



**HAL**  
open science

# Les achats immobiliers néerlandais en Thiérache, ou la périmétropolisation d'un espace de marge par la Randstad holland.

Pierre Ginet

► **To cite this version:**

Pierre Ginet. Les achats immobiliers néerlandais en Thiérache, ou la périmétropolisation d'un espace de marge par la Randstad holland.. Les étrangers dans les campagnes., May 2006, Vichy, France. hal-00280981

**HAL Id: hal-00280981**

**<https://hal.science/hal-00280981v1>**

Submitted on 20 May 2008

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Les achats immobiliers néerlandais en Thiérache, ou la périmétropolisation d'un espace de marge par la Randstad holland : pistes méthodologiques et premiers éléments de réponse

\*\*\*\*\*

The dutch real-estate purchasing in Thiérache,  
or the Randstad Holland perimetropolisation of a margin space:  
methodological leads and first answers

## **Pierre GINET**

Professeur des Universités  
CEGUM GEOPOL (EA-1105)  
Université de Metz  
E-mail : Pierre.Ginet@univ-metz.fr

Abstract: Located in north-eastern France, more precisely in Picardie, the Thiérache is a rural region crossed by the Oise valley. It welcomes every year an increasing number of Britains, Belgians, Germans and Dutchmen, attracted by green and cultural tourism. For a few years however, more and more Dutchmen come there in order to set up house definitively in a future more or less distant. The territorial recomposition of the Thiérache region is, - it is our main research hypothesis -, in a direct relation with the dynamic of metropolisation of the Randstad region, in spite of the distance of 300 km which separates the urban core from the faraway rural region. We try to analyze the causes and effects of these perimetropolisation. More precisely, this paper try to quantify and qualify the migratory flow, to measure its effects on urbanism and sociospatial recomposition, and to evaluate its integration into the local urban geopolitics.

Key-words: Perimetropolisation, rural planning, Thiérache, territorial recompositions, identity.

Résumé: Dans le nord de la France, la Thiérache est une région rurale qui accueille chaque année un nombre croissant de touristes étrangers. Qu'ils soient Britanniques, Belges, Allemands ou Néerlandais, ils sont attirés par le tourisme vert et culturel. Depuis quelques années toutefois, les étrangers, définis ici comme non ressortissants de nationalité française, et plus spécialement les Néerlandais, y affluent pour y acquérir des résidences secondaires dans la perspective ultérieure de s'y fixer définitivement. En dépit de son aspect rural, la dynamique spatiale de ce pays est - c'est notre principale hypothèse de travail - en relation avec une métropolisation dont les effets se manifestent loin du cœur urbain. Notre communication tente d'interroger les causes du flux migratoire, son origine géographique et ses conséquences spatiales et territoriales.

Mots-clefs : Périmétropolisation, aménagement rural, Thiérache, recompositions territoriales, identité.

## **Introduction :**

Située dans le nord de la France, en Picardie, la Thiérache est une région rurale traversée par la vallée de l'Oise, à la confluence des grands axes nord-européens. Elle relie également le Benelux à la région parisienne. Chaque année, la Thiérache accueille un nombre croissant de touristes Britanniques, Belges, Allemands et Néerlandais, attirés par le tourisme vert et culturel. Il est vrai que la région possède de sérieux atouts : la principale activité reste l'agriculture (on y trouve des cultures céréalières et oléagineuses en openfield ainsi que de l'élevage bovin et ovin) tandis que l'activité industrielle demeure quasi-absente ; c'est un pays à dominante rurale, ponctué de nombreux petits villages dispersés à faible population, même si on note la présence de quelques villes moyennes (Vervins, Guise ou Hirson) qui comptent entre 3.000 et 12.000 habitants.

Depuis quelques années toutefois, les étrangers, définis ici comme non ressortissants de nationalité française, et plus spécialement les Néerlandais, y viennent en nombre acquérir des résidences secondaires dans la perspective ultérieure de s'y fixer définitivement.

En dépit de son aspect rural, la dynamique spatiale de ce pays est à mettre en relation avec une métropolisation dont les effets se manifestent loin du cœur urbain : nous sommes ici à près de 300 km de la Randstad.

Notre communication se penche sur le territoire de la Communauté de communes de Guise qui regroupe 24 communes et 12.500 habitants. Elle tente d'interroger les causes du flux migratoire, son origine géographique et ses conséquences spatiales et territoriales. Les questions suivantes sont abordées dans ce travail de recherches en cours :

Quelles sont les motivations à l'origine de ce flux migratoire ? Quelle est sa composition sociale ? Quelle est son origine géographique ? Ce flux migratoire correspond-il à une stratégie d'implantation durable de la part des migrants ou la Thiérache n'est-elle qu'une étape dans un parcours résidentiel à définir ?

Quels sont les effets ce flux migratoire sur les valeurs foncières et immobilières ? Quels effets ce flux migratoire a-t-il localement sur le plan urbanistique (spécialement dans ses dimensions foncière, patrimoniale, paysagère, sociétale et culturelle) ? Quels sont les indicateurs pertinents permettant d'évaluer ces effets (dans une perspective de transfert de la méthodologie à d'autres régions d'Europe et du monde) ?

Comment ces effets sont-ils intégrés dans les stratégies locales de planification et d'aménagement (en particulier au travers de la révision et de l'élaboration des documents d'urbanisme) ? Quelles conséquences ces stratégies locales de planification et d'aménagement ont-elles à leur tour sur l'évolution du flux migratoire (feed-back) ?

Cette périmétropolisation<sup>1</sup> n'est-elle finalement qu'une forme lointaine et peut être labile de périurbanisation, ou préfigure-t-elle l'émergence d'une nouvelle catégorie d'espace géographique, spécifique en particulier sur le plan de son identité ?

Le travail présenté ici constitue une première étape d'une démarche scientifique destinée à être développée. Il prend appui sur trente questionnaires bilingues soumis aux populations néerlandaises nouvellement implantées, dix questionnaires soumis à la population française d'ancienne implantation et cinq auditions de personnalités<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> MIRLOUP (J) 2002, « Régions périmétropolitaines et métropolisation », Orléans, Presses universitaires d'Orléans, 303p.

<sup>2</sup> Travail de terrain réalisé par BARUZIER (A) et LIENARD (J), étudiantes à l'UFR de Géographie et d'Aménagement de l'USTL

# **1 – L’attrait exercé par la Thiérache sur des populations de la Randstad**

## **1.1 – Une forte qualité paysagère.**

La Thiérache est une région rurale située dans la « diagonale du vide ». Ce n'est pas pour s'installer définitivement en tant qu'actifs que des Néerlandais rachètent dans ces communes peu pourvoyeuses d'emploi et sous-équipées en services de proximité. Contrairement à d'autres espaces (département de la Meuse par exemple) il n'y a pas encore de Néerlandais installés dans l'agriculture au jour où cette recherche est rédigée. Les enquêtes menées confirment que si des étrangers investissent dans des biens immobiliers dans cette région, c'est avant tout pour pouvoir profiter de la nature, du calme, de la qualité des paysages et de la gastronomie. La campagne devient de plus en plus attractive et bénéficie d'une perception très positive de la part des classes moyennes supérieures et aisées, soucieuses de se tenir à l'écart des tensions sociales constatées en ville (pour 93% des français, la campagne est d'ailleurs également synonyme de tranquillité, et de santé pour 63% d'entre eux). Parmi les arguments mentionnés par les ressortissants néerlandais propriétaires d'un bien immobilier en Thiérache, figurent la recherche d'un lieu de vie où passer une retraite anticipée, une qualité de vie et un environnement éloigné des villes stressantes et polluées.

## **1.2 - Une bonne accessibilité.**

La Thiérache bénéficie également d'une accessibilité routière favorable. Du moins, si la distribution des réseaux autoroutiers et ferroviaire la fait apparaître comme une région enclavée à l'échelle française (Hirson se trouve à deux heures de route de Lille), elle bénéficie d'une bonne accessibilité vers les Pays-Bas via l'axe autoroutier Charleroi-Bruxelles-Anvers-Breda ou Charleroi-Liège-Maastricht. Le TGV accroît cette accessibilité et facilite considérablement les déplacements. Le développement des lignes ferroviaires à grande vitesse et des autoroutes bouleverse le rapport espace-temps. Ces infrastructures influent sur le choix géographique des ressortissants européens. L'amélioration des conditions d'accès est amenée à jouer un rôle croissant dans l'ouverture internationale et l'essor immobilier prévisible d'autres régions (que l'on pense par exemple à l'ouverture de la gare TGV Meuse en 2007).

## **1.3 - Un habitat relativement bon marché.**

La Thiérache dispose par ailleurs d'un habitat au prix abordable en raison de la stagnation démographique des villages, voire de leur désertification : les villages de la Communauté de communes de Guise comptent entre 64 et 855 habitants au dernier recensement. De plus, son éloignement par rapport aux grands pôles d'emplois accélère cette situation. Cette attractivité des prix immobiliers débouche sur une arrivée « en masse » (relativement à la population résidente), et ce dans certaines communes, de ressortissants Néerlandais qui s'installent souvent en groupe. Ainsi, dans la commune de Chigny, deux rues comptent au moins trois habitations dont les propriétaires sont Néerlandais. Près des deux-tiers des néerlandais interrogés affirment tout d'abord chercher à acquérir une résidence secondaire. Une étude menée par la direction du Tourisme sur les investissements étrangers en matière d'immobilier de loisirs<sup>3</sup>, révèle à l'échelle nationale une forte augmentation des acquisitions par les Européens de résidences secondaires en France. Entre 1994 et 2000, les ressortissants des pays nordiques sont venus se positionner à la seconde place après les Britanniques. Cette étude révèle également que des espaces jusqu'ici non privilégiés (nord de la France et départements de l'intérieur des terres) sont de plus en plus sollicités par les étrangers, notamment Néerlandais, pour une acquisition immobilière. Si aujourd'hui, dans la Communauté de communes de Guise, certains villages sont dépourvus de ressortissants Néerlandais, c'est uniquement en raison de l'absence d'offre immobilière sur leur territoire.

---

<sup>3</sup> DAVEZIES (L), GOUJARD (A), VAYSSIERE (B) 2001, « Les investissements étrangers réalisés sur le territoire national en matière d'immobilier de loisir », Université de Paris 12, Université de Savoie

## **1.4 - Des filières organisées.**

Outre les agences immobilières d'un type nouveau, chargées de réceptionner les demandes de Néerlandais souhaitant acquérir un bien immobilier en France, l'édition Néerlandaise de la revue Vivre en France dispose également de sites Internet consacrés à cette question<sup>4</sup>. Le bouche à oreille fait également ses preuves. Les Néerlandais achètent des maisons avec des amis ou de la famille, ayant eu connaissance de certaines opportunités par des tiers. Depuis 2000, les ventes aux Néerlandais connaissent une forte augmentation, malgré une hausse chaque année de 10% des prix de vente. Cette frénésie d'achat constitue encore un phénomène récent.

## **1.5 - Une fuite des Pays-Bas ?**

Il convient enfin de se demander enfin si c'est la Thiérache qui attire les Néerlandais ou plutôt le contexte géographique néerlandais qui encourage la population à venir s'y installer. La seconde hypothèse n'apparaît pas, en effet, sans fondement.

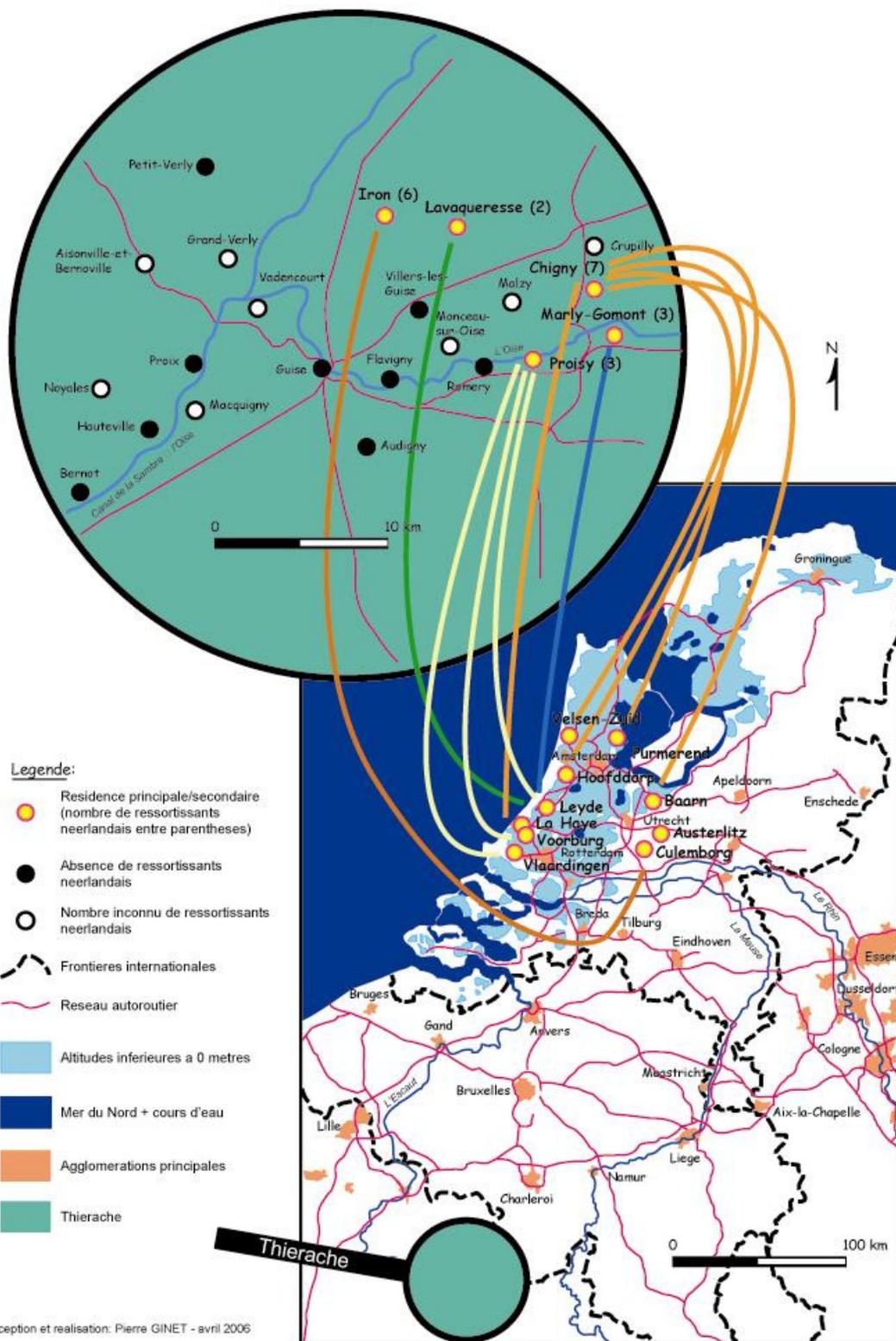
Tout d'abord, les Pays-Bas sont un petit pays extrêmement peuplé avec une densité de population très élevée (426 hab/km<sup>2</sup>) et un taux d'urbanisation considérable (89% de la population est citadine). Ce pays-ville suscite, en raison de sa surdensité démographique, un besoin de verdure compréhensible que la population peut satisfaire au plus près en se rendant en l'occurrence en Thiérache. D'ailleurs la majorité des ressortissants Néerlandais propriétaires d'une résidence sur notre territoire sont originaires de villes (La Haye, Vtaardingén. Hoofddorf, Voorburg...) appartenant toutes à la Randstad holland (conurbation regroupant les quatre agglomérations néerlandaises de Amsterdam, Rotterdam, Utrecht et La Haye).

Un autre motif, beaucoup plus accessoire mais spécifique, mérite d'être lui aussi mentionné. Les Pays-Bas sont bordés au nord et à l'ouest par la mer du Nord dont le niveau des eaux ne cesse d'augmenter. Un tiers de la surface du territoire national se trouve sous le niveau de la mer. Les mesures prises pour éviter les inondations (digues, canaux, écluses...) ont permis d'augmenter de près d'un cinquième la surface du pays. Toutefois, sans un drainage constant, la moitié des Pays-Bas seraient sous les eaux, envahis par la mer et les fleuves qui les traversent. La vulnérabilité du pays face aux inondations est importante, spécialement dans le contexte de réchauffement global, à tel point qu'en 2010, un projet verra le jour pour la construction d'un nouveau barrage hydraulique destiné à éviter qu'en 2050, une grande partie des terres basses néerlandaises ne soient immergées. Ce contexte est à l'origine d'un sentiment d'inquiétude exprimé par un cinquième des Néerlandais enquêtés qui reconnaissent, parmi les motifs secondaires de leur acquisition en Thiérache, avoir acheté un bien immobilier en France en prenant en compte ce risque !

---

<sup>4</sup> <http://www.levininfrankrijk.nl>; <http://www.frankrijkhuis.nl/>...

**Doc. n°1 – Les Néerlandais en Thiérache : résidences secondaires, résidences principales, flux**



## **2 – Spécificités liées à l’insertion des Néerlandais en Thiérache**

### **2.1 - Des foyers de regroupement.**

Certaines communes s’avèrent plus propices à l’implantation des ressortissants néerlandais. Dans les communes de l’Ouest du pôle urbain de Guise, il y a peu ou pas du tout de résidences secondaires appartenant à des néerlandais. Par contre, on remarque le long de la vallée de l’Oise (communes de Proisy, Chigny et, en remontant vers le Nord jusque Iron) une certaine concentration de propriétaires néerlandais. L’étude de la vallée de l’Oise montre un gradient croissant du nombre de résidences secondaires appartenant à des Néerlandais d’ouest en est, de Guise vers Vervin, au fur et à mesure que l’on s’approche de la frontière belge et que l’on s’éloigne des agglomérations de St Quentin et de Laon, principaux pôles urbains du secteur.

Parmi les explications inventoriées lors de l’enquête réalisée, figure également le fait que ces lieux plus reculés et moins peuplés disposent d’un paysage plus plaisant, plus diversifié, avec bocage omniprésent.

La question de l’importance du nombre d’opportunités immobilières à l’échelle de chaque commune joue un certain rôle dans les stratégies d’achats. En effet, les ressortissants néerlandais ont tendance à se regrouper : lorsque c’est possible, ils achètent des demeures proches les unes des autres. Ils ont par conséquent tendance à se diriger vers des villages où plusieurs maisons sont à vendre en même temps.

Les Néerlandais achètent sur les conseils de personnes de leur connaissance ou sur les indications de revues spécialisées (cf. précédemment) ou encore dans des lieux préalablement reconnus à l’occasion d’un séjour touristique en chambres d’hôtes ou gîte rural. Ils achètent des maisons anciennes, souvent cédées suite à un décès ou abandonnées. Il faut alors rénover mais, généralement, ces biens sont habitables sans travaux. Ce sont principalement des maisons individuelles en brique, peu de fermes. Ces maisons sont de tailles variables : le prix est compris entre 70.000 et 150.000 € (chiffres 2004).

Ces nord-européens contribuent ainsi à protéger le patrimoine rural de la Thiérache même si, on le verra plus loin, ils font forcément monter de façon spectaculaire le prix de l’immobilier. Cependant, dans la commune de Marly-Gomont, on constate que certains ressortissants, bien que rares, construisent eux-mêmes leurs maisons, respectueux ou pas des règles de permis de construire.

### **2.2 - Un profil socio-culturel de type urbain.**

Dans la Communauté de commune de Guise, les premiers Néerlandais s’installent en 1993 et, depuis, l’augmentation des effectifs est régulière et stable (hormis en 1998 où une hausse plus importante a lieu) pour atteindre, en 2004, une trentaine de ressortissants sur les six communes concernées (Proisy, Marly-Gomont, Chigny, Malzy, Lavaqueresse et Iron). La tendance risque de se poursuivre dans les prochaines années. Ce sont généralement des personnes âgées de 40 à 60 ans. Ils viennent en couple sans enfants (déjà émancipés) : ces personnes s’inscrivent donc encore au sein de la population active aux Pays-Bas. On peut penser que les Néerlandais achètent et rénovent des maisons pour pouvoir y passer leur retraite. Par ailleurs, ces ressortissants font partie d’une classe sociale moyenne à aisée (« *les plus riches d’entre les pauvres* » d’après le Maire de Proisy). Ils sont de professions variées bien qu’on y note une majorité d’enseignants) Ils sont particulièrement cultivés et s’intéressent au patrimoine de la région.

D’après plusieurs témoignages, l’installation de ces étrangers se fait « discrètement » : on note en effet qu’ils ne se présentent pas toujours à la mairie et, en tout cas, ne partagent pas la vie des riverains. Les Néerlandais s’avèrent discrets voire même « invisibles » selon certains témoins. Il est vrai que la mentalité rurale et la langue constituent des obstacles majeurs. La

communication peut de ces deux points de vue, s'avérer difficile. Toutefois dans chaque foyer néerlandais, une personne au moins maîtrise suffisamment le français pour assurer le minimum de communication avec l'environnement, les autres se dispensant de l'apprendre du fait d'une installation en groupe et d'un mode de vie particulièrement autarcique. La fréquentation des fêtes villageoises ou autres activités collectives (kermesse, marchés aux puces, etc.) demeure marginale quand elle n'est pas simplement inexistante. Une nouvelle fois il n'est possible, à notre stade de réflexion, que d'en supposer les raisons : manque d'envie, de temps, crainte de s'y rendre.

### **2.3 – Une fréquentation surtout estivale.**

Dans la mesure où les maisons achetées sont, pour le moment, des résidences secondaires, les Néerlandais viennent en France selon leurs disponibilités et leurs envies, principalement de mars à octobre et de deux jours à deux semaines dans le mois. Ils y passent cependant davantage de temps pendant les congés scolaires et en juillet-août). Leurs principales activités sont les promenades- l'occasion de profiter du paysage, du calme et du patrimoine - à pied ou en vélo (transposition d'une tradition nationale néerlandaise), et le bricolage (restauration de leur propriété). D'après le témoignage d'un maire qui a tenu un gîte et qui connaît donc assez bien leurs habitudes, il leur arrive de s'aventurer hors des limites communales afin de faire quelques achats à Guise : ils semblent préférer le supermarché- sans doute mieux achalandé et plus anonyme- à la supérette du village, ou vont goûter à la gastronomie française dans quelques restaurants. Les habitants n'ont souvent pas d'avis tranché sur ces « étrangers » qu'ils trouvent « polis », « discrets », « sympatiques ». Ils n'ont cependant pas la volonté de mieux les connaître.

## **3 – Conséquences économiques, sociales et identitaires des implantations néerlandaises en Thiérache**

### **3.1 – Conséquences positives : préservation du patrimoine rural et renouveau démographique.**

L'arrivée de populations étrangères en Thiérache compense le déclin (Doc. n°2) de la population locale. L'implantation de ces ressortissants européens permet la conservation du patrimoine rural local et contribue à sauver des maisons vouées autrement, après une plus ou moins longue période d'inoccupation, à la démolition. Les élus interrogés sont unanimes pour souligner que ces nouveaux arrivants restaurent les biens acquis dans le respect de l'architecture locale, contribuant ainsi à valoriser le patrimoine bâti rural ou, du moins, à enrayer la spirale de son abandon (Doc n°3). Les acheteurs étrangers font figure d'ultime espoir pour ces maisons délaissées. Les biens immobiliers qui étaient, il y a encore quelques années, invendables, sont aujourd'hui rachetés par des ressortissants européens, ceux-ci préférant rénover le patrimoine ancien plutôt que faire bâtir. L'argument d'un prix d'achat plus bas explique en partie ce choix, les maisons achetées disposant souvent d'une faible valeur patrimoniale intrinsèque. Les élus rencontrés affirment que toute maison mise sur le marché sur une des communes de la Communauté de Guise, est rachetée très rapidement par des Néerlandais, essentiellement pour des résidences secondaires. Dans les communes du territoire étudié, toutes les résidences secondaires appartiennent à des néerlandais.

## Doc. n°2 - Une population en déclin

	Population 1999	Population 1990	Population 1982	Tx d'accr. Population 1982-99 (%)
<b>Chigny</b>	161	175	161	0,00
<b>Iron</b>	225	284	287	- 21,60
<b>Lavaqueresse</b>	209	224	256	- 18,35
<b>Marly-Gomont</b>	429	464	420	- 0,02
<b>Proisy</b>	293	309	363	- 19,28

### 3.2 – Conséquences négatives : envolée des prix et repli communautaire.

a) Un marché immobilier rendu peu à peu inaccessible aux Français.

L'arrivée en France de ces populations néerlandaises contribue à l'envolée des prix, à tel point qu'aujourd'hui l'explosion des prix immobiliers ne permet plus aux habitants du territoire qui le désirent d'acheter une maison, d'où l'émergence d'une rancœur voire d'un sentiment de colère, certes encore retenu, de la part des élus et des habitants. Ce phénomène non spécifique à la Thiérache pose la question des seuils d'acceptabilité de communautés étrangères au sein d'un groupe identitaire homogène et d'implantation ancienne. Pour les Néerlandais, les prix demeurent abordables (la densité de population aux Pays-Bas est corrélée aux prix du foncier et de l'immobilier). Ainsi en France, en 2000, le prix moyen des terres agricoles était de 3.700 € par hectare contre 46.500 € aux Pays-Bas (record européen). Il est donc tentant pour ces personnes d'émigrer en France. Dans certaines communes d'accueil, le fort pouvoir d'achat des Néerlandais a contribué à doubler les prix immobiliers.

La question du développement des territoires, omniprésente dans le discours des acteurs locaux (élus et responsables de structures de développement) ne doit pas quant à elle masquer la réalité.

### Doc. n°3 - Un parc immobilier sur le chemin de la déshérence

	Logement total		Résidences secondaires			Logements vacants		
	Nbr total de logements (1999)	Evol. 1990-1999 (%)	Nbr de résidences secondaires	% de l'ensemble des logements	Evol. 1990-1999 (%)	Nbr de logements vacants	% de l'ensemble des logements	Evol. 1990-1999 (%)
<b>Chigny</b>	92	-2,1	20	21,7	-13,0	8	8,7	+166,7
<b>Iron</b>	114	-3,4	7	6,1	-36,4	9	7,9	+12,5
<b>Lavaqueresse</b>	107	-0,9	17	15,9	-15,0	8	7,5	-33,3
<b>Marly-Gomont</b>	225	-3,4	31	13,8	-27,9	17	7,6	-10,5
<b>Proisy</b>	165	+5,1	20	12,1	-35,5	26	15,8	+116,7

b) Vers la juxtaposition de deux communautés.

Un autre problème associé à l'arrivée de Néerlandais dans la Communauté de communes de Guise est bien celui des résidences secondaires qui ne créent pas de dynamique économique et sociale dans les villages. Les Néerlandais ne séjournent dans leur résidence en France que pour un laps de temps assez court (entre 2 jours et 2 semaines environ), et déclarent importer la plus grande partie de ce dont ils ont besoin de leur pays (des matériaux de construction jusqu'à la nourriture). Ils ne participent donc pas à l'économie locale ce qui provoque dans les communes de vives réactions.

Par ailleurs, ils ne semblent pas, ou peu, participer à la vie sociale de leur commune d'implantation. La localisation de la plupart de leurs maisons, en dehors et/ou à l'extrémité des

villages, peut renforcer cette hypothèse. A Chigny, les étrangers se sont installés à plusieurs dans une même rue, formant une communauté à part dans le village. Une différence de mode de vie qui tient sans doute moins, - c'est une hypothèse de travail -, à la différence de nationalité et de langue qu'à une différence de niveau socio-culturel général et au contraste ici plus particulièrement exacerbé opposant population citadine et population rurale.

On peut supposer que si les étrangers venaient à s'installer durablement sur le territoire et non plus pour des séjours plus ou moins longs, cela pourrait redynamiser ces communes sur les plans tant économique que culturel. En d'autres termes, l'intégration des Néerlandais ne peut se développer que si leur résidence, aujourd'hui secondaire, devient principale. Certains pourraient s'installer définitivement en France d'ici quelques années une fois l'heure de la retraite venue, mais aucun jeune couple ne s'installe (encore ?) dans ces communes.

## **Conclusion :**

L'ensemble des types d'espaces se succédant depuis la ville-centre jusqu'au monde rural, forme un modèle descriptif classique progressivement remis en cause par l'émergence de nouvelles centralités prenant appui sur la généralisation de l'usage de l'automobile<sup>5</sup>, l'étalement urbain, l'exurbanisation d'activités et de fonctions autrefois implantées en ville, la diffusion spatiale des pratiques de loisirs et de tourisme ou l'acquisition de résidences secondaires.

Au schéma morphologique classique d'une ville enveloppée de cercles concentriques nettement circonscrits, tend à se substituer un ensemble de lieux, spatialement discontinus, plus ou moins spécialisés, homogènes et étendus, reliés les uns aux autres par des liens privilégiés. La distance topologique n'explique plus tout. De l'edge-city clairement circonscrite à l'étalement diffus de la métropole sur sa périphérie lointaine, l'« économie d'archipel »<sup>6</sup>, conséquence de la métropolisation, perturbe le schéma classique. La multi-appartenance des populations, qu'elle soit de nature sociale, culturelle, professionnelle, remet en cause, dans ses fondements territoriaux, le schéma classique.

L'implantation de ressortissants européens en Thiérache illustre à sa manière ce bouleversement. Elle connaît un développement rapide depuis le début des années 1990 à l'instar de ce qui se passe dans d'autres régions françaises. Ce type d'implantation est susceptible de prendre une dimension plus importante dans les prochaines années, au regard de la multiplication des nouvelles agences immobilières et de l'accroissement du flux.

Pourtant, la Thiérache est loin d'être la région la plus convoitée par les étrangers européens. Ce sont les régions du sud de la France et l'Ile-de-France qui attirent le plus, notamment de personnes âgées (la Provence, Alpes, Côte d'Azur accueille 17.5% des étrangers de l'Union Européenne âgés de 60 ans et plus, le Languedoc Roussillon en accueille lui environ 12%). La Thiérache ne serait-elle alors qu'une étape dans une stratégie résidentielle dont le moteur serait non seulement la course au vert mais également l'héliotropisme ? Dans ce cas, le patrimoine rural de Thiérache pourrait, en raison d'un différentiel très important de pouvoir d'achat, être en quelque sorte confisqué par les Néerlandais, ceux-ci achetant puis revendant exclusivement à d'autres néerlandais, par le biais d'agences spécialisées, à l'instar de ce qui se produit déjà dans d'autres régions françaises (sud-ouest en particulier). L'organisation de filières de mieux en mieux organisées contribue d'ores et déjà à mettre en place ce jeu de dominos territorial.

Le développement économique des territoires induit par l'arrivée souvent massive et soudaine de populations étrangères ne doit pas non plus faire illusion. Le « développement local » lié à la présence de ces nouvelles populations, encore peu visible ici, bénéficie d'ailleurs avant tout à ces mêmes populations étrangères (aides à l'installation, dégrèvements fiscaux, emplois générés...). Cette marchandisation du patrimoine rural français dans une Europe sans frontières contribue à la hausse générale des prix et marginalise progressivement une partie croissante de

---

<sup>5</sup> Mais pour combien de temps encore, compte tenu de l'augmentation accélérée du prix du carburant ?

<sup>6</sup> VELTZ (P) 1996, « Mondialisation, villes et territoires: l'économie d'archipel », Paris, PUF, Coll. économie en liberté.

la population originaire du territoire (les classes moyennes et populaires), sur le plan économique (elle ne peut plus se loger), culturel (l'interaction culturelle demeure souvent un vœux pieux) et enfin territorial (partir ou se résigner à devenir un « indien »).

Le traité de Maastricht sur l'Union européenne (1992) offre aux ressortissants des pays de l'Union la possibilité de prendre part aux élections locales, non pas seulement comme électeurs mais également comme élus<sup>7</sup>. La perspective d'une inflation du nombre de Néerlandais dans certaines communes ne doit pas être sous-estimée. Ses conséquences en terme politique pourraient à la limite entériner *in fine* une coupure culturelle qui oppose cette population étrangère à la population autochtone en imposant par le biais des urnes un modèle culturel en rupture. L'insertion d'enclaves identitaires pourrait être vécue comme une balkanisation territoriale par les classes moyennes et populaires d'implantation ancienne.

Si « gouverner c'est prévoir », alors la question du développement territorial lié à l'arrivée de ces populations n'est pas réglée. Au-delà de courants de pensée parfois dogmatiques et manichéens relatifs à cette question sensible, c'est la question des modalités précises de l'accompagnement à long terme<sup>8</sup> de ces flux qui interpelle, si ce n'est le décideur, au moins le chercheur en géographie et urbanisme, tant leurs conséquences économiques, sociales, culturelles et spatiales sur la vie quotidienne des populations anciennement implantées sont profondes.

Les recherches relatives à la perception de ce mouvement, susceptible d'être perçu comme une colonisation silencieuse par les populations d'implantation ancienne demeurent en particulier peu nombreuses... La réflexion prospective reste quant à elle confidentielle et marginale. La gestion durable d'une mixité socio-spatiale en plein bouleversement voire d'un « choc des cultures »<sup>9</sup> est pourtant bien au coeur du débat.

#### Bibliographie :

- ASCHER (F) 1995, « Métapolis ou l'avenir des villes », Paris, Ed. O. Jacob, 346p  
Association des maires ville et banlieue de France 1999, « Les nouvelles frontières de la ville ; Banlieues, centres, périphéries », Noisy-le-Grand, Actes du 13<sup>e</sup> congrès, CERTU, Débats n°24, avril, 132p  
BASTIE (J), DEZERT (B) 1991, « La ville », Paris, Masson, 413p  
BAUD (P), BOURGEAT (S), BRAS (C) mai 1995, « Dictionnaire de géographie », Paris, Hatier, 432p  
BOYER (J-C) 1994, « Pays-Bas, Belgique, Luxembourg », Paris, Masson, 255p  
BRUNET (R), FERRAS (R), THERY (H) 1993, « Les mots de la géographie, dictionnaire critique », Paris, Reclus-La Documentation française, 3<sup>ème</sup> éd.  
DAVEZIES (L), GOUJARD (A), VAYSSIERE (B) 2001, « Les investissements étrangers réalisés sur le territoire national en matière d'immobilier de loisir », Université de Paris 12, Université de Savoie  
GEORGE (P) 2000, « Dictionnaire de la géographie », Paris, PUF, 7<sup>ème</sup> édition, 512p  
HUNTINGTON (S) 2004, « Qui sommes nous ? Identité nationale et choc des cultures », Paris, Odile Jacob, 397p  
MIRLOUP (J) 2002, « Régions périmétropolitaines et métropolisation », Orléans, Presses universitaires d'Orléans, 303p  
VELTZ (P) 1996, « Mondialisation, villes et territoires: l'économie d'archipel », Paris, PUF, Coll. économie en liberté  
Village, Janvier/février 2004

- Article achevé de rédiger en mai 2006 -

---

<sup>7</sup> Article 8B du traité de Maastricht devenu Article 19 après signature du traité d'Amsterdam (2 octobre 1997).

<sup>8</sup> Voire de contrôle ?

<sup>9</sup> Cf. HUNTINGTON (S) 2004, « Qui sommes nous ? Identité nationale et choc des cultures », Paris, Odile Jacob, 397p