

LOCALISATION DE L'EMPLOI ET CHOIX RÉSIDENTIELS : QUELS LIENS EXISTE-T-IL ?

126

JUIN 2014



HABITAT



A l'heure où les problèmes de consommation foncière et de résilience énergétique sont au cœur de toutes les réflexions nationales et locales, la question des stratégies de localisation résidentielle des ménages bas-rhinois devient fondamentale.

Le phénomène de périurbanisation a entraîné une déconnexion progressive entre lieux d'habitat et lieux de travail.

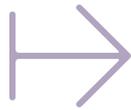
Et, par conséquent, un accroissement des déplacements liés aux migrations pendulaires domicile-travail.

On peut donc s'interroger aujourd'hui sur la nature des liens entre ces deux entités que sont l'habitat et l'emploi, notamment en mettant en lumière les critères qui déterminent les choix d'implantations territoriales de l'une et de l'autre.

Au-delà des grandes dynamiques et évolutions territoriales, cette note propose une approche plus qualitative par un zoom sur la plateforme départementale d'activités de Dambach-la-Ville, qui permettra de mesurer si les impacts de créations d'emplois se ressentent réellement à un niveau local, ou si les effets sont plus globaux.

Depuis plusieurs décennies, le développement de l'emploi et de l'habitat dans le département du Bas-Rhin ont connu des évolutions très contrastées. On assiste progressivement à un éparpillement de l'habitat et des populations, alors que l'emploi tend à se reconcentrer dans les pôles et les centralités urbaines.

Afin de comprendre les mécanismes qui ont engendré une telle déconnexion entre habitat et emploi, il est nécessaire de se pencher sur les critères qui conditionnent l'implantation de l'un et de l'autre.



Des critères d'implantation très différents

Les critères d'implantation des entreprises

Des critères majoritairement liés à l'accessibilité, à la disponibilité foncière et au marché de l'entreprise

Selon les développeurs économiques, plusieurs critères guident le choix d'implantation des entreprises. Un des plus fondamentaux reste la proximité des infrastructures de transport.

Les autres critères qui sont principalement évoqués par les entreprises¹ sont les suivants :

- une réponse à la stratégie de l'entreprise (proximité des clients, des fournisseurs, des sous-traitants),
- une offre immobilière et/ou foncière : terrains de taille adaptée au projet, zone d'activités de qualité (espaces verts, intégration paysagère...) et offrant des possibilités d'extension,
- un prix cohérent par rapport au marché,
- une main-d'œuvre disponible et qualifiée,
- la proximité d'organismes de formation professionnelle, d'universités, de structures de recherche scientifique et de transfert de technologies permettant la mise en place de réseaux,
- une concentration suffisante de services aux entreprises et aux salariés,

- les aménités locales contribuant à la qualité de vie : climat, environnement naturel, habitat, loisirs, vie culturelle, éducation.

Une prédominance des entreprises dans le diffus, mais certains emplois concentrés en Zones d'Activités (ZA)

Neuf établissements présents dans le Bas-Rhin sur dix et six emplois sur dix sont situés dans le diffus².

2. Quatre emplois bas-rhinois sur dix en zones d'activités : de l'enjeu de travailler sur le foncier d'activité - Note N° 128, ADEUS 2014

Si les zones d'activités ne sont effectivement pas les seuls lieux d'implantation des entreprises, elles constituent néanmoins un moteur de développement économique incontestable.

Globalement, elles accueillent des établissements plus grands que dans le diffus et certaines activités y sont sur-représentées. C'est particulièrement le cas de l'industrie, du commerce de gros, des garages automobiles et des activités liées au transport et à la logistique. Ainsi, 80 % des emplois industriels ou de commerce de gros sont implantés en zones d'activités.



1. Sources : Conseil général du Bas-Rhin, CAUE.

Les choix résidentiels des ménages

Une place de moins en moins importante du temps de travail dans la journée des ménages

Avant de s'intéresser directement aux questions de choix résidentiels des ménages, il semble intéressant de se pencher sur la décomposition de l'usage actuel des temps. En effet, ces derniers ont fondamentalement évolué depuis plusieurs décennies, ce qui induit nécessairement des changements dans les comportements des ménages, notamment en termes d'implantation de leur lieu de résidence.

Depuis le début du XX^{ème} siècle, les ménages ont connu un allongement significatif de leur temps de loisirs, et ce du fait de deux phénomènes cumulés : l'allongement de l'espérance de vie et la réduction du temps de travail. Ainsi, entre 1900 et 2005, le temps moyen annuel de travail d'un individu s'est quasiment divisé par deux³.

En 2010, le temps de travail moyen ne représente que 3h15 de la journée d'une personne.

Ces constats sont fondamentaux, dans la mesure où ils mettent en évidence que le travail n'est plus l'activité principale (en dehors des temps physiologiques) des ménages et que, de ce fait, d'autres critères d'accessibilité (aux loisirs notamment) peuvent influencer sur les choix d'implantation résidentielle. Ces constats sont également confirmés par les analyses des résultats de l'Enquête Ménages de déplacement, qui montre que les déplacements pour d'autres motifs que le travail (loisirs, achats, etc.) vont croissants.

La proximité à l'emploi, un critère parmi d'autres

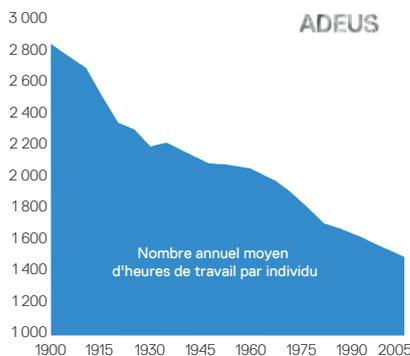
L'analyse des résultats de l'Enquête Mode de vie montre que les ménages fondent leur choix de logements non pas seulement sur la **base de critères fonctionnels, tels que la proximité à l'emploi ou aux transports en communs, mais également sur des critères sociaux et « sensibles »** (calme, présence nature, ambiances, etc.).

Ainsi, pour l'ensemble des ménages bas-rhinois, la proximité du travail n'arrive qu'en 5^{ème} position, après des critères liés au calme et à la tranquillité, la présence d'espaces verts et de nature, le prix du logement et le sentiment de sécurité.

Pour autant, ces constats généraux masquent des disparités selon les profils des ménages. Logiquement, pour les jeunes urbains sans enfant, le critère « proximité au travail » arrive dans le trio de tête, alors qu'à l'inverse pour les plus âgés (notamment les retraités), il n'apparaît qu'en 13^{ème} position.

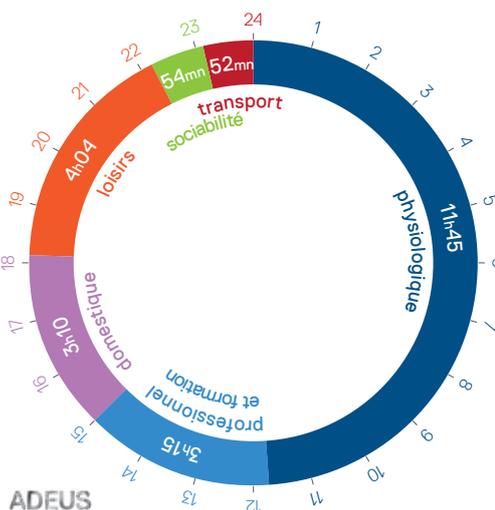
3. Cette mesure des temps est réalisée sur l'ensemble de la population de plus de 15 ans, et prend en compte notamment les ménages retraités ou autres inactifs. Ce qui explique en partie le faible temps de travail. Ainsi, cette moyenne est représentative de l'ensemble de la population et ne concerne pas uniquement les personnes ayant une activité professionnelle.

LE TEMPS DE TRAVAIL EN BAISSÉ EN FRANCE



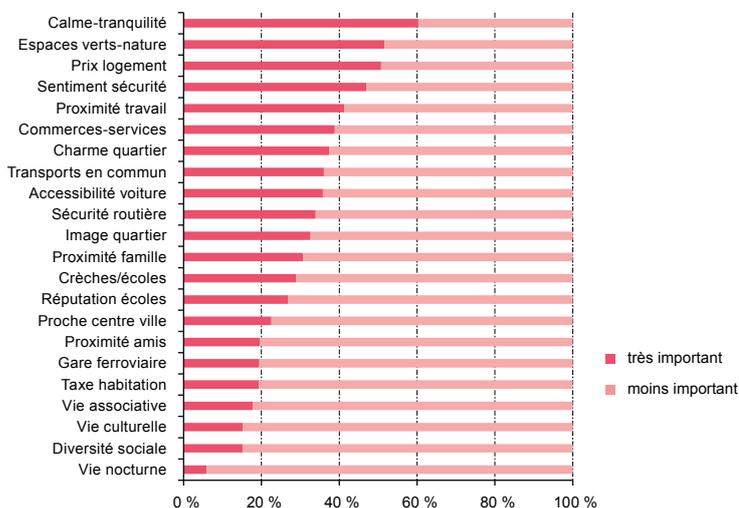
source : O. Marchand, C. Thelot, « Le travail en France » ; INSEE à partir de 1996

UNE JOURNÉE MOYENNE EN 2010 EN FRANCE



source : INSEE 2009-2010 ; personnes de 15 ans et plus en France métropolitaine

CRITÈRES DU CHOIX DE LOCALISATION DU LOGEMENT ACTUEL



source : ADEUS, EMV 2012

Pour des ménages composés principalement de familles avec enfants, on voit nettement que ce critère, même s'il reste important, est largement devancé par des préoccupations liées au cadre de vie et à la qualité des services de petite enfance. Ces ménages sont centrés sur leur famille, et plus particulièrement sur les besoins actuels ou passés des enfants, qui prévalent sur tous les autres. La concrétisation de leurs aspirations, principalement axées sur l'achat d'une maison individuelle dans un cadre de vie « vert », induit que ce sont également ces ménages qui favorisent les phénomènes de périurbanisation observés depuis plusieurs décennies.

Pour autant, même s'il s'agit aujourd'hui de signaux faibles, le taux de motorisation des ménages tend à diminuer et les ménages enquêtés aspirent largement à vivre dans la proximité, notamment des commerces et services du quotidien.

Les spécificités des ménages pour qui l'emploi a conditionné le choix d'implantation

Au-delà de ces constats généraux qui éclairent déjà sur les choix résidentiels des ménages, il paraît important d'identifier s'il existe un ou des profils types de ménages qui déclarent que la proximité au travail est un critère très important pour leur implantation.

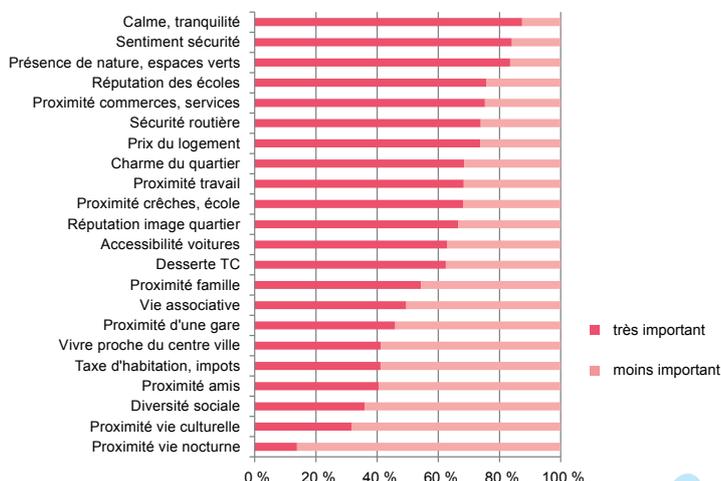
De l'analyse de leurs caractéristiques au travers de l'enquête Modes de vie, ces ménages sont sur-représentés dans le groupe nommé « Mon mode de vie ancré dans mon lieu de vie ».

Pour ces ménages, l'ensemble des critères semblent très importants. En effet, une majorité des ménages de cette catégorie (au moins 60 % d'entre eux) signalent plus d'une douzaine de critères comme étant très importants. Alors même que pour l'ensemble des ménages, seul le critère de « calme et de tranquillité » atteint cette part.

Ces ménages étant globalement plus modestes, avec par exemple une sur-représentation des familles monoparentales, sont donc plus attentifs à l'environnement et aux commodités présentes à proximité de leur domicile. Le critère de proximité à l'emploi n'en est qu'un parmi d'autres.

De plus, ce sont des ménages que l'on retrouve de manière plus importante dans les pôles du territoire hors CUS, ainsi que dans les centralités secondaires. Territoires qui cumulent à la fois une offre de logements répondant à leurs aspirations et besoins (maisons et logements sociaux) et offrent des aménités et services de proximité.

CRITÈRES DE LOCALISATION DU LOGEMENT DU GROUPE « MON MODE DE VIE ANCRÉ DANS MON LIEU DE VIE »



source : ADEUS, EMV 2012

« Mon mode de vie ancré dans mon lieu de vie » :

- Principalement des familles
- Des niveaux de qualification et des revenus inférieurs à la moyenne
- Une part importante de propriétaires et de locataires du parc social

Des aspirations individuelles qui pèsent plus que la proximité à l'emploi

A l'inverse, les autres ménages, particulièrement ceux qui quittent les pôles en direction des zones plus rurales, sont proportionnellement beaucoup moins nombreux à trouver ce critère de proximité à l'emploi important. Ce constat, associé au fort désir de devenir propriétaire d'une maison individuelle, semble indiquer que l'idéal de logement et de cadre de vie l'emporte sur tous les autres critères. De manière générale, cette aspiration peine à se réaliser dans l'urbain, les maisons y étant rares et chères. On concède finalement plus volontiers sur les distances à parcourir, notamment pour atteindre son emploi, que sur son lieu et son type d'habitat. Et ce d'autant plus qu'il y a une amélioration croissante des conditions de déplacement, tant en transport en commun qu'en voiture.

Par ailleurs, l'emploi est aujourd'hui plus « volatile », soit du fait des trajectoires professionnelles individuelles ou des changements de localisation des entreprises et établissements.

La mobilité résidentielle des bas-rhinois est importante, puisque 36 % des ménages ont changé de logement ou ont emménagé pour la première fois au cours des cinq dernières années. Le motif le plus important de déménagement est lié à des questions de démographie (agrandissement de la famille, séparation, etc.). Alors que le changement de logement lié à un motif professionnel ne concerne que 14 % des ménages, et que plus de la moitié des ménages concernés vient d'un autre département.

Une mobilité professionnelle ne semble donc pas engendrer systématiquement une mobilité résidentielle.

Déconnexion de l'emploi et de l'habitat : source d'inégalités d'accès

Les logiques de développement évoquées plus haut ont entraîné une structuration du territoire qui n'est pas sans conséquence sur les déplacements, notamment les migrations alternantes.

En effet, les proportions d'actifs et d'emplois par type de polarité évoluent. Les villages comptent par exemple aujourd'hui près d'un quart des actifs et n'offrent qu'un peu moins de 10 % des emplois.

Aujourd'hui, les pôles regroupent 135 emplois pour 100 actifs ayant un emploi. Un actif résidant dans un pôle a donc potentiellement plus de chances de trouver un emploi proche de chez lui.

Cependant, les emplois offerts à proximité du domicile ne correspondent pas forcément à la qualification, à la formation ou au choix de l'individu. Des différences apparaissent selon les territoires et les catégories socio-professionnelles.

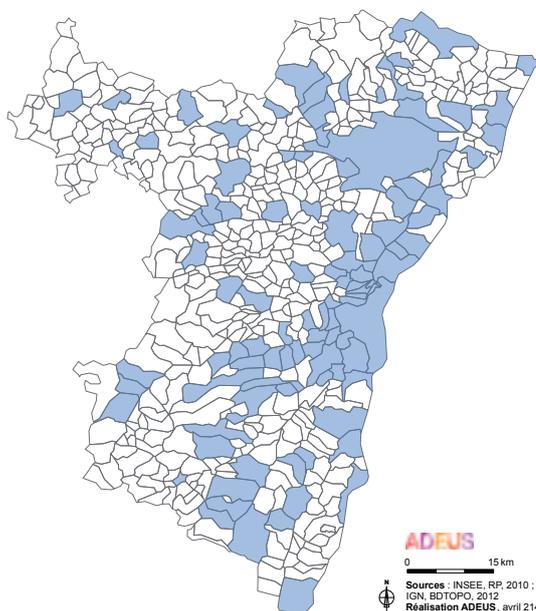
Le coût du logement dans l'espace urbain pousse les catégories socio-professionnelles intermédiaires (classes moyennes) à se loger plus loin des villes centres. C'est ainsi le cas des ouvriers qui sont près d'un tiers à habiter dans des communes rurales, alors que ces dernières ne proposent que 13 % des emplois ouvriers.

A l'inverse, six cadres sur dix habitent dans les pôles, qui offrent 130 postes de cadres pour 100 résidents. Ils sont ainsi situés à proximité d'un marché de l'emploi qui leur est plus favorable.

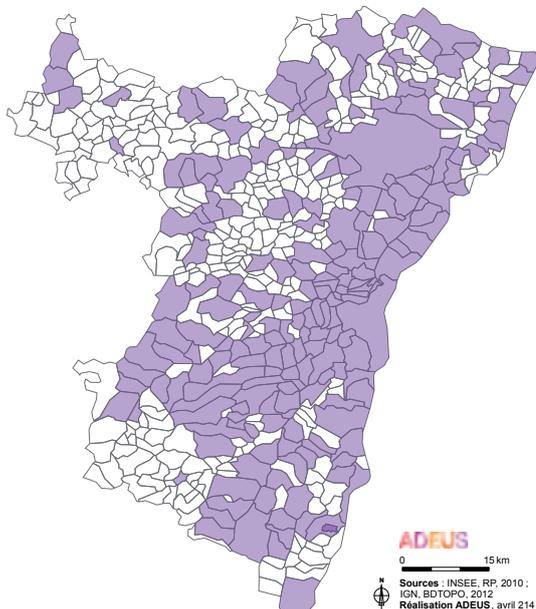
En 2010 seuls 35 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence. Après une période de forte diminution pendant plusieurs décennies (55 % des actifs travaillant et résidant dans la même commune en 1975) on observe une stabilisation de cette part depuis 1999.



COMMUNES AYANT PLUS DE 500 EMPLOIS EN 2010



COMMUNES AYANT PLUS DE 500 ACTIFS EN 2010



Des distances pour aller travailler qui s'accroissent

Au niveau national, on observe une plus grande déconnexion des lieux d'emploi et d'habitat. Ainsi, la distance moyenne parcourue pour aller travailler a augmenté de + 8 % entre 1994 et 2008 et le temps passé en voiture pour des déplacements locaux (travail, loisirs, achats, etc.) est passé de 57 minutes en 1994 à 60 minutes en 2008. L'allongement des distances parcourues et la dispersion des destinations impliquent un accroissement significatif du budget déplacement.

Au niveau départemental, ce sont 20 millions de kilomètres qui sont parcourus quotidiennement dans le Bas-Rhin, avec la voiture comme mode privilégié de déplacement.

Cette préférence est valable quelle que soit la distance parcourue par les ménages, même si elle s'exprime dans des proportions différentes. Ces pratiques ne sont donc pas sans conséquences pour le budget des ménages, notamment dans un contexte de coût croissant de l'énergie, et sur les impacts environnementaux.

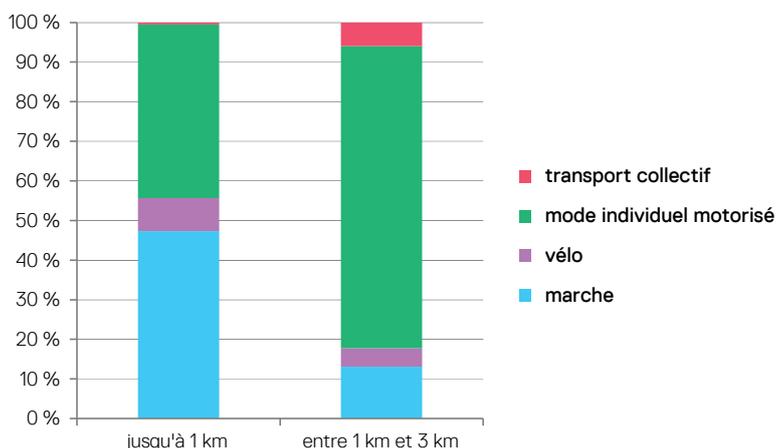
Par ailleurs, la localisation de l'emploi par rapport au lieu de résidence a des impacts importants en termes de déplacement puisque l'ancrage dans la proximité est moins important quand on travaille ailleurs que dans sa commune de résidence.

De plus, les choix d'implantation résidentielle varient selon les typologies de ménages. Ce qui conduit à des implantations géographiques qui induisent des déplacements plus ou moins conséquents.

Dans le tableau ci-dessous, issu des analyses de l'Enquête Ménages Déplacement (EMD), il apparaît que les ménages qui parcourent en moyenne les plus longues distances quotidiennes sont les accédants à la propriété ou les propriétaires. Ce qui renforce encore l'hypothèse que l'on concède plus facilement sur les conditions et temps d'accès au travail, que sur son idéal de logement.

Ce constat est d'autant plus prégnant que l'offre en logements ne connaît pas un niveau de diversification égal dans le département, tant en termes d'offre que de prix. L'analyse des revenus annuels moyens déclarés par les ménages dans l'EMD laissent à supposer que les ménages issus des classes moyennes ont été amenés à faire le choix de l'éloignement afin d'accéder à la propriété. En effet, les revenus peuvent varier du simple au triple selon qu'on accède à la propriété dans des communes rurales ou à Strasbourg.

PART MODALE SELON LA DISTANCE PARCOURUE

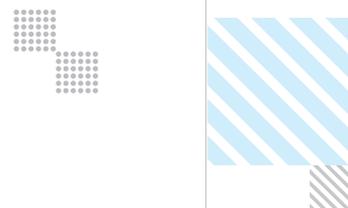


source : ADEUS, EMD 2009

DISTANCES MOYENNES PARCOURUES QUOTIDIENNEMENT PAR LES MÉNAGES BI-ACTIFS BAS-RHINOIS SELON LEUR LOCALISATION (EN KM)

	Accédants	Propriétaires	Locataires parc privé
Strasbourg	11,5	9,9	10,9
CUS hors Strasbourg	16,5	18,9	12,0
Villes moyennes	25,4	15,7	11,9
Reste Bas-Rhin	27,1	25,8	23,3

Source : EMD, 2009



Des stratégies d'implantation résidentielles peu différentes pour les couples bi-actifs

Une des hypothèses la plus courante sur ces questions de migrations pendulaires est de penser que le choix résidentiel relève d'un arbitrage, quand les deux personnes du couple travaillent, pour favoriser l'un des deux actifs. On pourrait donc penser que dans cette configuration familiale, les choix résidentiels suivent d'autres logiques que pour l'ensemble des ménages. Et, en effet, chez ces couples, la distance domicile-travail est en moyenne plus faible chez la femme : 9,2 km parcourus journalièrement contre 10,9 km pour l'homme.

Une des hypothèses explicatives de cet écart est la suivante : les couples effectueraient un choix concerté et anticipé en faveur du lieu d'emploi de la femme lors de la recherche d'un nouveau logement, facilitant pour elle la prise en charge, en plus de son emploi, des activités liées aux tâches domestiques et à la famille. Néanmoins, les analyses issues de l'EMD remettent en cause, au moins pour partie, cette hypothèse.

Pour mieux comprendre l'impact du choix du logement et sa relation au lieu d'emploi dans les mobilités résidentielles des ménages biactifs, il est intéressant de distinguer les ménages selon que leur date d'entrée dans le logement est antérieure ou postérieure à leur entrée dans l'emploi.

Lorsque l'installation des ménages dans son logement s'est faite après l'accès à l'emploi actuel des deux conjoints, la distance domicile travail est supérieure tant pour l'homme que la femme.

Ainsi, il apparaît que le fait de déménager sans changer d'emploi entraîne une augmentation globale de la distance domicile-travail. Dans le système d'arbitrage des ménages, il semble donc que les avantages offerts par un nouveau logement, a fortiori quand il s'approche de l'« idéal », rendent acceptable la contrainte liée à l'augmentation des déplacements quotidiens pour se rendre sur son lieu d'emploi.

DISTANCE MOYENNE AU LIEU D'EMPLOI (EN KM) SELON LA PÉRIODE D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES

	Pour les deux conjoints, l'entrée dans le logement est antérieure à l'entrée dans l'emploi	Pour les deux conjoints, l'entrée dans le logement est postérieure à l'entrée dans l'emploi	Situation mixte	Ensemble des biactifs
Femme	8,2	10,1	8,9	9,2
Homme	11,1	11,4	10,4	10,9
Total général	9,7	10,8	9,6	10,0
Écart homme/femme	2,9 km	1,3 km	1,5 km	1,7 km

Source : EMD, 2009

Si l'on prend en compte l'ensemble des couples biactifs, il apparaît que les femmes relocalisent plus souvent leur lieu d'emploi après un déménagement. Ainsi, 42 % des femmes bas-rhinoises au sein d'un couple biactif sont entrées dans l'emploi qu'elles occupent actuellement à une date postérieure à leur dernier déménagement (contre 35 % chez l'homme). Ce qui peut expliquer pour partie une distance moyenne qui reste encore inférieure à celle parcourue par les hommes.

Les liens entre l'emploi et l'habitat sont complexes à analyser. D'une part, parce que les dynamiques ont longtemps été déconnectées et ont engendré des logiques de développement très différenciées.

D'autre part, car la proximité à l'emploi n'est qu'un critère parmi d'autres pour les choix résidentiels des ménages.

De manière générale, il semble que pour accéder à un logement qui se rapproche le plus des « idéaux » (type de logement et prix d'accès), les ménages soient prêts à concéder sur l'éloignement, notamment au lieu de travail.



Zoom autour de la plateforme d'Alsace centrale

Dans cette dernière partie est abordé le lien habitat-emploi au travers d'un zoom sur le territoire départemental. Le choix s'est porté sur l'analyse de la Plateforme départementale d'activités (PDA) d'Alsace centrale.

Il s'agit de vérifier les analyses réalisées à l'échelle départementale sur le secteur de Dambach-la-Ville.

Description de la plateforme

La **Plateforme d'activités d'Alsace centrale** fédère neuf communautés de communes. D'une surface totale de 94 hectares, elle est située à l'est du ban communal de **Dambach-la-Ville**. Mettant à disposition des parcelles de grande taille, son objectif est de satisfaire les demandes spécifiques des entreprises industrielles, logistiques ou tertiaires d'origine régionale, nationale voire internationale.

La PDA regroupe aujourd'hui environ un tiers des emplois de la commune (250 emplois sur 765). Malgré la présence de la plateforme, les emplois ont diminué depuis 1999.

La **première tranche** (d'une surface de 30 ha, entièrement commercialisée), opérationnelle en 2005, regroupe aujourd'hui cinq entreprises de logistique (DIA, Rhénus Logistic Alsace, Safar-Scapalsace, Nahor, Herbrich).

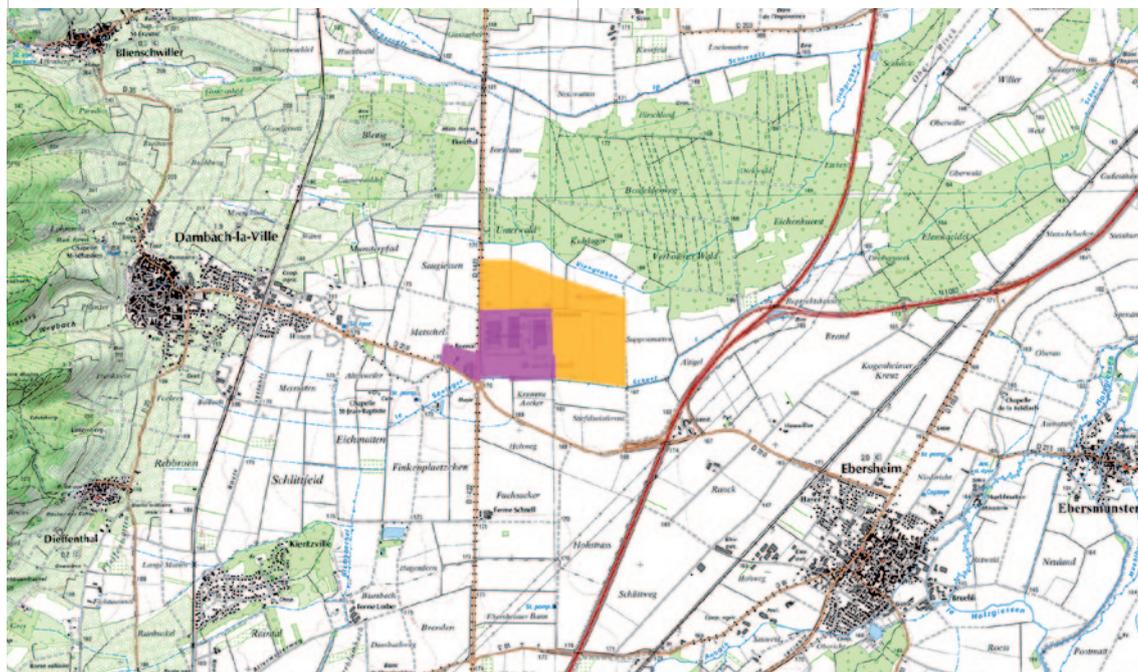
La deuxième tranche est actuellement en cours d'étude.

« Au final, quelque 300 salariés ont été embauchés sur la plateforme, soit moitié moins que prévu, la mondialisation, puis la crise étant passées par là. C'est tout de même intéressant, assurent Gérard Zippert, maire de Dambach, et Hugues Petit, car ce sont des postes ouverts à une main-d'oeuvre peu qualifiée qui manquaient sur le secteur. Les salariés ont été formés par les entreprises, avec Pôle Emploi et la Mission locale. Et cela ne pourra qu'augmenter, notamment avec Nahor ». L'Alsace, 31 octobre 2012



LOCALISATION DE LA PLATEFORME DÉPARTEMENTALE D'ACTIVITÉS D'ALSACE CENTRALE

source : CdC Bernstein et Ungersberg – PFDA tranche 2 concertations concernant la modification du dossier de création de la ZAC



Les dynamiques de développement

Un territoire moins dynamique qu'en moyenne en termes de population...

La commune de Dambach-la-Ville a connu une période de perte d'attractivité, jusqu'au début des années 1990. Malgré une augmentation à partir de 1999, la population en 2010 est moins importante qu'en 1975.

Depuis le milieu des années 2000, la production de logements neufs dans la commune s'est accrue, notamment du fait du développement d'une zone de lotissements.

Les premiers effets de cette production se font sentir en termes de croissance de population sur la dernière période intercensitaire.

... et d'emplois

En trente ans, la ville de Dambach a perdu 25 % de ses emplois. Si, grâce à la plateforme, les emplois liés au commerce de gros et au transport ont progressé, un grand nombre d'emplois industriels et agricoles ont disparu.

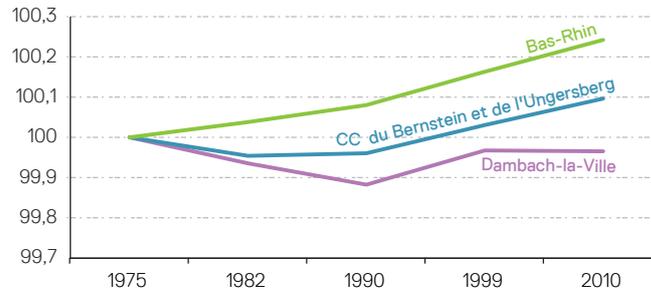
30 % des Dambachois travaillent dans leur commune de résidence.

Les analyses des entretiens

Il s'agit ici d'une approche plus qualitative par des entretiens menés auprès de différents acteurs du territoire : élus et personnel technique des communes concernées et du Conseil général, entreprises implantées sur la PDA et professionnels de l'habitat.

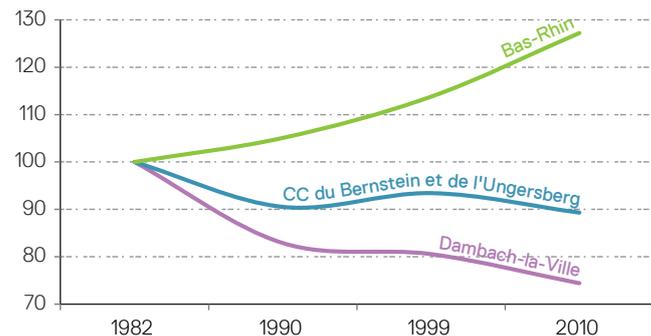
L'analyse des entretiens montre que l'ensemble des acteurs interrogés s'accordent pour dire que **le lien entre l'activité et le logement est faible sur le site de la PDA d'Alsace centrale.**

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1975 ET 2010 (BASE 100 EN 1975)



source : INSEE, recensement 1975 et 2010

ÉVOLUTION DES EMPLOIS ENTRE 1982 ET 2010 (BASE 100 EN 1982)



source : INSEE, recensement 1982 et 2010

MÉTHODE

Pour chacun des entretiens menés, et de façon à assurer une cohérence, d'une part dans les entretiens auprès de ces acteurs différents et, d'autre part, dans l'analyse des propos recueillis, les questions sont organisées selon trois groupes constitués chronologiquement à la création de la PDA :

Groupe 1 : avant la réalisation de la PDA

Cette première partie de la grille d'entretien vise à recueillir la vision du lien « emploi-habitat » des personnes interrogées AVANT la réalisation de la PDA, comme par

exemple : Y a-t-il eu anticipation de l'arrivée de la PDA dans le territoire ? Existait-il un projet pour le territoire ? Y a-t-il eu planification ? Si oui, de quel type : planification du nombre d'emplois, d'un nombre de logements à créer ? Combien ? Où ? A quel prix ? Pour quelle population ?

Groupe 2 : après la réalisation de la PDA

Cette deuxième partie a pour but de cerner, selon les personnes interrogées, quels ont été les effets de la réalisation de la PDA sur le fonctionnement du territoire, comme par exemple : Quel impact la PDA a-t-elle eu sur l'attractivité du territoire ?

Comment le mesurer ? (notamment en termes de création d'équipements, d'évolution du marché du logement, de l'arrivée de nouveaux habitants, de nouvelles entreprises, etc.)

Groupe 3 : "et si c'était à refaire ?"

Cette dernière partie permet aux personnes interrogées une conclusion à partir des questions suivantes : Quels enseignements ? Quelle expérience acquise ? Ou en théorie que faudrait-il pour (mieux) associer habitat et emploi (planification, projets, jeux d'acteurs, habitants) ?

Plusieurs éléments l'expliquent :

1. Le contexte même du projet de création de PDA

Avant le projet de la PDA d'Alsace centrale, une zone d'activités « classique » est envisagée par l'intercommunalité afin d'y « accueillir des PME et de l'artisanat, en lien avec le développement croissant du territoire » et son « attractivité découlant de la création de la Voie Rapide du Piémont des Vosges ».

Le Conseil général saisit alors l'opportunité de la disponibilité foncière du site et de la proximité à la voie rapide pour créer la PDA d'Alsace centrale et offrir un potentiel de développement important pour les grandes entreprises.

Les objectifs initiaux des PDA, dont la première est celle d'Alsace centrale, sont alors « d'économiser le foncier, de favoriser l'émergence d'un projet de qualité, d'avoir une approche environnementale et être un facteur de péréquation ». La question n'est pas posée quant au développement potentiel de l'habitat. « La problématique "habitat" est une problématique récente », expliquant en partie sa non-prise en compte en amont de la création de la PDA.

Par ailleurs, Dambach-la-Ville n'a pas de vocation particulière pour l'accueil de nouveaux logements dans les polarités du SCoT. La ville a donc créé du « logement au rythme de ses propres besoins communaux ».

2. Un nombre d'emplois créés plus faible que prévu, n'impactant pas le marché immobilier local

Alors qu'à sa création, était prévu l'accueil d'emplois industriels, la PDA est aujourd'hui constituée d'« entreprises d'activité logistique qui appuient et confortent le tissu économique local ».

La première tranche réalisée ne correspond pas tout à fait aux espérances en termes de création d'emplois telle que prévue à l'origine du projet : 200 emplois observés contre 700 emplois prévus.

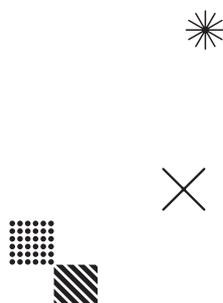
Cela est à la fois dû aux effets des crises économiques successives, mais aussi au fait que « le site n'a jamais été raccordé à la voie ferrée, alors que le projet initial le prévoyait ».

3. Un habitat qui se développe pour des raisons autres que le lien avec les emplois de la PDA

... **d'accessibilité du territoire.** Pour les acteurs interrogés, c'est « l'accessibilité améliorée du secteur qui a dynamisé le marché du logement ».

... **de vieillissement de la population.** Un autre élément ayant conduit « les élus à s'interroger sur la problématique de l'habitat est le vieillissement de la population ». Pour contrebalancer ce vieillissement de la population, et avoir une offre de logements permettant aux jeunes ménages de l'intercommunalité de se loger, une offre de logements locatifs et de logements locatifs aidés a été développée.

... **de potentiel foncier limité.** Dambach-la-ville est très contrainte dans ses capacités de développement de l'habitat (ville fortifiée, vignoble). Ces contraintes ont d'ailleurs permis également le « développement de nouvelles formes d'habitat » (habitat groupé par exemple). Le lotissement créé à Dambach était prévu avant la création de la PDA.





PLATEFORME D'ACTIVITÉS D'ALSACE CENTRALE, DAMBACH-LA-VILLE

4. Une grande dispersion des lieux de résidence des salariés de la PDA

Sur ces emplois occupés, très peu le sont par des habitants de Dambach-la-Ville ou de l'intercommunalité. « Les salariés de la PDA proviennent de tout le bassin d'emplois ».

Par ailleurs, pour les emplois créés sur la PDA, le bassin de recrutement s'est fait dans les communes proches. Ce sont donc des personnes qui avaient déjà un logement.

Pour les cadres, le recrutement s'est plutôt fait sur Sélestat ou dans la CUS. Là encore, ce sont des personnes qui occupent un logement.

En conclusion, pour l'ensemble des personnes interrogées, il y a une « **difficile corrélation entre emploi et habitat** » car les « *logiques d'implantation des entreprises et des ménages sont très différentes* » de manière générale, et pour l'exemple de la PDA de Dambach-la-Ville en particulier : « *aujourd'hui, lorsque l'on est amené à changer d'emploi, on parcourt des distances qui peuvent être importantes, mais on ne change pas de logement systématiquement.* »

Ainsi, l'ensemble des acteurs s'accordent alors pour souligner que le principal lien entre habitat et emploi est, selon eux, « *le déplacement que réalisent les individus entre leur lieu de résidence et leur lieu d'emploi* ». Ils s'interrogent alors sur l'opportunité d'une meilleure prise en compte à l'avenir des enjeux suivants :

- Implanter des PDA plus proches de l'urbain ? et donc plus proches des lieux d'habitat ?
- Développer les transports en commun pour mieux desservir les zones d'emploi ? Et encourager les formes alternatives des déplacements en voiture, comme le covoiturage ?

Ces enjeux sont d'autant plus importants dans un contexte où « *la distance tend à coûter de plus en plus cher* ».

Les acteurs interrogés émettent par ailleurs l'hypothèse que, « *si c'était à refaire* », le concept d'aménagement irait peut-être aujourd'hui vers une plus grande économie du foncier.

Pour les acteurs interrogés, « *s'il est difficile de prévoir l'avenir, il convient de rester attentif au fonctionnement du territoire* ».



Conclusion et enjeux

Le territoire du Bas-Rhin est marqué depuis plusieurs décennies par une déconnexion croissante entre lieux de vie et d'emploi.

Les analyses départementales et le zoom autour la plateforme d'Alsace centrale montrent bien que la création d'emplois dans un territoire n'a pas nécessairement d'incidences directes sur les besoins en logements. Les effets semblent plutôt se mesurer à une échelle plus large, a fortiori dans un département relativement peu étendu comme celui du Bas-Rhin.

L'ancrage résidentiel et les aspirations des ménages semblent l'emporter sur le désir de vivre à proximité de son emploi. Et le lien entre habitat et emploi repose aujourd'hui fortement sur la capacité des ménages à se déplacer.

Dans un contexte de difficultés financières croissantes des ménages et d'augmentation des coûts de l'énergie, ces constats ne sont pas sans poser de questions sur l'organisation future du territoire.

Certains signaux faibles semblent néanmoins indiquer des changements, qui seront à observer dans le temps : diminution du taux de motorisation, aspiration à vivre dans la proximité, etc.

Par ailleurs, nombre de documents cadres, particulièrement les SCoT, insistent sur l'importance de reconnecter lieux de vie et lieux d'emploi.

L'enjeu majeur réside donc dans la capacité à concilier aspirations des ménages et lieux de développement de l'emploi. Pour cela, il faut donc faire évoluer le regard que l'on porte sur le territoire, afin de comprendre les multiples dimensions qui influencent les stratégies d'implantation et de développement.

Cela passe notamment par une plus grande articulation des politiques de l'habitat, du développement économique et des déplacements. La prise en compte des aspirations et besoins (des habitants comme des entreprises) permet de penser en amont à un développement permettant un ancrage territorial renforcé.



LIENS HYPERTEXTES

Enquête Modes de Vie :

enquête pilotée par l'ADEUS en 2012 (en partenariat avec l'École polytechnique de Lausanne) qui a porté sur un échantillon représentatif de 3 500 ménages bas-rhinois. Le questionnaire englobe les volets essentiels des modes de vie et permet de mieux appréhender les modes de vie actuels des ménages et leurs aspirations.

Pour plus d'information sur les typologies des ménages, se conférer à la note n° 103 « Modes de vie des Bas-rhinois en 2012 : six façons d'organiser sa vie quotidienne » : <http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg103-modes-de-vie>

Enquête Ménages Déplacements

pour plus d'information : <http://www.adeus.org/productions/enquete-menages-deplacements-resultats-essentiels-cus-1988-1997-2009-observatoire-des-deplacements?searchterm=emd>



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Equipe projet : **Julie Dargaud (chef de projet), Mathilde Delahaye, Fabienne Vigneron, Simon Giovanini, Hyacinthe Sonntag**
N° projet : **1.2.2.6** - Photo : **Jean Isemann**
Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

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