

Conseil Régional **PACA**

**Etude prospective sur  
l'avenir de l'économie résidentielle en  
Région Provence Alpes Côte d'Azur**

Martin Vanier et Ingrid Meunier (ACADIE)

Laurent Davezies (L'Oeil)

décembre **2011**

# Economie résidentielle : du constat à la stratégie, enjeux pour la région PACA

---

Un faux débat agite depuis quelques années le monde du développement des territoires et de l'action publique des collectivités locales : l'opposition entre l'économie productive, exportatrice de valeur ajoutée, et l'économie résidentielle, développée à partir de la consommation des revenus générés par la précédente. Pour des raisons idéologiques (valorisant l'image de l'entreprise industrielle à la conquête des marchés), mais aussi pour des raisons plus prosaïques (comme le mode de calcul de la défunte Taxe Professionnelle), il a été longtemps de bon ton de ne s'intéresser qu'à l'économie productive, et de tenir l'économie résidentielle pour une économie quasi parasite.

En région PACA, l'économie résidentielle génère 55 % de la circulation monétaire, contre 13,5 % pour l'économie productive, et 31,5 % pour les fonctions publiques et les dépenses sociales (santé, aide sociale).

En réalité, l'opposition entre économie productive et économie résidentielle n'a pas de sens : la géographie de la production des richesses et la géographie de la dépense des revenus sont évidemment liées. Mais ces liens fonctionnent à des échelles très variables : du local, par exemple par la dissociation entre lieu de travail et lieu de résidence, au global, par exemple par le tourisme international. Lorsqu'une région, comme PACA, a la chance de combiner ces différentes échelles qui articulent économie productive et économie résidentielle, il est crucial que ses acteurs, en particulier ses acteurs publics parmi lesquels le Conseil Régional, inscrivent leurs stratégies dans ces articulations.

L'économie résidentielle n'est ni la concurrente, ni la résultante banale et garantie de l'économie productive. Dans une société de services aux personnes et aux ménages, où les exigences de confort sont croissantes et touchent tous les aspects de la qualité de la vie (habitat, santé, alimentation, culture, loisir, environnement, télécommunication, etc.), l'économie résidentielle est devenue un moteur décisif d'attractivité des territoires, de résilience face aux crises locales ou systémiques et, si on la considère dans ses liens avec l'économie productive, de compétitivité globale.

Le Conseil Régional a missionné Martin Vanier (Acadie), Ingrid Meunier (Acadie), et Laurent Davezies (L'œil), pour réaliser une étude prospective sur l'avenir de l'économie résidentielle en Région Provence Alpes Côtes d'Azur.

Il s'agit, au travers de cette étude :

- Phase 1** De déterminer le poids des fonctions et revenus de l'économie résidentielle dans l'économie régionale, d'appréhender ses différentes composantes, et d'établir sur ces bases **une typologie des territoires infrarégionaux**, proposée par Laurent Davezies.
- Phase 2** A partir de **scénarios prospectifs territorialisés** élaborés par Acadie, de faire émerger collectivement **des enjeux transversaux pour l'ensemble de la Région**, en matière d'économie résidentielle.
- Phase 3** De décliner les enjeux en **leviers d'action publique** susceptibles de réinterroger, notamment, les politiques territoriales de la Région.

## 1. Trois grands systèmes territoriaux qui articulent selon des échelles différentes économie productive et économie résidentielle

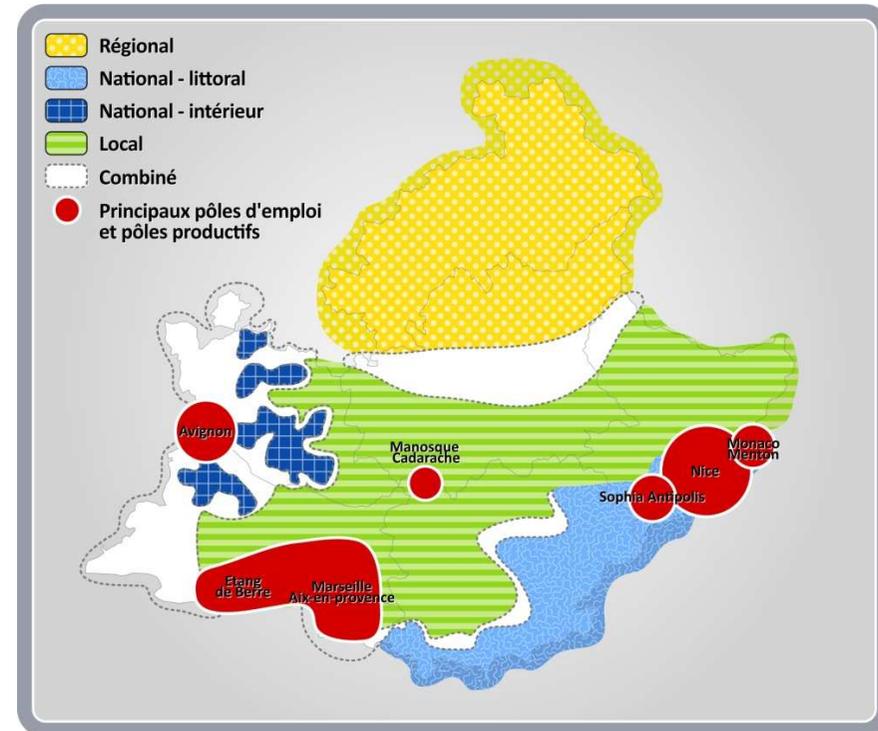
La reconnaissance des types de « systèmes territoriaux » est fondée sur l'articulation entre la géographie de la production des richesses et la géographie redistributive des revenus. Elle croise 3 analyses :

- Les navettes domicile-travail
- L'origine des arrivées de retraités
- Le lieu de résidence principale des propriétaires de résidences secondaires.

**Le système le plus important est un système « local »** qui redistribue en proximité les revenus à partir des pôles d'emplois de la région elle-même. Il structure tout l'intérieur de la région, à partir de ses pôles urbains et productifs.

**Le nord de la région (05 et une part du 04) est fondé sur un système « régional »** essentiellement alimenté par l'économie des résidences secondaires et des séjours qu'elles accueillent, surtout en provenance du sud de la région et de Rhône-Alpes.

**La Côte d'Azur d'une part et le grand bassin avignonnais d'autre part sont pris dans un système « national »** (voire international) dont les sources de revenus, dépensés dans l'économie touristique, sont largement extérieures à PACA.



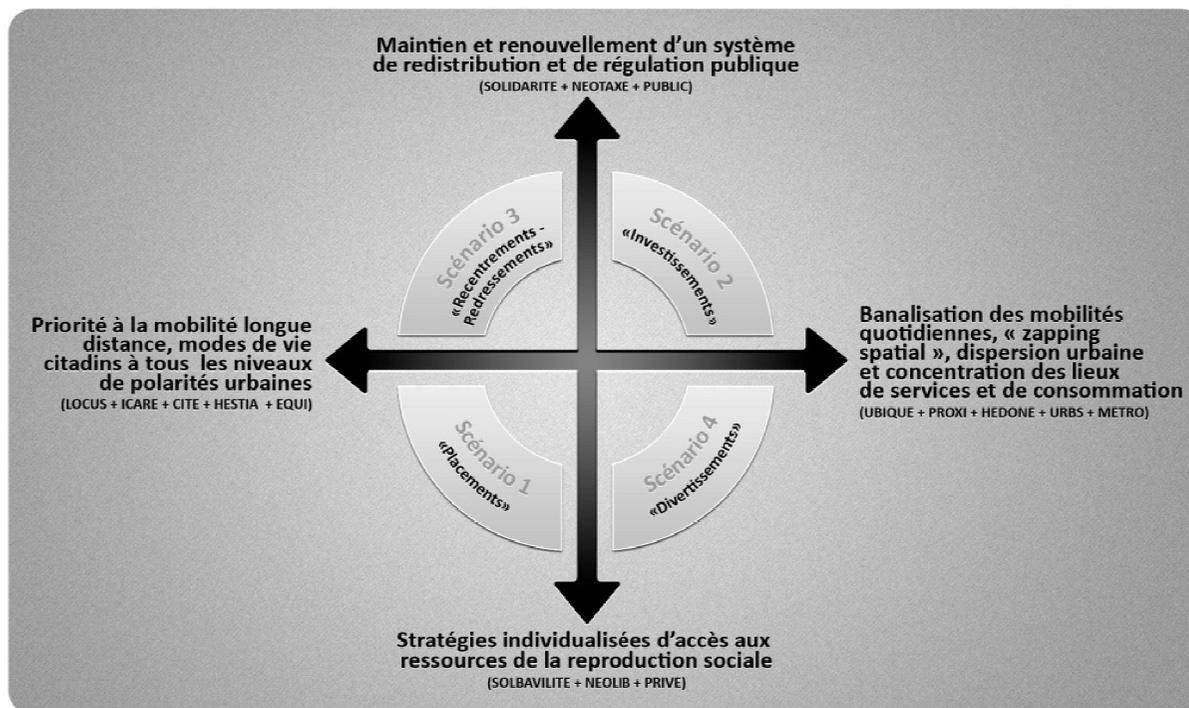
## 2. Les enjeux transversaux pour la Région en matière d'économie résidentielle

Deux problématiques structurent la combinaison des variables et permettent de dégager des macro-hypothèses :

- **Quel modèle dominant d'accès aux biens et services d'intérêt collectif (axe vertical) ?**
  - ➔ Maintien et renouvellement d'un système de redistribution et de régulation publique
  - ➔ Stratégies individualisées d'accès aux ressources de la reproduction sociale

- Quelles pratiques de mobilité et mode d'organisation de l'espace (axe horizontal) ?
  - ➔ Banalisation des mobilités quotidiennes, « zapping spatial », dispersion urbaine mais concentration des lieux de services et de consommation
  - ➔ Priorité à la mobilité longue distance, modes de vie citadins à tous les niveaux de polarité urbaine

En croisant ces macro-hypothèses deux à deux, on obtient quatre scénarios prospectifs.



Quatre scénarios peuvent décrire les futurs possibles de la triple articulation territoriale.

- Un scénario « PACA Placements », où la **logique de rente l'emporte**
- Un scénario « PACA Investissements », où **c'est la logique entrepreneuriale qui est la plus forte**
- Un scénario « PACA Recentrements », où **les politiques correctives des centres et agglomérations prennent le dessus**
- Un scénario « PACA Divertissements » où **la logique récréative est fortement structurante**

Au croisement de ce diagnostic et de cette prospective, les enjeux sont de quatre ordres :

- **Des enjeux d'équilibre du développement économique**, pour maintenir partout l'articulation entre économie productive et économie résidentielle, quelle que soit l'échelle de cette articulation.
- **Des enjeux sociaux de solidarité**, de diversité et de cohésion, pour empêcher les clivages territoriaux, les spécialisations et les « clubs » résidentiels, par situations d'économie résidentielle.
- **Des enjeux d'aménagement urbain et d'organisation des centralités**, à toutes les échelles, pour ne pas subir la résidentialisation des espaces, et faire de l'économie résidentielle un levier d'attractivité durable.
- **Des enjeux environnementaux**, qui posent fortement la question des limites négociées du développement sous forte pression, voire du changement radical de modèle de développement en PACA.

Ces enjeux ne sont certes pas nouveaux. La question qui est maintenant posée est la volonté, ou non, et la capacité, de la Région de faire de l'économie résidentielle un champ d'action et de politiques régionales pour mieux affronter les enjeux en question.

### 3. Vers une politique régionale de l'économie résidentielle ou comment faire de l'économie résidentielle une source de contributions stratégiques aux schémas de développement ?

#### 1.1. Une politique régionale de l'économie résidentielle ?

Plusieurs pistes d'orientations peuvent contribuer à une politique régionale de l'économie résidentielle :

##### **Plus d'économie productive ici, pour mieux d'économie résidentielle partout**

L'économie productive et l'économie résidentielle sont les deux composantes d'un même système. La performance de l'économie résidentielle est fondée sur la capacité de l'économie productive régionale à se renouveler, autour des nouvelles filières industrielles « vertes » (clean tech, économie des fonctionnalités, production d'énergie durable...). En termes de réciprocité, l'économie résidentielle contribue à l'émergence de savoir-faire, de nouveaux métiers, susceptibles d'être exportés et offre ainsi des opportunités de diversification de l'économie productive et de nouveaux modes de production de richesses. La prise en compte de cet effet de système dans les politiques publiques est un enjeu essentiel, ce qui implique d'inventer de nouvelles formes de partenariat et d'association des partenaires et des opérateurs.

##### **La solidarité écologique comme moyen de re-questionner et d'articuler les différents modèles de développement de l'économie résidentielle des territoires du littoral, de l'intérieur et de la montagne**

Le concept de solidarité écologique renvoie, dans nos propos, à des logiques d'accords et d'ententes entre territoires sur les efforts réciproques à consentir pour un développement soutenable (accès aux ressources, report de développement, partage des retombées en termes de financements...). La Région a tout intérêt à se saisir de ce levier stratégique comme moyen de re-questionner les différents modèles de développement. Ces négociations permettront d'aboutir in fine à opérer des ajustements sur les modèles de développement actuels, à trouver des articulations entre les différents systèmes territoriaux-résidentiels et à fabriquer des modalités d'action publique plus partenariale pour aménager les territoires et gérer les ressources naturelles. Le rôle de la Région dans ce processus peut constituer à porter une politique d'intercession entre les territoires (communes, intercommunalités, syndicats, agences) pour réguler et encadrer les négociations mais aussi pour s'assurer de la cohérence globale de ces

accords à géométrie variable. La solidarité écologique peut se décliner dans le domaine agricole. Sur ce sujet, la politique régionale peut consister à valoriser les produits locaux (labellisation des produits de l'agriculture périurbaine, de proximité) et mettre en place des politiques de qualité sur les filières historiques de la région (le mélèze dans la partie alpine, l'olivier en Provence, le citronnier à Menton, la fleur de courgette dans le Var...).

### **L'innovation par les usages, et l'économie créative, sociale et solidaire, volets de la Stratégie Régionale d'Innovation**

La Stratégie Régionale d'Innovation vise à encourager l'innovation par les usages et les compétences et favoriser le développement de l'économie créative sociale et solidaire. Déclinée dans une politique de l'économie résidentielle, l'innovation consiste à reconnaître et soutenir les compétences de l'habitant comme acteur de sa propre économie résidentielle et comme organisateur de la vie collective (à l'échelle de son immeuble, de son quartier, de sa ville...). Plus concrètement, il s'agit d'identifier des pratiques citoyennes ou des réseaux sociaux d'intérêt collectif qui remplissent des missions de services publics (services de mobilité, services de proximité à la personne), de les soutenir (labellisation régionale) et de les accompagner dans leur processus de structuration (appui à la création de coopératives territoriales, formations ad hoc...). L'enjeu pour la Région est d'inventer un cadre contractuel et partenarial pour soutenir ces initiatives. Le lancement d'un appel à projets permettrait d'initier ce travail, à la fois faire émerger des pratiques et chemin faisant définir les modalités d'intervention souhaitables et possibles des Directions Régionales.

### **Une économie du logement durable, comme bien premier de l'économie résidentielle**

L'accès au logement des ménages est la condition sine qua non d'une économie résidentielle durable. Pour apporter des réponses à ce défi majeur, la Région a un rôle majeur à jouer dans l'interpellation et l'animation du réseau d'acteurs (collectivités, opérateurs, aménageurs...) et dans l'opérationnalité pour rendre « exemplaires » des opérations d'aménagement. Deux pistes sont à privilégier : rendre « exemplaires » des opérations de renouvellement urbain et de « recompactage » à proximité des gares urbaines (en anticipation de l'amélioration de l'offre TER), avec pour objectifs la polarisation des espaces périurbains et le développement d'offres d'habitat diversifiées et « accessibles » aux ménages du territoire / inciter à la mise en place de stratégies foncières et immobilières partenariales sur les secteurs très tendus (littoral, Alpilles, Lubéron, Comtat Venaissin), en initiant le tour de table et en apportant une expertise technique.

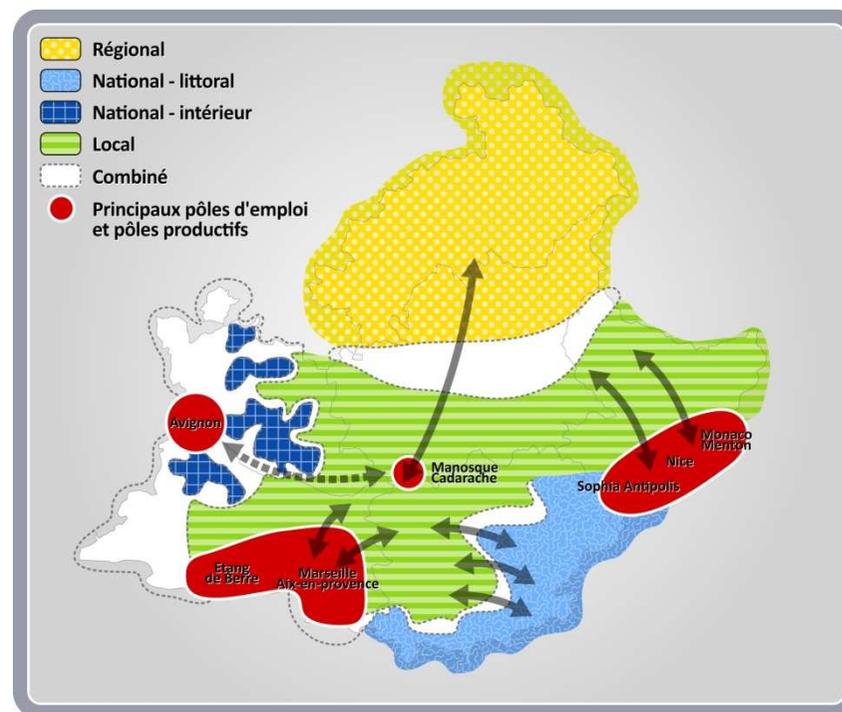
## 1.2. L'économie résidentielle comme source de contributions stratégiques aux schémas régionaux de développement ?

Deux résultats majeurs interpellent les politiques régionales

L'articulation résidentiel/productif fabrique des systèmes territoriaux à plusieurs échelles (cf. description de ces différents systèmes pp.4-6 de ce rapport de synthèse) :

- Le système « local » : l'espace périurbain.
- Le système « régional » : des revenus essentiellement captés grâce à la présence de résidences secondaires des « régionaux » de PACA ou de Rhône-Alpes
- Le système « national-intérieur » : résidences secondaires appartenant à des propriétaires hors région, notamment des franciliens.
- Le système « national-littoral » : le territoire « off-shore » (revenus résidentiels qui proviennent essentiellement de flux d'échelle nationale voire internationale)

Des enjeux de solidarité interterritoriale militent en faveur de « grands territoires » (cf. carte ci-contre).



Trois propositions peuvent être développées pour intégrer les leviers de l'économie résidentielle dans les schémas régionaux de développement :

### Proposition 1 : structurer les activités de l'économie résidentielle en filières, susceptibles de devenir des secteurs exportateurs (approche filière)

L'économie résidentielle est « stratégique » dès lors qu'on la lit à travers des filières que leur promotion transforme en secteurs exportables (dépassement de l'opposition « productif / résidentiel »). La question majeure est celle du choix des filières à privilégier et à accompagner : quelles « filières » faut-il reconnaître et affirmer ?

- Celles qui valorisent un bien local spécifique, dont il s'agit de faire une marque générique : par ex., que peut-on faire « de plus » avec le mélèze, le liège, la pierre, les aromes-senteurs-saveurs, etc. ?
- Celles qui valorisent des services locaux, des compétences banales mais capables de monter en gamme : santé, soin, bien-être, loisirs...
- Celles qui combinent biens et services dans un même « panier » territorial, ou dans une économie circulaire des recyclages (cycles de produits, cycles de compétences).

Deux filières méritent d'être mentionnées plus particulièrement :

- La filière privée de l'aménagement, de la promotion et de la construction : l'enjeu consiste à appui à :
  - La structuration - territorialisation du réseau d'acteurs
  - La montée en qualité et en professionnalisation des entreprises
  - La construction d'accords locaux-régionaux sur les modes de faire
- L'agriculture de circuits courts, par définition liée à l'économie résidentielle. Les mêmes principes que ceux évoquée précédemment pour la filière de l'aménagement peuvent guider le positionnement et l'action de la puissance régionale. Ces principes doivent être adaptés à des familles de produits (fruits et légumes, produits de l'élevage, ...) et aux contextes de production (proximité métropolitaine, terroirs de montagne, ...)

Ces propositions sont à approfondir en lien avec les PRIDES et les Domaines d'Activité Stratégique (DAS).

### **Proposition 2 : organiser des coopératives interterritoriales en charge de la valorisation des ressources d'intérêt régional (approche territoire)**

La gestion des biens communs est la « matière première » de l'économie résidentielle. Or, la gestion syndicale est une solidarité écologique très imparfaite. La coopérative est une idée neuve pour les biens communs.

On a besoin de grands territoires ad hoc pour reconnaître les complémentarités et négocier les réciprocity :

- Eau / énergie / biodiversité
- Espaces récréatifs / espaces protégés / espaces exploités / espaces de mobilité / espaces alimentaires...

L'idée de coopératives interterritoriales n'a pas d'échelle a priori, elle peut interpeller:

- Des grands territoires pour la transaction écologique
- Des territoires intermédiaires, de type Zone d'emploi, pour d'autres formes de solidarité d'action (emploi, formation, ...)
- Des territoires citoyens, pour promouvoir des coopératives d'habitants (solutions collectives de mobilité, principe des AMAP étendu à d'autres secteurs, coopératives d'échanges locaux de services...

La forme « coopérative » peut avoir différentes logiques :

- La coopérative « parlement », pour fédérer des acteurs institutionnels nombreux et variés, par exemple sur la production de l'eau
- La coopérative « mutuelle », avec son réseau d'intérêts communs
- La coopérative « régie », avec sa mission territoriale d'intérêt public

### **Proposition 3 : construire et professionnaliser les métiers combinés d'entrepreneur en économie résidentielle (approche métier)**

Les métiers de l'économie résidentielle sont nombreux, dynamiques, mais sous-qualifiés et déconsidérés. Pourtant :

- La polyvalence est inhérente aux compétences que recherche une économie résidentielle. Quels métiers hybrides ?
- La saisonnalité est un problème alors que ce devrait être une richesse
- Les métiers domestiques et services à la personne peuvent retrouver leur valeur sociale à condition de sécuriser les parcours et statuts professionnels

L'orientation consiste donc à miser sur la professionnalisation des métiers pour des activités productrices de savoir-faire exportable dans les Domaines d'Activités Stratégiques (cf. la Stratégie Régionale de l'Innovation), notamment sur deux aspects :

- L'écologie urbaine comme champ de nouveaux services urbains
- La gestion des risques et des catastrophes : professionnalisation d'une chaîne de compétences de l'anticipation, du secours et de la réparation.
- ...