

# Etude des parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé au Neuhof

Projet de rénovation urbaine du Neuhof -  
Strasbourg

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

**Strasbourg.eu**  
& COMMUNAUTÉ URBAINE

DOSSIER THEMATIQUE – JUIN 2013



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](mailto:contact@oriv.fr)

■ site: [www.oriv-alsace.org](http://www.oriv-alsace.org)



## PRESENTATION DE L'ORIV

L'Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville (ORIV), est un centre de ressources intervenant sur les questions relatives à l'intégration des populations immigrées, à la prévention des discriminations et à la cohésion sociale et territoriale. Il a pour objet de développer et de diffuser des connaissances sur ces trois thèmes à l'intention des acteurs (élus, services de l'Etat, professionnels des collectivités et associations).

Créé en 1992 et organisé en association à partir de 1996, l'ORIV vise à :

- Rendre accessible l'information et les ressources, par le biais d'un site internet, de la publication régulière de documents, de la gestion d'un centre de documentation ouvert à tous, ainsi que par le développement d'une fonction de veille et d'observation (quantitative comme qualitative).
- Produire et capitaliser les connaissances issues de réflexions, de groupes de travail, de diagnostics, d'études menées par l'association. Ceci pour apporter des éclairages sur des sujets particuliers et permettre une meilleure compréhension des processus.
- Qualifier les acteurs par l'organisation de temps d'échanges (rencontres, séminaires, formations, colloques...), la diffusion de pratiques et la confrontation d'expériences.
- Accompagner les acteurs en mettant à leur disposition des compétences et des ressources (documentaires, techniques, méthodologiques, pratiques, humaines...) adaptées à leur questionnement et en intervenant sur site.

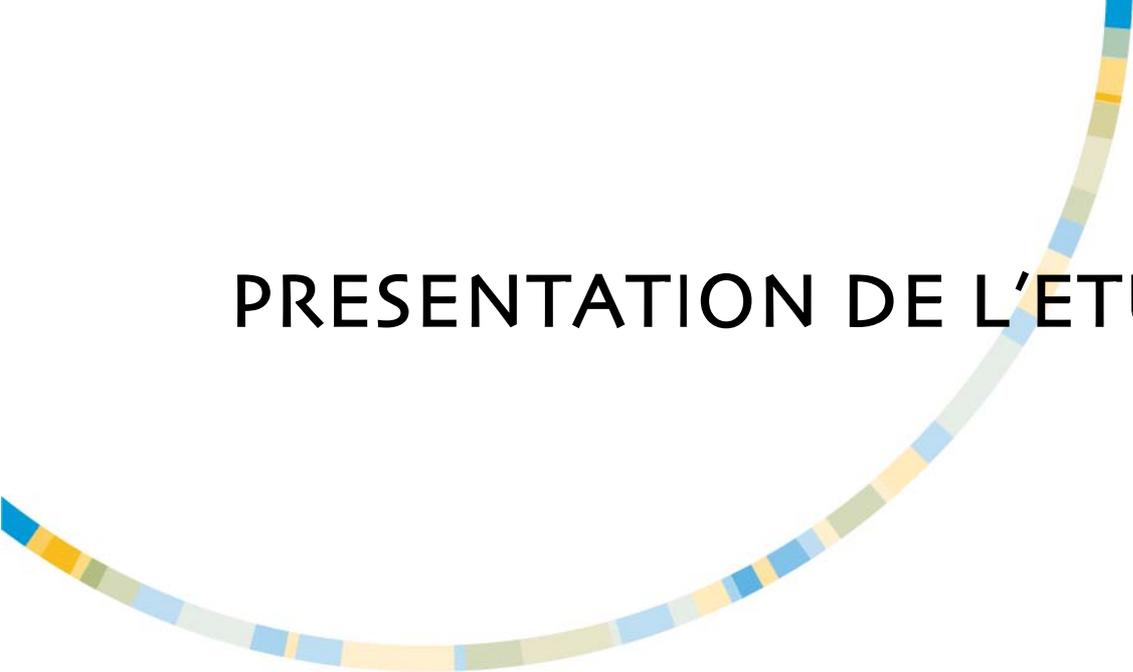
Implanté à Strasbourg, l'ORIV intervient en Alsace et en Lorraine.



# SOMMAIRE

<b>Présentation de l'étude</b> .....	<b>5</b>
■ Le contexte et les objectifs de l'étude .....	5
■ La méthode .....	6
■ La mixité sociale en question.....	8
<b>Les habitants du nouveau parc privé : des nouveaux arrivants au Neuhof</b> ..	<b>9</b>
■ Un profil des ménages plutôt familial .....	9
■ Une surreprésentation de propriétaires par rapport à l'unité urbaine .....	11
■ Un taux d'activité élevé et des salariés en situation stable .....	14
■ Une bonne fréquentation des équipements de proximité.....	16
■ Un changement d'image encourageant.....	18
<b>Les propriétaires résidants</b> .....	<b>20</b>
■ Une surreprésentation des primo-accédants .....	20
■ Des couples plutôt jeunes.....	21
■ Un rapport à l'emploi dans la moyenne du nouveau parc privé .....	22
■ Des équipements davantage fréquentés par les propriétaires.....	23
■ Une image du quartier à conforter .....	25
<b>Cinq secteurs aux caractéristiques différenciées</b> .....	<b>26</b>
■ L'entrée Nord : le prolongement de la Meinau et de Neudorf .....	26
■ Le Cours de la Forêt Ouest : deux opérations au peuplement différencié .....	27
■ Le Cours de la Forêt Est : une situation qui peut devenir fragile.....	28
■ La Klebsau : une qualité de logement attractive .....	29
■ Le Stockfeld : la campagne à la ville.....	29
■ Analyse en composante principale .....	30
<b>Conclusion</b> .....	<b>32</b>
■ Un profil différencié par rapport aux habitants de la ZUS .....	32
■ Un changement d'image en cours.....	33
■ Le Neuhof, un quartier en cours de « banalisation » .....	33
■ Des lieux de rencontre et de mixité à valoriser .....	33
■ Un enjeu fort : la poursuite du projet urbain et social.....	34
<b>Annexes</b> .....	<b>35</b>
■ Annexe 1 : Cartographie des opérations .....	36
■ Annexe 2 : Tableau des opérations livrées .....	37
■ Annexe 3 : Questionnaire .....	38





# PRESENTATION DE L'ETUDE

L'étude des parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé au Neuhof s'inscrit dans le cadre de l'évaluation du Projet de Rénovation Urbaine (PRU), menée par la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS). Cette étude doit permettre d'interroger le lien entre la diversification des formes d'habitat et l'objectif de mixité sociale.

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 de la Communauté Urbaine de Strasbourg.



## LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE L'ETUDE

La convention du Projet de Rénovation Urbaine du Neuhof a été signée en novembre 2005, dans la continuité du travail engagé par le Grand Projet de Ville. Compte tenu de l'avancement et des nombreuses réalisations sur le quartier, la CUS et la Direction du PRU Neuhof se sont lancées dans l'évaluation de son projet (à la fois sous l'angle quantitatif et qualitatif) et cherche à mesurer ses impacts. Il s'agit de « montrer ce que la rénovation urbaine a apporté comme changements durables et significatifs dans la vie quotidienne des habitants ».

Dans cette perspective, l'ORIV a été sollicité dans le cadre de son action d'appui auprès de la Ville et de la CUS dans le domaine de la politique de la ville. Il a été convenu de travailler plus particulièrement sur une des dimensions clés de la démarche de rénovation urbaine, à savoir la « mixité sociale ». De nombreuses constructions neuves (privées et sociales) ont vu le jour sur le quartier du Neuhof dans le cadre de la rénovation urbaine, entraînant l'arrivée de nouvelles populations. En effet, 1450 logements privés auront été livrés au Neuhof entre 2005 et 2015<sup>1</sup>. Ainsi, la CUS souhaite améliorer sa connaissance des habitants du nouveau parc privé, leur parcours résidentiel ainsi que leur fréquentation des équipements du quartier.

Au stade actuel et compte tenu du mode de recensement de la population par l'INSEE, peu d'informations sont disponibles sur les nouveaux habitants, qu'il s'agisse de leur profil sociodémographique, de leur niveau de vie ou encore de leur intégration dans le quartier. C'est dans ce cadre que s'inscrit l'étude menée par l'ORIV.

---

<sup>1</sup> A l'engagement de l'enquête début 2013, 942 ont déjà été livrés, dont 563 sur le périmètre de cette étude.

L'étude des parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé au Neuhof a pour objectifs de :

- mieux connaître les nouveaux arrivants et établir leur profil sociodémographique,
- apporter des éléments d'analyse sur leur fréquentation des équipements du quartier, leur « intégration » au quartier et l'image qu'ils en ont,
- apporter un point de vue sur l'objectif de mixité sociale au Neuhof.

Un groupe de suivi a été mis en place avec la Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat de la Communauté Urbaine : la direction de projet PRU Neuhof (Julien Mattéi, Antoine Danet et Julie Wicky), la coordination inter-PRU (Elise Dietrich) et le Service de l'Information Géographique (Benjamin Soulet). De nombreuses réunions de travail se sont tenues entre juin 2012 et janvier 2013 pour définir les attentes, formuler les questionnements de départ et préparer le travail d'enquête sur site.

Cette étude a été un véritable travail collectif. L'ORIV a proposé une méthode, qui a été retravaillée avec les services de la CUS. De même, les questionnaires auprès des habitants ont été collectés avec trois agents de la communauté urbaine (Elise Dietrich, Julie Wicky et Benjamin Soulet) et deux salariées de l'ORIV (Laetitia Rocher et Caroline Blaison).

Cette étude n'est pas une évaluation ou un bilan de la mixité sociale au Neuhof. Elle vise à rendre compte d'un processus en cours sur le quartier, initié par le projet de rénovation urbaine. En effet, plus de 400 logements privés doivent encore être livrés d'ici 2015 sur le périmètre du PRU Neuhof.

## LA METHODE

Etant donné qu'il n'existait aucune donnée statistique relative aux habitants du nouveau parc privé, l'enjeu était bien de créer à la fois des données quantitatives et des données plus qualitatives.

Grâce aux moyens humains mobilisés par la collectivité, il a été possible de mener une enquête par questionnaire auprès des habitants. Ces derniers ont été interrogés à leur domicile (plutôt en soirée) par les cinq enquêteurs.

## LE PERIMETRE DE L'ETUDE

Comme nous ne disposons d'aucune donnée statistique sur le profil des ménages et les caractéristiques des logements, il a été décidé de définir le périmètre de l'étude à partir des logements neufs. Le périmètre retenu pour l'étude était celui de la « TVA à 5,5% ». En effet, l'article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit (5,5 %) pour les opérations d'accession à la propriété dans les « zones ANRU », c'est-à-dire dans les quartiers en rénovation urbaine et 500 mètres aux alentours. Depuis 2012, ce taux est passé à 7%.

Par ailleurs, le choix a été fait d'enquêter les logements construits depuis 2006<sup>2</sup>, date à laquelle les premières constructions neuves ont vu le jour avec la TVA à taux réduit.

Au total, le périmètre de l'étude a concerné 563 logements privés. Pour des raisons matérielles, il n'était pas possible d'enquêter l'ensemble des ménages concernés. L'échantillonnage a été calculé à partir de la formule type :

$$n = \frac{t^2 \times p(1-p)}{e^2}$$

Pour cette étude, les valeurs-types suivantes ont été retenues :

- Niveau de confiance de 95% (t)
- Marge d'erreur de 5% (e)

Ainsi, 175 ménages ont été enquêtés, répartis de manière proportionnelle sur les différentes opérations<sup>3</sup> (pour un échantillon théorique de 178 ménages).

<sup>2</sup>Cf Annexe 1 – cartographie

<sup>3</sup>Cf annexe 2 – Tableau des opérations livrées.

## LE QUESTIONNAIRE

Afin d'obtenir le maximum de réponses, il a été décidé de mener l'enquête auprès des habitants, via un questionnaire en administration directe. Les enquêteurs se sont donc rendus à domicile, afin d'interviewer les ménages. Afin de faciliter l'exploitation des résultats, la création de données statistiques, mais aussi d'optimiser les temps d'enquête, les modalités de réponses ont été fermées au maximum.

Au total le questionnaire<sup>4</sup> a compté 28 questions, qui portaient sur :

- Le parcours résidentiel,
- Le profil sociodémographique,
- La scolarité et les modes de garde pour les ménages avec enfants,
- Les équipements et les services publics,
- L'image du quartier.

Chaque questionnaire nécessitait environ 15 minutes pour l'administration.

## LE DEROULE DE L'ENQUETE

175 questionnaires ont été recueillis en 3 semaines (janvier-février 2013), par 5 personnes, dont 3 agents de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Les enquêteurs se sont présentés au domicile des personnes interrogées, essentiellement en soirée (entre 18h et 20h) et le vendredi. Compte tenu de ces horaires, il y a un risque de surreprésentation des mères au foyer.

Si certaines opérations ont été difficiles d'accès (comme notamment la résidence Gribeauval et ses entrées à codes), un très bon accueil a été fait aux enquêteurs. Peu de refus ont été essuyés et l'ambiance a toujours été cordiale.

## AVERTISSEMENTS

Avant de rentrer dans le cœur du sujet et de détailler les résultats de l'enquête, il convient de pointer certaines limites de notre étude.

Tout d'abord, nous n'avons pas retenu la notion de « chef de famille » ou de « personne de référence » utilisée par l'INSEE. Il n'est donc pas possible de comparer certaines données du recensement de 2009 (par exemple les ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence).

Si la taille globale de l'échantillon (175 ménages interrogés) est assez conséquente et permet une analyse relativement fiable, il n'en va pas de même pour certains sous-secteurs ou « sous-populations ». Par exemple, le secteur Klebsau ne compte que douze ménages enquêtés, dont une opération qui n'en dénombre que quatre. De même, le faible nombre d'enfants par opération invite à la prudence dans l'analyse des données. Des grandes tendances peuvent être soulignées, mais les données statistiques doivent être utilisées avec précaution.

Par ailleurs, la notion de quartier semble assez fluctuante selon les personnes interrogées. D'après les données recueillies, le « quartier » est limité à l'environnement immédiat du domicile, soit les différents secteurs de notre enquête. Le quartier « administratif » du Neuhof ne semble pas correspondre à l'espace vécu par les personnes interrogées.

Enfin, il convient de souligner qu'il s'agit de données déclaratives et non de données issues de fichiers de gestion. Il n'y a bien évidemment aucun contrôle de la véracité des propos et des informations recueillies lors de l'étude.

Pour terminer, deux données se sont avérées difficiles à exploiter. La première concerne les tranches de revenus, la seconde les Catégories Socioprofessionnelles (CSP). Les revenus « bruts » ne donnent pas beaucoup d'indications sur le niveau de vie des ménages. Par exemple, les aides familiales ne sont pas comptées dans les revenus et nous ne connaissons pas les charges des ménages (loyer/mensualité de prêt, charges de chauffage etc...). Par ailleurs, les enquêteurs ont souvent retranscrit l'emploi occupé, plutôt que la CSP. Il a ainsi été difficile de faire la part entre les employés et les professions intermédiaires.

<sup>4</sup>Cf annexe 3 – questionnaire

La mixité sociale est un principe directeur des politiques publiques et de la politique de la ville depuis ses débuts. Le Programme National de Rénovation Urbaine se donne pour objectif d'y aboutir<sup>5</sup>. La mixité sociale vise à favoriser les échanges sociaux, le vivre ensemble et les relations sociales. Elle est l'antithèse de la ségrégation.

Néanmoins, sa définition reste 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 Zones Urbaines Sensibles, sur tout le reste de l'agglomération).

S'il n'existe aucun moyen objectif de mesurer ou de quantifier l'objectif de mixité sociale, plusieurs indicateurs statistiques peuvent en donner une image :

- Le profil des CSP et des revenus,
- Le statut d'occupation du logement,
- La composition familiale et la structure démographique des ménages.

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 »<sup>6</sup>, 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 pour les parents qui sont amenés à se fréquenter lors des activités organisées par les établissements.

D'autres lieux, comme les aires de jeux ou les services publics sont davantage des « lieux de frottement », qui sans aller jusqu'à la connaissance de l'Autre permettent au moins de se rencontrer, de se croiser.

Cependant, deux paramètres sont essentiels à prendre en compte pour comprendre les mécanismes à l'œuvre. Tout d'abord, il faut du temps pour s'approprier des espaces collectifs et des équipements de proximité. Le lien et l'attachement au territoire s'inscrivent dans la durée. Or dans le périmètre de notre étude, il s'agit essentiellement de publics qui se sont installés sur le quartier récemment. Enfin, notre société semble marquée par « la défiance et la recherche de l'entre-soi »<sup>7</sup>. Les dynamiques de regroupement et d'évitement sont propres à chaque catégorie sociale et « organisent les formes de la coexistence sociale sur l'ensemble du territoire ». La recherche de mixité sociale se heurte donc à une tendance de fond, qui se situe à l'opposé de son objectif de vivre-ensemble.

Dans notre étude, nous aborderons la mixité sociale via deux axes : la diversification des profils des ménages du nouveau parc privé par rapport à la Zone Urbaine Sensible et leur fréquentation des équipements du quartier. Sans livrer une évaluation ou un bilan de la mixité sociale au Neuhof, nous tenterons de comprendre quels sont les mécanismes à l'œuvre et comment l'encourager pour la suite du projet de rénovation urbaine.

<sup>5</sup> « Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible... » - Article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Eric Maurin, *Le ghetto français, Enquête sur le séparatisme social*, La république des idées, Octobre 2004

# LES HABITANTS DU NOUVEAU PARC PRIVE : DES NOUVEAUX ARRIVANTS AU NEUHOF

Dans cette partie, nous analyserons les résultats des questionnaires dans leur globalité. Au total, 175 questionnaires ont été recueillis pour 472 personnes.

Les données de l'étude sont comparées aux dernières données disponibles à l'échelle de la Zone Urbaine Sensible Neuhof-Cités (Recensement de la population 2006 ou données de la Direction Générale des Impôts 2009) et de l'Unité Urbaine de Strasbourg (Recensement de la population 2009).



## UN PROFIL DES MENAGES PLUTOT FAMILIAL

### Chiffres-clés :

- 2.7 personnes en moyenne par ménage
- 27% de 30-44 ans
- 44.6% de couples avec enfants

La taille moyenne des ménages enquêtés est de 2.7, contre 2.9 pour la ZUS<sup>8</sup> et 2.1 pour l'Unité Urbaine de Strasbourg<sup>9</sup>. La taille des ménages varie peu entre le Nouveau Parc Privé<sup>10</sup> (NPP) et la ZUS, mais se répartit différemment. En effet, comme nous allons le voir plus loin, les ménages du NPP sont plutôt des couples avec peu d'enfants, alors qu'il y a dans la ZUS une plus grande diversité de profils (personnes seules, familles de 6 personnes et plus, etc.).

D'après les données recueillies lors de l'enquête, le nouveau parc privé se distingue des données de la ZUS et de l'Unité Urbaine (UU) par les classes d'âge de ses habitants.

Classes d'âge	Nouveau parc privé - NPP	ZUS
0-14 ans	27.2%	26.7%
15-24 ans	11.7%	17.8%
25-59 ans	53.2%	42.6%
60-74 ans	7,5%	8.9%
75 ans et plus	0.2%	3.8%

On note une surreprésentation des 25-59 ans, au détriment des 15-24 ans et plus de 60 ans dans le nouveau parc privé, par rapport à la ZUS.

Source RP 2006 pour les données ZUS

<sup>8</sup> Données INSEE 2006 : [http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/pdf/em/em\\_Z\\_4201180.pdf](http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/pdf/em/em_Z_4201180.pdf)

<sup>9</sup> Données INSEE 2009 : <http://www.recensement-2009.insee.fr/searchResults.action?codeMessage=5&plusieursReponses=true&zoneSearchField=STRASBOURG&codeZone=67701-UU2010&idTheme=0&rechercher=Rechercher>

<sup>10</sup> La référence « Nouveau Parc Privé – NPP » concerne le périmètre de l'étude.

Classes d'âge	Nouveau parc privé	% NPP	Total Unité Urbaine	% UU
0 à 14 ans	126	28,1	76 599	17,0
15 à 29 ans	94	20,9	112 043	24,9
30 à 44 ans	124	27,6	90 586	20,1
45 à 59 ans	69	15,4	85 151	18,9
60 à 74 ans	35	7,8	53 300	11,8
75 à 89 ans	0	0,0	29 808	6,6
90 ans ou plus	1	0,2	2 605	0,6
<b>Total</b>	<b>449</b>	<b>100</b>	<b>450 091</b>	<b>100</b>
0 à 19 ans	139	31,0	109 416	24,3
20 à 64 ans	297	66,1	276 593	61,5
65 ans ou plus	13	2,9	64 082	14,2

La comparaison avec les données de l'Unité Urbaine de Strasbourg nous apprend plusieurs choses. Il y a dans le Nouveau Parc Privé une nette surreprésentation des enfants de moins de 15 ans et une sur-représentation des adultes de 30-44 ans, au détriment des 60 ans et plus.

Source RP 2009 pour les données de l'Unité Urbaine

Composition familiale	NPP	UU	ZUS
Couples sans enfants	34.3%	22.6%	Nd
Personnes seules	16%	41.2%	27%
Familles monoparentales	5.1%	9.4%	19.5%
Couples avec enfants	44.6%	23.1%	Nd

Dans le nouveau parc privé nous pouvons noter une surreprésentation des couples sans enfants et une sous-représentation des personnes seules par rapport à l'unité urbaine.

Source RP 2006 pour les données ZUS, RP 2009 pour les données de l'Unité Urbaine

Dans les ménages avec enfants, il s'agit essentiellement de « petits » enfants : sur les 139 enfants, 110 ont moins de 11 ans (79%).

Il faut également souligner par rapport à la ZUS, la sous-représentation des ménages de 6 personnes et plus (2.3% contre 8.2% dans la ZUS) ainsi que la sous-représentation des ménages d'une personne (16% des ménages interrogés, contre 27% des ménages de la ZUS et 41% des ménages de l'UU).

De même, la part de familles monoparentales diffère entre les trois échelles : 5.1% des ménages interrogés, contre 19.5% dans la ZUS et 9.4% dans l'Unité Urbaine.

Ainsi le profil des ménages enquêtés diffère de celui de la ZUS et de l'unité urbaine de référence. Il s'agit plutôt de couples jeunes, sans enfants ou avec peu d'enfants, et plutôt jeunes (79% d'enfants de moins de 11 ans).

# UNE SURREPRESENTATION DE PROPRIETAIRES PAR RAPPORT A L'UNITE URBAINE

## Chiffres-clés :

- 66% de propriétaires parmi les logements mis à la vente
- 70% des ménages résidaient dans la CUS auparavant
- 52% des ménages se sont installés au Neuhof pour la qualité du logement et le cadre de vie

60.6% des personnes interrogées sont propriétaires, ce qui crée une disparité forte avec la ZUS à proximité, où 91%<sup>11</sup> des ménages sont locataires dans le parc social.

Parmi les logements mis à la vente<sup>12</sup> dans le périmètre de l'étude, 66% des ménages interrogés sont propriétaires<sup>13</sup>. Il y a une surreprésentation de propriétaires occupants par rapport à l'Unité Urbaine de Strasbourg (36.4% de propriétaires occupants).

Statut du précédent logement / Statut d'occupation du logement actuel	Propriétaire en %	Locataire en %	Total en %
Non réponse	4,7	10,1	6,9
Locatif social	22,6	7,2	16,6
Locatif privé	46,2	73,9	57,1
Propriété	26,4	8,7	19,4
Total	100,0	100,0	100,0

Parmi les ménages issus du parc social, 83% sont propriétaires de leur logement, contre 49% des ménages issus du parc locatif privé. Par ailleurs, 82% des anciens propriétaires sont propriétaires de leur logement aujourd'hui.

Parmi les propriétaires, on dénombre 69% de primo-accédants et 22% de ménages issus du parc social.

Lieu d'habitation avant l'emménagement au Neuhof	Effectifs	%
Au Neuhof	29	16,6%
A Strasbourg (hors Neuhof)	87	49,7%
Dans la CUS (hors Strasbourg)	36	20,6%
Dans le Bas-Rhin (hors CUS)	7	4,0%
Autre	16	9,1%
Total	175	100,0%

Parmi les personnes interrogées, 26.8% ont déjà vécu au Neuhof (Cités et Stockfeld), soit juste avant d'emménager dans le parc privé, soit antérieurement dans leur parcours résidentiel.

70% des personnes interrogées résidaient dans la CUS auparavant. Il s'agit donc essentiellement d'une population urbaine, qui cherchait à rester « en ville ».

<sup>11</sup>Données DGI 2009 : <http://sig.ville.gouv.fr/Tableaux/4201180#>

<sup>12</sup>Certains logements n'ont pas été mis à la vente, car ils sont gérés par l'AFL (résidence Gribbeauval) ou la Caisse des dépôts (certains logements du Domaine Majorelle).

<sup>13</sup>Nous détaillerons les résultats liés aux « propriétaires » plus loin (Cf. p. 19)

Année d'emménagement dans le logement	Effectifs	%
2006	10	5,7%
2007	9	5,1%
2008	17	9,7%
2009	48	27,4%
2010	33	18,9%
2011	31	17,7%
2012	24	13,7%
2013	3	1,7%
Total	175	100,0%

Conformément aux dates de livraison des logements et au périmètre de notre étude (logement construits après 2006), les personnes interrogées sont 48% à s'être installées au Neuhof avant 2010.

Taille du logement en nombre de pièces?	Effectifs NPP	% NPP	% UU
Non réponse	13	7,4%	
= 1	0	0%	10,8
= 2	27	15,4%	17,4
= 3	71	40,6%	27,8
= 4	43	24,6%	21,7
= 5	16	9,1%	22,8%
= 6	3	1,7%	
= 7	2	1,1%	
Total	175	100,0%	100,0%

Les logements occupés sont majoritairement des 3-4 pièces (65%), pour une superficie moyenne de 78m<sup>2</sup> (médiane à 71m<sup>2</sup>). La forme et la taille du logement semblent être des produits « standards » commercialisés par les promoteurs.

Les logements de 5 pièces et plus sont sous-représentés comme les studios. Le nombre moyen de pièces par logement (3.4) est conforme à la moyenne de l'Unité Urbaine.

Source RP 2009 pour les données de l'Unité Urbaine

Pourquoi avoir choisi de vous installer au Neuhof?	Effectifs	%
Non réponse	1	
Prix du logement	68	38,9%
Qualité du logement	65	37,1%
Cadre de vie	27	15,4%
Réseaux familiaux et/ou sociaux	29	16,6%
Accessibilité et desserte du quartier	30	17,1%
Proximité du lieu de travail	47	26,9%
Autre	25	14,3%
Total / interrogés	175	

Sur les raisons<sup>14</sup> qui ont motivé le choix de l'installation au Neuhof, 39% des personnes interrogées mentionnent le prix du logement (propriétaires et locataires), la qualité du logement et le cadre de vie (52.5%) et 44% la proximité au lieu de travail et l'accessibilité. D'après une étude menée en 2011 par l'IPSOS<sup>15</sup>, 67% des français choisissent leur logement en fonction de contraintes (prix, localisation) et seulement 33% d'après un « coup de cœur ».

<sup>14</sup>Plusieurs réponses étaient possibles à cette question.

<sup>15</sup> IPSOS, Les français et l'accès à la propriété, Mars 2011 - <http://www.ipsos.fr/ipsos-public-affairs/actualites/2011-03-31-francais-et-l-acces-propreite>

D'après les résultats de l'étude, nous pouvons penser que les habitants du nouveau parc privé sont une population majoritairement urbaine et d'origine « strasbourgeoise », qui est venue s'installer au Neuhof malgré sa « réputation ». Cela démontre le caractère attractif du quartier et de sa situation dans l'agglomération.

Il semble y avoir eu peu d'investissement locatif, les propriétaires occupants étant majoritaires (66% parmi les logements mis à la vente).

La taille des ménages et la composition démographique du nouveau parc privé s'explique par la typologie des logements et les statuts d'occupation. Les logements sont plus petits que dans l'unité urbaine et s'adressent plutôt à des couples sans enfants qu'à des familles nombreuses.

Par ailleurs, la part des primo-accédants est à souligner. Sans disposer de données précises sur la durée moyenne de vie dans le logement avant la revente, il faut être conscient que de nombreux logements seront revendus dans quelques années. Non pas parce que les occupants « regretteraient » leur choix, mais plutôt (d'après les tendances observées) parce qu'ils espéreront faire une plus-value à la revente et éventuellement acheter un logement plus grand. Le marché immobilier est relativement dynamique sur l'agglomération strasbourgeoise et le quartier du Neuhof devrait s'inscrire dans cette dynamique globale.

# UN TAUX D'ACTIVITE ELEVE ET DES SALARIES EN SITUATION STABLE

## Chiffres-clés :

- 86.4% des actifs sont en situation stable (CDI, fonctionnaire...)
- 7.1% des actifs sont en emploi précaire (intérim, CDD...)
- 6.4% des actifs sont en recherche d'emploi
- 47.1% sont employés ou ouvriers (87.5% dans la ZUS)
- 41% travaillent au Neuhof ou dans la CUS/Strasbourg Sud

Les 175 questionnaires recueillis permettent d'établir le taux d'activité<sup>16</sup> à 76%, contre 51.3% dans la ZUS et 69.7% pour l'Unité Urbaine.

Les inactifs sont à 39% des retraités, 34% des mères au foyer et 26% des étudiants.

	% parmi les adultes du NPP	% UU
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	0,3	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3,6	2,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	12,1	11,6
Professions intermédiaires	14,8	14,6
Employés	33,6	16,5
Ouvriers	7,6	12,3
Retraités	9,4	21,3
Autres personnes sans activité professionnelle	14,5	21

Les données recueillies lors de l'enquête rendent difficile la répartition entre « professions intermédiaires » et « employés » dans la nomenclature des CSP INSEE. En effet, les personnes interrogées ont souvent donné leur profession sans préciser de quelle CSP elles relevaient.

Néanmoins, la part des cadres est largement supérieure à celle de la ZUS (la ZUS compte 87.5% d'employés et ouvriers en 2007 dans la population active occupée).

Par ailleurs, la part des retraités est inférieure dans le NPP qu'à l'échelle de l'Unité Urbaine.

Source RP 2009 pour les données de l'Unité Urbaine

Salariés en situation...	% NPP	% UU
stable	92,3	82,5
précaire	7,7	17,5
<b>Total salariés</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Nous pouvons souligner qu'à l'échelle de notre étude, la part de salariés en situation professionnelle stable est supérieure de 10 points par rapport à l'unité urbaine. Cela s'explique notamment par la part de propriétaires dans le NPP et les conditions requises pour l'obtention d'un prêt immobilier.

Source RP 2009 pour les données de l'Unité Urbaine

Ces données plutôt favorables sont néanmoins à relativiser. Parmi les personnes vivant seules dans le NPP, 22% sont des actifs en situation précaire ou en recherche d'emploi. De même, 18% des propriétaires actifs vivant seuls sont dans une situation précaire ou en recherche d'emploi. Si les personnes seules représentent moins de 15% des personnes

<sup>16</sup>Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et les plus de 15 ans (hors retraités et étudiants).

interrogées, il paraît néanmoins nécessaire de rendre compte de la diversité des profils et des situations rencontrées par les personnes interrogées.

Lieu de travail	Effectifs NPP	%
Neuhof	27	10.5%
Strasbourg Sud ou CUS Sud	78	30.4%
CUS	120	46.8%
Bas-Rhin	16	6.2%
Autre	15	5.8%
Total	256	100%

Comme nous l'avons vu précédemment, 27% des personnes interrogées se sont installées au Neuhof à cause de la « proximité au lieu de travail ». Les résultats ci-contre détaillent le lieu de travail : 87.7% des personnes en emploi travaillent dans le périmètre de la CUS.

Le mode de déplacement privilégié pour les trajets domicile-travail reste la voiture (61.4%) et les transports en commun (24%). Cette importance accordée à la voiture se retrouve dans le taux d'équipement automobile : 95% des ménages interrogés possèdent au moins une voiture (70.8% à l'échelle de l'unité urbaine) et 35.4% des ménages possèdent deux voitures ou plus (22% pour l'UU).

Afin de pouvoir exploiter et analyser les données relatives aux revenus mensuels, nous avons calculé pour chaque tranche de revenus la taille moyenne du ménage et ainsi pondéré les revenus déclarés.

Revenus mensuels	Part des ménages	Taille moyenne du ménage	
Non réponse	9,1%	2,9	
< ou égal à 1 SMIC	4,6%	2,0	75% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes
de 1 à 1,5 SMIC	9,7%	2,5	59% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes
de 1,5 à 2 SMIC	17,1%	2,6	60% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes
de 2 à 3 SMIC	37,7%	2,5	57% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes
> à 3 SMIC	21,7%	3,2	26% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes
Total	100,0%	2,7	

Le tableau ci-dessus montre la diversité des revenus et des situations. Cependant, en terme de tendance, nous pouvons noter que le niveau de revenu est en partie lié à la composition familiale (les ménages déclarant plus de 3 SMIC sont composés en moyenne de 3.2 personnes). Néanmoins, ces données ne prennent pas en compte les autres sources de revenus comme les aides de la CAF.

Il s'agit ainsi principalement d'une population active, ayant une situation professionnelle stable. Malgré la proximité relative des lieux de travail (principalement situés dans l'agglomération strasbourgeoise), l'automobile reste le mode de déplacement privilégié par les salariés.

Il faut également souligner la part de jeunes retraités parmi les habitants du nouveau parc privé. En effet, les retraités représentent 9.4% des adultes, alors que les plus de 65 ans représentent moins de 4% de la population adulte.

# UNE BONNE FREQUENTATION DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

## Chiffres-clés :

- 47% des enfants sont scolarisés dans les écoles primaires et maternelles de secteur
- 81% des personnes interrogées fréquentent les commerces de proximité au Neuhof
- 60% fréquentent le parc Schulmeister

L'une des principales dimensions concernant l'objectif de mixité sociale, concerne le lieu de scolarisation des enfants. Comme cela a été souligné plus haut, le nombre d'enfants est relativement restreint dans notre échantillon, ce qui nous rend prudents dans l'utilisation des données.

Parmi les 175 ménages interrogés, il y a 96 enfants dont nous connaissons le lieu de scolarisation. Parmi eux, 47% des enfants scolarisés en primaire-maternelle sont scolarisés dans l'école de secteur, contre 31% des collégiens scolarisés dans l'établissement de secteur. Le taux d'évitement à l'entrée en 6<sup>ème</sup> pour les collèges du quartier s'élève à 28%<sup>17</sup>, contre une moyenne départementale de 8.5% en 2011. Ces chiffres nous renseignent sur plusieurs points. Comme de nombreux acteurs le soulignent depuis longtemps, l'évitement scolaire est une réalité, et ce dès les plus petites classes.

Par ailleurs, les collèges du secteur souffrent d'une très mauvaise image et d'un défaut d'attractivité. Nous pouvons faire l'hypothèse (et d'après des commentaires faits par les personnes enquêtées) que la réputation des collèges a joué sur le choix d'installation dans le quartier. En effet, soit les enfants sont grands et n'ont plus à être scolarisés au collège, soit au contraire ils sont très petits et la question du collège de secteur ne se pose pas encore (ou est contournée dès le plus jeune âge via une scolarisation hors quartier).

Néanmoins, la non-scolarisation dans les établissements de secteur ne relève pas systématiquement d'un phénomène d'évitement « volontaire ». Il peut notamment s'agir de contraintes d'organisation liées aux horaires et lieux de travail.

Si vous avez des enfants en bas âge, quel est votre mode de garde principal?	Effectifs	%
Non réponse*	136	77,7%
Crèche/ Halte-garderie au Neuhof	3	1,7%
Crèche dans un autre quartier	9	5,1%
Assistante maternelle (AMAT) au Neuhof	5	2,9%
Assistante maternelle (AMAT) dans un autre quartier	3	1,7%
Réseaux familiaux	2	1,1%
Un parent au foyer	15	8,6%
Autre	2	1,1%
Total	175	100,0%

Pour ce qui est de la petite enfance et des modes de garde des enfants en bas âge, les résultats ne sont guère représentatifs. D'une part, l'échantillon est très restreint (39 enfants de moins de 3 ans dont on connaît le mode de garde dont 15 sont gardés par un parent au foyer), d'autre part le lieu de garde peut être choisi par des critères autres que la proximité au domicile. Compte tenu des tensions très fortes autour du nombre de places disponibles dans les établissements d'accueil collectif, l'établissement retenu ne relève pas toujours d'un choix motivé. Par ailleurs, les parents peuvent faire le choix de trouver un mode de garde à proximité de leur lieu de travail pour optimiser les déplacements quotidiens.

\*Les non réponses correspondent aux ménages sans enfants en bas âge.

<sup>17</sup> Le taux d'évitement est la part des élèves de CM2 qui ne sont pas scolarisés en 6<sup>ème</sup> dans le collège de secteur l'année d'après.

Où faites-vous vos principales courses alimentaires? *	Effectifs	%
Leclerc express Neuhof	47	27,2%
Leclerc Geispolsheim	18	10,4%
Leclerc Rivottoile	16	9,2%
Auchan Baggersee	85	49,1%
Allemagne	36	20,8%
Magasins discount à la Meinau	15	8,7%
Simply neudorf	12	6,9%
Autre	33	19,1%
Total / répondants	173	

En ce qui concerne les habitudes de consommation, 81% des personnes interrogées fréquentent les commerces de proximité au Neuhof (pharmacie, boulangerie etc...) et 27.2% des ménages interrogés font leurs principales courses alimentaires au supermarché du carrefour Reuss (Leclerc Express).

\* Il s'agissait d'une question ouverte, à laquelle plusieurs réponses étaient possibles.

Avez-vous déjà fréquenté...	Oui
La mairie de quartier	60.6%
La Poste place de Hautefort	52%
La Poste rue Rischoffer	59%
La Maison urbaine de santé	12%
La médiathèque	27%
L'espace culturel Django Reinhardt (salle de spectacle)	21%
Le parc schulmeister	60%

La mairie de quartier est un lieu relativement bien identifié par les personnes interrogées. Le taux de fréquentation de la poste est à relativiser : 92% des personnes interrogées fréquentent l'une ou l'autre Poste, *a minima* pour retirer des colis et dans le bureau de poste dont leur domicile dépend.

Dans ces conditions, il apparaît que la poste place de Hautefort est un lieu de rencontre ou du moins de « frottement », entre les habitants du nouveau parc privé et les habitants du parc social. Plusieurs personnes interrogées ont souligné leur appréhension à s'y rendre à cause de l'environnement immédiat (délabrement du bâti, regroupements...) et de « l'ambiance » qui y règne. Ce déplacement semble toujours être contraint et ne véhicule pas une bonne image du quartier.

Le parc Schulmeister est un équipement très bien identifié sur le quartier et très fréquenté par les personnes interrogées (dans une moindre mesure par les habitants du Stockfeld, ce qui s'explique par la distance et la proximité de la forêt). Il est plus particulièrement fréquenté par les ménages de 3 personnes et plus, donc plutôt par des familles.

Avez-vous déjà fréquenté le parc Schulmeister ? / Combien de personnes résident dans le logement ?	1	2	3	4	5	6	7	Total
Non réponse				3,2				0,6
Oui (réponse en %)	57,7	56,9	64,1	61,3	70,0	66,7		60,0
Non (réponse en %)	42,3	43,1	35,9	35,5	30,0	33,3	100,0	39,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Légende : 57.7% des ménages de 1 personne ont déjà fréquenté le parc Schulmeister.

A la question ouverte, « Pour vous, quel est l'équipement le plus important sur le quartier », 43.8% des répondants ont mentionné le tram et près de 50% les commerces et services de proximité (mairie, poste, médecins etc...). Ainsi, le quartier du Neuhof se distingue par son niveau d'équipement. De nombreuses personnes interrogées ont souligné « qu'il y a tout ici » et « qu'on n'a pas besoin de prendre sa voiture ».

Pour ce qui est de la pratique sportive sur le quartier, 30% des personnes pratiquant une activité sportive la pratique au Neuhof entièrement ou en partie (soit 30 personnes). Pour ce qui est des activités culturelles, 32% des personnes pratiquant une activité culturelle la pratique au Neuhof entièrement ou en partie (soit 12 personnes). Et en matière de bénévolat, 25% des personnes pratiquant une activité bénévole la pratique au Neuhof entièrement ou en partie (soit 5 personnes).

Plusieurs limites sont à prendre en compte pour l'analyse de ces données. Tout d'abord, nous ne disposons d'aucune donnée à une échelle plus large permettant une comparaison et ainsi savoir si ces chiffres sont dans la moyenne. Ensuite, la définition d'une activité sportive ou culturelle est restée assez vague (sports en club, loisirs de plein air, spectacles culturels ou activités encadrées...), ce qui a pu donner lieu à des interprétations différentes de la part des personnes interrogées. Enfin, tout comme le lieu de garde pour les enfants en bas âge, le lieu de pratique sportive n'est pas forcément motivé par la proximité au domicile. D'autres paramètres peuvent motiver le choix, comme la proximité au lieu de travail, les habitudes dans d'autres salles/clubs ou encore la nature des activités proposées.

Il faut souligner la reconnaissance par les personnes interrogées de la qualité des équipements proposés au Neuhof, qu'il s'agisse des infrastructures de transport ou des services et commerces de proximité. Tout cela contribue, d'une part, à banaliser l'espace urbain (tram et aménagements paysagers notamment), d'autre part, à créer une vie de quartier, en trouvant à proximité de chez soi les services les plus courants.

Tous les « ingrédients » semblent réunis pour faire du quartier du Neuhof un quartier « comme les autres ».



## UN CHANGEMENT D'IMAGE ENCOURAGEANT

### Chiffres-clés :

- 51.4% avaient une image plutôt négative avant leur installation
- 11.4% en ont une image plutôt négative aujourd'hui

Les dernières questions du questionnaire portaient sur l'image du quartier avant et après l'installation. Il s'agissait d'identifier et de mesurer l'évolution de cette image. Ainsi, 51% des personnes interrogées avaient une image mauvaise ou très mauvaise avant de s'y installer (10% des personnes interrogées étaient « sans avis »). Aujourd'hui, ils ne sont plus que 11.4% à avoir une image mauvaise ou très mauvaise du quartier.

Image du quartier...	Avant l'installation	Aujourd'hui
Plutôt bonne	17.1%	52.6%
Moyenne	18.3%	31.4%
Plutôt mauvaise	51.4%	11.4%
Sans avis	10.3%	0.6%
Non réponse	2.9%	4%

Il est intéressant de souligner que même pour les personnes qui n'avaient « pas spécialement d'avis sur la question » avant l'emménagement, l'entourage a véhiculé une très mauvaise image du quartier et mis en garde les futurs occupants.

Ces questions « avant-après » nous renseignent sur plusieurs points. Tout d'abord, malgré l'image négative avant l'installation, les personnes interrogées sont quand même venues au Neuhof. Cela confirme l'attractivité du quartier, même si ce n'est « que » pour le prix des logements. Finalement, ils semblent plutôt bien s'y plaire, ce qui va contribuer à véhiculer une autre image du quartier du Neuhof, du moins de certains sous-secteurs. En effet, la notion de « quartier » est relativement limitée à l'environnement immédiat et les personnes interrogées font toutes la différence entre « ici », « chez eux » et la partie « cités ». Par

ailleurs, les constructions neuves en abord direct des immeubles non rénovés accentuent l'effet de contraste.

Parmi les atouts mentionnés par les personnes interrogées, le quartier du Neuhof bénéficie d'un bon emplacement et d'une bonne accessibilité routière et de transports en commun. Le niveau d'équipement en commerces et services de proximité a également été souligné.

Inversement, les freins les plus couramment cités relèvent de « l'ambiance générale », de la dégradation d'une partie des cités, des scooters et des nuisances sonores l'été.

Les habitants du nouveau parc privé ayant répondu à nos questions ont donc un profil assez caractérisé de jeunes couples actifs, avec peu ou pas d'enfant. En effet, la forme du logement n'est pas adaptée aux grandes familles.

Malgré les 66% de propriétaires parmi les logements mis à la vente, il faut souligner que pour 41% d'entre eux il s'agit d'une première acquisition immobilière. Le quartier du Neuhof semble s'inscrire dans une logique de parcours résidentiel pour l'accession à la propriété.

Néanmoins, le quartier du Neuhof présente de réels atouts pour attirer de nouvelles populations et ainsi diversifier le profil des logements et des ménages. L'ensemble des investissements publics (voirie, transports en commun, équipements publics...) et privés (commerces de proximité, qualité des logements...) portent leurs fruits et sont considérés comme de réels atouts pour le quartier.

Si l'image négative du quartier avant l'installation n'a pas découragé les habitants du nouveau parc privé, il n'en va pas de même pour la scolarisation de leurs enfants dans les établissements de secteur.

# LES PROPRIETAIRES RESIDANTS

Dans cette partie, nous allons analyser le profil des ménages propriétaires occupants leur logement. Comme nous l'avons vu plus haut, il s'agit de 66% des ménages interrogés, vivant dans des logements qui ont été mis à la vente et représentant 305 personnes (taille moyenne des ménages de 2.8 personnes).

Les données seront comparées à celles de l'ensemble de l'enquête (Nouveau Parc Privé – NPP), à des données fournies par une étude réalisée par l'IPSOS en 2011, « Les français et l'accession à la propriété »<sup>18</sup> et aux données de l'enquête logement de l'INSEE (2006).



## UNE SURREPRESENTATION DES PRIMO-ACCEDANTS

Opération	Effectifs de propriétaire	% de propriétaires parmi les personnes interrogées et les logements mis en vente
Fenêtre sur rive	12	66.6
Les portes du Neudorf	4	44.4
Résidence Gribbeauval <sup>19</sup>	0	-
Les villas du Ziegelwasser	11	52.3
Total entrée Nord	27	57.4
Lotissement Glaubitz	10	100
Domaine des coquelicots	25	69.5
Total cours de la forêt ouest	35	76.1
Fenêtres sur parc	3	75
Les jardins de Flore	14	100
Les terrasses d'Apollon	2	100
Total cours de la forêt est	19	95
Casa verde	6	75
Le jardin des artistes	2	50
Total Klebsau	8	66.7
les cottages de la faisanderie	4	33
Le domaine Majorelle	13	54
Total Stockfeld	17	47.2
Total	106	66

Le tableau ci-contre montre la diversité des situations selon les opérations. Le Cours de la Forêt Est et Ouest, en proximité immédiate avec le Neuhof-Cités, comptent une plus grande part de propriétaires.

Le Stockfeld et l'entrée Nord semblent avoir attiré davantage d'investissement locatif (notamment aux Cottages de la faisanderie, l'une des opérations les plus anciennes). Plus on s'éloigne du cœur de cité, plus l'investissement locatif est important.

<sup>18</sup> <http://www.ipsos.fr/ipsos-public-affairs/actualites/2011-03-31-francais-et-l-acces-propriete>

<sup>19</sup> La résidence Gribbeauval est en gestion locative par l'AFL. De ce fait, aucun logement n'a été mis à la vente.

Parmi les propriétaires de leur résidence principale, 22% sont issus du parc social. L'enquête logement de l'INSEE<sup>20</sup> nous apprend qu'entre 2002 et 2006, seulement 12.5% des accédants ont souscrit un prêt d'accession sociale. Sans permettre une comparaison fiable entre ces deux sources, nous pouvons penser que le nouveau parc privé au Neuhof a attiré davantage de ménages modestes, éligibles aux prêts aidés, que la moyenne nationale. Parmi les propriétaires issus du parc social, 46% viennent du Neuhof (11 ménages).

Parmi les propriétaires interrogés, 26% étaient déjà propriétaires de leur logement auparavant et 69% des propriétaires n'avaient jamais vécu au Neuhof auparavant. Ainsi, les propriétaires ont davantage vécu au Neuhof auparavant que l'ensemble des habitants du NPP (31%, contre 16.6% pour l'ensemble du NPP).

45% des logements sont des 4 pièces et plus (contre 36.5% pour l'ensemble du NPP). La superficie moyenne est de 80m<sup>2</sup>, avec une médiane à 73m<sup>2</sup>. Ainsi les logements dont les ménages sont propriétaires sont sensiblement plus grands que la moyenne des logements recensés lors de l'étude.

Pour les ménages propriétaires, l'installation au Neuhof s'est faite prioritairement pour le prix (46%), mais aussi pour la qualité du logement et du cadre de vie (47%) et la proximité du lieu de travail et l'accessibilité du quartier (43.4%). L'étude IPSOS de mars 2011 nous apprend que pour 55% des ménages propriétaires de leur logement, leur choix a été guidé par des contraintes (prix, localisation...) et que pour seulement 45% d'entre eux il s'est avéré le fruit d'un « coup de cœur ».

Ces chiffres nous montrent qu'au-delà de l'attrait de la TVA à taux réduit et de l'attractivité du prix de vente des logements neufs, d'autres critères sont entrés en compte et mettent en avant le caractère attractif du Neuhof.

## DES COUPLES PLUTOT JEUNES

Tranches d'âge	Propriétaires en %	NPP en %
0 à 14 ans	28,2	28,1
<i>Moins de 3 ans</i>	7,0	8,9
<i>4-11 ans</i>	16,4	15,6
<i>12-18 ans</i>	8,7	6,5
15 à 29 ans	19,8	20,9
30 à 44 ans	27,9	27,6
45 à 59 ans	17,1	15,4
60 à 74 ans	6,7	7,8
75 à 89 ans	0,0	0,0
90 ans ou plus	0,3	0,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
0 à 19 ans	32,2	31,0
20 à 64 ans	64,4	66,1
65 ans ou plus	3,4	2,9

La répartition par classes d'âge des ménages propriétaires diffère peu de celle du NPP. Il s'agit essentiellement de couples jeunes, ayant des petits enfants. On dénombre peu d'adolescents.

Ces données sont conformes aux chiffres produits par l'institut IPSOS. En effet, d'après leur étude l'âge moyen de la première accession à la propriété est 32 ans.

<sup>20</sup> « Les plafonds des prêts d'accession sociale ont été revalorisés en 2002, ce qui augmente le nombre de ménages éligibles. Or, ces prêts sont en recul, dans un contexte de taux d'intérêt bas, peut-être aussi en raison de leur complexité supposée. 12,5 % des accédants en ont souscrit un entre 2002 et 2006, deux fois moins que durant la période antérieure. »  
[http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg\\_id=0&ref\\_id=ip1291#inter7](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=ip1291#inter7)

Combien de personnes résident dans le logement?	Effectifs	%
1	12	11,3%
2	38	35,8%
3	23	21,7%
4	20	18,9%
5	10	9,4%
6	3	2,8%
Total	106	100,0%

Les ménages propriétaires sont composés de 2.88 personnes en moyenne, ce qui les place quasiment au niveau de la ZUS (2.9 personnes en moyenne par ménage) mais avec une sous-représentation des ménages d'une personne et des ménages de 6 personnes et plus. Les ménages locataires quant à eux, sont composés en moyenne de 2.3 personnes.

Composition familiale	Propriétaires du NPP	Enquête logement INSEE 2006
Couples avec enfants	46.2%	27.3%
Couples sans enfants	37.7%	29%
Personnes seules	11.3%	34%
Familles monoparentales	4.7%	6.5%

Nous pouvons souligner que la composition du parc privé et notamment des ménages propriétaires diffère de la moyenne nationale. Les personnes seules sont largement sous-représentées au bénéfice des couples sans enfants et des couples avec enfants.

Compte tenu du nombre de primo-accédant, cela peut s'expliquer par les conditions d'obtention d'un crédit immobilier, qui aujourd'hui favorise les ménages avec deux sources de revenus. Un autre facteur explicatif concerne la faible part de personnes âgées dans notre échantillon par rapport à la moyenne.

## UN RAPPORT A L'EMPLOI DANS LA MOYENNE DU NOUVEAU PARC PRIVE

Le taux d'activité des ménages propriétaires diffère peu de celui du NPP (77.3% contre 76%), tout comme leur répartition :

- 88% bénéficie d'un emploi stable (86.4% NPP)
- 7% sont en situation professionnelle précaire (7.1% NPP)
- 5% sont en recherche d'emploi (6.4% NPP).

Il en va de même pour les retraités, qui représentent aussi 9.6% des adultes (9.4% NPP).

Catégories socioprofessionnelles	Total propriétaires %	Total NPP %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4.6	3.6
Cadres	19.3	12.1
Professions intermédiaires	19.3	14.8
Employés	48	33.6
Ouvriers	8	7.6

Nous pouvons noter que les cadres sont surreprésentés parmi les propriétaires, par rapport à l'ensemble des catégories socioprofessionnelles de l'étude.

Lieu de travail	Total propriétaires %	Total NPP %
Neuhof	11.1	10.5
Strasbourg Sud ou CUS Sud	27.2	30.4
CUS	49	46.8
Bas-Rhin	6.2	6.2
Autre	5.5	5.8
Total	100	100

Les données concernant le lieu de travail ne diffèrent pas significativement de l'ensemble des personnes interrogées. 87% des actifs occupés propriétaires travaillent sur la CUS.

Tout comme l'ensemble des personnes interrogées, les actifs propriétaires se déplacent principalement avec leur voiture (60%) et en transports en commun (23%). Comme conséquence directe, 97.2% des propriétaires possèdent au moins une voiture et 38.4% en possèdent au moins deux.

Revenus mensuels	Part des ménages – Propriétaires	Part des ménages - NPP	Taille moyenne du ménage - Propriétaires	Part des ménages composés de 1 ou 2 personnes parmi les propriétaires
Non réponse	10,4%	9.1%		45,5
< ou égal à 1 SMIC	3,8%	4.6%	2	75,0
de 1 à 1,5 SMIC	6,6%	9.7%	2,4	71,4
de 1,5 à 2 SMIC	16,0%	17.1%	2,9	47,1
de 2 à 3 SMIC	38,7%	37.7%	2,6	58,5
> à 3 SMIC	24,5%	21.7%	3,3	19,2
Total	100%	100 %	2.88	

Statut d'occupation / Revenus mensuels	Non réponse	< ou égal à 1 SMIC	de 1 à 1,5 SMIC	de 1,5 à 2 SMIC	de 2 à 3 SMIC	> à 3 SMIC	Total
Propriétaire	10,4%	3,8%	6,6%	16,0%	38,7%	24,5%	100,0
Locataire	7,2%	5,8%	14,5%	18,8%	36,2%	17,4%	100,0
Total	9,1%	4,6%	9,7%	17,1%	37,7%	21,7%	100,0

Si les différences sont peu marquées entre l'ensemble du NPP et les propriétaires, le contraste est plus fort avec les locataires. Les ménages propriétaires ont globalement davantage de revenus que les ménages locataires.

## DES EQUIPEMENTS DAVANTAGE FREQUENTES PAR LES PROPRIETAIRES

Sur les 73 enfants dont nous connaissons le lieu de scolarisation, 55% des enfants du primaire-maternelle sont scolarisés hors quartier (total de 26 enfants sur 48) et 70% des collégiens sont scolarisés hors quartier (total de 12 enfants sur 17). Compte tenu de la taille restreinte de ces échantillons, il convient de les manipuler avec précaution. Néanmoins, cela conforte nos hypothèses et constats réalisés plus haut, à savoir qu'il existe une réelle scission entre l'attractivité des écoles et celle des collèges du secteur.

Pour ce qui est du mode de garde des enfants en bas âge, les résultats ne sont pas suffisamment explicites pour être exploités. A noter cependant que 35% des enfants de moins de 3 ans sont gardés par un parent au foyer (principalement la mère).

Malgré la petite taille de l'échantillon, une tendance se fait jour en ce qui concerne les activités pratiquées au Neuhof. Qu'il s'agisse des activités sportives, culturelles ou bénévoles, les propriétaires pratiquant l'une de ces activités semble les pratiquer plus souvent au Neuhof que la moyenne du NPP (5 points de plus).

Cette surreprésentation des propriétaires (légère mais constante sur les trois items) parmi les « pratiquants » au Neuhof amène à s'interroger sur une éventuelle meilleure appropriation de l'espace de vie et du quartier.

Où faites-vous vos principales courses alimentaires?*	Total propriétaires %	Total NPP %
Leclerc express Neuhof	31,1%	27,2%
Leclerc Geispolsheim	10,4%	10,4%
Leclerc Rivétoile	8,5%	9,2%
Auchan Baggersee	49,1%	49,1%
Allemagne	24,5%	20,8%
Magasins discount à la Meinau	9,4%	8,7%
Simply neudorf	4,7%	6,9%
Autre	17,0%	19,1%

Inversement, les propriétaires semblent moins fréquenter les commerces de proximité au Neuhof, puisqu'ils ne sont que 75.5% à y faire leurs achats (contre 90% des locataires). Néanmoins, ils fréquentent davantage le supermarché du Carrefour Reuss (20% des propriétaires contre 14% des locataires).

\* Il s'agissait d'une question ouverte, à laquelle plusieurs réponses étaient possibles

Part des ménages ayant fréquenté les équipements suivants :	Total propriétaires %	Total NPP %
Mairie de quartier	71.7%	60.6%
Poste Hautefort	56.6%	52%
Poste Rirschoffer	58.5%	59%
Maison urbaine de santé	16%	12%
Médiathèque	36.8%	27%
L'espace culturel Django Reinhardt (salle de spectacle)	29.2%	21%
Parc schulmeister	69.8%	60%

De même, les propriétaires fréquentent davantage les équipements de proximité que l'ensemble du NPP. Cela peut s'expliquer par l'antériorité dans le quartier. En effet, 69% des propriétaires sont arrivés avant 2010, alors que 84% des locataires sont arrivés depuis 2010.

Quand avez-vous emménagé dans le logement?	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Propriétaires en %	8,5	7,5	15,1	37,7	15,1	9,4	5,7	0,9	100,0
Locataires en %	1,4	1,4	1,4	11,6	24,6	30,4	26,1	2,9	100,0
Total	5,7	5,1	9,7	27,4	18,9	17,7	13,7	1,7	100,0

Tout comme pour l'ensemble des personnes interrogées, les propriétaires mentionnent le tram (45%) et les commerces/services de proximité (67%) comme étant les équipements les plus importants sur le quartier.



## UNE IMAGE DU QUARTIER A CONFORTER

Tout comme l'ensemble des personnes interrogées, les propriétaires résidents étaient 52% à avoir une image mauvaise ou très mauvaise du quartier du Neuhof avant de s'y installer (8.5% des personnes interrogées étaient « sans avis »). Ils sont aujourd'hui, 14% à avoir une image mauvaise ou très mauvaise du quartier. Si ces chiffres diffèrent peu des données relatives à l'ensemble des personnes interrogées, il faut souligner la différence de ressenti entre propriétaires et locataires dans leur image du quartier aujourd'hui. En effet, les locataires ne sont que 7.2% à avoir une image mauvaise ou très mauvaise du quartier aujourd'hui, contre 14.2% des propriétaires. Nous pouvons formuler l'hypothèse que les propriétaires ont une exigence plus importante que les locataires, du fait de l'investissement financier qu'ils ont opéré.

Quelle était votre image du quartier avant de vous y installer?	Non réponse	Plutôt mauvaise	Moyenne	Plutôt bonne	Sans avis	Total
Propriétaires en %	3,8	51,9	17,9	17,9	8,5	100,0
Locataires en %	1,4	50,7	18,8	15,9	13,0	100,0
Total	2,9	51,4	18,3	17,1	10,3	100,0

Et aujourd'hui, quelle est votre image du quartier?	Non réponse	Plutôt mauvaise	Moyenne	Plutôt bonne	Sans avis	Total
Propriétaires en %	0,9	14,2	32,1	52,8		100,0
Locataires en %	8,7	7,2	30,4	52,2	1,4	100,0
Total	4,0	11,4	31,4	52,6	0,6	100,0

Parmi les atouts du quartier du Neuhof, les propriétaires ont souligné la desserte en transports en commun, l'accessibilité du quartier et sa « bonne situation » (63%), le cadre de vie, la verdure et le calme (46.3%).

Parmi les freins, les incivilités, trafics et voitures brûlées représentent 42.8% des réponses, contre 38.5% pour « l'ambiance générale » et la dégradation d'une partie des cités, et enfin 30% pour le bruit et les scooters.

Les propriétaires ne se démarquent pas de l'ensemble des personnes interrogées dans ses caractéristiques sociodémographiques. Ils ont un profil assez « classique » pour les primo-accédant, plutôt des jeunes couples actifs avec peu d'enfants.

Les propriétaires fréquentent davantage les équipements et services de proximité que les locataires. Trois facteurs peuvent expliquer cela :

- L'antériorité des propriétaires sur le quartier par rapport aux locataires,
- Le statut d'occupation, qui impacte la relation au territoire (les propriétaires étant certainement plus prompts à s'investir dans leur quartier),
- La composition familiale, plus il y a d'enfants, plus il y a de chances de pratiquer des activités (sportives, artistiques...).

Néanmoins, des profils plus marqués se dégagent entre les sous-secteurs.



# CINQ SECTEURS AUX CARACTERISTIQUES DIFFERENCIEES

Dans cette partie, nous allons analyser les principales données par opération et par sous-secteur. La petite taille de chaque échantillon invite à la prudence, néanmoins ces données mettent en lumière des tendances générales.



## L'ENTREE NORD : LE PROLONGEMENT DE LA MEINAU ET DE NEUDORF

Malgré une tendance générale, il faut souligner les disparités entre les opérations de l'entrée Nord :

■ L'opération « Fenêtres sur rive » compte une grande mixité des publics. Il y a la même part de couples avec et sans enfants. Les plus de 45 ans sont surreprésentés, alors que les moins de 14 ans sont sous-représentés. La taille des ménages est légèrement inférieure à la moyenne du NPP (2.5), mais la taille des logements se trouve dans la moyenne (78m<sup>2</sup> pour 3.5 pièces). L'on dénombre 70% de propriétaires occupants. 82% des personnes interrogées viennent de la CUS et aucun ménage n'est issu du parc social. Les ménages se sont installés ici principalement pour l'accessibilité et la desserte du quartier (53%), pour le prix (41%), et la qualité du logement (41%). La part des cadres y est la plus importante (38.5%), tout comme leur niveau de revenus (47% des ménages gagnent plus de 3 SMIC). Ils semblent fréquenter la Maison Urbaine de Santé (23%). 76% d'entre eux avaient une image négative du quartier avant contre 17% aujourd'hui.

■ La « Résidence Gribeauval » (en gestion locative par l'AFL) compte surtout des grands logements (91m<sup>2</sup>), pour une taille de ménages de 2.6 personnes. Les couples avec enfants sont surreprésentés : 25% de moins de 14 ans, 25% de 15-29, 25% de 30-44 et 25% plus 45 ans. Tous issus du parc privé, les occupants sont venus pour le prix (75%) et pour la qualité du logement (75%). On y dénombre 22% de retraités. Tous font leurs achats du quotidien au Neuhof. 71% des ménages avaient une image négative du quartier, contre 12% aujourd'hui. Il faut souligner que l'accès aux immeubles a été le plus difficile sur cette opération.

■ « Les portes du Neudorf » abritent une population plutôt jeune (55% de 15-29 ans), de couples sans enfants (67%). Les logements sont petits (superficie moyenne de 60m<sup>2</sup> pour 2.7 pièces), comptent plutôt des locataires (55%) et globalement des résidents issus du parc privé (67%). Ils ont choisi de s'installer au Neuhof pour l'accessibilité du quartier (44% - 17% pour l'ensemble du NPP), le prix du logement (55%), la qualité du logement et du cadre de vie (55%). Ces logements comptent une forte rotation (55% d'emménagements avant 2011, 45% après). Parmi les personnes interrogées, on compte 20% de cadres et 92% de la population active est en situation stable. 55% des ménages gagnent plus 2 SMIC (taille moyenne des ménages de 2.2 personnes). Ils fréquentent peu les commerces et équipements du quartier (8% font leurs principales courses au Leclerc express, 0% ne se déplacent à la médiathèque et au centre Django Reinardt). Ils étaient 78% à avoir image négative du quartier avant, contre 11% aujourd'hui. Il s'agit vraiment d'un profil de jeunes couples actifs, qui n'ont pas développé de pratiques et d'habitudes sur le quartier.

■ Les « Villas du Ziegelwasser » est l'opération la plus ancienne de notre échantillon. Y sont surreprésentées les personnes seules (48%), ainsi que les plus de 60 ans (20% - les retraités représentent 23% de notre échantillon). Seuls 19% des ménages sont avec enfants (taille moyenne ménage = 1.6 personnes). Une des raisons de ce peuplement « atypique » pour le NPP est la petite taille des logements (55m<sup>2</sup> en moyenne). 52% des habitants sont propriétaires, il s'agit d'une population urbaine (85% viennent de la CUS), mais qui n'a que très peu vécu antérieurement au Neuhof (moins de 5%). L'opération semble connaître une forte mobilité de ses résidents, puisque seulement 92% des occupants y résident depuis moins de 5 ans (40% à l'échelle de l'UU). Les personnes interrogées fréquentent peu les équipements du Neuhof (mairie, médiathèque...). Ils étaient 38% à avoir une image négative avant leur installation (10% aujourd'hui).

L'Entrée Nord compte le plus de ménages ayant une image mitigée du quartier aujourd'hui (50% avec une image moyenne et 35% avec une image plutôt bonne). Les habitants fréquentent peu les équipements et services de proximité et semblent tournés vers le quartier de Neudorf. L'Entrée Nord compte la plus grande part d'enfants scolarisés en dehors du quartier (45% dans le privé, 27% dans une école publique hors Neuhof). Les revenus des ménages de ce secteur sont supérieurs à la moyenne du NPP, avec une surreprésentation des cadres et des retraités. Les ménages étant plutôt petits, il n'est guère surprenant de noter la surreprésentation des jeunes adultes et des plus de 60 ans.

## LE COURS DE LA FORET OUEST : DEUX OPERATIONS AU PEUPLEMENT DIFFERENCIE

Le cours de la forêt ouest se caractérise par deux opérations très différentes, à la fois dans la forme d'habitat et dans la composition sociodémographique :

■ Le « Lotissement Glaubitz » a une forme de logement particulière, puisqu'elle ne compte que des maisons individuelles. Pour une superficie moyenne de 133m<sup>2</sup> et 5 pièces (les plus importantes de l'étude), cette opération compte également les ménages les plus grands (3.7 personnes), le taux d'équipement automobile le plus important (1.7 voiture). Composés exclusivement de propriétaires résidents, 90% des ménages interrogés sont des familles avec enfants. On y trouve la part la plus importante d'enfants de moins de 15 ans (39%), 34% de 30-44 ans. 60% des ménages ont déjà vécu au Neuhof auparavant, 30% sont issus du parc social (pas spécialement du Neuhof) et 60% de propriétaires qui ont déjà été propriétaires

auparavant. Pour beaucoup, il ne s'agit pas d'un premier achat, et le parcours résidentiel de ces ménages semble « stabilisé » par rapport aux primo-accédants. 50% sont venus pour le prix et 30% pour les réseaux familiaux et sociaux. 94% de la population active est en emploi stable, 44% des actifs sont cadres et 80% se déplacent avec leur voiture. Ils sont 39% à fréquenter le Leclerc express mais seulement 60% à fréquenter les commerces de proximité. Ils fréquentent beaucoup la mairie de quartier, la médiathèque, le centre culturel et le parc Schulmeister. 50% avaient une image plutôt mauvaise avant, ils sont 70% à avoir une image plutôt bonne aujourd'hui (0% d'image mauvaise).

■ Le « domaine des coquelicots » abrite quant à lui une grande mixité dans la composition familiale et la taille des ménages. Par rapport au NPP, nous pouvons souligner une surreprésentation des personnes seules et des familles monoparentales. La taille moyenne des ménages est de 2.5 personnes. 70% sont propriétaires de leur logement, et 25% des personnes interrogées ont déjà habité au Neuhof. Le taux d'activité y est le plus faible (66.7%) et les cadres y sont sous-représentés. Seuls 40% des salariés prennent leur voiture pour se rendre à leur lieu de travail et les ressources des ménages sont inférieures à la moyenne du NPP. Les habitants fréquentent les équipements de proximité, y compris les commerces. 54% avaient une image négative avant (17% aujourd'hui).

Ainsi, les logiques de peuplement entre les deux opérations sont très différentes. Le lotissement Glaubitz regroupe plutôt des « CSP + », avec des revenus supérieurs à la moyenne du NPP. De plus, l'achat d'une maison est souvent une acquisition « pour la vie », qu'on ne cherche pas à revendre dans les années qui suivent son acquisition. Cette hypothèse peut expliquer la plus forte utilisation des services et équipements de proximité que la moyenne. Néanmoins, il faut souligner sur ce secteur que 50% des enfants sont scolarisés dans l'établissement de secteur.



## LE COURS DE LA FORET EST : UNE SITUATION QUI PEUT DEVENIR FRAGILE

Compte tenu de la petite taille des échantillons par opération sur le Cours de la Forêt Est, nous allons privilégier une approche globale sur ce secteur.

95% des personnes interrogées sont propriétaires de leur logement (jusqu'à 100% pour l'opération « Jardins de Flore »). Les personnes seules et les couples sans enfants y sont sous-représentés, au bénéfice des moins de 15 ans et des 30-44 ans. Il s'agit donc d'une composition très familiale, avec une moyenne de 3,2 personnes par logement. La superficie et le nombre de pièces se situent dans la moyenne du NPP.

40% des personnes interrogées viennent du parc social. Parmi les ménages interrogés, 65% sont venus pour le prix (taux le plus élevé du NPP). Le taux d'activité y est élevé (80%) tout en dénombant de nombreuses mères au foyer et très peu de retraités. Les cadres y sont sous-représentés (12,9% // 17% NPP).

22,5% des enfants sont scolarisés dans les établissements de secteur, ce qui représente le taux le plus faible du NPP. Les habitants fréquentent fortement les services et équipements de proximité. Ils étaient 50% à avoir une image plutôt négative avant leur installation ; ils sont 20% à avoir cette image négative aujourd'hui encore (taux le plus élevé). Il faut souligner également que les habitants de ce secteur ont des attentes fortes et une bonne connaissance des opérations de rénovation urbaine à venir.



## LA KLEBSAU : UNE QUALITE DE LOGEMENT ATTRACTIVE

Tout comme le cours de la forêt Est, le sous-secteur de la Klebsau se caractérise par des petits échantillons (4 et 8 ménages interrogés).

Ce sous-secteur abrite à la fois des familles et des couples sans enfants. La taille moyenne des ménages est de 3,2 personnes. Les 30-44 ans y sont surreprésentés. La part des propriétaires y est de 66% (moyenne du NPP). 25% des ménages ont déjà vécu au Neuhof auparavant.

75% des personnes interrogées se sont installées ici pour la qualité du logement, 25% pour les réseaux sociaux et familiaux et seulement 16,7% pour le prix. Les ménages se caractérisent par des revenus plus importants que la moyenne (41% des ménages gagnent plus de 3 SMIC/mois, soit 20 points de plus que dans la moyenne du NPP) et un taux d'activité de 92%. 60% des enfants sont scolarisés dans l'établissement de secteur (ce qui représente le taux le plus important pour l'ensemble du NPP). 95% des salariés se déplacent avec leur voiture et on ne dénombre aucun retraité parmi les ménages interrogés sur ce secteur.

Le Leclerc express est fréquenté assidument (31,6%/18%NPP). Les autres équipements de proximité (médiathèque, centre culturel, parc Schulmeister) sont moins fréquentés que la moyenne du NPP.

A souligner, les habitants de la Klebsau étaient 80% à avoir une image négative du quartier (le taux le plus élevé de toutes les opérations), ils sont aujourd'hui 92% à en avoir une image positive (là aussi le taux le plus élevé).



## LE STOCKFELD : LA CAMPAGNE A LA VILLE

Le sous-secteur du Stockfeld présente des caractéristiques très différentes entre les opérations :

■ « Les cottages de la faisanderie » comptent peu de familles, beaucoup de personnes seules et de couples sans enfants (75% des ménages). La taille des ménages est relativement petite (2 personnes par logement), et les plus de 45 ans sont surreprésentés (20% de retraités). 33% des personnes interrogées sont propriétaires de leur logement (taux le plus faible du NPP), 33% des occupants sont issus du parc social. Aucune raison principale au choix de s'installer au Neuhof ne se détache des réponses, le prix, la qualité du logement et l'accessibilité ne sont pas déterminants. Si les habitants de ce secteur fréquentent les commerces de proximité, ils n'utilisent que très peu les autres équipements et services du quartier. Enfin, ils étaient 45% à avoir une bonne image avant leur installation (taux le plus élevé du NPP) et 82% aujourd'hui.

■ « Le domaine de Majorelle » se caractérise par son public très familial (63% de couples avec enfants, taille moyenne des ménages de trois personnes) et son très faible taux de retraités. 40% des personnes interrogées ont déjà vécu au Neuhof et ils sont 30% à être venus pour le cadre de vie et 30% pour les réseaux sociaux et familiaux. Seuls 43% des ménages sont propriétaires. Les autres données placent cette opération dans la moyenne de l'étude. Ils étaient 33% à avoir une image négative du quartier avant, contre 11% aujourd'hui.

Les habitants du secteur du Stockfeld sont ceux à avoir la meilleure image du quartier avant et après leur installation (juste derrière la Klebsau). 22% des occupants sont issus du parc social et l'on dénombre 60% de locataires. Les commerces de proximité sont fréquentés à 93% (a priori plutôt au Stockfeld), alors que les équipements au Carrefour Reuss sont sous-utilisés par rapport à la moyenne du NPP. A souligner également, que 56% des enfants sont scolarisés dans l'établissement de secteur.

Cette approche par sous-secteur est à mettre en lien avec l'**approche croisée (Analyse en Composante Principale)** réalisée par Benjamin Soulet (SIG de la Communauté Urbaine de Strasbourg) page suivante. Cette analyse intègre les variables suivantes :

- le statut d'occupation du logement,
- le fait d'avoir déjà habité au Neuhof ou pas,
- la taille des logements,
- les motivations de l'installation au Neuhof,
- l'âge des personnes interrogées,
- la taille des ménages et le nombre d'enfants,
- les CSP,
- les lieux de travail et les modes de déplacement,
- l'équipement en voiture,
- les revenus mensuels,
- la scolarisation des enfants au Neuhof ou pas,
- la fréquentation des commerces de proximité au Neuhof ou pas,
- l'activité sportive ou culturelle au Neuhof ou pas,
- la fréquentation ou non fréquentation des équipements du Neuhof,
- l'image du quartier aujourd'hui.

Les proximités observées sur le graphique entre les variables révèlent des corrélations statistiques entre elles.

L'Axe 1 (horizontal) est celui qui présente les principales oppositions. A gauche se trouvent les ménages avec enfants, dans des grands logements, les personnes ayant déjà habité au Neuhof précédemment et qui parfois y travaillent, et sont venus ici pour certains pour leurs réseaux sociaux et familiaux. Ces ménages fréquentent généralement les équipements du quartier.

A droite, on retrouve des ménages n'ayant jamais habité au Neuhof, habitant dans des plus petits logements et travaillant hors du Neuhof. Ces ménages ne fréquentent généralement pas les équipements du quartier.

L'Axe 2 (vertical) apporte une seconde opposition principalement liée au statut d'occupation, à l'image du quartier et à la CSP.

En fonction de ces deux axes plusieurs sous-ensembles apparaissent. Ils font écho aux travaux de Christine Lelévrier et Christophe Noyé qui identifient trois types de positionnement à partir d'entretiens menés auprès de nouveaux arrivants à Dreux, Lyon et Meaux<sup>1</sup> :

- un premier groupe de ménages peu ancrés dans le quartier, avec une motivation liée à l'accessibilité, et qui ont une image moyenne ou plutôt mauvaise du quartier aujourd'hui. C'est le groupe des « distants » qui n'ont aucune familiarité avec les lieux et les populations, ont profité de l'opportunité de la TVA à taux réduit et se démarquent du reste du quartier (entrée nord, habitants n'ayant pas développé d'habitudes sur le quartier).
- un groupe avec des ménages plutôt propriétaires, aisés, avec des enfants scolarisés en partie dans le privé, venus surtout pour la qualité des logements (Klebsau, Lotissement Glaubitz) et qui fréquentent fortement les équipements du quartier. Ce sont eux qui ont la meilleure image du quartier aujourd'hui. C'est le groupe des « investis » qui ont une attitude plutôt d'empathie que de distance a priori ».
- un groupe caractérisé par les « anciens » du Neuhof (cités et Stockfeld), qui ont une image mitigée du quartier, mais mesurent les changements opérés, qui ont déjà habité au Neuhof et qui y ont des réseaux familiaux et sociaux (Cours de la forêt est, Domaine des coquelicots, Stockfeld). Plus que le groupe des « enfants de la cités », il s'agit des « enfants du Neuhof » (cités et Stockfeld), qui pratiquent le quartier depuis longtemps ou l'ont pratiqué antérieurement.

Il s'agit bien de groupes « théoriques », qui permettent de comprendre les dynamiques d'ensemble. Dans la réalité, ces trois familles s'interpénètrent et se complètent.

<sup>1</sup> C. Lelévrier et C. Noyé, *La fin des grands ensembles ?*, in *A quoi sert la rénovation urbaine*, sous la dir. de J. Donzelot, PUF, Janvier 2012



# CONCLUSION



Cette étude sur les parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé au Neuhof rend compte du processus de diversification de l'habitat sur le périmètre du Projet de Rénovation Urbaine. Ce processus est encore en cours, puisque plus de 400 logements doivent encore être livrés d'ici 2015.

L'étude devait répondre aux trois questions suivantes :

- Qui sont les nouveaux arrivants ?
- Comment s'intègrent-ils au quartier ?
- Où en est le processus de « mixité sociale » ?

## UN PROFIL DIFFERENCIÉ PAR RAPPORT AUX HABITANTS DE LA ZUS

Les occupants du nouveau parc privé sont globalement des nouveaux arrivants sur le quartier. Ils ont un profil très différencié de celui des habitants de la ZUS et de l'Unité Urbaine de Strasbourg. Il s'agit de couples plutôt jeunes, actifs, avec peu d'enfants (voire pas d'enfants). Les personnes âgées et les retraités sont sous-représentés, comme les adolescents, même si des différences de peuplement sont à souligner entre les différents secteurs de l'étude. Les cadres sont surreprésentés, tout comme la part des salariés en emploi stable. Il s'agit principalement d'une population urbaine, qui habitait la CUS auparavant et qui y travaille. Néanmoins, la voiture reste le mode de déplacement privilégié pour se rendre au lieu de travail.

Les habitants du nouveau parc privé se caractérisent par un fort taux de propriétaires résidents et de primo-accédants, dans des logements plutôt petits et peu adaptés à des familles nombreuses.



## UN CHANGEMENT D'IMAGE EN COURS

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.

Néanmoins, plusieurs tendances se dégagent :

- Les secteurs ayant la meilleure image du quartier du Neuhof sont ceux où les habitants fréquentent le moins le cœur de quartier (Klebsau et Stockfeld) et où la satisfaction dans le logement est grande (le prix du logement n'a pas été le critère décisif pour s'installer au Neuhof).
- Les secteurs ayant l'image la plus « mitigée » du quartier aujourd'hui sont ceux qui sont au cœur du quartier (Cours de la forêt est) et ceux qui sont « obligés » de se rendre à la Poste place de Hautefort (Entrée nord).



## LE NEUHOF, UN QUARTIER EN COURS DE « BANALISATION »

Ces résultats nous permettent de dire que le processus de diversification de l'habitat a engendré une diversification des occupants, par rapport à la ZUS. Des classes moyennes et supérieures se sont installées sur le quartier, ce qui entraîne une mixité des habitants au Neuhof.

Grâce aux investissements publics et privés, le quartier du Neuhof présente de vrais atouts : offre commerciale, offre de services et d'équipements publics qui tendent à favoriser la « vie de quartier ». Par ailleurs, les aménagements paysagers et de voirie, ainsi que la qualité architecturale des logements neufs contribuent à banaliser le quartier du Neuhof dans l'espace urbain et à le rendre attractif.

La forme du logement (majorité de 3-4 pièces, superficie moyenne de 71 m<sup>2</sup>) 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.



## DES LIEUX DE RENCONTRE ET DE MIXITE A VALORISER

Les équipements de proximité, comme la mairie, la médiathèque ou le Leclerc express, sont bien utilisés et fréquentés par les habitants du nouveau parc privé. De plus, le temps et la durée sur le quartier sont des critères déterminants dans l'appropriation du lieu de vie. Plusieurs lieux ressortent assez fortement comme étant des « lieux de frottement »<sup>21</sup> entre habitants du nouveau parc privé et habitants du parc social : la poste place de Hautefort, le parc Schulmeister, la mairie, la médiathèque ou encore le Leclerc express au Carrefour Reuss.

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 ne sont pas pour autant scolarisés dans les établissements de secteur aujourd'hui, notamment à l'entrée nord du quartier.

---

<sup>21</sup> Expression empruntée à Marie-Christine Jaillot, Directrice de recherche au CNRS



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

Malgré l'ampleur des investissements publics et privés la situation reste fragile. Les taux de « satisfaction » dans le quartier sont différents selon les opérations. Si les habitants de la Klebsau semblent « ravis » de leur choix, malgré leurs appréhensions initiales, il n'en va pas de même pour les habitants du Cour de la forêt Est, en plein cœur du Neuhof-Cités.

Il y a un enjeu fort de poursuite du projet urbain et du projet social sur ce 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.

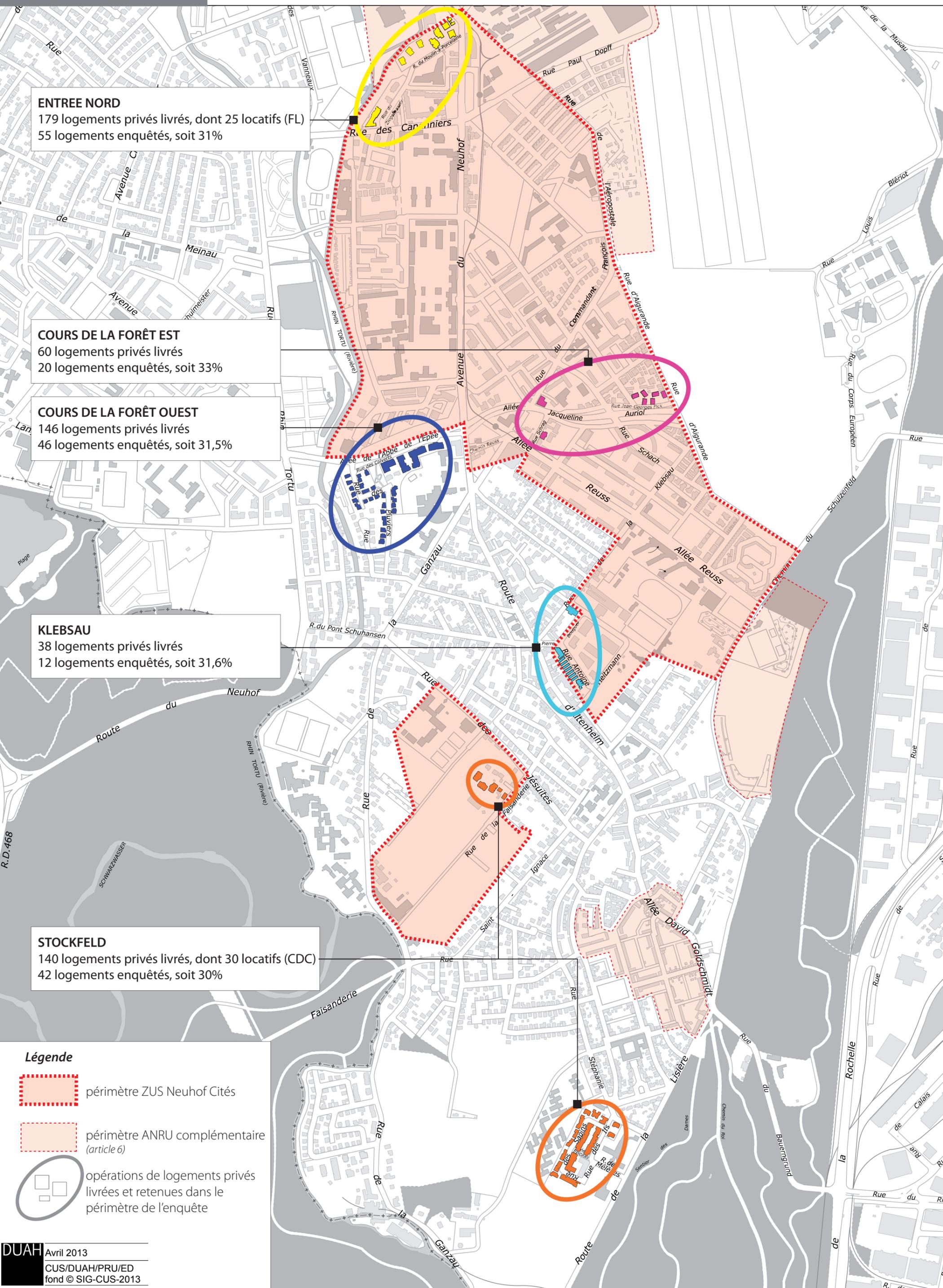
Enfin, le processus de peuplement est loin d'être terminé, puisque seulement 60% du nouveau parc privé a été livré à ce jour. La rénovation urbaine n'entraînera pas de changements massifs dans le peuplement du quartier du Neuhof. Néanmoins, la diversification de l'habitat semble jouer son rôle pour,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

De plus, la diversification de l'habitat n'est qu'une des composantes du projet urbain sur le quartier du Neuhof. Afin de parfaire la connaissance des processus en cours sur le territoire, plusieurs travaux complémentaires pourraient être menés :

- Suivre l'évolution du peuplement du parc privé dans la durée et étudier les pratiques et l'intégration des habitants à l'horizon 2016 (date à laquelle tous les logements privés auront été livrés).
- Rendre compte du processus de relogement dans le parc social et mieux connaître les pratiques des habitants sur le quartier (ce qui permettrait également de comparer les données avec le parc privé).
- Approfondir la connaissance des entreprises implantées au Neuhof grâce au dispositif Zone Franche Urbaine. Bien que n'étant pas des « habitants » du quartier, les entreprises sont aussi des « nouveaux arrivants » et des usagers du quartier. Ils contribuent à véhiculer une autre image du Neuhof : activité économique « sur place » (diversification fonctionnelle), arrivée de nouveaux publics sur le quartier (les salariés ne résident pas nécessairement au Neuhof), image valorisante d'un quartier en pleine mutation.

# ANNEXES :

■ <b>Annexe 1</b> : Cartographie des opérations .....	36
■ <b>Annexe 2</b> : Tableau des opérations livrées .....	37
■ <b>Annexe 3</b> : Questionnaire .....	38



**ENTREE NORD**  
 179 logements privés livrés, dont 25 locatifs (FL)  
 55 logements enquêtés, soit 31%

**COURS DE LA FORÊT EST**  
 60 logements privés livrés  
 20 logements enquêtés, soit 33%

**COURS DE LA FORÊT OUEST**  
 146 logements privés livrés  
 46 logements enquêtés, soit 31,5%

**KLEBSAU**  
 38 logements privés livrés  
 12 logements enquêtés, soit 31,6%

**STOCKFELD**  
 140 logements privés livrés, dont 30 locatifs (CDC)  
 42 logements enquêtés, soit 30%

**Légende**

-  périmètre ZUS Neuhof CitéS
-  périmètre ANRU complémentaire (article 6)
-  opérations de logements privés livrés et retenues dans le périmètre de l'enquête



## Annexe 2 : Tableau des opérations livrées

Secteur	Nom de l'opération	Adresse	Nb de logements livrés	Echantillon	Année de livraison	Promoteur
---------	--------------------	---------	------------------------	-------------	--------------------	-----------

Entrée Nord	Fenêtres sur rive	3/5/7 rue du Moulin à Porcelaine	54	17	2009	Bouygues
Entrée Nord	Résidence Gribeauval	9/11 rue du Moulin à Porcelaine	25	8	2010	AFL
Entrée Nord	Les portes du Neudorf	6/8 route du Neuhof	30	9	2008	Altexia
Entrée Nord	Les villas du Ziegelwasser	3 rue du Ziegelwasser	70	21	2006	Promogym
<b>sous-total secteur Entrée Nord :</b>			<b>179</b>	<b>55</b>		

Cours de la Forêt Ouest	Lotissement Glaubitz	Rues Pluviers - Cormorans	31	10	2007	SPCIA
Cours de la Forêt Ouest	Domaine des Coquelicots	9-11-13-15 Rue des Colverts	115	36	2009	Nexity
<b>sous-total secteur Cours de la Forêt Ouest:</b>			<b>146</b>	<b>46</b>		

Cours de la Forêt Est	Fenêtres sur parc	2a rue du Commandant François	13	4	2009	Bouygues
Cours de la Forêt Est	Les jardins de Flore	7/9/11 et 13/15/17 rue J-G. Pick	36	14	2008	Spiral
Cours de la Forêt Est	Les terrasses d'Apollon	Schrag	11	2	2012	Topaze
<b>sous-total secteur Cours de la Forêt Est :</b>			<b>60</b>	<b>20</b>		

Klebsau	Casa Verde	4-6-8 rue Pierre Bouguer (collectifs) et 4-6-8-10-12-14-16-18-20-22 rue Antoine Heitzmann (individuels)	24	8	2010	Nexity
Klebsau	Le jardin des Artistes	2, rue J-H. Lambert	14	4	2010	Aspee Topaze
<b>sous-total secteur Klebsau :</b>			<b>38</b>	<b>12</b>		

Stockfeld	Les cottages de la Faisanderie	12 – 12a -12b -12c -12d Chemin de la Faisanderie	42	12	2007	Alcys
Stockfeld	Le domaine Majorelle	rue des ifs /rue des sapins	98	30	2009-2010	Nexity
<b>sous-total secteur Stockfeld:</b>			<b>140</b>	<b>42</b>		

<b>TOTAL NEUHOF :</b>	<b>563</b>	<b>175</b>
-----------------------	------------	------------

« ANALYSE DES PRATIQUES ET DE L'INTEGRATION  
DES HABITANTS DU NOUVEAU PARC PRIVE SUR LE PERIMETRE DU PRU NEUHOF »  
ENQUETE REALISEE PAR L'OBSERVATOIRE REGIONAL DE L'INTEGRATION ET DE LA VILLE,  
EN LIEN AVEC LA COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG

## QUESTIONNAIRE AUPRES DES HABITANTS

---

**CADRE RESERVE AUX ENQUETEURS :**

Adresse : .....

Sexe de la personne interrogée :  Homme       Femme

Enquêteur : .....

Date : .....

---

**Parcours résidentiel****1. Quand avez-vous emménagé dans le logement ?**

Mois : ..... Année : .....

**2. Etes-vous propriétaire ou locataire ?**

Propriétaire       Locataire

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

- Au Neuhof  
 A Strasbourg (hors Neuhof)  
 Dans la CUS (hors Strasbourg)  
 Dans le Bas-Rhin (hors CUS)  
 Autre

**4. Pendant combien de temps avez-vous vécu dans votre précédent logement ?**

.....

**5. Quel était le statut de votre logement précédent ?**

- Locatif social  
 Locatif privé  
 Propriété

**6. Antérieurement avez-vous déjà habité au Neuhof ?**

Oui       Non

**7. Quelle est la taille de votre logement actuel ?**

..... pièces et .....m<sup>2</sup>

**8. Pourquoi avoir choisi de vous installer au Neuhof (plusieurs réponses possibles / par ordre de priorité) ?**

- Prix du logement
- Qualité du logement
- Cadre de vie
- Réseaux familiaux et/ou sociaux
- Accessibilité et desserte du quartier
- Proximité du lieu de travail
- Autre (préciser) .....

**Profil sociodémographique**

**9. Combien de personnes résident dans le logement ?**

.....

10. Quelles sont les années de naissance ?	11. Quelle est votre situation professionnelle actuelle ?	12. Pour les adultes du ménage, de quelles catégories socio-professionnelles relevez-vous ?	13. Où se situe le lieu de travail ?	14. Quel est le mode de déplacement principal ?
<b>Modalités de réponses</b>	1 Emploi stable (CDI, fonctionnaire,...) 2 Emploi précaire (CDD, intérim,...) 3 Recherche d'emploi 4 Retraité 5 Autre	1 Agriculteurs exploitants 2 Artisans, commerçants et chefs d'entreprise 3 Cadres et professions intellectuelles supérieures 4 Professions Intermédiaires 5 Employés 6 Ouvriers 7 Retraités 8 Sans activité prof	1 Neuhof 2 Strasbourg ou CUS Sud 3 Strasbourg ou CUS 4 Dans le Bas-Rhin (hors CUS) 5 Autre	1 Pied 2 Vélo 3 Transports en commun urbain 4 Train 5 Véhicule personnel 6 Covoiturage 7 Autre

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

.....

**16. Avec l'ensemble des revenus nets / par mois de votre ménage, dans quelle tranche vous situez-vous ? (NB : SMIC = 1 118€ net)**

- < ou égal à 1 SMIC
- de 1,5 à 2 SMIC
- > à 3 SMIC
- de 1 à 1,5 SMIC
- de 2 à 3 SMIC

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

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

Année de naissance	Ecole primaire/ maternelle	Collège	Lycée
<b>Modalités de réponse</b>	<b>1</b> Ecole de secteur au Neuhof <b>2</b> Autre école au Neuhof <b>3</b> Autre école publique <b>4</b> Ecole privée	<b>1</b> Collège de secteur au Neuhof <b>2</b> Autre collège au Neuhof <b>3</b> Autre collège public <b>4</b> Collège privé	<b>1</b> Lycée de secteur <b>2</b> Autre lycée public <b>3</b> Lycée privé

**18. Si vous avez des enfants en bas âge, quel est votre mode de garde principal ?**

- Crèche/halte garderie au Neuhof
- Crèche dans un autre quartier
- Assistante maternelle (AMAT) au Neuhof
- Assistante maternelle (AMAT) dans un autre quartier
- Garde à domicile rémunérée
- Réseaux familiaux
- Un parent au foyer
- Autre.....

**Equipements et services publics**

**19. Parmi les membres de votre ménage, pratiquez-vous une ou des activités :**

	Oui	Non	Au Neuhof ?	Oui	Non	En partie
Sportive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Culturelle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bénévole	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

.....

.....

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

- Neuhof
- Neuhof et autre quartier
- Hors Neuhof

**22. Avez-vous déjà fréquenté les équipements suivants :**

	Oui	Non
Mairie de quartier carrefour Reuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Poste place de Hautefort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Poste rue Richshoffer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maison urbaine de santé, av. du Neuhof	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Médiathèque carrefour Reuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espace culturel Django Reinhardt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parc Schulmeister	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

.....

**Image du quartier**

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

- 5 (très bonne)
- 4
- 3
- 2
- 1 (très mauvaise)
- Sans avis

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

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

**26. Quel est l'atout principal du Neuhof ?**

.....

**27. Quel est le frein le plus marquant du quartier ?**

.....

**28. Seriez-vous prêt(e) à vous rendre disponible pour un entretien complémentaire ?**

- Oui
- Non

Si oui, nom complet + coordonnées téléphoniques :

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



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](mailto:contact@oriv.fr)  
site : [www.oriv-alsace.org](http://www.oriv-alsace.org)