



Le Réseau

# DYNAMIQUES TERRITORIALES : ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Synthèse des contributions au  
questionnaire.



# GROUPE « Dynamiques territoriales »

## Séance N°1 consacrée à l'attractivité résidentielle (23 avril 2019)

### 1| SYNTHÈSE DE L'EXPLOITATION DU QUESTIONNAIRE

Lors de la séance du 23 avril 2019 consacrée à l'attractivité résidentielle, un questionnaire a été distribué et renseigné par les participants. Le présent document constitue une synthèse des matériaux collectés, soit une vingtaine de questionnaires et des échanges en salle.

Les participants étaient invités à répondre à quatre questions :

- Quelles notions associer à l'attractivité globale d'un territoire ?
- Quels liens entre attractivité et compétitivité d'une part et attractivité et qualité de la vie d'autre part ?
- Quels enjeux pour l'attractivité résidentielle ?
- Quelles politiques d'attractivité vis à vis des populations ?

#### 1.1| La notion d'attractivité en question

L'attractivité des territoires apparaît comme un concept multidimensionnel. Elle est généralement assimilée à la capacité d'un territoire à attirer mais aussi à retenir des populations, des entreprises, des revenus, des capitaux, de la main d'œuvre. La force d'attraction d'un territoire s'identifie à sa capacité à capter ces différents types de ressources. Elle est à l'origine de mouvements et la mesure de son intensité se fait à travers l'analyse des flux entrées-sorties des personnes et des entreprises.

Si pendant longtemps l'attractivité a été appréhendée principalement comme la capacité à attirer, nombre de participants soulignent que l'attrait d'un territoire doit inclure le désir de rester durablement. Attirer c'est bien, mais conserver n'est-ce pas mieux ? s'interroge un participant : « *Ne faut-il pas réfléchir aux conditions de maintenir les populations et les activités sans vouloir à tous prix en attirer d'autres ?* »

Le constat est fait que les territoires sont conduits à une concurrence exacerbée dans un jeu le plus souvent à somme nulle. La compétition entre territoires engendre des effets négatifs et des surinvestissements non nécessaires.

## 1.2| L'attractivité a ses vertus ... et ses effets indésirables.

Elle est source de nouvelles richesses, symbole de dynamisme, porteuse d'une bonne image du territoire. Si le niveau d'attractivité est déraisonné et déraisonnable, il provoque des effets pervers.

Ainsi, il est souligné qu'une attractivité trop forte peut induire des effets négatifs concernant à la fois les habitants (augmentation des prix de l'immobilier, perte de cohésion sociale, difficultés à se déplacer...) et le territoire (urbanisation à outrance, altération des paysages, augmentation de la pollution atmosphérique, détérioration du cadre de vie...)

Un territoire attractif est d'abord considéré comme un territoire où il fait bon vivre et où la qualité prime.

Le sentiment dominant est que les décideurs doivent fixer le juste niveau de développement en fonction de la capacité du territoire à assimiler sa croissance. Il faut alors décider du niveau d'attractivité souhaité en veillant à :

- Préserver les équilibres sociodémographiques ; entre habitat et économie, urbanisation et espaces naturels...
- Promouvoir une attractivité inclusive afin qu'elle soit pérenne,
- Créer des cercles vertueux alimentant l'attractivité.

Le défi à relever est de fixer les points d'équilibre entre la croissance et la capacité du territoire à l'assimiler sans détériorer les facteurs d'attractivité qui la nourrissent. En bref, si le terme d'attractivité porte en lui un sens positif, il convient de lui donner un cadre dans la définition de la stratégie d'attractivité, tout territoire doit se poser les questions suivantes :

- Pour qui être attractif ?
- Pourquoi et comment ?
- Et pour combien de temps ?...

## 1.3| L'attractivité au service de la compétitivité des territoires... et vice-versa

« *Etre attractif pour un territoire suppose qu'il soit compétitif* » annonce comme postulat un participant qui précise tout de même qu'il faut que les territoires réfléchissent en termes de complémentarité et non de concurrence. La compétitivité d'un territoire renvoie surtout à son efficacité économique et à sa capacité à valoriser ses avantages comparatifs. L'attractivité favorise la compétitivité des territoires et plus un territoire est compétitif, plus il est attractif. Les facteurs de compétitivité les plus cités sont la dynamique de l'emploi et l'innovation. Ils sont considérés comme les principaux vecteurs de création de richesse. Pour certains, évoquer la compétitivité d'un territoire, c'est aussi parler marketing territorial. En ce sens, il appartient à chaque territoire de définir stratégiquement son positionnement. D'autres pensent que la compétitivité ne tient pas compte de la qualité de vie. Et que trop de compétitivité peut être à termes mortifère pour la qualité de vie et par induction pour l'attractivité.

## 1.4 | L'attractivité doit produire de l'excellence et ne pas altérer la qualité de vie

D'une manière générale, il est considéré que la qualité de vie joue positivement sur l'attractivité. En retour, l'attractivité doit produire de l'excellence et plus de qualité de vie. Or, il est souvent constaté que l'hyper attractivité agit négativement sur la qualité de vie. Une attractivité mal maîtrisée peut provoquer de l'exclusion sociale, de la pollution, la détérioration du cadre de vie... C'est pourquoi, il convient de fixer un seuil à l'attractivité pour ne pas altérer la qualité de vie des habitants.

## 1.5 | Attractivité économique VS attractivité résidentielle

*Le volet résidentiel de l'attractivité est-il aussi déterminant que les volets économiques et de rayonnement ?*

L'avis dominant est que l'attractivité ne peut se réduire aux fonctions économiques. Selon certains, si un territoire n'est pas attractif au plan résidentiel, il ne peut pas se développer économiquement. Aussi, il est majoritairement considéré que l'attractivité résidentielle est aussi déterminante que l'attractivité économique. En d'autres termes, les deux types d'attractivité sont indissociables l'un de l'autre. Un territoire qui attire par sa croissance économique doit être en mesure de fournir des logements adaptés à tous les types d'habitants. Il est mentionné que l'attractivité résidentielle a des impacts forts sur la structure démographique mais aussi sur l'économie. Et de rappeler que les habitants sont aussi des consommateurs, de la main d'œuvre et des usagers !

Par ailleurs, le territoire est un support d'identité et constitue un lieu qui doit garantir la qualité de vie aux habitants. La qualité de l'offre résidentielle est d'ailleurs de plus en plus prise en compte par les entreprises souhaitant s'y implanter.

## 1.6 | Des politiques d'attractivité résidentielle axées sur des populations ciblées ?

Les techniques de marketing territorial intègrent souvent la mise en place de stratégies de segmentation des populations à attirer. Les territoires peuvent rechercher à attirer des types de population selon les classes sociales (aisées, défavorisées), les classes d'âge (jeunes, retraités) ou les types de ménages (personnes seules, étudiants, familles avec enfants..). Dans un contexte de vieillissement de la population, les jeunes actifs constituent un type de population que nombre de territoire cherchent à attirer. Au sein de cette catégorie, on note l'intérêt récent porté aux « makers », jeunes actifs attentifs à l'ère du temps, aux nouvelles technologies, à l'innovation. Ils sont censés apporter de la valeur ajoutée au territoire qui les accueille.

D'une manière générale, l'avis le plus répandu est de ne pas axer la stratégie résidentielle sur des populations ciblées afin de ne pas déséquilibrer la structure démographique. Et s'il y a ciblage sur un type de population, c'est

justement pour corriger un déséquilibre constaté. Sur ce point, il est mis en avant la préservation des équilibres des populations mais aussi des activités.

Mixité ou spécialisation ? Un choix difficile à faire affirme un participant. Une question politique qui renvoie à l'arbitrage à faire entre mixité sociale et recherche exclusive d'attraction des catégories les plus aisées....

## 2| COMPILATION DES REponses AU QUIZZ ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

### 1- Selon vous, qu'est-ce que l'attractivité (globale) d'un territoire ?

*Quelle notion, sous quel angle objectif l'appréhender ?*

*Quelles ressources faut-il fixer durablement ?*

*Quels sont les ressorts de l'attractivité ?*

*Faut-il qu'un territoire soit à tout prix attractif ? En d'autres termes, quelles sont les vertus et les effets indésirables de la croissance....*

L'attractivité peut être mesurée par :

- Les taux d'entrants et de sortants d'un territoire
- Les transferts d'établissements (entrées et sorties)
- Le niveau d'attachement et de satisfaction des présents et notamment des installés récemment
- Les créations d'entreprises (attire du territoire)
- Des ressources à fixer durablement (à ne pas laisser disparaître)
  - L'emploi,
  - Les projets collectifs partagés innovants allant dans le sens de l'histoire
  - Une offre de logements et de transports en commun
  - Une capacité à favoriser les nouvelles formes de sociabilité
  - Des comportements plus respectueux de l'environnement,
  - Une société permettant aux plus pauvres de vivre mieux et aux riches de vivre sans dégrader l'environnement

Une attractivité trop forte a des effets pervers sur le logement, le transport, la pollution...de façon évidente. De même, le développement économique ne doit pas être pensé « à tout prix » mais dans une perspective respectueuse. Ce, même si l'emploi reste la voie privilégiée de l'appartenance sociale aujourd'hui, mais laquelle ? Tous les emplois ne permettent pas un mode de vie satisfaisant, un accès évident, des sociabilisations de proximité.

-----  
Ressources à fixer durablement :

- L'emploi : attirer des entreprises par création de pôles d'activité, des subventions,
- La qualité de vie : environnement (parcs, espaces verts, urbanisme maîtrisé)
- Maîtriser les prix des logements,

- L'offre culturelle
- Ressorts de l'attractivité :
- L'emploi et le niveau des salaires : entreprises rémunératrices, pas que du tourisme,
  - La maîtrise de la consommation de l'espace, du logement

Un territoire doit être attractif mais pas à tout prix. Le sentiment de bien-être est primordial.

Les vertus de la croissance = emploi, offre commerciale et culturelle.

Les effets négatifs de la croissance : augmentation des prix des logements, urbanisation à outrance, densification, les embouteillages et les trajets prolongés lorsqu'on veut vivre dans le calme.

-----

Un territoire attractif c'est un territoire où il fait bon vivre, où le qualitatif prime ; présence d'écoles et des services à proximité, d'une nature mise en valeur: jardins...

Un territoire ne doit pas à tout prix être attractif car il peut devenir surpeuplé par la densification des constructions, ce qui pourrait être néfaste au territoire. La croissance forcée peut provoquer la saturation des réseaux routiers.

- Attractivité économique : la création d'entreprise et d'emploi,
- L'attractivité résidentielle : le cadre de vie, la desserte en transports, les commerces, les équipements, le coût maîtrisé du foncier.

Etre attractif à tout prix n'est pas une bonne chose. Il faut tendre vers une croissance modérée de la population, préserver l'équilibre entre habitat et espaces verts.

L'attractivité d'un territoire doit se définir selon les attentes de la population. Si l'on se fixe des publics cibles il faut assurer un cadre de vie stable, des équipements publics performants et une mobilité fluide permettant d'atteindre cet objectif.

Ainsi, les territoires doivent mettre en place des projets structurants permettant la venue d'entreprises. Pour cela, il faut créer des pépinières d'entreprises, d'incubateurs, bien gérer les parcs d'activité.

Sans stratégie en matière d'attractivité, un territoire court le risque de se marginaliser.

Etre attractif, c'est la capacité d'attirer des personnes, des entreprises, des capitaux. Mais c'est aussi la capacité à garder, à retenir sur le territoire les talents, les entreprises etc.

Pour cela, il faut développer les aménités. La qualité de vie occupe une place de plus en plus importante dans le paradigme de l'attractivité.

Il faut prendre en compte l'environnement, la question de la pollution, l'offre de santé, la sécurité, le ressenti de la population et des entreprises sur l'attractivité, le niveau d'éducation.

Un territoire se doit d'être attractif mais il est clair de savoir sur quel socle s'appuie l'attractivité et quel niveau d'attractivité est souhaité. L'attractivité doit être inclusive si on veut qu'elle soit pérenne.

La mesure de l'attractivité repose sur la perte ou le gain d'habitants, d'emplois et d'entreprises.

Les ressources à développer :

- Des commerces bien localisés,
- Une consommation faisant une place importante à la production locale, le bio.
- Des équipements en nombre et bien localisés.

Les ressorts de l'attractivité sont liés à la qualité de la vie. La compétition entre territoires engendre des effets négatifs et des surinvestissements non nécessaires.

L'attractivité globale d'un territoire consiste à avoir un poids économique fort. Un nombre élevé d'entreprises de taille importante ou des PME en forte croissance représentent un indicateur d'attractivité des territoires. L'implantation de nouvelles entreprises – notamment étrangères - constitue un véritable effet levier. Il en résulte la création de richesse.

Les effets indésirables de la croissance sont l'augmentation des prix, l'augmentation des inégalités et la détérioration de la qualité de vie.

L'attractivité d'un territoire, c'est son rayonnement, sa capacité à attirer de nouveaux habitants, des touristes, des entreprises, des créations culturelles, des personnes de tous âges. Les angles d'attaque de l'attractivité peuvent être antinomiques. Par exemple quand la mer ou la montagne constituent un élément fort de la qualité de vie, la sur fréquentation touristique peut contribuer à dénaturer le territoire avec un impact négatif fort sur la qualité des paysages. C'est là un effet indésirable et pervers de la croissance économique et démographique.

L'attractivité d'un territoire peut avoir un lien avec compétitivité, mais pas uniquement. Par exemple, Rome et Venise sont attractives par leur patrimoine même si elles ne créent pas de richesse économique, ni d'emplois qualifiés durables.

L'attractivité globale d'un territoire c'est la capacité à attirer et à conserver des populations et des activités. Celle-ci peut être appréhendée à travers les flux d'entrants et de sortants tant au point de vue sociodémographique qu'économique.

Il faut être attractif mais pas à n'importe quel prix. Il faut que les attractivités économiques et résidentielles soient en adéquation. Il faut attirer des populations à la condition que l'économie locale soit en mesure d'offrir des emplois.

Attention à l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier.

C'est le processus par lesquels les activités et les populations viennent s'installer sur un territoire. Pour appréhender l'attractivité, il faut des données relatives à :

- La démographie : solde migratoire,
- L'économie : emploi, créations d'entreprises par secteurs économiques,
- Les grands équipements : hôpitaux, infrastructures de transport, écoles, services sociaux,

Un territoire sera attractif s'il conserve de bonnes conditions de vie : emploi, logement, transports...

L'attractivité n'est pas l'alpha et l'oméga du territoire.  
Ne faut-il pas réfléchir aux conditions pour maintenir les populations et les activités sans vouloir à tous prix en attirer d'autres ?  
-----

C'est une notion subjective mais on connaît les ressorts de l'attractivité :

- La qualité de vie
- L'accès à l'emploi et aux services
- La qualité environnementale
- Les transports
- la culture

L'attractivité d'un territoire doit permettre d'en préserver l'équilibre social et économique. Les ressorts dépendent de l'objectif en termes de population, d'usagers que l'on souhaite attirer sur le territoire.

Ainsi, le SRADDET cible des populations jeunes avec en accompagnement la réalisation de logements à coût accessible. Autre objectif : l'accès à l'emploi et à la formation.

Question à se poser en préalable : l'attractivité est-elle la capacité à attirer ou à retenir ?

Les ressources sont de plus plusieurs types :

- Humaines
- Entreprises
- Alimentation

Il faut créer des cercles vertueux en attirant des entreprises afin de créer des emplois et attirer les populations.

Le bien-être est aussi un ressort important de l'attractivité.

Etre attractif à tout prix : non.

- Si trop gros flux d'arrivants et peu d'emplois créés → augmentation du chômage
- La pollution, autre effet indésirable.

Objectivement, l'attractivité globale d'un territoire peut être appréhendée par le nombre d'entrées et de sorties des entreprises et des habitants ainsi que par l'évolution de l'emploi.

Un territoire attractif est un territoire qui se développe, qui évolue mais qui risque la saturation.

Attractivité = capacité à attirer et à retenir durablement et à capter les investissements.

L'attractivité peut être appréhendée à travers plusieurs angles d'attaque : résidentielle économique, financières (investissements), en bref il faut intensifier les flux entrants-sortants.

L'enjeu est de définir les points d'équilibre entre la croissance et la destruction des facteurs d'attractivité qu'elle entraîne.

L'attractivité renvoie à :

- L'économie et l'emploi
- La démographie et la mobilité résidentielle

- Le cadre de vie, le climat et les paysages
- Le tourisme,

Ressources à fixer durablement :

- Le littoral, la mer,
- La faune et la flore,
- Les territoires agricoles.

Les ressorts de l'attractivité :

- Une politique durable des ressources,
- Des conditions de vie et d'emploi pour tous,
- La cohésion sociale
- La capacité à s'adapter au changement,
- Faire des documents d'urbanisme assurant la régulation

Notion comportant de nombreux angles d'attaque :

- Mobiliser les indicateurs,
- Prendre en compte les aspects « symboliques » : image, identité, « sentiment de »
- Des ressources à fixer : les hommes, les entreprises, les ressources naturelles ;
- Les dynamiques de projet

Les ressorts de l'attractivité, c'est d'abord de permettre l'accueil des entreprises (Plu). Il est temps de privilégier le grand commerce de périphérie au détriment du commerce de proximité afin d'éviter la dévitalisation des centres villes.

L'attractivité, c'est l'intérêt d'une personne, d'une structure, d'une entreprise à s'implanter sur une zone géographique.

Les indicateurs de mesure :

- Taux d'emploi
- Indice de qualité de la vie,
- Pollution atmosphérique
- Culture et divertissement
- Accessibilité

Les vertus de l'attractivité → apportent de la richesse, du dynamisme, du « bon vivre et bien travailler ».

Effets indésirables : si l'attractivité est mal évaluée, si elle ne répond pas à une planification raisonnée et raisonnable, elle court un certain nombre de risques : surpopulation, pollution de l'air, conflits sociaux, incivilités...

Le terme d'attractivité porte en lui un sens positif. Mais rapidement, on associe des questions concrètes :

- Pour qui être attractif ?
- Pourquoi et comment ?
- Pour combien de temps ?

Faut-il viser un équilibre ou opérer un choix stratégique fort en direction d'un type de population ?

L'attractivité d'un territoire se décline en plusieurs parts :

- L'emploi
- Les moyens de déplacements
- La diversité des activités économiques
- Le cout de la vie
- L'accès au logement
- L'éducation, la culture, le sport, la santé.

Les ressorts de l'attractivité :

- Une main d'œuvre qualifiée
- Un cout limité de l'aménagement local
- Des moyens de transport collectifs.

Il faut savoir doser le développement économique d'un territoire.

2- Selon vous, quels sont ses liens avec

- La compétitivité des territoires ?

*La compétitivité d'un territoire dépend de ses avantages comparatifs en termes de coût des facteurs de production, de capacité à innover et à créer des richesses (emplois notamment*

- La qualité de vie

*Est-ce que l'attractivité agit sur la qualité de vie d'un territoire ? Si oui, comment ? En bien ou en mal ???*

Compétitivité des territoires et qualité de vie agissent évidemment sur l'attractivité d'un territoire. Inversement, ces deux notions peuvent entraîner des effets pervers notables au fil du temps :

- Précarité et conditions d'emploi difficiles,
- Chômage d'importation,
- Conditions de logement délicates
- Dégradations environnementales,
- Complexification des transports

-----  
Beaucoup de points communs. Toutefois, la compétitivité ne tient pas compte de la qualité de vie et du sentiment de bien-être qui semble primordial.

Un territoire « durable » est un territoire où la qualité de la vie et la compétitivité vont de concert ; ce qui suppose une croissance et une urbanisation maîtrisées avec le souci de préserver :

- L'environnement : espaces verts, espaces aérés,
- La qualité des logements : bruit, urbanisation,
- Les emplois de qualité, biens rémunérés,
- La qualité des transports en commun,
- Une offre de formation suffisante et adaptée.

-----  
L'attractivité ne doit pas s'inscrire dans le cadre d'une compétitivité entre territoires mais s'appuyer sur un plan stratégique à grande échelle. Il convient de mettre en valeur et d'exploiter le potentiel de chaque territoire. Et de rechercher l'équilibre et les interrelations entre territoires.

La recherche et l'innovation sont de bons leviers pour créer de la richesse et du bien-être dans la ville.

Un des effets néfastes d'une trop grande attractivité, c'est l'afflux de populations, des prix du foncier qui montent, les terrains disponibles qui se font rares, une urbanisation démesurée au mépris parfois des espaces végétalisés, naturels. Et in fine, la pollution industrielle et celles engendrée par le trafic routier.

La compétitivité, c'est d'abord le développement de l'emploi.

Evoquer la compétitivité d'un territoire, c'est parler de marketing territorial. Chaque territoire doit définir stratégiquement son positionnement. Il doit prendre en compte son offre foncière (large) et son cadre de vie.

La qualité de vie est effectivement en lien avec l'attractivité. La tendance récente montre que les ménages recherchent à s'installer durablement dans les territoires de province bien desservis (TGV). Il faut être vigilant aux effets de ces migrations notamment sur le prix du foncier et éviter les effets inflationnistes.

Etre attractif pour un territoire suppose qu'il soit compétitif. Il faut d'avantage réfléchir en termes de complémentarités entre territoires. L'attractivité est malheureusement trop tournée vers la volonté d'attirer des talents, les entreprises, les touristes. On a tendance à oublier la qualité de vie pour les habitants qui y sont déjà... Or, il faut d'abord éviter que les habitants partent !

La qualité de vie est souvent définie pour les touristes qui ne restent pas sur le territoire. Dans ce cas, l'économie touristique génère des effets négatifs : hausse des loyers, de la pollution (croisiéristes) ville-musée...

Un territoire qui néglige la qualité de vie ne peut pas être durablement attractif.

La compétition entre territoires génère plus d'effets négatifs que positifs. Ainsi, dans les années 80, l'obsession des communes à avoir toutes leur zone d'activité a été néfaste.

L'attractivité est directement liée à la compétitivité. Un territoire ne peut pas être durablement attractif sans être compétitif. Les coûts de facteurs de production ou la capacité à innover sont des avantages comparatifs essentiels.

L'attractivité a une conséquence directe sur la qualité de vie d'un territoire. Si les salaires ne suivent pas l'inflation et l'augmentation des prix des biens et des services, la qualité de vie se dégrade.

L'attractivité territoriale peut être un facteur de compétitivité si les populations entrantes et les acteurs économiques sont en mesure de créer des richesses nouvelles.

L'attractivité agit sur la qualité de vie car elle a des incidences sur l'habitat, la mobilité, les équipements..

L'attractivité amène souvent à la compétitivité entre territoires. Il faut plutôt cultiver les complémentarités entre territoires que les concurrences mais cela n'est pas toujours « politiquement correct ».

Un territoire attractif et compétitif suppose que le territoire dispose d'infrastructures et de services de soutien en développement économique et à l'innovation.

La qualité de vie est un concept complexe qui contribue fortement à l'attractivité d'un territoire.

Pour demeurer attractif, un territoire se doit de veiller à l'équilibre entre compétitivité et qualité de vie.

Dans le domaine économique, la concentration et la spécialisation ne sont pas toujours des gages d'attractivité globale et de compétitivité.

Une bonne qualité de vie va permettre un facteur déterminant pour retenir sa population et éventuellement pour en attirer d'autres.

La qualité de vie joue positivement sur l'attractivité. Mais inversement, l'attractivité risque de jouer négativement si l'afflux de populations nouvelles se fait au détriment des populations présentes.

La compétitivité d'un territoire est le moteur de l'attractivité. Celle-ci joue sur la qualité de vie qu'elle peut améliorer, sous réserve que les besoins ne dépassent pas les ressources disponibles. Elle peut également nuire à la qualité de vie si elle est privilégiée à l'humain.

La compétitivité peut être mortifère à terme

Une attractivité bien ciblée peut accroître la compétitivité d'un territoire. Si une attractivité génère des flux incontrôlés, elle peut être néfaste en entraînant la distorsion dans le champ concurrentiel, le système financier, le marché du travail.

La qualité de vie, vecteur d'augmentation de l'attractivité.

Disposer de toutes les conditions nécessaires favorables pour les actifs et les entreprises pour être compétitif.

La qualité de vie est un enjeu important pour maintenir et créer des emplois. Elle doit être adaptée à tous les types de population au regard de leurs ressources : logement social, transports, offre pour les familles.

Un exemple de stratégie de compétitivité est d'attirer des talents suppose que le territoire offre une bonne qualité de vie.

Fixer des emplois, des richesses humaines suppose d'offrir un bon cadre de vie

Pour être attractif, un territoire doit être compétitif. Et la qualité de vie est un élément qui permet de rendre le territoire plus attractif.

Cependant, il faut fixer un seuil à l'attractivité pour éviter la saturation et les impacts négatifs sur la qualité de vie : prix excessifs, difficultés d'accès à l'emploi, à se déplacer...

Une très forte compétitivité d'un territoire ne garantit pas toujours l'attractivité. Si elle crée beaucoup d'emplois et que le prix de l'immobilier explose, cela oblige les salariés à aller habiter loin et perdre beaucoup de temps dans les transports.

La compétitivité d'un territoire est la capacité à recevoir des entreprises. Il faut savoir faire une articulation entre les spécificités d'un territoire, et les mettre en valeur. L'attractivité d'un territoire, c'est sa capacité à mettre en valeur ses spécificités.

Le taux d'emploi ; de création d'entreprises, et de brevets déposés sont des indicateurs de compétitivité d'un territoire.

Attractivité et qualité de vie :

Effet positif : la création de richesse économique et culturelle

Effets négatifs : exclusion sociale, la fracture territoriale, la surpopulation, la pollution.

L'objectif de compétitivité d'un territoire est porté par un réseau d'acteurs, d'entreprises et de collectivités qui misent sur certaines compétences endogènes à mettre en valeur pour le futur. La réussite économique alors d'autres unités économiques, la renommée, la communication sur les pôles de compétitivité est un bon exemple de l'éclairage qui peut être fait.

La qualité de vie ne se mesure pas de la même façon entre un actif et un retraité, entre un jeune et une mère de famille au foyer, un entrepreneur et un touriste.

### 3- Quels sont les enjeux de l'attractivité résidentielle ?

*...Le volet résidentiel de l'attractivité est-il aussi déterminant que le volet économique et le rayonnement ?*

Tous sensiblement interconnectés

- Logement et emploi doivent être pensés sans être exclusifs l'un de l'autre,
- L'attractivité d'un territoire qui en découle peut s'appuyer sur le développement et l'attractivité porte alors sur la diversité de la population : retraités, actifs peu qualifiés ou très qualifiés, jeunes etc.

- 
- Maintien et développement de l'emploi
  - Le bien-être des habitants pour les fidéliser sur le territoire.

L'arrivée de nouvelles formes résidentielles de type co-working, co-living avec la recherche d'une expérience urbaine, de rencontres professionnelles dans un cadre agréable montrent que les villes où la qualité de vie et l'innovation sont reconnues, à un niveau élevé, seront les villes gagnantes. Il faut une conjonction de :

- Villes agréables à vivre : environnement, offre culturelle, événements,
- Lieux d'innovation et de formation de pointe, des starts-up

Les deux sont indissociables

- Maitriser le prix du foncier,
- Des services de proximité,

- Un habitat soigné et de qualité (avec des matériaux isolants) généralisé et pas uniquement réservé à une population privilégiée
- La clé c'est l'équilibre entre le résidentiel, l'économique, la préservation de l'environnement et le maintien d'un cadre de vie agréable.

L'attractivité résidentielle est aussi déterminante que l'attractivité économique, notamment à l'ère d'une économie « servicielle ». Toutefois, l'attractivité résidentielle doit s'inscrire dans une stratégie plus globale car il faut réfléchir aux types de population que l'on veut attirer : étudiants ? Actifs ? Retraités ? car les services publics et les équipements à mettre en place seront différents.

Les deux types d'attractivité sont aussi indispensables l'un que l'autre. Dans chaque territoire il faut veiller à l'équilibre entre les deux.

Le volet résidentiel doit être aussi déterminant que le volet économique. Il faut veiller à ce que l'accès au logement soit assuré pour toutes les catégories de population.

Le volet résidentiel doit être aussi déterminant que le volet économique puisqu'il exerce un filtre sur les populations en mesure de s'adapter aux prix de l'immobilier.

Il faut veiller à respecter les équilibres et les incidences sont mesurables : préservation de la mixité des âges, l'accès aux services...

-----

Les deux volets sont indissociables. Un territoire qui attire par sa croissance en emplois, doit être en mesure de fournir des logements adaptés, notamment en termes de prix.

L'attractivité résidentielle a des impacts forts en termes de structure démographique et économique. Les habitants constituant à la fois des consommateurs, des usagers de services publics, de la main d'œuvre ou des chefs d'entreprises.

Le volet résidentiel est une composante majeure de l'attractivité en particulier dans un contexte de plein emploi. En période de chômage élevé, le volet économique va reprendre le dessus car l'offre d'emploi devient primordiale.

Attractivité résidentielle et économique vont de pair. Sans attractivité résidentielle, le volet économique peut être freiné dans son développement. Comment attirer des populations, des entreprises, des investisseurs si on ne peut pas loger des actifs ? et si on ne peut pas offrir un cadre de vie agréable ?

Il faut lutter contre les effets pervers de l'attractivité :

- La consommation des sols,
- La pollution ;
- La hausse des prix de l'immobilier,
- La congestion des transports

Pas de développement économique sans main d'œuvre à mettre en lien avec vieillissement de la population active.

Le volet résidentiel est très important au plan des régions. Un des principaux enjeux est de faire respecter la loi SRU qui va bientôt fêter ses 20 ans !

L'attractivité résidentielle aussi déterminante que l'économique.

L'attractivité résidentielle permet de maintenir l'attractivité économique de proximité. Si un territoire n'est pas attractif au point de vue résidentiel, il ne peut pas développer une attractivité économique.

L'attractivité résidentielle est un enjeu fort car il est lié à l'attractivité économique : il faut loger les personnes qui viennent sur le territoire pour travailler.

Composante importante qui doit intégrer une logique de développement durable.

#### 4- Quel potentiel humain faut-il attirer et conserver ?

*Est-ce que attirer en nombre suffit ou*

*Faut-il maintenir les équilibres entre les différentes populations ?*

*Faut-il cibler des populations « cibles » dans les politiques d'attractivité ?*

*Si oui lesquelles ?*

Imaginer un territoire de retraités dont la forme d'économie repose sur une abondance de services, notamment peu qualifiés, ne fait pas rêver bien sûr. Pas à grande échelle en tous les cas.

Mais imaginer un territoire hyper compétitif avec des emplois très qualifiés et des logements peu abordables à grande échelle non plus.

Si la question est « faut-il maintenir entre ces deux pôles ? » la réponse est « oui probablement ». Qu'ils soient localement entremêlés est une nécessité évidente.

Les publics-cibles :

Les « makers » sont des jeunes actifs attentifs à l'ère du temps, aux nouvelles technologies, à l'innovation. Ils apportent de la valeur ajoutée. Un public à rechercher probablement, en plus des jeunes cadres en famille.

Mais il faut aussi préserver un certain équilibre des populations et surtout à travers des solutions pour les populations moins diplômées qui seront toujours présentes mais en rendant leur emploi moins précaires.

En résumé :

- Attirer des jeunes cadres dynamiques (avec ou sans enfants) avec des lieux d'innovation et de bien-être,
- Stabiliser les emplois moins qualifiés des sans diplômes

Et en parallèle, régler les problèmes de transport qui impactent à la fois les jeunes sans diplômes qui n'ont pas de voiture et les jeunes cadres qui passent trop d'heures sur les routes. Il faudrait intensifier le télétravail.

Attirer en nombre n'est pas une fin en soi, il s'agit de respecter un certain équilibre entre les différents types de population, les CSP notamment, car chaque population (familles, célibataires, population active, retraités) a ses besoins spécifiques. Ce qui induit des services différents pour répondre à leurs besoins.

Il est important de préserver la mixité sociale : jeunes, vieux, CSP, origine nationale.

Il ne faut pas fixer des populations cibles.

Attirer de nouvelles populations suppose d'avoir la volonté d'intégrer ces nouvelles populations et leur donner envie de rester. Il faut éviter que les gens repartent aussi vite qu'ils sont arrivés !

La stratégie d'accueil des populations doit s'appuyer sur les équipements existants.

Le niveau de développement doit être déterminé en fonction des capacités du territoire à absorber les nouvelles populations.

Il faut attirer et conserver les experts qui peuvent apporter des plus-values pour le territoire. Notamment par l'industrie pour maintenir la compétitivité avec les autres territoires. Il est essentiel de garder une large classe moyenne sur le territoire.

Il faut cibler les populations à accueillir dans le cadre d'une politique de rayonnement.

Tout dépend de la structure sociodémographique du territoire concerné. Il faut rechercher les équilibres.

C'est une question politique qui renvoie à l'arbitrage entre mixité sociale et recherche exclusive d'attraction des catégories les plus aisées.

Maintenir ou recréer entre les populations semble être un objectif fort pour un territoire. Les jeunes actifs bien formés sont une population cible permettant de préserver l'équilibre des territoires.

Il faut attirer les ressources dont le territoire a besoin et maintenir une certaine forme d'équilibre. Pour cela, il faut cibler des populations agissant comme un levier dans les politiques d'attractivité.

Il faut maintenir l'équilibre sociodémographique. Il faut cibler les populations en cas de manques.

Non, il ne faut pas cibler. Il faut miser sur la formation des populations déjà présentes et développer les services publics qui doivent être accessibles à tous.

S'il faut attirer des cadres bien formés, il est aussi important de former la population présente.

Non au ciblage des populations, sauf pour rééquilibrer.

Attention aux effets pervers des villes créatives et aux risques de stigmatisation : bobos, travailleurs pauvres...

Il faut viser les équilibres entre les différentes populations car l'hyperspécialisation n'est pas un modèle viable. Si la cible est les personnes âgées, les équipements réalisés ne correspondront pas aux besoins des familles et vice-versa.

Il faut veiller à préserver la mixité des populations mais aussi des activités.

Il faut privilégier les équilibres à une stratégie d'attractivité de masse.

La mixité sociale est l'un des enjeux fondamentaux de l'attractivité ainsi que le « savoir vivre ensemble ». Un territoire doit pouvoir proposer une gamme la plus étendue possible de compétences, de savoir-faire, et de savoir-être complémentaires. Les jeunes doivent y être associés.

Mixité ou spécialisation ? Un choix difficile à faire...

Il faut préserver la mixité des populations

