants. Ce travail a notamment mis en lumière l'amorce d'un changement d'image pour le quartier du Neuhof lié à l'arrivée de nouveaux habitants, tout en pointant les limites en matière de « mixité sociale », notamment à l'école (fort évitement scolaire).

Il semblait intéressant de pouvoir continuer ce travail sur la transformation d'un territoire en rénovation urbaine sous l'angle de la « mixité fonctionnelle »³. Les quartiers du Neuhof et de Hautepierre bénéficient chacun d'un Projet de Rénovation Urbaine, engagé dans le cadre du premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du dispositif Zone Franche Urbaine (ZFU). A ce titre ils ont, d'une part, vu s'installer de nombreuses entreprises, et, d'autre part, connu des transformations urbaines profondes. Bien que n'étant pas des « habitants » du quartier, les entreprises sont aussi des usagers du territoire. Elles contribuent à sa transformation du fait du développement d'une activité économique « sur place » (diversification fonctionnelle), de l'arrivée de nouveaux publics sur le quartier dans la

¹ La « politique de la ville » désigne l'ensemble des politiques publiques partenariales mises en œuvre sur des quartiers, généralement urbains, souffrant d'un certain nombre de dysfonctionnements liés notamment à l'urbanisation des années 1950-1970 et accueillant une population précarisée.

² <http://www.oriv-alsace.org/documents/etude-des-parcours-pratiques-et-usages-des-habitants-du-nouveau-parc-prive-au-neuhof-projet-de-renovation-urbaine-du-neuhof-strasbourg/>

³ Cf. définition page 11.

mesure où les salariés ou les clients ne résident pas nécessairement à proximité. Ces éléments peuvent contribuer à un changement d'image.

Par ailleurs, fin 2013, de nombreuses incertitudes pesaient sur l'avenir du dispositif ZFU, dont la fin avait été programmée pour 2014. Cette étude devait permettre aux acteurs locaux et à la collectivité de mieux comprendre les processus en cours et ainsi adapter l'action publique locale. Fin décembre 2014, le Parlement a finalement choisi de reconduire le dispositif dans une forme légèrement différente, sous le nom de « ZFU-Territoires entrepreneurs », jusqu'en décembre 2020.

Dans ce contexte, l'ORIV a proposé à l'Eurométropole de Strasbourg de mener un travail partenarial, avec les services de la collectivité, sur ces territoires. Il s'agissait d'étudier et de mesurer les impacts en matière de transformation de l'image des quartiers : qu'est-ce qui a amené ces entreprises à s'y implanter, pourquoi restent-elles, quelle image ont-elles du quartier, quels équipements de proximité les salariés fréquentent-ils, etc. ?

L'approche sur les deux ZFU du Neuhof et de Hautepierre devait permettre une comparaison des données et ainsi une meilleure compréhension des processus, à la fois dans le domaine du développement économique et de la rénovation urbaine.

En vue de mener cette étude, une équipe projet transversale associant l'ORIV, et la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat (DUAH), la Direction du Développement Economique et de l'Attractivité (DDEA) et le service Contrôle de Gestion et Evaluation des Politiques Publiques (CGEPP) pour l'Eurométropole a été constituée. Parallèlement à cette étude, les services de l'Eurométropole de Strasbourg ont mené une analyse interne⁴ sur les stratégies de développement économique dans la rénovation urbaine.

Enfin, au cours de l'année 2014, le développement économique a été réaffirmé par l'Etat et la loi LAMY comme une priorité incontournable des Contrats de Ville 2015-2020.

Le développement économique, en particulier urbain, a été peu pris en compte dans les précédentes contractualisations de la Politique de la ville, même s'il a commencé à être intégré dans sa dimension « implantation d'activités et création de locaux » dans le cadre des projets de rénovation urbaine. Les actions mises en œuvre dans le cadre de la politique de la ville se sont souvent concentrées sur la question de l'insertion professionnelle et la « levée » des freins d'accès à l'emploi. Dans cette perspective cette étude permettait de disposer d'éléments par rapport à un enjeu de capitalisation des acquis pour les entreprises déjà installées.

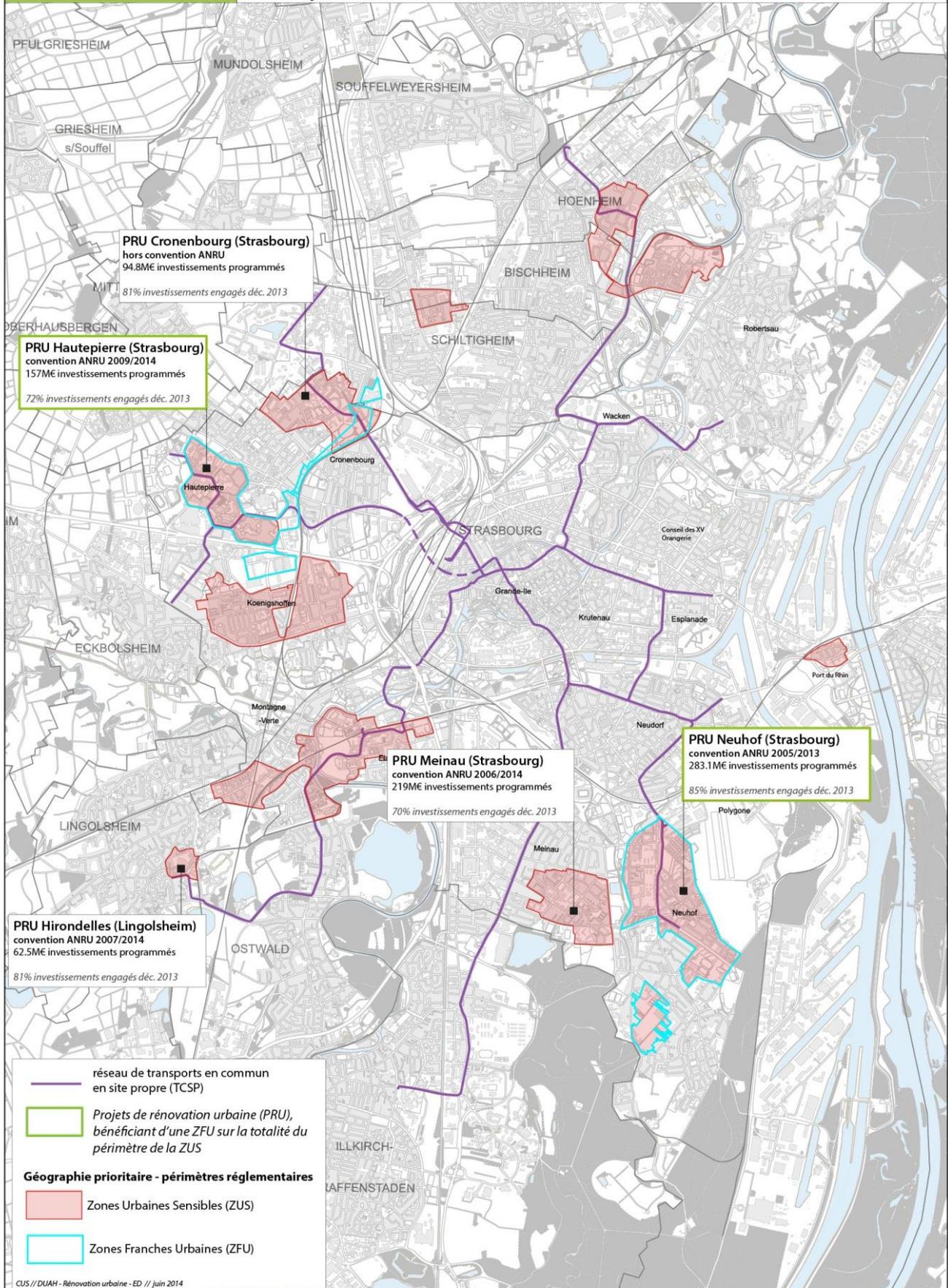
Or, les objectifs dévolus au développement économique pour les territoires prioritaires relèvent d'autres dimensions, qui ne sont pas toujours compatibles avec la réalité des entreprises, ce qui sera démontré plus loin par l'étude :

- l'implantation d'activité devrait permettre une certaine « mixité fonctionnelle », une dynamisation des territoires et un changement d'image ;
- le soutien à la création d'activité par les habitants des quartiers prioritaires pourrait être notamment une alternative aux difficultés d'accès à un emploi salarié et une valorisation des talents ;
- la présence d'entreprises sur ces territoires devrait permettre la création d'emplois pour les habitants.

⁴ Rapport d'analyse « L'impact des opérations de diversification fonctionnelle par l'implantation d'activités économiques sur les territoires en rénovation urbaine » - Marianne PANEL, stagiaire au service Contrôle de Gestion et Evaluation des Politiques Publiques (CGEPP), Eurométropole de Strasbourg

En effet, si l'implantation d'entreprises a effectivement permis de dynamiser et de transformer l'image des territoires (en lien étroit avec les processus de rénovation urbaine), elle n'a que peu contribué à la création d'emplois à destination des habitants des quartiers prioritaires, ce que l'étude démontrera plus loin.

Cette étude a été réalisée par Caroline BLAISON, chargée de mission à l'ORIV, en partenariat avec la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat et la Direction du Développement Economique et de l'Attractivité de l'Eurométropole de Strasbourg.





UNE ENQUETE DE TERRAIN

Les objectifs de cette étude étaient les suivants :

- Mieux connaître les entreprises de ces deux secteurs, leurs besoins et leurs motivations à s'y installer.
- Apporter des éléments d'analyse sur leur fréquentation des équipements et services du quartier, l'image qu'elles ont du quartier.
- Apporter un point de vue sur l'objectif de mixité fonctionnelle.

Ce travail reposait sur deux postulats :

- d'une part, les entreprises sont porteuses de transformation du territoire, de par la mobilité de leurs salariés et des clients, les investissements réalisés, etc. ;
- d'autre part, les dispositifs ZFU et PRU ont amené la collectivité à développer de nouveaux outils et de nouveaux partenariats (internes et externes), qui peuvent être vus comme des laboratoires d'expérimentation en vue de la future contractualisation du nouveau Contrat de Ville.

Il s'agit également d'« essaimer » les enseignements sur des territoires ne bénéficiant pas des mêmes dispositifs.

Méthode

L'objectif étant d'interroger la transformation du territoire par la présence d'entreprises, l'échantillon a porté sur les entreprises ayant des salariés et des locaux en propre. De ce fait, il s'agit de toutes les entreprises situées sur le périmètre des deux ZFU, sauf :

- les auto-entrepreneurs ;
- les entreprises à domicile et sans vitrine/locaux propres ;
- les professions libérales, sauf les cabinets médicaux ;
- les associations ;
- les boîtes aux lettres⁵ et les guichets⁶.

L'échantillon de l'enquête a été établi sur la base du fichier SIREN de 2013.

Au final, ce sont 90 entreprises qui ont été rencontrées, dont :

- 46 entreprises sur la ZFU de Hautepierre (dont le périmètre s'étend au-delà de Hautepierre sur les quartiers de Koenigshoffen et Cronembourg), dont :
 - 9 au Parc des Forges à Koenigshoffen (Zone d'activité aménagée par une société privée, séparée du quartier de Hautepierre par une voie rapide) ;
 - 14 au niveau de la rue de Hochfelden à Cronembourg (Secteur nouvellement aménagé, en lien avec les aménagements du Bus à Haut Niveau de Service, non-relié à Hautepierre mais en face de Cronembourg, un autre quartier d'habitat social)
 - 17 au cœur du quartier de Hautepierre, dont 13 à la Pépinière d'entreprises (structure créée en 2011 par l'Eurométropole de Strasbourg, qui vise à accueillir des entreprises en démarrage)
 - 6 sur la Zone d'Activités De Vigny à Hautepierre (zone aménagée par la SERS⁷ avant le démarrage du projet de rénovation urbaine).
- 44 entreprises sur la ZFU du Neuhof, dont :
 - 25 à l'Entrée Nord (secteur qui a connu des transformations importantes, avec l'implantation de nombreux locaux d'activités et la création de la Zone d'activités Jules Védrières).

Cela représente environ la moitié des entreprises identifiées pour l'échantillon.

⁵ Certaines entreprises sont domiciliées sur les ZFU via des « boîtes aux lettres », sans pour autant être physiquement installées sur le quartier.

⁶ Il s'agit des Distributeurs Automatiques de Billets (DAB).

⁷ La SERS est une entreprise publique locale : www.sers.eu

La grande majorité des entretiens a fait l'objet d'une prise de rendez-vous préalable avec le chef d'entreprise, et chaque entretien a duré entre 30 et 45 minutes⁸.

Cette phase d'enquête en administration directe a été assurée par Caroline Blaison (Oriv) et par de nombreux agents de l'Eurométropole de Strasbourg : Elise Dietrich, Abdelhakim El Hadouchi, Geneviève Frossard, Florence Graff-Vallat, Fanny Loux, Delphine Naillon, Marianne Panel, Muriel Vignon et Julie Wicky.

Afin de mutualiser les démarches, l'équipe en charge de la mise en œuvre du programme européen FEDER de développement économique des ZUS de l'agglomération strasbourgeoise a avancé l'évaluation de son programme pour la faire coïncider avec cette démarche. En effet, cette évaluation prévoyait également de rencontrer des chefs d'entreprise ayant bénéficié des aides européennes. Ainsi, le Cabinet Viarégio a également participé à la phase d'enquête, avec un questionnaire commun aux deux démarches.

Suite aux entretiens avec les dirigeants, et en accord avec ceux-ci, des questionnaires à destination des salariés⁹ ont été laissés dans les entreprises et ont été remplis par les salariés volontaires (enquête en administration indirecte). Ainsi, 173 questionnaires « salariés » ont été collectés, soit environ 18% de la masse salariale des entreprises rencontrées :

- 41% à HautePierre
- 59% au Neuhof.

Précautions

Avant d'entrer dans le détail des résultats de cette étude, il convient de souligner certaines limites.

Tout d'abord, compte tenu de la taille de l'échantillon (90 entreprises rencontrées), il est difficile d'avoir une approche chiffrée/statistique des différents sous-secteurs. Néanmoins, si l'approche statistique n'est pas « fiable » pour pouvoir généraliser les résultats à l'ensemble des entreprises de chacun des sous-secteurs, la méthode retenue (via une enquête menée par des agents de la collectivité) a apporté une connaissance très fine des besoins des entreprises aux équipes de terrain.

Si le taux de retour global des questionnaires « salariés » est plutôt satisfaisant (environ 18% de la masse salariale des entreprises rencontrées)¹⁰, il faut souligner le faible taux de retours sur certains secteurs. Les données exploitées plus loin dans le document sont donc à voir comme une tendance.

Par ailleurs, certaines questions n'ont pu être exploitées, car trop partielles. Par exemple, le prix des loyers, qui a pu être renseigné en TTC, en HT, avec ou sans les charges, etc. ou encore les répartitions entre femmes et hommes dans le nombre de salariés et d'équivalent temps plein (ETP) dont les chiffres ont parfois été donnés approximativement par les chefs d'entreprises.

⁸ Cf. annexe 2 page 34 : questionnaire à destination des chefs d'entreprise

⁹ Cf. annexe 3 page 38 : questionnaire à destination des salariés, auto-administrés.

¹⁰ Dans ce type de démarche, où les questionnaires sont renseignés directement par les personnes et renvoyés à l'enquêteur, le taux moyen de retour est de 10% environ.

■ Calendrier de l'étude

Février 2014 : validation de l'engagement de l'étude ORIV/Eurométropole

Février à juillet 2014 : analyse interne à l'Eurométropole de Strasbourg « bilan et analyse des réalisations menées en terme d'implantation d'activités économiques » - rapport produit par Marianne PANEL (stagiaire au CGEPP)

Mai à juin 2014 : enquête auprès des chefs d'entreprises et des salariés

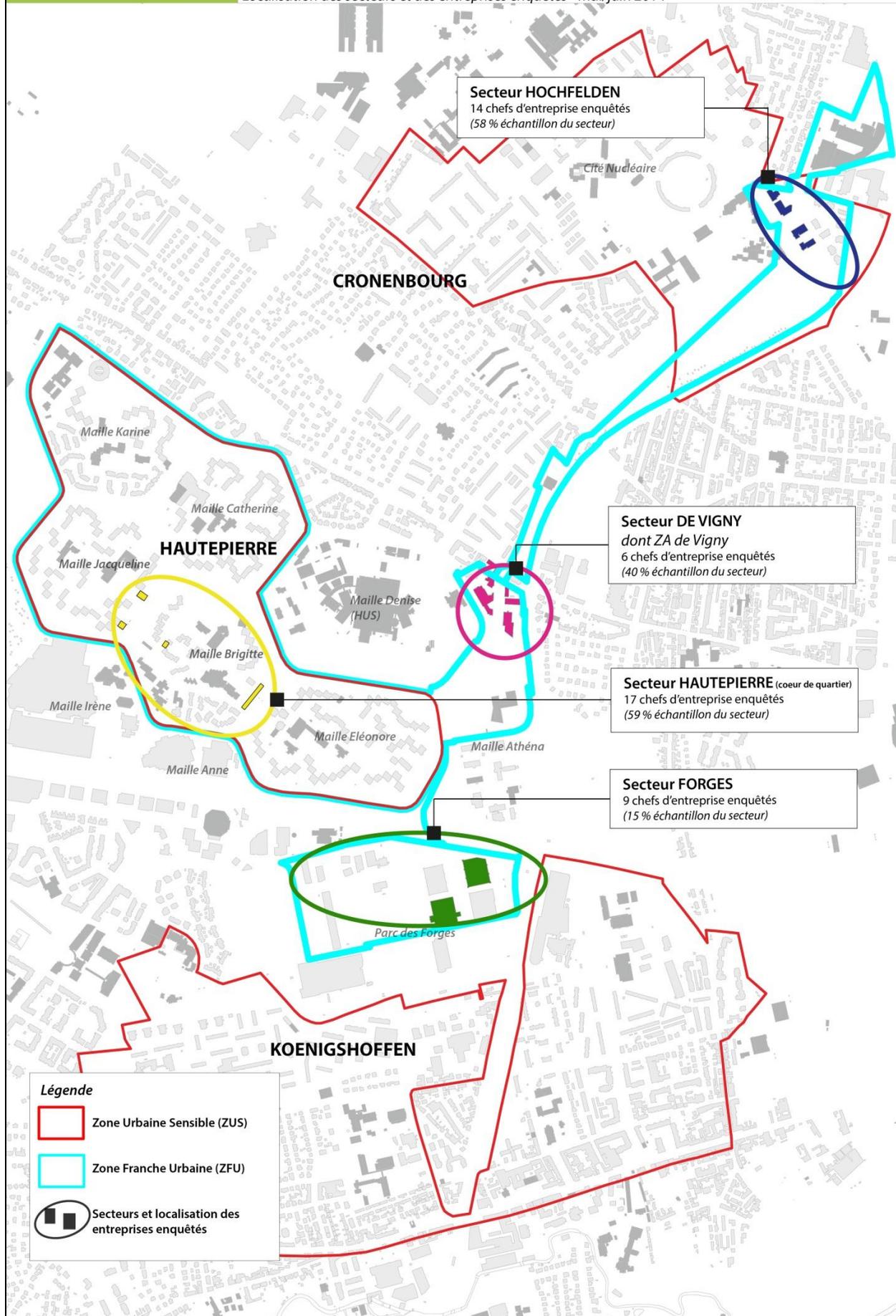
Octobre 2014 : présentation des premiers résultats de l'enquête aux élus de l'Eurométropole de Strasbourg

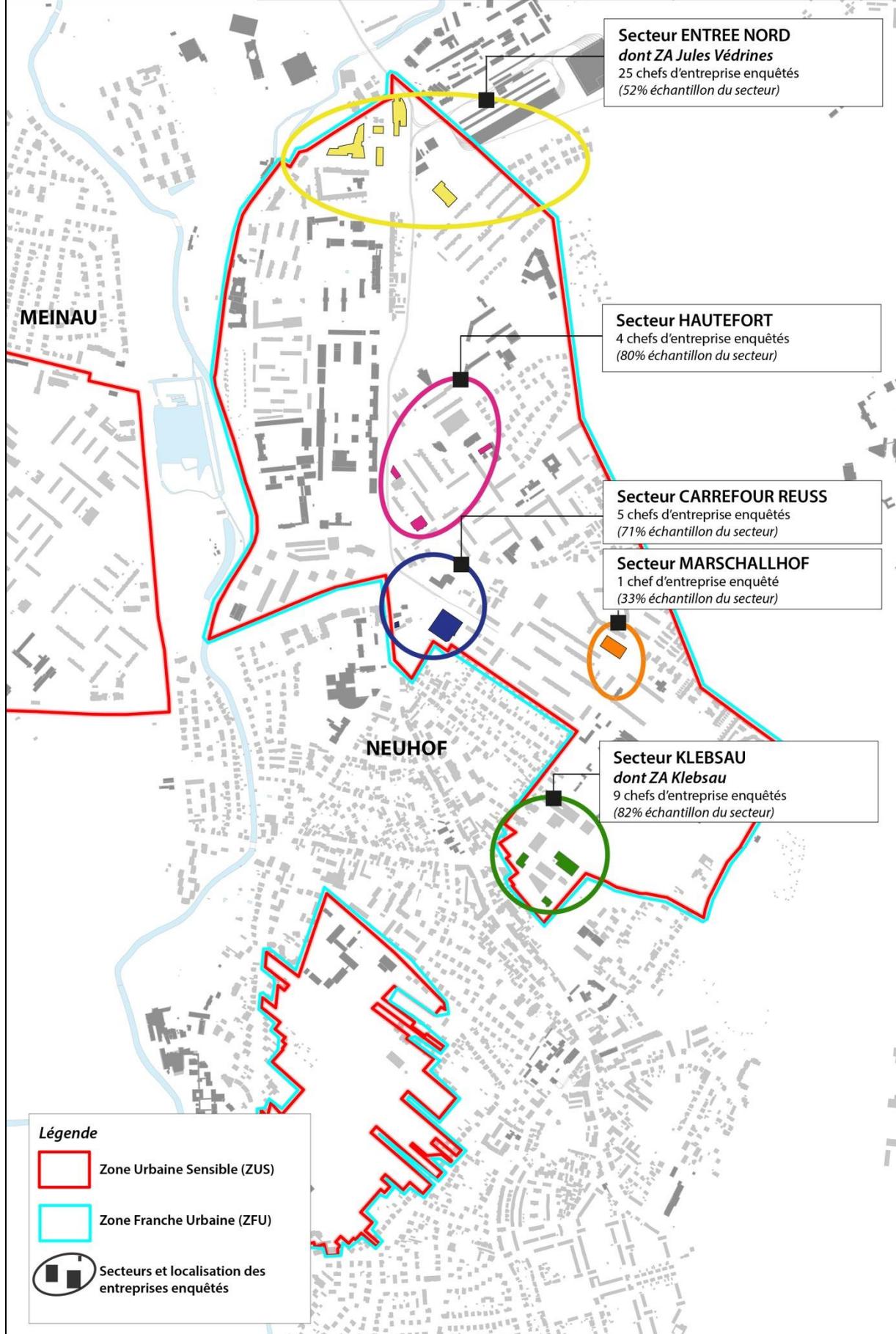
Décembre 2014 : réunion de restitution des résultats de l'enquête aux chefs d'entreprise du Neuhof

Janvier 2015 : réunion de restitution des résultats de l'enquête aux chefs d'entreprise de HautePierre

Février 2015 : présentation des résultats de l'enquête en Conseil de l'Evaluation de l'Eurométropole de Strasbourg

Mai 2015 : diffusion de l'étude







LA MIXITE FONCTIONNELLE EN QUESTION

La mixité fonctionnelle fait partie des principes directeurs de la politique de la ville, au même titre que la mixité sociale. Et tout comme cette dernière, la mixité fonctionnelle ne fait l'objet d'aucune définition claire.

Cette recherche de mixité s'inscrit en complète opposition avec les principes de « l'urbanisme fonctionnaliste » de la Charte d'Athènes, qui séparait l'espace urbain selon ses fonctions : travailler, habiter, circuler, se divertir. Cette charte « *a débouché sur un ensemble de règles d'urbanisme avec des unités d'habitation, de travail, de loisirs et de circulation, toutes séparées dans l'espace, pour répondre à des préoccupations hygiénistes, aux désordres issus de la prolifération d'activités et de l'arrivée massive d'habitants et au développement de l'automobile* ». ¹¹ Nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville construits dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle l'ont été sur la base de ces principes.

Face au constat d'une spécialisation résidentielle de ces territoires, les différentes politiques publiques d'aménagement du territoire ¹², dont le Programme National de Rénovation Urbaine, cherchent à renverser cette tendance afin de répondre à leurs dysfonctionnements urbains.

Cependant, la mise en œuvre de cette mixité n'est pas évidente. En effet, « *certaines activités se développent en symbiose avec l'habitat, dans une proximité relative, ainsi de l'agriculture pour les ruraux ou du commerce et de l'artisanat pour les urbains. Mais dès que l'on doit utiliser des sources d'énergie importante, ou que l'activité atteint une taille respectable, ou encore qu'elle produit des nuisances, les cohabitations sont moins faciles, et moins spontanées.* » ¹³.

S'il n'existe à ce jour aucun indicateur ou critère de mesure de cette mixité, elle se réfère à la fois aux enjeux de développement durable (réduction des déplacements, densité, économie des espaces et des énergies...) et aux enjeux d'égalité des territoires (réduction des inégalités territoriales et amélioration de la vie des habitants). ¹⁴

Néanmoins, il faut souligner que les activités économiques, hors activités commerciales, s'implantant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont rarement à destination des habitants de ces mêmes quartiers.

¹¹ Collectif, **Mixité fonctionnelle "Quelle place pour l'économie du 21e siècle**, in *Premier Plan – Journal d'Information du PUCA*, n°25, janvier-mars 2012, 12 p.

http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/PPlan25_mixite.pdf

¹² Article 1 de la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991, art. 1 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 devenu L121-1 du code de l'urbanisme

¹³ BEHAR Daniel, ESTEBE Philippe, RIO Nicolas, **La mixité économique comme volonté et comme représentation. Des villes nouvelles aux clusters en Île-de-France. (1963-2013) – Rapport de recherche « Mixité fonctionnelle versus zoning : de nouveaux enjeux »**, Paris, PUCA, Acadie, novembre 2013, 84 p.

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-mixite-fonctionnelle-metropole-sens.pdf>

¹⁴ Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, **La mixité fonctionnelle dans les quartiers – Tome 1 – Synthèse**, Paris, CES de l'ANRU, octobre 2009, 70 p.

www.anru.fr/index.php/ces/content/download/12379/209342/file/Rapport_La_mixite_fonctionnelle_dans_les_quartiers_en_1_.pdf



LE DISPOSITIF ZONE FRANCHE URBAINE – TERRITOIRES ENTREPRENEURS

Le Pacte de Relance pour la Ville de 1996 a créé les Zones Franches Urbaines (ZFU). Environ 100 quartiers en France bénéficient de ce zonage qui offre des exonérations aux entreprises à condition qu'elles embauchent des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (disposition appelée clause d'embauche locale¹⁵). Ce dispositif avait vocation à permettre de renforcer la mixité fonctionnelle de ces quartiers « présentant des dysfonctionnements urbains importants » et de favoriser le retour à l'emploi des habitants.

Après quelques mois d'incertitudes, le Parlement a finalement choisi fin 2014 de reconduire le dispositif ZFU sur les mêmes quartiers, en le rebaptisant « ZFU-Territoires entrepreneurs »¹⁶. Afin de limiter les effets d'aubaine, le plafond de bénéfices exonérés est ramené de 100 000 à 50 000 euros et majoré de 5 000 euros par emploi salarié pour accroître l'exigence en création d'emplois au bénéfice des habitants des quartiers prioritaires.

Ne pourront y prétendre que les entreprises dont le nombre de salariés dont le contrat de travail en CDI ou CDD d'au moins 12 mois et résidant dans une « ZFU- Territoires entrepreneurs » ou dans un quartier prioritaire de politique de la ville, est égal au moins à la moitié du total des salariés ; ou si le nombre de salariés embauchés à compter de la création ou de l'implantation et remplissant les mêmes conditions de contrat et de résidence, est égal au moins à la moitié du total des salariés embauchés au cours de la même période.

Par ailleurs, il a été décidé que tous les commerces de proximité installés dans l'un des 1300 quartiers prioritaires bénéficieront d'une nouvelle exonération portant sur les impôts locaux (CET et TFPB¹⁷).

Enfin, les dispositifs d'exonérations devront s'appuyer sur une stratégie de développement économique globale inscrite dans le prochain Contrat de ville.

¹⁵ La clause d'embauche locale est une condition pour ouvrir droit aux exonérations sociales, consistant en une embauche sur deux d'un habitant résidant en Zone Urbaine Sensible. Pour en savoir plus : http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/plaquette-zfu-edition_01-2013.pdf

¹⁶ Loi de finance rectificative 2014 du 29/12/2014 – article 48 portant modification de l'article 44 du Code Général des Impôts

¹⁷ Contribution Economique Territoriale et Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties



LES PROJETS DE RENOVATION URBAINE DU NEUHOF ET DE HAUTEPIERRE¹⁸

Le projet urbain du Neuhof

Organisé le long d'un axe nord-sud de 5 km, le Neuhof est à l'origine une mosaïque de quartiers qui s'organise en deux grandes entités : au nord un ensemble de cités de logements sociaux, qui concentraient en 1999, 90 % des logements sociaux du quartier, et au sud un faubourg aux ambiances villageoises.

Le projet urbain se déploie sur l'ensemble du quartier du Neuhof, dépassant largement le périmètre des grands ensembles, même si la plus grande partie des interventions concerne le Nord. Le projet s'est construit le long de l'extension de la ligne C du tramway, mise en service dès 2007, et des nouvelles voies est-ouest qui ont contribué au désenclavement du quartier.

Le projet urbain se déploie autour de quatre lieux majeurs qui visent à créer ou renforcer des centralités pour le quartier.

- Un nouvel espace de référence se développe au centre de gravité du quartier, à la croisée de l'axe historique nord-sud du faubourg et d'un nouvel axe est-ouest vers la Meinau. Situé à la limite entre les cités et le faubourg, ce nouveau lieu vise à créer un cœur de quartier avec l'implantation d'équipements commerciaux, culturels et administratifs autour de la station terminus du tramway et d'un jardin public. Le « carrefour Reuss » est le point d'accroche d'un nouvel espace public dénommé le cours de la Forêt, artère paysagère ou nouvelle cité jardin linéaire, support d'un développement urbain important. Le projet est l'occasion de revisiter des nouvelles formes d'habitat, introduisant à proximité des logements sociaux, une architecture à taille humaine et des volumes qui s'inscrivent dans le paysage favorisant ainsi une nouvelle mixité sociale. Au sein de ce projet, le carrefour Reuss permet de relier les cités et le faubourg du Stockfeld en constituant, autour de l'arrêt de tramway, un nouveau cœur de quartier accessible et accueillant pour tous les habitants avec un pôle de commerces et des services à l'échelle du quartier.
- À l'entrée nord du quartier, l'implantation du troisième dépôt tramway de l'agglomération en 2007 et les avantages octroyés par la Zone franche urbaine (ZFU) ont été l'occasion de développer un quartier d'activités profitant d'une excellente accessibilité grâce au tramway et à la nouvelle liaison vers Neudorf-Est. Le long du Ziegelwasser, un quartier largement ouvert sur la nature et le paysage a pu être construit. Cette requalification paysagère du lieu a permis une véritable mixité fonctionnelle et sociale à travers l'implantation d'un EHPAD, la construction de logements en accession privée à la propriété, mais également l'ouverture de commerces de proximité.
- À l'est du quartier, le Ballersdorf entièrement reconstruit a permis de réintroduire une forme d'habitat diversifié et d'ouvrir visuellement le quartier sur l'aérodrome du Polygone et le grand paysage. Le nouveau maillage urbain a réintégré ce secteur autrefois excentré dans la dynamique du développement du quartier.
- Au sud, l'aménagement du secteur de la Klebsau a été l'occasion d'installer des activités artisanales à proximité du faubourg historique et d'assurer une meilleure relation entre le sud des cités et le village.

Le quartier du Neuhof bénéficie d'une convention de renouvellement urbain depuis 2005, qui a permis d'amplifier les interventions du Grand Projet de Ville existant depuis 2000. Par ailleurs, le quartier dispose depuis 1996 du dispositif ZFU.

¹⁸ Cette partie a été rédigée par les services de l'Eurométropole de Strasbourg

Le projet urbain de Hautepierre

Le quartier de Hautepierre a été pensé et réalisé à la fin des années 1960 comme un morceau de ville idéale composé d'unités de voisinage, les mailles, organisées autour d'équipements de proximité. La gestion de la circulation automobile s'est faite sous le principe de la séparation des flux : accès général par l'autoroute, transit interquartiers sur des avenues, dessertes des immeubles par des boulevards, coeurs de mailles réservés aux piétons. Cette conception en rupture de l'urbanisme traditionnel a fait de Hautepierre un quartier à part dans la ville.

La philosophie générale du projet de rénovation urbaine est de développer les atouts qui font la spécificité de Hautepierre en corrigeant les dysfonctionnements sur les questions récurrentes de l'indifférenciation des espaces publics et privés, le « tout voiture » et l'insertion urbaine de certains équipements.

Les extensions des lignes A et D du tramway en direction du Parc des sports et du quartier des Poteries renforcent l'intégration du quartier dans l'agglomération. L'espace public est repensé tout comme le plan de circulation pour réduire le caractère introverti des mailles : les avenues sont réaménagées, mises en double sens pour favoriser l'accessibilité, des places et des rues sont créées et les espaces verts existants sont valorisés pour développer un quartier jardin.

Si d'une manière générale, les stations tramway existantes ou créées sont le point d'appui des opérations de développement et de renforcement de la centralité de quartier, plusieurs lieux font l'objet de transformations intenses.

- L'avenue Racine, reconfigurée grâce au prolongement du tram et réaménagée en double sens, devient le nouvel axe structurant du quartier. Elle accueille de nouveaux équipements et sa restructuration a permis d'engager la reconfiguration du Centre hospitalier universitaire (CHU) qui s'ouvre aujourd'hui largement sur le quartier.
- À l'est, la restructuration de la maille Athena avec la démolition du pont Calmette permet une nouvelle ouverture du quartier sur Cronembourg et sur la Zone d'activités Alfred de Vigny. Un nouvel ensemble immobilier constitué d'une résidence de services, d'un square et de logements pour tous, contribue à valoriser l'attractivité du quartier de Hautepierre.
- Avenue Cervantès, une nouvelle centralité s'articule depuis le centre commercial Auchan vers l'avenue Racine. Des commerces et des services seront implantés en pied d'immeubles nouvellement réalisés autour de la station tram. Cette centralité se prolonge vers l'avenue Tolstoï pour rejoindre la nouvelle station tram « Le Galet » et le pôle de services reconfiguré pour regrouper différentes structures tels que le multiaccueil, le centre socio-culturel, le centre médico-social, le lieu d'accueil parents-enfants, la médiathèque...

Le quartier bénéficie d'une convention ANRU depuis 2009 et fait partie de la seconde génération de ZFU instaurée en 2004, dont le périmètre a été étendu en 2008 à une partie du Parc des Forges et au secteur de la rue de Hochfelden à Cronembourg.

LES RESULTATS DES ENQUETES DE TERRAIN

Les résultats présentés dans cette partie s'appuient sur 90 entretiens avec des chefs d'entreprise implantés au Neuhof et à Hautepierre, et sur les retours de questionnaires de 173 salariés travaillant dans ces entreprises.



DES TPE EXERÇANT MAJORITAIREMENT DANS LE TERTIAIRE ET L'ARTISANAT

■ A retenir

Les entreprises implantées sur les deux ZFU strasbourgeoises sont pour la plupart des TPE¹, voire des entreprises de moins de 5 salariés, exerçant dans le tertiaire. Cette particularité s'explique par la présence de certains équipements qui attirent des entreprises en démarrage (Centre d'affaires Le Lodge à l'entrée Nord du Neuhof, Pépinière d'entreprises à Hautepierre). Par ailleurs, il s'agit de locaux en milieu urbain, en « quartier habité », donc globalement de faible superficie. On y dénombre dans l'ensemble peu de commerces de proximité¹ et quelques entreprises d'artisanat. La grande majorité est locataire, toutefois quelques entreprises ont construit leurs propres locaux et louent des surfaces annexes à d'autres entreprises.

L'installation sur ces secteurs s'est faite en lien avec l'avancement du processus de rénovation urbaine et la création de locaux d'activités. Il y a donc davantage d'antériorité au Neuhof par rapport à Hautepierre, puisque la convention du PRU du Neuhof a été signée en 2005, dans la continuité du Grand Projet de Ville ; alors que la convention pour Hautepierre a été signée plus tard en 2009.

Les entreprises qui n'ont pas été créées sur place viennent quasi exclusivement du périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg et ont été attirées d'une part par les exonérations fiscales liées à la ZFU, d'autre part par l'accessibilité, l'offre de locaux et la qualité du bâti.

Localisation et échantillonnage des entreprises rencontrées

	Effectifs	%
Hautepierre	17	18,9%
Hochfelden	14	15,6%
Forges	9	10,0%
ZA de Vigny	6	6,7%
Total Hautepierre	46	51.1%
Entrée Nord Neuhof	25	27,8%
Klebsau	9	10,0%
Carrefour Reuss	5	5,6%
Hautefort	4	4,4%
Marschallhof	1	1,1%
Total Neuhof	44	48.9%
Total	90	100,0%

Au total, 46 entreprises ont été rencontrées sur le périmètre de la ZFU de Hautepierre, et 44 dans la ZFU du Neuhof.

Il faut souligner qu'une grande partie des entreprises sont installées en « franges » de quartier¹⁹ (60%), c'est-à-dire en bordure des zones résidentielles des grands ensembles, en lien avec les disponibilités foncières existantes au démarrage des projets de rénovation urbaine.

Par ailleurs, compte tenu de la configuration des axes de circulation, peu de liens sont entretenus avec les parties d'habitat social, sauf lors de la fréquentation d'équipements communs comme la Poste par exemple.

Date de création de l'entreprise

	Effectifs	%
Non réponse	5	5,6%
avant 1997 ²⁰	20	22,2%
1997-2008	26	28,9%
2009-2014	39	43,3%
Total	90	100,0%

Il s'agit d'entreprises plutôt récentes, puisque 43.3% d'entre elles ont moins de 5 ans. Ce phénomène a peut-être été accentué par la présence de structures d'accueil dédiées aux jeunes entreprises comme la Pépinière d'entreprises de Hautepierre qui a une capacité de 10 ateliers et de 18 bureaux pour des entreprises en démarrage ; et le Centre d'affaires le Lodge qui offre la possibilité de louer des locaux en co-working.

Néanmoins, plus de la moitié des entreprises ont passé le cap des 5 ans d'existence, ce qui semble indiquer une relative pérennité des structures²¹.

Date d'implantation sur le quartier

	Effectifs	%
Avant 1997	7	7,8%
1997-2008	12	13,3%
2009-2014	71	78,9%
Total	90	100,0%

Environ la moitié des entreprises n'ont pas été créées sur place et ont donc emménagé sur le quartier. Les implantations sont plutôt récentes, et se sont faites en toute logique en lien direct avec la création de locaux d'activités et l'avancée des Projets de Rénovation Urbaine. Ainsi les entreprises implantées à Hautepierre sont plus récentes qu'au Neuhof.

¹⁹ Les « franges » sont : au Neuhof l'entrée Nord et la Klebsau ; à Hautepierre la ZA de Vigny, le secteur Hochfelden et les Forges.

²⁰ 1997 est l'année de création des ZFU.

²¹ Selon une étude de l'APCE, la moitié des entreprises a cessé leur activité après 5 ans : <https://www.apce.com/cid93827/cessation-d-activite-et-perennite-des-entreprises-definition-et-etat-des-lieux-octobre-2009.html?pid=264>

Lieu d'implantation antérieur de l'entreprise

	Effectifs	%
Strasbourg	15	31,9%
Eurométropole de Strasbourg	11	23,4%
Centre-ville de Strasbourg	11	23,4%
Domicile	5	10,6%
Autre	5	10,6%
Total	47	100,0%

Les entreprises qui n'ont pas été créées sur place viennent essentiellement de l'agglomération strasbourgeoise.

L'offre de locaux d'activité ou de foncier semble avoir été une réelle opportunité pour le développement des structures, tout en restant dans le même périmètre géographique.

Nature de l'activité des entreprises*

	Effectifs	%
Service aux entreprises	59	65,6%
Service aux particuliers	38	42,2%
Autre	15	16,7%
Commerce de proximité	14	15,6%
Non réponse	1	
Total/ interrogés	90	

65% des entreprises proposent des services à d'autres entreprises, 42% proposent des services aux particuliers. Sur certains secteurs, une dynamique économique se crée entre les entreprises. La modalité de réponse « autre » a concerné essentiellement des activités de service aux collectivités.

*Plusieurs réponses possibles / Pourcentages calculés sur la base des interrogés

Les commerces de proximité quant à eux ne représentent que 15% de l'échantillon. Ils sont plutôt situés au Neuhof. Cela s'explique par la forte différenciation du tissu commercial entre les deux quartiers. En effet, la zone commerciale « Auchan » joue le rôle de commerce de proximité à HautePierre et limite les capacités de développement d'une offre complémentaire en cœur de quartier.

Origine géographique des clients*

	Effectifs	%
De la région	36	40,0%
De la ville	31	34,4%
De toute la France	27	30,0%
Du quartier	26	28,9%
De l'international	17	18,9%
Autre	1	1,1%
Non réponse	1	
Total/ interrogés	90	

Les entreprises implantées n'ont pas majoritairement leur zone de chalandise sur le quartier. Il faut également souligner la forte part d'entreprises de communication et du web. La dématérialisation de certains services n'amène ainsi pas forcément les clients à se déplacer sur place.

*Plusieurs réponses possibles / Pourcentages calculés sur la base des interrogés

Taille des entreprises

	Effectifs	%
0 salariés	11	12.3%
Moins de 5 salariés	36	40.9%
5-10 salariés	22	24.4%
10-20 salariés	10	11.2%
Plus de 20 salariés	10	11.2%
Total	89	100%

12% des entreprises ne comptent pas de salariés, notamment pour celles qui sont installées au Centre d'Affaires le Lodge (Neuhof) ou à la pépinière d'entreprises de HautePierre. Seulement 22% des entreprises rencontrées comptent plus de 10 salariés.

La médiane du nombre de salariés par entreprise s'élève à 4²².

Les 90 entreprises rencontrées comptabilisent au total 928 salariés, dont selon les données de l'enquête, 68 d'entre eux seraient éligibles au dispositif ZFU (7% de la masse salariale). Il n'est malheureusement pas possible de connaître le nombre total de contrats en cours ouvrant droit aux exonérations, néanmoins, les services de l'Etat ont enregistré, en 2013, 126 nouveaux contrats y ouvrant droit.

Superficie des locaux

	Effectifs	%
Non réponse	3	1.8%
Moins 50m ²	16	18,3%
50-moins 100m ²	15	16,8%
100-moins 200m ²	29	32,2%
200-moins 500 m ²	12	13.3%
Plus 500m ²	15	16,8%
Total	90	100

D'après les données de l'enquête, on dénombre environ 35 000 m² de locaux, avec une grande amplitude dans les superficies (minimum = 12m², maximum = 9 600 m² pour l'EHPAD Laury Munch à l'entrée Nord du Neuhof).

La valeur médiane de la superficie s'élève à 120m². Ainsi, il s'agit plutôt de petites surfaces, en lien avec la nature de l'activité : beaucoup de services et de tertiaire, et quelques entreprises artisanales qui nécessitent des grandes surfaces pour les ateliers et les stocks, principalement au Neuhof.

Statut d'occupation

	Effectifs	%
Non réponse	1	1,1%
Propriétaire	17	18,9%
Locataire	72	80,0%
Total	90	100,0%

Les surfaces occupées par les propriétaires sont sensiblement plus grandes que la moyenne, puisque la médiane des superficies est de 500 m².

L'entrée Nord du Neuhof et la zone de Vigny sont les secteurs ayant connu un investissement privé plus important que les autres secteurs.

²² La moitié des entreprises rencontrées comptent moins de 4 salariés, l'autre moitié en compte plus que 4.

Age des chefs d'entreprise

	Effectifs	%
Non réponse	9	10,0%
Moins de 30 ans	11	12,2%
30-39 ans	22	24,4%
40-49 ans	18	20,0%
Plus de 50 ans	30	33,3%
Total	90	100,0%

Les chefs d'entreprise rencontrés sont majoritairement des hommes (71%), dont la moitié a plus de 40 ans.

Lieu de résidence du chef d'entreprise

	Effectifs	%
Non réponse	34	37,8%
Strasbourg	17	18,9%
Autre	13	14,4%
Eurométropole de Strasbourg	11	12,2%
Autre Quartier prioritaire	8	8,9%
Quartier d'implantation de l'entreprise	7	7,8%
Total	90	100,0%

77% des chefs d'entreprises résident sur l'agglomération strasbourgeoise. Il faut souligner la très faible part d'entrepreneurs parmi ceux qui ont été interrogés, résidant dans le quartier même ou dans un quartier prioritaire.



LE DISPOSITIF ZFU, UN « PRODUIT D'APPEL »

■ A retenir

Le dispositif ZFU semble avoir fonctionné comme « produit d'appel » pour attirer des nouvelles entreprises sur le secteur. En effet, les réponses mettent en avant le fait que de nombreuses autres raisons ont fait venir les entrepreneurs : l'accessibilité, la disponibilité de locaux adaptés à leurs activités, la rénovation urbaine en cours qui confère un caractère neuf à certaines parties du quartier et la qualité urbaine et architecturale des aménagements.

Il faut souligner que ces quartiers comptent de nombreux points positifs, d'atouts pour l'activité.

Les points à améliorer concernent le bien-être et la qualité de vie autour du lieu de travail.

De même, si l'image du quartier a fortement progressé entre « avant l'installation » et « après l'installation », de nombreux chefs d'entreprises ont souligné le décalage entre les secteurs accueillant les locaux d'activité (plutôt en franges des quartiers résidentiels) et les cœurs de quartier.

Raisons de l'installation sur le quartier*

	Effectifs	%
Non réponse	7	
Autre	34	37,8%
Dispositif ZFU	33	36,7%
Locaux disponibles	24	26,7%
Locaux adaptés à l'activité	24	26,7%
Accessibilité du quartier	24	26,7%
Qualité du bâti	17	18,9%
Foncier disponible	13	14,4%
Coût du loyer	13	14,4%
Réseaux	6	6,7%
Possibilité de développer le chiffre d'affaire	6	6,7%
Transformation urbaine en cours	5	5,6%
Relation avec les institutions	4	4,4%
Absence de concurrence	4	4,4%
Total/ interrogés	90	

Le dispositif ZFU a joué un rôle important dans l'attractivité, mais il n'explique pas à lui seul la venue des entreprises sur les quartiers.

L'accessibilité, la qualité du bâti, l'adaptation des locaux à l'activité ou encore des équipements « phares » (comme le centre d'affaires le Lodge et la pépinière de HautePierre) ont tout autant joué (cf. réponses 'Autre').

Il faut souligner que ces quartiers avec leur importante densité de population sont un atout pour certains commerces (les pharmacies notamment).

*Plusieurs réponses possibles / Pourcentages calculés sur la base des interrogés

Droit aux exonérations de la zone franche

	Effectifs	%
Non réponse	14	15,6%
Oui	48	53,3%
Non	28	31,1%
Total	90	100,0%

Plus de 50% des entreprises enquêtées ont droit aux exonérations fiscales ZFU. Les entreprises ne bénéficiant pas d'exonérations à ce jour sont essentiellement des reprises d'activités, ou des « fins de dispositif » (liées à l'ancienneté des entreprises). Sur la Zone d'Activité de Vigny, le Parc des Forges et la rue de Hochfelden, la grande majorité des entreprises bénéficient des exonérations car leur implantation est plus récente. D'autre part, 71% des entreprises rencontrées se sont déclarées en ZFU lors de leur implantation sur le quartier.

Raisons de la difficulté à appliquer la clause d'embauche

	Effectifs	%
Qualification	23	46,9%
Autre	13	26,5%
Savoir être	8	16,3%
Pas d'embauches possibles	5	10,2%
Non réponse	57	
Total / réponses	49	100,0%

Les salariés éligibles au dispositif ZFU sont essentiellement répartis dans les franges : 20% d'entre eux sont salariés sur la Zone de Vigny, 25% aux Parc des Forges et 25% à l'entrée Nord au Neuuhof.

82% des entreprises comptant des salariés éligibles au dispositif ZFU affirment avoir des difficultés pour appliquer la clause d'embauche locale.

*Plusieurs réponses possibles / Pourcentages calculés sur la base des répondants

Ces difficultés reposent sur plusieurs points :

- la complexité pour les chefs d'entreprise de repérage à l'adresse des personnes éligibles lors des dépôts de candidatures ;
- la question de la qualification : pour toutes les personnes interrogées il s'agit de métiers très spécifiques ;
- beaucoup d'entrepreneurs ont fait état des difficultés liées au savoir-être, au manque de motivation, de ponctualité de certains candidats...

Conséquences de la fin des exonérations liées à la zone franche*

	Effectifs	%
Non réponse	42	
Pas d'impact	26	28,9%
Autre	13	14,4%
Déménagement hors quartier ZFU	8	8,9%
Risque de licenciements	2	2,2%
Total/ interrogés	90	

D'après les propos des chefs d'entreprise, les exonérations de la ZFU sont peu élevées, puisqu'ils ne remplissent pas tous les critères de recrutement avec la clause d'embauche locale. Elles sont davantage perçues comme un « coup de pouce ».

Les déménagements annoncés par certains chefs d'entreprises sont essentiellement liés au coût des loyers, considéré comme élevé. En effet, de nombreuses entreprises sont locataires de locaux neufs (1 à 7 ans).

*Plusieurs réponses possibles / Pourcentages calculés sur la base des interrogés

■ A retenir

Les chefs d'entreprises interrogés affirment quasiment tous percevoir les effets de la rénovation urbaine, du moins en ce qui concerne les aménagements extérieurs. Néanmoins, si les effets sont visibles à l'œil nu, peu ont une connaissance du projet de rénovation dans son ensemble. De la même manière, peu de liens sont entretenus avec les autres acteurs du quartier.

L'image du quartier a quant à elle fortement progressé entre « l'avant/après », même si nombre d'entre eux soulignent bien la différence entre leur lieu d'installation (souvent en bordure du quartier) et la partie résidentielle, dont les différents secteurs n'ont pas été affectés de la même manière par les opérations de rénovation urbaine.

Les chefs d'entreprise expriment également leur difficulté à se projeter dans l'avenir, compte tenu du contexte économique plutôt morose. Il faut ainsi souligner les échelles de temps très différentes entre l'action publique et les besoins/attentes des entreprises.

Connaissance d'une dynamique sur le quartier*

	Effectifs	%
Non réponse	45	
Développement économique	22	24,4%
Autres (dont rénovation urbaine)	22	24,4%
Associatif	10	11,1%
Culturel	4	4,4%
Sportif	3	3,3%
Total/ interrogés	90	

65% des répondants pensent qu'il existe une dynamique sur le quartier. Pour 18% des personnes interrogées, il s'agit d'une dynamique de rénovation urbaine et de transformation du quartier.

La visibilité d'une dynamique pour les entreprises est plus importante au Neuhof. Il faut préciser que dans ce quartier, les personnes interrogées ont davantage de liens avec les "forces vives"²³ du quartier. A HautePierre les secteurs d'implantation d'activités économiques ont été aménagés soit par la SERS soit par des promoteurs (comme aux Forges).

*Plusieurs réponses possibles / Pourcentages calculés sur la base des interrogés

Connaissance du projet de rénovation urbaine en cours

	Effectifs	%
Non réponse	12	13,3%
Oui	52	57,8%
Non	26	28,9%
Total	90	100,0%

Malgré une absence de vision d'ensemble du PRU, la majorité des enquêtés en perçoit les effets et plutôt positivement (71% des entreprises interrogées). Certains ont même souligné la plus-value des nouveaux logements qui attirent une nouvelle clientèle.

²³ C'est-à-dire les agents de la collectivité sur le quartier, les associations, les partenaires socioéconomiques, etc.

Liens avec les « forces vives » du quartier*

	Effectifs	%
Entreprises	27	48,2%
Associations	15	26,8%
Collectivité	14	25,0%
Total / réponses	56	100,0%

49% des entreprises interrogées ont des contacts avec des « forces vives » du quartier. Parmi eux, environ la moitié désigne les autres entreprises du secteur comme des « forces vives ».

*Question ouverte

Points forts du quartier par rapport à l'activité*

	Effectifs	%
Accessibilité	54	60,0%
Autres	20	22,2%
Potentiel clients	18	20,0%
Dynamique de la zone d'activités	17	18,9%
Rénovation urbaine en cours	13	14,4%
Dispositif ZFU	8	8,9%
Services et équipements à proximité	8	8,9%
Accompagnement de la collectivité	4	4,4%
Foncier disponible	2	2,2%
Total/ interrogés	90	

Le point fort qui ressort le plus nettement est l'accessibilité de ces quartiers, la dynamique liée à la zone d'activité (qui offre également des débouchés commerciaux entre entreprises) et la rénovation urbaine en cours.

Ces deux quartiers présentent également des avantages de par la densité de population et les clients potentiels. Par exemple, les nouveaux logements construits au Neuhof ont amené une nouvelle clientèle aux commerces de proximité.

*Plusieurs réponses possibles

Points à améliorer*

	Effectifs	%
Autres	41	45,6%
Manque de services et d'équipements à proximité	26	28,9%
Stationnement	21	23,3%
Sécurité	19	21,1%
Accessibilité	15	16,7%
Phase chantier	13	14,4%
Total/ interrogés	90	

Parmi les points à améliorer, il faut souligner le manque de services et d'équipements de proximité, notamment des lieux de restauration conviviaux pour le déjeuner.

Par ailleurs, la phase de chantier (espaces publics et tramway) a perturbé les activités et les déplacements. La Zone d'activités de Vigny connaît quant à elle de réels problèmes de stationnement, avec notamment la présence de Pôle emploi qui génère des flux importants et des besoins en stationnement.

Sur le secteur de la rue de Hochfelden, des problèmes de sécurité et de « squats » très localisés ont été soulignés par certains chefs d'entreprises. Enfin, la question de l'absence de fibre optique a été soulignée par certains chefs d'entreprise comme un frein à leur activité.

* Plusieurs réponses possibles

Image du quartier avant l'installation

	Effectifs	%
Non réponse	9	10,0%
Plutôt bonne	12	13,3%
Moyenne	12	13,3%
Plutôt mauvaise	44	48,9%
Pas d'image en particulier	13	14,4%
Total	90	100,0%

Image du quartier après l'installation

	Effectifs	%
Non réponse	8	8,9%
Plutôt bonne	51	56,7%
Moyenne	20	22,2%
Plutôt mauvaise	6	6,7%
Pas d'image en particulier	5	5,6%
Total	90	100,0%

Comme le montrent les tableaux ci-dessus, la progression de l'image du quartier est assez nette entre « avant » l'installation et « après », puisque l'on passe de 13% d'opinion plutôt favorable à 56%.

Néanmoins, il faut préciser que de nombreux chefs d'entreprise font une grande différence entre « ici », le lieu où l'entreprise est installée (souvent en frange), et le reste du quartier plutôt résidentiel.

Par exemple les entreprises installées à l'entrée Nord du Neuhof dépendent du bureau de poste de la place de Hautefort, ce qui peut générer un sentiment d'insécurité pour certains salariés. En effet, la place de Hautefort souffre d'une image négative, de par son bâti pour partie encore dégradé et de par des « squats » de groupes de personnes dans l'espace public.

Projection à 10 ans *

	Effectifs	%
Non réponse	19	
Développement de l'activité	37	41,1%
Créations d'emploi	19	21,1%
Besoin de nouveaux locaux	24	26,7%
Autre	20	22,2%
Préparation de la retraite du dirigeant	6	6,7%
Diminution de l'activité	1	1,1%
Total/ interrogés	90	

Globalement, la projection à 10 ans est complexe pour les chefs d'entreprise, compte tenu notamment de la rapidité des évolutions de certains marchés et du manque de visibilité de l'activité au-delà de 6 mois. Cela montre bien la différence de temporalité vécue entre d'une part les projets d'aménagement de la collectivité (à 10 ans) et d'autre part les réalités des entreprises.

Cependant, la logique prévalente est celle de la recherche du maintien de l'activité, voire de son développement, même s'il y a des incertitudes fortes liées au contexte macro-économique et à la réglementation de certaines activités

* Plusieurs réponses possibles

■ Zoom sur les TPE

72% des TPE enquêtées se sont installées sur les deux quartiers depuis 2011, alors que seulement 36% ont été créées dans la même période. Il s'agit essentiellement d'entreprises de services aux entreprises, généralement locataires, et qui se sont installées sur le quartier prioritairement grâce à l'offre de locaux. On dénombre très peu de salariés éligibles au dispositif ZFU dans ces entreprises.

Les quartiers de Hautepierre et du Neuhof fonctionnent de manières très différentes, à la fois de par leurs emplacements dans l'agglomération et de par l'antériorité des différents projets de rénovation urbaine.

En effet, le quartier du Neuhof bénéficie depuis 2005 d'une convention de rénovation urbaine, qui s'est inscrite dans la continuité des travaux et projets engagés avec le Grand Projet de Ville dès 2001. Le quartier de Hautepierre jouit d'une bonne situation dans l'agglomération, à proximité d'équipements sportifs, culturels et commerciaux bien desservis. La convention de rénovation urbaine n'a été signée qu'en 2009. De ce fait, l'état d'avancement des transformations urbaines et la création d'une offre nouvelle de logements comme de locaux d'activités est différent. Les impacts de la rénovation urbaine à Hautepierre sont pour l'instant moins perceptibles qu'au Neuhof.

Durant la phase d'enquête, peu d'entreprises ont été rencontrées à Hautepierre, dans la partie résidentielle. Les entreprises se sont surtout implantées sur des secteurs en frange qui ont été aménagés pour les accueillir plus particulièrement.

L'analyse qui suit concerne les 44 entreprises du Neuhof et les 23 entreprises de la ZFU de Hautepierre rencontrées, hors secteur Hochfelden et Parc des Forges, qui sont très excentrés du quartier prioritaire. Il s'agit ici de pouvoir comparer les données entre les entreprises implantées sur des secteurs relativement similaires.

Les **créations d'entreprises** sont plus récentes à Hautepierre : 56% y ont été créées depuis 2011 (ce qui est à mettre en lien avec la création de la Pépinière), alors que sur le Neuhof 43% ont été créées entre 2006 et 2010. 47% des entreprises se sont installées sur le quartier sur la même période. Il faut préciser que sur la même période, il existait peu d'immobilier d'entreprise disponible et neuf à l'échelle de l'agglomération strasbourgeoise.

78% des entreprises se sont implantées à partir de 2011 à Hautepierre, ce qui est à mettre en lien direct avec l'avancée du PRU, la création de locaux d'activités et l'installation de la pépinière.

	Hautepierre	Neuhof
Part des entreprises créées entre 2011 et 2014, parmi les entreprises enquêtées	56.5%	13.6%
Part des entreprises créées entre 2006 et 2010, parmi les entreprises enquêtées	4.3%	43.2%
Part des entreprises implantées entre 2011 et 2014, parmi les entreprises enquêtées	78.3%	38.6%
Part des entreprises implantées entre 2006 et 2010, parmi les entreprises enquêtées	8.7%	47.7%

Le quartier du Neuhof compte davantage de commerces de proximité (au sens de services de proximité : salon de coiffure, boulangerie, boucherie, pharmacie...) et une clientèle plus « locale ». En effet pour 40% des entreprises interrogées, les clients viennent du quartier ; contre 9% à Hautepierre.

Les entreprises installées à Hautepierre comptent en moyenne moins de salariés que celles du Neuhof : 56% des entreprises de Hautepierre comptent entre 1 et 4 salariés, contre 25% au Neuhof (ce qui s'explique par la présence de deux grandes structures : le Leclerc express et l'EHPAD Laury Munch). Les entreprises rencontrées à Hautepierre comptabilisent 215 salariés, avec une médiane à 3 salariés par entreprise. Le Neuhof compte 482 salariés, avec une médiane à 5 salariés par entreprise.

	Hautepierre	Neuhof
Part des entreprises comptant entre 1 et 4 salariés, parmi les entreprises du quartier	56%	25%
Nombre total de salariés, parmi les entreprises rencontrées	215	482
Médiane du nombre de salariés	3	5
Superficie totale des locaux	3 907 m ²	27 000 m ²
Superficie médiane des locaux	70 m ²	150 m ²

De manière concomitante, la superficie des locaux est plus importante au Neuhof qu'à Hautepierre (27 000m², contre 3 907m², avec une médiane à 150 m² pour le Neuhof et 70 m² à Hautepierre).

En lien avec les types d'activités implantés et l'offre de locaux développée, le Neuhof compte également plus de propriétaires (20%) que Hautepierre (13%).

A Hautepierre, le dispositif ZFU semble avoir attiré un peu plus les chefs d'entreprise qu'au Neuhof, mais n'explique pas à lui seul l'installation sur le quartier :

- Hautepierre : 35% des répondants sont venus pour bénéficier de la ZFU, mais 48% sont également venus pour l'offre de locaux disponibles,
- Neuhof : 18% des répondants sont venus pour bénéficier de la ZFU, mais 46% des réponses concernent également l'offre de locaux.

Cette différence peut s'expliquer par l'antériorité du dispositif ZFU sur le Neuhof (depuis 1997) alors que Hautepierre n'en bénéficie que depuis 2004.

74% des chefs d'entreprises rencontrés à Hautepierre se sont déclarés en ZFU, et 56% bénéficient des **exonérations** aujourd'hui.

Au Neuhof, 54% se sont déclarés en ZFU et 34% bénéficient encore des exonérations (ce qui s'explique par l'ancienneté des entreprises). Néanmoins, peu d'entre elles comptent des salariés éligibles au dispositif : 6 entreprises sur les 23 rencontrées à Hautepierre (22 postes), contre 8 sur les 44 rencontrées au Neuhof (soit 13 postes).

La **dynamique de quartier** est moins perçue à Hautepierre qu'au Neuhof, tout comme les contacts avec les « forces vives » du quartier. Cela peut s'expliquer par les choix qui ont été opérés en termes d'aménagement. En effet, c'est la SERS²⁴ qui a aménagé la Zone d'Activités de Vigny et non directement les services de l'Eurométropole, et ce, avant le démarrage du Projet de Rénovation Urbaine. Inversement, les chefs d'entreprise de Hautepierre semblent mieux connaître le PRU (78%) que ceux du Neuhof (45%).

Les **points forts** soulevés par les chefs d'entreprise sont similaires sur les deux quartiers : l'accessibilité, le potentiel de clients, la dynamique de la zone d'activités et la rénovation urbaine en cours.

Les **points à améliorer** portent sur les mêmes sujets sur les deux territoires : les services et équipements (notamment les lieux de restauration), la sécurité, le stationnement (dans une moindre mesure sur le Neuhof) et l'absence de la fibre optique.

²⁴ La SERS est une entreprise publique locale : www.sers.eu

Le quartier de Hautepierre semble avoir bénéficié d'une meilleure **image** avant l'installation que le Neuhof. Mais c'est l'inverse aujourd'hui, où 61% des chefs d'entreprises du Neuhof ont un avis plutôt favorable au quartier, contre 30% à Hautepierre.

	Hautepierre	Neuhof
Image négative ou très négative avant l'installation	43%	61%
Image positive ou très positive après l'installation	30%	61%
Image moyenne après l'installation	30%	22%

Les projets d'avenir sont pour la majorité tournés vers la consolidation de l'activité, voire son développement. Sur Hautepierre, le besoin de nouveaux locaux souligné par les chefs d'entreprise concerne essentiellement les entrepreneurs de la pépinière.

Enfin, les chefs d'entreprise n'ont pas le même profil selon le quartier d'implantation. Si les hommes sont très largement majoritaires, ils sont moins âgés en moyenne à Hautepierre qu'au Neuhof (63% de moins de 40 ans, contre 63% de plus de 40 ans). Au Neuhof, environ un quart des chefs d'entreprise résident sur le quartier, contre aucun à Hautepierre.



L'ENQUETE AUPRES DES SALARIES : UN PROFIL URBAIN

■ A retenir

173 salariés ont répondu aux questionnaires. Il n'est pas possible de dire si cet échantillon est statistiquement représentatif de l'ensemble des salariés de ces territoires, puisqu'il ne représente que 17% des 928 salariés des entreprises rencontrées. Les résultats obtenus ont plutôt un caractère illustratif, qui n'est par ailleurs pas proportionnel au nombre de salariés par entreprise.

Les salariés ayant répondu au questionnaire sont très largement « urbains » et résident sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg (76% des répondants). Malgré ce profil plutôt urbain, la voiture personnelle reste le mode de déplacement privilégié. Ces salariés sont majoritairement employés (64%) et en Contrats à Durée Indéterminée (77%).

L'image du quartier est en progression, tout en restant un peu en deçà des responsables d'entreprise : 5% d'avis positifs avant de venir y travailler, contre 41% aujourd'hui.

Lieu de résidence du salarié

	Effectifs	%
Hors Eurométropole	40	23.1%
Eurométropole hors Strasbourg	50	28.9%
Autres quartiers de Strasbourg	44	25.4%
Neuhof	22	12.7%
Cronembourg	9	5.2%
Meinau	6	3.5%
Hautepierre	2	1.2%
Total	173	100,0%

Malgré un profil largement urbain (77% des répondants résident sur l'Eurométropole), la voiture personnelle reste le mode de déplacement privilégié (61.8%), suivi par le réseau CTS (12.7%) et le vélo (11%).

Catégories Socioprofessionnelles et type d'emploi occupé

	Effectifs	%
Employé	111	64,2%
Cadre ou profession intellectuelle supérieure	36	20,8%
Ouvrier	14	8,1%
Profession intermédiaire	6	3,5%
Non réponse	6	3,5%
Total	173	100,0%

Les salariés ayant répondu à l'enquête sont majoritairement des employés (lien avec la nature de l'activité, plutôt du tertiaire) ; 75.7% bénéficient d'un CDI et 68.8% travaillent à temps plein.

Parmi les répondants, on dénombre autant d'hommes que de femmes, pour des classes d'âge assez variées : environ 54% d'entre eux ont plus de 40 ans, et environ 31% ont moins de 30 ans.

Fréquentation des commerces à proximité du lieu de travail

	Effectifs	%
Oui	117	67,6%
Non	56	32,4%
Total	173	100,0%

Les commerces de proximité sont bien utilisés par les salariés : boulangerie, snacks, pharmacie... A Hautepierre, la zone commerciale Auchan est très fréquentée.

Lieu de déjeuner habituel *

	Effectifs	%
Repas tiré du sac sur le lieu de travail	82	47,4%
Domicile	74	42,8%
restaurants à proximité	61	35,3%
Autre	16	9,2%
Cantine dans l'entreprise	10	5,8%
Non réponse	2	
Total/ interrogés	173	

Le déjeuner se fait principalement sur le lieu de travail ou à domicile. Néanmoins, il y a une bonne fréquentation des restaurants à proximité, surtout sur le secteur Vigny-Forges-Hautepierre.

*Plusieurs réponses possibles

Connaissance du projet de rénovation urbaine

	Effectifs	%
Non réponse	3	1,7%
Oui	76	43,9%
Non	94	54,3%
Total	173	100,0%

Moins de la moitié des répondants ont connaissance du projet de rénovation urbaine, mais globalement les effets perçus des transformations en cours sont plutôt positifs.

Image du quartier avant de venir y travailler

	Effectifs	%
Non réponse	3	1,7%
Plutôt bonne	10	5,82%
Moyenne	52	30,1%
Plutôt mauvaise	81	46,9%
Pas d'image en particulier	27	15,6%
Total	173	100,0%

Image du quartier aujourd'hui

	Effectifs	%
Non réponse	3	1,7%
Plutôt bonne	74	42,7%
Moyenne	68	39,3%
Plutôt mauvaise	17	9,8%
Pas d'image en particulier	11	6,4%
Total	173	100,0%

Comme le comparatif le montre ci-dessus, l'**image** du quartier a fortement progressé entre l'avant et l'après.

Par rapport aux points forts du quartier, les mêmes arguments que ceux des chefs d'entreprises ressortent : l'accessibilité, les commerces (essentiellement à Hautepierre) et les transports en commun.

De même en ce qui concerne les points à améliorer : les commerces au Neuhof et les lieux de restauration variés.

Conclusion



Les résultats de ces deux enquêtes ont permis de confirmer le postulat de départ à savoir que les entreprises sont porteuses de transformation du territoire, mais il faut toutefois le relativiser, compte tenu des implantations majoritairement en franges des quartiers résidentiels et du peu de liens entretenus avec le cœur du quartier.

LES ATOUTS DE CES TERRITOIRES: UN ENVIRONNEMENT ADAPTE ET DES OPPORTUNITES FONCIERES

Le dispositif ZFU semble avoir davantage généré une dynamique d'ensemble et le retour d'investissements privés sur les deux quartiers, comme un « produit d'appel ». Mais à lui seul, ce dispositif ne suffit pas pour que des entreprises viennent s'implanter.

Les motivations des chefs d'entreprise pour s'installer sur un territoire, relèvent tout d'abord :

- de l'accessibilité (routière et/ou en transports en commun),
- de l'offre foncière ou de locaux (selon la volonté d'investissement et les besoins de l'entreprise),
- des services et des équipements (fibre optique notamment),
- des dynamiques à l'œuvre (rénovation urbaine...).

Les entreprises s'installent sur des secteurs qui sont attractifs et qui vont leur permettre de fonctionner le mieux possible.

DES IMPACTS SUR L'IMAGE ET L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

En ce qui concerne l'image du quartier, les évolutions sont plutôt favorables, même si les chefs d'entreprise ne vivent pas le quartier de la même manière que les habitants, ni sur les mêmes horaires. En effet, l'image du quartier a très nettement progressé entre « avant l'installation » et « après l'installation », que ce soit de la part des chefs d'entreprise ou des salariés.

Malgré le peu d'investissement de la part des salariés et des chefs d'entreprise dans la vie locale, ces derniers ont tout intérêt à ce que les territoires soient attractifs, pour les clients, les salariés, ainsi que pour leur image de marque ou encore la pérennisation de leurs investissements (éviter les dégradations et la dépréciation).



DES IMPACTS LIMITES SUR L'EMPLOI DES HABITANTS DES TERRITOIRES PRIORITAIRES

Les quartiers PRU-ZFU sont par définition situés en milieu urbain et dense. De ce fait, les entreprises s'y installant sont plutôt petites et relèvent plutôt du tertiaire. Il s'agit pour la plupart de très petites entreprises (moins de 10 salariés), voire majoritairement d'entreprises de moins de 5 salariés. Ces réalités ont plusieurs conséquences :

- Les entreprises implantées ne sont pas des gisements d'emploi importants en nombre de création de postes.
- Il s'agit pour la plupart de postes qualifiés, nécessitant des compétences spécifiques. Cela pose la question de la qualification et de la valorisation des compétences des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour pouvoir être recrutés par ces entreprises.
- Chaque chef d'entreprise est un interlocuteur à part pour les acteurs publics, ayant ses propres contraintes. La situation macro-économique actuelle rend difficile les projections dans l'avenir et amènent les employeurs à se recentrer sur leurs activités.



UN POINT DE VIGILANCE, LA PERENNITE DE L'OFFRE DE LOCAUX D'ACTIVITES

La ZFU du Neuhof se trouve aujourd'hui dans une période charnière, dans la mesure où de nombreuses entreprises ayant bénéficié des exonérations de la ZFU arrivent au bout des exonérations auxquelles elles pouvaient avoir droit. Ainsi, il a été noté un début de « turnover » dans les locaux commerciaux à l'Entrée nord du quartier. L'enjeu n'est pas de chercher à « retenir » les entreprises sur le territoire, mais bien de pérenniser l'attractivité de l'immobilier d'entreprise qui a été créé, soit à la relocation, soit à la revente. Pour cela, il s'agira de bien intégrer ces territoires à la dynamique économique de l'agglomération.

De plus, il existe un risque de concurrence entre les territoires de l'Eurométropole, qui a vu le développement de nouvelles zones d'activité ces dernières années, qui peuvent s'avérer plus attractives pour les entreprises notamment en ce qui concerne les réseaux de communication (présence de la fibre optique).

Par ailleurs, les impacts de l'implantation d'activité sur la qualité de vie des habitants de ces quartiers restent à analyser. En effet, de nombreux acteurs de terrain ont souligné le déficit de commerces de proximité adaptés aux besoins et aux ressources des habitants.



RAPPROCHER LE MONDE DE L'ENTREPRISE DES HABITANTS DES QUARTIERS PRIORITAIRES

Quelques pistes pour rapprocher le monde de l'entreprise des habitants des quartiers prioritaires peuvent être formulées, à partir des intérêts communs entre chefs d'entreprises, pouvoirs publics et habitants :

- Mieux répondre aux besoins des entreprises à l'échelle des quartiers (recrutement, accessibilité, réseaux de communication, qualité de vie des salariés) :
 - créer une relation de proximité entre pouvoirs publics et entreprises en s'appuyant notamment sur des réseaux d'entrepreneurs ;
 - identifier et valoriser les savoir-faire des habitants et leurs compétences, y compris celles acquises à l'étranger.

- Créer les conditions de l'implication sociale des entreprises dans les quartiers :
 - favoriser l'accueil de stagiaires scolarisés dans les écoles du secteur et promouvoir des jobs d'été : en préalable se pose la question de la préparation des stagiaires et de la facilitation des démarches pour les entreprises ;
 - développer des actions de parrainage sur la découverte des métiers dans les entreprises, pour des publics en cours de professionnalisation ou de reconversion.

Enfin, et comme cela est mis en avant dans le cadre des Contrats de ville, il semble indispensable d'aborder la question de l'emploi à une échelle plus large que celle du quartier ou même de la ville.

Les « gisements » d'emplois se situent souvent dans des zones d'activités en périphérie des agglomérations. Et de plus, les lieux de résidence et les lieux de travail sont souvent dissociés (on ne travaille pas automatiquement dans le quartier où l'on réside).

Enfin, tous les quartiers prioritaires de la politique de la ville ne disposent pas des mêmes atouts pour attirer l'implantation d'activité économique et n'ont pas tous vocation à développer une fonction économique dans la stratégie de développement de l'agglomération.

ANNEXES



■ Annexe 1 : Questionnaire à destination des chefs d'entreprises.....	34
■ Annexe 2 : Questionnaire à destination des salariés	38
■ Annexe 3 : Bibliographie	40



Annexe 1: Questionnaire à destination des chefs d'entreprise



Etude sur la mixité fonctionnelle dans deux quartiers en rénovation urbaine

Strasbourg.eu
& COMMUNAUTÉ URBAINE

Questionnaire à destination des chefs d'entreprise

Identité de l'entreprise

1. **Nom de l'entreprise :**
2. **Forme juridique de l'entreprise :**
3. **Date de création :**
4. **Date d'implantation sur le quartier :**
5. **Si l'entreprise n'a pas été créée sur place, où était-elle située auparavant ?**
 - A Strasbourg → Nom du quartier et/ou de la zone d'activité.....
 - Sur la CUS → Nom de la commune et/ou de la zone d'activité.....
 - Dans le département → Nom de la commune.....
 - Hors département.....
6. **S'agit-il d'une reprise ?**
 - Oui Non
7. **Si oui de quand date-t-elle ?**
8. **Quelle est la nature de votre activité (plusieurs réponses possibles) ?**
 - Commerce de proximité Service aux entreprises
 - Service aux particuliers Autre (préciser).....
9. **D'où viennent vos clients (plusieurs réponses possibles) ?**
 - Du quartier De toute la France
 - De la ville Internationale
 - De la région Autre (préciser).....
10. **Combien de salariés votre entreprise compte-t-elle aujourd'hui ?** dont H..... F.....
11. **Combien de salariés votre entreprise comptait-elle à l'implantation ?** dont H..... F.....
12. **Combien d'ETP votre entreprise compte-t-elle aujourd'hui ?** dont H..... F.....
13. **Combien d'ETP votre entreprise comptait-elle à l'implantation ?** dont H..... F.....
14. **Quelle est la superficie totale de vos locaux en m² ?**
 - Bureaux : Stocks :
 - Ateliers : Surface de vente :
 - Nombre de places de parking « privées » (clientèle / salariés) :
15. **Etes-vous propriétaire ou locataire des locaux ?**

- Propriétaire Locataire
16. Si vous êtes locataire, quel est votre niveau de loyer + charges ?

17. Si vous êtes propriétaire, quel a été le coût d'acquisition des locaux ?

Implantation en ZFU

18. Pourquoi vous être installé ici (plusieurs réponses possibles) ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Dispositif ZFU | <input type="checkbox"/> Réseaux |
| <input type="checkbox"/> Foncier disponible | <input type="checkbox"/> Relation avec les institutions |
| <input type="checkbox"/> Locaux disponibles | <input type="checkbox"/> Transformation urbaine en cours |
| <input type="checkbox"/> Locaux adaptés à l'activité | <input type="checkbox"/> Absence de concurrence |
| <input type="checkbox"/> Coût du loyer | <input type="checkbox"/> Possibilité de développer le chiffre d'affaires |
| <input type="checkbox"/> Qualité du bâti | <input type="checkbox"/> Autre (préciser) :..... |
| <input type="checkbox"/> Accessibilité du quartier | |

19. Avez-vous disposé d'aides publiques à l'installation ou à l'investissement ?

- Oui Non

20. Si oui, lesquelles (plusieurs réponses possibles) ?

- | | |
|--------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Feder | <input type="checkbox"/> Aides des collectivités (CG, CR, commune...) |
| <input type="checkbox"/> ZFU | <input type="checkbox"/> Autres..... |

21. Lors de la création, avez-vous bénéficié d'un accompagnement ?

- Oui Non

22. Si oui, par qui ?

.....

23. Lors de votre implantation, vous êtes-vous déclaré en ZFU ?

- Oui Non

24. Avez-vous droit aujourd'hui aux exonérations de la zone franche ?

- Oui Non

25. Si non, pourquoi (plusieurs réponses possibles) ?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Difficultés de recrutement | <input type="checkbox"/> Non-éligible |
| <input type="checkbox"/> Reprise d'activité | <input type="checkbox"/> Non connaissance du dispositif |
| <input type="checkbox"/> Fin des exonérations | <input type="checkbox"/> Autre..... |

26. Comptez-vous aujourd'hui des salariés éligibles au dispositif ZFU (clause d'embauche locale) ?

- Oui Non

27. Si oui, combien ?

Si le chef d'entreprise ne sait pas, demander qui s'en occupe

	Salarié 1	Salarié 2	Salarié 3	Salarié 4	Salarié 5	Salarié 6	Salarié 7	Salarié 8
28. Age								
29. Quartier d'origine								
30. CSP								
31. Sexe (M / F)								

32. Si vous bénéficiez des exonérations de la zone franche, avez-vous des difficultés à appliquer la clause d'embauche locale (difficultés de recrutement) ?

- Oui Non

33. Si oui, pour quelles raisons (plusieurs réponses possibles) ?

- Qualification Pas d'embauches possibles
 Savoir être Autre.....

34. A votre avis comment améliorer ce point ?

.....

35. Comment appréhendez-vous la fin des exonérations liées à la zone franche ? Quelles seront les conséquences pour votre entreprise (plusieurs réponses possibles) ?

- Risque de licenciements Pas d'impact
 Déménagement hors quartier ZFU Autre.....

L'image et le lien au quartier

36. Avez-vous le sentiment qu'il existe une dynamique sur le quartier ?

- Oui Non

37. Si oui, dans quel domaine (plusieurs réponses possibles) ?

- Développement économique
 Culturel
 Sportif
 Associatif
 Autres.....

38. Avez-vous connaissance du projet de rénovation urbaine en cours ?

- Oui Non

39. Percevez-vous les effets de la rénovation urbaine en cours sur le quartier ?

- Oui Non

40. Si oui, lesquels ?

	De manière positive ?	De manière négative ?
Accessibilité et désenclavement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Réseau de transports en commun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aménagements urbains et paysagers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Implantation/ Réhabilitation de nouveaux commerces	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Implantation/Réhabilitation de nouveaux équipements (médiathèque, centre culturel, équipements sportifs...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

41. Avez-vous des relations ou des contacts avec des « forces vives » du quartier (associations, autres entreprises, équipe RU, direction de proximité...) ?

- Oui Non

42. Si oui, avec qui ?

.....

43. Quels sont les points forts du quartier par rapport à votre activité (plusieurs réponses possibles) ?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Accessibilité | <input type="checkbox"/> Rénovation urbaine en cours |
| <input type="checkbox"/> Foncier disponible | <input type="checkbox"/> Dynamique de la zone d'activités |
| <input type="checkbox"/> Services et équipements à proximité | <input type="checkbox"/> Potentiel clients |
| <input type="checkbox"/> Accompagnement de la collectivité | <input type="checkbox"/> Autres..... |
| <input type="checkbox"/> Dispositif ZFU | |

44. Quels sont les points à améliorer (plusieurs réponses possibles) ?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Accessibilité | <input type="checkbox"/> Phase chantier |
| <input type="checkbox"/> Stationnement | <input type="checkbox"/> Sécurité |
| <input type="checkbox"/> Manque de services et d'équipements à proximité | <input type="checkbox"/> Autres..... |

45. Quelle était votre image du quartier avant de vous y installer ?

- Très bonne
- Bonne
- Moyenne
- Mauvaise
- Très mauvaise
- Pas d'image en particulier

46. Et aujourd'hui, qu'en pensez-vous ?

- Très bonne
- Bonne
- Moyenne
- Mauvaise
- Très mauvaise
- Pas d'image en particulier

47. Quels sont vos projets ? Arrivez-vous à vous projeter dans 10 ans (plusieurs réponses possibles) ?

- Développement de l'activité
- Créations d'emploi
- Diminution de l'activité
- Risque de licenciements
- Besoin de nouveaux locaux
- Préparation de la retraite du dirigeant
- Autre.....

48. Identité du chef d'entreprise

- Homme Femme

Age

Lieu de résidence :

- A Strasbourg → Nom du quartier
- Hors Strasbourg → Nom de la commune / Code postal.....

49. Seriez-vous prêt à distribuer ces questionnaires à vos salariés ? Y a-t'il un endroit où je peux les laisser (salle de pause, secrétariat, accueil...) ? Je pourrai passer les chercher d'ici une dizaine de jours.

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



VOTRE AVIS NOUS INTERESSE



Enquête auprès des salariés

Questionnaire à remettre au secrétariat de l'entreprise

Le quartier de HautePierre bénéficie d'un projet de rénovation urbaine et du dispositif zone franche urbaine. La Communauté Urbaine de Strasbourg et l'ORIV cherchent à mieux connaître les salariés du secteur, leurs usages et habitudes sur le quartier, afin de mieux répondre à vos besoins.

Ce questionnaire est totalement anonyme et ne vous prendra que 5 minutes.

Si vous avez des questions, vous pouvez contacter Caroline Blaison au 03 88 14 35 89.

1. **Nom de l'entreprise**.....

2. **Où résidez-vous ?**

A Strasbourg → Nom du quartier

Hors Strasbourg → Nom de la commune / Code postal.....

3. **Quel(s) mode(s) de déplacement utilisez –vous pour vous rendre sur votre lieu de travail ?**

	Mode de déplacement principal (celui avec lequel vous parcourez la distance la plus grande)	Mode de déplacement secondaire (si vous utilisez un autre mode de déplacement en complément)
Voiture personnelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moto / Scooter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Covoiturage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bus / Tram / BHNS (réseau CTS)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Train	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vélo, Vél'hop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marche à pied	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre (préciser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. **Si vous vous déplacez en voiture, où stationnez-vous ?**

Parking privé de l'entreprise

Places de stationnement sur l'espace public

Parking public

Autre :

5. **Quel type d'emploi occupez-vous ?**

- Catégorie socioprofessionnelle :

Cadre ou profession intellectuelle supérieure

Profession intermédiaire

Employé

Ouvrier

- Type de contrat :

CDI

CDD

- Temps de travail :

Temps plein

Temps partiel (préciser) :

- Depuis quelle date ? :

6. **Fréquentez-vous les commerces à proximité de votre lieu de travail ?**

Oui

Non

7. Si oui, lesquels ?

.....
.....
.....

8. Où déjeunez-vous habituellement ?

- Cantine dans l'entreprise Domicile
 Repas tiré du sac sur le lieu de travail Autre (préciser) :
 Restaurants/snacks à proximité

9. Avez-vous connaissance du projet de rénovation urbaine en cours sur le quartier ?

- Oui Non

10. Percevez-vous les effets de la rénovation urbaine en cours sur le quartier ?

- Oui Non

Si oui, lesquels ?

	De manière positive ?	De manière négative ?
Accessibilité et désenclavement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Réseau de transports en commun	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aménagements urbains et paysagers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Implantation/ Réhabilitation de nouveaux commerces	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Implantation/Réhabilitation de nouveaux équipements (médiathèque, centre culturel, équipements sportifs...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Quelle était votre image du quartier avant de venir y travailler ?

- Très bonne Mauvaise
 Bonne Très mauvaise
 Moyenne Pas d'image en particulier

12. Et aujourd'hui ?

- Très bonne Mauvaise
 Bonne Très mauvaise
 Moyenne Pas d'image en particulier

13. Quels sont, d'après vous, les points forts du quartier (accessibilité, commerces...) ?

.....
.....
.....

14. Quels sont, d'après vous, les points à améliorer (commerces, équipements...) ?

.....
.....
.....

15. Vous êtes... Un homme Une femme **Age**

16. Si vous souhaitez être destinataire des résultats de cette étude (fin 2014), merci d'indiquer votre email :

Merci d'avoir pris le temps de répondre à ces questions !
Pensez à remettre le questionnaire au secrétariat de votre entreprise !



Annexe 3: Bibliographie - Politique de la ville; Développement économique; Mixité fonctionnelle - Mars 2015

Cette bibliographie, non exhaustive est produite à partir de la base de données bibliographiques mutualisée du Réseau Ressources pour l'Égalité des Chances et l'Intégration (RECI – <http://biblio.reseau-reci.org>) et de Cosoter - Base en ligne de ressources sur la cohésion sociale et territoriale (<http://cosoter-ressources.info/opac/>)

Les documents sont disponibles au centre de documentation de l'ORIV :
<http://www.oriv-alsace.org/centre-de-documentation/presentation/>

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET POLITIQUE DE LA VILLE

Agence national pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSé), **Pôle emploi, 30 initiatives pour l'emploi dans les quartiers : guide des bonnes pratiques pour agir**, Paris, Acsé, Pôle emploi, mai 2010, 74 p.
http://www.lacse.fr/wps/wcm/connect/ca2aff8048263ff990839ef6c0057c93/30_initiatives_pour_emploi_dans_les_quartiers_BD.pdf?MOD=AJPERES

Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU), **Le guide pratique : Consolider la dimension économique des territoires en rénovation urbaine**, Paris, ANRU, oct. 2013
http://www.anru.fr/index.php/fre/content/download/13987/231406/file/Guide_Pratique_Consolider_La_Dimension_Economique.pdf

ALLEMAND Sylvain, **Entreprendre dans les quartiers sensibles : l'invention des zones franches urbaines**, Paris, Autrement, 2006, 197 p. (Acteurs de la société)

Amnyos Consultants, **Etat des lieux de l'offre de services pour les quartiers de la politique de la ville dans le domaine de l'emploi et du soutien à l'activité – Rapport d'analyse transversale**, Paris, Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSé), décembre 2008, 74 p.
http://www.amnyos.com/documents/ACSE_emploi_Rapport_AMNYOS.pdf

BEAUFILS Marie-Laure, **Emploi, insertion et développement économique : Comment agir ? Synthèse des ateliers de 2007**, Saint-Denis, Profession Banlieue, juin 2008, 78 p. (ateliers thématiques)

Caisse des dépôts, **Pérenniser le développement économique urbain**, in *Les Cahiers du développement économique urbain*, n° 6, février 2008, 19 p.

Caisse des dépôts, **Le plan de communication du projet économique d'un quartier sensible en rénovation urbaine, ZUS ou ZFU**, in *Repères méthodologiques*, n° 2, novembre 2007, 7 p.

Caisse des dépôts, **Le plan d'action économique d'un territoire sensible en rénovation urbaine, ZUS ou ZFU**, in *Repères méthodologiques*, n° 1, novembre 2007, 15 p.
http://www.valoffre.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/plan_action_eco.pdf

Caisse des dépôts, **Développement économique urbain et rénovation urbaine**, in *Les Cahiers du développement économique urbaine*, n° 5, janvier 2007, 23 p.
http://www.valoffre.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/cahier_no5_Developpement_economique_urbain_et_renovation_urbaine_.pdf

Caisse des dépôts, **Les bailleurs sociaux et le développement économique urbain**, in *Les Cahiers du développement économique urbaine*, n° 4, juin 2006, 23 p.
http://www.valoffre.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/cahier_4.pdf

Caisse des dépôts, **L'attractivité des ZFU**, in *Les Cahiers du développement économique urbaine*, n° 3, janvier 2006, 19 p.
http://www.valoffre.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/cahier_3.pdf

CARTEIRAC Jean-Marie, GUERIN Jean-Paul, **Le développement économique dans les projets de rénovation urbaine, mission nationale**, Caisse des dépôts, Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU), juin 2011, 78 p.

http://www.anru.fr/index.php/fre/content/download/11385/195689/file/ANRU_Rapport_Carteirac_Juin_2011.pdf

Centre de ressources politique de la ville en Essonne, Délégation à la politique de la ville et à l'intégration de la ville de Paris, Pôle de ressources départemental Ville et Développement social du Val d'Oise, Profession Banlieue, **Les territoires de la politique de la ville face à la crise, Actes de la Rencontre régionale du 26 novembre 2013**, novembre 2014, 69 p.

http://www.professionbanlieue.org/f2803_Telechargez_em_Les_territoires_de_la_politique_de_la_ville_face_a_la_crise_em_69_p_.pdf

Centre de ressources politique de la ville en Essonne, **Espace ressources de la Journée d'information et de réflexion du 20 novembre 2012, Territoires et développement économique. État des lieux, défis et pistes d'action**

http://www.crpve91.fr/Emploi_economie/Creation_entreprise/20_novembre_2012/index.php

Centre de ressources Politique de la Ville Lorraine, **Quels outils et moyens pour le volet économique de la Politique de la Ville ? – Synthèse et enseignements - Journée de qualification - 9 décembre 2010, Metz – Intervenant : Guillermo Martin**

http://www.oriv-alsace.org/wp-content/uploads/crpvl_compte-rendu_journee_thema_dev-eco-pv.pdf

Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP), DUBRAC Danielle, **Pour des villes et des quartiers solidaires : l'activité économique au cœur d'une nouvelle dynamique urbaine – Recommandations et propositions de la CCIP**, Paris, CCIP, 2008, 76 p.

<http://www.etudes.ccip.fr/sites/www.etudes.ccip.fr/files/upload/prises-position/politique-de-la-ville-dub0803.pdf>

Collectif, **Les commerces de proximité dans les quartiers**, in *Les Cahiers de Profession Banlieue*, décembre 2012, 188 p.

Collectif, **L'insertion par l'activité économique**, Paris, Alternatives Economiques, mai 2010, 160 p. (Poche n° 44)

Collectif, **Economie et emploi dans les zones urbaines en difficulté**, La Plaine Saint-Denis, DIV, 2008, 98 p, (Collection Villes)

<http://www.ville.gouv.fr/?economie-et-emploi-dans-les-zones>

Collectif, **Emploi-insertion : quelles expériences innovantes en Rhône-Alpes ? Synthèse des ateliers permanents de septembre - décembre 2007**, Lyon, CR DSU, 2008, 15 p.

http://www.crdsu.org/f1242_Emploi_Insertion_Quelles_experiences_innovantes_en_Rhone_Alpes_Les_Echos_d_es_ateliers_permanents_du_CR_DSU_n_2_mars_2008_.pdf

Collectif, **Développement économique et quartiers urbains en difficulté- cycle de qualification des 17, 24 et 31 mars 2006**, *Les Cahiers de Profession Banlieue*, avril 2007

Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), **Référentiel thématique : Pilier Emploi et développement économique**, Paris, CGET, décembre 2014, 52 p.

http://i.ville.gouv.fr/index.php/download_file/5581/10131/referentiel-thematique-pilier-emploi-et-developpement-economique

Conseil Economique, Sociale et Environnemental (CESE), DUHAMEL Éveline, **Les zones franches urbaines**, Paris, CESE, janvier 2014, 198 p.

www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Rapports/2014/2014_03_zones_franches_urbaines.pdf

Conseil national des villes (CNV), **Le développement économique et l'emploi dans les quartiers de la politique de la ville : Avis du conseil national des villes**, Paris, CNV, 13 février 2013, 37 p.

http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/cnv-avis_developpement_eco-emploi.130213.pdf

Cour des comptes, **Les aides des collectivités territoriales au développement économique**, Paris, Cour des Comptes, septembre 2007, 111p.

http://www.ccomptes.fr/fr/CC/documents/RPT/Cccc_077409.pdf

Insee, GIVORD Pauline, TREVIEN Corentin, **Les zones franches urbaines : quel effet sur l'activité économique ?** in *Insee Analyses*, n° 4, mars 2012

<http://www.insee.fr/fr/ffc/iana/iana4/iana4.pdf>

Institut Régional de la Ville Nord-Pas de Calais, **Cycle de qualification : Développement économique Urbain - Ressources**, 2013

<http://www.irev.fr/action/cycle-qualification-d%C3%A9veloppement-%C3%A9conomique-urbain>

LE GALL Gérard, **Réunifier et réconcilier la ville : constat et propositions**, Paris, Conseil économique et social, janvier 2008, 148 p.

http://www.conseil-economique-et-social.fr/ces_dat2/2-3based/base.htm

MARESCA Bruno, MORDRET Xavier, **Commerces et zones urbaines sensibles politiques publiques et besoins des habitants**, in *Cahier de recherche*, n° 260, décembre 2009, 85 p.

<http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C260.pdf>

MARTIN Guillermo, **Construire un projet territorial pour l'emploi et l'insertion : Guide méthodologique**, Saint-denis, Profession Banlieue, décembre 2009, 43 p. (Ateliers thématiques)

MARTIN Guillermo, ARCHER Pierre-Olivier, **Emploi et insertion des jeunes : Comment agir ? Synthèse des ateliers de 2008**, Saint-Denis, Profession banlieue, décembre 2008, 54 p. (Ateliers thématiques)

MARTIN Guillermo, BREANT Marc, **Développement économique et qualification des territoires**, Saint-Denis, Profession Banlieue, juillet 2006, 67 p. (Projets Territoires)

Observatoire Régional de l'intégration et de la Ville (ORIV), **Emploi et développement économique dans la politique de la ville. Contribution à la préparation des contrats de ville** - Note de l'ORIV, novembre 2014

http://www.oriv-alsace.org/wp-content/uploads/oriv_note_emploi_dev_eco_pv.pdf

ORIV, **Politique de la ville et Développement Economique, Compte-rendu de la Journée Des Professionnels de la ville du 26 juin 2008 – Colmar**, Strasbourg, ORIV, 8 p.

http://www.oriv-alsace.org/pages1/6-poli/thematiques/cr_jdp_dev_eco.pdf

Pays et Quartiers d'Aquitaine (PQA), **Développement économique et politique de la ville / Actes de la rencontre du 9 avril 2013**

<http://aquitaine-pqa.fr/index.php/productions/item/1409>

Pôle de ressources départemental Ville et Développement social Val d'Oise, **Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) et Projets de Rénovation Urbaine (PRU) : des leviers pour le développement économique et l'emploi ?** Sarcelles, Pôle de ressources, septembre 2008, 14 p.

http://www.poleressources95.org/publications/dossiers_syntheses_detail-65-contrats-urbains-de-cohesion-sociale-cucs-et-projets-de-renovation-urbaine-pru-des-leviers-pour-le-developpement-economique-et-l-emploi-.html

RAOULT Eric, « **ZFU, développement économique et emploi dans les quartiers** », Paris, Ministère de la Ville, juillet 2011, 52 p.

http://www.ladocumentationfrancaise.fr/docfra/rapport_telechargement/var/storage/rapports-publics/114000404/0000.pdf

ROCHFORT Robert, **Un commerce pour la ville – Rapport au Ministre du Logement et de la Ville**, Paris, Ministère du Logement et de la Ville, février 2008, 83 p.

<http://lesrapports.ladocumentationfrancaise.fr/BRP/084000093/0000.pdf>

Secrétariat Général du Comité Interministériel des Ville (SGCIV), Caisse des dépôts, Ministère Délégué à la Ville, **Les rencontres de la Ville - Dossier participant de la rencontre du 7 octobre 2013 sur le développement économique urbain**, 105 p.

http://rencontre.ville.gouv.fr/uploads/media_items/le-dossier-participant-de-la-rencontre-de-la-ville-d-octobre-2013.original.pdf

Villes au Carré, **Le développement économique jusque dans les quartiers, synthèse de la rencontre - 18 septembre 2014**

http://www.villesaucarre.fr/spip.php?page=themes_article&id_article=470&id_groupe=9

MIXITE FONCTIONNELLE

BEHAR Daniel, ESTEBE Philippe, RIO Nicolas, **La mixité économique comme volonté et comme représentation. Des villes nouvelles aux clusters en Île-de-France. (1963-2013) – Rapport de recherche « Mixité fonctionnelle versus zoning : de nouveaux enjeux »**, Paris, PUCA, Acadie, novembre 2013, 84 p.

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-mixite-fonctionnelle-metropole-sens.pdf>

Collectif, **Mixité fonctionnelle "Quelle place pour l'économie du 21e siècle**, in *Premier Plan – Journal d'Information du PUCA*, n°25, janvier-mars 2012, 12 p.

http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/PPlan25_mixite.pdf

Fondation des Villes, **Mixité fonctionnelle versus zoning : de nouveaux enjeux ? « Kits » de développement et mixité fonctionnelle – Rapport final**, Bordeaux, Fondation des Villes, Paris, PUCA, avril 2013, 170 p.

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-kits-developpement-mixite.pdf>

IFMO, Comité interministériel des Villes, Caisse des dépôts, **Entreprises et quartiers : comment et pourquoi nouer des partenariats durables ?** in *Cahiers des rendez-vous du développement économique urbain*, 2011, 18 p.

<http://i.ville.gouv.fr/reference/6644>

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France, **La mixité fonctionnelle dans les quartiers – Tome 1 – Synthèse**, Paris, CES de l'ANRU, octobre 2009, 70 p.

http://www.anru.fr/index.php/ces/content/download/12379/209342/file/Rapport_La_mixite_fonctionnelle_dans_les_quartiers_en_1_.pdf

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France, **La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine - Tome 2 : Fiches sur la mixité fonctionnelle dans les 10 sites**, Paris, CES de l'ANRU, octobre 2009, 152 p.

http://www.anru.fr/index.php/ces/content/download/12380/209351/file/Rapport_La_mixite_fonctionnelle_dans_les_quartiers_en_reno_2.pdf

LINOSSIER Rachel, NOVARINA Gilles, SEIGNEURET Natacha, TROTTA-BRAMBILLA Gabriella, **Les espaces économiques de la ville. Spécialisation et intégration – Recherche : Mixité fonctionnelle et zoning, opposition ou complémentarité ?** Grenoble : Association pour le développement de la recherche (ADR)

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport-espaces-eco-ville.pdf>

MIALET Frédéric, **Mixité fonctionnelle et flexibilité programmatique - Dossier d'analyse**, Paris, PUCA, octobre 2011, 46 p.

http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/Batex_transversal.pdf

SEMMOUD Nora, **Mixité fonctionnelle à défaut de mixité sociale ?** in *Annales de Géographie*, n°640, t. 113, 2004, pp. 612-625.

www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geo_0003-4010_2004_num_113_640_1956