



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



Les dynamiques de peuplement

à l'oeuvre dans l'agglomération mulhousienne





Avant-propos

Inscrite au Programme Partenarial de 2015, cette étude avait 3 objectifs :

- mieux connaître les dynamiques de peuplement dans l'agglomération ;
- repérer et analyser des exemples de politiques mises en oeuvre par les collectivités locales ;
- identifier des leviers transposables dans l'agglomération mulhousienne.

Toutefois, il est rapidement apparu au cours de l'étude que le 2^{ème} objectif ne pourrait être rempli. En effet, les recherches menées n'ont pas permis de « repérer des exemples de politiques mises en oeuvre par les collectivités locales » dans le champ du peuplement du parc immobilier privé. Des études existent mais ne concernent que le peuplement du parc locatif social.

Par conséquent, les membres du Comité de Pilotage ont décidé de réorienter l'étude en renforçant le travail mené pour le premier objectif. En complément, un benchmarking a permis de repérer des expériences intéressantes -à différentes échelles géographiques- qui peuvent donner des idées et des pistes pour l'agglomération mulhousienne.

C'est pour cette raison que l'étude ne s'intitule plus « benchmark des politiques de peuplement » mais « les dynamiques de peuplement à l'oeuvre dans l'agglomération mulhousienne ».

Avant-propos	-2
Introduction	-3
Synthèse	-4
De quoi parle-t-on ?	-6
<i>Mixité sociale et dynamiques de peuplement</i>	
<i>La péri-urbanisation à l'oeuvre sur le territoire de m2A</i>	
Solde migratoire et migrations résidentielles	-7
<i>La péri-urbanisation à l'oeuvre sur le territoire de m2A</i>	
<i>Quelles évolutions récentes des migrations résidentielles dans l'agglomération ?</i>	
Vers une moyennisation de l'agglomération ?	-10
<i>2007 : une agglomération avec une structure sociale affirmée</i>	
<i>2012 : vers une moyennisation de l'agglomération ?</i>	
<i>Des dynamiques de peuplement qui sont autant d'enjeux pour l'agglomération</i>	
Focus sur le cas mulhousien	-15
<i>Les particularités de Mulhouse</i>	
<i>Les agglomérations mulhousienne et stéphanoise, un passé comparable mais un présent différent</i>	
Quelle(s) stratégie(s) ? Quelques pistes	-17
Retours d'expériences	
<i>L'action de la Foncière</i>	
<i>Logement à l'échelle des quartiers en renouvellement urbain</i>	
<i>Le Design, symbole du nouveau stéphanois</i>	
<i>La planification et l'urbanisme, traits d'union entre peuplement et territoires</i>	
Perspectives	-21
Annexes	-22

Introduction

Mieux connaître les dynamiques de peuplement et les traduire dans les documents de planification

Depuis 2011, le **défi 2 du Programme Local de l'Habitat de m2A** propose « d'offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages ». L'objectif affiché est « d'attirer et fidéliser les ménages avec enfants, les actifs », notamment en équilibrant « les types et la gamme des logements produits pour que les ménages du territoire puissent, s'ils le souhaitent, rester dans l'agglomération, réaliser un parcours résidentiel complet, adapté à leurs moyens, tout en arrivant à attirer de nouvelles populations ». Cependant, afin de « garantir une cohésion sociale satisfaisante », il faut aussi « faire revenir sur Mulhouse, qui se paupérise, des ménages parmi les classes moyennes et supérieures qui, sans une sociologie équilibrée, ne pourra assurer sa fonction de ville-centre de l'agglomération »¹.

Signé en 2015, le **Contrat de ville de m2A s'intéresse aussi aux questions de peuplement, sous l'angle de la cohésion et de la mixité sociales**. Centré sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV), ce document est bâti autour de 3 piliers :

- développement économique,
- cadre de vie et renouvellement urbain,
- cohésion sociale.

Partant du diagnostic qui montre que les QPPV ont une vocation majoritairement résidentielle au sein de l'agglomération, le Contrat Unique suggère que ces territoires conservent « ce positionnement en matière d'habitat, [qui] est nécessaire dans l'offre urbaine de l'agglomération ». La volonté de la collectivité locale est donc « d'accompagner le développement [des] potentialités et de garantir à tous [les] habitants un cadre de vie de qualité »².

L'analyse de ces deux documents stratégiques de l'agglomération montre qu'**une meilleure connaissance des dynamiques de peuplement à l'oeuvre au sein de l'agglomération constitue un enjeu important des politiques publiques locales**. Il est d'autant plus important que m2A est soumise à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy. Cet article stipule que le contrat de ville doit comporter obligatoirement une Convention Intercommunale de Mixité qui définit :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale ;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- les modalités de coopération entre les organismes HLM et les titulaires de droits de réservation pour mettre en oeuvre les objectifs de la convention.

Le projet de loi Egalité et Citoyenneté, qui doit être discuté au Parlement au printemps 2016, renforce ce volet. Il s'appuie sur 3 axes : mieux répartir les logements sociaux dans les territoires (en renforçant le dispositif SRU), réformer les attributions de logements sociaux, réformer les loyers des logements sociaux.

¹ Toutes ces citations sont issues du PLH 2012/2017 de m2A

² Contrat unique pour la Politique de la Ville Mulhouse Alsace Agglomération 2015 - 2020, juin 2015



Les communes du sud de l'agglomération (ici Eschentzwiller) restent attractives pour les CSP supérieures.



Berrwiller fait partie de ces communes du nord de l'agglomération de plus en plus attractives pour les classes moyennes.



La ligne de faille qui structure socialement l'agglomération traverse Mulhouse en suivant la ligne de chemin de fer.



Entre 2007 et 2012, Sierentz a gagné 600 habitants. La commune bénéficie de la proximité de l'A35 et d'une gare TER.

Attractivité, peuplement : vers une « moyennisation »³ à l'échelle de l'agglomération

L'analyse dynamique de l'évolution des principales CSP des communes de l'agglomération mulhousienne permet de redessiner et d'affiner la carte de l'attractivité résidentielle de m2A.

Comme dans de nombreuses autres agglomérations françaises, la péri-urbanisation a été, et est encore, un moteur particulièrement dynamique de l'évolution du peuplement de l'agglomération mulhousienne. Elle obéit cependant à des logiques différentes suivant les territoires :

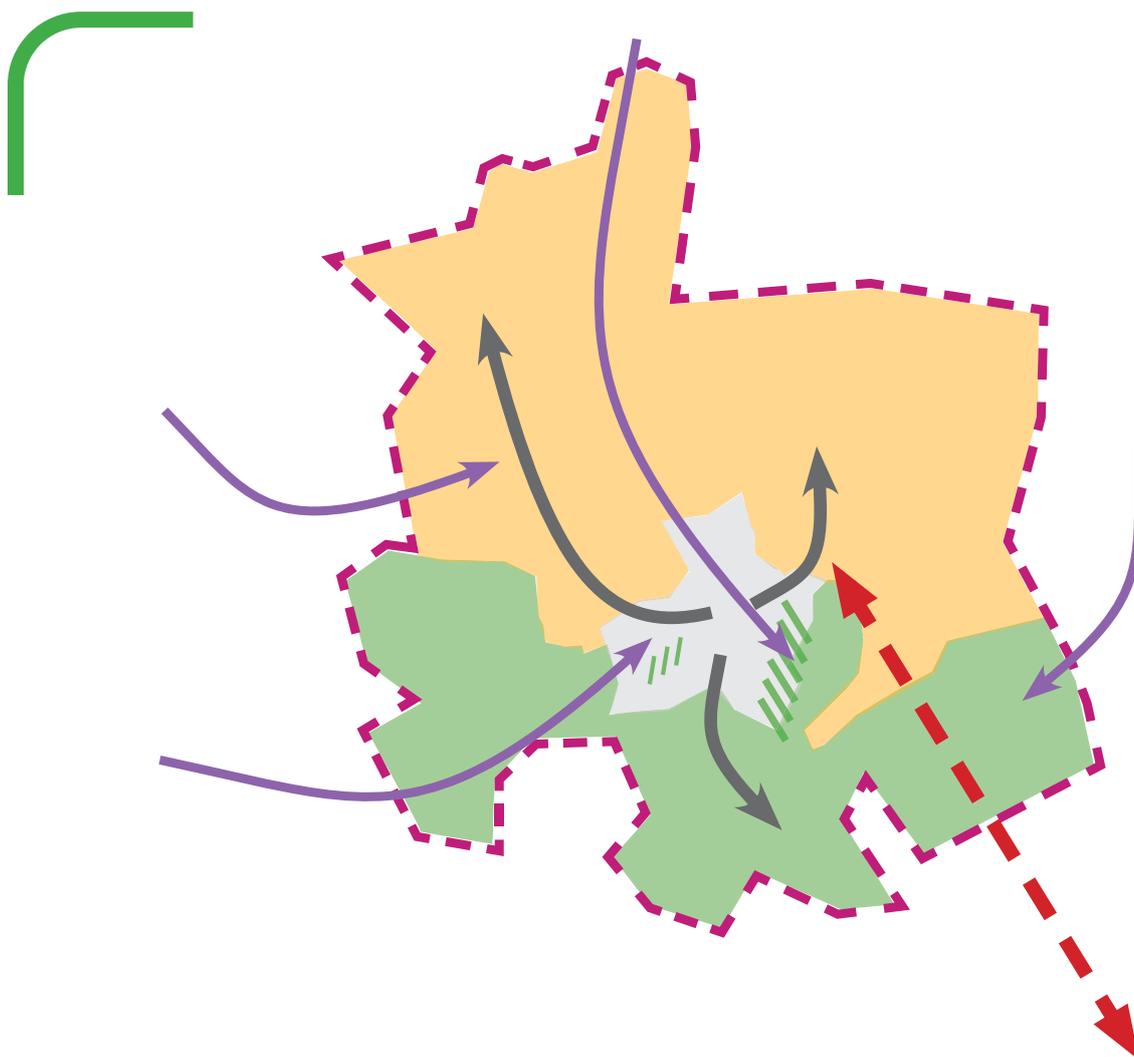
- **Le sud de l'agglomération a connu une péri-urbanisation « bourgeoise » et reste un secteur attractif pour les CSP supérieures.** Si ce phénomène semble s'essouffler, il est toujours un moteur important de la structuration sociologique de l'agglomération. Le secteur souffre toutefois d'une concurrence exacerbée de la part des communes situées le long de l'A35, notamment Sierentz et Kembs, qui captent de plus en plus de travailleurs frontaliers.
- **La plupart des communes du bassin potassique et de l'est de l'agglomération semblent profiter d'une attractivité renouvelée** qui leur permet notamment d'attirer les classes moyennes et les familles quittant Mulhouse. Ces ménages sont inscrits dans un parcours résidentiel classique alliant logement individuel, souvent pavillonnaire, et accession à la propriété. Le bassin Potassique profite d'une situation géographique médiane, à équidistance des principaux pôles d'emploi du département : l'agglomération bâloise, Colmar, Mulhouse, Belfort-Montbéliard et Thann-Cernay dans une moindre mesure.
- **La ville-centre reste un cas à part.** Mulhouse est traversée par la faille qui structure l'agglomération. De fait, le Rebberg concentre de plus en plus les CSP supérieures. Le secteur du vieux Dornach affiche lui aussi une attractivité pour les CSP supérieures, ce qui s'explique par la présence de maisons dans un tissu urbain préservé et une ambiance de « village ». Les autres quartiers de Mulhouse n'attirent pas ou peu les CSP supérieures. Par ailleurs, le modèle du quartier populaire ouvrier semble avoir vécu à Mulhouse.

Un travail de benchmarking permet de mettre en avant des stratégies qui cherchent à influencer sur le peuplement en modifiant l'image de la ville. C'est le cas de St Etienne avec le design.

Des outils existent et ce à différentes échelles. La mixité sociale est un des axes forts de l'action de l'ANRU dans les quartiers prioritaires. L'action de l'Association Foncière Logement⁴ semble positive, mais son impact est faible au-delà de l'opération. **Les documents de planification**, surtout les SCoT, les PLH et les PLU/PLUi, **constituent quant à eux un levier pour agir sur le peuplement d'un territoire**, grâce notamment à leur action sur l'économie et le foncier/l'immobilier. Ils permettent d'encadrer la péri-urbanisation.

³ Terme sociologique utilisé pour désigner le fait qu'une proportion très majoritaire de personnes estiment faire partie des groupes sociaux « moyens » ou aspirent à s'y intégrer

⁴ Association nationale créée en 2003 à l'initiative de l'ANRU, d'Action Logement et des bailleurs sociaux pour « produire des logements locatifs à destination des salariés pour diversifier l'habitat dans les secteurs en réhabilitation. »



Comment le peuplement structure-t-il l'agglomération mulhousienne ?

 **Les communes du nord et de l'est de l'agglomération** sont marquées par une croissance des classes moyennes dans leur population

 **Les communes du sud de l'agglomération** sont marquées par un relatif essoufflement de leur attractivité résidentielle.

 **Mulhouse**, la ville-centre, reste attractive pour les CSP supérieures, notamment 3 quartiers :

 *Dornach*
 *le Rebberg et le centre historique*

Quelles sont les dynamiques à l'oeuvre ?

 **Des ménages quittent Mulhouse pour s'installer dans sa périphérie.**

 **Des ménages s'installent à Mulhouse ou dans son agglomération.**

 **L'agglomération mulhousienne** (notamment sa partie orientale) subit la concurrence des communes situées le long de l'A35, qui connaissent une forte croissance résidentielle.



Mixité sociale et dynamiques de peuplement

Comment définir le peuplement, la mixité sociale et l'attractivité résidentielle ?

Le **peuplement** peut être défini ainsi : « **ensemble des personnes occupant un territoire, un espace géographique déterminé. Action de peupler, de constituer ou d'accroître la population d'un territoire** »⁵.

La **mixité sociale**⁶ est mobilisée dans les **différentes politiques urbaines depuis 35 ans**. Elle a été introduite dans le droit français par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991, qui évoque la « *coexistence des diverses catégories sociales dans chaque agglomération* ». La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dite loi SRU, du 13 décembre 2000, renforce l'objectif de mixité sociale dans les communes et EPCI en l'accompagnant d'un objectif chiffré de logements sociaux (le fameux taux de 20% SRU). Si une commune astreinte à cet objectif ne l'atteint pas, elle peut être soumise à une amende. L'objectif de mixité sociale est donc rattaché à une logique d'équilibre, ou de rééquilibrage, de l'offre de logements sociaux⁷.

Pour influencer le peuplement, l'une des voies consiste à travailler sur l'attractivité résidentielle d'un territoire. C'est une notion complexe, protéiforme. **L'attractivité d'un territoire renvoie à sa capacité à attirer durablement différentes formes de ressources** (humaines, économiques et financières). Cette notion induit donc une forme de **concurrence entre les territoires**, pour attirer (ou conserver) notamment les catégories socio-professionnelles supérieures. Le marketing territorial est un avatar de cette concurrence. Il s'agit « *d'éclairer les décideurs afin qu'ils puissent renforcer l'attrait de leur territoire. Il ne s'agit plus seulement de faire mais de faire savoir en valorisant les ressources locales et les projets en cours. À la traditionnelle vente des « produits de la ville » (biens et services) s'ajoute désormais la vente de la « ville comme produit* »⁸.

Quels sont les enjeux pour l'agglomération mulhousienne ?

Dans un contexte de crise économique et de concurrence exacerbée entre les territoires, les conséquences sur ces derniers peuvent être fortes à moyen et long terme. **Quels(s) impact(s) a l'attractivité du territoire sur les dynamiques de peuplement ?**

À l'échelle de l'agglomération mulhousienne, les dynamiques de peuplement génèrent des enjeux sur le marché de l'immobilier et du foncier, sur l'école et sur l'emploi, avec la particularité locale de l'emploi frontalier.

Toutefois, avant de s'intéresser à ces enjeux, il convient de regarder l'évolution du solde migratoire des communes composant m2A, mais aussi de la spécialisation des territoires à la lumière de l'analyse de l'évolution des Catégories Socio-Professionnelles. Cela permettra de souligner le rôle de la péri-urbanisation dans la mécanique de recomposition du peuplement de l'agglomération mulhousienne.

Gentrification, péri-urbanisation, relégation ... De quoi parle-t-on ?

Évoquer l'attractivité résidentielle d'un territoire revient souvent à parler de spécialisation socio-spatiale, de relégation ou encore de péri-urbanisation. Dans un article paru en 2006, « *la ville à trois vitesses* »⁹, Jacques Donzelot a synthétisé ces concepts en les caractérisant par la nature de l'entre-soi qu'ils génèrent. Bien entendu, ces « idéaux-type » sont des objets de la recherche qui ne peuvent s'appliquer in extenso dans une analyse territoriale. En outre, le modèle proposé par J. Donzelot semble mal s'appliquer aux vieux territoires industriels car il laisse de côté les quartiers ouvriers des villes, qui sont souvent restés des quartiers populaires. Cependant, l'approche développée par J. Donzelot est intéressante pour comprendre et définir les phénomènes :

- La ville de « **la relégation des cités d'habitat social** » génère un « **entre-soi contraint**, au sens où le libre choix figure pour une part bien minime dans la construction du voisinage ».
- La ville de « **la péri-urbanisation des classes moyennes** » génère un « **entre-soi protecteur** » recherchés par les habitants dont « *la vie est faite de déplacements importants* » (mouvements pendulaires).
- La ville de « **la gentrification** » se caractérise par un mouvement de retour en ville. Ce dernier génère un « **entre-soi sélectif** » qui est « *le produit naturel du marché* » immobilier.

⁵ www.cnrtl.fr

⁶ « *La mixité sociale, entendue comme la distribution uniforme des différentes catégories de populations dans l'espace, n'existe dans aucune ville du monde. Les situations de diversité résidentielle sont l'exception —souvent provisoire— plutôt que la règle. La spécialisation sociale des espaces résidentiels paraît au contraire consubstantielle à la ville moderne* » in Renaud Epstein, Thomas Kirszbaum, *l'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines, Regards sur l'actualité*, juillet 2003.

⁷ Id.

⁸ *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Université Dauphine, juillet 2010

⁹ Jacques Donzelot, *la ville à trois vitesses*, revue Esprit, 2006





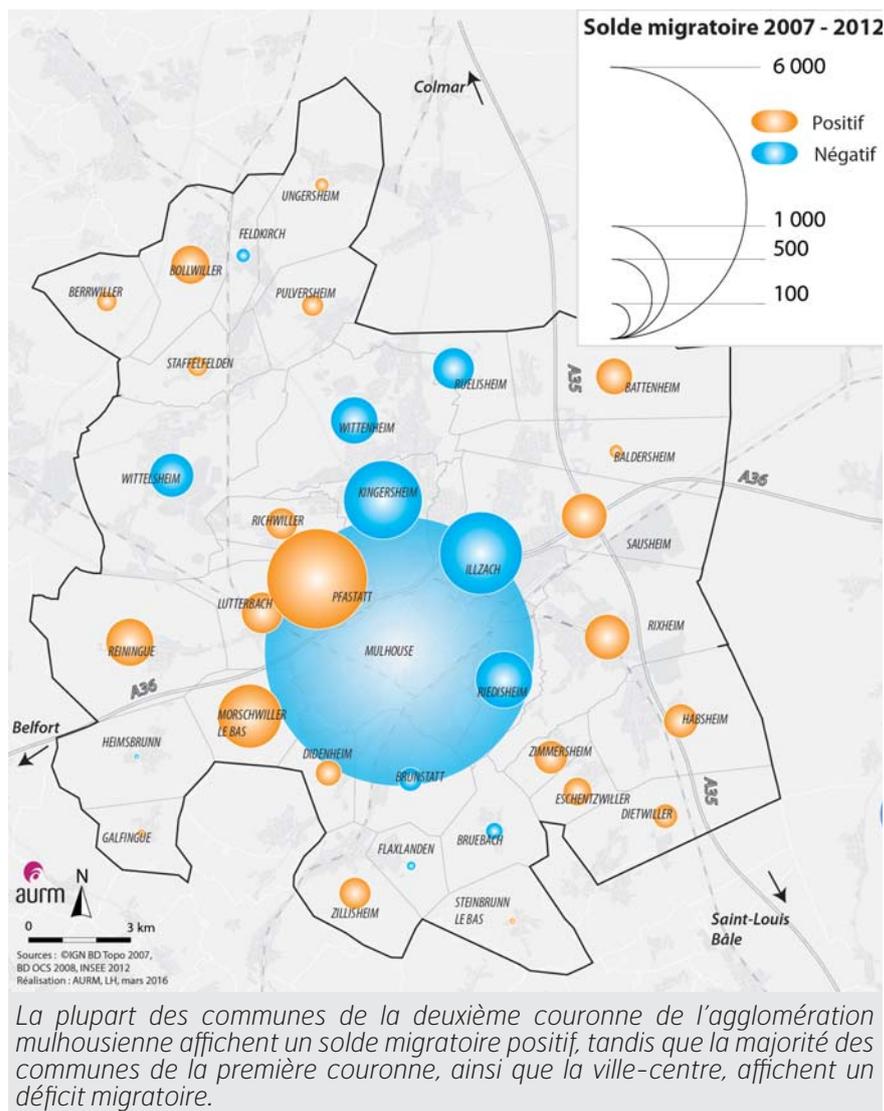
La péri-urbanisation à l'oeuvre sur le territoire de m2A

A l'instar des autres grandes agglomérations de la Région Grand Est, m2A affiche un solde migratoire négatif entre 2007 et 2012 (- 4 915 personnes). **Il y a donc eu plus de personnes qui ont quitté m2A que de personnes qui s'y sont installées.**

Cette caractéristique témoigne donc d'une attractivité résidentielle moindre. Pour autant, cela cache d'importantes disparités entre les différents secteurs composant l'agglomération. Ainsi, la majorité des communes de la deuxième couronne de m2A affichent un solde migratoire positif, tandis que les communes de la première couronne affichent un déficit migratoire. Mulhouse se distingue par un déficit migratoire très fort (-5 419 personnes entre 2007 et 2012).

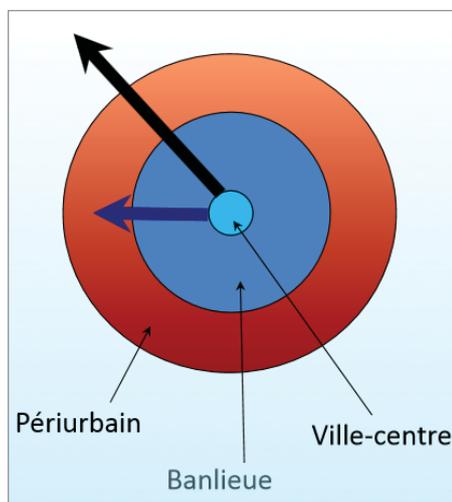
Ces phénomènes sont communs à de nombreuses autres agglomérations françaises : « la force centrifuge stimule la péri-urbanisation. Les agglomérations sont de plus en plus concurrencées par leur propre couronne périurbaine (croissance en dehors de la ville agglomérée) »¹⁰.

Solde migratoire des communes de m2A



La plupart des communes de la deuxième couronne de l'agglomération mulhousienne affichent un solde migratoire positif, tandis que la majorité des communes de la première couronne, ainsi que la ville-centre, affichent un déficit migratoire.

La force centrifuge alimente la péri-urbanisation (source : Paris-Dauphine)



¹⁰ Université Paris-Dauphine, Chaire Ville et Immobilier, l'attractivité résidentielle en questions, juin 2010

Définitions : soldes naturel et migratoire (source INSEE)

- **Le solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.
- **Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Evolution comparée des soldes naturel et migratoire des principales agglomérations de la Région Grand Est et de St-Etienne Métropole

	Population 2007	Population 2012	Solde naturel	Solde migratoire
m2a	262 057	264 723	0,6%	-0,4%
Strasbourg Eurométropole	468 019	473 375	0,6%	-0,4%
Grand Nancy	257 297	256 043	0,4%	-0,5%
Metz Métropole	226 199	222 560	0,4%	-0,8%
Région Grand Est	5 506 616	5 548 955	0,3%	-0,2%
St-Etienne Métropole	390 180	389 153	0,4%	-0,5%
France métropolitaine	61 795 238	63 375 971	0,4%	0,1%

Source : Recensements INSEE



Quelles évolutions récentes des migrations résidentielles dans l'agglomération ?

L'analyse des migrations résidentielles entre 2003 et 2008 permet de montrer que le solde migratoire positif de la deuxième couronne de l'agglomération mulhousienne n'est pas récent et est alimenté par la péri-urbanisation. Les données disponibles permettent aussi de caractériser les migrations résidentielles.

1^{er} enseignement : la majorité des communes de l'agglomération affichent un solde résidentiel positif (i.e. plus d'entrées que de sorties)

Entre 2003 et 2008, **10 communes de l'agglomération affichent des soldes très positifs**. Il s'agit d'Ungersheim, Pulversheim, Reiningue, Morschwiller-le-bas, Didenheim, Galfingue, Zillisheim, Flaxlanden, Bruebach et Eschentzwiller. Le solde de quelques-unes de ces communes peut s'expliquer par des opérations immobilières d'envergure, comme par exemple le Kirchberg à Morschwiller-le-bas.

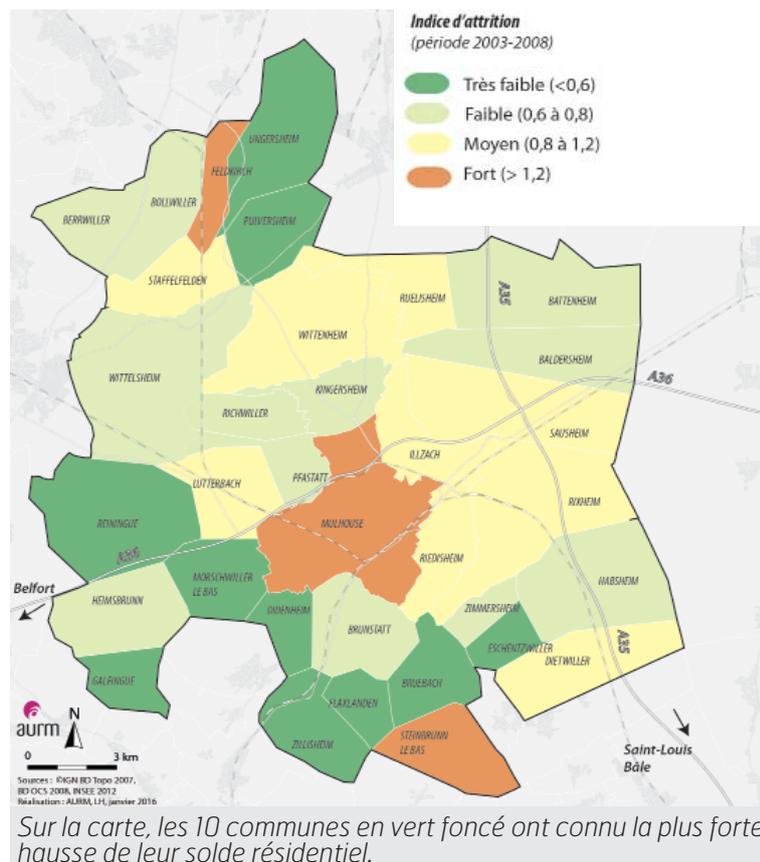
A contrario, seules 3 communes se caractérisent par un déficit résidentiel marqué. Il s'agit de Mulhouse, Feldkirch et Steinbrunn-le-bas. Mulhouse subit les effets de la péri-urbanisation. Les deux dernières sont de petites communes de la deuxième couronne avec un marché immobilier peu dynamique.

2^{ème} enseignement : la ville-centre et les deux principales communes de l'agglomération se caractérisent par un déficit résidentiel des CSP supérieures

On retrouve donc 3 des plus grandes communes de l'agglomération, et notamment la ville-centre, qui affichent un déficit parfois marqué. Mulhouse, Illzach et Wittenheim se caractérisent par la présence de Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, un taux élevé de logements sociaux, de logements construits entre 1948 et 1974 et des revenus médians annuels relativement faibles. Ces indicateurs appartiennent à la liste des facteurs explicatifs d'une attractivité résidentielle négative mis en avant dans une étude réalisée en 2010 par l'Université Paris-Dauphine, avec « la densité importante d'établissements d'enseignement supérieur et la grande taille [exprimée en nombre d'habitants] »¹¹.

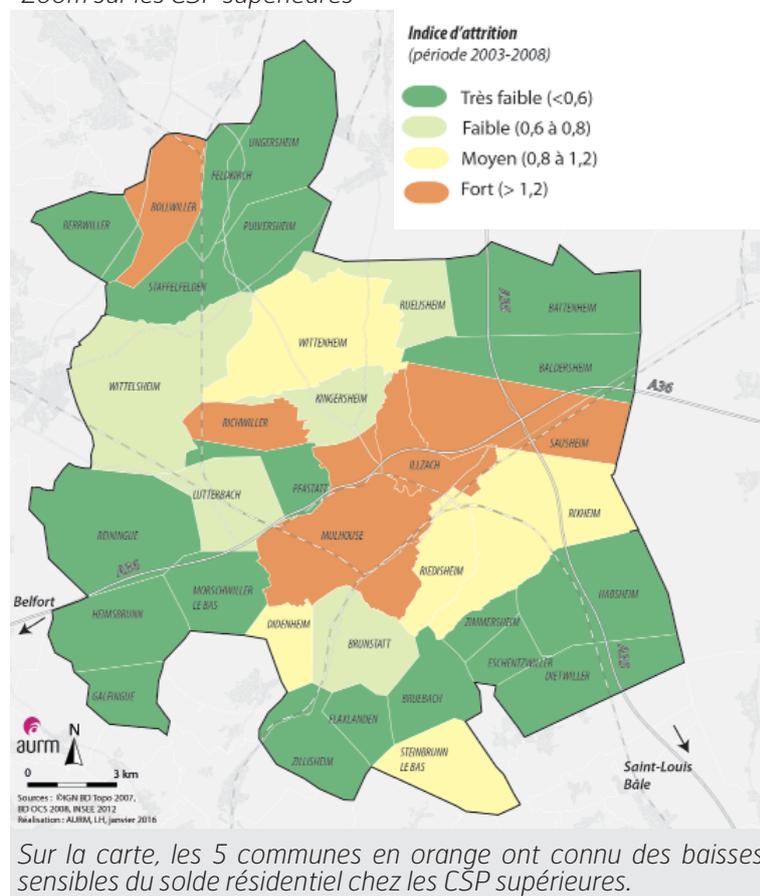
11 Cf l'étude de Paris-Dauphine citée p.7

Les migrations résidentielles dans l'agglomération mulhousienne



Sur la carte, les 10 communes en vert foncé ont connu la plus forte hausse de leur solde résidentiel.

Les migrations résidentielles dans l'agglomération mulhousienne - Zoom sur les CSP supérieures -



Sur la carte, les 5 communes en orange ont connu des baisses sensibles du solde résidentiel chez les CSP supérieures.



Elles cumulent donc a priori des inconvénients en termes d'attractivité résidentielle pour les CSP supérieures. Ces dernières continuent de privilégier les communes du sud de l'agglomération (Zillisheim, Flaxlanden, Bruebach, Eschentzwiller), mais aussi la majorité des communes de la deuxième couronne de l'agglomération mulhousienne.

3^{ème} enseignement : les familles quittent Mulhouse pour s'installer en périphérie

Ce phénomène est classique pour une agglomération de la taille de Mulhouse. Les familles sont attirées par l'offre pavillonnaire de la périphérie mulhousienne. L'espace urbain est un espace dense, qui offre peu de logements individuels. Quand elle s'agrandit, une famille privilégie bien souvent une maison à un appartement, même grand. Une étude menée en 2010 par l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin confirme cette analyse : « la maison individuelle constitue toujours le bien désiré pour une large majorité des ménages, et davantage dans le cadre d'une seconde acquisition. L'envie de résider dans une ville-centre semble s'estomper avec l'avancée dans le parcours résidentiel »¹².

Ce phénomène s'inscrit dans la durée. Ainsi, de 1999 à 2012, seules 3 des 34 communes de m2A ont vu leur nombre de familles baisser. Il s'agit de Mulhouse, Riedisheim et Sausheim¹³.

Méthode : l'indice d'attrition

Il permet de mesurer le phénomène de perte d'un public sur un territoire donné.

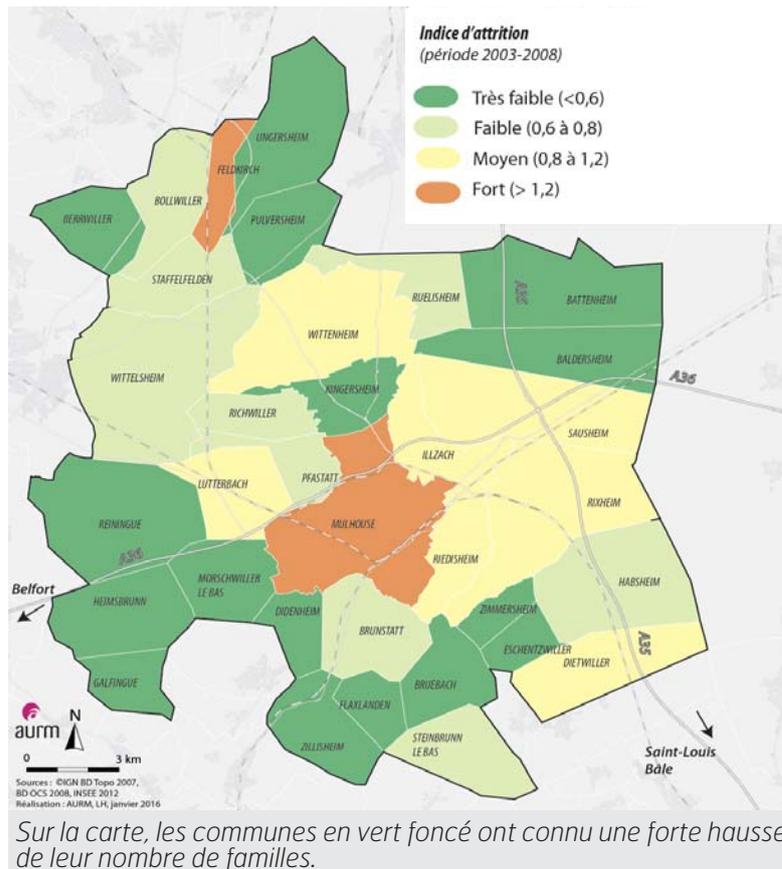
Appliqué ici aux migrations résidentielles, il permet de déterminer les gains ou pertes résidentiels des communes.

Ainsi, dans les 3 cartes exposées ici, un indice supérieur à 1 caractérisera une commune affichant une perte résidentielle, tandis qu'un indice inférieur à 1 caractérisera une commune ayant connu un gain résidentiel.

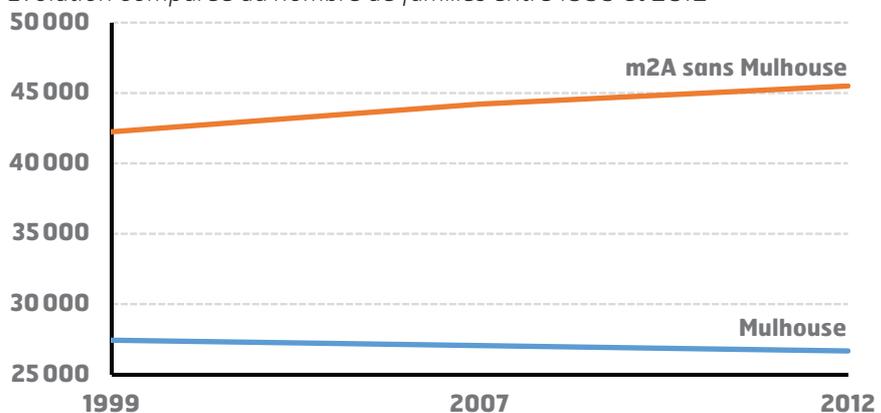
¹² Quels parcours résidentiels dans le Haut-Rhin aujourd'hui? ODH 68, habiter le Haut-Rhin, hors-série du bulletin d'information, août 2010. Cette enquête a été menée auprès de 220 ménages ayant fait appel aux services de l'ADIL 68, à laquelle l'ODH 68 est adossée.

¹³ Voir les statistiques détaillées en annexes

Les migrations résidentielles dans l'agglomération mulhousienne - Zoom sur les familles -



Evolution comparée du nombre de familles entre 1999 et 2012



Source : Recensements INSEE

Définition : les migrations résidentielles (source INSEE)

Grâce au recensement de la population, il est possible de connaître les caractéristiques des flux de population entre 2003 et 2008, c'est à dire dans les 5 ans avant l'enquête du recensement.

Les mouvements de population se déclinent en trois grandes familles :

- les mouvements internes (cabotage), c'est à dire les personnes qui ont changé de domicile au sein du territoire entre 2003 et 2008 ;
- les entrées : personnes qui ont emménagé au sein du territoire entre 2003 et 2008 ;
- les sorties : personnes qui ont quitté le territoire entre 2003 et 2008.

2007 : une agglomération avec une structure sociale affirmée

L'analyse de la répartition des catégories socio-professionnelles (CSP) à l'échelle de m2A montre que Mulhouse et la majorité des communes du bassin potassique affichent une mixité forte, c'est à dire que leur population est diversifiée. La plupart des communes du sud de l'agglomération se caractérisent elles par une mixité sociale plus faible.

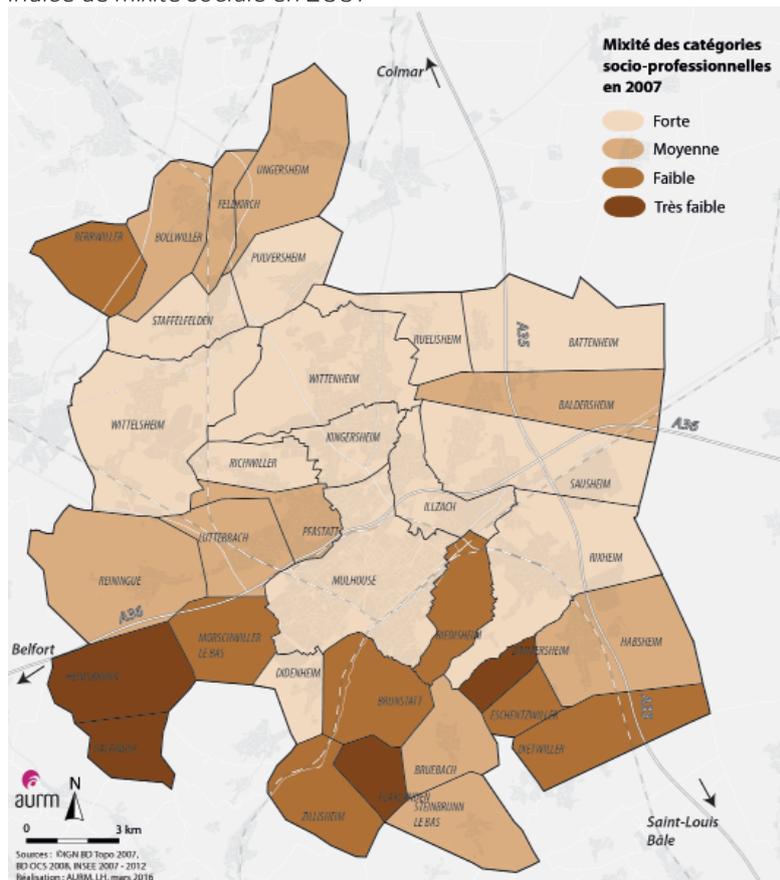
Comment caractériser la structure sociale des communes ?

Calculées au travers des CSP, les différences de mixité sociale communale s'expliquent très souvent par la tension entre présence de CSP supérieures et présence d'ouvriers : **là où les CSP supérieures sont surreprésentées, les ouvriers sont souvent sous-représentés.** Ainsi, la faible mixité sociale des communes du sud de l'agglomération s'explique par ce phénomène. En revanche, la sous-représentation des CSP supérieures n'est pas systématiquement synonyme d'absence de mixité sociale et de sur-représentation des ouvriers. **La variable la plus importante du degré de mixité sociale d'une commune semble donc être le degré de sur-représentation des CSP supérieures.**

A l'échelle de l'agglomération mulhousienne, deux explications peuvent être avancées pour appréhender ces déséquilibres. La première est historique : **Mulhouse et les communes du bassin potassique sont des territoires dont le peuplement a été marqué par l'industrie et l'immigration.**

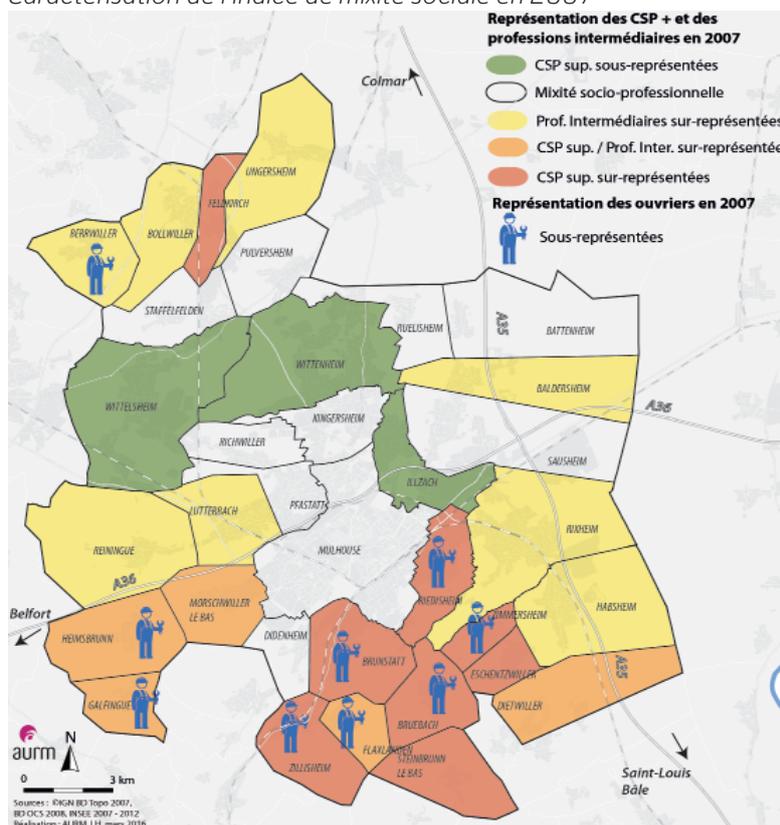
La seconde est liée à la formidable croissance qu'a connu le pôle économique bâlois. Bâle est aujourd'hui une des capitales mondiales de la chimie et de la pharmacie. Elle abrite notamment les sièges sociaux de deux leaders mondiaux de la chimie pharmaceutique et des biotechnologies, Roche et Novartis. La plupart des communes du sud de l'agglomération offrent un cadre de vie agréable et préservé à moins de 25 kms de Bâle. Elles attirent donc des cadres et professions intellectuelles supérieures travaillant dans l'agglomération bâloise.

Indice de mixité sociale en 2007



Plus une commune cumule des sous ou des sur-représentations de n'importe quelle CSP, plus son indice de mixité sociale sera fort (voir annexes p. 23 pour plus de détails). Ainsi en 2007, 4 communes de m2A, Heimsbrunn, Galfingue, Flaxlanden et Zimmersheim, affichaient un indice de mixité sociale très fort, signe d'une mixité sociale très faible.

Caractérisation de l'indice de mixité sociale en 2007



2012 : vers une moyennisation de l'agglomération ?

En 2012, l'analyse de l'indice de mixité sociale des communes de m2A montre la même structure qu'en 2007 : les communes du sud affichent toujours une mixité faible. Par contre, ce ne sont plus les mêmes communes. La faible mixité sociale concerne maintenant Galfingue, Zimmersheim, Eschentzwiller et Dietwiller.

En revanche, l'analyse des caractéristiques expliquant l'indice de mixité sociale révèle de nombreux changements. La sur-représentation des CSP supérieures, accompagnée de la sous-représentation des ouvriers s'est diffusée dans le sud de l'agglomération, notamment dans les communes du sud-est, comme Eschentzwiller, Dietwiller et Zimmersheim. Dans le bassin potassique, la sous-représentation des CSP supérieures s'est largement atténuée, et ne concerne plus que Wittelsheim et Illzach.

C'est sans doute le signe d'une « moyennisation » du bassin potassique, c'est à dire d'une diversification du peuplement des communes qui le composent.

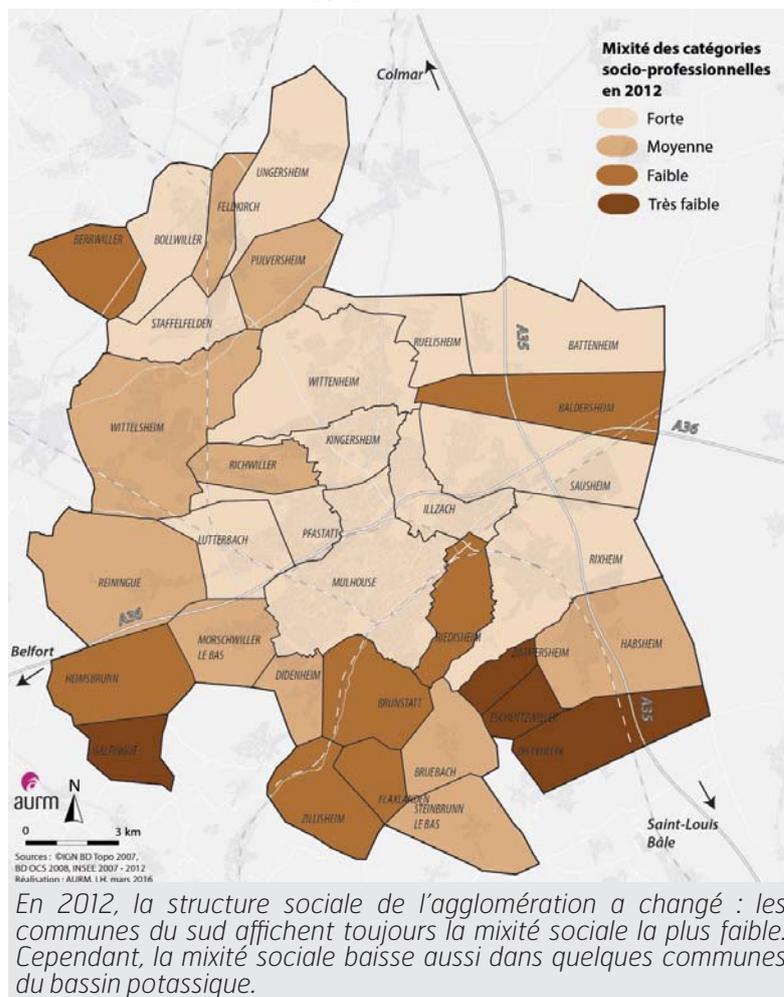
À l'instar de la grande majorité des autres grandes agglomérations françaises, les dynamiques de peuplement à l'oeuvre sur le territoire de m2A sont donc le fruit d'une péri-urbanisation marquée. Cette dernière se caractérise par un double mouvement :

- une **péri-urbanisation « classique »**, alimentée par le désir de maisons des familles et des classes moyennes dans l'est et le nord-ouest de l'agglomération ;
- une **péri-urbanisation « bourgeoise »** (à ne pas confondre avec la gentrification¹⁴), peut-être alimentée par une logique de club¹⁵ dans les communes du sud de l'agglomération.

¹⁴ La gentrification se caractérise par le retour en ville de classes sociales supérieures, principalement dans des quartiers urbains anciens et populaires

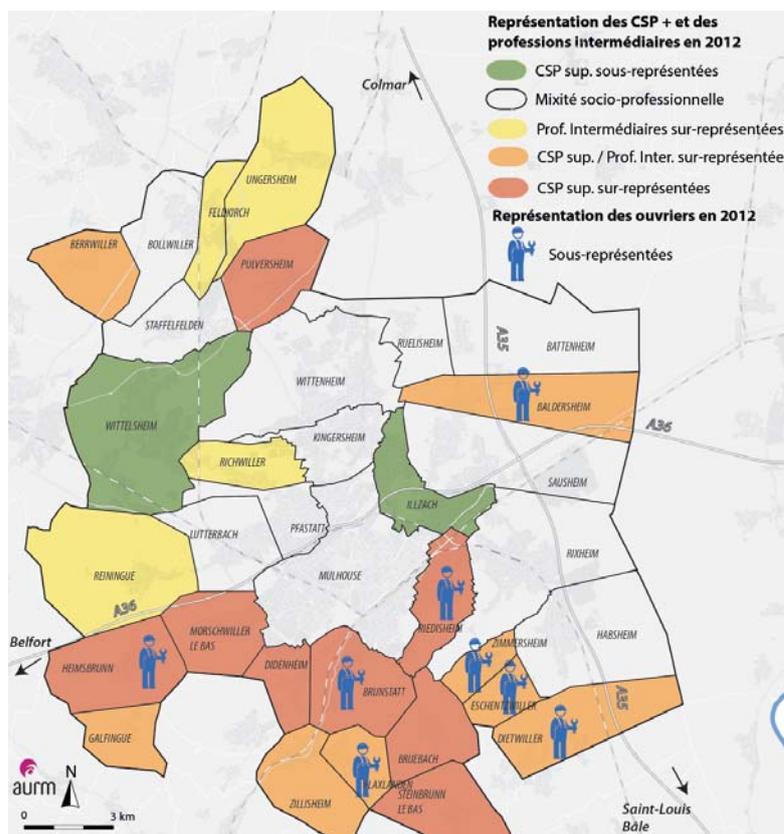
¹⁵ En référence à l'ouvrage d'Eric Charmes, la ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine

Indice de mixité sociale en 2012



En 2012, la structure sociale de l'agglomération a changé : les communes du sud affichent toujours la mixité sociale la plus faible. Cependant, la mixité sociale baisse aussi dans quelques communes du bassin potassique.

Caractérisation de l'indice de mixité sociale en 2012



Des dynamiques de peuplement qui sont autant d'enjeux pour l'agglomération

L'analyse du peuplement de l'agglomération mulhousienne et de son évolution a donc révélé plusieurs dynamiques, qui sont autant d'enjeux :

- la péri-urbanisation est un moteur puissant de l'évolution du peuplement ;
- les parcours résidentiels sont très souvent conditionnés par l'arrivée d'enfants dans un ménage ;
- la péri-urbanisation induit une déconnexion géographique croissante entre lieu de vie et lieu de travail.

Immobilier et attractivité résidentielle, destins croisés ?

Les différents experts rencontrés se rejoignent sur plusieurs points.

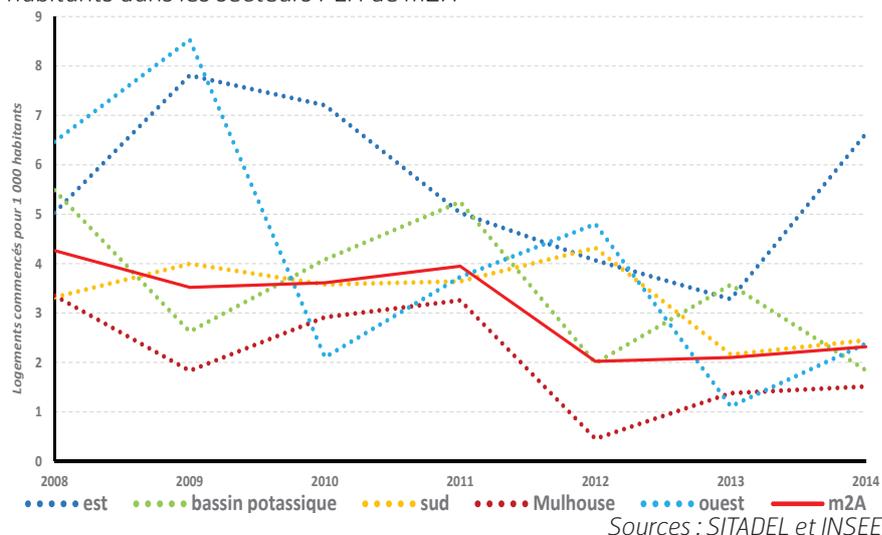
L'offre immobilière neuve est un puissant moteur de la péri-urbanisation dans l'agglomération mulhousienne : « l'offre locative neuve attire la clientèle de cadres, capables de payer des loyers allant jusqu'à 800/850€, charges comprises. Une résidence neuve à Wittelsheim se loue très rapidement en ce moment, car les prestations sont de qualité, mais aussi parce que la commune est accessible et se situe à mi-chemin entre les zones d'emploi de Mulhouse et Thann-Cernay »¹⁶.

La taille de ces communes leur permet aussi d'offrir une variété intéressante de services de proximité.

Enfin, **ces communes disposent souvent de réserves foncières importantes** à des prix plus abordables que les communes du sud de l'agglomération. A l'échelle départementale, cette dynamique s'observe sur tout le centre du haut-Rhin : « nous constatons aussi une dynamique globale du centre-Alsace, du nord mulhousien au sud colmarien, en ajoutant le secteur de Fessenheim. On le voit sur le segment de la construction neuve mais aussi du marché locatif. Accès rapide au réseau autoroutier, foncier un peu moins cher, accès facile à Mulhouse et Colmar en cas de ménages avec doubles actifs, ce sont des éléments que ces catégories

¹⁶ Dire d'expert rencontré le 20/01/2016

Evolution annuelle du nombre de logements commencés pour 1 000 habitants dans les secteurs PLH de m2A



Le rythme de logements commencés pour 1 000 habitants a baissé au sein de m2A.

Seuls les secteurs ouest et sud affichent encore en 2014 un taux supérieur à la moyenne de m2A.



Dans un contexte de crise, la construction est restée relativement dynamique dans le Bassin Potassique. Ici l'opération de promotion immobilière du Melkerey, à Bollwiller, livrée en 2014.

de ménages prennent sans doute en compte »¹⁷.

Concernant ces communes du sud, les experts relèvent un manque croissant de foncier disponible à des prix abordables. En outre, l'offre immobilière connaît une croissance très forte dans le secteur de Kembs/Sierentz, ce qui crée une concurrence pour les communes du sud de m2A : « Les CSP+, on sait où leurs mouvements professionnels sont encore nombreux et dynamiques. C'est autour de l'agglomération bâloise jusqu'à Sierentz (présence d'une gare, accès à l'autoroute, collège, hyper U en plein développement avec galerie commerciale, ouvertures de zones à l'urbanisation...). C'est là que l'on constate une intensité de la construction neuve parmi les plus fortes du département. **Pour schématiser, aux CSP+ les Trois Frontières et le Sundgau oriental ; aux classes moyennes le centre-Alsace !** »

¹⁷ Dire d'expert rencontré le 05/02/2016



L'école conditionne les choix résidentiels des familles

L'arrivée d'un enfant dans un ménage a un impact sur les parcours résidentiels des ménages : « les ménages qui vivent au centre des grandes agglomérations ou dans leur proche couronne doivent, la plupart du temps, renoncer à habiter dans le même bassin de vie dès qu'ils ont des enfants. En effet, les loyers mais aussi la structure de l'offre disponible n'autorisent l'accès à un logement de "grande" taille situé dans une zone centrale et/ou bien desservie par les transports en commun qu'à une faible proportion de ménages »¹⁸.

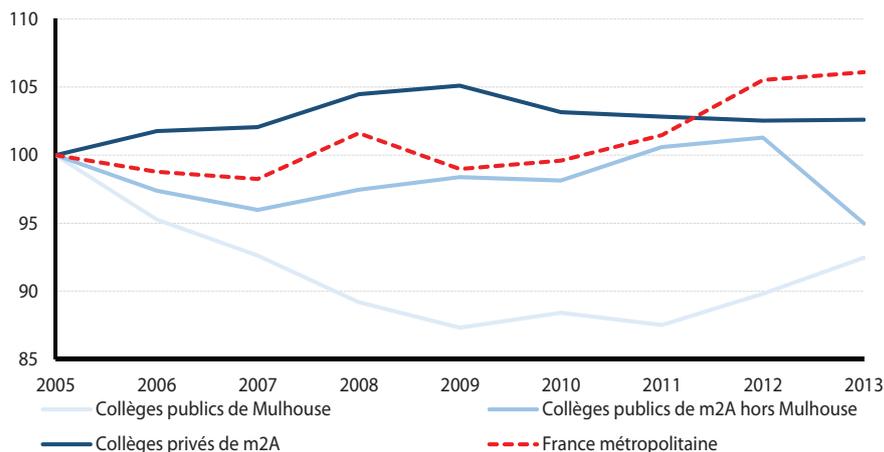
Dans ce contexte, la qualité et la réputation des établissements scolaires jouent aussi un rôle dans les choix résidentiels des ménages. De fait, une analyse menée à l'échelle des collèges publics et privés de m2A montre que les effectifs des établissements privés ont augmenté entre 2005 et 2013 (+3%), au détriment de ceux des collèges publics de Mulhouse (-7%). En parallèle, la spécialisation sociale des collèges publics mulhousiens s'est accrue : en 2013, plus de 7 de leurs élèves sur 10 étaient issus des CSP défavorisées¹⁹.

La situation des établissements agit donc comme un révélateur.

L'assouplissement de la carte scolaire, intervenue en septembre 2008, a sans doute accéléré et renforcé le phénomène.

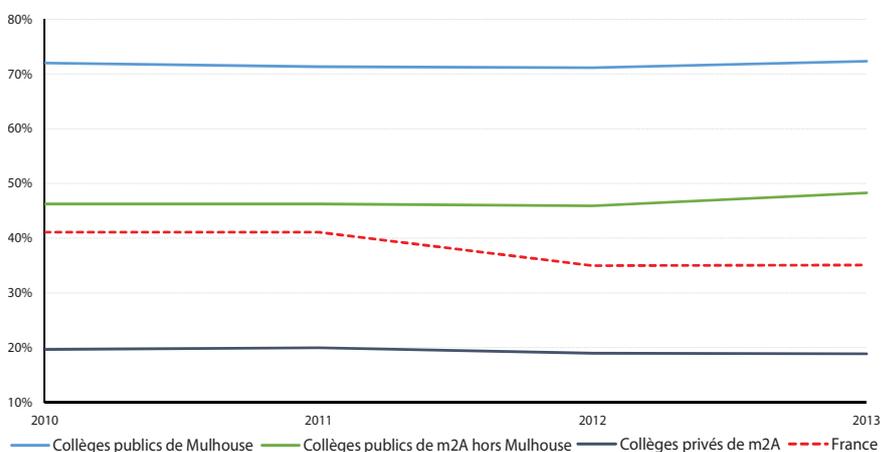
De nombreuses études montrent que la qualité des écoles est un des facteurs du lieu de vie pour les familles. **L'école est donc un marqueur de l'attractivité résidentielle d'un territoire.** C'est à la fois un noeud de centralité du quotidien, mais aussi un lieu d'expression privilégié de la spécialisation sociale.

Evolution comparée (base 100) des effectifs dans les différents collèges de l'agglomération mulhousienne



Source : Inspection Académique du Haut-Rhin

Evolution comparée (en %) de la part des élèves issus des CSP défavorisées dans les différents collèges de l'agglomération mulhousienne



Source : Inspection Académique du Haut-Rhin



Entre 2005 et 2013, dans un contexte de baisse des effectifs à l'échelle de l'agglomération mulhousienne (-725 élèves), les collèges publics de m2A ont perdu 796 élèves, tandis que les collèges privés en gagnaient 71. (Ici le collège Léon Gambetta, à Riedisheim)

¹⁸ Didier Vanoni, aménager les parcours résidentiels des familles dans l'agglomération rennaise et les Hauts-de-Seine, in Informations sociales 2006/2 (n° 130), CNAF

¹⁹ Pour l'Education Nationale, la catégorie dite « défavorisée » comprend les enfants dont les parents sont ouvriers, qualifiés et non qualifiés, les ouvriers agricoles, les retraités employés ou ouvriers et les personnes sans activité professionnelle.

Une déconnexion croissante entre domicile et lieu de travail

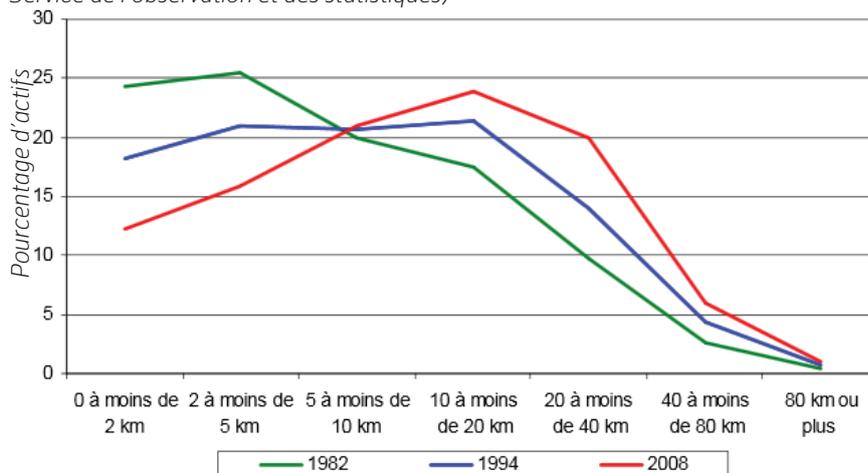
Entre 1982 et 2008, en France métropolitaine, la distance entre le domicile et le lieu de travail a augmenté en moyenne de 5,7 kilomètres, mais le temps consacré à ce déplacement n'a augmenté que de 2 minutes, grâce « à l'utilisation massive de la voiture »²⁰. Le développement de la péri-urbanisation alimente ce phénomène autant qu'il est alimenté par lui.

L'agglomération bâloise, polarité économique du sud-Alsace

L'analyse de l'évolution des actifs vivant dans les EPCI du sud-Alsace et travaillant à l'étranger (majoritairement en Suisse) est très instructive. Entre 2007 et 2012, la part de cette population est restée stable dans l'agglomération mulhousienne, tandis qu'elle a augmenté dans les EPCI situés plus au sud : Pays de Sierentz, Trois Frontières et Portes du Sundgau. Cela révèle l'attractivité renforcée de ces territoires pour les frontaliers, attirés par la proximité de l'A 35.

Cette attractivité renforcée est aussi visible dans les EPCI plus éloignées de l'agglomération bâloise, comme Thur-Doller, Guebwiller, Ensisheim ou le Sundgau occidental (Altkirch, Dannemarie). **Tous les territoires bien connectés à l'agglomération bâloise par la route ou le fer (TER 200 et Tram-Train) profitent de la croissance de l'emploi frontalier, sauf l'agglomération mulhousienne.**

Répartition des actifs (échelle nationale) selon la distance du trajet pour se rendre au travail (source : Commissariat général au développement durable – Service de l'observation et des statistiques)

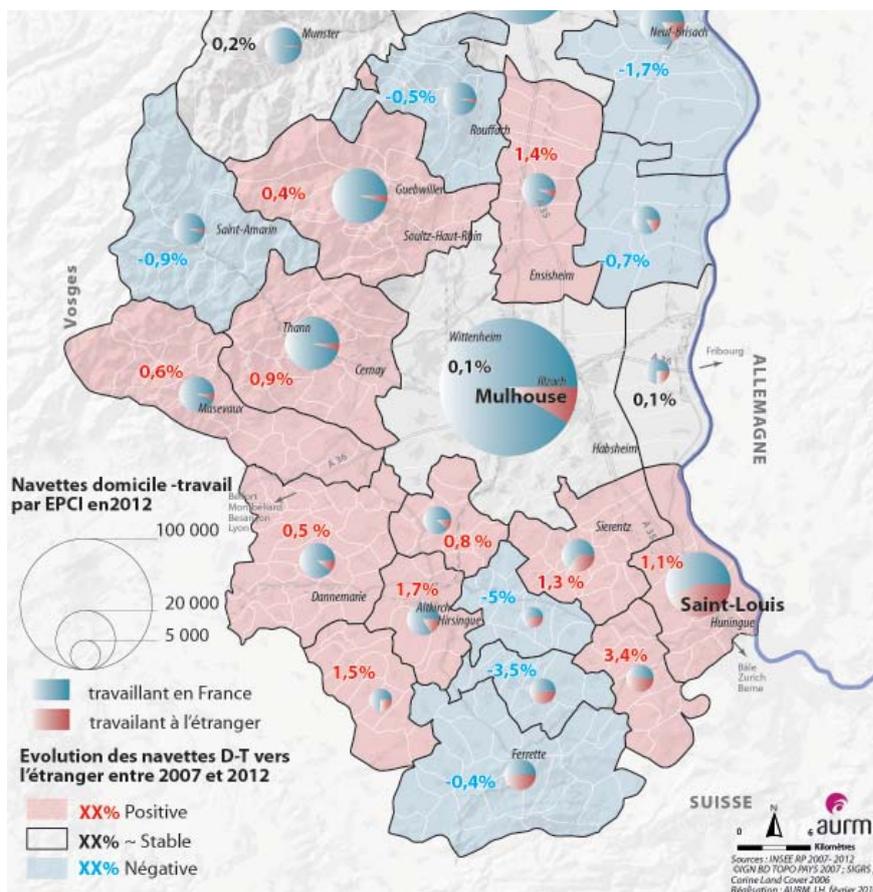


Champ : actifs ayant un lieu de travail fixe hors de leur domicile

Sources : SOeS, Insee, Inrets, enquêtes nationales transports et déplacements 1982, 1994, 2008

Entre 1982 et 2008, la distance domicile/travail a nettement augmenté. En 2008, le trajet moyen aller/retour fait 29 kms, contre 18 kms en 1982. Sur le graphique, cela se traduit par une forte croissance des trajets compris entre 10 et 40 kilomètres.

Evolution par EPCI du sud-Alsace de la part des actifs travaillant à l'étranger



²⁰ Se rendre au travail : distances et temps de transport s'allongent in la Revue, décembre 2010, Commissariat général au développement durable – Service de l'observation et des statistiques.

Les dynamiques de l'emploi frontalier sont nettes : la plupart des EPCI du sud-Alsace voient leur part d'actifs travaillant à l'étranger augmenter entre 2007 et 2012. Les EPCI de la région mulhousienne voient cette part stagner, tandis que les EPCI du cœur du Sundgau se distinguent par une baisse des travailleurs frontaliers.

Les particularités de Mulhouse

Entre 2007 et 2012, la structure sociale de Mulhouse a peu évolué : le Reberg, le centre historique et Dornach restent les quartiers privilégiés par les CSP supérieures. Ils accueillent, en 2012, la moitié des CSP supérieures de la ville.

La plupart des autres quartiers, surtout les quartiers populaires, se caractérisent par une sous-représentation des CSP supérieures et des professions intermédiaires.

Autre phénomène marquant, entre 2007 et 2012, plus aucun quartier de Mulhouse ne se caractérise par une sur-représentation des ouvriers. **A Mulhouse le nombre de CSP ouvriers a baissé de 11%**, passant de 18 243 personnes en 2007 à 16 174 en 2012. Sur la même période, la population de référence (population de 15 ans ou plus) a elle baissé de 2%.

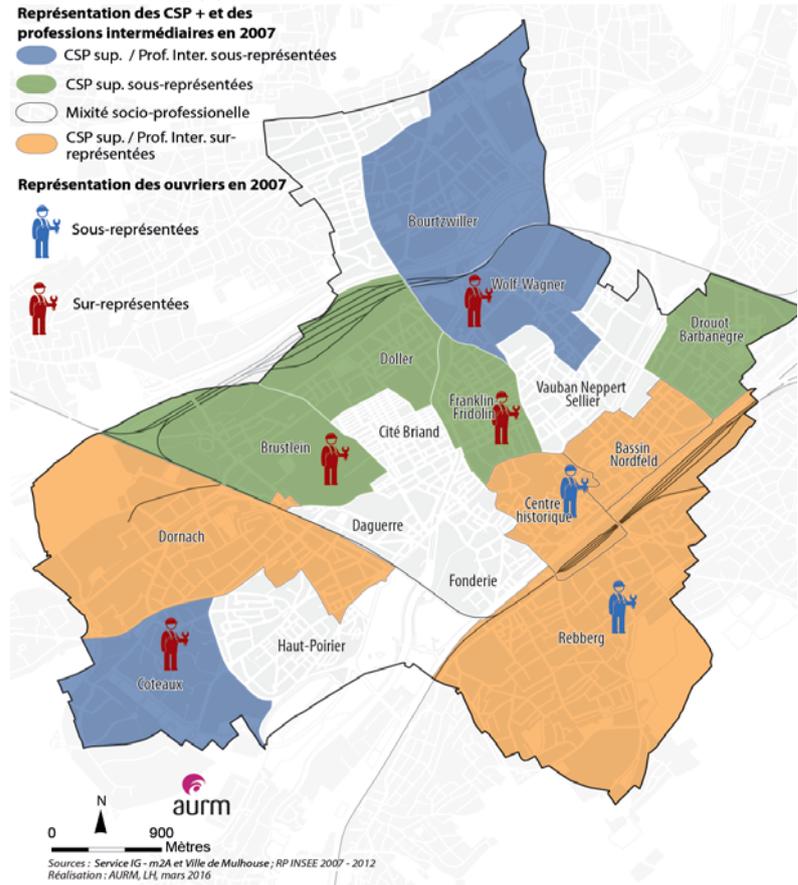
Seule la catégorie socio-professionnelle « autres personnes sans activité professionnelle » a connu une croissance notable, passant de 20 692 personnes en 2007 à 21 575 en 2012 (+4%). De plus, les effectifs de cette même CSP baissent de 1,6% à l'échelle de m2A, passant de 40 763 personnes en 2007 à 40 129 personnes en 2012. **Il y a donc un phénomène de concentration des « autres personnes sans activité professionnelle » de m2A dans Mulhouse.**

Définition : la catégorie « autres personnes sans activité professionnelle » (source INSEE)

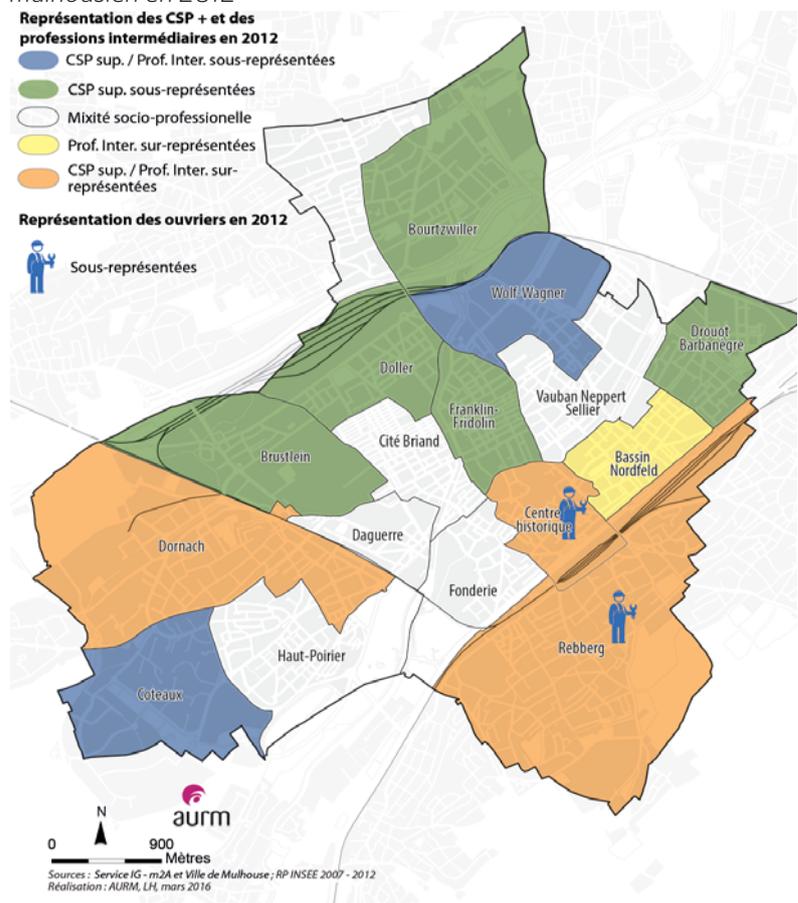
Ce groupe comprend :

- les chômeurs n'ayant jamais travaillé, c'est à dire les personnes âgées de 15 ans ou plus qui sont au chômage et qui n'ont jamais exercé auparavant d'activité professionnelle
- la population inactive est plus hétérogène. Elle comprend les enfants de moins de 14 ans, les élèves et étudiants de 15 ans au moins, les militaires du contingent, les femmes au foyer de moins de 60 ans, les femmes de plus de 60 ans n'ayant jamais exercé d'activité professionnelle, les détenus et les personnes vivant d'une activité illégale ou de la prostitution.

Elements saillants de l'analyse des indices de spécialisation par quartier mulhousien en 2007



Elements saillants de l'analyse des indices de spécialisation par quartier mulhousien en 2012





La moyennisation qui semblerait s'amorcer à l'échelle de l'agglomération est aussi en partie à l'oeuvre à Mulhouse. Seule exception, le quartier du Reberg, qui se distingue par une polarisation de plus en plus forte, comme le montre clairement le graphique ci-dessous. **Entre 2007 et 2012, le Reberg a concentré de plus en plus fortement les CSP supérieures**, et ce même au détriment des deux autres quartiers attractifs pour cette catégorie, le centre Historique et Dornach. D'ailleurs, la majorité des quartiers de Mulhouse connaissent une baisse de leur indice de spécialisation des CSP supérieures entre 2007 et 2012.

En 2012, 5 quartiers de Mulhouse se distinguent par une sur-représentation des CSP supérieures : le Reberg, le Centre historique, Dornach, Bassin-Nordfeld et Vauban-Neppert-Sellier.

Cependant, les experts rencontrés relèvent aussi cette tendance à la moyennisation, un peu plus atténuée certes, à Colmar : « globalement le centre, le quartier Sud et les Maraichers obéissent également à cette dynamique. Quelques tentatives de mixité « par le haut » ont échoué dans les quartiers Ouest (projet ICADÉ repris par Pôle Habitat par exemple), d'autres marchent sans doute un peu mieux (autour d'Aqualia, début du Ladhof, quartier des Musiciens avec pas mal de rachat de maison des années 60, St-Joseph dans une moindre mesure) mais ce n'est pas encore la gentrification ! Tant que les projets neufs se font dans les quartiers Sud et des Maraichers, la demande solvable ira en partie vers ces secteurs ».

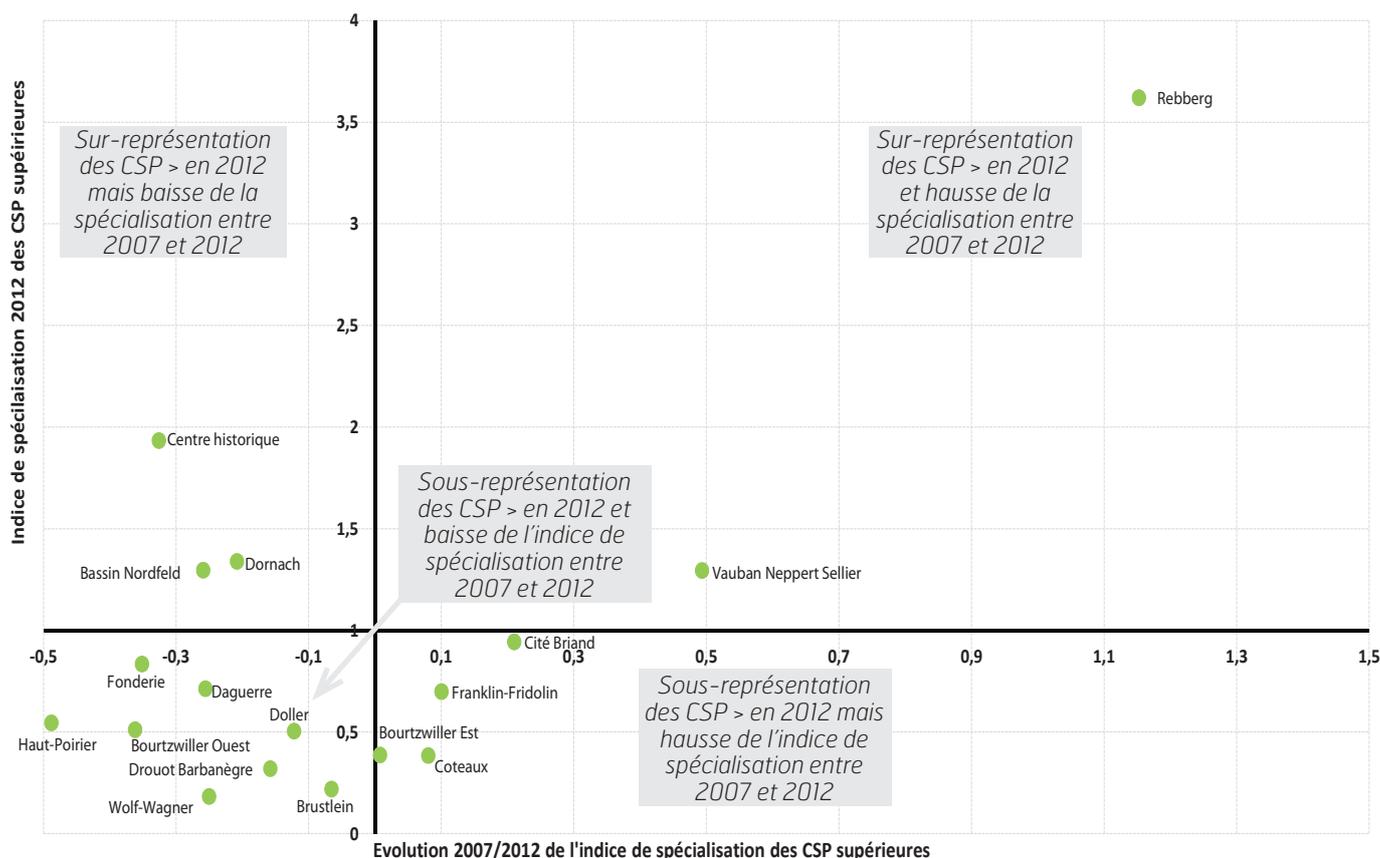
Méthode : l'indice de spécialisation

Il permet d'identifier les spécificités d'un territoire, selon un critère choisi et par rapport à un territoire de référence.

Ici, les catégories socio professionnelles (CSP) ont été observées. L'objectif est de savoir quelle CSP est significativement plus importante.

Evolution de la spécialisation des CSP supérieures à l'échelle des quartiers de Mulhouse

Croisement de l'indice de spécialisation 2012 des CSP supérieures et de l'évolution 2007/2012 de ce même indice



Sources : Recensements 2007 et 2012, Insee

Ce graphique croise l'indice de spécialisation 2012 des CSP supérieures dans les quartiers de Mulhouse avec l'évolution de ce même indice entre 2007 et 2012. Il permet une analyse comparative de l'évolution de cette CSP à l'échelle des quartiers. Ainsi par exemple, le quartier du Reberg affiche en 2012 une très forte spécialisation des CSP supérieures (qui sont 4 fois plus nombreuses dans ce quartier que la moyenne mulhousienne) et une augmentation marquée de ce même indice entre 2007 et 2012. A contrario, le quartier du Haut-Poirier se caractérise par une sous-représentation des CSP supérieures en 2012, qui s'accompagne d'une baisse de l'indice de spécialisation de la CSP entre 2007 et 2012.

Les agglomérations mulhousienne et stéphanoise, un passé comparable mais un présent différent

La comparaison avec l'évolution des caractéristiques de la population stéphanoise et de son agglomération est instructive.

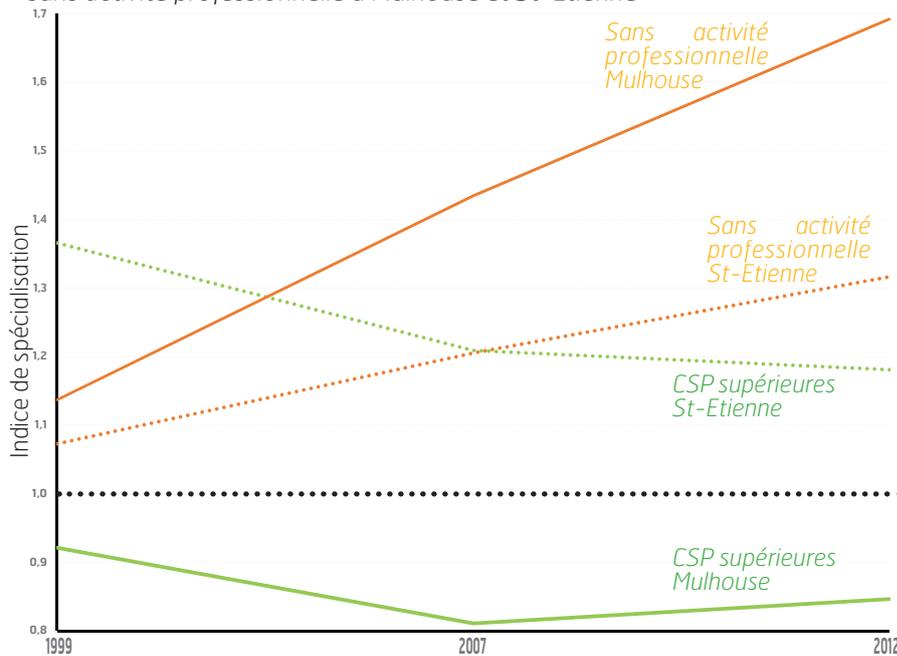
Le graphique ci-contre montre l'évolution de la spécialisation des CSP dans les villes-centre par rapport à leurs agglomérations. 1 représente l'équilibre; plus on est supérieur à 1 plus la ville-centre accueille la population ciblée, et inversement.

- **Entre 1999 et 2012, les deux villes ont vu leur part de « sans activité professionnelle » se renforcer.** Ce phénomène a plus d'ampleur à Mulhouse qu'à Saint-Etienne. Ce n'est pas qu'il y ait un nombre de plus en plus élevé de personnes appartenant à cette catégorie de population à Mulhouse (plus ou moins 21 000 personnes soit à peu près 24% de la population de référence) mais cette sur-représentation est liée au fait qu'il y en a de moins en moins dans les autres communes de l'agglomération. En 1999, elles accueillait 25 000 personnes sans activité (soit 24% de la population de référence), elles n'en hébergent plus en 2012 que 18 500, soit 15% de leur population de référence.
- **La spécialisation des CSP supérieures suit en revanche des trajectoires différentes dans les deux villes.** La baisse est continue à St-Etienne, mais la spécialisation reste supérieure à 1, ce qui veut dire que la ville continue d'abriter davantage de CSP supérieures que son agglomération. A Mulhouse, la part des CSP supérieures connaît une croissance depuis 2007, et, même si l'écart se réduit, la spécialisation reste encore à l'avantage de l'agglomération.

Ce type d'analyse fait donc apparaître une sorte de dualisme : d'un côté, la part des cadres tend à remonter sur la période récente, mais d'un autre côté, la part des personnes sans activité professionnelle reste forte.

Cela pose potentiellement la question du maintien de l'attractivité de la ville pour les catégories supérieures qu'elle est en train de reconquérir depuis 2007. Quelles stratégies, présentes sur le territoire mulhousien ou utilisés dans d'autres agglomérations pourraient

Evolution comparée 1999/2012 de la spécialisation des CSP supérieures et sans activité professionnelle à Mulhouse et St-Etienne



Vue panoramique de la ville de St-Etienne (source : flickr)

être mobilisées pour travailler à l'amélioration de l'attractivité résidentielle ? Comment « offrir un parcours résidentiel sur l'agglomération pour tous les ménages », tout en faisant « revenir sur Mulhouse, qui se paupérise, des ménages parmi les classes moyennes et supérieures qui, sans une sociologie équilibrée, ne pourra assurer sa fonction de ville-centre de l'agglomération ?²¹ »

Trois pistes seront explorées, à différentes échelles :

- **L'action de l'association Foncière Logement dans les quartiers en renouvellement urbain : comment recréer de l'attractivité résidentielle à l'échelle d'un quartier ?**
- **La volonté de changer l'image d'une ville avec St-Etienne Cité du Design : une ambitieuse politique de marketing territorial entraîne-t-elle des effets sur le peuplement d'une ville ?**
- **Le lien entre stratégie de planification et attractivité résidentielle, notamment au travers des outils du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : les documents stratégiques de planification sont-ils positionnés à la bonne échelle en termes d'attractivité ?**

²¹ Citations extraites du PLH de m2A



Retour d'expérience L'action de la Foncière Logement, générateur de mixité sociale à l'échelle des quartiers en renouvellement urbain ?

« Foncière Logement est une association nationale à but non lucratif créée en 2002 par les partenaires sociaux en application d'une convention avec l'État. Elle est financée par Action Logement. Elle a pour vocation de produire des logements locatifs à destination des salariés pour diversifier l'habitat dans les secteurs en réhabilitation ainsi que dans les quartiers où l'offre est la plus tendue. Ni promoteur, ni constructeur, Foncière Logement joue un rôle totalement novateur de la mixité sociale. »

Une action inscrite dans le sillage de l'ANRU

Emanation d'Action Logement, qui est progressivement devenue le principal financeur du Programme National de Rénovation Urbaine, L'Association Foncière Logement (AFL) est intervenue dans de nombreux sites en renouvellement urbain dans le cadre des **contreparties cédées**. Pour respecter l'objectif de diversification de l'habitat dans les quartiers ANRU, les collectivités locales s'engageaient à céder gratuitement du foncier à l'AFL, à charge ensuite pour elle d'y faire construire des logements locatifs libres.

Il s'agit donc d'avoir un effet levier sur la mixité sociale du quartier par la création d'une offre de logements locatifs libres haut de gamme dans des quartiers marqués par la faible qualité de l'habitat privé, ou dans des quartiers d'habitat social.

Quel bilan national ?

Une étude récente dresse un bilan plutôt élogieux de l'action de l'AFL²². En zone ANRU, les logements construits par l'AFL sont « d'une taille importante et d'une qualité élevée » et offrent de nombreuses prestations annexes (balcons, loggias, garages,...). Autre indicateur intéressant, le prix de revient par logement, « 265 000€ en zone ANRU ». Ces caractéristiques génèrent des loyers élevés, souvent en rupture avec les montants moyens pratiqués dans les quartiers.

L'action de l'AFL sur la mixité sociale est évaluée au travers du respect de la règle des « trois tiers »²³.

²² Vizget Etudes pour l'ANPEEC, étude de la contribution de l'activité de l'association foncière logement à la mixité sociale, 2014

²³ 1/3 des ménages locataires doit disposer de ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources du PLUS ; 1/3 des ménages locataires doit disposer de ressources comprises entre 60% et 100% ; et le dernier 1/3 doit disposer de ressources comprises entre 100% et 130% des plafonds.

« [Elle] est en moyenne respectée », avec des revenus distribués de manière homogène entre les trois tranches. L'impact sur la mixité sociale est clair : « en rénovation urbaine, les ménages locataires d'un logement appartenant à l'AFL ont des revenus nettement supérieurs à ceux des autres ménages », « ce sont en majorité des ménages de 25 à 59 ans, avec enfants ». Cependant, dans les zones peu tendues, la règle des trois tiers est plus rarement respectée, « l'efficacité des programmes en matière de mixité sociale est fonction de la vacance », mais aussi « de l'attractivité des quartiers ».

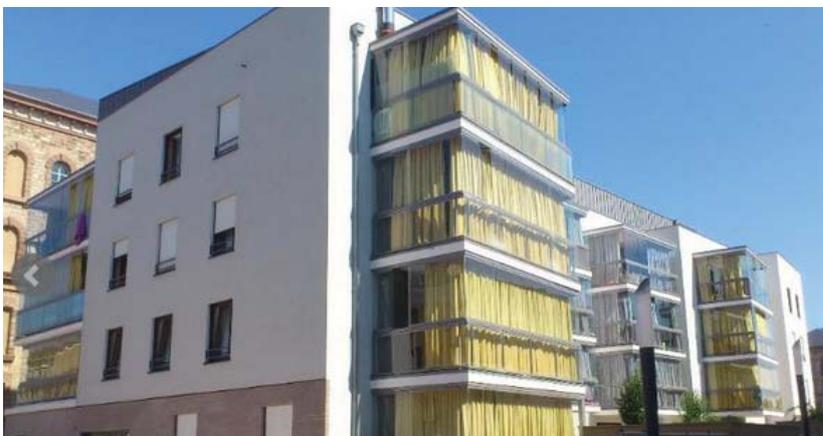
L'étude ne donne pas d'éléments sur les usages du quartier par les ménages. Sont-ils clients des commerces et services de proximité ? Leurs enfants fréquentent-ils les écoles ? Autant d'indicateurs qui en disent autant, sinon plus, sur la mixité sociale réelle à l'échelle d'un quartier, et pas uniquement d'un immeuble.

Et localement ?

A Mulhouse, 2 quartiers ANRU étaient visés : Bourtzwiller et Vauban-Neppert. Cependant, compte tenu de la détente du marché immobilier mulhousien, l'AFL n'est intervenue que dans le deuxième quartier. La résidence « le Passage Vauban » a été inaugurée en 2012. Elle compte 47 logements, dont 5 maisons de ville. **Tous les logements sont occupés, la rotation est faible**. Les locataires sont majoritairement des familles entre 30 et 45 ans avec de jeunes enfants. Ce sont très souvent des Mulhousiens, voire des personnes originaires du quartier. En cas de relocation, les candidats connaissent donc le quartier. L'opération n'attire pas au-delà des limites communales, ce qui montre que **l'image du quartier reste dégradée pour l'extérieur**²⁴.

Niveaux de loyer par typologie de logement (source : Citya)

Typologie	Nombre	Surface moyenne	Loyer brut	Loyer moyen/m ²	Loyer moyen/m ² à Mulhouse en 2014
T2	7	53	420 €	7,92 €	8,80 €
T3	17	80	492 €	6,15 €	8,00 €
T4	14	105	610 €	5,81 €	6,80 €
T5	9	115	675 €	5,87 €	7,90 €



A Mulhouse, l'AFL a réalisé son programme locatif libre dans le cadre urbain de la ZAC Lefebvre (photo : capture d'écran site web Citya)

²⁴ Eléments issus d'une rencontre avec le gestionnaire de la copropriété.





“Retour d'expérience Modifier l'image d'une ville : le Design, symbole du renouveau stéphanois

En 2010, St-Etienne est devenue ville Unesco de Design, rejoignant ainsi Berlin, Séoul, Montréal, Buenos Aires ou encore Shanghai. Le design, élément transversal de nombreuses politiques publiques de la capitale du Forez, lui permet donc d'acquérir une stature nationale et internationale. Quels sont les ingrédients de cette mutation ? Des effets sont-ils visibles sur la dynamique de peuplement de la ville?

Les ingrédients : une histoire, un patrimoine, une vision

Comme Mulhouse, le paysage urbain de St-Etienne est marqué par le développement industriel qu'a connu la ville du milieu du XIX^{ème} siècle au milieu du XX^{ème} siècle. La désindustrialisation n'a pas épargné la ville, qui compte de nombreuses friches industrielles²⁵. Ces lieux constituent un patrimoine architectural et urbain, une histoire auxquels les stéphanois sont attachés, et que la municipalité cherche à conserver et à valoriser. Cela passe notamment par **le développement du design, perçu comme le vecteur de l'identité stéphanoise**, mais aussi comme l'argument principal de l'agglomération dans « *le défi de l'attractivité métropolitaine* »²⁶. Le design est donc l'élément transversal de nombreux projets urbains et sociaux de la ville, notamment au travers de l'action de la Cité du Design, structure créée au début des années 2000 pour porter et développer le projet stéphanois.

Des effets peu visibles sur les dynamiques de peuplement, et pas forcément attendus ...

Le choix de St-Etienne s'inscrit dans une stratégie de long terme de marketing territorial. Il s'agit de changer l'image de la ville, pour lui permettre d'attirer de nouvelles activités, d'accélérer sa reconversion.

L'effet « design » est-il visible dans l'évolution de la structure de la population stéphanoise ? Entre 2007 et 2012, dans un contexte de baisse de la population (- 4 364 habitants), les CSP supérieures connaissent une hausse de 2,5%. C'est d'ailleurs la seule CSP connaissant une hausse à St-Etienne sur la période analysée.

L'impact de ce changement d'image sur le peuplement n'est cependant pas

²⁵ et une population au profil social comparable à celle de Mulhouse

²⁶ expression empruntée à Thomas Zanetti dans son article « *la Manufacture d'Armes de Saint-Etienne : un patrimoine militaire saisi par l'économie créative*, In Situ, 2011

forcément recherché.

Une étude récente s'intéresse à l'historique de la stratégie habitat de St-Etienne, et notamment à la montée en puissance de la gentrification dans celle-ci²⁷. De fait, l'action sur l'habitat est un des leviers permettant d'agir sur le développement de l'attractivité du territoire. Pour autant, la collectivité n'a jamais perdu de vue la nécessité d'améliorer aussi le parc existant, comme le prouve l'action curative (OPAH) menée dès les années 80 sur l'habitat privé dégradé du centre-ville et des quartiers anciens péri-centraux. Cette dimension se maintient et se renforce, grâce à l'ANRU.

Les conclusions de l'étude montrent clairement que la stratégie résidentielle de St-Etienne transcende l'action de marketing territorial autour du Design, et vise autant une modification de l'attractivité résidentielle de la ville qu'une amélioration notable du parc existant. Ce sont les deux faces d'une seule médaille. La gentrification apparaît donc comme « *un horizon particulièrement lointain des politiques urbaines* », à tel point que certains acteurs stéphanois parlent de « **ville ingentifiable** ».

L'étude met en avant le rôle du design mais relève que « *[la] stratégie ne repose pas sur une logique unidimensionnelle de gentrification mais sur une logique hybride mêlant une réelle préoccupation pour les – ou certains des – habitants « déjà là » et des enjeux d'image et d'attractivité à l'égard de l'extérieur, et notamment à une échelle intercommunale.* »

²⁷ Christelle Morel Journal et Valérie Sala Pala, « *Le peuplement, catégorie montante des politiques urbaines néolibérales ?* », Métropoles [En ligne], 10 | 2011



Le bâtiment de la Cité du Design a été inaugurée en 2009. Il se situe au coeur du quartier créatif Manufacture-Plaine-Achille, sur le site de l'ancienne Manufacture d'Armes de St-Etienne, lieu emblématique de l'histoire industrielle de la ville (photo : capture d'écran site web ville de St Etienne)





Retour d'expérience La planification et l'urbanisme, traits d'union entre peuplement et dynamiques territoriales

Au-delà de l'outil programmatique qu'est le Programme Local de l'Habitat, les documents stratégiques de planification territoriale (SCoT et PLU) peuvent orienter le peuplement et donc l'attractivité résidentielle d'un territoire. Mais comment concilier attractivité résidentielle et préservation des espaces naturels? Le cas du Grand Lyon, l'une des métropoles les plus attractives actuellement en France, permet de montrer que l'action sur le foncier destiné à l'habitat constitue le levier principal pour orienter le peuplement. Au-delà des différences entre l'agglomération mulhousienne et la métropole lyonnaise, la méthode utilisée peut être source d'inspiration.

Les rôles d'un Schéma de Cohérence Territoriale

« Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal. Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement. »²⁸

Le SCoT s'impose donc aux autres documents stratégiques. La question de la maîtrise foncière, envisagée sous l'angle du développement durable, doit être à l'équilibre entre préservation des terres agricoles et naturelles et développement urbain. Dans ces conditions, la densification peut s'imposer à l'extension. En d'autres termes, **le SCoT peut limiter la péri-urbanisation, et donc redonner de l'attractivité résidentielle aux espaces urbains par un effet de marché.** Cette équation fonctionne facilement quand le marché de l'immobilier est tendu, ce qui n'est pas le cas dans l'agglomération mulhousienne.

²⁸ Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Le cas du Grand Lyon :

« développer l'attractivité résidentielle »

La philosophie du SCoT du Grand Lyon s'inscrit dans une perspective de développement et de rayonnement international d'une agglomération de plus de 2 millions d'habitants. Il s'agit aussi de préserver et de développer la qualité du cadre de vie des habitants et de fonder le développement et la gouvernance dans une logique multipolaire. Dans ces conditions, comment parvenir à développer l'attractivité résidentielle de tous les territoires ? Et surtout, à quel prix ?

Le PADD²⁹ du SCoT du Grand Lyon s'oriente autour de trois choix. Le choix du développement de l'attractivité résidentielle s'inscrit d'emblée dans une perspective urbaine : « la capacité à offrir un **environnement urbain de qualité, une urbanité, une diversité du parc de logements fait partie des « sucres lents » de l'attractivité métropolitaine.** »

Il s'agit bien de limiter la péri-urbanisation, de limiter l'allongement des navettes domicile-travail. Pour ce faire, sur la base de scénarii de forte croissance de la population (150 000 habitants supplémentaires), le PADD prévoit de mettre en oeuvre une stratégie foncière centrée principalement sur le renouvellement des tissus urbanisés et sur des formes d'habitat plus denses. L'objectif est de limiter au maximum l'impact sur les espaces naturels et agricoles (1 500 hectares, soit 2% de la superficie totale du territoire du SCoT du Grand Lyon). Le PADD demande donc aux communes de mettre en oeuvre une « stratégie d'anticipation foncière » pour développer et diversifier l'offre en logements. Le PADD fixe aussi les règles d'identification des secteurs « dans lesquels des politiques actives de vigilance foncière devront être menées ».

La coresponsabilité métropolitaine

L'aire d'influence de la métropole lyonnaise dépasse largement le territoire du SCoT du Grand Lyon. L'attractivité lyonnaise induit des déplacements pendulaires jusqu'à Vienne, Roanne, St-Etienne, le Bugey, la vallée de la Saône, ... et donc un développement démographique et résidentiel de ces territoires. Pour tenir compte de ces caractéristiques et lutter de concert « contre l'étalement urbain source de dilution des moyens investis et de consommation abusive de l'espace », **les 10 SCoT de la métropole lyonnaise ont défini des orientations communes inscrites dans chaque SCoT pour un développement harmonieux et un aménagement durable de l'aire métropolitaine lyonnaise.**

Dans le cas lyonnais, la question de l'attractivité résidentielle dépasse les frontières de la collectivité locale. Le principe de coresponsabilité permet donc d'harmoniser à une échelle très large l'attractivité résidentielle générée par la métropole lyonnaise.

²⁹ Projet d'Aménagement et de Développement Durable. C'est l'un des 3 documents composant le SCoT. C'est la clé de voûte du SCoT, d'après l'article L. 122-1-3 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les objectifs de nombreuses politiques publiques.



Vers une « moyennisation » certes, mais au détriment de Mulhouse ?

La moyennisation qui semble s’amorcer entre les communes du Sud et celles du bassin potassique est une dynamique positive pour l’agglomération mulhousienne.

Cette dynamique pourrait d’ailleurs faire l’objet d’un suivi longitudinal. Un approfondissement qualitatif sur les stratégies résidentielles des ménages apporterait aussi une connaissance affinée des mécanismes à l’oeuvre. Une enquête va ainsi être réalisée sur ce sujet en 2016. Elle permettra peut-être aussi de comprendre pourquoi l’agglomération mulhousienne est peu attractive pour les travailleurs frontaliers.

Pour autant, il semble que cette « moyennisation » visible à l’échelle de l’agglomération se fasse partiellement au détriment de Mulhouse.

Si la ville-centre continue d’accueillir des CSP supérieures, ces dernières se concentrent toujours dans quelques quartiers. Quelques « signaux faibles » de gentrification existent ici ou là dans Mulhouse, notamment sous l’impulsion de Loft Company, une agence de promotion immobilière locale spécialisée dans la transformation du patrimoine industriel désaffecté en logements de standing. L’opération des lofts Manurhin en est un bon exemple³⁰. Il existe donc un marché immobilier de niche qui contribue à attirer ou à retenir les CSP supérieures à Mulhouse.

Toutes ces pistes pourraient être approfondies dans le cadre de l’étude Stratégie Habitat que m2A va piloter en 2016. Comment entretenir la dynamique présente à l’échelle de l’agglomération tout en faisant en sorte que Mulhouse en profite aussi pleinement ?

Cela revient à poser la question de l’échelle territoriale pertinente pour l’éventuelle mise en oeuvre d’une politique de marketing territorial. Mulhouse et son agglomération doivent redevenir un territoire attractif pour les travailleurs frontaliers.

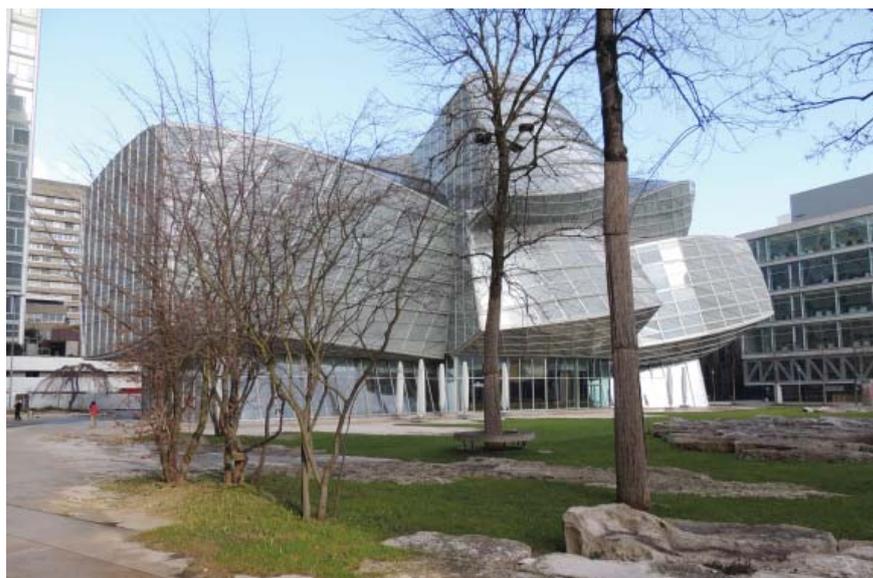
³⁰ Cf. étude « Produits immobiliers innovants à Mulhouse », AURM, juin 2012

De même, les questions de foncier et d’immobilier doivent faire l’objet d’une vraie stratégie. Le SCoT de la Région Mulhousienne, qui devrait être approuvé en 2017, fixe un cap qu’il conviendra de traduire de manière opérationnelle à l’échelle des communes. Il s’agit d’encadrer la péri-urbanisation.

Mulhouse et son agglomération doivent s’affirmer comme la polarité principale du sud-Alsace. A l’image de la région lyonnaise, un dialogue entre SCoT du sud-Alsace permettrait de tendre vers une harmonisation des politiques résidentielles.



Vue de l’intérieur d’un des premiers lofts réalisés par Loft Company, dans une aile désaffectée de l’usine Manurhin. Ce site est situé dans le quartier de Bourzwiller, à Mulhouse.



Sur son site historique bâlois, Novartis élabore un nouveau concept, le Campus. D’ici à 2030, le siège social de l’entreprise côtoiera un centre de recherches et des laboratoires.

Ce site symbolise aussi la puissance économique de Bâle, l’une des capitales mondiales de la recherche/développement en chimie, en biochimie et en pharmacie.



Définitions des catégories socio-professionnelles

(sauf les agriculteurs exploitants)
(source INSEE) :

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise :

Cette catégorie a pour but de regrouper les actifs qui mettent en valeur un capital économique en tant que chef de leur propre entreprise, mais travaillant seul ou n'emploient qu'un petit nombre de salariés, dans un domaine où l'aspect « travail manuel est important, en dehors de l'agriculture. Il s'agit pour les artisans de chefs d'entreprise, associés ou aides familiaux non salariés ; employant de 0 à 9 salariés ; dans une activité de fabrication, bâtiment, entretien, réparation, transport ou soins esthétiques. Pour les commerçants de chefs d'entreprise, associés ou aides familiaux non salariés ; employant de 0 à 9 salariés ; dans le commerce, la restauration, les services de type administratif, les services d'enseignement, de santé, d'action sociale, et quelque autres ; dans la mesure où dans ces activités l'aspect intellectuel ou artistique n'est pas dominant. et pour les chefs d'entreprise, associés ou aides familiaux non salariés ; employant 10 salariés ou plus ; en dehors des agriculteurs, des membres de professions libérales et des professions de l'information, des arts et des spectacles.

Les « cadres et professions supérieures intellectuelles » :

cette catégorie regroupe des professeurs et professions scientifiques salariés qui appliquent directement des connaissances très approfondies dans les domaines des sciences exactes ou humaines, a des activités d'intérêt général de recherche, d'enseignement ou de santé. Des professionnels de l'information des arts et des spectacles dont l'activité est liée aux arts et aux médias. Des cadres administratifs et commerciaux d'entreprise, salariés qui ont des responsabilités importantes dans la gestion des entreprises. Des ingénieurs et cadres techniques d'entreprise, salariés exerçant des fonctions de responsabilité qui nécessitent des connaissances scientifiques approfondies.

Elle regroupe les professions libérales et assimilés, les cadres de la fonction publique, professions intellectuelles et artistiques, les cadres d'entreprise.

L'appellation « professions intermédiaires » est une création de la nouvelle nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles. Deux tiers des membres du groupe occupe effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés.

Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

Plus de la moitié des membres du groupe ont désormais au moins le baccalauréat. Leur féminisation, assez variable, reste en particulier très limitée dans les professions techniques.

Le groupe des « employés » rassemble des professions très variées et souvent mal définies. On y trouve bien sûr les secrétaires et les agents de bureau, mais aussi les agents hospitaliers, les vendeurs, les pompiers ou les gens de maison. L'unité du groupe des employés repose en fait plus ce qu'ils sont que sur ce qu'ils font.

En grande majorité, ces métiers sont exercés par des femmes. Elles forment plus des trois quarts de chaque catégorie, hormis les policiers et les militaires. D'ailleurs parmi les femmes de moins de 35 ans ayant un emploi, une sur deux est classée dans les « employés ».

Ce groupe rassemble aussi beaucoup de jeunes, en particulier parmi les employés administratifs d'entreprise et les employés de commerce.

Le groupe « ouvrier » est structuré par une série d'oppositions. La qualification instituée dans les conventions collectives est en étroite corrélation avec de nombreuses variables, comme le sexe, l'origine sociale, la formation ou le salaire. Toutes ces variables permettent d'établir une gradation des métiers ouvriers, des professionnels d'entretien aux ouvriers non qualifiés des industries légères et aux ouvriers agricoles. Deuxième clivage, l'opposition entre travail industriel et travail de type artisanal. La gestion réglée du travail industriel se traduit par une plus grande stabilité de l'emploi et un alignement des horaires sur la durée légale.

La catégorie se décline ensuite en ouvriers non qualifiés, qualifiés et ouvriers agricoles.

Le groupe des retraités comprend les personnes âgées de 53 ans ou plus qui n'ont pas d'emploi et ne sont pas au chômage, mais qui ont eu autrefois (éventuellement pendant une durée minimale spécifiée) une activité professionnelle.

Ces personnes sont classées en fonction de leur dernière (ou de leur principale) situation professionnelle.

La catégorie « autres sans activité professionnelle » comprend :

- les chômeurs n'ayant jamais travaillé, c'est à dire les personnes âgées de 15 ans ou plus qui sont au chômage et qui n'ont jamais exercé auparavant d'activité professionnelle
- la population inactive est plus hétérogène. Elle comprend les enfants de moins de 14 ans, les élèves et étudiants de 15 ans au moins, les militaires du contingent, les femmes au foyer de moins de 60 ans, les femmes de plus de 60 ans n'ayant jamais exercé d'activité professionnelle, les détenus et les personnes vivant d'une activité illégale ou de la prostitution.

Liste des experts rencontrés :

Corinne BEAUDREY, Responsable Commerciale, Carré de l'Habitat

Alexandre PROBST, Directeur de l'ADIL68/ODH68

Stéphane RABET, Directeur de Gestion Locative, Foncia Alsace/Haut-Rhin

Guillaume SCHNEIDER, Gestionnaire de copropriété, Citya Immobilier

Thiebaut WERLEN, Directeur du Crédit Mutuel St-Paul à Mulhouse

Glossaire :

AFL : Association Foncière Logement

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CSP : Catégories Socio-Professionnelles

DGI : Direction Générale des Impôts

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

m2A : Mulhouse Alsace Agglomération

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

QPPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

SRU : [loi] Solidarité Renouvellement Urbains

TER : Train Express Régional

Evolution du nombre de familles dans les communes de m2A entre 1999 et 2012

Communes	1999	2007	2012	Taux d'évolution
Baldersheim	664	792	824	24%
Battenheim	404	397	445	10%
Berrwiller	308	343	370	20%
Bollwiller	1 028	1 063	1 133	10%
Bruebach	296	305	328	11%
Brunstatt	1 648	1 750	1 682	2%
Didenheim	516	526	548	6%
Dietwiller	344	397	448	30%
Eschentzwiller	376	424	484	29%
Feldkirch	268	302	305	14%
Flaxlanden	404	457	466	15%
Galfingue	180	246	252	40%
Habsheim	1 302	1 427	1 541	18%
Heimsbrunn	380	437	429	13%
Illzach	4 144	4 230	4 176	1%
Kingersheim	3 463	3 855	3 908	13%
Lutterbach	1 612	1 707	1 771	10%
Morschwiller-le-bas	804	1 013	1 082	35%
Mulhouse	27 433	27 294	26 909	-2%
Pfastatt	2 296	2 431	2 638	15%
Pulversheim	680	856	884	30%
Reiningue	504	508	600	19%
Richwiller	976	1 036	1 066	9%
Riedisheim	3 584	3 484	3 457	-4%
Rixheim	3 642	3 940	4 026	11%
Ruelisheim	768	768	768	0%
Sausheim	1 660	1 586	1 642	-1%
Staffelfelden	1 068	1 096	1 128	6%
Steinbrunn-le-bas	204	200	198	-3%
Ungersheim	492	600	636	29%
Wittelsheim	2 976	3 139	3 188	7%
Wittenheim	4 224	4 184	4 278	1%
Zillisheim	700	791	800	14%
Zimmersheim	328	332	357	9%
m2A	69 676	71 918	72 766	4%

Méthode de calcul de l'indice de mixité sociale

Le calcul de l'indice de mixité sociale repose sur le calcul préalable d'effectifs théoriques pour chacune des catégories socio-professionnelle et chacun des territoires concernés (communes, quartiers...). Il s'agit de savoir combien de personnes de chaque catégorie habiteraient dans chaque territoire si la population du territoire de référence (d'une échelle supérieure, l'EPCI par exemple) se répartissait aléatoirement. Pour ce faire, la fréquence de chaque CSP dans le territoire de référence est multipliée par la population totale du sous-territoire. Ensuite, est calculé, en valeur absolue, l'écart entre les effectifs constatés pour chaque catégorie dans chaque commune et les effectifs théoriques. Cet écart est rapporté aux effectifs théoriques, pour mesurer (en %) le degré d'écart par rapport à un peuplement aléatoire. Enfin, pour chaque commune, les écarts de population correspondant à chaque catégorie socio-professionnelle sont sommés, ce qui donne le score global, l'indice de mixité sociale de chaque commune. Un indice élevé signifie une faible mixité sociale car il s'agit de l'écart entre la situation théorique et la situation observée ; plus les catégories sociales sont sur ou sous représentées, plus l'indice est élevé.

“

A retenir

Un essoufflement de l'attractivité résidentielle du « croissant d'or » constitué par les communes du sud de l'agglomération

Une dynamique résidentielle de « moyennisation » qui profite aux communes du bassin potassique et de l'est de l'agglomération, mais au détriment de la ville-centre

A Mulhouse, une concentration marquée des CSP supérieures dans quelques quartiers, notamment le Rebberg

L'agglomération profite paradoxalement assez peu de sa proximité avec le pôle économique bâlois : la part des travailleurs frontaliers stagne dans la région mulhousienne, alors qu'elle augmente dans la plupart des territoires voisins

Une vraie stratégie semble nécessaire sur les questions foncière et immobilière pour entretenir la dynamique, mais aussi l'équilibrer

L'expérience stéphanoise autour du Design peut être source d'inspiration pour Mulhouse

Voir la synthèse complète pages 4 et 5

”

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
www.aurm.org

Rédaction :
Sébastien Dassonville
sebastien.dassonville@aurm.org
03 69 77 60 83

Crédits photo :
AURM, sauf mention contraire

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.

AURM

33 Avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71



agence d'urbanisme de la région mulhousienne