

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

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

ORIV - Janvier 2020

#### LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Le quartier de la Meinau bénéficie d'un Projet de Renouvellement Urbain (PRU) depuis 2006. L'un des axes du projet consiste à diversifier les formes d'habitat et l'offre de logements. L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) souhaitait avoir des informations sur les résidents-es de ce nouveau parc privé (leur parcours résidentiel, leur relation au quartier de la Meinau, leur fréquentation des équipements, etc.) et sur la façon dont ce nouveau parc privé s'inscrit dans la dynamique immobilière de l'agglomération. En effet, certains logements ayant été livrés depuis 2007, des appartements ont déjà fait l'objet de revente. L'enjeu pour la collectivité est de suivre la trajectoire de ce parc immobilier et de tirer des enseignements en vue de la prochaine vague de diversification programmée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. L'ORIV a déjà mené un travail similaire auprès des habitants-es du nouveau parc privé au Neuhof en 2013<sup>1</sup>, en partenariat avec les services de la collectivité. Ce travail à la Meinau, réalisé sur la même base méthodologique, a permis de comparer les résultats et vient compléter le travail engagé sur l'image des quartiers à l'échelle de l'Eurométropole dans le cadre des démarches d'observation et d'évaluation du Contrat de Ville 2015-2022.

Cette étude avait pour objectifs :

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

L'enquête a été menée en mai 2019 auprès des habitants-es du nouveau parc privé de la Meinau dans le périmètre du PRU uniquement, via un questionnaire en administration directe. Les enquêteurs se sont rendus à domicile afin d'interviewer les ménages. Au total, le questionnaire comptait 28 questions, qui portaient sur : le parcours résidentiel et les caractéristiques du logement ; le profil sociodémographique ; les lieux de scolarisation des enfants et des modes de garde ; la fréquentation des équipements et services publics ; l'image du quartier.

Le périmètre de l'étude portait sur les 477 logements livrés au moment de l'enquête, dont 77 logements en locatif libre. 171 questionnaires ont été recueillis de manière proportionnelle selon les différentes opérations et leur implantation géographique sur le quartier. Par ailleurs, une rencontre avec les promoteurs ayant réalisé ces opérations a été organisée en novembre 2019 pour compléter les données collectées lors de l'enquête. Ce document présente une synthèse des principaux résultats de cette étude. Les résultats complets sont disponibles sur le site internet de l'ORIV<sup>2</sup>.

#### DES MENAGES JEUNES ET ACTIFS

La taille moyenne des ménages enquêtés est de 2,5 personnes, ce qui est supérieur à la moyenne strasbourgeoise (2) et à celle de la Meinau (2,2). 25% des personnes interrogées vivent seules, 75% des ménages interrogés ne comptent pas plus de 3 personnes et 37% des ménages sont des couples sans enfant.

Les locataires se caractérisent par leur jeune âge : 52% d'entre eux ont entre 18 et 30 ans. Les propriétaires occupants ont un profil plus âgé.

<sup>1</sup> <https://www.oriv.org/documents/etude-des-parcours-pratiques-et-usages-des-habitants-du-nouveau-parc-prive-au-neuhof-projet-de-renovation-urbaine-du-neuhof-strasbourg/>

<sup>2</sup> <https://www.oriv.org/documents/etude-sur-les-parcours-pratiques-et-usages-des-habitants-es-du-nouveau-parc-prive-de-la-meinau-a-strasbourg/?aid=5387&sa=0>

Le revenu médian par unité de consommation s'élève en moyenne à 1.692 €/mois. Ce revenu grimpe jusque 1.880€/mois pour les ménages propriétaires.

Le taux d'activité des habitants-es du nouveau parc privé est élevé (77%) et ne compte « que » 4% d'adultes de 16-64 ans en recherche d'emploi. Les inactifs (23%) sont composés en grande majorité d'étudiants (20%). Les habitants-es du nouveau parc privé à la Meinau se distinguent d'une part de la moyenne strasbourgeoise (avec un taux d'activité de 68% en 2016) et de la moyenne du QPV<sup>3</sup> (67% d'actifs et 21% d'actifs en recherche d'emploi).

## DES LOGEMENTS ATTRACTIFS

Les logements à la Meinau sont moins diversifiés en termes de typologies que sur le parc existant de la ville, néanmoins leur coût d'acquisition est attractif par rapport au reste de l'agglomération. La superficie moyenne des logements dans l'étude est de 71 m<sup>2</sup> (médiane à 70m<sup>2</sup>). 34% des logements ont plus de 3 pièces et 66% des logements sont des 2 – 3 pièces. Concernant les coûts d'acquisition et de loyer, d'après les données recueillies dans l'enquête<sup>4</sup>, le prix médian au m<sup>2</sup> s'élève à :

- 2.381€/m<sup>2</sup> pour le coût d'acquisition (la moyenne strasbourgeoise<sup>5</sup> étant à 2.886€ et jusqu'à 3.600€/m<sup>2</sup> dans le neuf) ;
- 11.31€/m<sup>2</sup> pour le coût de location avec charges (10€/m<sup>2</sup> hors charges).

## DES PARCOURS RESIDENTIELS DIVERSIFIES

Le projet de renouvellement urbain a permis de constituer une offre de logements diversifiée : une partie était destinée à la location libre, d'autres ont été mis en vente et ont pu faire l'objet d'investissement locatif, d'autres encore étaient dédiés à de l'accession sociale à la propriété.

Parmi les propriétaires occupants (61% des ménages interrogés), 89% des ménages sont des primo-accédants ; 34% des ménages actuellement propriétaires résidaient dans le parc social auparavant. 43% des propriétaires ont déjà habité à la Meinau, soit juste avant l'emménagement dans le logement actuel, soit antérieurement dans leur parcours de vie. Par ailleurs, environ un quart des ménages de propriétaires résidaient dans un quartier limitrophe avant de s'installer à la Meinau. Il s'agit donc essentiellement d'un profil urbain, voire métropolitain, puisque seulement 9% des ménages ne résidaient pas sur l'EMS avant leur installation à la Meinau.

Parmi les locataires (39% des ménages interrogés), seuls 16% ont déjà habité à la Meinau. A noter également que 39% d'entre eux ne résidaient pas sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg avant leur installation à la Meinau et que 24% viennent de quitter le domicile parental.

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

## UNE BONNE FREQUENTATION DES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

80% des écoliers-ères et 72% des collégiens-nes sont scolarisés-ées à la Meinau. Il semble donc y avoir peu d'évitement scolaire de la part des familles installées, donnée qui reste à utiliser avec précaution puisqu'il est impossible de connaître la part des ménages qui ne se seraient pas installés à la Meinau en raison de la carte scolaire.

Les commerces, services et équipements de proximité sont bien identifiés par les habitants-es, qui les utilisent au quotidien. La Poste est le lieu fréquenté par quasiment toutes les personnes interrogées. Les occupants-es du nouveau parc privé « vivent » le quartier avec toutes les aménités urbaines qu'il propose. A noter la place particulière du parc Schulmeister, très bien identifié et fréquenté par les habitants-es, qui est un lieu de mixité, de « frottement » entre des populations aux profils variés. La base de loisirs du Baggersee est également très fréquentée (63% des ménages interrogés), tout comme la médiathèque et le centre socioculturel.

<sup>3</sup> Données concernant la partie Meinau du QPV Meinau-Neuhof

<sup>4</sup> Comme pour toutes les données recueillies pendant l'enquête, il s'agit de données déclaratives.

<sup>5</sup> <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/strasbourg-67000/>

## UN CHANGEMENT D'IMAGE

Tout comme le pointait déjà l'étude sur l'image et la notoriété des QPV de l'Eurométropole réalisée en 2018<sup>6</sup>, le quartier de la Meinau compte de nombreux atouts : cadre verdoyant, proximité et connexion avec le reste de la ville, offre d'équipements, de services et de commerces satisfaisante. Cette situation rend le quartier attractif et permet un changement d'image du territoire encourageant. L'image du quartier a fortement évolué depuis l'installation des personnes interrogées (40% d'opinion négative avant l'installation à 6% aujourd'hui, 20% d'image positive avant l'installation, 61% aujourd'hui), malgré des difficultés au quotidien relevées par les habitants-es : les nuisances sonores et les incivilités notamment.

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

## ZOOM SUR LES PROPRIETAIRES VENANT DU PARC SOCIAL

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

Quelques données-clés :

- des ménages de grande taille : 3.4 personnes par logement ;
- des logements plus grands que la moyenne des propriétaires : une superficie médiane de 80m<sup>2</sup>, 46% de logements de 4 pièces et 11% de logements de 5 pièces ;
- une implantation davantage dans la « cité » : 54% d'entre eux résident sur le secteur Ile-de-France ;
- plus de liens avec le quartier : 60% d'entre eux ont déjà habité à la Meinau et seulement 20% se voient ailleurs qu'à la Meinau dans 5 ans ;
- un revenu médian par unité de consommation plus faible que la moyenne des propriétaires : 1.429€/mois ;
- un prix d'achat légèrement plus faible : 2.250€/m<sup>2</sup> ;
- une image très positive du quartier : 77% d'avis positif, 23% d'avis « moyen ».

## ZOOM SUR LES PROPRIETAIRES INVESTISSEURS

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

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

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

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

## TROIS SOUS-SECTEURS AUX PROFILS MARQUES

La diversification du parc de logements présente cependant des caractéristiques différentes selon les sous-secteurs.

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

C'est dans ce secteur que les logements du parc privé enquêté sont les plus anciens, les premières livraisons datant de 2008. 37% des ménages y habitent depuis plus de 5 ans et 53% des personnes ayant déjà habité la Meinau se sont installées dans ce secteur. 46% des propriétaires viennent du parc social. 57% des ménages enquêtés ont des enfants. Il s'agit du sous-secteur le plus actif avec 78% de personnes en emploi (70% pour « Savoie-Corse » et 68% pour « Rhin Tortu »). 95% des personnes fréquentent les commerces de proximité ainsi que la médiathèque et le centre socioculturel. C'est aussi le sous-secteur où le pourcentage des personnes ayant

<sup>6</sup> Enquêtes sur l'image et la notoriété des quartiers prioritaires de la politique de la ville de l'Eurométropole réalisées par Op Marketing en avril 2018  
Etude sur les parcours, pratiques et usages des habitants-es du nouveau parc privé à la Meinau, ORIV, Janvier 2020

une opinion positive du quartier aujourd'hui est le plus élevé (67% contre 59% pour « Rhin tortu » et 55% pour « Savoie-Corse ») et ce malgré les incivilités et les nuisances sonores (identifiées comme les principaux points faibles du quartier).

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

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

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

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

## **UN ENJEU FORT : LE MAINTIEN DES LOGEMENTS DANS LA DYNAMIQUE IMMOBILIERE DE L'AGGLOMERATION**

L'offre de logements construite dans le cadre du projet de renouvellement urbain permet des parcours résidentiels différents au sein de la métropole : décohabitations du domicile parental, accession à la propriété pour des jeunes couples sans enfants et pour des familles nombreuses, accession à la propriété de ménages venant du parc social...

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

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

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

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

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