

RÉCIT DE L'ÉVOLUTION DES TERRITOIRES

CHANGEMENTS STRUCTURELS, RECOMPOSITIONS TERRITORIALES

259

DÉCEMBRE 2017

↖ ↗ ↘ ↙ ↕ ↔ ↠ ↡ ↢ ↣ ↤ ↥ ↦ ↧ ↨ ↩ ↪ ↫ ↬ ↭ ↮ ↯ ↰ ↱ ↲ ↳ ↴ ↵ ↶ ↷ ↸ ↹ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿ ↺ ↻ ↼ ↽ ↾ ↿

TRANSVERSAL



La dernière décennie a été marquée par une profonde mutation dans la production de logements neufs sur le territoire bas-rhinois, avec une forte concentration de la production de logements collectifs sur le cœur de l'Eurométropole et une chute sans précédent de celle des logements individuels sur l'ensemble du département.

Compte tenu de l'importance des évolutions en matière de construction neuve de logements et des débats parfois vifs qu'elles ont suscités, l'ADEUS a souhaité consacrer son récit

transversal annuel à cette question en tentant d'éclaircir les sources de ces changements d'équilibres et en abordant leurs conséquences sur les thématiques du foncier, de la mobilité, de l'environnement et de la démographie.

Cet éclairage met en avant, d'une part, l'importance des facteurs externes dans les évolutions observées et, d'autre part, que si certains éléments comme la consommation foncière sont directement impactés par ces changements, d'autres en revanche ne marquent pas d'évolutions directement attribuables.

Il s'agit ici de repérer les évolutions à l'œuvre et de les mettre en perspective. Elles peuvent en effet être porteuses d'une transformation dans les liens et dans les complémentarités entre les territoires.

Ces dix dernières années bousculent, dans tous les cas, fortement le modèle de croissance urbaine à l'œuvre depuis la fin des années 1950.

La localisation de la construction neuve, changement majeur des dernières années

Chassé-croisé de la construction neuve entre l'Eurométropole et les autres territoires bas-rhinois

Depuis 2010, on assiste dans le Bas-Rhin à une relocalisation de l'offre neuve de logements au sein de l'Eurométropole de Strasbourg, après une décennie d'offre atone dans ce territoire, très loin des objectifs des PLH successifs. Six années durant lesquelles cette tendance ne s'est pas démentie.

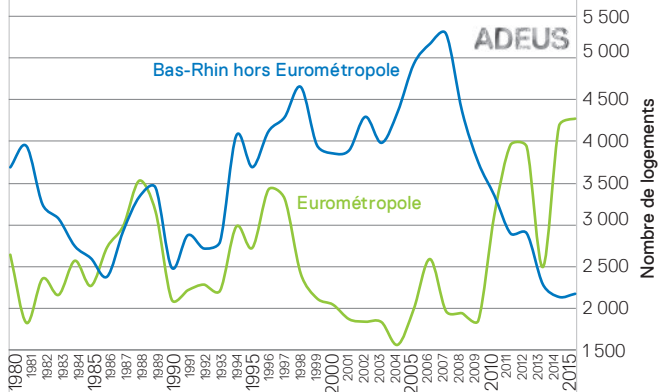
Que s'est-il passé ?

Une conjugaison de facteurs semble expliquer ces évolutions. Ils sont d'émanation nationale, locale, mais aussi le résultat de la somme de choix individuels des ménages. Ainsi, la loi Scellier, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009, a réduit le périmètre des territoires éligibles à l'investissement locatif (lois de Robien et Borloo) aux territoires tendus. Les lois Dufflot et Pinel ont prolongé ces restrictions. Dès lors, la construction de logements collectifs s'est de plus en plus concentrée sur ces territoires, essentiellement les grandes agglomérations. Mais cela ne semble pas être le seul facteur. En effet, les mises en chantier de logements ont commencé à chuter dans le Bas-Rhin hors Eurométropole à partir de 2008, c'est-à-dire avant ces modifications législatives. La crise des « subprimes » semble donc être le déclencheur de cette chute. Par ailleurs, cette baisse de la construction neuve touche autant le collectif que l'individuel, dont les niveaux de construction étaient jusque-là d'une remarquable stabilité.

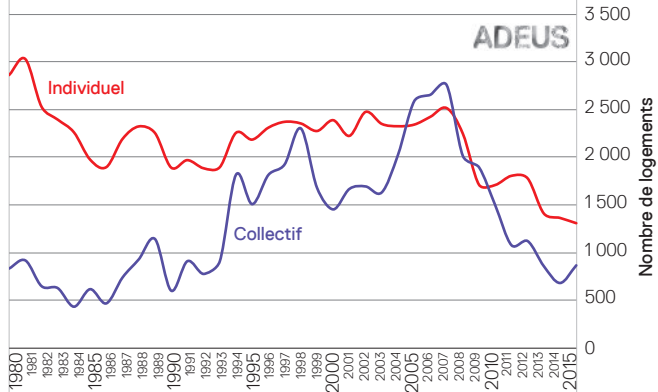
Par ailleurs, une décennie d'offre atone de logements neufs a conduit à une prise de conscience dans l'Eurométropole de la nécessité d'un rattrapage. En effet, le manque de constructions par rapport aux objectifs affichés dans les PLH s'élevait à un millier de logements par an durant dix ans.

Ces évolutions sont en rupture avec les tendances passées. En effet, on a assisté depuis les années 1960, à une périurbanisation de plus en plus intense et de plus en plus lointaine, doublée d'un éparpillement de l'urbanisation.

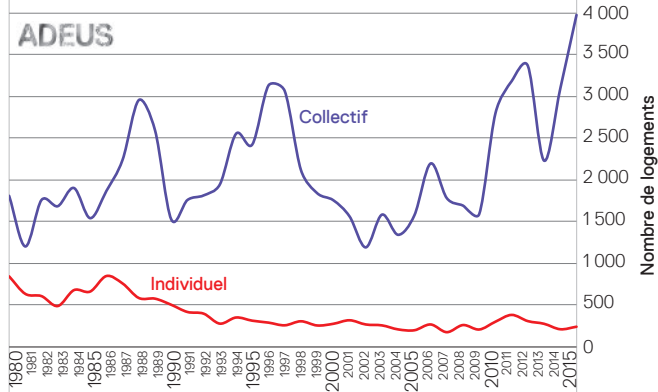
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS LE BAS-RHIN ENTRE 1980 ET 2015



LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TYPE HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ENTRE 1980 ET 2015

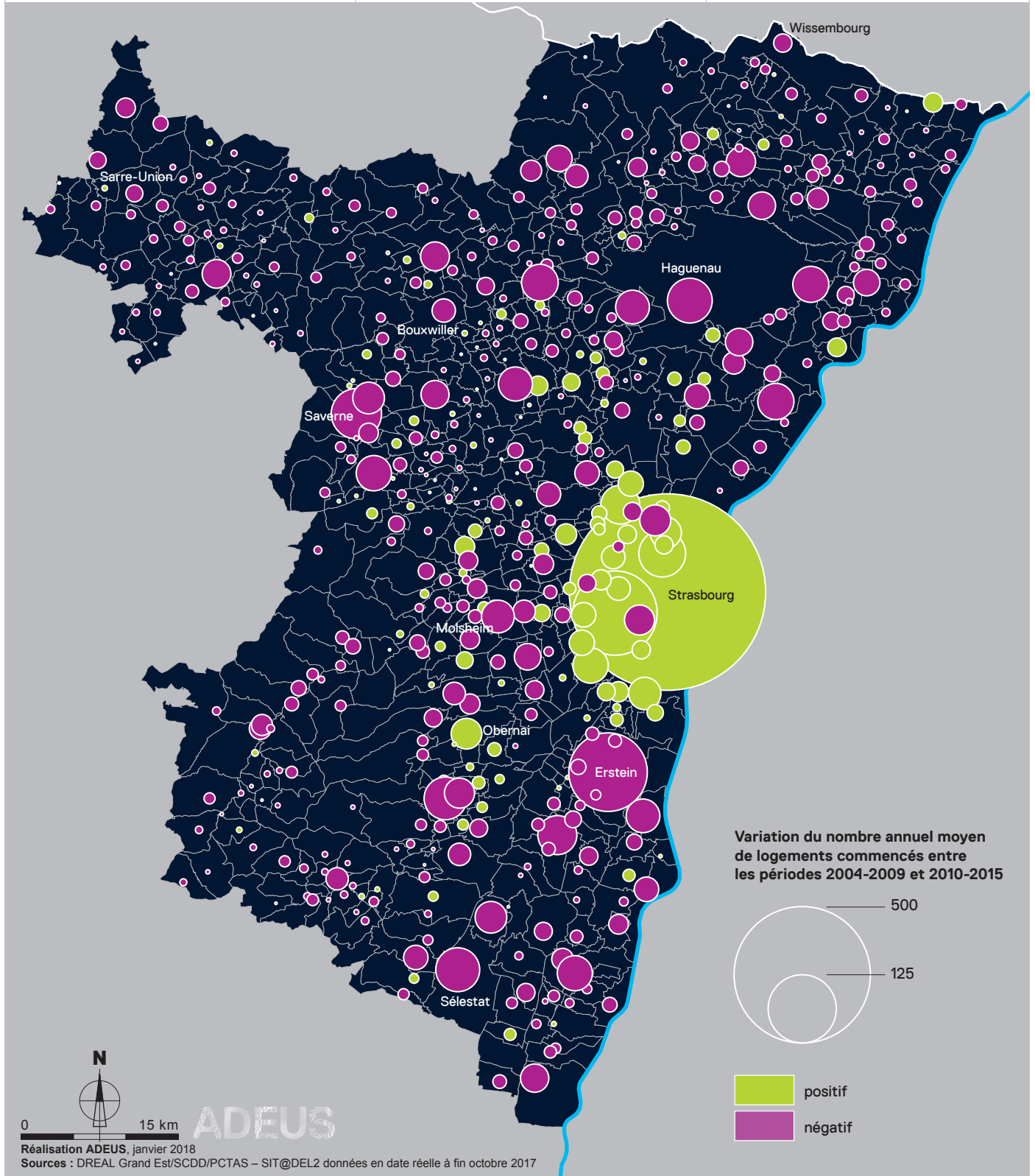


LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TYPE DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ENTRE 1980 ET 2015



Source : DREAL Grand Est/SCDD/PCTAS - SIT@DEL2 données en date réelle à fin octobre 2017

DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE ENTRE 2004-2009 ET 2010-2015



Des changements structurels tous azimuts

La géographie de la construction neuve n'est pas la seule à subir des changements. D'importantes évolutions structurelles sont à l'œuvre. Elles touchent d'innombrables secteurs.

Forte baisse de la production des maisons individuelles et des grands logements

Ainsi, la structure de l'offre neuve de logements s'est radicalement transformée depuis une trentaine d'années. D'une part, l'offre neuve de maisons individuelles s'est raréfiée. Durant les années 1980, près d'un logement construit sur deux était une maison individuelle ; aujourd'hui, c'est un logement sur quatre.

La part des grands logements (5 pièces et plus) a baissé encore plus : elle est passée d'un logement sur deux à un sur cinq. Cette baisse concerne autant les appartements que les maisons individuelles.

Le nombre de familles avec enfants baisse

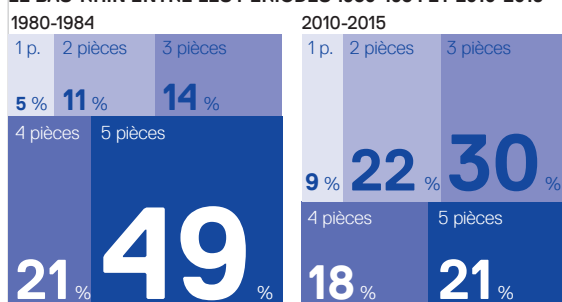
Concomitamment, les structures des ménages se transforment. Aujourd'hui, les couples avec enfants représentent 29 % des ménages ; leur part était de 37 % en 1999.

Il y a aujourd'hui, dans le Bas-Rhin, près de 9 300 familles avec enfants de moins qu'en 1999. Durant la même période, ce sont les ménages composés de couples sans enfants et les personnes seules qui ont vu leur nombre augmenter le plus. L'évolution des structures démographiques de la population résidente, le vieillissement des baby-boomers ainsi que le manque d'attractivité résidentielle aux âges actifs expliquent ces tendances.

Les ménages ajustent leurs comportements résidentiels

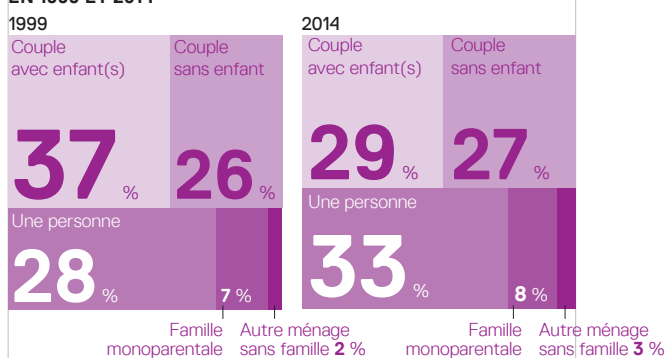
Les changements des structures de l'offre neuve de logements et celles des ménages semblent être liés et s'alimentent mutuellement. La typologie de l'offre de logements s'adapte à la transformation des structures des ménages. De la même façon, la raréfaction des grands logements et des maisons

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SELON LA TAILLE DANS LE BAS-RHIN ENTRE LES PÉRIODES 1980-1984 ET 2010-2015



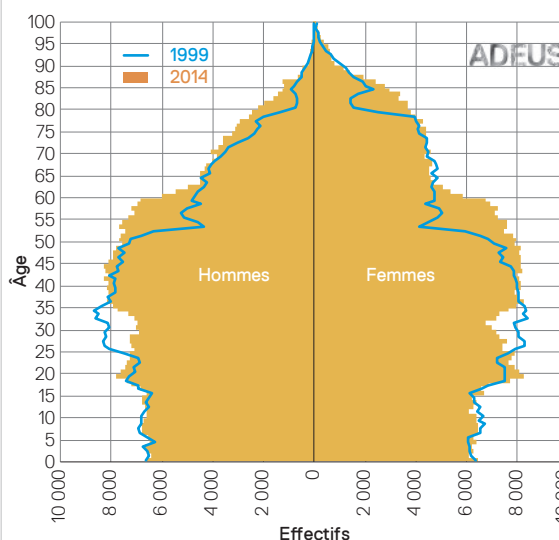
Source : DREAL Grand Est/SCDD/PCTAS – SIT@DEL2 données en date réelle à fin octobre 2017

COMPOSITION DES MÉNAGES PAR TYPE DANS LE BAS-RHIN EN 1999 ET 2014



Source : INSEE, RP 1999, 2014

STRUCTURE PAR ÂGE DANS LE BAS-RHIN EN 1999 ET 2014



Source : INSEE, RP 1999, 2014

individuelles dans la construction neuve amène les ménages à ajuster leurs comportements résidentiels :

- Depuis 2013, les ménages composés d'un couple avec enfants accèdent moins à la propriété que cinq ans auparavant ;
- Quand ils y accèdent, c'est davantage dans le collectif ;
- Enfin, ils sont plus nombreux qu'il y a cinq ans à accéder dans l'ancien quand ils s'installent dans les grands logements.

Par ailleurs, les prix dans l'ancien, inférieurs à ceux dans le neuf, facilitent ce type de changement de comportement résidentiel.

Quid de la localisation des emplois ?

À l'image des dynamiques résidentielles, la localisation des emplois a évolué durant les dernières années. 8300 emplois salariés privés ont été créés depuis 2009.

Cette croissance se répartit sur deux périodes. Elle est essentiellement portée par le Bas-Rhin hors Eurométropole jusqu'en 2014, principalement dans les Communautés de communes de Haguenau et de Molsheim-Mutzig. Depuis deux ans, l'Eurométropole a pris le relais.

Sur l'ensemble de la période, le pôle (Strasbourg et sa première couronne) concentre les deux tiers de la hausse de l'emploi dans le département, Strasbourg en concentrant la moitié à elle seule. Les autres principaux pôles de croissance sont notamment : Molsheim, Haguenau, Saverne, Brumath, Erstein, Benfeld et Hoerd. Mais certains territoires continuent à perdre des emplois. Les plus touchés (en valeur relative) restent l'Alsace Bossue, le Pays de Wissembourg et Mossig-Vignoble.

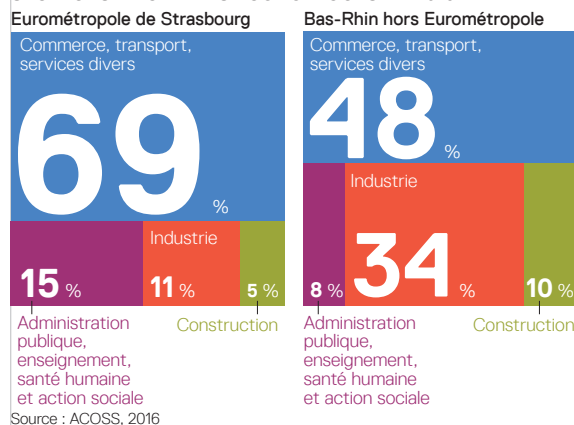
La structure des activités continue de se transformer

Dans le Bas-Rhin, une évolution inexorable depuis la fin des années 1990 est à l'œuvre : l'industrie perd des emplois, alors que le tertiaire au sens large en gagne.

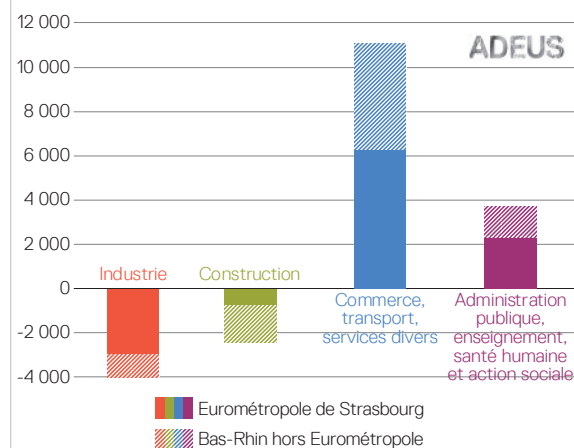
Comme pour la démographie, la structure des activités continue de se modifier. Le secteur tertiaire reste gagnant (+14800 emplois depuis 2009) alors que ceux de la construction et de l'industrie continuent à décliner avec respectivement 2500 et 4000 emplois perdus.

Entre l'Eurométropole et le reste du département, les structures des activités demeurent très différentes. Ainsi, l'industrie est trois fois plus présente en dehors de l'Eurométropole alors que les administrations, l'enseignement, la santé et l'action sociale sont deux fois plus présents dans l'Eurométropole.

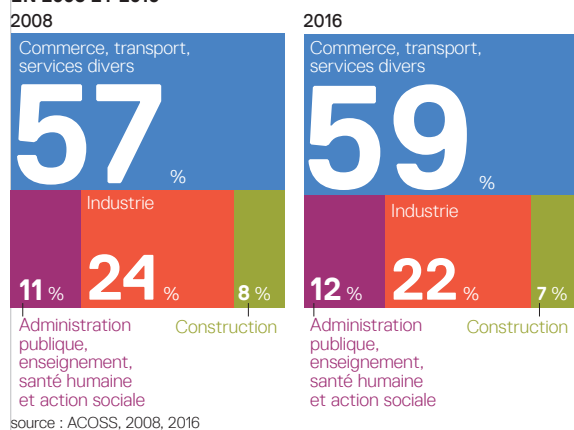
SECTEURS D'ACTIVÉS ÉCONOMIQUES EN 2016



ÉVOLUTION DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ENTRE 2009 ET 2014



SECTEURS D'ACTIVÉS ÉCONOMIQUES DANS LE BAS-RHIN EN 2008 ET 2016



En termes d'évolution de l'emploi, les tendances sectorielles sont les mêmes : baisse dans l'industrie et dans la construction ; hausse importante dans le commerce, les transports et les services et, dans une moindre mesure, dans les emplois présentiels non marchands.

Les pertes dans l'industrie sont particulièrement importantes jusqu'en 2014. Et tous les secteurs sont concernés, à l'exception de l'industrie pharmaceutique, la fabrication de matériel de transport, celle de machines et d'équipements, les industries alimentaires.

Les performances de l'usage du foncier, en lien avec les dynamiques démographiques et économiques, s'améliorent

Les évolutions en matière de logement ont eu un impact considérable sur la consommation foncière pendant les dernières années, que l'on peut résumer par une amélioration sans précédent des performances de l'usage du foncier.

La concentration de la construction de logements sur l'Eurométropole a eu un double impact sur les densités produites, d'une part parce que les densités dans l'Eurométropole, et plus encore dans son cœur sont nettement plus élevées qu'ailleurs, et d'autre part parce que la construction s'est faite au profit du collectif, lui-même nettement plus dense que l'individuel.

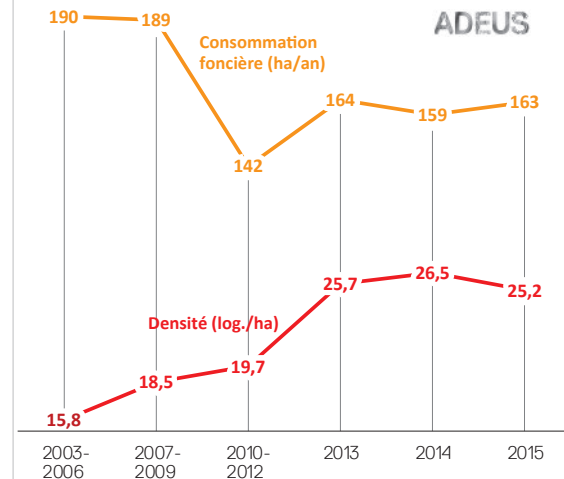
Parallèlement à l'augmentation de la production de logements collectifs, celle des maisons individuelles a vu sa production fortement baisser. Couplées à la diminution de la taille des terrains des maisons individuelles, ces modifications ont contribué à la baisse de la consommation foncière dans le Bas-Rhin.

Si la poussée de la construction dans le cœur de l'Eurométropole a sans aucun doute modifié celle du reste du département du point de vue du logement collectif, le lien est moins qu'assuré concernant la construction individuelle, qui ne correspond pas aux mêmes demandes. De fait, la très forte réduction de la production de logements individuels est probablement plus le fait d'une contraction de la demande que de l'abondance de logements collectifs.

L'optimisation de l'usage du foncier qui a résulté de ces changements dans la production de logements a été forte. Néanmoins, cette baisse paraît modérée si on la compare à celle liée aux activités.

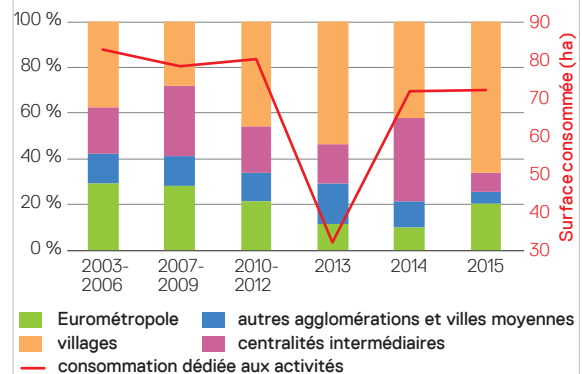
En effet, la diminution des surfaces liées à l'activité compte pour 86 % de la réduction totale des niveaux de consommation foncière entre 2007 et 2014. Cette baisse est associée à un recul sensible du nombre d'opérations d'aménagement à vocation économique. Comme c'est le cas pour le logement, la taille moyenne des terrains à vocation économique a connu une baisse importante. Ces deux phénomènes joints – baisse de la taille moyenne des terrains et baisse du nombre des opérations – ont ainsi conduit à la baisse importante de la consommation foncière dédiée à l'activité. La localisation différenciée des fonctions urbaines – logements et activités – entraîne une dissociation de plus en plus importante entre lieux de résidence et lieux de travail.

CONSUMMATION FONCIÈRE DÉDIÉE À L'HABITAT ET DENSITÉ DANS LE BAS-RHIN ENTRE 2003 ET 2015



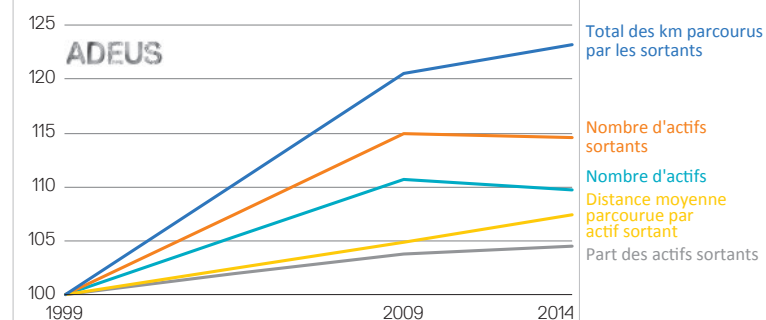
Source : Direction générale des finances publiques. Cadastre. Mise à jour : 2015

CONSUMMATION FONCIÈRE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS PAR NIVEAU DE POLARITÉ DANS LE BAS-RHIN ENTRE 2003 ET 2015



Source : Direction générale des finances publiques. Cadastre. Mise à jour : 2015

MIGRATIONS ALTERNANTES : PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ENTRE 1999 ET 2014 DANS LE BAS-RHIN (BASE 100 EN 1999)

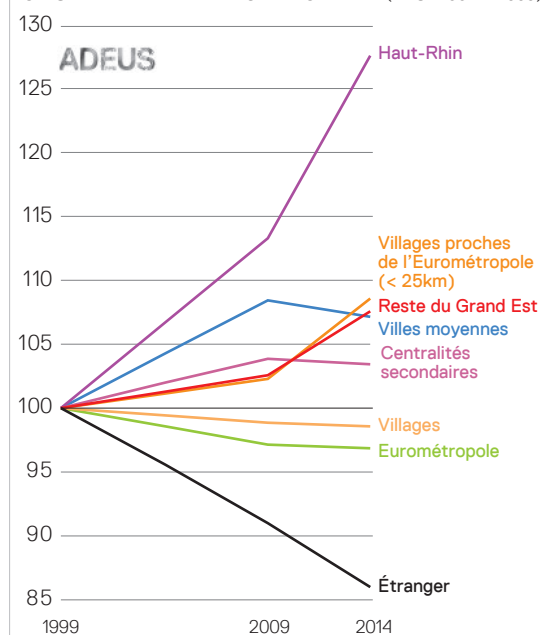


Source : INSEE, RP 1999, 2014

La périurbanisation : pause ou rupture ?

L'éclatement des bassins de vie observé au cours des trente dernières années s'est traduit par une augmentation continue du nombre d'actifs sortant de leur commune de résidence pour accéder à leur emploi, ainsi que par un allongement des distances parcourues pour ce même motif. Le fonctionnement territorial qui découle de ces évolutions soulève des enjeux importants en matière de résilience territoriale, compte tenu de la dépendance à la voiture qu'il induit. Néanmoins, les évolutions structurelles à l'œuvre évoquées ci-dessus invitent à questionner la pérennité du modèle en place.

LIEU D'EMPLOI DES NOUVEAUX ACTIFS : ÉVOLUTION DU POIDS RELATIF PAR NIVEAU DE POLARITÉ (BASE 100 EN 1999)



Source : INSEE, RP, 1999, 2009, 2014

Le tournant de la fin des années 2000...

En matière de mobilité, certains signaux semblent indiquer des changements qui, s'ils ne suffisent pas encore à renverser la dynamique d'accroissement des distances domicile-travail, paraissent l'enrayer. Parmi ces signaux, le net ralentissement depuis la fin des années 2000 de la part des actifs sortant de leur commune pour travailler. Cette tendance s'opère après une trentaine d'années de baisse continue de la part des actifs travaillant dans leur commune.

La distance totale parcourue quotidiennement par les actifs sortants a crû d'un million de kilomètres (+ 23 %) en l'espace de 15 ans. On distingue deux périodes : une première (1999-2009) qui a porté à elle seule 89 % de cette hausse et une seconde, certes plus courte (2009-2014), qui n'explique que les 11 % d'augmentation restants.

Sur la première période, les trois quarts des 89 % de la hausse sont liés à la croissance élevée et généralisée du nombre d'actifs, ainsi qu'à la diminution de la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence. Seuls 14 points de cette hausse sont ainsi liés à l'augmentation de la distance moyenne parcourue par les actifs.

La seconde période met en lumière l'inflexion de la fin des années 2000. La contribution de la démographie chute et ce sont alors l'accroissement de la part des sortants (+ 3 points) et l'augmentation de la distance moyenne parcourue par actif (+ 8 points) qui permettent de porter la hausse de 11 % du total des kilomètres supplémentaires produits entre 1999 et 2014.

... et sa traduction territoriale

Loin d'une rationalisation des pratiques de déplacement des actifs, les évolutions observées semblent confirmer la poursuite de l'éclatement des bassins de vie (et donc la dépendance à la voiture), dans un contexte démographique qui freine toutefois l'ampleur des transformations à l'œuvre. En effet, l'analyse territoriale de ces évolutions met en lumière le renforcement des pratiques "périphériques", qui obligent à parcourir des distances quotidiennes en moyenne plus importantes et qui peuvent résulter de la périurbanisation du domicile ou de l'emploi, voire des deux à la fois.

La très large majorité (90 %) des nouveaux actifs du département y travaille également et près des deux tiers (65 %) se sont installés dans un village. En termes de destinations, les principales polarités (Eurométropole et villes moyennes) drainent encore un peu plus de la moitié des nouveaux emplois, mais les villages en captent toutefois une part importante compte-tenu de leur poids en 1999. Sur l'ensemble des nouveaux flux observés entre 1999 et 2014, plus des deux tiers sont ainsi en lien avec un village en origine et/ou destination. Surtout, sur la période 2009-2014, ces flux "périphériques" sont

VARIATION DU NOMBRE D'ACTIFS PAR O/D ENTRE 1999 ET 2014

		LIEU DE TRAVAIL					Poids dans l'évolution	Poids relatif en 1999
		Euro-métropole	Villes moyennes	Centralités secondaires	Villages	Autres destinations		
LIEU DE RESIDENCE (y compris internes)	EMS	6 %	3 %	1 %	1 %	10 %	14 %	42 %
	Villes moyennes	3 %	-3 %	2 %	1 %		4 %	9 %
	Centralités secondaires	9 %	4 %	1 %	3 %		18 %	16 %
	Villages	21 %	10 %	10 %	17 %		65 %	33 %
Poids dans l'évolution		39 %	15 %	15 %	22 %	10 %		
Poids relatif en 1999		50 %	13 %	15 %	14 %	8 %		

Source : INSEE RP 2009, 2014, fichier détail migrations professionnelles

les seuls à avoir crû avec ceux à destination du Haut-Rhin et du Grand Est...

Pour autant, deux profils de villages semblent émerger : ceux localisés à proximité de l'Eurométropole et qui ont vu leur attractivité croître de manière nette (en particulier sur la période 2009-2014), et ceux, plus éloignés de l'Eurométropole, qui ont proportionnellement perdu des emplois depuis 1999.

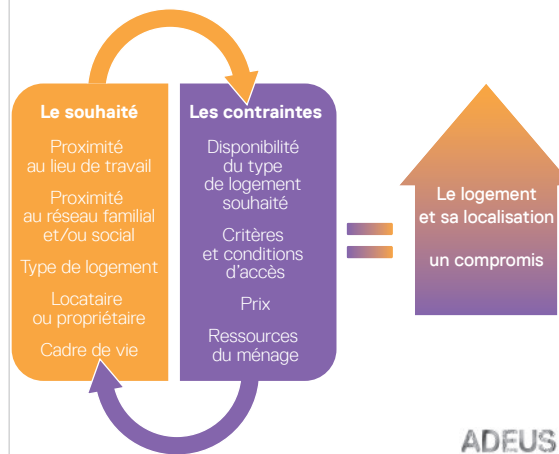
Un effet de la relocalisation des logements dans l'Eurométropole encore peu visible dans les dynamiques récentes

Depuis 2010, la production de logements du département se concentre dans l'Eurométropole. Pour autant, les effets de cette tendance nouvelle ne sont pas encore visibles et n'ont pas permis jusqu'en 2014, d'inverser les effets d'une dynamique de périurbanisation résidentielle qui s'est largement poursuivie jusqu'à la fin des années 2000 et qui a commencé à toucher les emplois.

Ce constat souligne à quel point enjeux d'aménagement et de mobilité sont liés : si la dynamique actuellement à l'œuvre en matière de production de logements représente une rupture, l'éclatement des bassins de vie semble quant à lui durablement inscrit dans le fonctionnement territorial. Avec tous les risques qui l'accompagnent : décohésion sociale, isolement, dépendance à la voiture, difficulté à proposer des alternatives efficaces, pollution, saturation des infrastructures, etc. Ainsi, après plusieurs années de politiques de planification territoriale volontaristes émerge un constat sévère : la puissance publique peut chercher à organiser le territoire et la vie de ses habitants, mais au final ce sont bien les décisions individuelles qui primeront.

Les arbitrages des ménages : entre le souhaitable et le possible

Le lieu de résidence a un impact indéniable sur les mobilités, tant pour les distances parcourues vers le lieu de travail, les commerces, les équipements et services que sur le mode de locomotion (possibilité d'emprunter un transport en commun...). Or, sa localisation, *in fine*, est le plus souvent un compromis entre le souhaité et le possible.



Le poids que chaque ménage va donner aux différents critères pour aboutir à ce compromis est variable. Toutefois, pour tous, le prix à consentir pour se loger et le taux d'effort qui va en résulter en fonction de leurs moyens financiers sont des éléments déterminants dans le choix final. Dans cette équation, le compromis sur les distances quotidiennes à parcourir n'est pas le même selon que l'on soit locataire, notamment du parc social, ou propriétaire.

Si le choix d'un cadre de vie moins urbain est un critère sans doute important pour



LOTISSEMENT À VENDENHEIM

certain accédants, l'éloignement de l'Eurométropole s'explique aussi par des prix de vente inaccessibles à la plupart des familles locataires qui souhaitent accéder à la propriété.

Nos travaux récents sur ce sujet montrent que, dans le Bas-Rhin, les écarts de revenus entre les locataires et les propriétaires sont particulièrement marqués. Plus de 40 % des locataires ont un revenu disponible¹ inférieur aux 10 % de propriétaires les plus modestes. Par exemple, le budget médian disponible d'un couple bas-rhinois locataire avec un enfant pour concrétiser son projet immobilier se situe autour de 160 000 € s'il n'a pas d'apport financier. Mis en perspective avec les prix pratiqués dans le département, peu d'offres leur sont accessibles, particulièrement dans l'Eurométropole.

L'acquisition d'une maison neuve ou dans l'ancien au sein de l'Eurométropole est un rêve inatteignable pour presque toutes les familles avec enfant(s) primo-accédantes,

tout comme l'achat d'un appartement neuf. Les logements anciens leur sont plus accessibles, mais le montant des travaux ne doit pas être trop élevé. À Strasbourg, même l'achat d'un logement ancien de plus de 80 m² reste trop cher pour plus de 75 % des locataires.

L'alternative est alors, pour beaucoup de jeunes familles, soit de rester locataire (les loyers du parc privé sur l'Eurométropole sont en effet parmi les plus bas des grandes métropoles françaises et le parc social y est bien développé), soit de s'éloigner au-delà de l'Eurométropole et de sa périphérie vers des zones moins tendues. Dans ces territoires, l'acquisition d'une maison ou d'un appartement reste davantage à leur portée, mais la forte dépendance aux moyens de déplacement induit pour les ménages des frais supplémentaires qui s'additionnent au coût de l'immobilier.

Ce schéma connu semble néanmoins aujourd'hui en perte de vitesse. La raréfaction de l'offre nouvelle dans le péri-urbain, doublée de la baisse du nombre de familles avec enfants qui semble s'inscrire dans la durée, freinent et vont

vraisemblablement continuer à freiner le phénomène de la périurbanisation.

Même si la maison neuve reste le rêve de beaucoup de ménages dans l'absolu, les limites du budget qu'ils peuvent consacrer à l'acquisition, les frilosités des banques à prêter à ceux qui ne présentent pas à leurs yeux un maximum de garanties, le souhait de rester à proximité des aménités urbaines... freinent la demande des familles dans le périurbain.

Demeure le rôle de l'ancien dans la réponse aux souhaits des ménages, particulièrement en maisons individuelles. À ce titre, le vieillissement de la population, et particulièrement des baby-boomers qui ont été un puissant moteur de la périurbanisation, va poser la question du devenir des lotissements situés dans les campagnes urbaines et sortis de terre entre les années 1960 et 1990.

1. Au sens du Revenu Disponible par Unité de Consommation, INSEE FiLoSoFi 2015.

Des changements durables ?

Une fin des années 2000, avant tout législative

Au cours des dernières décennies, le concept de développement durable s'est imposé comme un nouvel impératif de l'action publique urbaine et métropolitaine, touchant ainsi les conceptions et les pratiques de l'aménagement du territoire. Il pointe régulièrement du doigt les conséquences environnementales de la périurbanisation.

Pour autant, récemment, les lois ENE² de 2010 (dites Grenelle), puis la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 marquent de véritables tournants. Il est donc difficile d'observer des changements tendanciels dans une période aussi courte, étant entendu que les phénomènes liés à l'environnement (changements climatiques, développement des énergies renouvelables, préservation de la biodiversité...) se réalisent sur des pas de temps conséquents et que la connaissance et les données en environnement commencent tout juste à se structurer.

Peu de visibilité dans les dynamiques récentes mais une esquisse environnementale qui questionne

La relocalisation des logements dans l'Eurométropole permet de proposer des leviers à des coûts acceptables pour la mise en place de la transition énergétique des territoires. Aujourd'hui, 60 % de l'énergie finale consommée dans le secteur résidentiel du département est utilisée pour se chauffer. Par conséquent, la diminution progressive de la taille des logements et la mutualisation pour l'isolation thermique de logements anciens permettent plus de sobriété énergétique. Dans ces conditions, les besoins futurs pour le chauffage peuvent aussi trouver une réponse dans l'implantation et le développement de réseaux de chaleur, qui nécessitent un certain niveau de densité et de mixité fonctionnelle dans le tissu urbain.

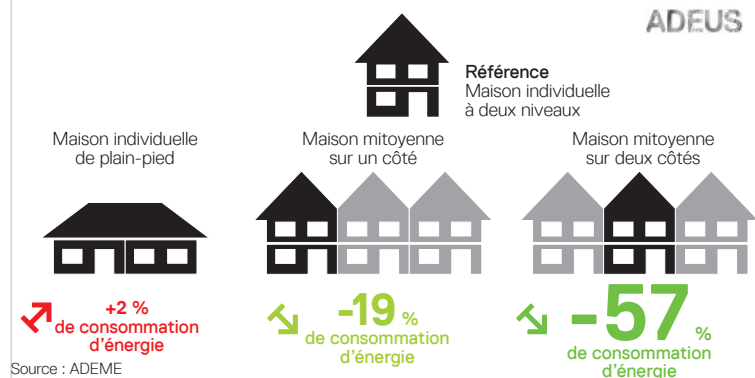
Si la diminution de consommation foncière est constatée sur l'ensemble du territoire bas-rhinois, la recherche de l'équilibre entre la satisfaction des besoins pour le développement urbain (résidentiel et économique), la préservation des terres agricoles et celles des milieux naturels du territoire continue de se poser. Si moins de 2 % du territoire bas-rhinois

fait aujourd'hui l'objet de mesures de conservation dites « fortes », plus des trois quarts des espaces non urbanisés du territoire sont reconnus pour leur importance en matière de :

- maintien des terres agricoles,
- préservation des zones inondables, des zones humides et de la qualité de l'eau,
- préservation des qualités paysagères locales,
- maintien des écosystèmes via l'identification et la préservation de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Cette prise en considération nécessite d'être croisée avec les enjeux urbains et rend parfois difficile l'identification d'un compromis.

EFFET DE LA COMPACTITÉ SUR LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DANS L'HABITAT INDIVIDUEL



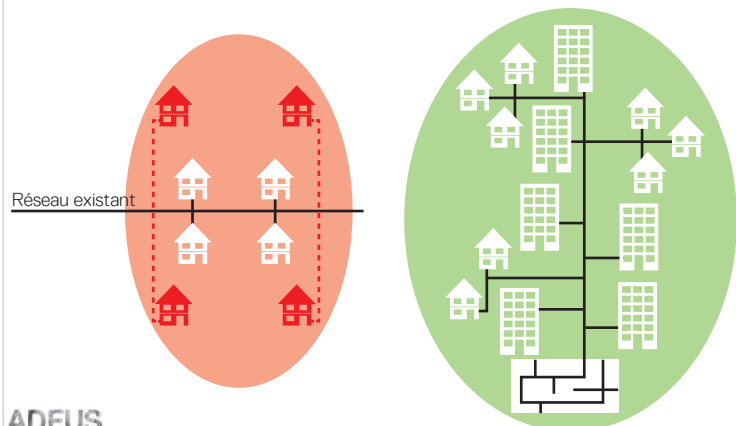
EFFET DE LA DENSITÉ SUR LA VIABILITÉ D'UN RÉSEAU DE CHALEUR

Réseau de chaleur non viable en raison de :

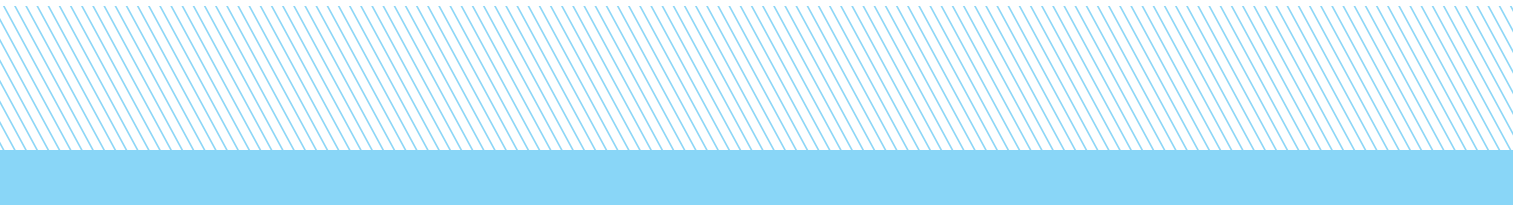
- densités faibles et formes urbaines individuelles
- quartier monofonctionnel

Réseau de chaleur, à condition que :

- le projet soit conséquent ou mutualisé
- la densité forte
- l'urbanisation continue
- les formes urbaines compactes
- la mixité fonctionnelle



2. Engagement National pour l'Environnement.



PAYSAGE AGRICOLE DU KOCHERSBERG ET VILLAGE DE STUTZHEIM-OFFENHEIM

Conclusion et enjeux

Des modifications importantes ont impacté la localisation des fonctions urbaines, essentiellement les logements qui se situent prioritairement dans l'Eurométropole depuis 2010 et des emplois qui se sont localisés de plus en plus dans les petites communes situées dans le périurbain jusqu'en 2014.

Ces modifications semblent constituer des fins de cycles et le début d'autres. En effet, la périurbanisation a en premier lieu concerné les logements. Elle a d'abord touché la périphérie immédiate des agglomérations, puis elle s'est, au fur et à mesure de l'augmentation de la pression urbaine, éloignée pour toucher des territoires de plus en plus lointains. Pendant les années 2000, les territoires qui se sont le plus urbanisés étaient ceux qui étaient les plus éloignés des agglomérations. Avec un décalage d'une dizaine d'années, la localisation des emplois a suivi le même schéma. Sauf qu'elle n'a pas aujourd'hui dépassé la périphérie immédiate des agglomérations. D'une certaine façon, certaines catégories d'emplois finissent par suivre la localisation des populations.

Une première rupture s'est opérée à partir de 2008, avec une chute brutale de la construction neuve dans le Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg (individuel et collectif). Elle a été suivie, à partir de 2010, par une montée en puissance de la construction neuve au sein de l'Eurométropole de Strasbourg (collectif), après plusieurs années d'atonie.

Concomitamment, de nombreuses autres ruptures sont à l'œuvre dans les structures démographiques, économiques, dans les caractéristiques des logements neufs, en termes de mobilité, de marchés et en matière de consommation foncière. Ces modifications, combinées au changement de la localisation de l'offre neuve de logements, accéléreront probablement les mutations en cours en termes d'interdépendance entre les territoires, de bousclement des bassins de vie et d'équilibres territoriaux. Si ces tendances perduraient, ce serait la fin de la périurbanisation telle qu'elle a existé depuis les années 1970. Et cela changerait complètement les liens entre les territoires, leurs rôles respectifs. Cela poserait un certain nombre de questions :

- Quels impacts de ces évolutions sur les paramètres de diffusion de la croissance ? ;
- Quels nouveaux rôles pour les différents territoires ? ;
- Quels nouveaux liens avec les territoires ? ;
- Et avec quelles nouvelles complémentarités territoriales et quelles réciprocitys ?

Aujourd'hui, ces évolutions sont assez récentes et nous ne disposons pas du recul suffisant, d'une part, pour vérifier si elles sont durables ou s'il s'agit tout simplement de pauses et, d'autre part, pour mesurer leur impact sur le fonctionnement des territoires et sur leurs liens. De prochaines notes permettront de revenir plus en détail sur ces mutations et sur les changements qu'elles induisent.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Équipe projet : **Ahmed Saïb (chef de projet), Vincent Flickinger, Anaïs Gsell-Épailly, Timothé Kolmer, Benjamin Puccio, Sabine Vetter, Fabienne Vigneron**

PTP 2017 - N° projet : 1.1.1.1

Photos et mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

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