

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

SYNTHESE DE L'ETUDE



CONTEXTE ET METHODE

L'étude des parcours, pratiques et usages des habitants du nouveau parc privé au Neuhof¹ s'inscrit dans le cadre de l'évaluation du Projet de Rénovation Urbaine, menée par la Communauté Urbaine de Strasbourg. Cette étude doit permettre d'interroger le lien entre la diversification des formes d'habitat et l'objectif de mixité sociale. Elle 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 ont du quartier,
- Apporter un point de vue sur l'objectif de mixité sociale au Neuhof.

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.

Le périmètre retenu pour l'étude était celui de la TVA à taux réduit², soit 563 logements privés. L'échantillon s'est élevé à 175 questionnaires (concernant 472 personnes), répartis de manière proportionnelle sur les différentes opérations.

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. Au total le questionnaire 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.



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

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.

¹ <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/?aid=2026&sa=0>

² Initialement à 5.5%, le taux de TVA est passé à 7% en 2012.

Les habitants du nouveau parc privé ont un profil plutôt urbain et d'origine « strasbourgeoise », qui sont venus 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). 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.

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 (65% de 3-4 pièces pour une superficie moyenne de 71 m²) et s'adressent plutôt à des couples sans enfants qu'à des familles nombreuses.

Il s'agit principalement d'une population active (taux d'activité à 76%), ayant une situation professionnelle stable (92% des adultes en emploi). 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.

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. En effet, moins de la moitié des enfants en âge d'être scolarisés en primaire-maternelle le sont dans l'établissement de secteur. Ce taux tombe à 30% pour les collégiens.



LES PROPRIETAIRES

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-accédants, 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...).



LES SOUS-SECTEURS

Des profils plus marqués se dégagent entre les sous-secteurs. L'analyse des questionnaires par le biais d'une Analyse en Composante Principale permet de regrouper des sous-ensembles aux caractéristiques proches. 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 Meaux³ :

- 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).

³ 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

- 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.



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 diversité 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 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 »⁴ 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.

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.



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 (ils sont encore 20% à avoir une image plutôt négative du quartier aujourd'hui).

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 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.

⁴ Expression empruntée à Marie-Christine Jaillet, Directrice de recherche au CNRS