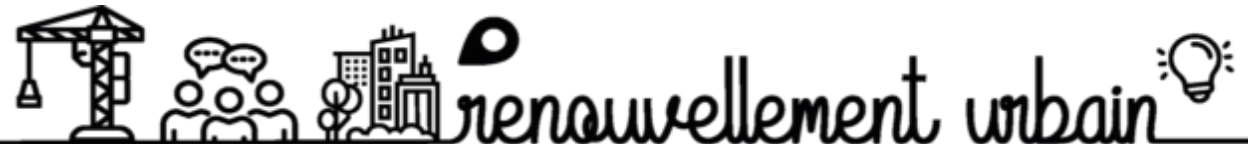


Enquête auprès des habitant-es des nouveaux immeubles de l'Elsau

Lisa GUILHOU – Stage à la DT Elsau de février à juin
2025



Sommaire

Introduction

1. Le contexte et la méthode de l'enquête
2. Portraits d'habitant·es
3. Parcours résidentiels
4. Le quotidien à l'Elsau
5. Comment on se sent à l'Elsau ?
6. Quelle projection dans le temps ?



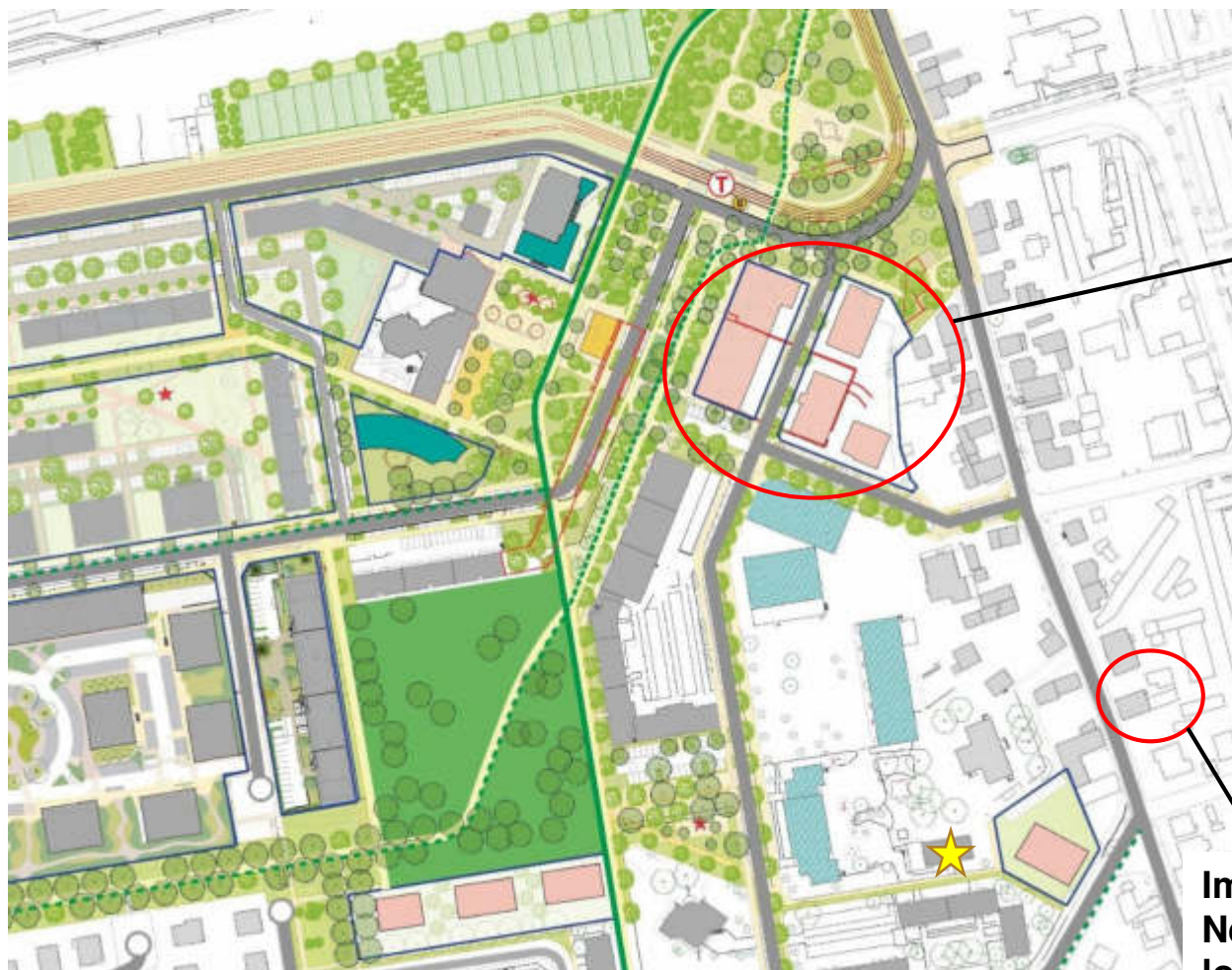
Pourquoi cette enquête ?

- Le quartier de l'Elsau connaît et va connaître **de nombreux changements** dans le cadre du programme de **renouvellement urbain**
- **360 nouveaux logements privés sont notamment prévus** en secteur QPV dont déjà 100 construits depuis 2023
- Ces premières opérations de diversification induisent **l'arrivée de nouvelles personnes** sur le quartier

Pourquoi cette enquête ?

- **Développer la connaissance de la Ville et l'Eurométropole** de Strasbourg sur le quartier à travers le vécu des nouveaux et nouvelles habitant·es
- **Connaître les besoins et envies** des nouveaux et nouvelles habitant·es
- Aider les nouveaux et nouvelles habitant·es à **mieux connaître leur quartier et son offre**
- Faire connaître les missions de la Direction de territoire et comment nous solliciter
- **Créer des outils pour l'accueil** des nouveaux et nouvelles habitant·es
- Préparer la suite des opérations immobilières et tester la méthodologie
- Commencer à **évaluer les retombées du NPNRU et sentir les 1ères tendances**

Le périmètre de l'enquête



Immeubles
Marignan (100
logements)



Immeubles
Néolia (37
logements)



→ 137 logements visés au total

La méthodologie de l'enquête

Enquête en porte à porte à l'aide d'un questionnaire

4 volets du questionnaire

- Le profil sociodémographique du ménage
- Le parcours résidentiel
- Les usages du quartier et les modes de déplacement
- La perception du quartier et projection dans le temps

La méthodologie de l'enquête

Bilan des passages en porte à porte

- **90 entretiens** réalisés sur 135 portes enquêtées (taux de sondage à 70% sans les 6 logements inoccupés)
- **190 personnes** réparties dans les 90 logements enquêtés (154 majeurs et 36 mineurs)
- **15 à 20 minutes** d'entretien en moyenne
- **16 passages** étalés sur 4 semaines (18/03 au 11/04) avec 15 personnes mobilisées



Portraits d'habitant-es : qui sommes-nous ?

Trois exemples de profils qui se dégagent

Chloé

Je suis une jeune étudiante. J'habite seule et je loue un appartement dans les immeubles Marignan à l'entrée du quartier. J'ai grandi dans un petit village dans le Bas-Rhin et je ne connaissais pas l'Elsau avant de m'y installer.

Je ne me sens pas bien à l'Elsau à cause d'un sentiment d'insécurité et les problèmes liés à la drogue dans le quartier.

Je ne cherche pas à m'intégrer et mes activités se concentrent principalement en dehors du quartier. Je ne trouve pas d'activités sportives qui m'intéressent (comme du fitness, badminton, yoga).

J'apprécie tout de même mon logement car il est neuf et à côté du tram mais je ne projette pas de rester à l'Elsau.



« En fait moi je ne connais pas le quartier, je ne connais rien »

« Chaque quartier a ses problèmes »



Famille Zerouali

Nous sommes une famille récemment devenue propriétaire dans les immeubles Marignan. Nous travaillons tous les deux et avons 3 enfants de 3, 8 et 11 ans.

Avant nous habitions dans un logement social à Lingolsheim où les enfants continuent à aller à l'école. Moi, monsieur Zerouali, j'ai grandi à l'Elsau et je suis content d'être revenu dans le quartier pour acheter l'appartement et retrouver de la famille et certains amis qui y habitent toujours.

Nous nous sentons bien dans le quartier mais nous avons peur pour nos enfants, nous ne les laissons pas sortir seuls. Les deux plus âgés sont quand même inscrits à la boxe pour qu'ils rencontrent des jeunes du quartier.

On se projette bien à l'Elsau, même si on voit qu'il y a des problèmes on s'y accommode et on fait attention.

Antoine et Kim

Nous sommes un jeune couple propriétaire dans les immeubles Néolia. Nous travaillons tous les deux.

Avant, nous habitions dans le quartier Gare et nous avons décidé d'acheter pour le prix, la localisation et le fait que ce soit du neuf.

Nous aimons bien notre logement et nos voisins, il y a une bonne ambiance dans l'immeuble, de la solidarité et la copropriété est bien organisée. Le quartier est agréable mais le manque de loisirs et d'activités, notamment en soirée pour les gens qui travaillent, fait qu'on ne passe pas beaucoup de temps à l'Elsau.

On ne ressent pas vraiment le besoin de s'y intégrer pour l'instant mais nous misons sur les transformations à venir du quartier.

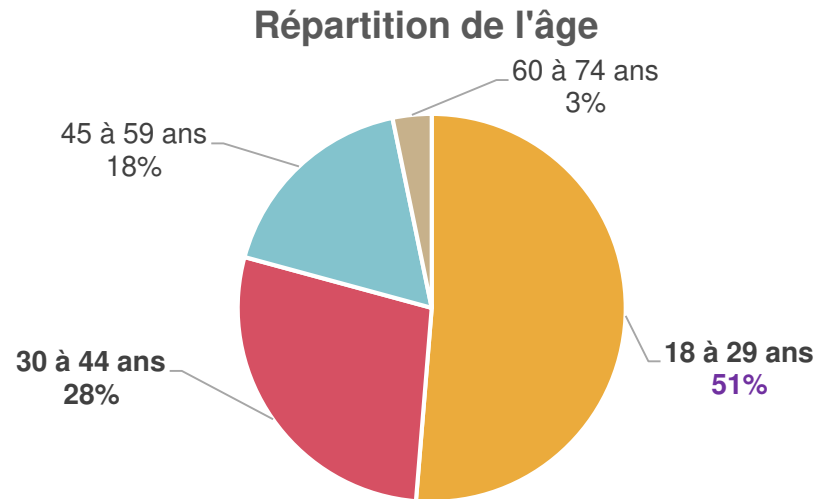
On trouve que les habitant-es et les commerçant-es sont très gentil-les même si on utilise les commerces principalement pour du dépannage.

« Quand on disait aux gens qu'on allait habiter à l'Elsau ils faisaient les grands yeux, mais maintenant qu'on y vit on se rend compte que c'est pas si pire que ça »



Portraits d'habitant-es : qui sommes-nous ?

Une population jeune et active



→ Une **population jeune** : 51% a entre 18 et 29 ans et 79% a moins de 45 ans (sur l'ensemble des membres majeurs des ménages)

→ **Propriétaires plus âgés** : 75% des locataires ont entre 18 et 29 ans et 47% des propriétaires ont entre 30 et 44 ans

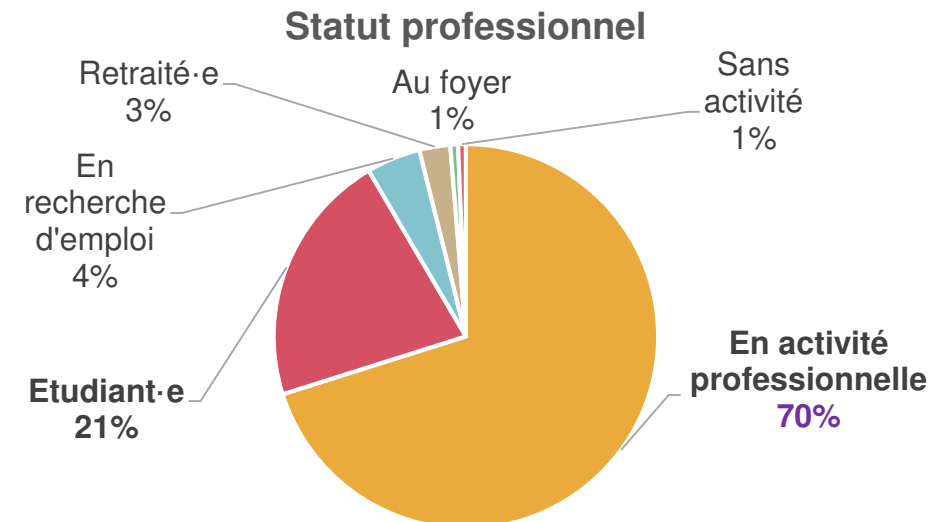
→ **50 hommes et 40 femmes** interrogé-es

→ Une **grande majorité d'actif-ves** en emploi : **70%** (sur l'ensemble des membres majeurs des ménages)

→ 21% d'étudiant-es, concentré-es en majorité dans les immeubles

Marignan

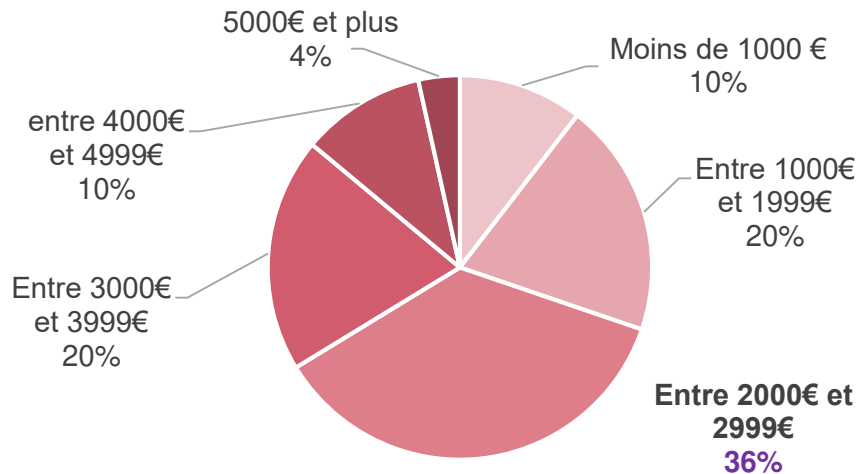
→ *Elsau QPV : 46,5 % d'actif-ves en emploi chez les 25-54 ans en 2020*



Portraits d'habitant-es : qui sommes-nous ?

La répartition des revenus

Répartition des tranches de revenus



→ 52% de propriétaires et 48% de locataires parmi les interrogé-es
/ *Elsau QPV : 8,4% de propriétaires et 90,7% de locataires*

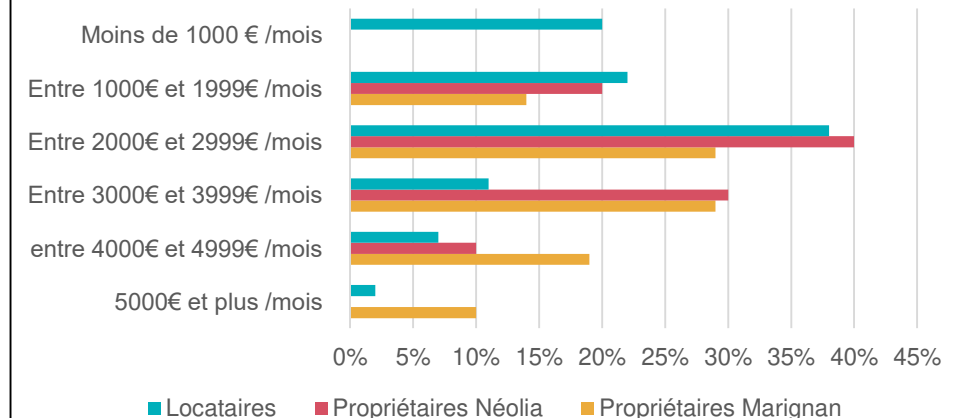
→ Surreprésentation des tranches de revenus élevées chez les propriétaires et inversement chez les locataires

→ Les propriétaires chez Marignan en moyenne plus aisé-es que les propriétaires chez Néolia

→ Des revenus allant de - de 1000€ à + de 5000€, une **majorité entre 2000 € et 2999 €** (tous types de revenus cumulés pour l'ensemble du ménage)

→ Revenu médian mensuel : **1667 € / Elsau QPV : 718 € (2021) / EMS : 1819 € (2021)**

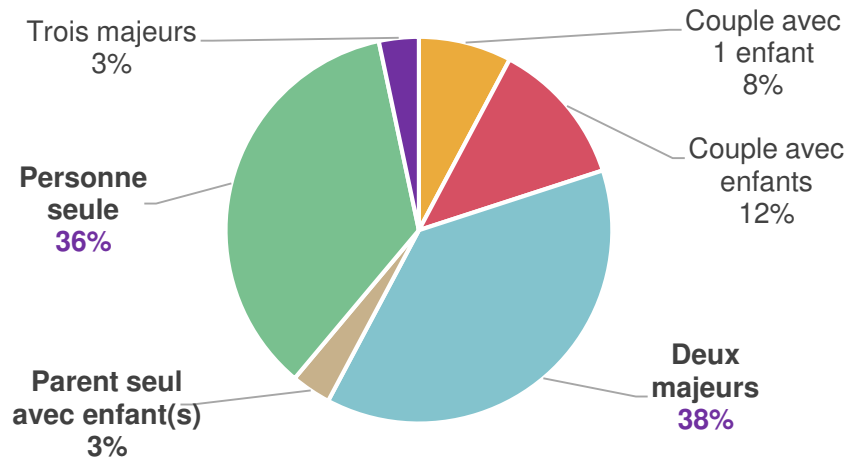
Répartition des revenus entre propriétaires et locataires



Portraits d'habitant-es : qui sommes-nous ?

La répartition des revenus et les types de ménages

Répartition des types de ménages



- **74% de petits ménages** : des personnes seules et des ménages de deux personnes majeures (couples, colocation, 1 parent et 1 enfant majeur...)
- Une répartition des ménages **plus proche de celle de l'EMS** que du reste de l'Elsau : Population de l'enquête = **2,1 pers/logement** / *Elsau QPV* = **2,8 pers/logement** / *EMS* = **2,1 pers/logement**
- **Très faible part des familles monoparentales** dans la population de l'enquête (**3%**), en comparaison au QPV de l'Elsau où elles représentent **18,5% des ménages** en 2020

→ Les **personnes seules**, les **couples avec un enfant** et les ménages composés de **deux majeurs** sont les plus **favorisés**

→ Les **ménages avec plusieurs enfants**, les **familles monoparentales** et les ménages composés de **trois majeurs** disposent de **revenus UC inférieurs** à la médiane (1667 €/mois)

Type de ménage	Revenu mensuel moyen par unité de consommation (UC)
Couple avec 1 enfant	1931 €
Couple avec enfants	1373 €
Deux majeurs	1843 €
Parent seul avec enfant(s)	1593 €
Personne seule	1933 €
Trois majeurs	1583 €

Portraits d'habitant-es : qui sommes-nous ?

Les enfants et l'école

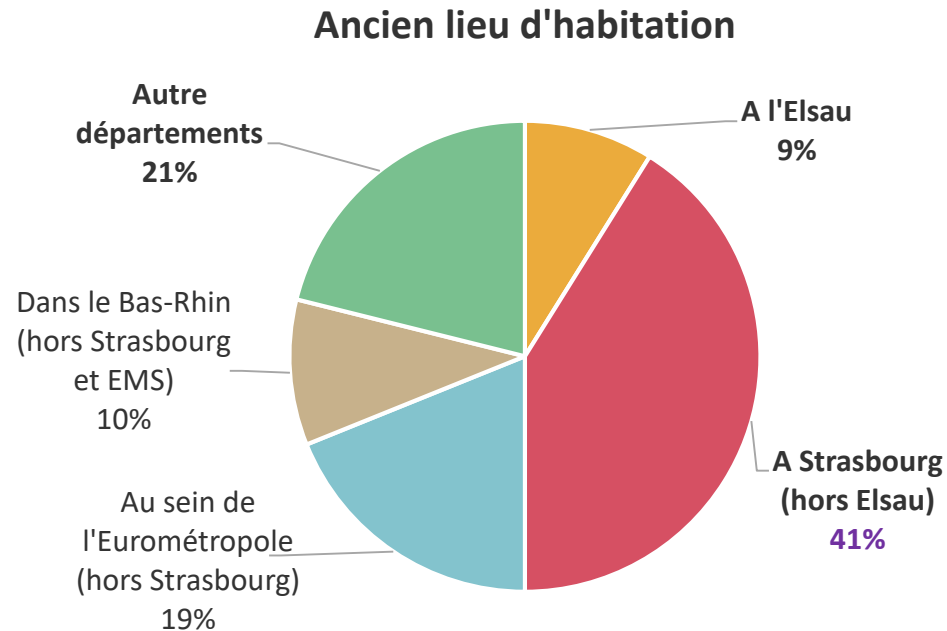
	Scolarisé à l'Elsau (ou lycée de secteur)	Scolarisé hors Elsau	Autre	Total
Maternelle et moins (5 ans et moins)	4	4	3	11
Primaire (entre 6 et 11 ans)	6	4 (dont 1 privé)		10
Collège (entre 12 et 14 ans)	0	8 (dont 1 privé)		8
Lycée (15 ans et plus)	2	5 (dont 2 pour filière spé)		7
Total	12	21	3	36

- **22 familles** parmi les 90 logements enquêtés
- **36 enfants mineurs** répartis dans les 90 logements
- 24 enfants sont dans une famille propriétaire et 12 dans une famille locataire

- Une part plus importante d'enfants scolarisés **en dehors de l'Elsau**
- 2/3 des élèves scolarisés hors Elsau sont restés dans leur **établissement avant déménagement**
- **Peu de stratégies d'évitement** scolaire identifiées dans les résultats

Portraits d'habitant-es : d'où venons-nous ?

Les parcours résidentiels

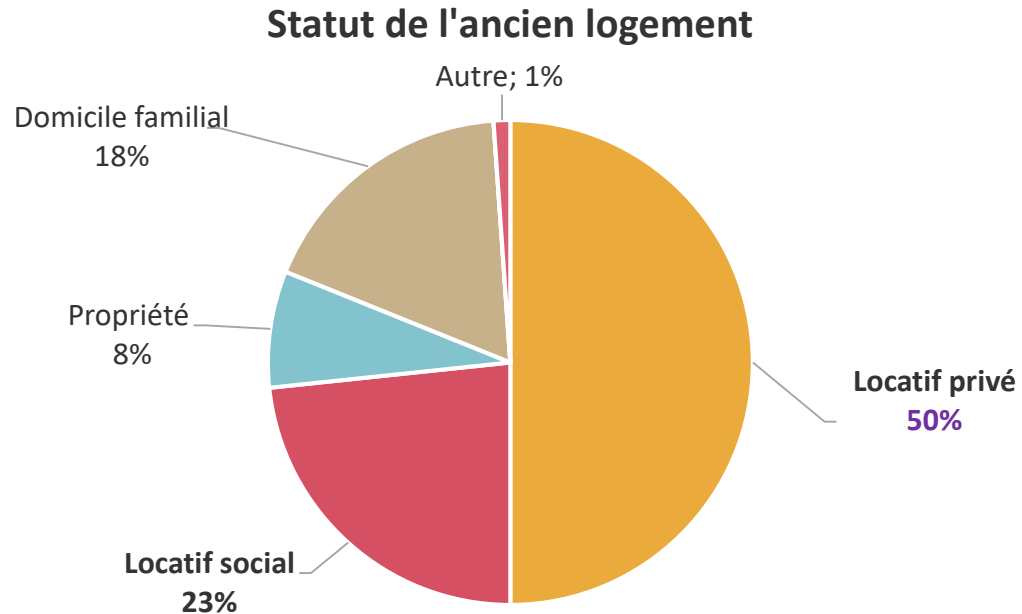


→ **50% des enquêtés habitaient déjà Strasbourg** avant de s'installer dans les nouveaux immeubles (dont 9% à l'Elsau)

→ **Les propriétaires habitaient plus souvent à Strasbourg que les locataires** : 63% des propriétaires contre 38% des locataires

Portraits d'habitant-es : d'où venons-nous ?

Les parcours résidentiels



→ Comme la famille Zerouali, 33% des propriétaires viennent du **logement social**



→ Comme Chloé, 24% des locataires habitaient **chez leurs parents** avant de s'installer à l'Elsau



→ Comme 50% des habitant-es interrogé-es, Antoine et Kim habitaient dans **un logement en location privée** avant d'emménager à l'Elsau

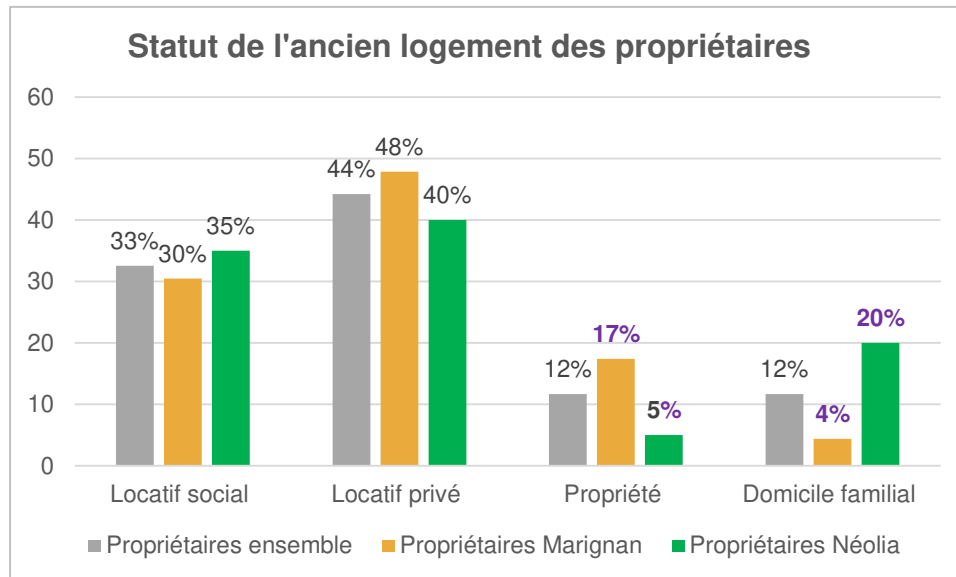
45% de trajectoires ascendantes 2% de trajectoires descendantes



35% de trajectoires stables

Portraits d'habitant-es : d'où venons-nous ?

Les parcours résidentiels des propriétaires



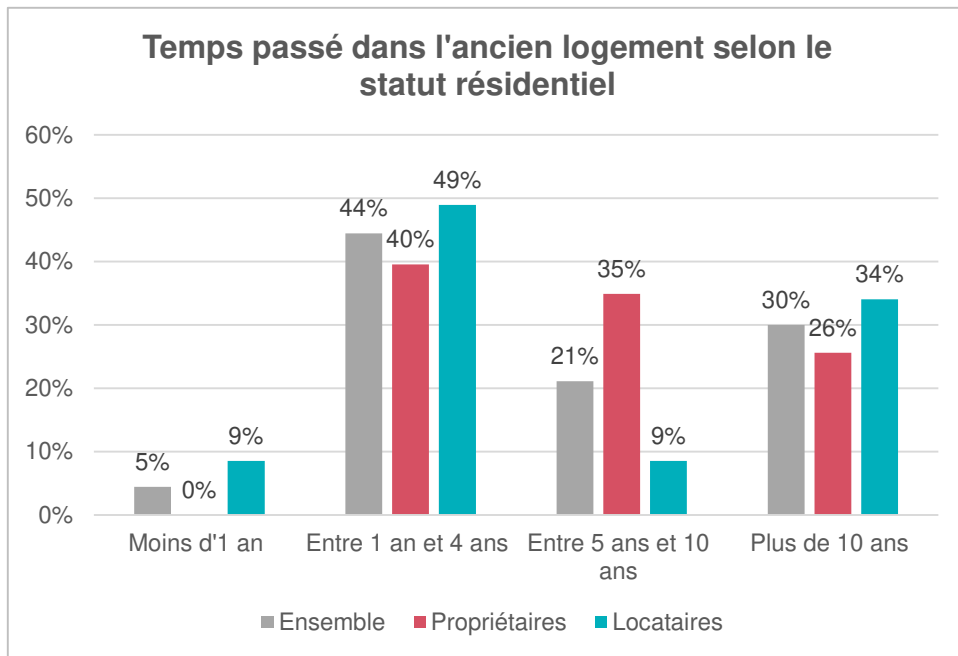
→ Une **différence nette entre les immeubles Marignan et Néolia** sur la part de ceux venant du domicile familial et ceux qui étaient déjà propriétaires

→ La part du locatif privé reste dominante suivant une trajectoire résidentielle location puis propriété

→ **Surreprésentation du locatif social chez les propriétaires** comparé à la répartition générale (23%) : marqueur des politiques visant à favoriser l'accès à la propriété pour les classes sociales moins favorisées

Portraits d'habitant-es : d'où venons-nous ?

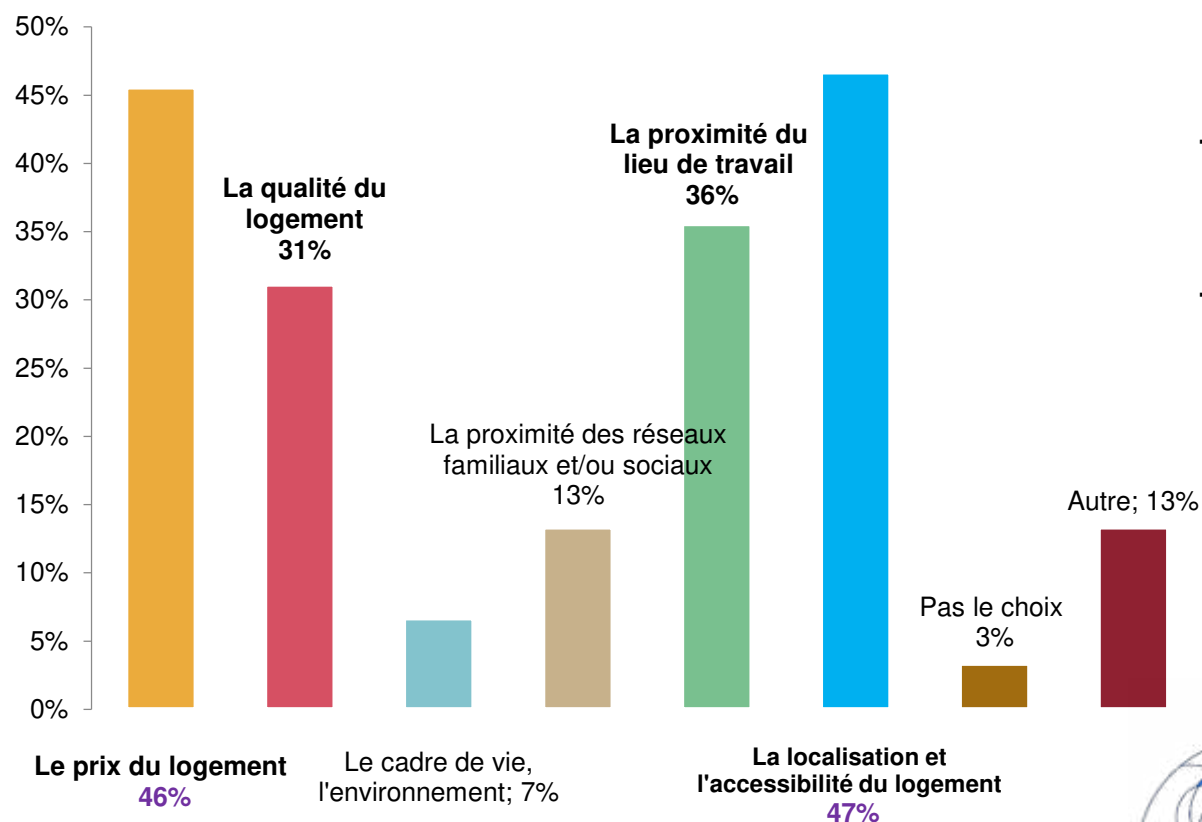
Le temps passé dans le précédent logement



- Une majorité de personnes (44%) ayant habité leur précédent logement entre **1 an et 4 ans**
- **Un 50/50** entre les personnes ayant habité l'ancien logement sur un **temps court** (49% 4 ans et moins) et sur le **temps long** (51% 5 ans et plus)
- Les **propriétaires** avec une plus grande **stabilité résidentielle** : 61% ayant résidé plus de 5 ans dans leur ancien logement
- Les **locataires plus mobiles** avec un parcours résidentiel en moyenne plus saccadé selon plusieurs facteurs : âge, bail, prix, mobilité professionnelle, études...

Pourquoi avoir emménagé à l'Elsau ?

Raisons de l'emménagement à l'Elsau



→ Le prix et la localisation du logement comme critères principaux d'emménagement

→ La proximité du travail et la qualité du logement comme critères importants

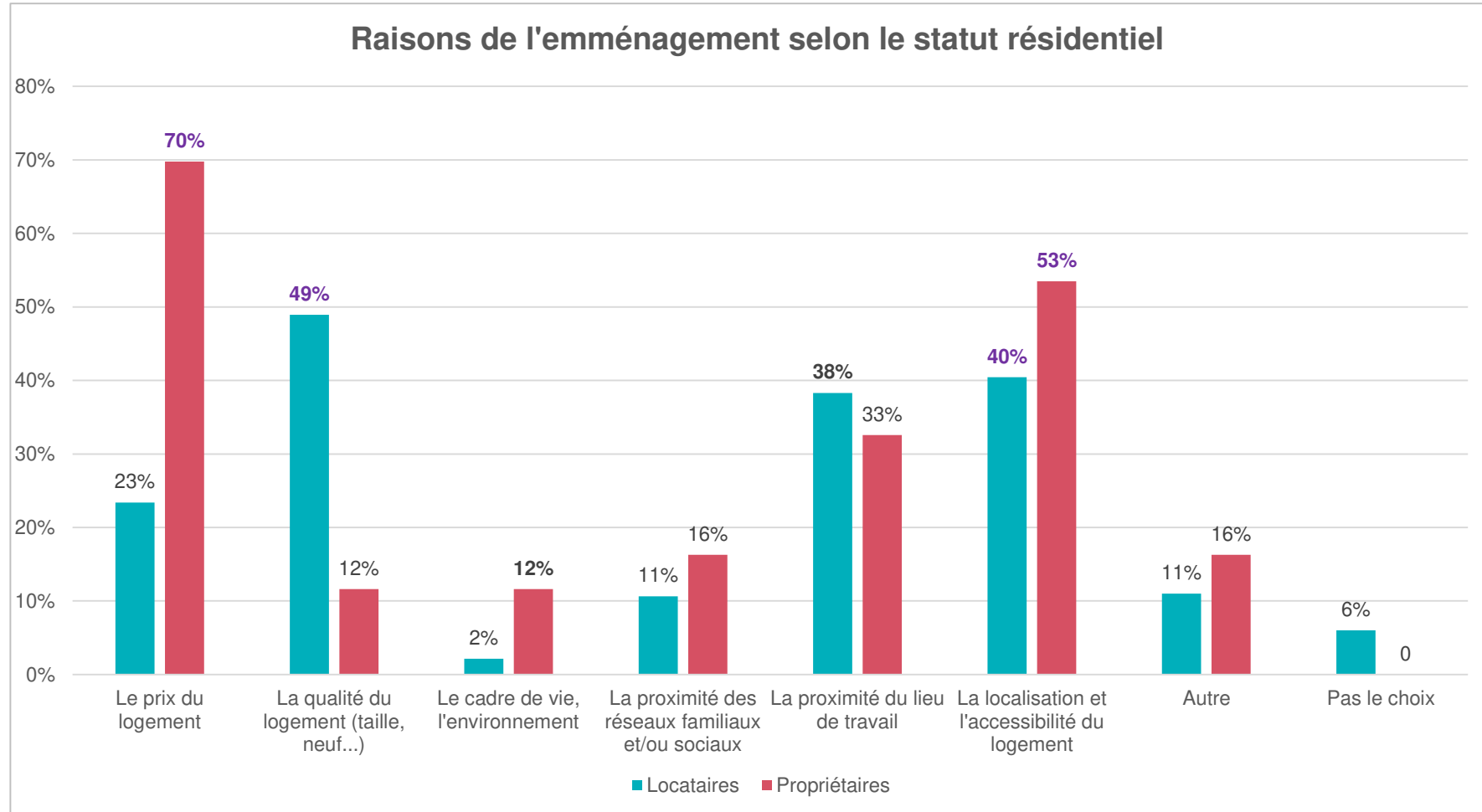
→ Le quartier de l'Elsau (« Le cadre de vie » 7%), n'est pas un critère motivant particulièrement l'emménagement des personnes sur le quartier

→ Pour les propriétaires, c'est **le prix** qui pèse le plus dans la décision

→ Pour les locataires, **la qualité** du logement est importante



Pourquoi avoir emménagé à l'Elsau ?



Propriétaires :

- 1) **Prix**
- 2) Localisation/Accessibilité
- 3) Proximité du travail

Locataires :

- 1) **Qualité du logement**
- 2) Localisation/Accessibilité
- 3) Proximité du travail

Le quotidien à l'Elsau

La fréquentation des commerces

→ La boulangerie, le supermarché et la pharmacie sont les commerces les plus connus et utilisés

→ Les habitant·es des immeubles Marignan, en entrée de quartier, **utilisent davantage les commerces**



→ Le tabac et les restaurants en revanche, ne sont **presque pas fréquentés**

« Le tabac j'ai vu que y'en avait un hier mais j'ai pas trop envie d'y aller ça à l'air craignoss »

→ Les commerces souvent utilisés pour du **dépannage**

« C'est vraiment pratique de faire des petites courses sans prendre le tram »



Le quotidien à l'Elsau

La fréquentation et la connaissance des services

- Des **services globalement peu utilisés**
- La **maison de santé, le CSC et les clubs de sports** largement connus
- Un **potentiel d'évolution positive**, exemple : la Maison de santé : 37% des enquêté·es y vont au moins « Rarement »
- Un **enjeux de communication et de visibilité** pour le verger des Poires Secouées et le p'tit Labo



« Je ne fréquente pas les services parce que je ne me sens pas hyper sereine »

« J'ai inscrit deux de mes enfants à la boxe ici pour qu'ils rencontrent des jeunes du quartier »



« J'avais essayé d'aller aux activités du p'tit Labo mais avec les horaires de travail je ne suis jamais disponible »

Le quotidien à l'Elsau

Les envies des habitant·es sur les commerces et services



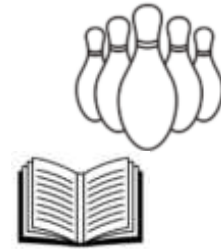
- **Supermarché** : une plus grande surface, des prix bas et une offre plus variée
- Des **commerces de bouche** (type boucherie)



- **Restaurant** : meilleure qualité, ambiance familiale
- Des **bars**, lieux de convivialité



- Une **banque**, un distributeur de billet



- Des activités de loisirs : soirée jeux de société, sports

- Autres : une **poste**, un commissariat, des canisites



16% des avis
n'expriment
aucun besoin
particulier



8% déclarent ne pas
fréquenter les
commerces et services
(offre non adaptée,
insécurité)

Le quotidien à l'Elsau

Les activités les plus réalisées sur le quartier

- les **activités de nature (37%)**
- les **rendez vous médicaux (31%)** (coïncide avec la fréquentation plus élevée de la Maison de santé)

De manière plus secondaire : les courses alimentaires (8%) et les visites aux amis / famille (8%)

Les autres sphères d'activités

- 60% travaillent dans d'autres quartiers de Strasbourg, 26% hors de Strasbourg
- 43% réalisent leurs courses alimentaires dans Strasbourg et 42% hors de la ville
- Les loisirs (sorties, sport, culture...) sont largement réalisés dans le centre ville
- Très faible part d'activités associatives

- **Faible ancrage dans l'ancien quartier** d'habitation pour les Strasbourgeois (à l'exception des rendez-vous médicaux)
- **L'habitude et attachement personnel, l'attractivité de l'offre des services et commerces et la proximité du travail/lieu d'études** comme raisons principales au déplacement dans d'autres quartiers voire hors de Strasbourg

Le quotidien à l'Elsau

Les moyens de déplacement

- **Forte utilisation quotidienne des transports en commun (70%) et de la voiture (58%),** en revanche la marche à pied et les deux roues (vélo, trottinette) arrivent en bas du classement
- Pas de problématiques de stationnement (parking dans les immeubles)
- Une large majorité considère que l'Elsau est bien relié au reste de la ville (cohérent avec l'importance du choix du critère d'accessibilité et de localisation)

Le quotidien à l'Elsau

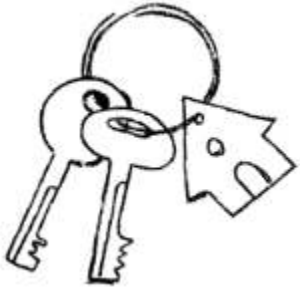
*« Notre bassin de vie est
ailleurs »*

- Des **activités quotidiennes peu ancrées dans le quartier**
 - Une population qui « **tourne le dos** » **au quartier** : les espaces publics sont globalement **peu connus et appropriés**, notamment la rue Watteau
- Un effet renforcé par la position des immeubles en bordure et entrée de quartier
- Le critère « accessibilité et localisation » particulièrement choisi dans les raisons de l'emménagement indique potentiellement une **forte mobilité des personnes** et souligne **l'importance de la localisation du logement dans la facilitation du quotidien**
- Tendance au « **zonage** » **des activités quotidiennes** : l'Elsau comme lieu où est situé le logement et non comme un bassin de vie
- Des résultats à nuancer en raison de **l'arrivée récente des populations** sur le quartier (entre 3 mois et 1 an et demi au moment de l'enquête) car les changements d'habitudes peuvent mettre du temps

Comment on se sent à l'Elsau ?

Le logement, l'immeuble et les relations de voisinage

→ Une grande majorité d'avis **positifs**



93% déclarent être
« satisfait » voir « très
satisfait » de **leur logement**



85% déclarent être
« satisfait » voir « très
satisfait » de **leur immeuble**



67% considèrent leurs **relations de voisinage** comme « positives » voir
« très positives »

*« Au niveau des voisins, on aurait pas pu
tomber mieux »*

Quelques points d'accroche :

→ Intrusions dans les parties communes des immeubles : incivilités, saletés

→ Problèmes de finitions dans certains appartements et dans les parties communes

Comment on se sent à l'Elsau ?

Une évolution positive de l'image du quartier

Image du quartier avant installation



39% négative voir très négative
23% plutôt négative



4% plutôt positive



33% n'avaient pas d'avis

52% ont changé d'avis sur l'Elsau depuis qu'ils y vivent

dont **89%** sont passés d'une image négative à positive



Image du quartier après installation



35% positive voir très positive
42% plutôt positive



16% plutôt négative
7% négative voir très négative

Comment on se sent à l'Elsau ?

Quelques mots pour décrire le quartier



Comment on se sent à l'Elsau ?

Quelques mots pour décrire le quartier

« On sent que le quartier est entrain de faire sa mue »



« Les jeunes qui squattent en bas il faudrait leur trouver un travail »



« Quand on ne connaît pas un endroit on a juste notre imagination et notre appréhension donc on se met en retrait »



« On a la proximité du centre-ville sans les inconvénients du centre »

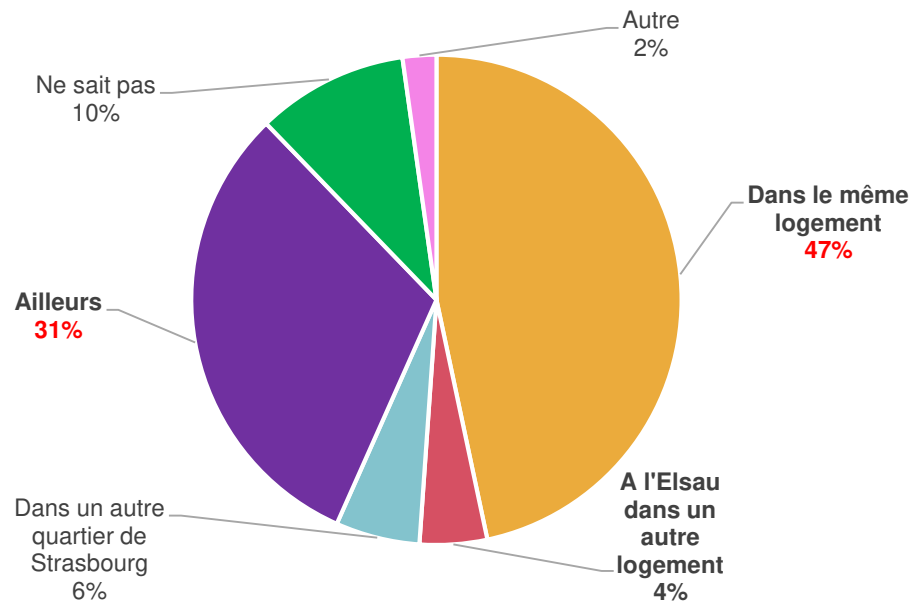
« Il y a une frontière entre les deux Elsau, ici ça va mais de l'autre côté... Nous on est pas dans le 'quartier quartier' »

« Un poumon vert avec des immeubles au milieu »

Quelle projection dans le temps ?

Des perspectives variées

Projection dans les 5 ans à venir



→ Une partie qui attend de voir l'évolution du quartier en lien avec la rénovation urbaine...

51% qui envisagent de rester à l'Elsau, dont parmi eux :

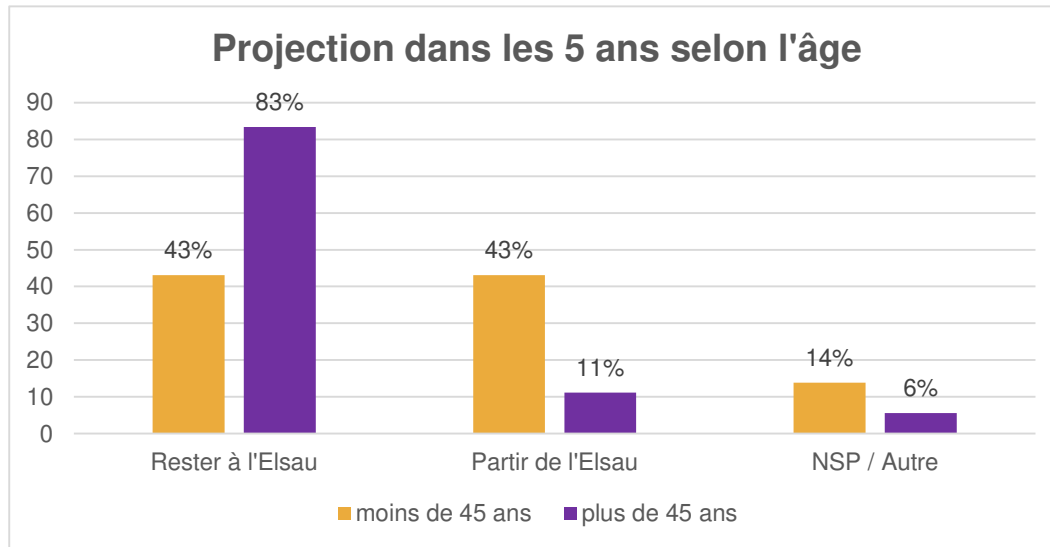
- Ceux qui sont bien dans le quartier
- Ceux qui viennent d'acheter
- Ceux qui se sentent « coincés » (prêt à taux 0)
- Ceux avec un projet (enfant, études, maison)

37% qui pensent partir, en raison de :

- Projet professionnel / fin des études
- Ceux qui aimeraient un appartement plus grand / une maison
- Ceux voulant changer de cadre de vie

Quelle projection dans le temps ?

L'influence de l'âge et du statut résidentiel



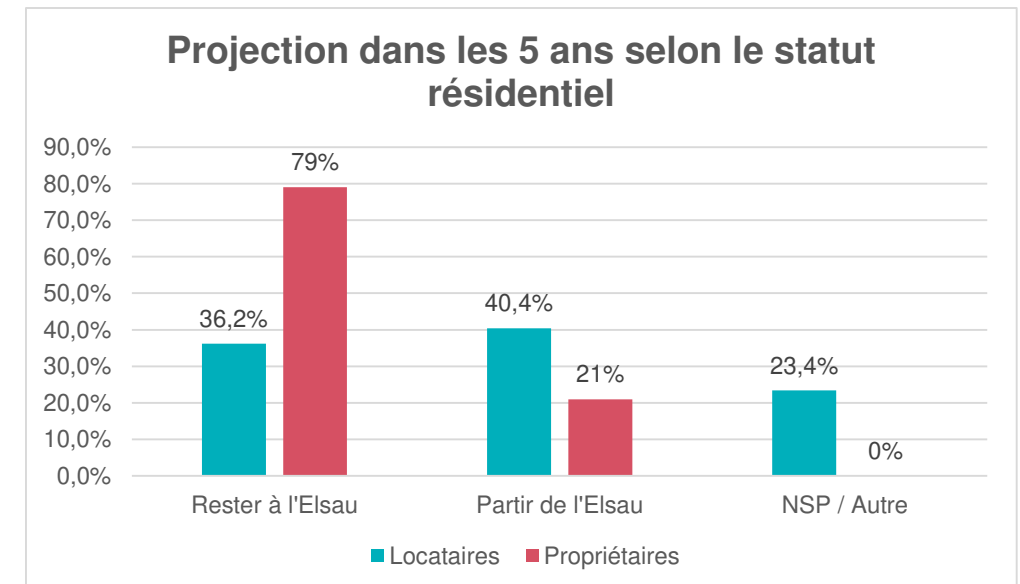
→ **Moins de 45 ans : des avis équilibrés** entre rester (43 %) et partir (43 %), avec 14 % d'indécis.

→ **Plus de 45 ans : une envie forte de rester** (83 %)

« Dans 5 ans on sera encore là, dans 10 ans on voudrait construire une maison »

→ Une majorité de **propriétaires envisagent de rester (79%)** sur le quartier et une large part des **locataires pensent partir (40,4%)**

En résumé : Des locataires jeunes pour qui l'Elsau n'est qu'une étape et des propriétaires plus âgés qui envisagent s'installer à long terme



Merci de votre attention !



Réactions et questions