

ACTUALITÉS SUR...

■ PERSPECTIVES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ORIV

A noter dans vos agendas : L'assemblée générale de l'ORIV aura lieu le jeudi 31 mars 2016, en fin de journée, à Mulhouse.

>>> Plus de renseignements très prochainement, sur notre site internet ou en nous contactant directement.

ATELIER D'ÉCHANGES DE PRATIQUES PROFESSIONNELLES

L'ORIV organise au courant du mois de mars un atelier d'échanges de pratiques professionnelles autour des questions d'intégration. Il visera à travailler, à partir d'une situation concrète, autour de l'enjeu suivant : "Comment favoriser la diversité des publics dans les actions ?". Ce premier atelier s'inscrit dans la poursuite des réflexions engagées lors du cycle d'échanges et de la journée d'étude sur les enjeux d'intégration organisés par l'ORIV au 1er semestre 2015. L'objectif de ces temps de travail était d'aborder différentes manières de "faire société" grâce à des apports d'universitaires et de chercheurs et de travailler collectivement sur les freins et leviers à l'"intégration sociale".

L'atelier vise à répondre aux attentes qui se sont exprimées lors de ces rencontres (demande de travail sur des situations concrètes). La méthode retenue repose sur le travail en commun autour d'une même situation soumise par l'ORIV. A partir de l'analyse collective de cette dernière (réalisée avec les participants en séance) et en s'appuyant sur des ressources, il sera envisagé des pistes possibles d'action.

>>> La participation aux ateliers se fait sur inscription préalable auprès de l'ORIV. Pour plus d'information, contacter : Martine THIEBAULD - m.thiebauld@oriv.fr

>>> Intégration... quels nouveaux défis aujourd'hui ? Actes du cycle - janvier-mars 2015 : <http://www.oriv-alsace.org/documents/integration-quels-nouveaux-defis-aujourd'hui-actes-du-cycle/>

>>> Renouveler le regard sur les enjeux d'intégration sociale – Actes de la Journée d'étude : <http://www.oriv-alsace.org/documents/renouveler-le-regard-sur-les-enjeux-dintegration-sociale-actes-de-la-journee-detude/>

L'INTÉGRATION, LA PROMOTION DE L'ÉGALITÉ ET LA VILLE

■ ACTUALITES

LE CENTRE DE RESSOURCES DANS LE NOUVEAU CONTEXTE TERRITORIAL

La réforme territoriale a deux effets sur l'ORIV et la mise en œuvre de ses actions :

Avec la création de la région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine (ACAL), l'ORIV va déployer progressivement ses activités sur ce territoire. Ainsi, le Centre de Ressources Politique de la Ville Lorraine, dont le Carrefour des Pays Lorrains et l'ORIV assuraient conjointement la co-direction depuis 2010, disparaît. Dorénavant l'ORIV (qui intervient en Alsace depuis 1992 sur les questions d'intégration, de prévention des discriminations et de politique de la ville) portera le centre de ressources politique de la ville dans la nouvelle région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine.

Pour autant le partenariat se poursuit avec le Carrefour des Pays Lorrains, qui continuera son activité dans le champ de la politique de la ville, tout en développant son cœur de métier (le développement territorial local) sur la grande région. En effet, compte tenu des enjeux locaux, il a été décidé de mettre en place une plateforme mutualisée qui couvrira à terme l'ensemble de la région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine. Ce dispositif qu'il est proposé d'appeler Plateforme EST (Égalité et Solidarité entre les territoires) est conçu comme un "pôle d'expertise" au service des politiques territoriales : quartiers prioritaires, grandes agglomérations, métropoles, espaces périurbains, petites villes et campagnes, dans une logique de développement (local, économique...) et de solidarité. Il s'agira de proposer aux acteurs de ces territoires des services et des contenus inhérents aux deux structures dans une logique de complémentarité. La plateforme n'aura pas d'entité juridique propre et reposera sur des partenariats et conventionnements éventuels entre les deux structures qui la composent : le Carrefour des pays lorrains (<http://cpl.asso.fr/>) et l'Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville (ORIV, www.oriv-alsace.org).

ZOOM >

**Rénovation urbaine
et mixité : illustration
à partir d'un quartier
strasbourgeois**



février 2016
n° 106
Bulletin d'information
de l'Observatoire Régional
de l'Intégration et de la Ville

ZOOM >

Rénovation urbaine et mixité : illustration à partir d'un quartier strasbourgeois

Les différents dispositifs de la politique de la ville, notamment le Programme National de Rénovation Urbaine, visent à accroître la mixité des quartiers urbains en difficulté et à lutter contre leurs dysfonctionnements urbains. L'Oriv, en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg, a mené deux études sur le quartier du Neuhof contribuant à la mesure des impacts de la rénovation urbaine sur ce territoire. La première, menée en 2013, visait à mieux connaître les habitants du nouveau parc privé construit dans le cadre de la rénovation urbaine, et ainsi interroger le lien entre diversification de l'habitat et mixité sociale¹. La seconde a été menée en 2014 auprès des entreprises et salariés installés sur le quartier, dans le cadre du dispositif Zone Franche Urbaine et visait à interroger le processus de transformation du territoire par l'implantation d'entreprises².

■ DES INTERVENTIONS PUBLIQUES DE LONGUE DATE

En 2009, la Zone Urbaine Sensible du Neuhof compte 9800 habitants environ. Bénéficiant d'un Programme de rénovation urbaine depuis 2005, lui-même inscrit dans la continuité d'un Grand Projet de Ville, le Neuhof a connu tous les dispositifs de la politique de la ville depuis 1977. Le classement en Zone Franche Urbaine dès 1996 a permis le développement de l'investissement privé et de l'immobilier d'entreprise. L'extension de la ligne de tram C en 2007 a contribué à l'amélioration de la qualité paysagère et à l'accessibilité du quartier. C'est donc dans une histoire longue que s'inscrivent les interventions publiques et privées sur ce territoire.

■ L'ÉTUDE AUPRÈS DES HABITANTS DU PARC PRIVÉ

Cette étude a été menée en 2013 en porte-à-porte auprès de 175 ménages, résidant dans le nouveau parc de logement privé construit dans le cadre de la rénovation urbaine. L'analyse des données met en lumière la part importante de propriétaires occupants (66%),

dont une part très importante de primo-accédants (70%). De plus, 23% des propriétaires résidaient dans le parc social et près d'un enquêté sur trois avait déjà habité au Neuhof auparavant.

Le profil sociodémographique pointe une surreprésentation des couples jeunes et sans enfants ou avec un enfant en bas âge. Les ¾ des personnes interrogées ont une activité professionnelle et plus de 80% d'entre eux ont un emploi stable. À souligner une part significative de jeunes retraités parmi les personnes interrogées (10% environ).

Parmi les motivations pour s'installer au Neuhof, 39% d'entre eux sont venus pour le prix du logement, 37% pour la qualité du logement, 27% pour la proximité avec le lieu de travail, 17% pour l'accessibilité et 15% pour le cadre de vie³. L'image du quartier avant et après l'installation a connu une évolution plutôt favorable. De 53% d'avis plutôt négatifs sur l'image du quartier avant l'installation, ce taux est descendu à 11% aujourd'hui, pour 55% d'avis plutôt favorables.

La question de l'école et du choix du lieu de scolarisation reste un défi à relever. Si l'image du quartier, plutôt négative avant l'installation au Neuhof, n'a pas été un frein insurmontable, les enfants n'étaient pas pour autant scolarisés dans les établissements de secteur au moment de l'enquête, notamment à l'entrée nord du quartier. Le processus de diversification de l'habitat a engendré une diversification des occupants, par rapport au profil socio-démographique des habitants des grands ensembles de ce secteur. Des classes moyennes et supérieures se sont installées sur le quartier. Toutefois, la forme du logement (55% de 2-3 pièces) et le taux de primo-accédants laissent penser que nombre d'entre eux seront proposés à la revente dans quelques années. L'enjeu sera alors de maintenir ces logements dans la dynamique immobilière de l'agglomération strasbourgeoise et d'éviter leur dépréciation.

■ L'ÉTUDE SUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

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 (ZFU) de l'Eurométropole de Strasbourg (Neuhof et HautePierre) et l'autre auprès de leurs salariés. Il s'agissait 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, notamment d'un Projet de Rénovation Urbaine (PRU).

Les entreprises enquêtées sont pour la plupart des TPE⁴, 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 proximité (au sens large, incluant les boulangeries, les pharmacies, les salons de coiffure...) 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.

Le dispositif ZFU semble avoir fonctionné comme "produit d'appel" pour attirer des nouvelles entreprises sur le secteur. En effet, 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, 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.

Si l'image du quartier a fortement progressé entre "avant l'installation" et "après l'installation" (13% d'opinion plutôt positive avant l'installation, contre 56% aujourd'hui), de nombreux chefs d'entreprises ont souligné le décalage entre les secteurs accueillant les locaux d'activité (plutôt en frange des quartiers résidentiels) et la partie résidentielle, dont les différents secteurs n'ont pas été affectés de la même manière par les opérations de rénovation urbaine.

En terme d'enseignements pour l'action publique, et notamment par rapport à la préoccupation de créer des emplois pour les habitants des quartiers prioritaires, trois points peuvent être soulignés :

- Les entreprises implantées ne sont pas des "gisements d'emplois" importants en nombre de création de postes, puisqu'il s'agit pour beaucoup de TPE ;
- Il s'agit pour la plupart de postes qualifiés, ce qui pose la question de la qualification et de la valorisation des compétences des habitants des quartiers prioritaires pour pouvoir être recrutés par ces entreprises ;
- Chaque chef-fe d'entreprise est un interlocuteur à part pour les acteurs publics, ayant ses propres contraintes.

■ UN ENJEU FORT : LA POURSUITE DU PROJET URBAIN ET SOCIAL

Malgré l'ampleur des investissements publics et privés la situation reste fragile, tant en terme de mixité sociale que fonctionnelle (cf. au dos). Les taux de "satisfaction" dans le quartier pour les habitants du nouveau parc privé sont différents selon les opérations et leur situation (en frange du quartier ou au cœur du grand ensemble).

Il y a un enjeu fort de poursuite du projet urbain et du projet social sur le territoire. D'une part, comme l'ont souligné les personnes interrogées, le contraste est saisissant entre le quartier rénové et les nouveaux logements privés, et la partie "cités" encore non traitée. D'autre part, il faudra trouver des solutions dans la durée pour limiter les principaux freins du quartier : "l'ambiance générale", les incivilités, le bruit des scooters. Le risque est la dépréciation des biens immobiliers, aujourd'hui acquis par des ménages aux revenus modestes. Il en va de même pour les entreprises, dans la mesure où nombre d'entre elles arrivent au bout des exonérations auxquelles elles pouvaient avoir droit dans le cadre de la ZFU. Ainsi, il a été noté un début de "turn-over" dans certains secteurs. 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. La reconduction du dispositif ZFU-Territoires entrepreneurs devrait contribuer à maintenir l'attractivité de ces quartiers.

Enfin, le processus de peuplement est loin d'être terminé, puisque seulement 60% du nouveau parc privé avait été livré au moment de l'étude. La rénovation urbaine n'entraînera pas de changements massifs dans le peuplement du quartier du Neuhof. Néanmoins, la diversification de l'habitat semble jouer son rôle pour, d'une part, attirer de nouvelles populations et diversifier le profil démographique et socioéconomique des habitants, d'autre part, permettre aux "anciens" du quartier d'y rester, via une offre de logements plus en adéquation avec leurs projets de vie.

Ces deux études montrent que pour que les choses puissent évoluer sur des territoires "marqués", il faut prendre en compte la durée du projet. En effet, le Neuhof bénéficie d'interventions publiques de longue date, et sur des secteurs assez divers (aménagement, transports en commun, logement, équipements publics...). C'est également un territoire, qui bien que fortement stigmatisé, présente des atouts en terme d'accessibilité et de disponibilité du foncier notamment. C'est bien un ensemble d'interventions, ancrées dans la durée, qui permettront aux quartiers les plus en difficulté de (re)devenir des territoires attractifs.

¹ Etude des parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé au Neuhof. Projet de rénovation urbaine du Neuhof - Strasbourg <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/>

² Etude sur l'implantation d'activité économique sur les territoires en rénovation urbaine et en zone Franche Urbaine à Strasbourg (HautePierre - Neuhof) <http://www.oriv-alsace.org/documents/etude-sur-limplantation-dactivite-economique-sur-les-territoires-en-renovation-urbaine-et-en-zone-franche-urbaine-a-strasbourg-hautepierre-neuhof/>

³ Plusieurs réponses possibles

⁴ TPE : Très Petites Entreprises, comptant moins de 10 salariés.

ZOOM

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET MIXITÉ SOCIALE : ESSAIS DE DÉFINITION

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, elle 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 a guidé la construction des grands ensembles. Cette dernière sépare l'espace urbain selon ses fonctions : travailler, habiter, circuler, se divertir.

Face au constat d'une spécialisation résidentielle de ces territoires et de leur paupérisation, les différentes politiques publiques d'aménagement du territoire⁵, dont le Programme National de Rénovation Urbaine et plus récemment le Nouveau PNRU, cherchent à renverser ces tendances afin de répondre à leurs dysfonctionnements urbains. 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)⁶.

La définition de la mixité sociale reste tout aussi floue, tout comme les moyens de la mesurer ou encore d'y parvenir. Quels sont les "critères" ou indicateurs à prendre en compte (âge, composition familiale, catégories socioprofessionnelles, revenus, nationalité...) ? A quelle échelle doit-elle se faire (l'immeuble, la rue, le quartier...) ?

Concernant les moyens d'y aboutir, la rénovation urbaine préconise deux modes d'intervention : la diversification de l'habitat (via la construction d'une nouvelle offre de logements privés et sociaux) et la dispersion des logements sociaux (via la reconstruction des logements démolis hors des quartiers prioritaires, sur le reste de l'agglomération). Le rapport 2016 de la Cour des Comptes, consacré à la politique de la ville, rappelle la nécessité de préciser les moyens pour y parvenir, ainsi que les difficultés rencontrées pour atteindre l'objectif.

Par ailleurs, il convient de compléter cette approche avec des données "de terrain", comme la fréquentation des équipements du quartier : commerces, services publics, parcs, activités de loisirs, écoles, etc. En effet, comme le soulignaient déjà en 1970 Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire dans leur article "Proximité spatiale, distance sociale"⁷, la juxtaposition de classes sociales ne génère pas automatiquement des relations sociales entre elles. Il faut des lieux où la rencontre puisse se faire, où des relations sociales peuvent naître. L'école est à ce titre le lieu privilégié de la rencontre et du vivre-ensemble, aussi bien pour les enfants qui apprennent ensemble, que, par exemple, pour les parents qui sont amenés à se fréquenter lors

des activités organisées par les établissements.

Cependant, comme le souligne Marie-Christine Jaillet, l'intérêt du terme de "mixité sociale" réside dans sa plasticité, c'est-à-dire la possibilité de faire varier sa définition en fonction des contextes et des singularités locales.

⁵ 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

⁶ IIAU d'Ile-de-France, La mixité fonctionnelle dans les quartiers - Tome 1 - Synthèse, Paris, CES de l'ANRU, octobre 2009, 70 p.

⁷ Jean-Claude Chamboredon et Madeleine Lemaire, Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement, in: Revue française de sociologie, 1970, 11-1. pp. 3-33.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

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 21^e 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, Bordeaux, Fondation des Villes, Paris, PUCA, avril 2013, 170 p.

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

IAU 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

- 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), juin 2014 <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

Directrice de publication : Murielle Maffessoli

Rédaction du zoom : Caroline Blaison-Oberlin

Rédaction : Équipe de l'ORIV

Suivi et contact : Diane Hässig



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

mél. : contact@oriv.fr / www.oriv-alsace.org