



Pôle Européen de Gestion et d'Economie ;
Bureau 202
61, avenue de la Forêt Noire
67000 STRASBOURG (France)
Tel : 00.33 3 68 85 21 62.
E-Mail : contact@apr-strasbourg.org

Contribution à la communication au sein de l'APR	
COMPTÉ RENDU DU STAMMTISCH SCIENTIFIQUE « PROCESSUS ET CARACTÈRES DIFFÉRENCIÉS DE LA PÉRIURBANISATION EN ALSACE » LE 3 MARS 2010 À STRASBOURG	Antoine Danet mailto: antoinedanet@hotmail.fr

Intervenant : H. Nonn, professeur honoraire d'université, géographe

Modérateur : Raymond Woessner, administrateur de l'APR, maître de conférences en Géographie, Université de Strasbourg ; chercheur au Laboratoire Systèmes Géographiques Complexes, associé au BETA.

Ce mercredi 3 mars, le septième Stammtisch scientifique du cycle périurbanisation de l'APR était consacré aux modalités de la périurbanisation dans le secteur des Trois Frontières, autour de Mulhouse et dans les régions à distance des métropoles. H. Nonn poursuivait son exposé débuté le 6 janvier, où il avait analysé l'état du phénomène périurbain autour de Strasbourg. Animé du même esprit, il a voulu montrer que la périurbanisation est un phénomène hétérogène, qui peut avoir différentes causes et prendre des formes variées sur le territoire alsacien.

Le secteur des Trois Frontières.

Pour ce secteur tri-national, la périurbanisation est de type « métropolisée », mais assez spécifiquement. Le moteur en est bien le développement économique métropolitain de Bâle. Cependant, à la différence de Strasbourg, il n'y a pas la même relation centre- périphérie, car la frontière joue là un rôle de filtre : elle entrave la diffusion externe en France de ménages constitués plus ou moins aisés venant du cœur de l'agglomération, et des activités « nobles » du tertiaire ou des industries

vers le sol alsacien ; elle fragmente l'aménagement spatial par les règles nationales et les démarches des acteurs locaux.

Une lecture historique s'impose.

Avant 1963, St Louis constitue un noyau urbain propre (industries locales, métiers liés à frontière, centralité locale), en relative autonomie vis-à-vis de Bâle (sous-fréquentée) ; les campagnes voisines restent actives quoique fragiles ; les relations de circulation s'amorcent seulement (canal, ports, aéroport, après 1950). Mais déjà des gravières et décharges alsaciennes sont utilisées par la chimie bâloise...

Ensuite, le système change. La création de la « Regio basiliensis » (1963) promeut une expansion tri-nationale et pousse à des accords transfrontaliers, tandis que St Louis progresse comme « ville moyenne » dans l'armature urbaine de l'Alsace (fonctions et équipements). Les Trois Frontières accueillent de nombreux établissements industriels de production et de logistique nés de capitaux extérieurs, surtout suisses, et les infrastructures sont améliorées à compter de 1980. L'essor bâlois suscite une attraction de navetteurs « alsaciens » passant de 4000 en 1962 à plus de 33000 en 1990. Pour partie, certains s'installent dans l'unité urbaine de St Louis (différents types de logements) et pour partie d'autres « construisent » dans des villages dotoirs environnants. S'y ajoute une emprise de loisirs. Mais tout cela toujours sans coordination d'aménagement.

Depuis 1996, année de la fondation de l'Association « ATB » (Agglomération Tri-nationale de Bâle), de meilleures coordinations se mettent en place : concept global, projets-clés (transports collectifs, espaces verts et de nature, projets urbanistiques, SIG...). Toutefois la démographie fléchit dans les 3 espaces de l'aire urbaine, les flux frontaliers stagnent ou fléchissent, alors qu'ils ont longtemps asséché la main d'œuvre locale pour un développement autonome du Pays des Trois Frontières. Les ménages bâlois ou badois en Alsace n'ajoutent à son peuplement que 5300 personnes en 1999. L'explosion des prix fonciers actuels, décalés par rapport à la demande locale devient un frein, et les maires sont désormais plus soucieux de nouvelles zones d'activités que de zones d'habitat. A noter ici l'importance dominante des acteurs privés de promotion.

- une périurbanisation socialement déterminée par les structures des flux de frontaliers
- une défaillance persistante des organisations (PLH, PLU, SCOT, cf. étude MOT)

Mulhouse et sa région

La périurbanisation initiale a été constitutive de l'agglomération (bourgeoisement et mixité), ralentie cependant par la précocité des difficultés des industries manufacturières, par l'effort d'habitat social, par la modestie du tertiaire. Sauf en lisière Sud, le patrimoine bâti ancien de l'agglomération devient un facteur d'exurbanisation résidentielle. Mais la périurbanisation des années 1955-80 est d'emblée « multi-polarisée ». C'est le fait de la distribution éclatée des investissements industriels extérieurs et de la filière automobile ensuite, mais aussi de la réalisation, plutôt en maillage qu'en convergence, à l'inverse de Strasbourg, des nouvelles infrastructures de communications, et du manque de coordination du développement à des échelles amples. Même si Mulhouse réussit sa relance en tertiaire supérieur, elle perd de l'emploi et doit partager avec les périphéries les mutations commerciales. H. Nonn a montré que, dans ce cas précis, la périurbanisation ne se fait donc pas en ondes successives, mais « en paquets ».

La configuration actuelle de l'aire métropolisée s'en ressent. Les études lui attribuent soit 47 communes (Chassignet, 1981), soit environ 40 (Adauhr, AURM, SCOT), soit davantage (zone d'emploi = 59, ZAU = 62). Cependant, cela semble exagérer le nombre des communes « mono-polarisées ». Le Bassin potassique a sa propre restructuration et les pôles secondaires externes (Sausheim, Rixheim, Ensisheim, Habsheim..) s'étoffent en emplois, services et habitat. Le Sundgau vit maintenant surtout de sa fonction résidentielle : la population a crû de 1975 à 1999 de 25%, l'emploi de 24% et l'habitat de 53% - en accélération. Sur le piémont, se mêlent les habitants venus des vallées, des agglomérations-centres locales, et de l'agglomération mulhousienne. Là se trouvent les cantons à soldes migratoires très positifs entre 1999 et 2006.

La périurbanisation à distance des métropoles

Pour ces espaces, H. Nonn a voulu mettre en évidence :

- un fréquent décalage de démarrage de la périurbanisation autour des villes moyennes et petites, écart d'environ 10 ou 15 ans par rapport aux métropoles régionales.
- un fondement de « nature sociale » plus qu'économique, et générateur de leur configuration en unités urbaines.

Certes, ces agglomérations ont profité de nouvelles « bases économiques urbaines », avec des industries neuves ou technologiquement revitalisées, des centralités développées, des grandes surfaces... Mais leur tissu bâti ancien, et l'aspiration de couches sociales à se démarquer par la propriété des couches populaires, ont poussé à leur bourgeoinement. En 1975-80, c'est encore le plein emploi, la dynamique tertiaire, l'essor de l'emploi féminin et la motorisation généralisée des ménages. Dans les années 1980-90, les gains démographiques restent encore concentrés sur les unités urbaines.

Mais, depuis 10 ans environ, la périurbanisation se diffuse dans les périphéries rurales et ressort comme davantage multi-polarisée. Cela renvoie-t-il à des problèmes de coûts fonciers ? A des retards dans les traitements urbanistiques ?

H. Nonn a rappelé l'intérêt qu'il y aurait à connaître plus spécifiquement, grâce à des études tests, les nuances entre les secteurs frontaliers, les pays de piémont, les villes moyennes ou encore les espaces ruraux intermédiaires.

Pour conclure, H. Nonn a mis en avant l'influence des primes d'accession à la propriété comme le Prêt à Taux Zéro (PTZ) sur la périurbanisation. Cet instrument économique a des conséquences spatiales car les acquisitions se font loin de Strasbourg. On créerait ainsi de l'exclusion par la distance.

Le Débat

Ce phénomène de fragilisation socio-spatiale avec la mise à distance de certaines populations trouve aussi sa source dans la précarisation croissante de l'emploi. Si le risque de changer d'emploi et par conséquent de lieu de travail est fort, il existe alors une incitation mécanique à déconnecter lieu de vie et lieu de travail. Cette déconnexion entraîne une augmentation des mobilités et une relégation de certains groupes sociaux dans des territoires éloignés des centres.

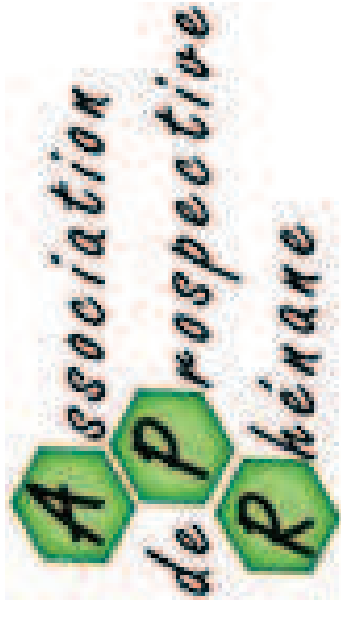
- *La périurbanisation apparaît ainsi très dépendante du modèle socio-économique actuel.*

Pour Mulhouse on se trouve bien dans un système périurbain inversé : Mulhouse n'a plus d'usines mais encore des ouvriers, et ainsi la population sort quotidiennement de la ville pour son activité professionnelle. C'est à l'opposée de la situation strasbourgeoise où la main d'œuvre afflue des périphéries vers le centre pour aller travailler.

Le déséquilibre dans l'aire d'influence de Bâle a été confirmé. La métropole suisse bénéficie d'un pouvoir de négociation très avantageux dans les relations transfrontalières et maîtrise ainsi presque entièrement les décisions d'aménagement du territoire dans le secteur des trois frontières. Cela concerne aussi bien l'extension du réseau ferré entre Bâle et Mulhouse que les projets de zones de résidences luxueuses très peu denses dans l'espace transfrontalier. Ce rapport de force devrait s'accroître car les investissements étrangers délaissent de plus en plus la partie française au profit de Bâle.

- Ici, le phénomène périurbain semble peu susceptible d'être géré et maîtrisé dans un cadre institutionnel uniquement national.

*Rédaction :
Antoine Danet et Henri Nonn,
le 7 mars 2010.*



Périurbanisation Stammtisch scientifique

Processus et caractères localisés de la périurbanisation en Alsace

Par Henri NONN

Périurbanisation bâloise dans le Haut-Rhin

Phases à distinguer :

- Avant 1945 : Trois frontières = ateliers, un pôle de services à la frontière, des campagnes agricoles
- 1950-1975 : développement des emplois et du peuplement surtout sur l'unité urbaine
- 1975-1995 : parallèlement :
 - L'agglomération "ville moyenne" et périurbanisation urbaine
 - Expansion pavillonnaire banalisée forte et insertion dans l'hinterland de loisirs, mutations des campagnes,
 - Amplification de l'aire de provenance des "pendlers" haut-rhinois
- 1995-2005 :
 - Les freins démographiques (soldes naturels et migratoires). Plus de résidents étrangers, encore que...
 - Les collectivités territoriales en quête de zones d'activités > zones d'habitat (charges, assèchement de la main d'œuvre)
 - Les prix fonciers ont explosé (cf MOT) avec progrès des ressources des ménages
 - L'ATB et l'Eurodistrict (2002-2007) quelles coordinations ?

Périurbanisation bâloise dans le Haut-Rhin

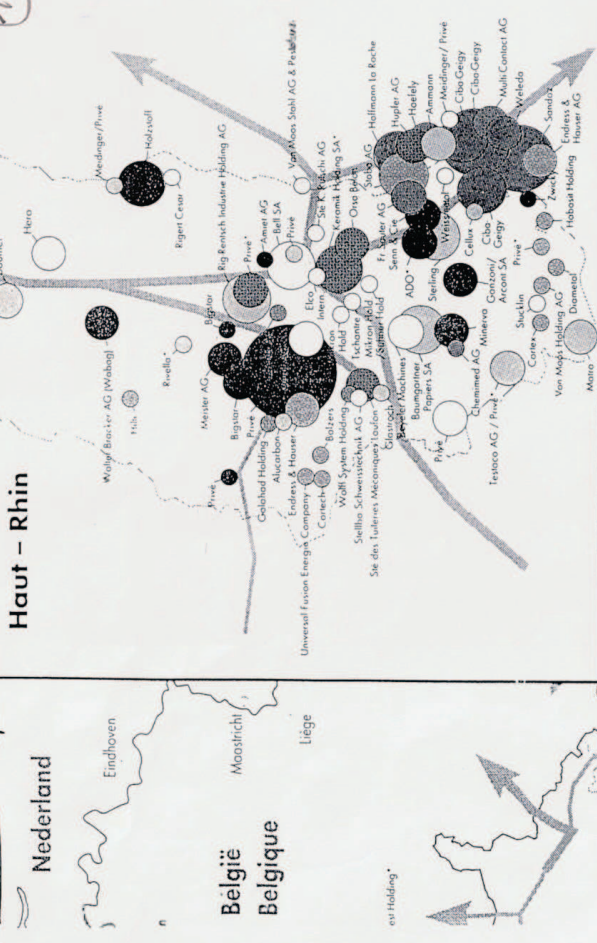
Particularités :

- Des facilités (contraintes moindres) et des attraits (ruralité proche)
- Des freins :
Filtres frontaliers, dépendance économique, insuffisante organisation urbanistique
- Avec une "ville moyenne"
- Des phases et des répartitions à prendre en compte

Enjeux et problèmes :

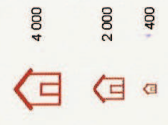
- 4,3 habitants pour 1 emploi ; circulation saturée, difficultés économiques (sur place et à Bâle)
- Stagnation démographique et fléchissement des soldes naturels et migratoires
- Cherté des prix fonciers/immobiliers > agglomération mulhousienne et décalée par rapport à la demande locale
- Position des enjeux en doubles dimensions : locale et espace ATB : qui les conçoit ?

Carte G.P. Reclus Implantations industrielles Suisses dans le NE. France (1992)

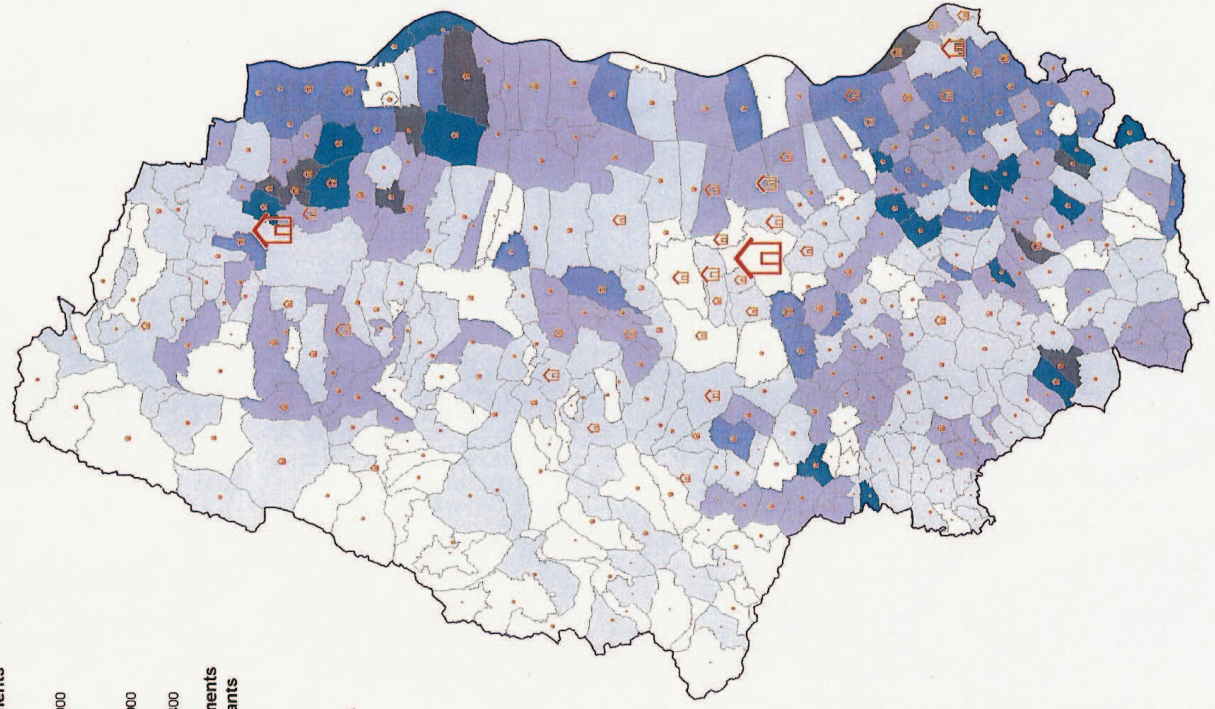


Haut-Rhin
Habitat - Logements neufs commencés de 1990 à 1999

Nombre de logements



Nombre de logements pour 100 habitants



Echelle : 1/400 000
31/05/2002
Atelier d'Urbanisme
Sources DIRE géoikit
©IGN BDCARTO® 1998



Part de la population active résidente en travaillant en Suisse

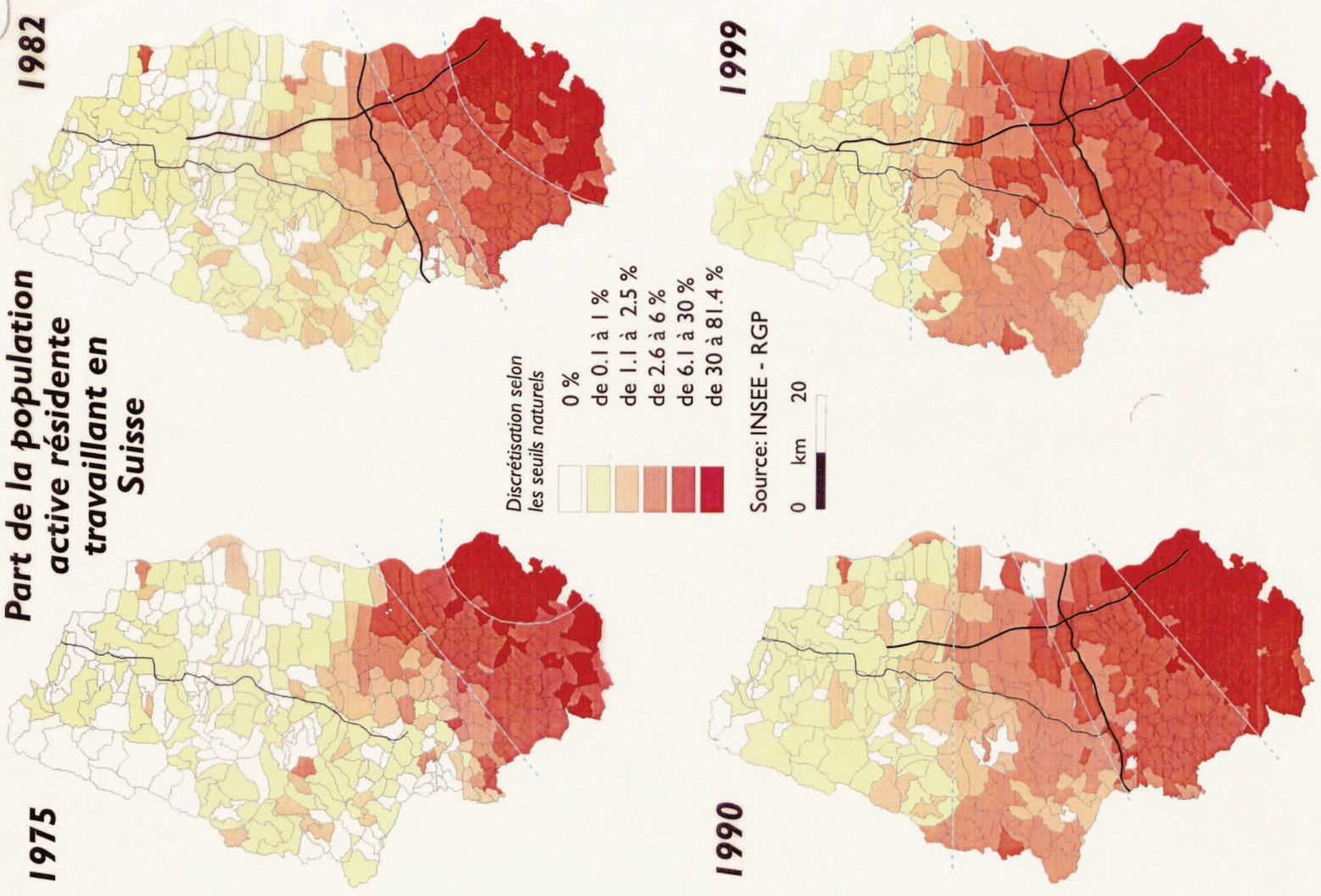


Tableau comparé des prix de l'immobilier et du foncier entre les 3 pays

Lieux	Prix des terrains à bâtir (2005) €/m ²		Prix appartements anciens (2005) €/m ²	Prix des maisons Anciennes (2005) en €	
	de	3	(moyenne 1500 €)	Pas de données	Prix global moyen
Communauté de communes des 3 frontières	127 €		1300 €-2100 €		260 000
Sundgau (Ferrette-Altkirch)	80 €		Pas de données		178 000
Mulhouse et périphérie	111		1 200 €		210 000 €
Landkreis Lörrach	185 €				
Weil am Rhein	250 €->350 €		2 200 €		300 000
Lörrach	250 €->400 €		1200 €-2300 €		370 000
Märkt/Eimeldingen	180 €		1 900 €		280 000
Bâle Ville	Pas de données		3000 €-> 5000 €		500 000 -> 1 200 000
Bâle Campagne	360 €		Pas de données		450 000 -> 2 200 000
Allschwill	560 €		3 800 €		500 000
Binningen	650 €		4 400 €		1 000 000
Reinach	500 €		2 500 €		715 000

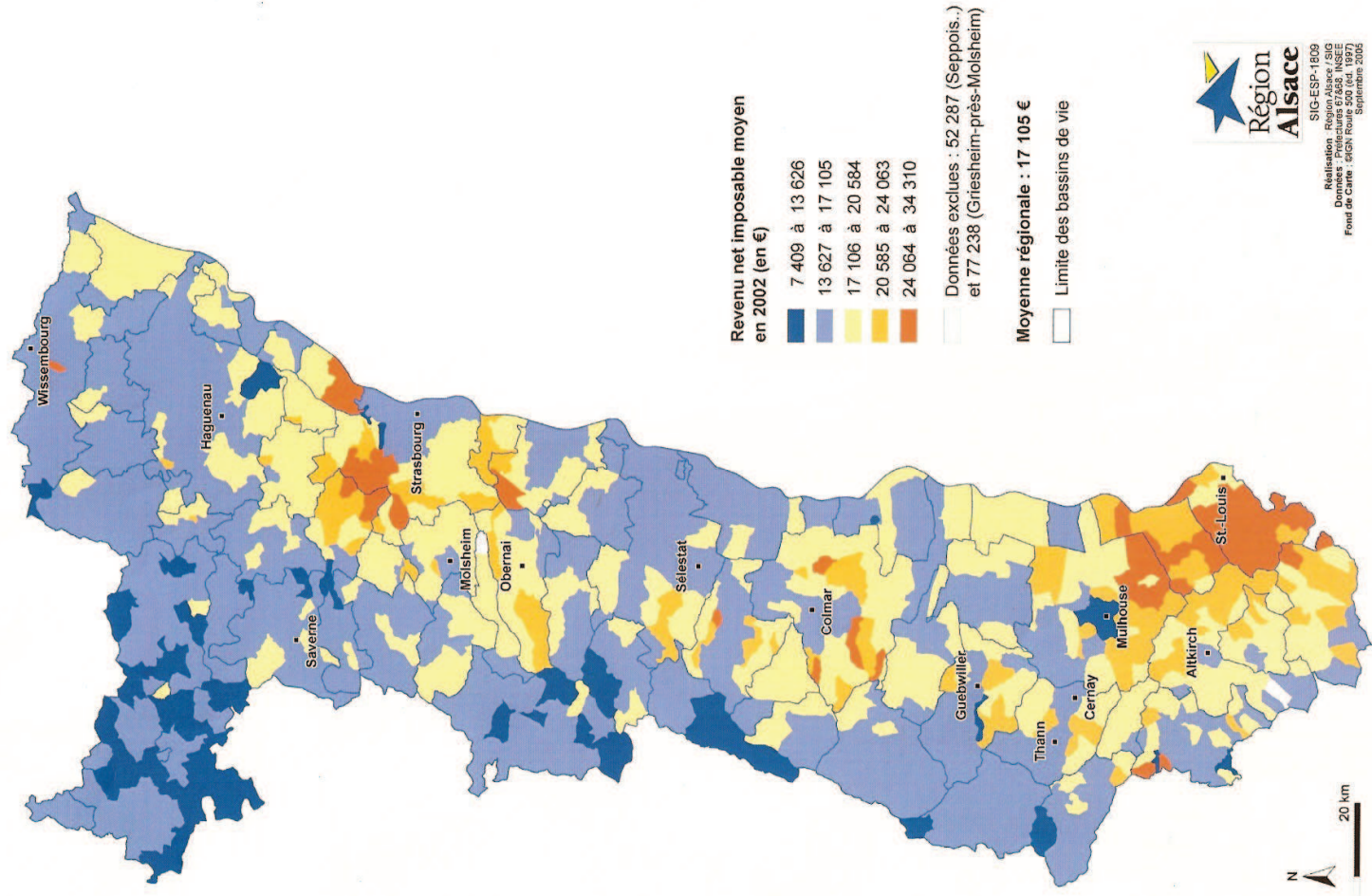
Sources : DDE Alsace, Agence immobilière Bartholdy, sites : www.homegate.ch, <http://www.regioclick.info>, Gutachterausschuss des Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen 2004

En 2005

Ce tableau donne à voir l'ensemble des prix comparés⁶ des terrains à bâtir pour du logement.

Revenu net imposable moyen en Alsace

Situation communale en 2002



Revenu net imposable moyen en 2002 (en €)

- 7 409 à 13 626
- 13 627 à 17 105
- 17 106 à 20 584
- 20 585 à 24 063
- 24 064 à 34 310

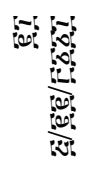
Données exclues : 52 287 (Seppois...) et 77 238 (Griesheim-près-Molsheim)

Moyenne régionale : 17 105 €

Limite des bassins de vie



SIG-ESP-1809
 Révisé le : 08/09/2009
 Adresse : Région Alsace
 Données produites le : 07/03/2009
 Fond de Carte : IGN, Route 502 (éd. 1997)
 Septembre 2006



Spécificités mulhousiennes

- Dans les phases et les répartitions des 19ème et 20ème siècles → 1975
 - Une croissance en agglomération (mixte) à l'ère industrielle
 - Elle "soude" la "ville aux 100 cheminées" à des banlieues industrielles (nord surtout)
 - Elle donne un puzzle urbain d'habitat (vieille ville, cités, HBM, HLM, etc. ; en 1990, 53 % des bâtiments dataient d'avant 1949) et d'activités
 - Une connotation ouvrière forte ; part modeste des catégories intermédiaires ; centralité partielle
 - Rythmes calqués sur les crises industrielles (années 30, textile d'après-guerre, etc.)
 - Développements (parallèles/concurrents) : bassin potassique (1918 – 1968) ; pôles piedmont ; 3 frontières
 - Un déploiement post-1945 non majoritairement unicentré
 - Caractéristiques
- Dans les modalités de périurbanisation

Spécificités mulhousiennes

- Dans les phases et les répartitions des 19ème et 20ème siècles → 1975
 - Une croissance en agglomération (mixte) à l'ère industrielle
 - Un déploiement post-1945 non majoritairement unicentré :
 - Bassin potassique ; localisations multiples de la filière automobile ; investissement étrangers réparties
 - Rôle des systèmes de communication :
 - Étoile lâche +/- maillée de routes rapides ; ports rhénans
 - Réalisations 1976-1980 : A35, A36 → Bâle
 - Localisations externes des zones d'activités
Peugeot : Île Napoléon (1959-1962), Dornach, Illzach, Rixheim, Thur, 420, Ottmarsh
 - Aspects tardifs des fonctions tertiaires :
 - Enseignements supérieurs et recherche (1968-1975) et technopole (1985) ; Nouvel hôpital (1978-1980) ; Filature (1994-1995) ; services publics de différents niveaux
 - Quand l'emploi perd dans l'agglomération 15 000 postes entre 1975 et 1990 puis 4 400 de 1990 à 1997, etc., la main d'œuvre a une proportion élevée d'étrangers et de non-alsaciens (40% du recrutement dans les années 50 à 70)
 - Caractéristiques
- Dans les modalités de périurbanisation

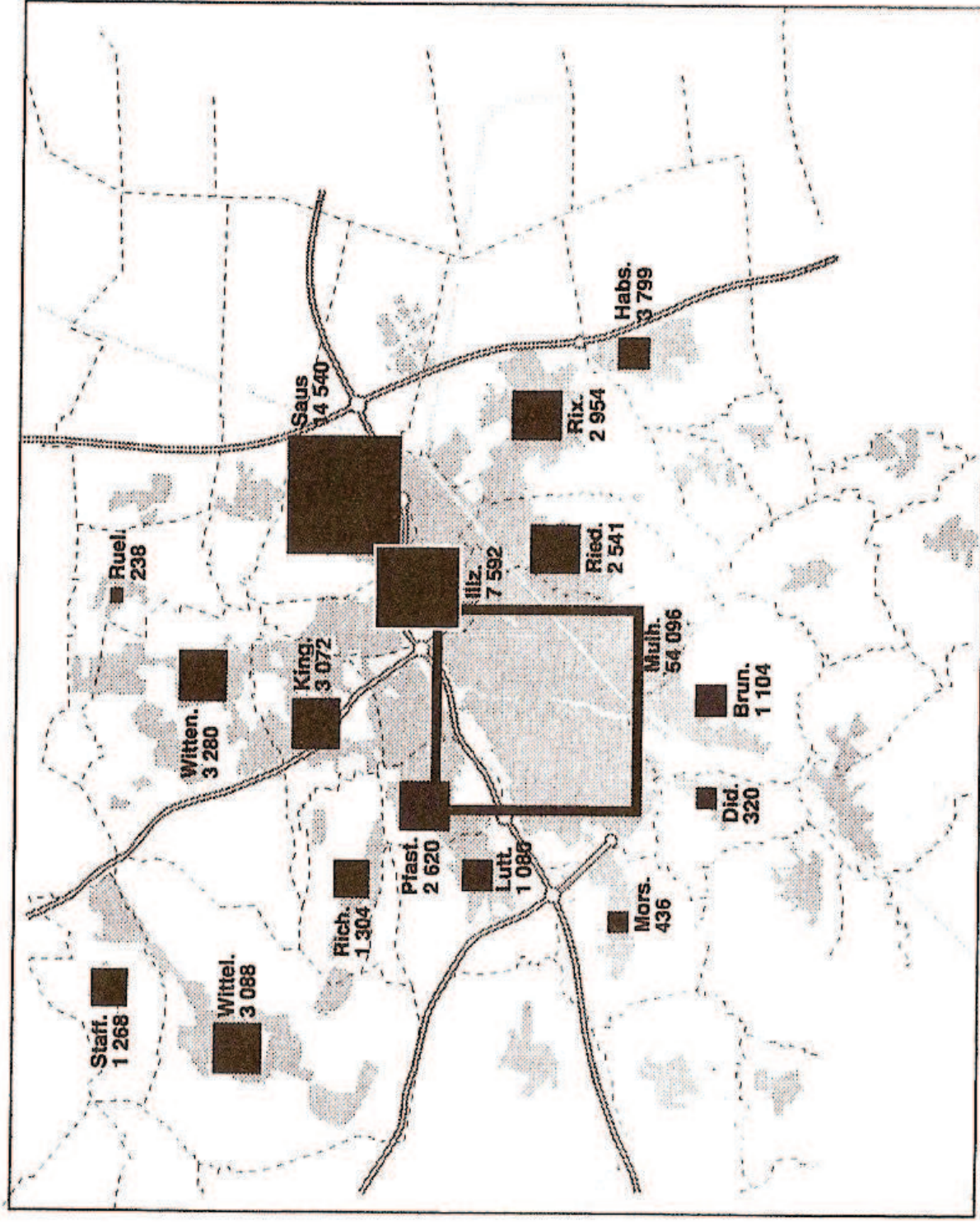
Spécificités mulhousiennes

- Dans les phases et les répartitions des 19ème et 20ème siècles → 1975
 - Une croissance en agglomération (mixte) à l'ère industrielle
 - Un déploiement post-1945 non majoritairement unicentré
 - Caractéristiques :
 - Une unité urbaine de 17 communes de 1962 - 1975 : gagne 35 900 habitants mais 31 000 en banlieue ville en 1975 : 119 000 habitants, reste de l'agglomération : 103 000 habitants.
 - Selon D. CHASSIGNET : une aire urbanisée de 47 communes
 - ZAU en 1990 de 63 communes : 17 dans le pôle, 46 en périurbain "monopolarisé" (discutable)

- Dans les modalités de périurbanisation

Spécificités mulhousiennes

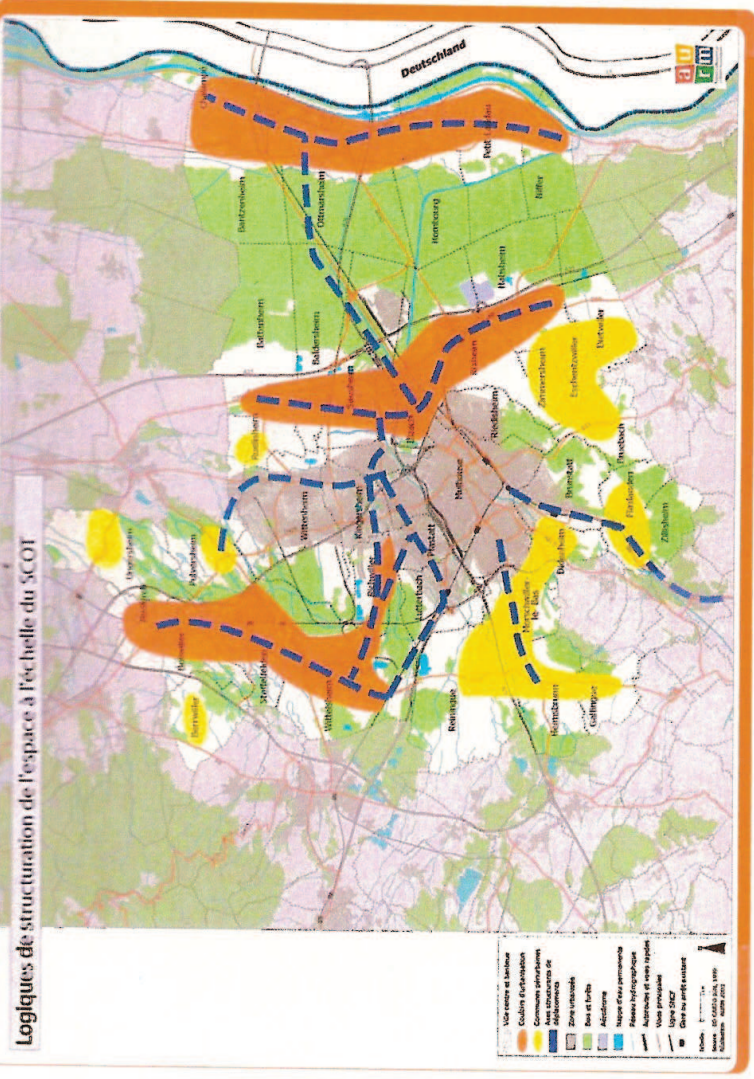
- Dans les phases et les répartitions des 19ème et 20ème siècle → 1975
 - Une croissance en agglomération (mixte) à l'ère industrielle
 - Un déploiement post-1945 non majoritairement unicentré
 - Caractéristiques
- Dans les modalités de périurbanisation :
 - Une part "retenue" en agglomération :
 - Les captifs du logement social,
 - La gentrification interne (réhabilitation, ZAC, renouvellement urbain)
 - Des lotissements villageois : Sundgau, entrée Doller, vers Soultz, etc.
 - Le SCOT (cf schémas méridiens)
Périurbanisation - stammtisch scientifique -



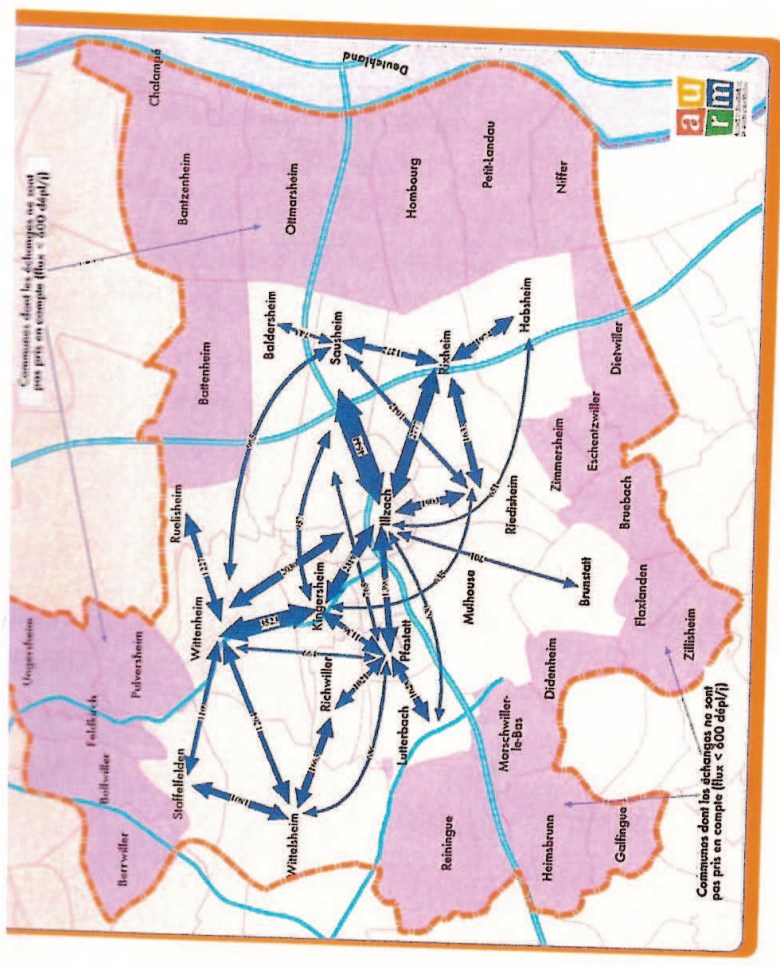
légende :



= 4 000 hab.



Diagnostic territorial de la région mulhousienne, 2004



La périurbanisation à distance des métropoles

- Cadrages :
 - Des mutations économiques et des sélections polarisantes (investissements étrangers pour l'industrie, commerces en L.S, progrès du tertiaire et des équipements urbains)
 - Des agglomérations s'étoffent (années 80 : constructions neuves sur les bourgs et les villes surtout)
 - L'emploi féminin progresse (ménages bi-actifs, revenus accrus, modes de vie en évolution)
 - La montée des catégories sociales moyennes : l'évolution sociale motrice de la périurbanisation.
 - L'habitat ancien inadapté aux nouvelles aspirations, dessertes et mobilités plus diffusées
 - Cf. part des logements antérieurs à 1949 dans les villes et bourgs
 - Cf. initiatives municipales de lotissements dans les villes et bourgs, grand modestes sont les transformations urbanistiques urbaines, comme la création de logements sociaux.
 - Des systèmes d'aides et de crédits en relais jusqu'au PTZ pour l'accession à la propriété

• Typologies

La périurbanisation à distance des métropoles

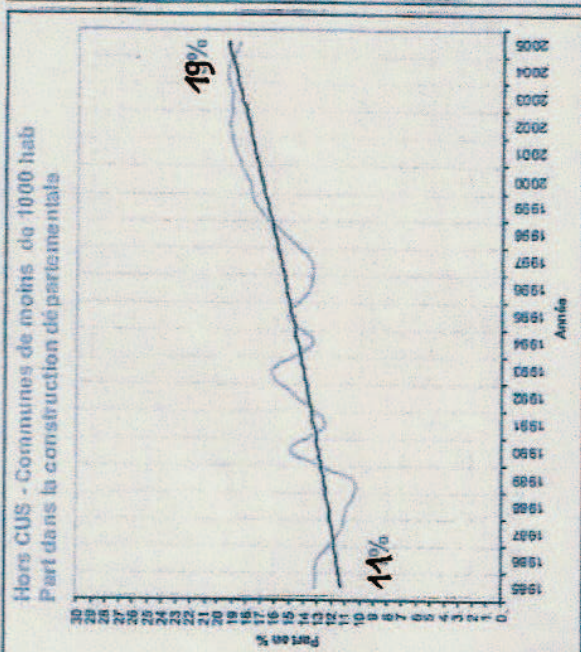
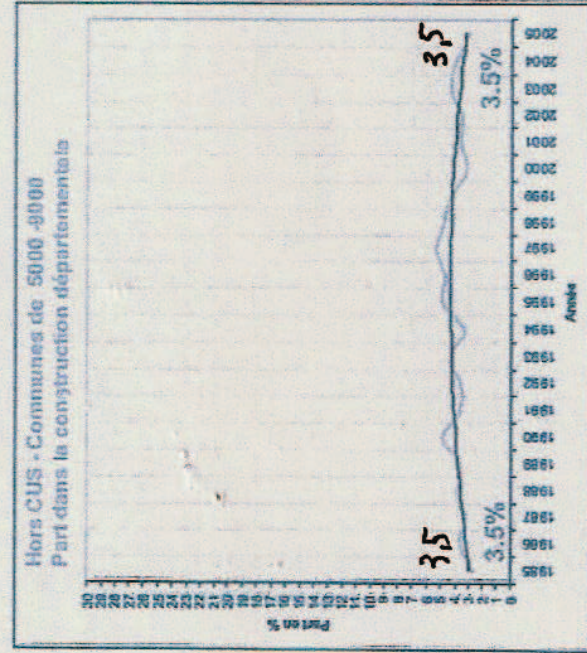
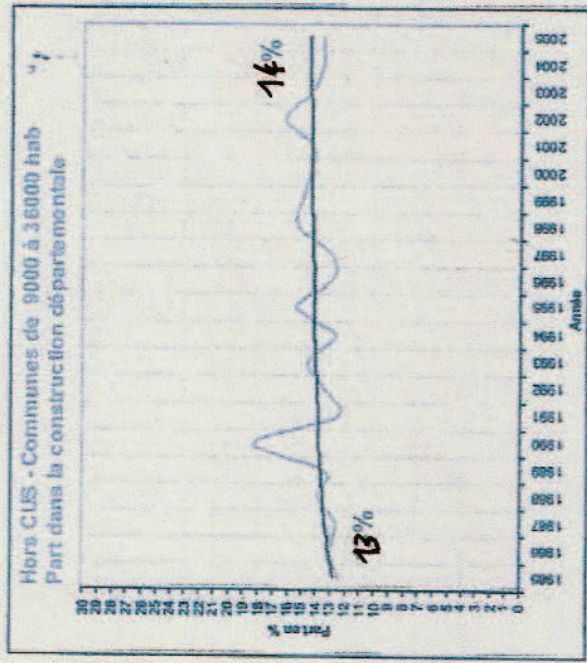
- Cadrages
- Typologies :
 - Autour de "villes moyennes" : bourgeonnement (et requalification des centres)
 - Sur des "différentiels frontaliers" : grappes et rurbanisation ; les progrès de résidents étrangers
 - En contrées rurales : entre Sundgau, Pays d'Hochfelden à Brumath, Plaine d'Erstein-Benfeld, ou Rieds de la moyenne Alsace, des ondes et rythmes différenciés ; spécificités du Vignoble
- L'actuelle distribution de la construction neuve.

Construction neuve : et dans le reste du département

adsp
67

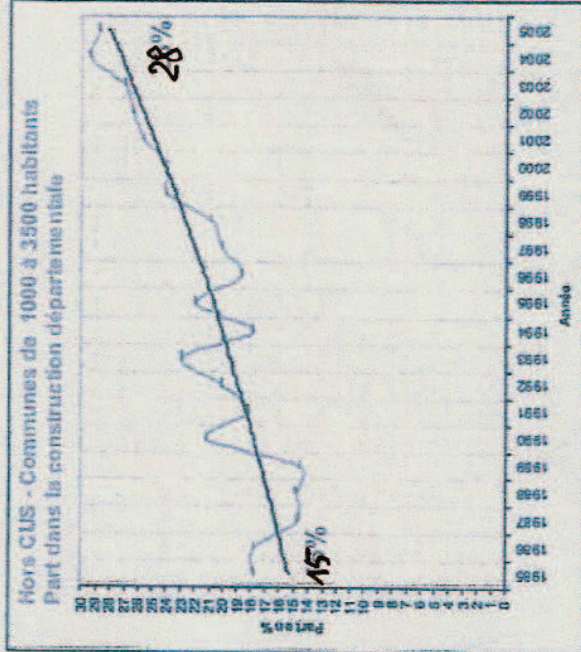
1980

2005



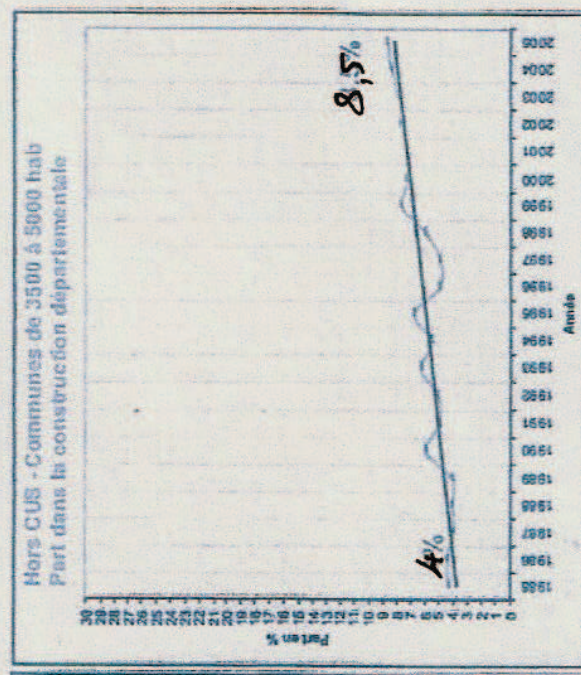
1980

2005



1980

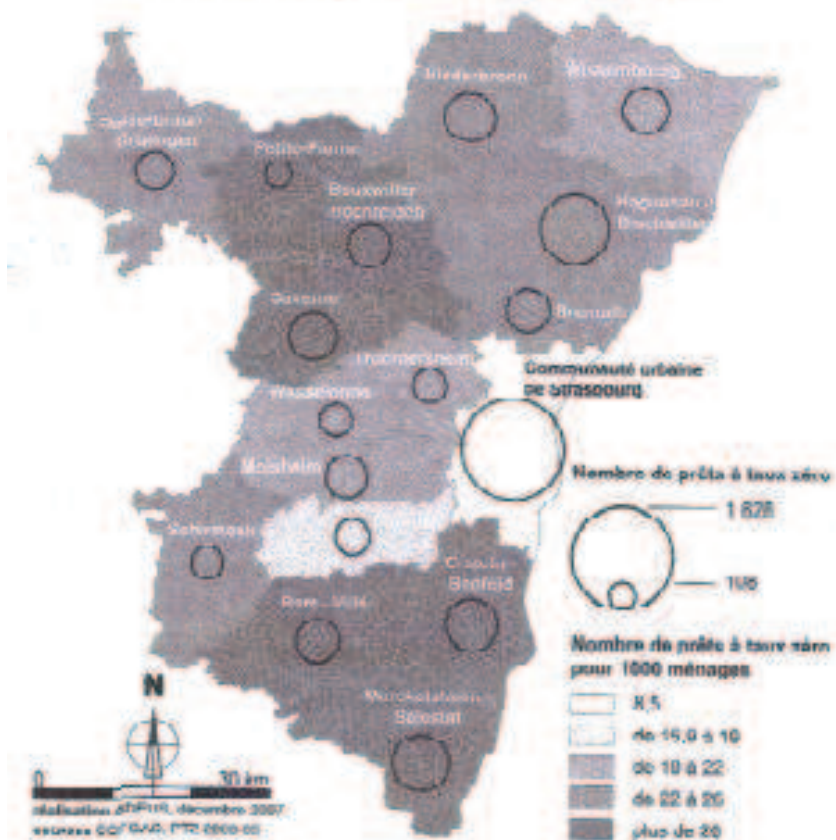
2005



1980

2005

Nombre de prêt à taux zéro, 2003-2005



Type de logement acheté en accession aidée à la propriété

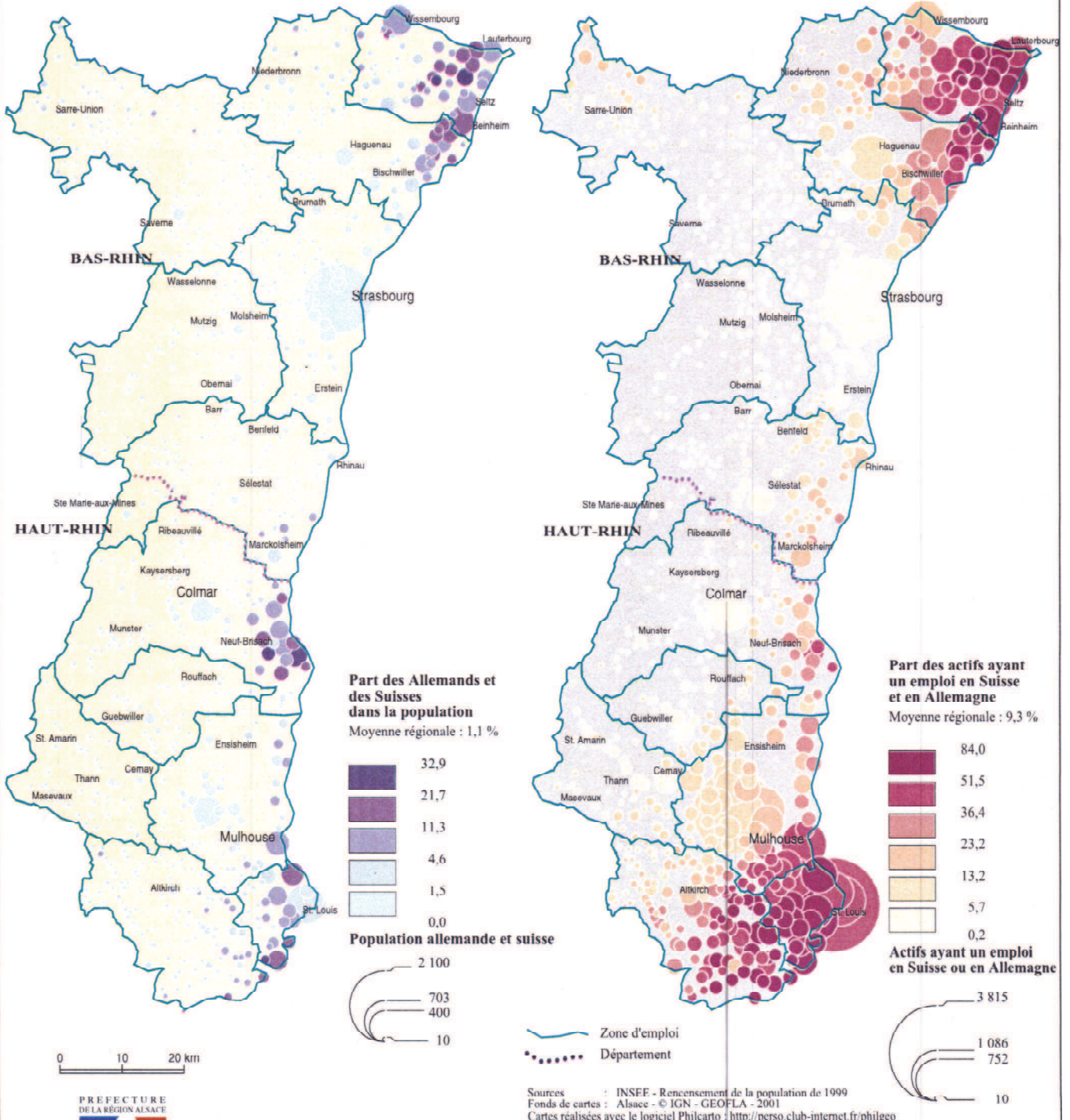


Des caractéristiques transfrontalières de l'Alsace

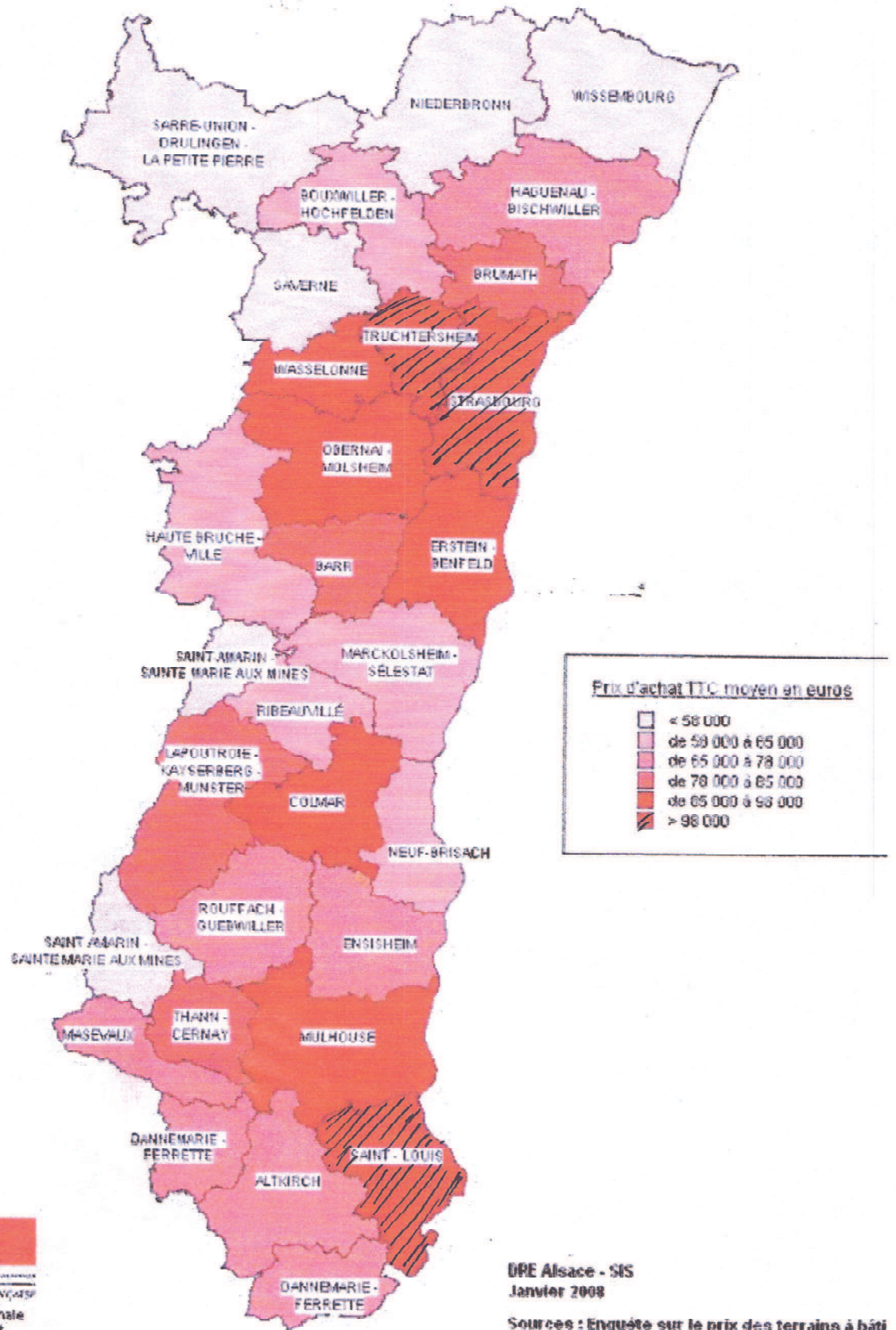
Les territoires du nord et du sud de la région apparaissent comme des périphéries résidentielles des pôles d'emploi allemands et suisses, phénomène qui tend à se développer tout le long du Rhin.

Résidents allemands et suisses en 1999

Actifs ayant un emploi en Suisse ou en Allemagne en 1999



Prix des terrains de construction pour maison individuelle vendus en 2006 par zone (zone d'observation de l'habitat modifiée)



Infrastructures matérielles et accès au très haut débit en Alsace

