

LES EXPERTISES
DE L'ADEUS

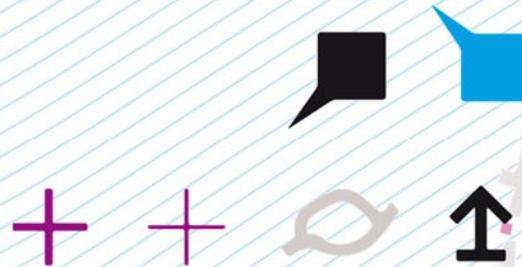


Image des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville dans l'Eurométropole de Strasbourg

Enjeux, méthodes et premiers résultats

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Décembre 2018



La Politique de la Ville cible depuis plus de 40 ans des quartiers où se concentrent pauvreté et fractures sociale et territoriale. Certains quartiers, comme le Neuhof à Strasbourg, sont inscrits dans cette géographie prioritaire depuis son origine.

Au cours des années, les actions renforcées, conduites par l'ensemble des partenaires de cette politique prioritaire, ont réussi à réduire certaines de ces fractures territoriales (amélioration de l'accessibilité par le tram, amélioration des logements et des espaces publics...). Pourtant, en dépit des intentions de mixité sociale régulièrement réaffirmées par les politiques publiques et un arsenal législatif renforcé pour y contribuer, la pauvreté y reste concentrée.

Le travail conduit en 2018 par l'ADEUS, en accompagnement de la Direction de Projet Politique de la Ville et de l'Eurométropole, dont un résumé est présenté ci-après, montre clairement le lien entre la notoriété et l'image de certains de ces quartiers et leur attractivité résidentielle.

Ce travail constitue le premier volet d'un baromètre de l'attractivité des quartiers, dont la mise en place est programmée pour 2019 et qui s'inscrira dans la durée pour permettre de mesurer en continu l'évolution de la notoriété et l'attractivité de ces quartiers.

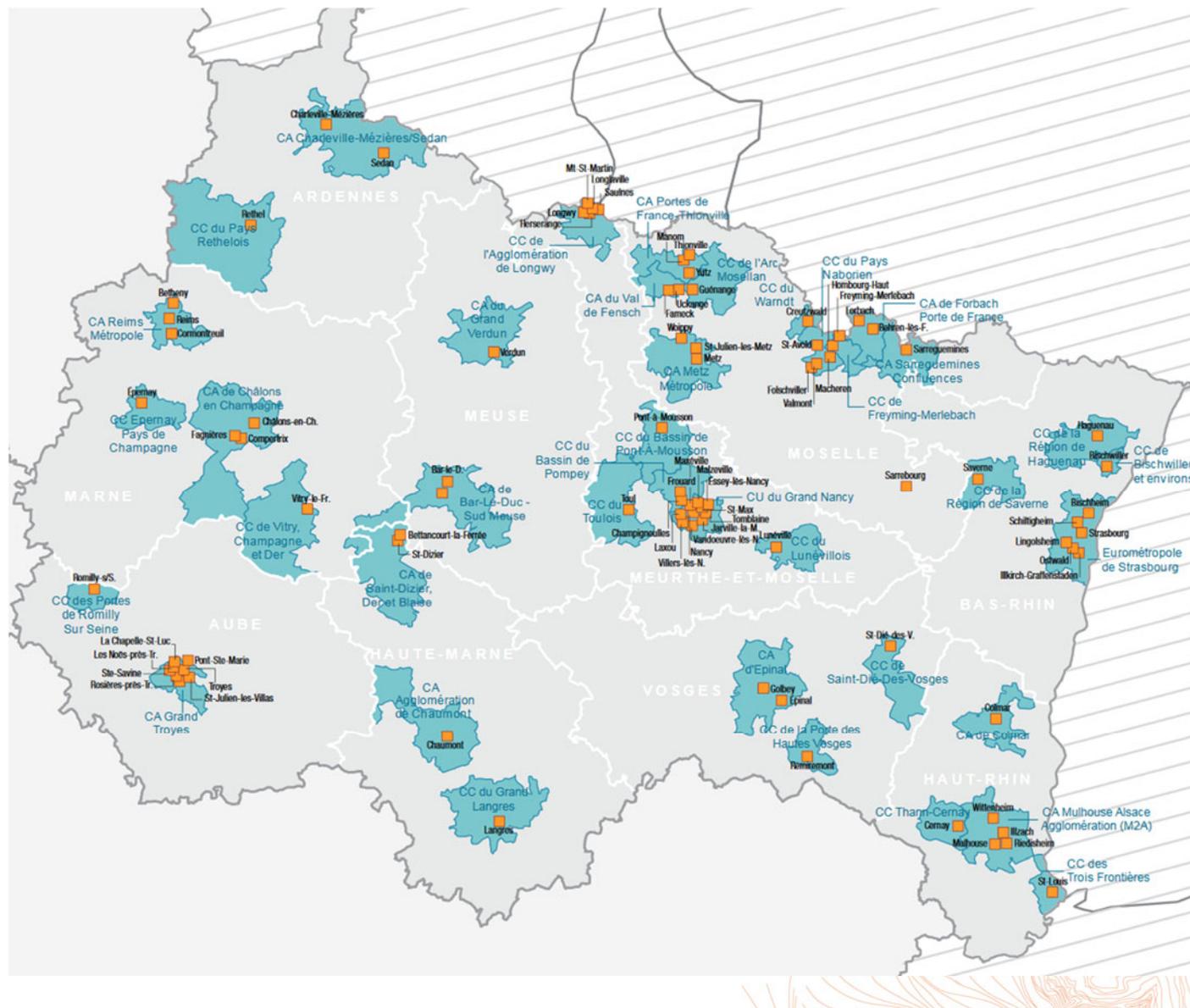
Sommaire

- ① **Les Quartiers Politique de la Ville, dits QPV**
- ① **L'image et la notoriété des quartiers, un frein à la mixité sociale ?**
 - * Une démarche en construction
 - * Quelques premiers résultats
- ① **Un travail à poursuivre et à inscrire dans la durée**

Les Quartiers Politique de la Ville, dits QPV

« Quartiers Politique de la Ville », dits QPV

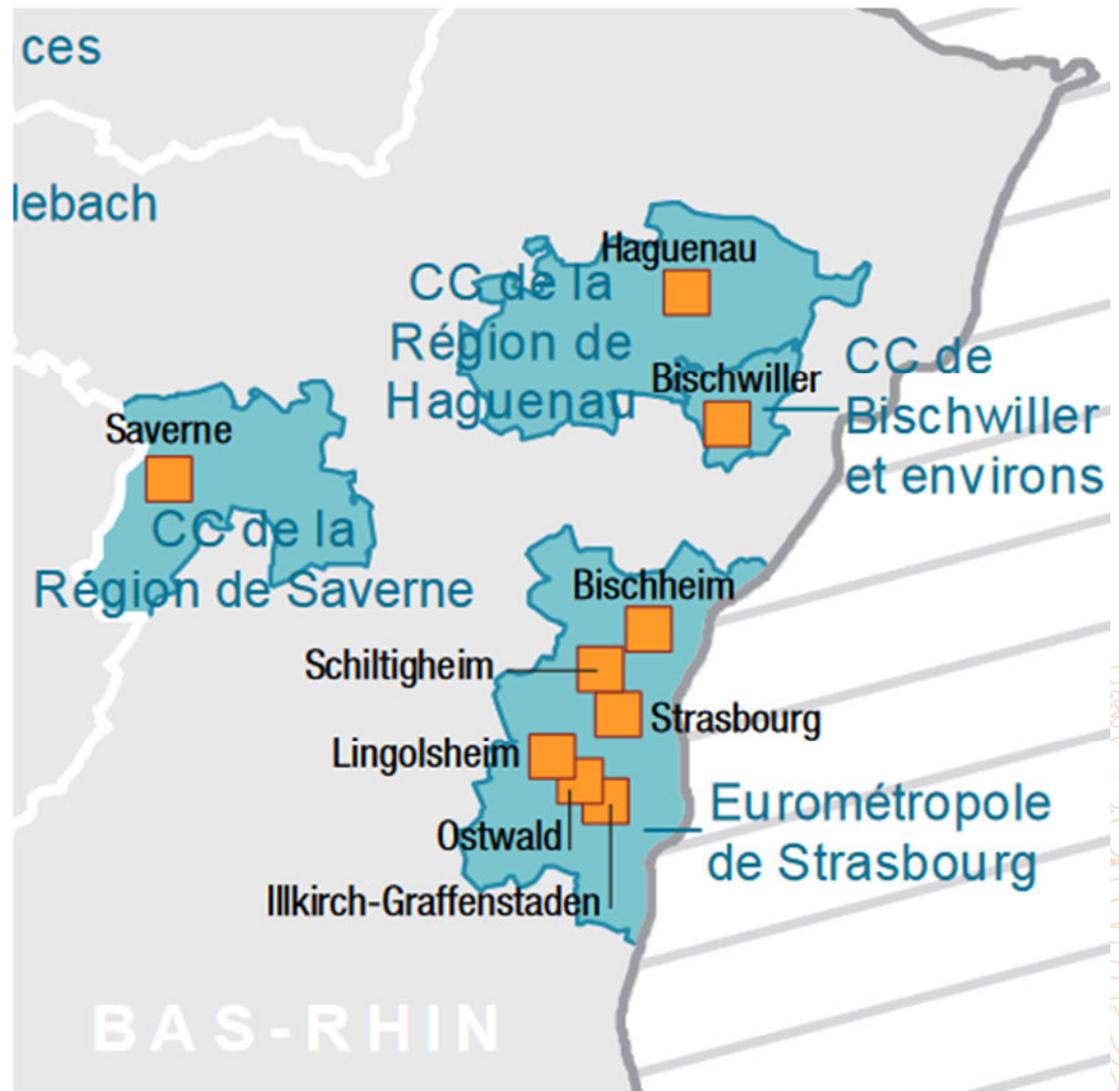
Quartier de plus de 1 000 habitants : un critère unique, celui du revenu par habitant



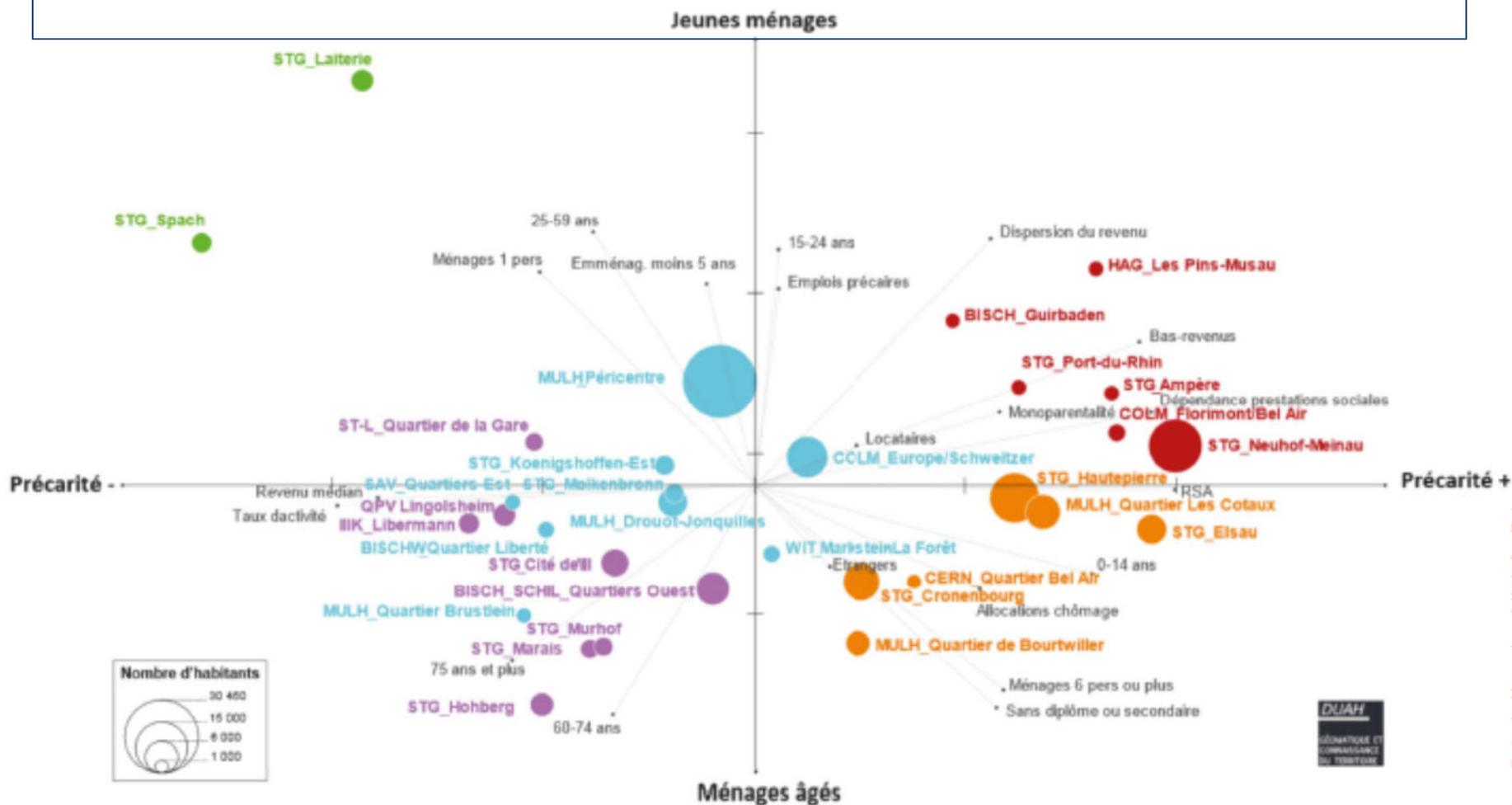
-  Intercommunalité concernée par un ou plusieurs QPV
-  Commune concernée par un ou plusieurs QPV

« Quartiers Politique de la Ville », dits QPV

Quartier de plus
de 1 000 habitants :
un critère unique,
celui du revenu
par habitant



Profils démographiques et socio-économiques comparés des QPV d'Alsace

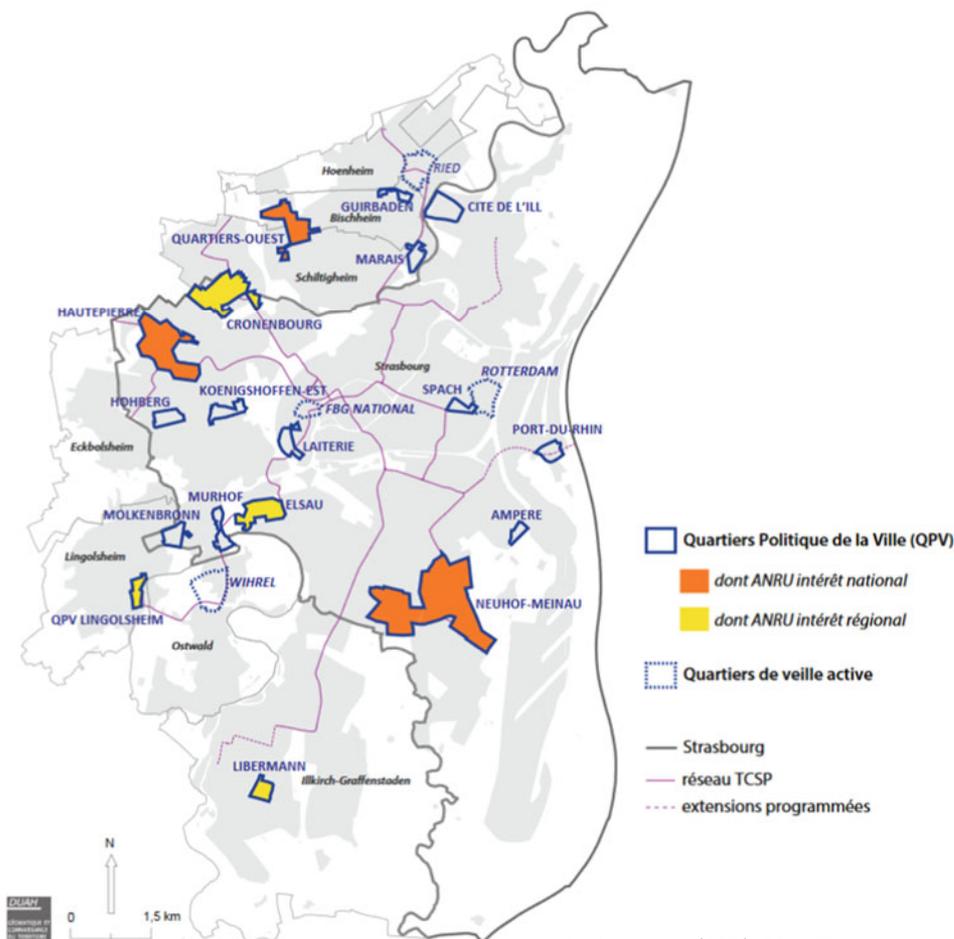


Axes 1 (29,1%) et 2 (21,1%) d'une analyse en composantes principales (ACP) produite sur 20 variables socio-démographiques. Les couleurs représentent l'appartenance des QPV aux 5 classes mises en évidence par une typologie (CAH) effectuée sur le même ensemble de variables.

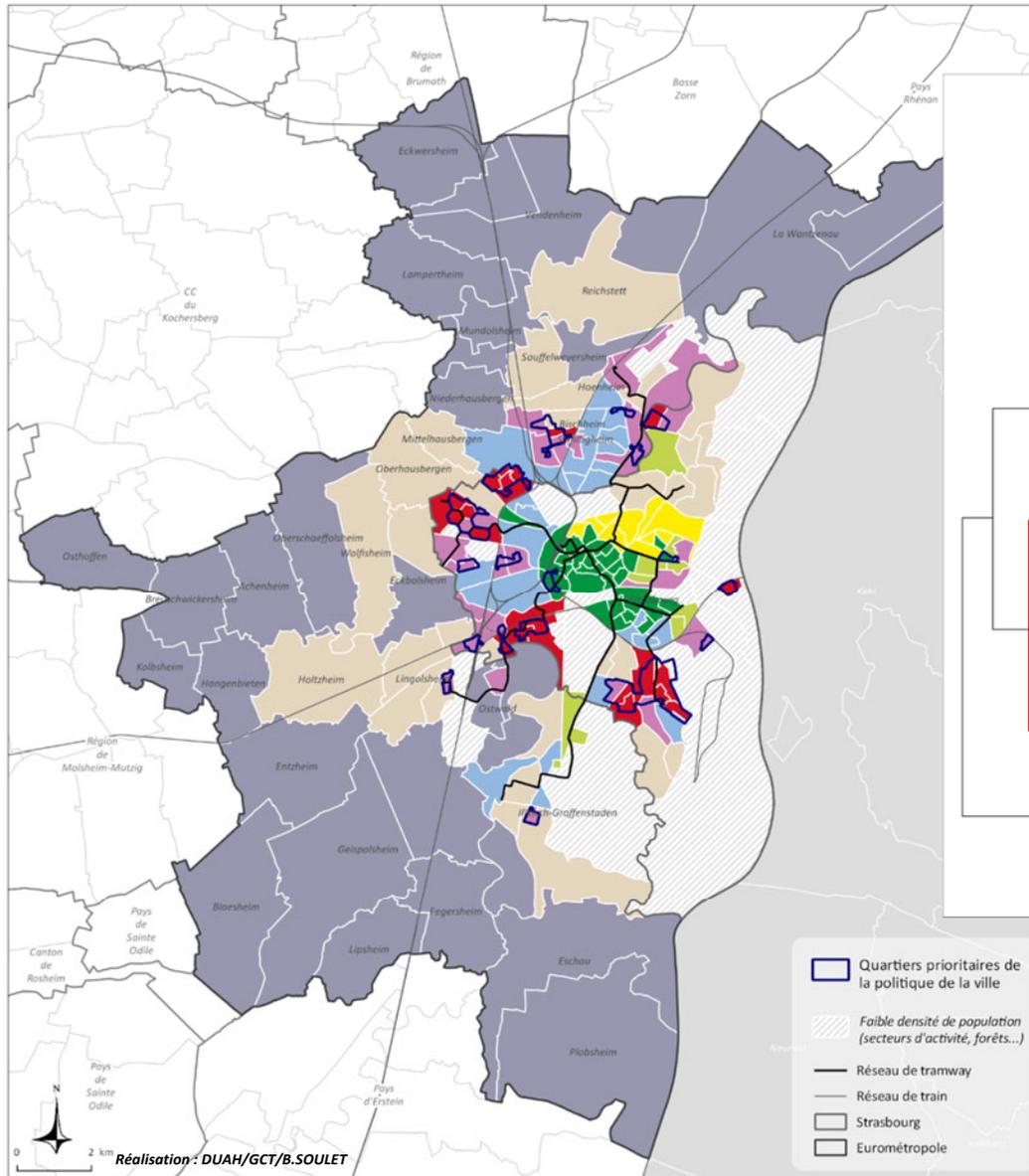
Sources : Insee Source fiscale 2011, Insee Estimations mixtes de population 2010, Bénéficiaires Caf 2014 - Réalisation : Eurométropole de Strasbourg/DUAH/GCT/B.Soulet

Les quartiers prioritaires de l'Eurométropole

- ❖ Un contrat de ville 2015-2020
- ❖ 18 quartiers répartis sur 5 communes de l'Eurométropole de Strasbourg, dont certains en procédure ANRU
- ❖ Chaque quartier prioritaire de l'Eurométropole bénéficie d'une Convention d'Application Territoriale (CAT) qui définit les priorités d'actions pour le quartier



Des territoires aux caractéristiques marquées



Types	Variables sur-représentées	Intensité de la sur-représentation
1	Etudiants et jeunes actifs cadres 15-29 ans, ménages d'une personne, étudiants, jeunes actifs cadres et PIS, diplômés du supérieur, salariés précaires, locataires d'appartements, moins de 40 m ² , emménagement moins de 4 ans, sans voiture	***
2	Etudiants 15-29 ans, ménages d'une personne, étudiants, salariés précaires, étrangers, locataires d'appartements, moins de 40 m ² , emménagement moins de 4 ans, sans voiture	***
3	Population très favorisée Très hauts revenus, cadres et PIS, diplômés du supérieur, appartements 100m ² et plus	***
4	Population active Fort taux d'activité, 30-44 ans, familles 1 enfant, emménagement 5 à 9 ans, diplôme niveau BAC, employés et professions intermédiaires	*
5	Population en fragilité sociale Revenus faibles, locataires HLM, employés, ouvriers, chômage, inactivité, sans diplôme, étrangers, monoparentalité, familles nombreuses, ancienneté d'emménagement 5 à 9 ans	**
6	Concentration des difficultés socio-économiques Revenus très faibles, locataires HLM, ouvriers, employés, chômage, inactivité, sans diplôme, étrangers, monoparentalité, familles très nombreuses, ancienneté d'emménagement 5 à 9 ans	***
7	Propriétaires de maisons individuelles, retraités Propriétaires de maisons individuelles, 60 ans et plus, retraités, revenus élevés, deux voitures ou plus, emménagement 10 ans ou plus	**
8	Propriétaires de maisons individuelles, familles et retraités Propriétaires de maisons individuelles, couples avec enfants 45-59 ans et retraités 60 ans et plus, revenus élevés, deux voitures ou plus, emménagement 10 ans ou plus	***

- Quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Faible densité de population (secteurs d'activité, forêts...)
- Réseau de tramway
- Réseau de train
- Strasbourg
- Eurométropole



Image, notoriété : freins à l'attractivité ?

Une question centrale des politiques publiques depuis plusieurs décennies : la « mixité - diversité » sociale des territoires

❖ Un arsenal législatif et réglementaire pour favoriser la mixité

- La loi SRU pour le développement du logement social dans des communes et quartiers moins pourvus
 - La limitation du développement du logement social dans les quartiers de la Politique de la Ville
 - Le développement d'autres produits immobiliers (accession à la propriété, parc locatif privé...)
 - La réforme des attributions
 - Renforcée par la loi Égalité et citoyenneté, qui limite les attributions des personnes aux revenus les plus faibles dans les quartiers d'habitat social
- **Des résultats mitigés en matière d'attractivité résidentielle des quartiers QPV pour les classes moyennes et supérieures**
- Malgré le développement de produits immobiliers diversifiés
 - Malgré la présence d'équipements et de services

Questionne l'importance de la réputation et l'image

L'image et la notoriété des quartiers, un frein à la mixité sociale ?

Méthode et quelques premiers résultats

Des noms

« Les Minguettes », « La cité des 4 000 », La Courneuve,
Mantes-la-Jolie, le Neuhof, Le Mirail...

Le « 93 »

Mais aussi

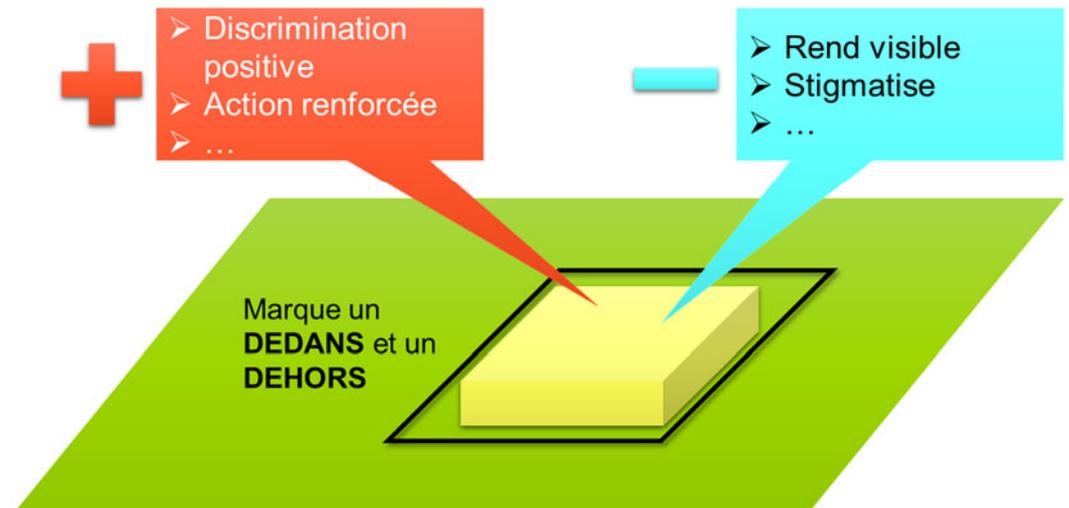
Le 16^{ème}, Neuilly, le quartier de l'Orangerie...

qui véhiculent une image forte au-delà
de leur territoire

La notoriété, problématique récurrente dès le début de la Politique de la Ville

- ❖ Dès les années 80, des réflexions pour changer le nom de certaines rues :
 - Par ex. HVS et 1^{er} DSQ : débats sur l'intérêt de rebaptiser certaines rues ou certains quartiers

Autre débat récurrent : le poids des dispositifs de la Politique de la Ville sur l'image et la stigmatisation



La construction d'une méthode à trois niveaux



Image /réputation : *Comment le quartier est-il perçu ?*

- Enquête « mode de vie » ADEUS 2012
- Enquête agents Eurométropole
- Enquête ORIV
- Presse : articles
- Réseaux sociaux
- Bibliographie / analyse documentaire

Objectivation de l'attractivité des quartiers : *Quelles caractéristiques et fonctions ?*

- Prix et mutations marché immobilier
- Dérogations à la carte scolaire
- Profils et revenus des habitants
- Demandes de logements sociaux et refus
- Refus attribution dans le cadre d'un ACD
- Refus attribution dans le cadre du DALO
- Usagers des équipements des QPV

Perception : *Quelle évolution des quartiers à travers l'impact de la politique de la ville à court et moyen terme ?*

- Enquêtes : usagers des équipements, personnes qui y travaillent, habitants, grand public
- Micros-trottoirs
- Cartes mentales auprès d'un public jeune : enfants et ados
- Entretiens institutionnels (administrations, élus)
- Animation d'ateliers
- Création et mise en œuvre d'un baromètre de quartier

DES ENQUÊTES POUR CERNER L'IMAGE ET LA NOTORIÉTÉ DES QUARTIERS

- Exploitation de quelques questions de l'*Enquête « mode de vie » ADEUS réalisée en 2012* - Échantillon représentatif de près de 3 500 ménages bas-rhinois
et
- Deux enquêtes réalisées pour le compte de l'Eurométropole par OP Marketing au printemps 2018



***Image, représentation
des habitants
de l'Eurométropole***

Enquête téléphonique
Échantillon redressé
500 personnes



***Image, représentation
d'habitants de 5 Quartiers
Prioritaires de la Politique
de la Ville (QPV)***

Enquête en face à face
Cinq QPV
Échantillon redressé
500 personnes (100 par QPV)



Les cinq QPV enquêtés

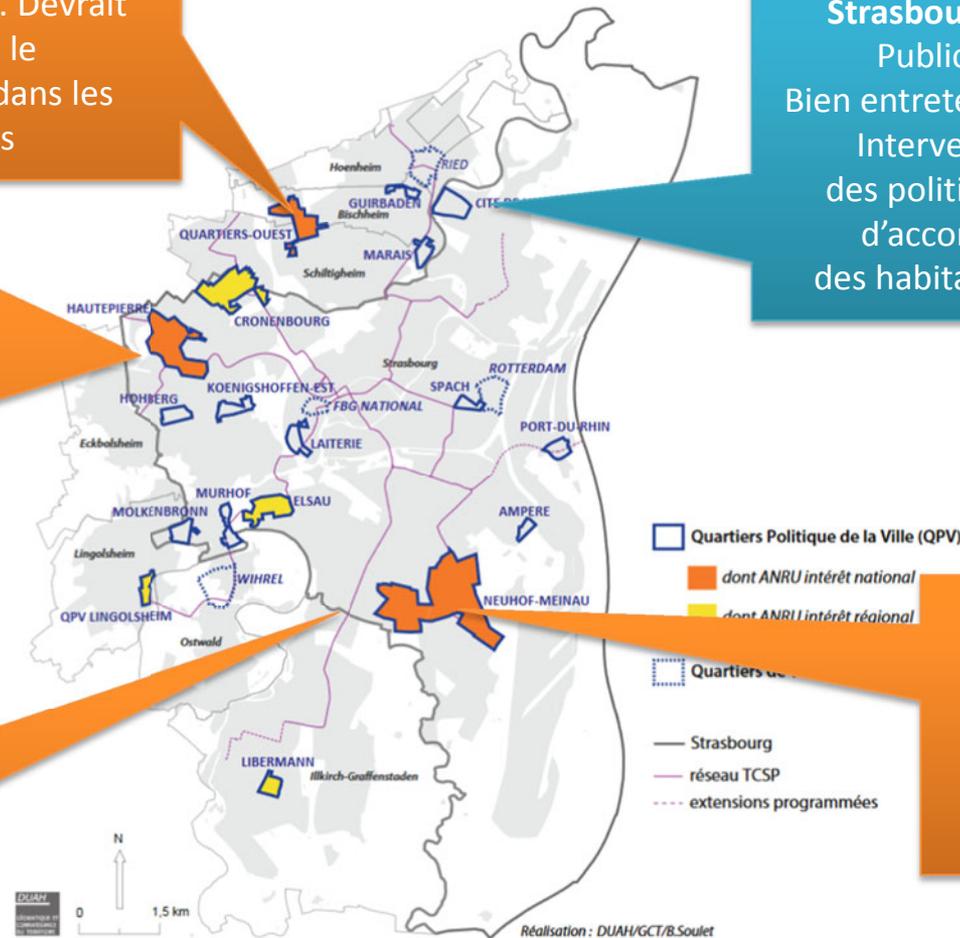
Quartier Ouest, dit « des Écrivains »
 – Bischheim/Schiltigheim
 Vécu comme sans intervention publique, grande tension. Devrait être transformé via le renouvellement urbain dans les prochaines années

Strasbourg – Cité de l'III
 Public vieillissant. Bien entretenu par le bailleur. Intervention au titre des politiques publiques d'accompagnement des habitants (ex. emploi)

Strasbourg – Hautepierre
 Des équipements structurants dans le quartier (hors catégories par rapport aux autres quartiers : ex. Hôpital...)

Strasbourg – Neuhof (Cité)
 Grand territoire, antériorité de transformation

Strasbourg – Meinau (Cité)
 Transformation très engagée

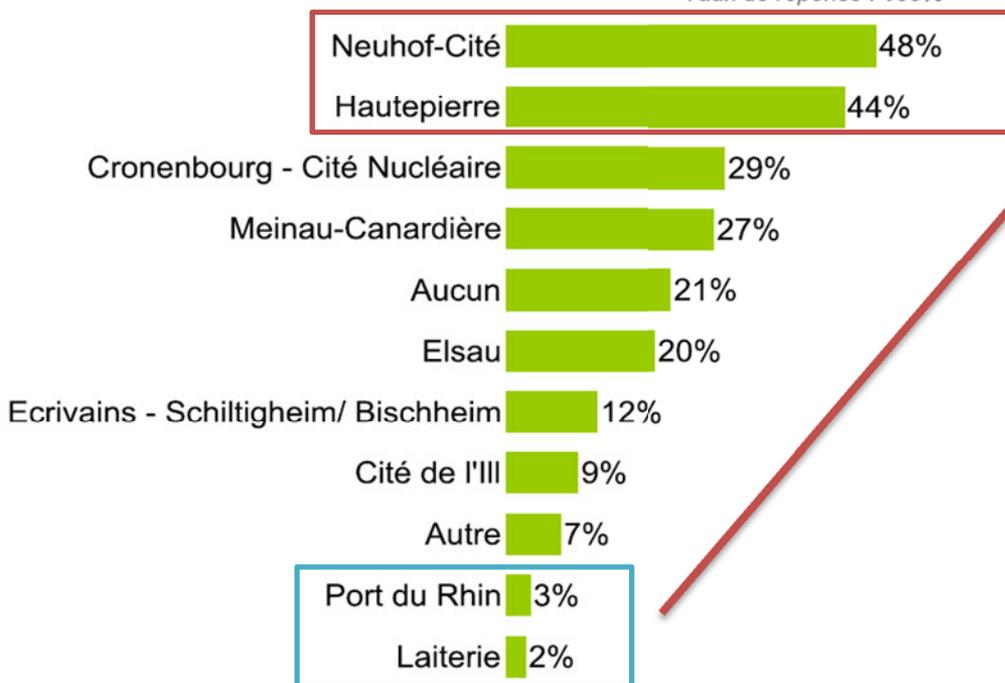


Notoriété spontanée et assistée des QPV par les habitants de l'Eurométropole

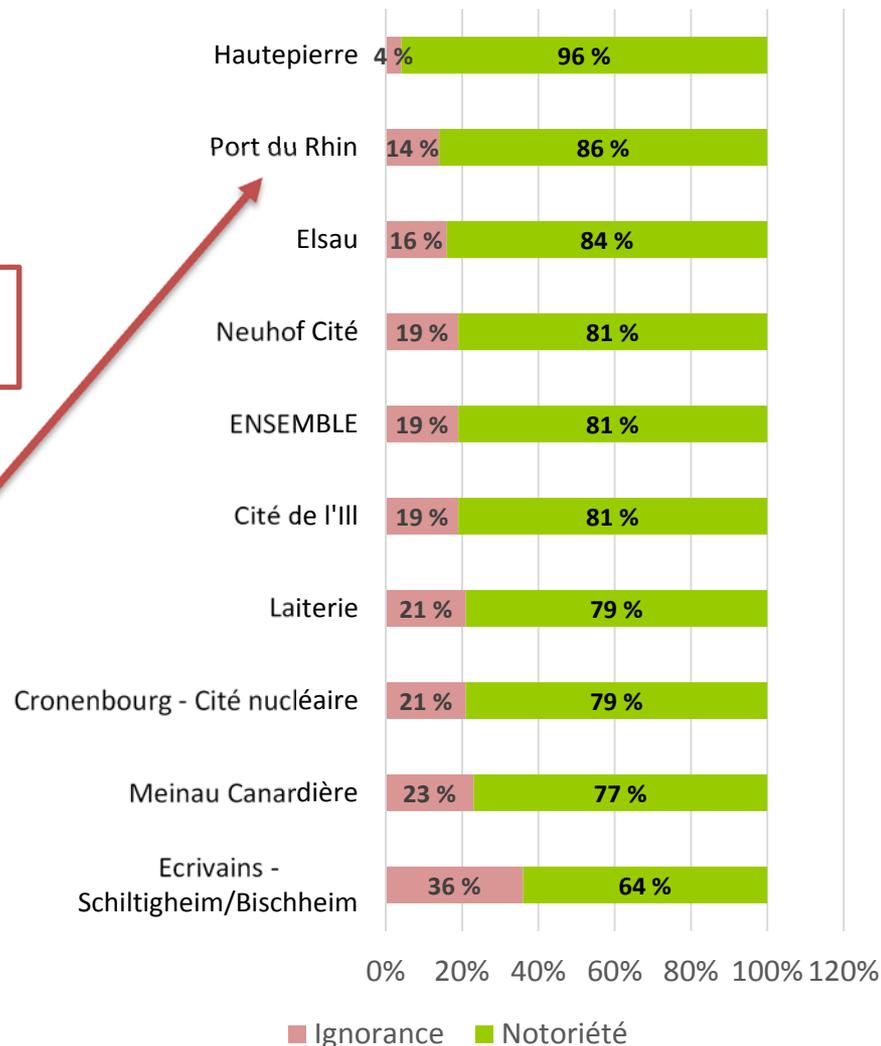
Notoriété spontanée des quartiers populaires

Quel(s) quartier(s) populaire(s) (HLM) connaissez-vous au sein de l'Agglomération de Strasbourg (CUS) ?

Taux de réponse : 100%



Notoriété assistée des QPV



Enquête OPM 2018



En 2012, l'enquête « mode de vie » conduite auprès d'un échantillon représentatif de Bas-Rhinois

Enquête « mode de vie » ADEUS, 2012 - Échantillon représentatif de près de 3 500 ménages

« Dans la région, citez-moi un lieu/quartier où vous ne voudriez surtout pas habiter ? »

Typologie des lieux cités	Nombre de fois cité
Un quartier de Strasbourg	2 118
CUS hors Strasbourg	96
Villes de plus de 5 000 habitants hors CUS	345
Autre	399
Campagne	30
Aucun lieu en particulier	540
<i>Total général</i>	<i>3 528</i>

Rang	Quartier cité	Nombre de fois cité
1	« Neuhof » et « Polygone »	1 723 + 51
2	« HautePierre »	1 233
3	« Cronembourg » et « Cité nucléaire »	302 + 18
4	« Meinau »	212
5	« Quartiers chauds »	141
6	« Elsau »	129
7	« Strasbourg Banlieue »	63
8	« Port du Rhin »	57

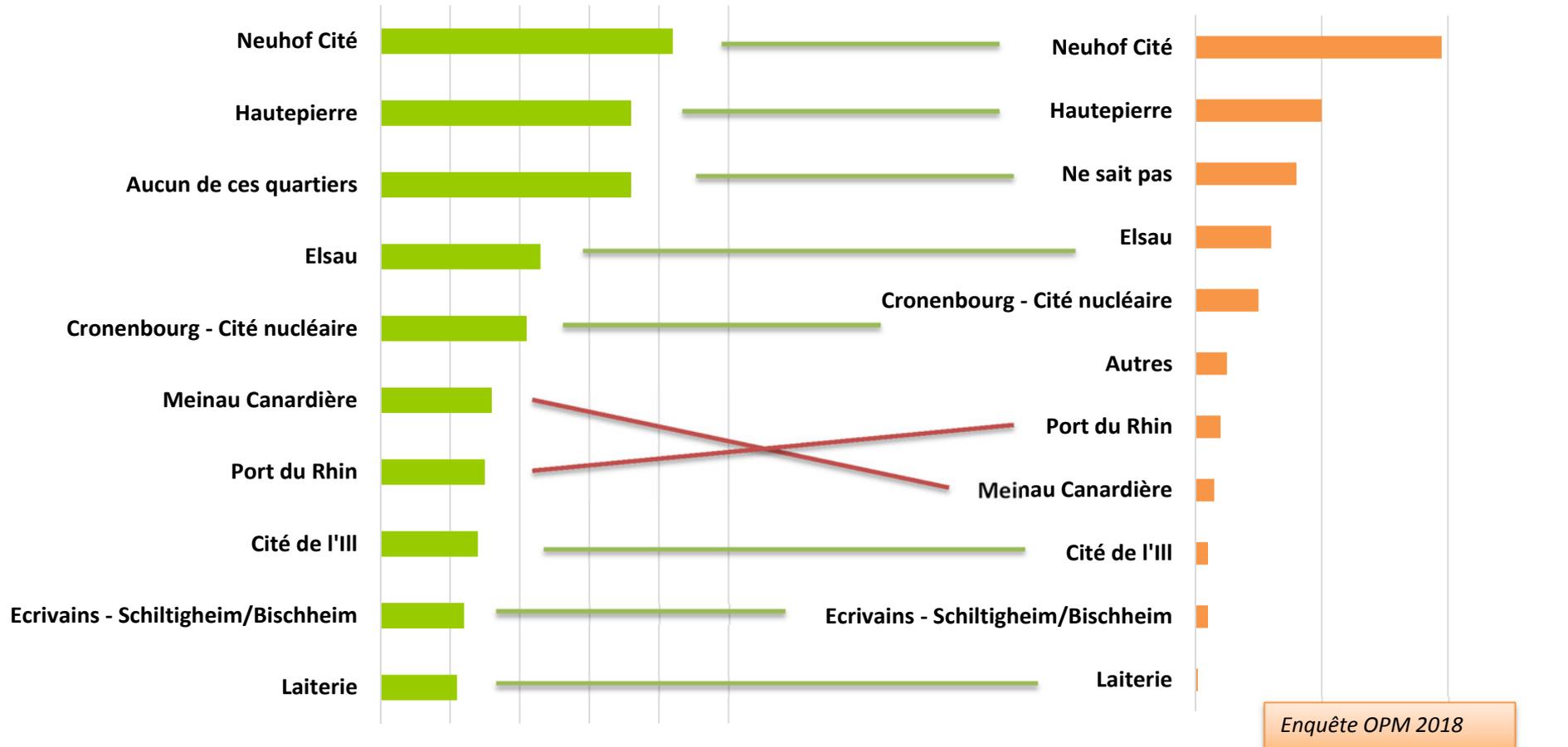
Quartiers exclus des choix des souhaits de résidence

Habitants de l'Eurométropole

Et, dans quel(s) quartier(s) ne **pourriez-vous pas du tout envisager d'habiter ?**

Habitants des 5 QPV

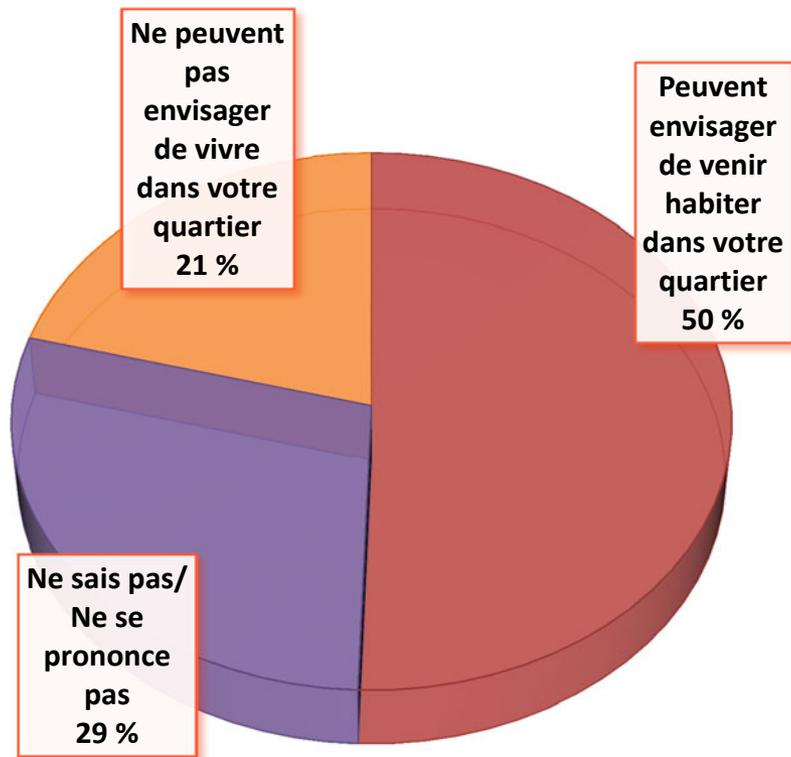
Si vous aviez le choix, dans quel(s) quartier(s) / commune(s) **n'iriez-vous pas habiter ?**



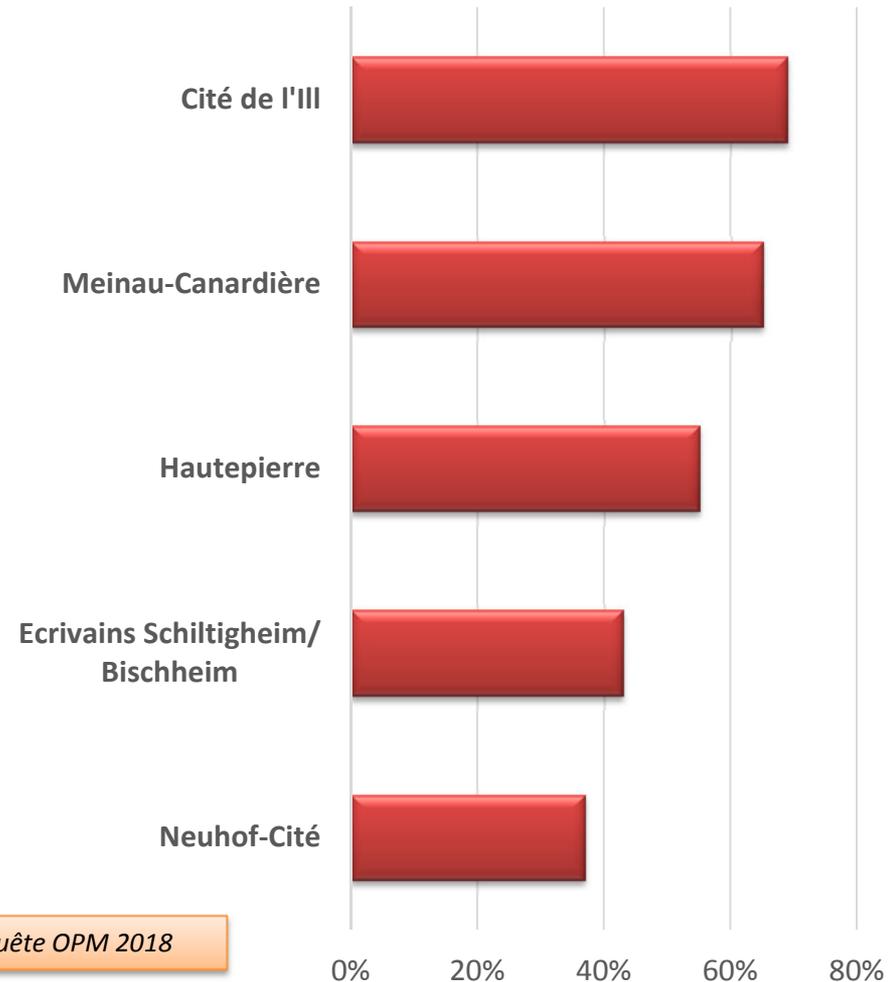
Et, dans quel(s) quartier(s) ne pourriez-vous pas du tout envisager d'habiter ?
Taux de réponse 100 %

Si vous aviez le choix, dans quel(s) quartier(s) / commune(s) n'iriez-vous pas habiter ?
Taux de réponse 100 %

Vision sur l'attractivité de leur quartier pour de potentiels nouveaux habitants



Peuvent envisager de venir habiter dans votre quartier



Enquête OPM 2018



« Dans la région, citez-moi un lieu/quartier où vous ne voudriez surtout pas habiter ? » : peu en lien avec l'équipement des quartiers

Enquête « mode de vie »
ADEUS, 2012 - Échantillon
représentatif de près de 3 500
ménages

Rang	Quartier cité	Nombre de fois cité
1	« Neuhof » et « Polygone »	1723 + 51
2	« HautePierre »	1233
3	« Cronembourg » et « Cité nucléaire »	302 + 18
4	« Meinau »	212
5	« Quartiers chauds »	141
6	« Elsau »	129
7	« Strasbourg Banlieue »	63
8	« Port du Rhin »	57

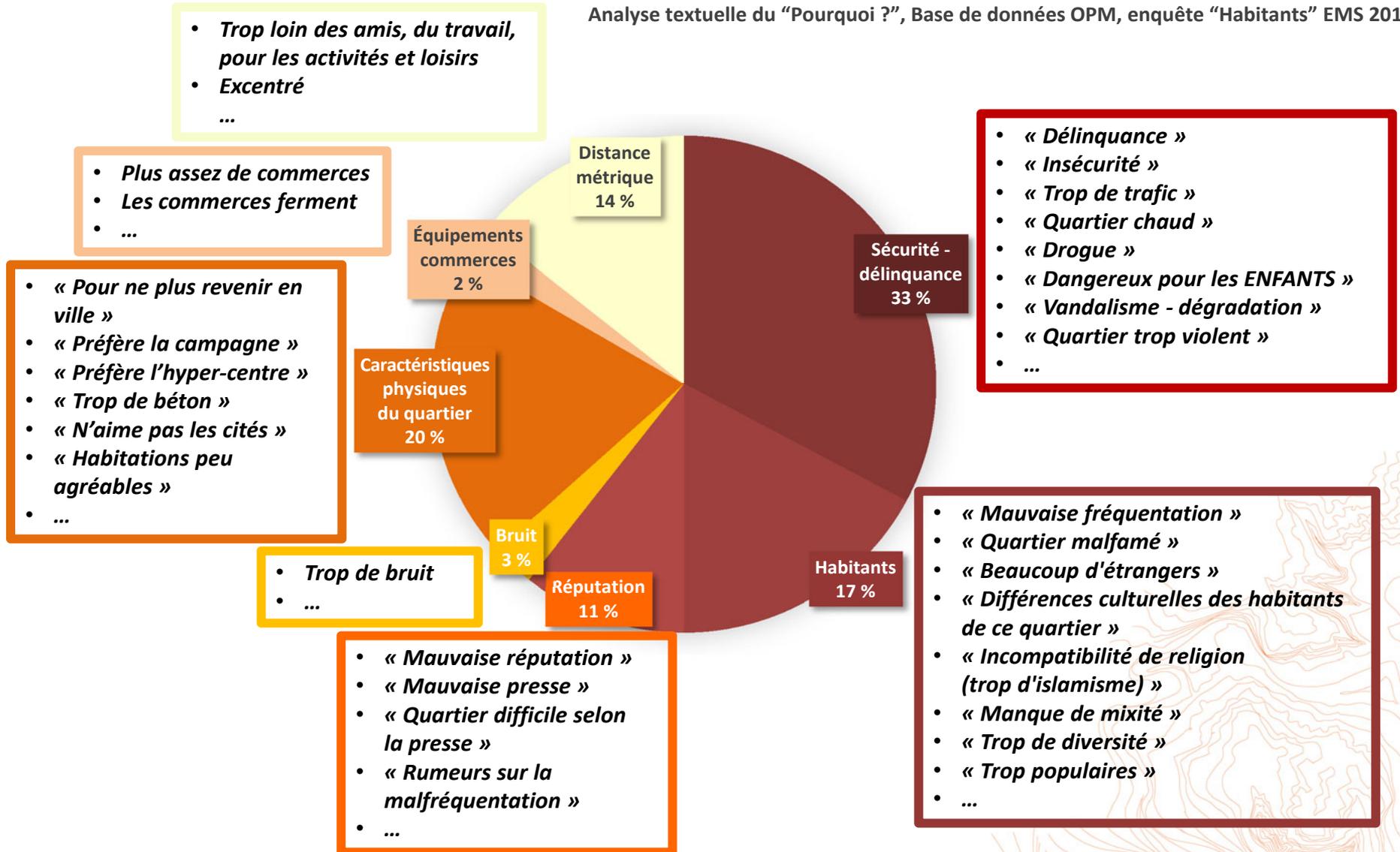
Motifs indiqués par les personnes enquêtées	Nombre de fois cités	Part
« Mauvaise réputation »	258	7 %
Raisons liées à l'autre (insécurité, délinquance, « trop d'étrangers », etc.)	1 955	50 %
Raisons liées aux composantes physiques du quartier (« trop de béton », « pas beau », etc.)	606	15 %
Raisons liées à la situation géographique (« trop loin du travail », « je n'aime pas la ville », etc.)	357	9 %
Pas de raison mentionnée	753	19 %

Plus de 75 % de ceux qui ont cité ces quartiers habitent en dehors de Strasbourg, dont plus de 50 % en dehors de l'Eurométropole.



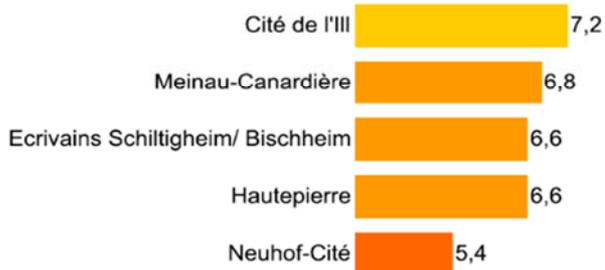
Raisons pour lesquelles les personnes déclarent ne pas pouvoir habiter au moins un des QPV cités

Analyse textuelle du "Pourquoi ?", Base de données OPM, enquête "Habitants" EMS 2018



Satisfaction générale à l'égard du quartier

Note sur 10



Un niveau de satisfaction supérieur à la moyenne de la part des habitants des 5 QPV

Satisfaction à l'égard des caractéristiques

Globalement, les points forts et faibles identifiés par les habitants et en moyenne sur les différents quartiers étudiés sont les suivants :

Points forts



Transports collectifs
Commerces
Ecoles

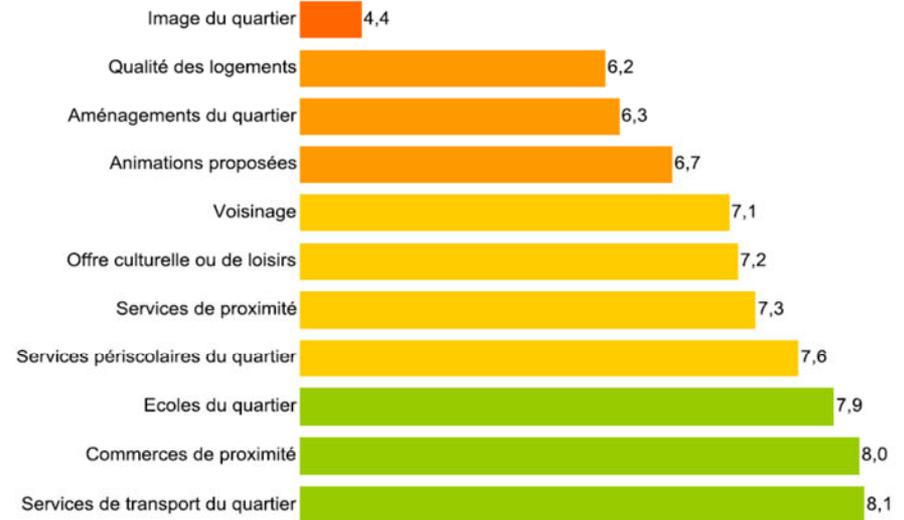
Points faibles



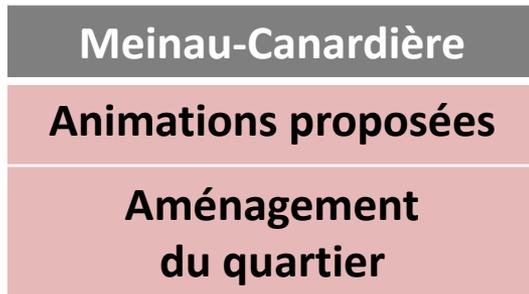
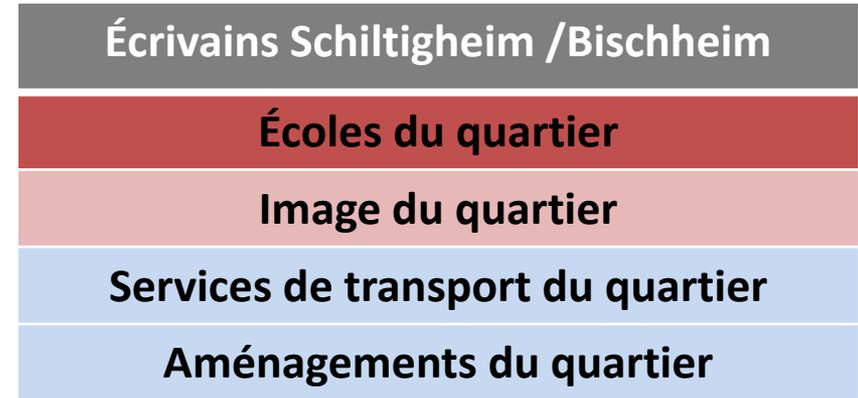
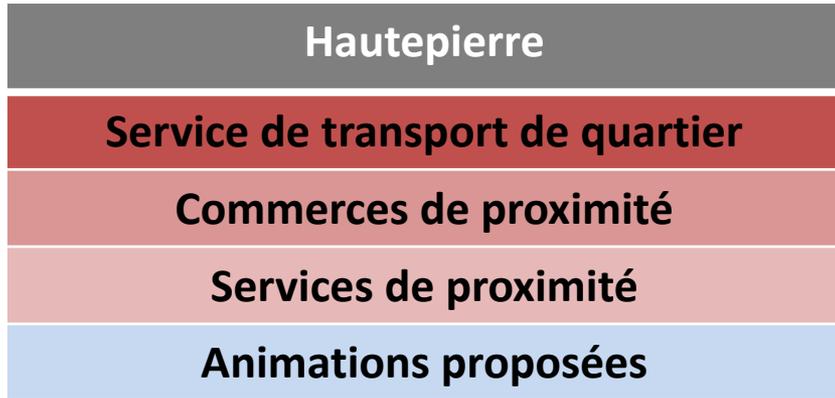
Image
Logements
Aménagements
Animations

Enquête OPM 2018

Satisfaction à l'égard des caractéristiques et services du quartier



Satisfaction des habitants des cinq QPV à l'égard des caractéristiques et des services de leur quartier



Surreprésenté



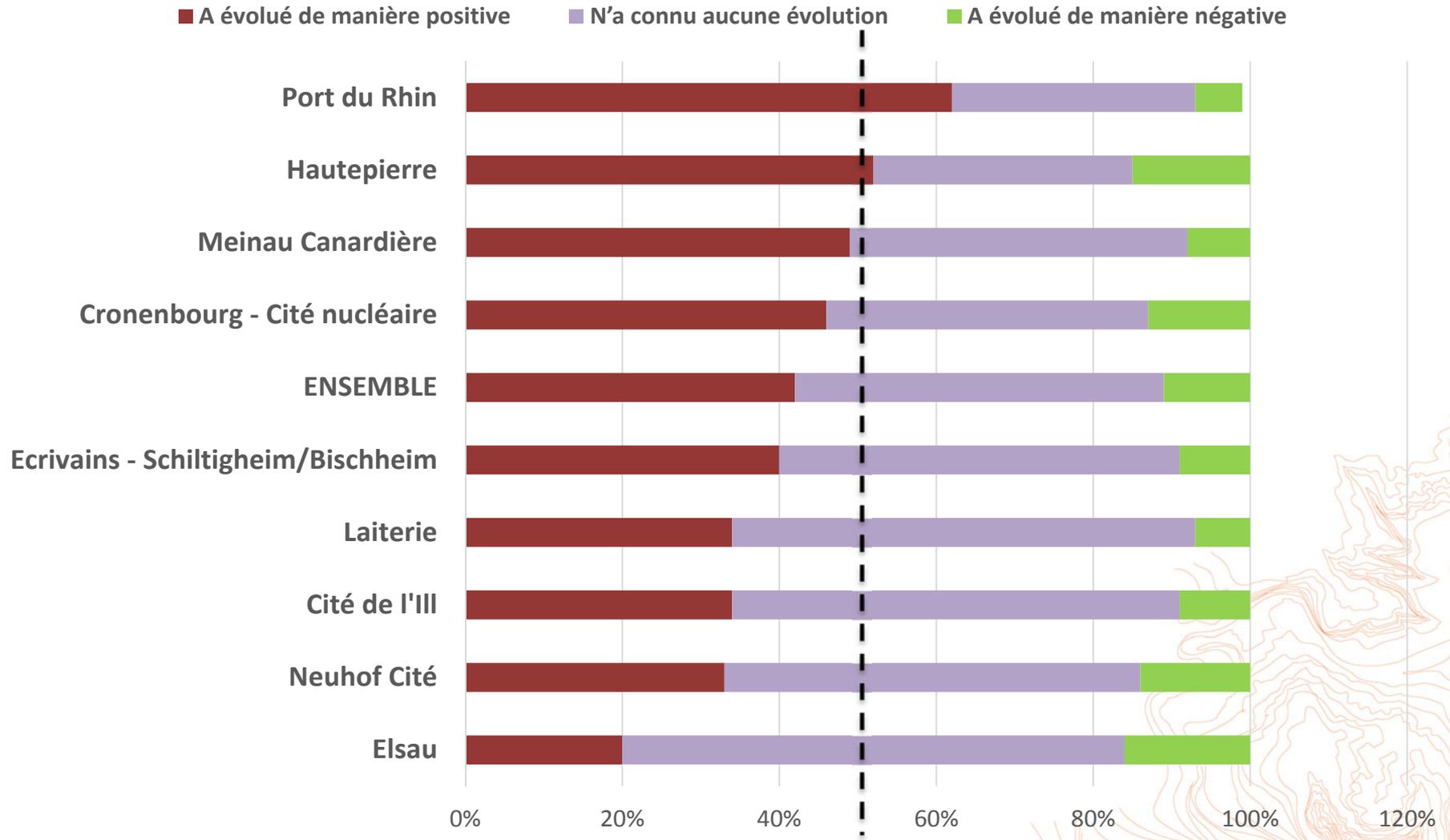
Sous représenté



Enquête OPM 2018

Évolution des quartiers vue par les habitants de l'Eurométropole

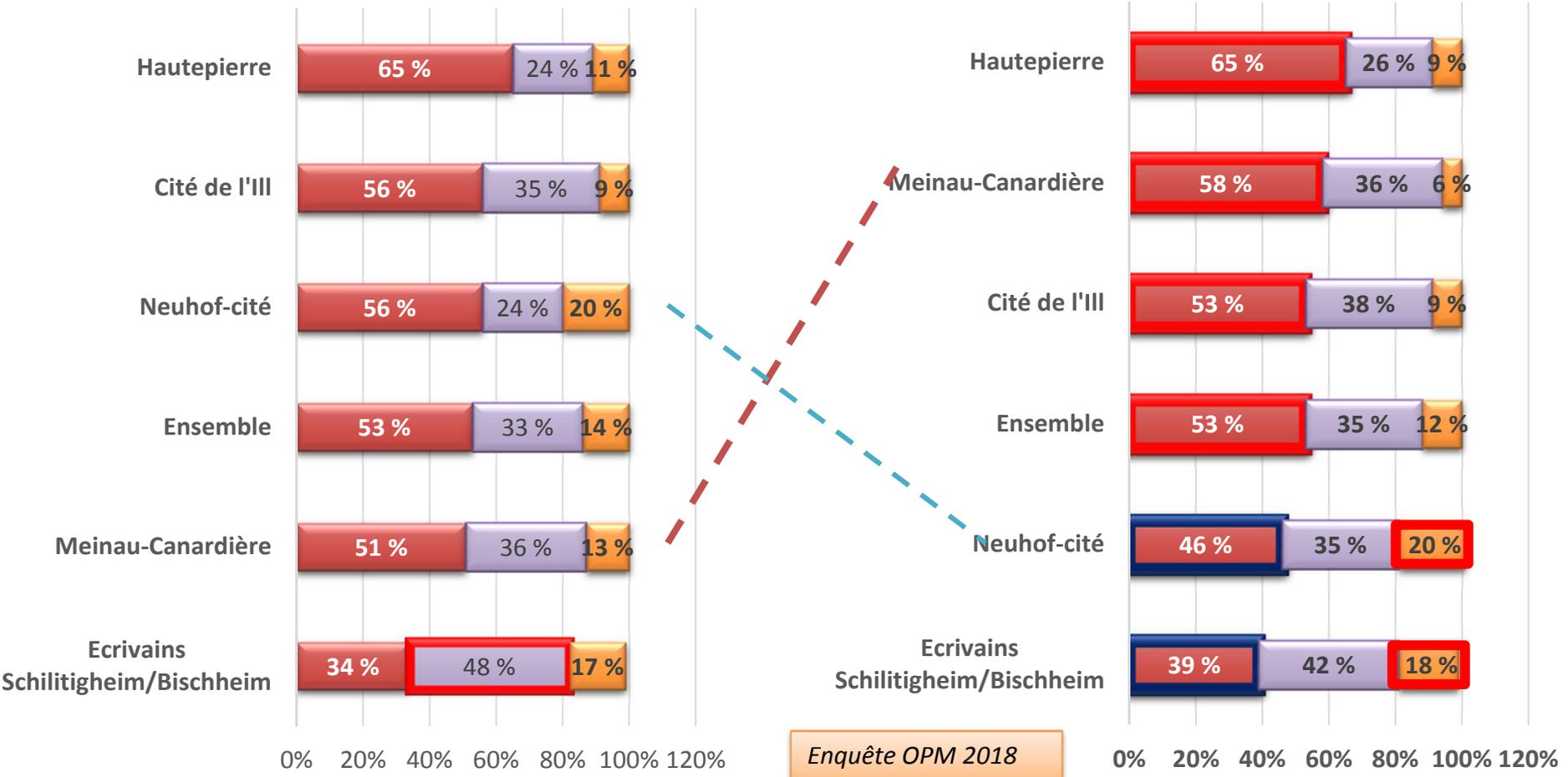
Pour chacun des quartiers que vous connaissez, que vous fréquentez ou au sein duquel vous avez habité, diriez-vous que le quartier a évolué de manière positive, négative ou n'a connu aucune évolution ?



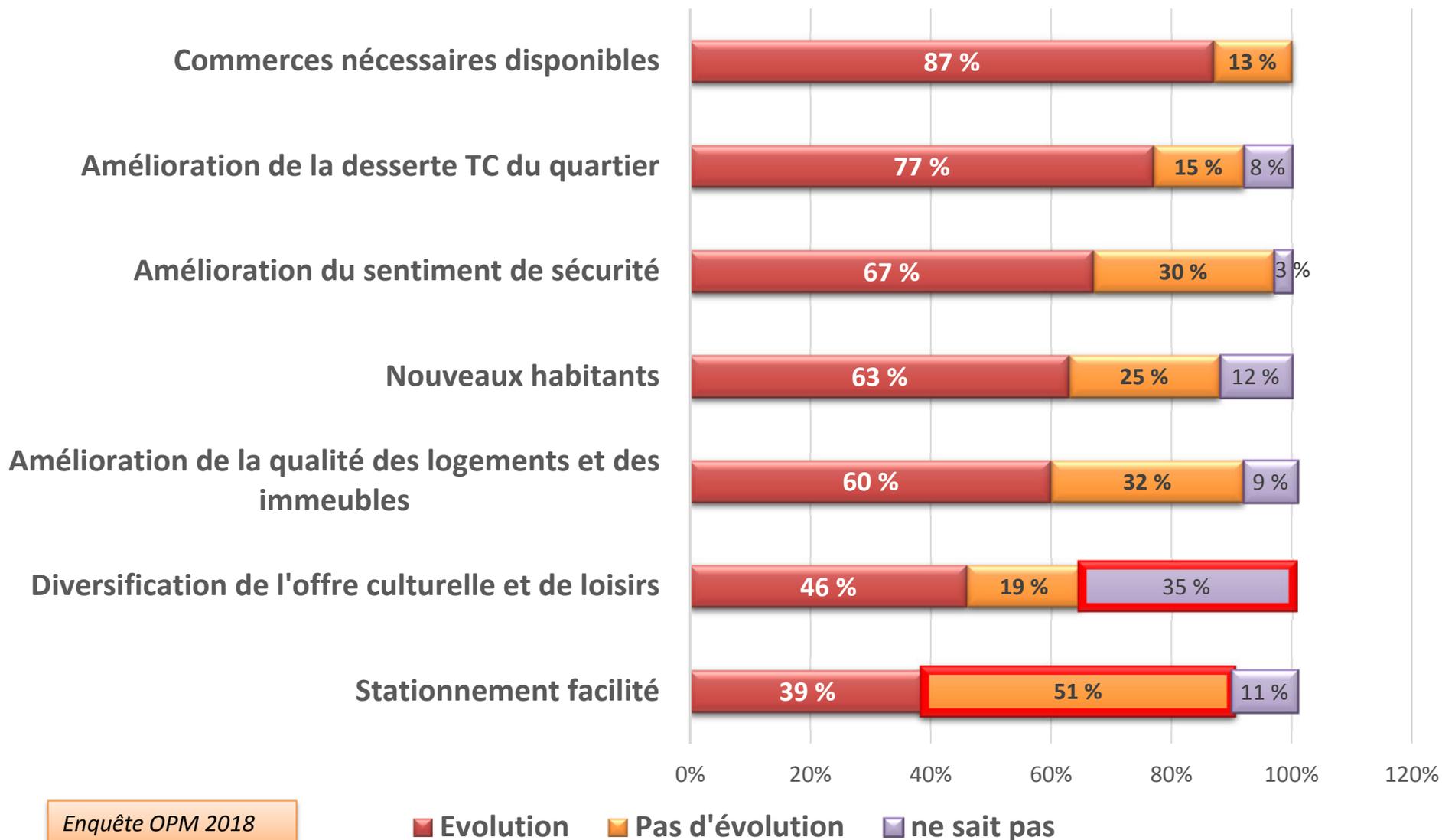
Perception des évolutions des quartiers vues par les habitants des QPV

- Le quartier s'est modifié
- Le quartier ne s'est pas modifié
- Ne sait pas

- S'est amélioré
- Est resté le même
- S'est dégradé

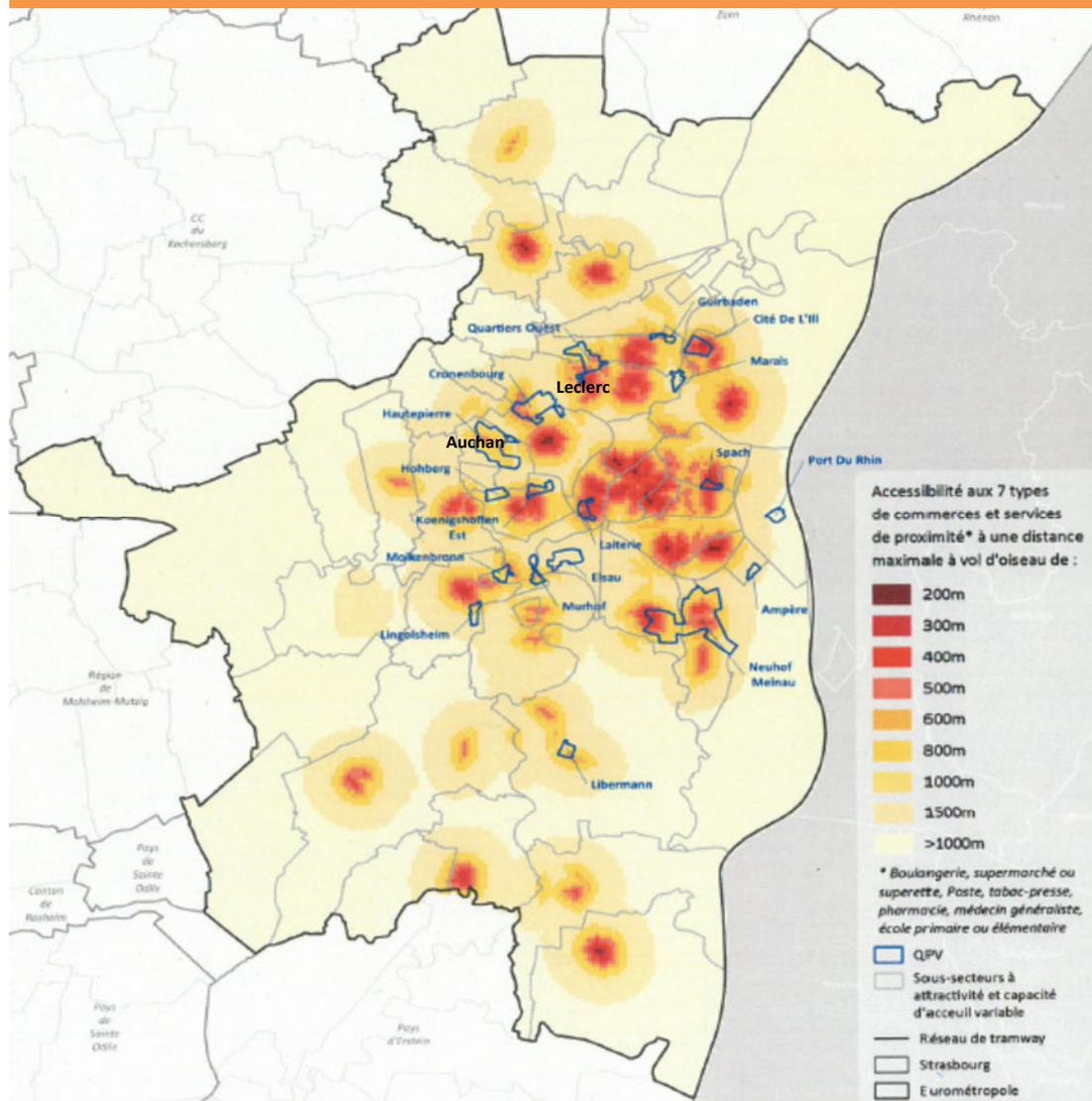


Perception des évolutions des quartiers vue par les habitants des QPV



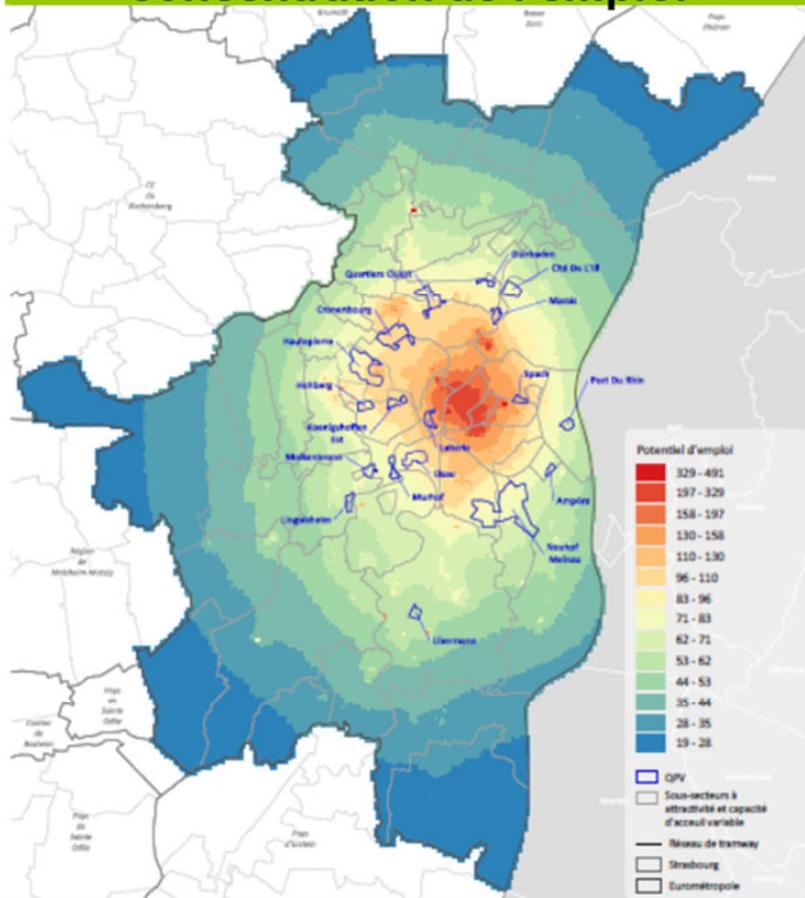
Une qualité de l'offre urbaine qui objective le ressenti positif des habitants

Une bonne accessibilité des quartiers QPV aux services de proximité



Une qualité de l'offre urbaine qui objective le ressenti positif des habitants

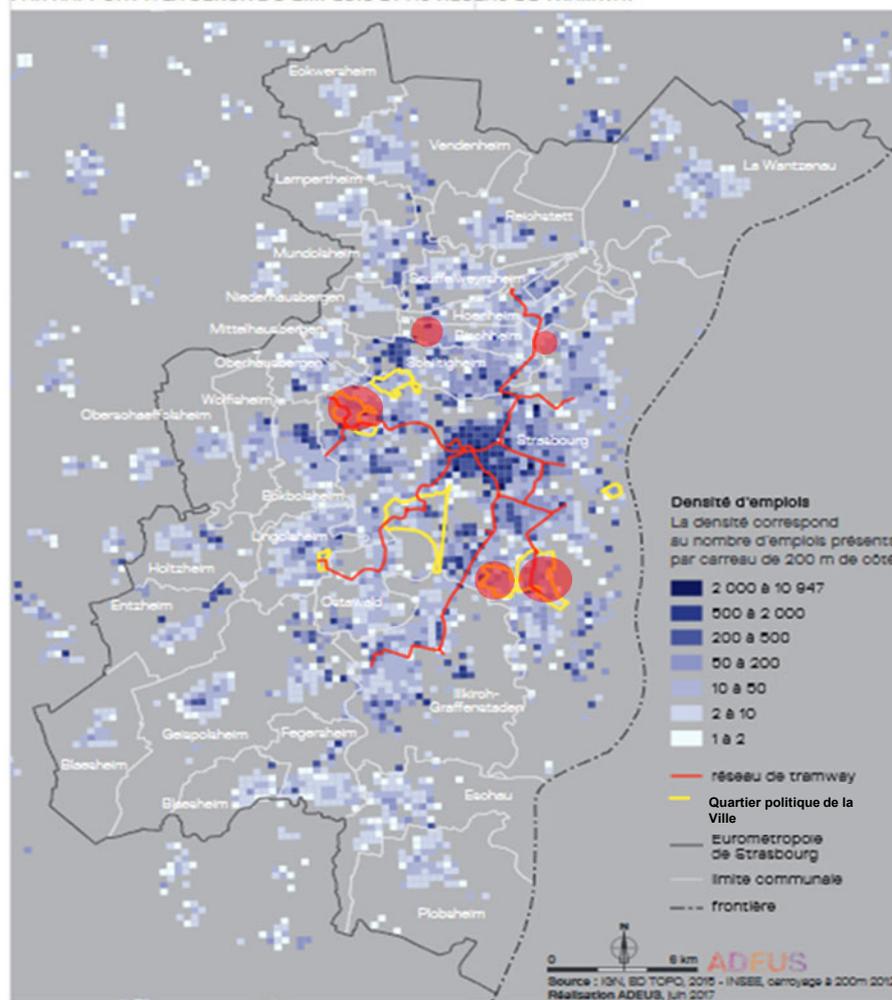
Proche des zones de concentration de l'emploi



Indice du potentiel d'emploi : permet de mesurer l'interaction générale d'un lieu avec l'ensemble des points d'emplois localisés sur le territoire :

Quartiers QPV, bien desservis par les transports en commun

LOCALISATION DES QUARTIERS EN DIFFICULTÉ PAR RAPPORT À LA DENSITÉ D'EMPLOIS ET AU RÉSEAU DE TRAMWAY



Enjeux pour la suite : croiser espace conçu, espace vécu et espace perçu

Des motifs qui renvoient à des éléments objectivables, mais aussi à des représentations mentales, à des réputations, à des opinions qui ne sont pas nécessairement objectivés et/ou objectivables

La nécessité de croiser perception et données permettant d'objectiver les caractéristiques et l'attractivité des quartiers

Par exemple :

☀ **Fonctionnement du marché immobilier :**

- Niveaux des prix du marché privé
- Délais de placement des produits
- Intérêt des promoteurs privés

☀ **Attractivité des établissements scolaires**

- Dérogations à la carte scolaire

☀ **Recensement des équipements, services et commerces sur un quartier et leur aire de rayonnement**

- Origine géographique des usagers

☀ **Diversification sociale ou non sur la durée**

- Profils et revenus des habitants en place et des nouveaux arrivants

☀ **Demandes pour un logement social**

- Profil des ménages selon les quartiers demandés
- Analyse de refus et motifs des refus y compris ceux des dispositifs d'accès prioritaires

(...)

Un travail à poursuivre et à inscrire dans la durée

Confronter des éléments objectifs concernant le niveau d'attractivité du quartier avec l'image et la réputation et inscrire cette observation dans la durée : ce travail fera l'objet de la mise en place d'un « **Baromètre** » des quartiers dans le cadre du Programme de Travail Partenarial 2019. Ce baromètre permettra de suivre les évolutions dans la durée.



Attractivité /
caractéristiques
fonctions des
quartiers



Image / réputation



Perception
des évolutions
par rapport
à l'impact
de la politique
de la ville

Équipe projet :

Sabine VETTER (cheffe de projet), Magali BISET, Camille MULLER

PTP 2018 – **Projet 2.1.5.1**

ADEUS – Décembre 2018

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

