

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**

Sommaire

Economie résidentielle : du constat à la stratégie, enjeux pour la région PACA.....1

Phase 1 : Trois grands systèmes territoriaux articulent économie résidentielle et économie productive en PACA.....3

1. Qu'appelle-t-on « économie résidentielle » ?3
 - 1.1. Définition du concept d'économie résidentielle 3
 - 1.2. La méthodologie d'analyse 3
2. Atouts et faiblesses des trois systèmes d'articulation 4

Phase 2 : l'économie résidentielle demain en PACA, une prospective exploratoire.12

1. Des scénarios prospectifs exploratoires : pourquoi et comment ?12
2. Quatre scénarios pour imaginer la place et le rôle de l'économie résidentielle demain en PACA.....16
 - 2.1. Quel modèle dominant d'accès aux biens et services d'intérêt collectif (axe vertical) ? 16
 - 2.2. Quelles pratiques de mobilité et mode d'organisation de l'espace (axe horizontal) ? 16

Phase 3 : des enjeux aux leviers, approche par territoires 21

1. Les enjeux territorialisés.....21

- 1.1. Enjeux pour le système local 21
- 1.2. Enjeux pour le système régional..... 21
- 1.3. Enjeux pour le système national-intérieur 21
- 1.4. Enjeux pour le système national-littoral 22
2. Les leviers territorialisés 22
 - 2.1. Dans les territoires du système local 22
 - 2.2. Dans les territoires du système régional 23
 - 2.3. Dans les territoires des systèmes nationaux (intérieur et littoral)..... 23

Vers une politique régionale de l'économie résidentielle en PACA ?25

1. Plus d'économie productive ici, pour mieux d'économie résidentielle partout 25
2. 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 25
3. L'innovation par les usages, et l'économie créative, sociale et solidaire, volets de la Stratégie Régionale d'Innovation 26
4. Une économie du logement durable, comme bien premier de l'économie résidentielle..... 26
5. Les différentes postures de la Région pour une économie résidentielle 26

Faire de l'économie résidentielle une source de contributions stratégiques aux schémas de développement ?28

1. Deux résultats majeurs interpellent les politiques régionales 28
2. Trois propositions pour intégrer les leviers de l'économie résidentielle dans les schémas régionaux de développement
29
 - 2.1. Proposition 1 : structurer les activités de l'économie résidentielle en filières, susceptibles de devenir des secteurs exportateurs (approche filière)
29
 - 2.2. Proposition 2 : organiser des coopératives interterritoriales en charge de la valorisation des ressources d'intérêt régional (approche territoire) ... 29
 - 2.3. Proposition 3 : construire et professionnaliser les métiers combinés d'entrepreneur en économie résidentielle (approche métier) 30

Annexes : cartographie des principaux indicateurs utilisés pour élaborer la typologie des systèmes territoriaux31

1. Analyse des navettes domicile-travail au sein de la région 31
 - 1.1. Le rapport actif/emplois : identification des territoires récepteurs de navetteurs31
 - 1.2. Les distances moyennes parcourues par les navetteurs : les différentes échelles d'articulation entre territoires productifs et territoires résidentiels
32
2. Les résidences secondaires en PACA : poids dans le parc de logement et lieux de résidence de leurs propriétaires ... 33
 - 2.1. Le poids des résidences secondaires dans le parc de logements33

3. Des analyses qui aboutissent à la fabrication de quatre systèmes d'articulation productif/résidentiel 34
4. Le croisement entre la typologie de l'étude et les zones d'emplois actualisées au 18 janvier 2011 35
 - 4.1. A l'échelle régionale35
 - 4.2. Zooms sur les principales agglomérations.....36

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.

Ce document synthétise les résultats des deux premières phases et esquisse la troisième. Il en ressort que :

1. La région PACA est organisée en trois grands systèmes territoriaux qui articulent selon des échelles différentes économie productive et économie résidentielle.

- **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. Quatre scénarios peuvent décrire les futurs possibles de cette triple articulation

- 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**

3. 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.

La Phase 3 est entre les mains des élus de la Région PACA et des directeurs des principaux pôles et directions interpellés par l'économie résidentielle de la région. Il leur revient de :

- ➔ **hiérarchiser les enjeux** ici rassemblés par le groupe de travail qui a accompagné la mission d'étude,
- ➔ **formuler des orientations stratégiques** eu égard à la diversité des futurs possibles, décrits par la prospective,
- ➔ **s'exprimer sur les leviers d'action publique** qu'ils souhaitent que la Région saisisse à travers une politique de l'économie résidentielle, qu'elle soit territorialisée ou non.

Phase 1 : Trois grands systèmes territoriaux articulent économie résidentielle et économie productive en PACA

N.B : Il s'agit ici du résumé du rapport réalisé en phase 1 par Laurent Davezies (129 pages, 47 cartes et 48 tableaux).

1. Qu'appelle-t-on « économie résidentielle » ?

1.1. Définition du concept d'économie résidentielle

L'expression « économie résidentielle » est devenue, en quelques années, un des maîtres mots du développement local. Quelques travaux pionniers ont mis en évidence, pour un territoire donné¹, l'écart permanent entre la richesse produite (PIB) et le revenu des habitants : **la géographie de la production des richesses n'est pas la géographie de la richesse par les revenus.**

A l'échelle des zones d'emploi françaises, les revenus générés par la production de biens et de services vendus hors du territoire sont minoritaires par rapport aux autres sources de revenus externes, liés à la fonction résidentielle du territoire : les revenus « résidentiels » représentent 45% des revenus contre 19% pour les revenus productifs, les autres revenus correspondant aux bases de la redistribution sociale et publique.

¹ On entend ici par « territoire » un espace délimité par une administration ou une collectivité territoriale, doté d'institutions en charge de son développement et de sa cohésion sociale.

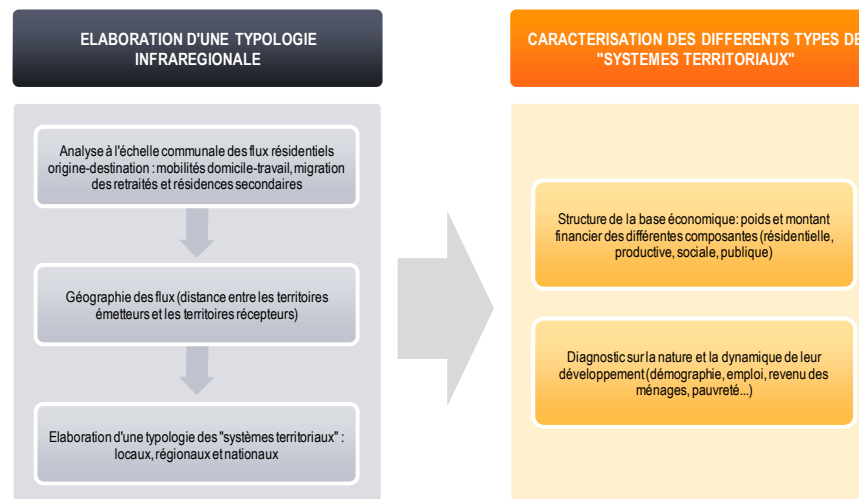
N.B : la base économique d'un territoire se décompose en 4 éléments : la base productive (production de biens et de services vendus hors du territoire), la base résidentielle (cf. ci-après), la base sociale (transferts sociaux : allocations chômage, RMI...) et la base publique (salaires versés aux fonctionnaires).

Les revenus résidentiels sont constitués des :

- Revenus perçus par les actifs travaillant à l'extérieur du territoire considéré (migrants domicile-travail).
- Revenus des retraites.
- Dépenses de tourisme.

En synthèse, les revenus perçus sur un territoire sont liés à la fois à ce que ce territoire est capable de produire et de vendre à l'extérieur, mais aussi à ce qu'il est capable de « capter » en raison de son attractivité propre (ménages périurbains, retraités, touristes), les « revenus résidentiels » pouvant varier, en volume comme en nature, selon le profil de ceux qui résident dans le territoire, d'où l'expression « économie résidentielle ».

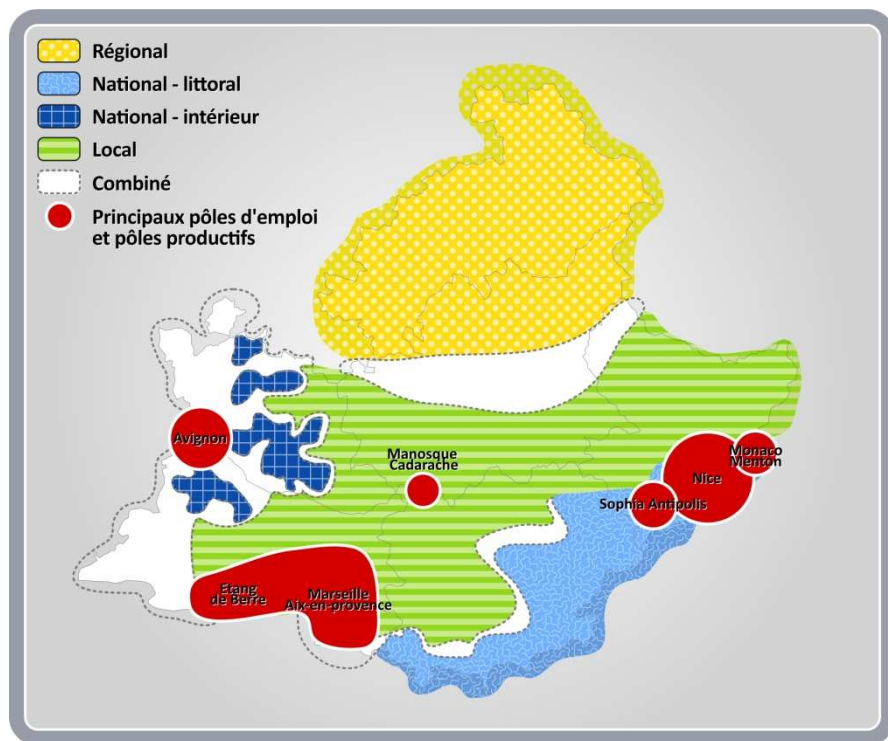
1.2. La méthodologie d'analyse



2. Atouts et faiblesses des trois systèmes d'articulation

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.



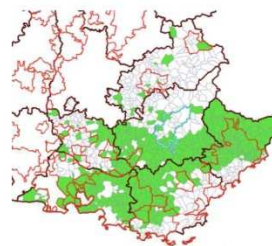
Le type local concerne les communes dont les revenus résidentiels sont généralement tirés d'activités développées à **moins de 100 km**, en particulier les pôles productifs de PACA.

Le type régional concerne les communes dont les revenus résidentiels sont redistribués plutôt à partir de sources éloignées **de 100 à 300 km**, en PACA mais aussi en Rhône-Alpes.

Les deux types nationaux concernent les communes dont les revenus résidentiels viennent surtout du reste de la France (IdF) ou de l'étranger : **plus de 300 km**.

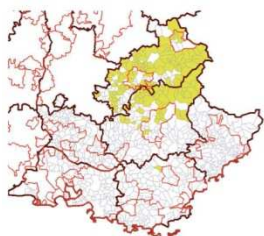
En synthèse

Le système local



29% de la population de la région pour 48% de sa superficie. Ce système bénéficie essentiellement de revenus résidentiels liés aux mobilités domicile-travail de proximité. Il a connu une forte croissance démographique depuis 1975 (61%), bénéficiant du desserrement urbain des métropoles. Le revenu des

habitants a peu progressé depuis 1990 et est légèrement supérieur à la moyenne française hors Ile-de-France. Les actifs qui ont quitté les métropoles pour venir s'y installer sont des ménages avec des niveaux de revenus plutôt intermédiaires. Cette croissance démographique s'est accompagnée, au moins sur la période récente, d'un développement de l'emploi plus fort que dans les autres systèmes territoriaux de PACA. Le développement du système local est particulièrement dépendant de la poursuite de ce phénomène de desserrement, lié pour une grande partie à la rareté du foncier ainsi qu'à la cherté des biens immobiliers dans les métropoles. On y retrouve les communes de la région relativement moins attractives sur le plan touristique, au moins pour les territoires les plus lointains, et les villes comme Avignon, Martigues, Aubagne, Istres, salon de Provence, Carpentras, Manosque, Brignoles ou Vitrolles. C'est dans ces territoires que les effets de solidarité intra-régionale sont, par définition, les plus forts entre les origines et les destinations des flux de revenu résidentiel.

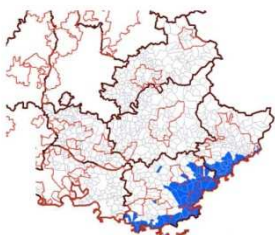


Le système régional

2% de la population de la région pour 19% de sa superficie. C'est un territoire rural de très faible densité, plutôt montagnard, qui capte des revenus résidentiels grâce à la présence de résidences secondaires appartenant à des « régionaux » de PACA ou de Rhône-Alpes, notamment des Marseillais,

Toulonnais et des Lyonnais. Sa croissance démographique ces quarante dernières années est dans la moyenne des systèmes territoriaux (36%). En revanche, il est le moins performant concernant l'évolution des revenus des ménages (il reste inférieur à la moyenne nationale malgré une progression importante) et l'évolution de l'emploi, malgré des villes comme Briançon ou Gap. Ce n'est ni un territoire d'accueil d'actifs navetteurs ni un territoire de retraités. Le plus gros de son économie résidentielle est le fait du tourisme et plus particulièrement du tourisme non marchand (58,5% des logements y sont des résidences secondaires).

Le système national-littoral

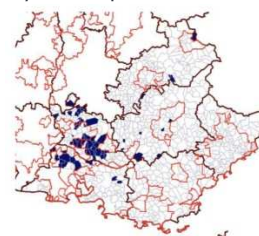


34% de la population de la région pour 9% de sa superficie. Le système le plus densément peuplé est « off-shore » : ces revenus résidentiels proviennent essentiellement de flux résidentiels d'échelle nationale voire internationale, que ce soit par l'arrivée de retraités ou par les propriétaires des résidences secondaires. Il est performant en termes de gain d'emplois, avec une croissance de 16,5% entre 1999 et

2006. Malgré une relative stabilité, le revenu moyen des ménages de ce système est le plus élevé de PACA. En revanche, s'agissant de la croissance démographique, il se situe à l'avant-dernier rang des systèmes territoriaux.

Le système national-intérieur

3% de la population de la région sur 5% de sa superficie. Il se distingue du système précédent dans la mesure où il accueille peu de retraités extérieurs à la

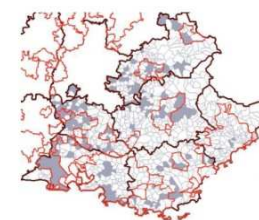


Région. Ce qui le caractérise, ce sont les revenus captés via la présence de résidences secondaires appartenant à des propriétaires hors Région, notamment des Franciliens. Il a connu une forte croissance démographique depuis 1975 (61%), une forte croissance de l'emploi et le revenu des ménages a progressé. C'est un territoire largement rural dans lequel les plus grandes villes ne sont que L'Isle-sur-la-

Sorgue, St-Rémy-de-Provence, le Thor ou Vaison-la-Romaine.

Le système combiné

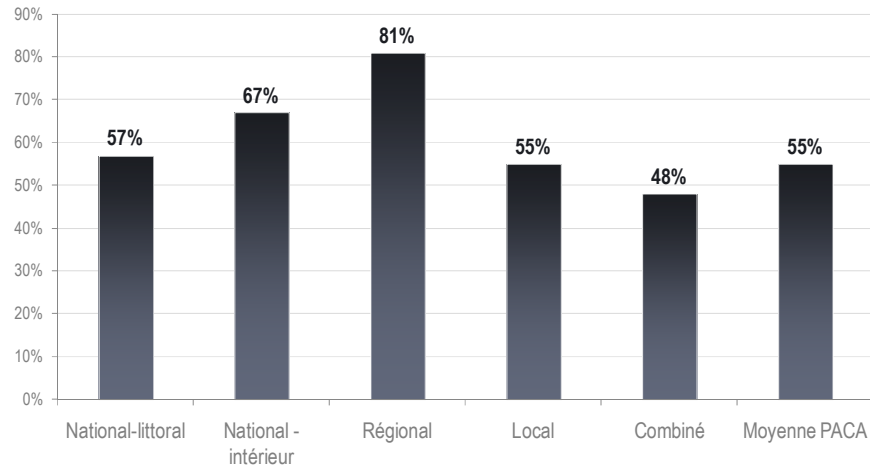
33% de la population pour 19% de sa superficie. On retrouve dans ce système de grandes communes plus productives, moins attractives sur le plan touristique :



Marseille, Aix-en-Provence, Arles, Gap, Draguignan ou la Ciotat. Le plus gros de leurs apports de revenus résidentiels (retraites et tourisme) ont des origines locales et régionales. C'est donc un mixte de situations dont on peut se demander s'il représente des situations stables de transition géographique entre les types précédents, ou au contraire des situations de basculement d'une catégorie vers une autre : question

cruciale pour une bonne part du 04, du 84 et l'ouest du 13.

Poids de la base résidentielle dans la base économique



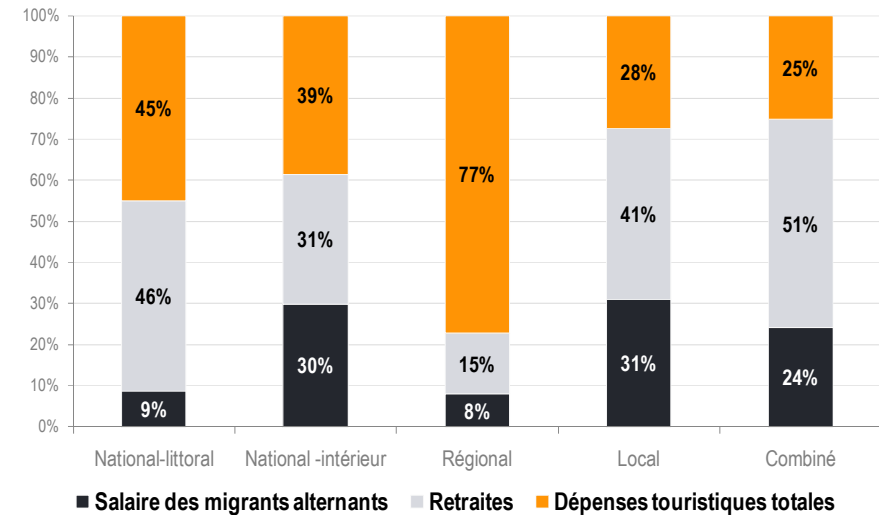
La « base résidentielle » représente **en moyenne 45 % de la base économique des zones d'emplois en France**.

Cette base économique est la somme des revenus des actifs perçus à l'extérieur du territoire (migrants alternants), des pensions des retraités qui vivent sur le territoire et des dépenses de tourisme marchand et non marchand (résidence secondaire, séjour dans la famille...) ...

En PACA, la base résidentielle pèse entre 48 et 81 % de la base économique, selon les systèmes territoriaux.

C'est le système dit « régional » qui est le plus dépendant des redistributions de l'économie résidentielle.

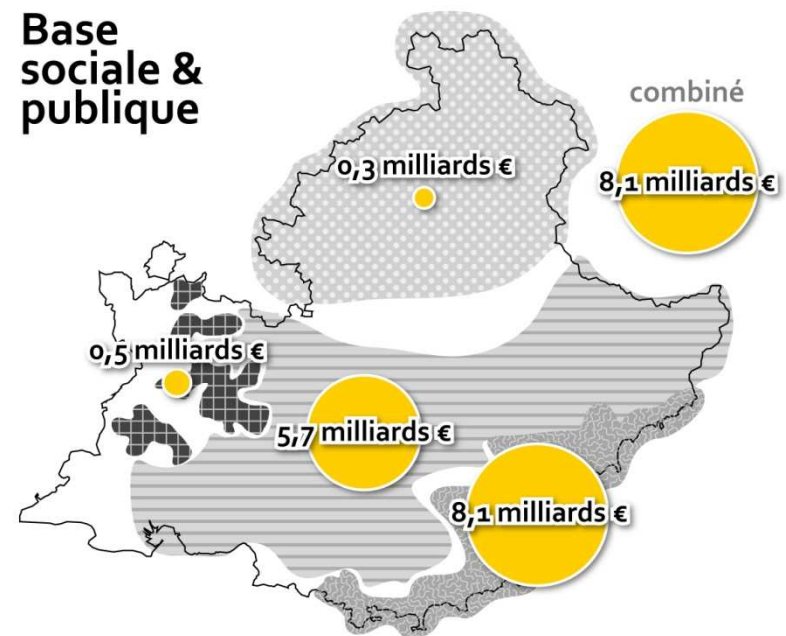
Structure de la base résidentielle



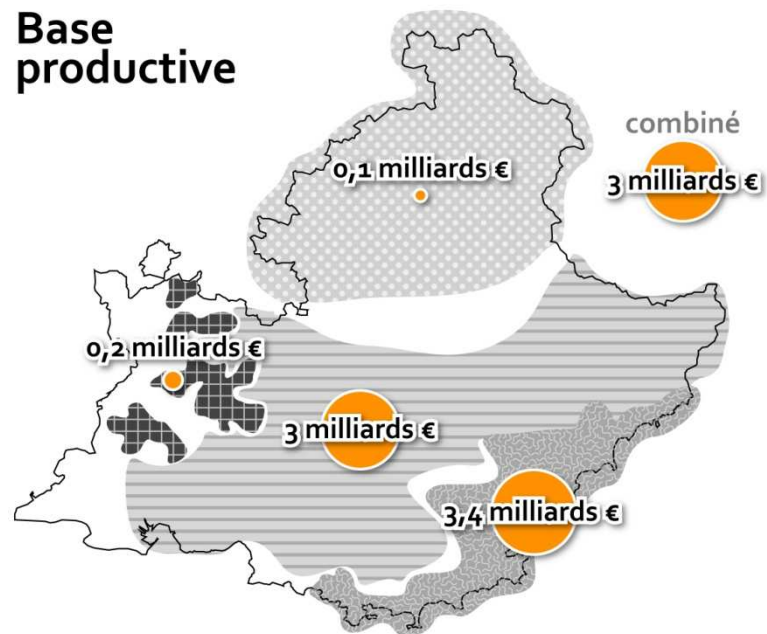
La contribution respective des dépenses touristiques, des retraites, et des effets redistributifs des migrations alternantes des actifs n'est pas identique partout en PACA : c'est ce qui détermine la géographie proposée en 5 types de systèmes selon la structure et l'origine des revenus de la base résidentielle.

En simplifiant, on retiendra que **le système « régional » s'appuie sur les dépenses touristiques, le système « local » sur les redistributions de revenus par les navetteurs, et le système « national littoral » sur l'apport des retraites.**

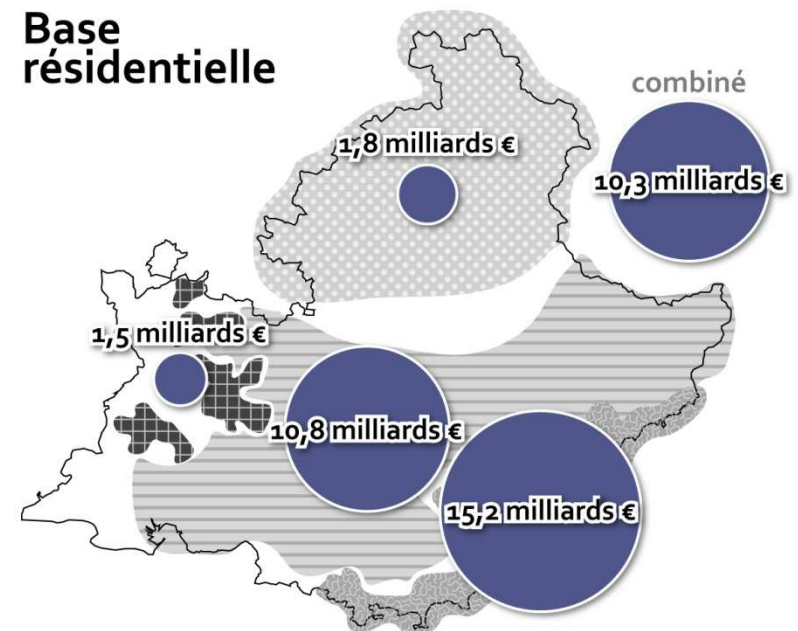
Base sociale & publique



Base productive

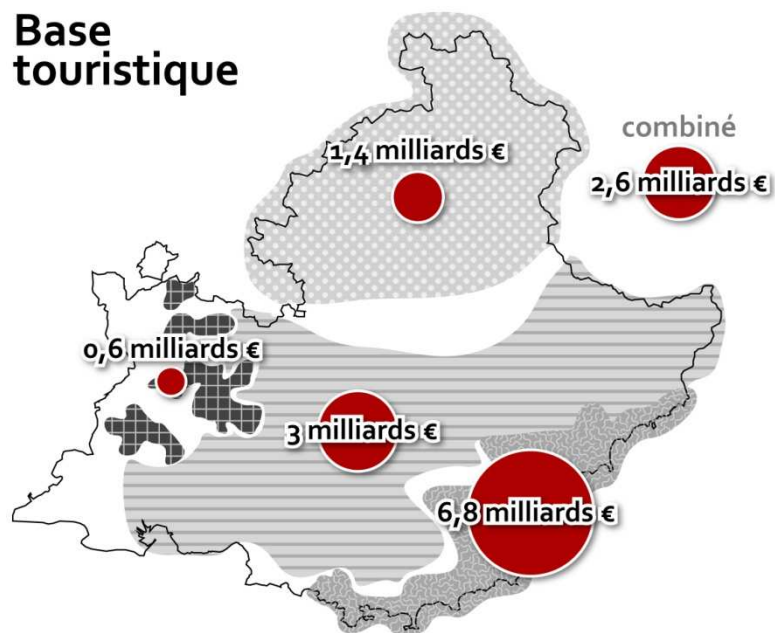


Base résidentielle

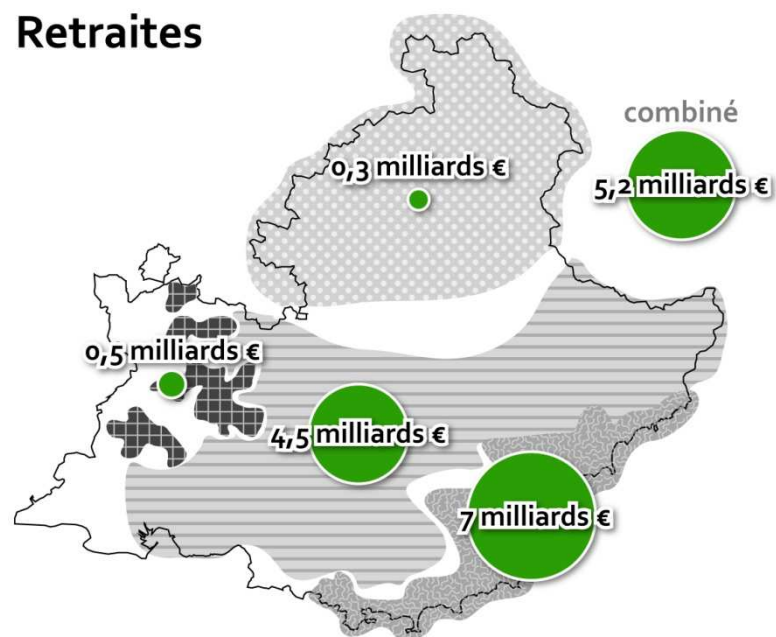


Décomposition de la base résidentielle

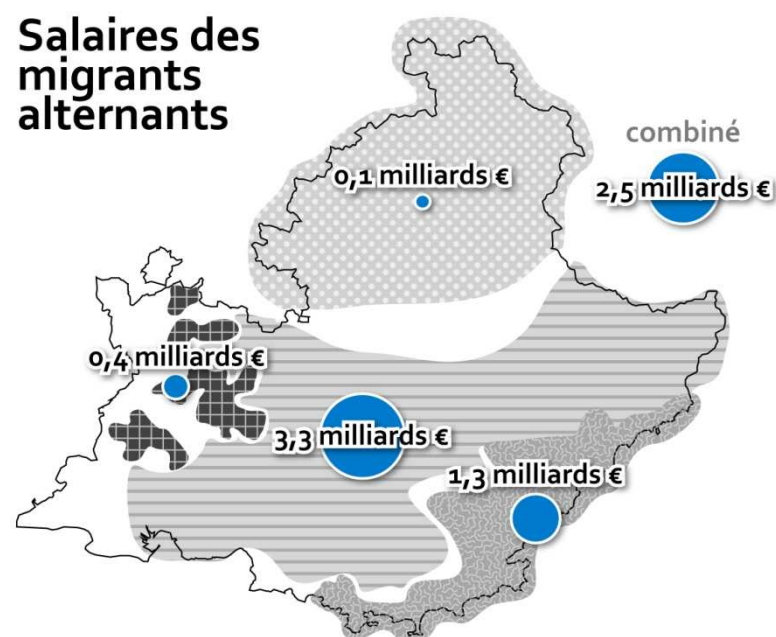
Base touristique



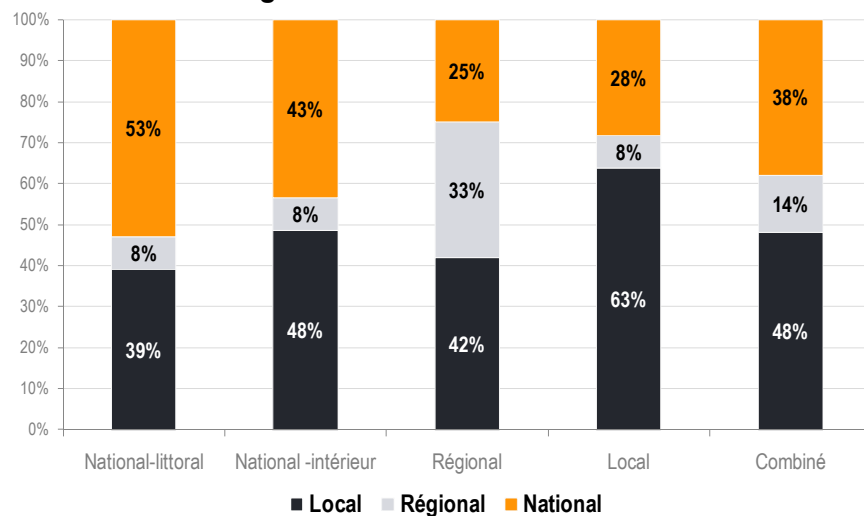
Retraites



Salaires des migrants alternants



Origine des arrivées de retraités

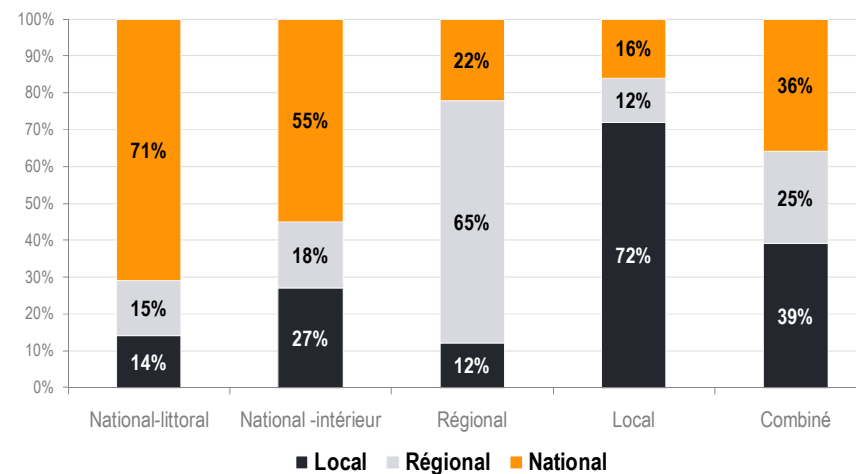


Critère majeur pour différencier les systèmes de territoires, en tant qu'ils articulent une source de richesse, plus ou moins lointaines, et un contexte de dépenses « résidentielles » : l'origine des retraités.

Chaque système est défini en grande partie par cette origine : les deux-tiers des retraités des territoires du système « local » y résidaient déjà avant leur passage à la retraite, tandis que dans le « littoral intérieur » l'origine dominante est hors-région.

En résumé, PACA retient ou attire (aussi) des retraités, mais pas selon les mêmes origines et trajectoires pour le nord et pour le sud de la région.

Lieu de résidence des propriétaires de résidences secondaires

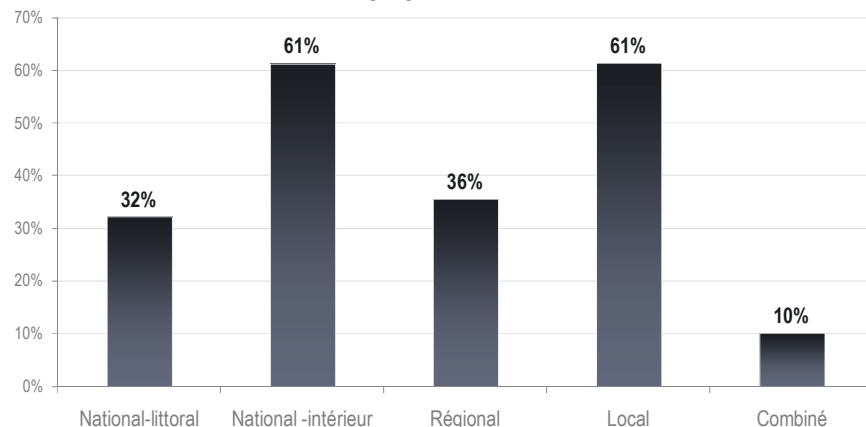


Autre facteur majeur pour distinguer les configurations qui portent l'économie résidentielle en PACA : le lieu de résidence principale des propriétaires de résidences secondaires.

Ce critère justifie lui-aussi la typologie proposée en trois configurations : des propriétaires de proximité dans tout le système « local », des propriétaires du reste de la région, ou de la région voisine (Rhône-Alpes, dans le système « régional », des propriétaires hors PACA, en particulier de l'IdF, pour les deux systèmes « nationaux ».

Trois circuits de redistribution via la bi-résidentialité sont donc bien identifiables par leur géographie : locale, régionale et nationale (et internationale).

Comparaison des performances démographiques des cinq systèmes territoriaux : évolution de la population de 1975 à 2006

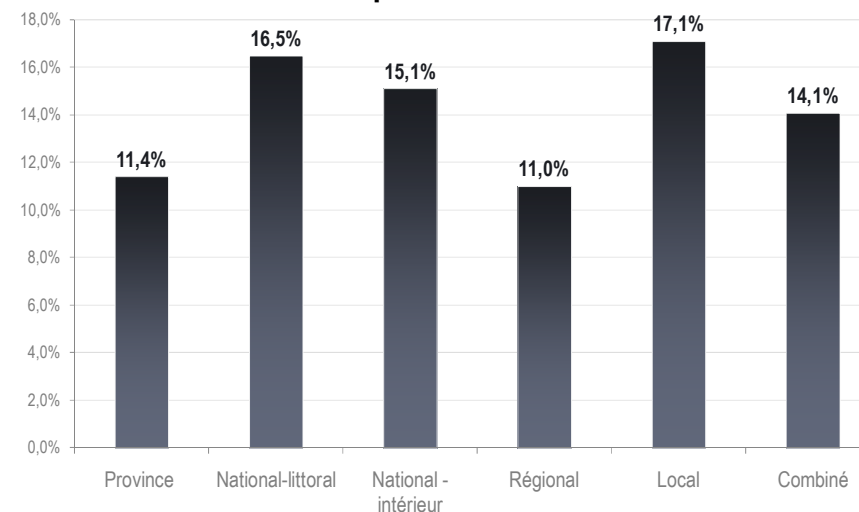


Les systèmes « national intérieur » et « local » sont ceux qui ont connu la plus forte croissance démographique depuis 1975.

Ils ont bénéficié du desserrement urbain, comme l'illustre le poids des salaires des migrants alternants dans leur base résidentielle.

En revanche, la croissance démographique du système combiné est plus limitée.

Variation de l'emploi total entre 1999 et 2006



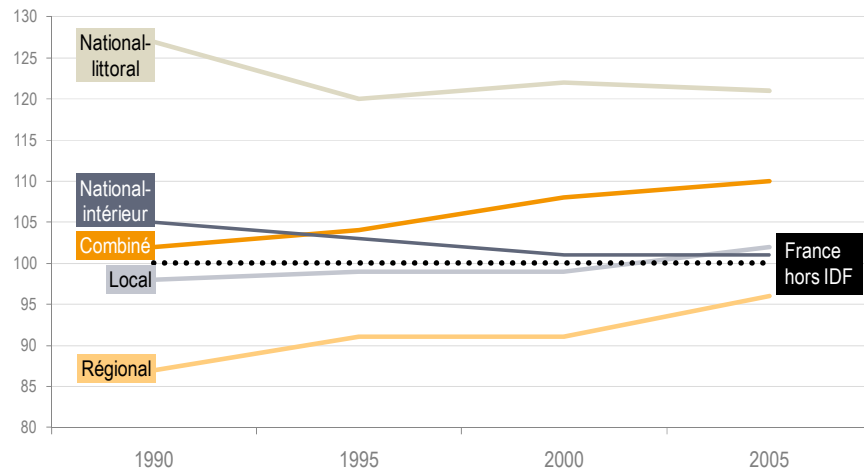
Tous les systèmes ont eu une croissance de l'emploi supérieure à la moyenne de la France hors Ile-de-France, à l'exception du système régional.

Les plus fortes croissances concernent le local, le national-littoral et le national-intérieur.

D'autres analyses ont montré que les grands secteurs de spécialisation sont le commerce, le BTP, les services aux particuliers et les emplois tertiaires.

Parmi les secteurs les plus créateurs d'emplois, figurent essentiellement les activités tournées vers la demande des ménages.

Evolution du revenu par habitant (indice 100 = France hors IDF)



Note de lecture : dans le système régional, le revenu moyen par habitant est en 1990 largement inférieur à la moyenne nationale hors Ile-de-France (indice 100). Cet écart se réduit progressivement et, en 2005, le système régional a quasiment rattrapé son retard par rapport à la moyenne nationale hors Ile-de-France.

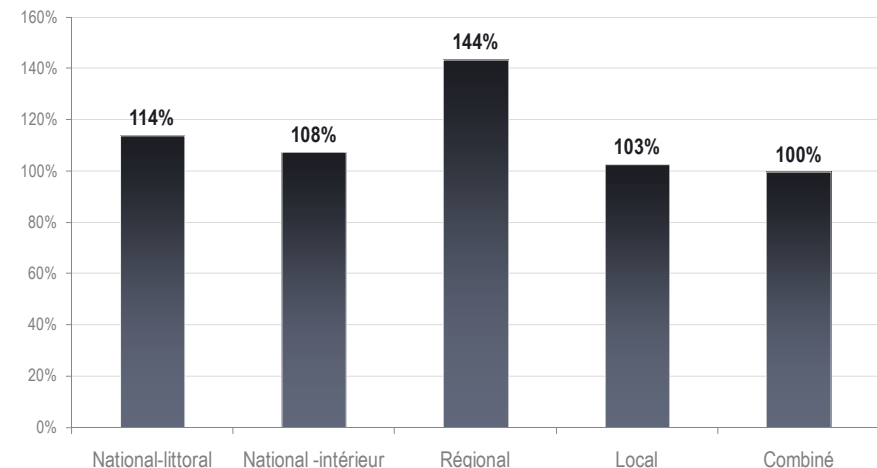
On constate des disparités relativement importantes entre les cinq systèmes. Cependant, les écarts s'atténuent au fil du temps.

Les territoires les plus riches sont ceux du national-littoral et du national-intérieur.

Les systèmes « combiné et local » sont proches de la moyenne de la France hors Ile-de-France.

En revanche, le système régional est inférieur à cette moyenne. A noter cependant que ce système est celui qui a la proportion la plus basse de titulaires du RMI dans la population (0,8%), bien inférieure à celle du combiné (3,7%), du national-littoral (2,3%)...

Comparaison du taux de présence dans les cinq systèmes territoriaux



Taux de présence :

N.B. : la présence, définie et calculée par le Ministère du Tourisme en 2005, correspond au volume total de personnes qui ont vécu dans le département pendant cette année-là : les résidents mais aussi les séjournants (population nette des entrées et sorties touristiques). Le taux de présence est le rapport de la « population présente » sur la « population résidente » (recensée).

Le système territorial dit « régional » est celui qui a le taux de présence le plus important : il s'alimente d'une population non résidente.

Le système combiné a un taux de présence proche de 100%, ce qui signifie que le volume de population présente est globalement équivalent au volume de la population résidente.

Phase 2 : l'économie résidentielle demain en PACA, une prospective exploratoire.

1. Des scénarios prospectifs exploratoires : pourquoi et comment ?

Les scénarios ont été construits par le cabinet ACADIE, à partir d'une méthode légère et empirique. **L'objectif de ces scénarios est d'anticiper les enjeux qui pourraient, demain, constituer les domaines prioritaires d'une action régionale au nom du soutien et de la régulation de l'économie résidentielle en PACA.**

Les scénarios prospectifs explorent des futurs possibles, mais pas forcément souhaitables. Ils ne sont pas alternatifs et pourraient se manifester conjointement en divers parties de la région.

En aucune façon les scénarios prospectifs ne doivent être considérés comme des scénarios stratégiques, parmi lesquels il s'agirait pour le Conseil Régional de faire un choix. Le Conseil Régional conduit ses politiques en fonction de schémas stratégiques déjà affirmés (SRADT, SRDE, PRDF, etc.). Pour autant, **l'avenir de PACA, et notamment de son économie résidentielle, ne dépend pas uniquement des stratégies du Conseil Régional.** D'autres acteurs, publics et privés, pourraient demain développer des stratégies, plus ou moins convergentes avec les intentions du Conseil Régional. L'objectif des scénarios est de décrire ces horizons futurs éventuels, et d'interpeller le Conseil Régional à l'égard de situations à venir présentant une certaine probabilité.

C'est pourquoi la prospective présentée ici n'a pas vocation à tout envisager des futurs de PACA, ni à pousser la description anticipatrice : elle a pour seule objectif de **déclencher la prise de position régionale sur les enjeux stratégiques** à mettre en cœur de cible des politiques régionales, territorialisées ou non.

Choix et modalités d'utilisation des variables

- L'économie résidentielle est la résultante de plusieurs variables. On retiendra 10 variables qui sont celles qui nous ont semblé avoir l'impact le plus important sur l'économie résidentielle :



- L'étude prospective a volontairement mis sur le même plan des variables qui peuvent apparaître comme des variables de contexte, échappant apparemment à l'action du Conseil régional de PACA (comme « mobilité longue portée », ou « système redistributif

national »), et des variables qui relèveraient davantage de ses compétences. En réalité la Région PACA a des capacités de peser, plus ou moins directement, sur toutes ces variables, et, inversement, elle n'en maîtrise aucune en propre. Il n'y a donc pas de raisons stratégiques utiles à les distinguer en variables dites de contexte, et variables dites internes.

- Chaque variable est ensuite décrite selon deux hypothèses : tendancielle ou de bifurcation/rupture (cf. tableaux ci-dessous)
A. Hypothèse tendancielle : poursuite des phénomènes et logiques actuellement constatés
B. Hypothèse de bifurcation / rupture : changement significatif de logique qui nous a semblé le plus probable, en alternative à l'hypothèse précédente.

	A. Hypothèse tendancielle	B. Hypothèse de bifurcation / rupture		A. Hypothèse tendancielle	B. Hypothèse de bifurcation / rupture
1. Evolution démographique et dynamique migratoire	HELIOS Maintien de l'attractivité démographique globale vis-à-vis du reste de la France. L'héliotropisme se perpétue. Apports migratoires étrangers de plus en plus variés (Europe, Asie, ...). Forte bi-résidentialité de la part de ménages seniors solvables de grandes régions métropolitaines septentrionales.	GERONTE Tarissement de l'attractivité démographique, relativement aux autres régions françaises : elle faiblit, puis se renverse, d'abord pour les classes d'âge de jeunes adultes actifs, dès 2020, puis pour l'ensemble des classes d'âge à plus long terme.	4. Pratiques touristiques et récréatives	HEDONE Elles prennent une part toujours croissante du budget des ménages, avec une grande diversité de consommations, et un entremêlement permanent des temps d'activité et des temps libres. Les apports externes sont toujours aussi forts, avec de nouvelles clientèles, nombreuses (Asie...). La poule aux œufs d'or du tourisme encore et toujours...	HESTIA La part des ménages qui ont renoncé aux vacances hors du domicile est majoritaire. Le domicile est l'espace récréatif, avec ses accès à distance aux loisirs numériques. Les solidarités familiales jouent à plein pour les séjours hors domicile. Le parc des résidences secondaires connaît de fortes « vacances » ; on affronte le problème des friches touristiques (villages-vacances...)
2. Mobilité quotidienne	UBIQUE La dissociation domicile-travail, redistributrice des revenus au plan géographique, reste forte, grâce à l'évolution du mode automobile, malgré les inégalités sociales qu'il accentue. Co-voiturage, nouvelles formes d'automobilité (parcs différenciés, autopartage, etc.). Les nouvelles infrastructures ferroviaires (Aix-Aubagne et LGV) ne sont de toute façon disponibles qu'après 2030.	LOCUS Renversement significatif du phénomène des migrations alternantes, avec baisse historique du temps et de la portée de parcours quotidien, du fait du coût de l'énergie et des politiques urbaines. L'embolie a imposé la limite, compte tenu de l'absence de nouvelles infrastructures routières significatives, alors qu'il n'y a toujours que 4 % de déplacements en TC. Se déplacer est très problématique.	5. Système productif régional	MERCURE Les fonctions productives matérielles connaissent un inexorable déclin dû à une conjonction de facteurs structurels (obsolescence de filières, délocalisation et nouvelle DMT, ...) et de facteurs plus conjoncturels. Le phénomène est national, voire en partie européenne, et correspond à une réorientation en profondeur des fonctions économiques.	EUREKA PACA demeure une région industrielle et ses crises sectorielles ou conjoncturelles ne font pas disparaître le tissu d'entreprises, de clusters, de zones d'activités liées à l'économie portuaire, etc. Le passage aux clean tech, à l'économie des fonctionnalités, à la production des énergies renouvelables, etc. alimente la poursuite de l'histoire industrielle de la région.
3. Mobilité à longue portée	ICARE Elle devient une pratique courante, en appui sur le réseau TGV surtout, complétée d'une relative intermodalité. Les battements fréquents de plus de 300 km deviennent banals pour une fraction notable de la société. Valable autant sur l'axe nord-sud du Rhône, qu'est-ouest littoral après 2020.	PROXI Elle reste marginale, coûteuse, sélective, avec notamment la crise profonde du low cost aérien et le déploiement laborieux de nouvelles infrastructures TGV non finançables, sans parler de l'embolie sur les nœuds ferroviaires.			

	A. Hypothèse tendancielle	B. Hypothèse de bifurcation / rupture
6. Système redistributif national	PROVIDENCE Il se maintient dans ses capacités globales, grâce à l'acceptation d'efforts accrus des contributions des actifs ayant un emploi, des entreprises, et du capital. Maintien des prestations sociales grâce à une certaine vitalité démographique et une hausse confirmée de la productivité.	BOURSE Il faiblit et prend des formes moins solidaires, avec croissance du système des retraites par capitalisation et du système de sécurité sociale par assurance privée. Paupérisation généralisée des retraités. Fragilité des retraités internationaux soumis aux fonds de pension. Pratiques spéculatives de l'investissement patrimonial des épargnants-cotisants.
7. Système fiscal local	NEOTAXE Il poursuit sa montée en puissance lente mais structurelle, avec la création de nouveaux impôts, notamment écologiques, et une intégration territoriale croissante intercommunale. Les inégalités entre territoires ne sont pas réduites pour autant, mais s'établissent entre communautés.	NEOLIB Il devient peu significatif au regard des formes de dotations et de financements contingentés par l'Etat qui a imposé une recentralisation du pouvoir fiscal. Paupérisation de certaines collectivités territoriales chargées de dépenses incompressibles, doublée d'une accentuation des écarts entre gagnants et perdants de la réforme fiscale restreignant l'impôt économique.
8. Emplois publics et parapublics	PUBLIC Bon an mal an, la sphère publique ne recule pas significativement, même si les statuts de l'emploi public se transforment beaucoup : les emplois financés directement ou indirectement par le public sont toujours près d'1 sur 2.	PRIVE Baisse historique de l'emploi de la sphère publique, en partie due à la hausse de productivité des services publics, et pour une autre partie aux recours multipliés aux services individualisés marchands, dont la sphère s'étend.

	A. Hypothèse tendancielle	B. Hypothèse de bifurcation / rupture
9. Géographie des services aux publics et aux ménages	EQUI Polycentrisme et isotropie : les territoires et leurs centres déploient tous leurs efforts en permanence pour capter les équipements de services, au nom de la proximité et de la « taille humaine ».	METRO Concentration, économie d'échelles, acceptation sociale du « à distance », combinent leurs effets pour une géographie de moins en moins diffuse et de plus en plus hiérarchisée de l'offre de services publics et marchands.
10. Forme dominante de la dynamique d'urbanisation	URBS A part quelques agglomérations qui ont réussi, par des politiques urbaines volontaristes, à capter une solde de nouveaux ménages, l'essentiel de la production immobilière continue à se faire dans des formes plus ou moins organisées de diffus, en particulier autour des petits centres urbains et des nouvelles polarités périphériques, sur les carrefours de circulations. On est toujours dans le report de densités que la mobilité rend possible.	CITE Les tensions foncières rendent moins accessible à l'urbanisation le marché foncier. Densification et renouvellement urbain sont devenus les deux principes plébiscités par les acteurs de l'immobilier qui vendent une ville compacte aux solutions de service collectifs. Les périphéries périurbaines les plus lointaines deviennent synonymes d'espaces marginalisés et connaissent des problèmes sociaux.

2. Quatre scénarios pour imaginer la place et le rôle de l'économie résidentielle demain en PACA

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

2.1. 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**
SOLIDARITE (maintien des prestations sociales)
NEOTAXE (montée en puissance du système fiscal local pour réduire les inégalités territoriales)
PUBLIC (maintien des emplois publics et parapublics)

OU

- **stratégies individualisées d'accès aux ressources de la reproduction sociale**
SOLVABILITE (système des retraites par capitalisation et du système de sécurité sociale par assurance privée)
NEOLIB (recentralisation du système fiscal et accroissement des écarts de revenus fiscaux entre collectivités locales)
PRIVE (baisse de l'emploi de la sphère publique)

2.2. Quelles pratiques de mobilité et mode d'organisation de l'espace (axe horizontal) ?

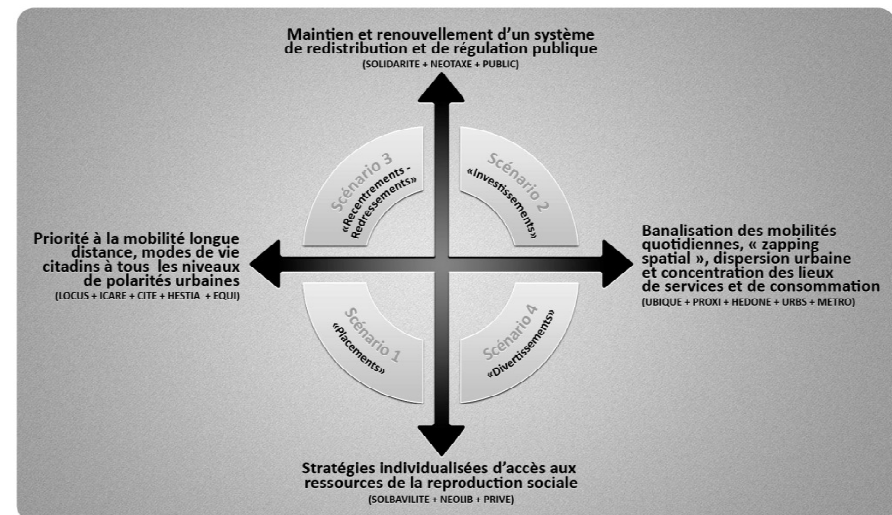
- **Banalisation des mobilités quotidiennes, « zapping spatial », dispersion urbaine mais concentration des lieux de services et de consommation**
UBIQUE (poursuite des fortes dissociations domicile / travail)
PROXI (mobilité longue distance coûteuse et marginale)
HEDONE (forte consommation des loisirs et divertissements)

URBS (poursuite de l'urbanisation diffuse)
METRO (concentration des grands distributeurs de biens de consommation et de services)

OU

- **Priorité à la mobilité longue distance, modes de vie citadins à tous les niveaux de polarité urbaine**
LOCUS (renforcement des modèles de proximité quotidienne)
ICARE (facilité accrue des liaisons inter-cités de grande distance)
CITE (renouvellement urbain et densification)
HESTIA (les loisirs à domicile, les vacances en famille)
EQUI (captation des pôles de commerce et de services par les centres urbains)

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



Scénario 1 : PACA « Placements », la logique de la rente

Synthèse :

La logique de la rente, principalement immobilière et foncière, guide les comportements des acteurs économiques et sociaux dans une région où les positions acquises tendent à se figer.

Description du scénario à l'échelle régionale

1	HELIOS	GERONTE
2	UBIQUE	LOCUS
3	ICARE	PROXI
4	HEDONE	HESTIA
5	MERCURE	EUREKA
6	PROVIDENCE	BOURSE
7	NEOTAXE	NEOLIB
8	PUBLIC	PRIVE
9	EQUI	METRO
10	URBS	CITE

On ralentit et on profite (ceux qui peuvent). Les coûts d'entrée en PACA sont sélectifs. Les positions immobilières et foncières acquises se défendent, y compris (surtout ?) pour ceux qui n'ont que cela. Faibles capacités d'initiative publique, mais forte vigilance des intérêts privés, individuels ou collectifs. Retour aux discours de la qualité (urbaine, territoriale, agricole, environnementale, sociétale, ..) : la région qui sait bien vivre, enfin. La région qui a dépassé le temps de l'agitation... Une lente et douce fermeture, pour des raisons raisonnables... et néanmoins socialement sélectives.

Scénario de la Ligurie ?



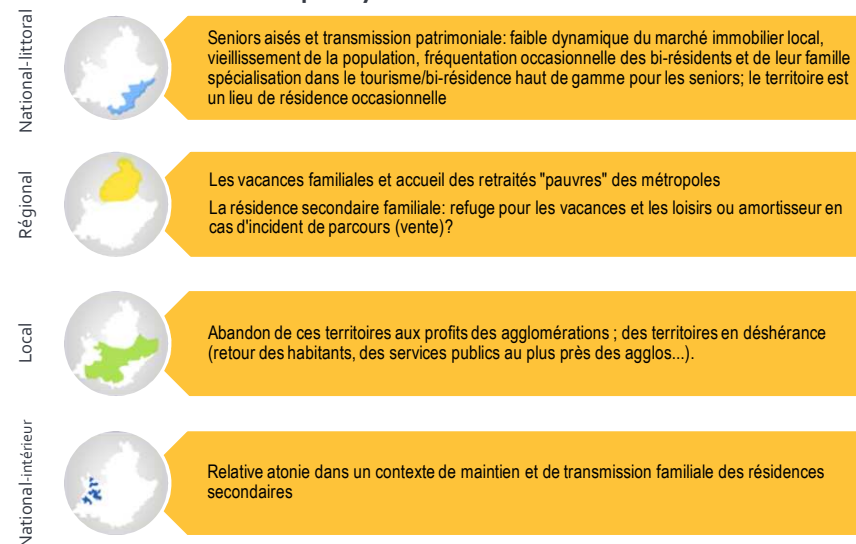
3ème région d'Italie par sa **densité de population** de 292 hab. / km²
1ère région d'Italie par sa **densité hôtelière** et para hôtelière de 60 lits / km²

Degré de dépendance et de résilience face aux crises

- ➔ Ce scénario présente une **faible dépendance** vis-à-vis de l'extérieur et un **faible désir de développement**.
- ➔ Il est **sensible aux crises de type environnemental** (catastrophe localisée, dégradation globale, effondrement des valeurs d'une ressource et de ses

qualités), et, par extension, à tout ce qui pourrait signifier un renversement de la valeur d'usage ou symbolique des hauts-lieux de PACA.

Déclinaison du scénario par système territorial



Atouts, faiblesses, opportunités et risques au regard de ce scénario

Atouts de la région	Faiblesses de la région	Opportunités pour la région	Risques pour la région
• Un capital physique et symbolique exceptionnel pour les placements • Une forte diversité d'attracteurs réputés et « d'icônes » territoriales	• Des territoires ponctuellement répulsifs ou dégradés, notamment par l'étalement résidentiel. • Des parcs immobiliers parfois médiocres, voire indignes.	• Potentialités nouvelles pour des territoires « reculés » • Hausse du niveau d'exigence de qualités (immobilier, paysage, ...)	• Aggravation et durcissement des clivages sociaux-territoriaux • Gel global des dynamiques foncières et immobilières • -Aggravation de la pénurie de logements

Scénario 2 : PACA « Investissements », la logique entrepreneuriale

Synthèse

La logique entrepreneuriale s'impose dans tous les domaines, du fait d'une région attractive où peu de limites contraignent le développement.

Description du scénario à l'échelle régionale

1	HELIOS	GERONTE
2	UBIQUE	LOCUS
3	ICARE	PROXI
4	HEDONE	HESTIA
5	MERCURE	EUREKA
6	PROVIDENCE	BOURSE
7	NEOTAXE	NEOLIB
8	PUBLIC	PRIVE
9	EQUI	METRO
10	URBS	CITE

On développe, un peu tout un peu partout. Le système socio-économique régional génère de nouvelles capacités qui génèrent de nouvelles richesses. Pourquoi faudrait-il, vraiment, freiner ? PACA investit, s'investit, est investie... dans le tourisme, les nouvelles technologies, l'immobilier et l'internet, etc. PACA Incorporated a tout sous la main : le travail et le loisir. Non sans tensions, certes, en particulier environnementales, mais « PACA est grand »...

Scénario de la Vénétie ?



Marghera, l'entremêlement des fonctions (port, habitat, agriculture...).

Diversité des sources de richesse :

- 1ère région touristique d'Italie
- agriculture (vin)
- industrie (énergie, construction navale, mode...)

Degré de dépendance et de résilience face aux crises

- ➔ Ce scénario est **très dépendant vis-à-vis de l'extérieur et très développeur.**
- ➔ Il est **très exposé aux crises économiques et financières récurrentes de l'économie globalisée** : crise spéculative, crise de concurrences, crises technologiques, crises sectorielles...

Déclinaison du scénario par système territorial

National-littoral



Net ralentissement du développement urbain du fait de contraintes et de fortes tensions environnementales (dégradation du littoral, saturation du trafic routier...).

Régional



Territoires d'accueil des résidences secondaires de standing et des pôles de développement technologiques, en lien avec un environnement de qualité et attractif

Local



Dans un contexte de croissance démographique importante et de saturation des zones denses, développement exponentiel de ce territoire avec des concurrences fortes entre différentes fonctions résidentielles : la résidence secondaire "bas de gamme", la bi-résidence, les infrastructures de tourisme, la résidence principale...

National-intérieur



Accroissement de la dépendance des territoires vis-à-vis du développement des résidences secondaires appartenant à des propriétaires hors PACA

Atouts, faiblesses, opportunités et risques au regard de ce scénario

Atouts de la région

- Une relative diversité de secteurs d'investissements (agri., tourisme, prod., etc.)
- Un nouvel entrepreneuriat local-régional (?)

Faiblesses de la région

- La tentation de l'investissement spéculatif
- La dépendance capitaliste, y compris internationale

Opportunités pour la région

- Entremêlement spontané entre le productif et le résidentiel
- Diversification des sources de richesses régionales

Risques pour la région

- Aggravation de tous les désordres environnementaux (dégénératifs ?)
- Tensions et rivalités contre-productives entre développements.

Scénario 3 : PACA « Recentrements », la logique corrective

Synthèse

La logique corrective – toutes choses égales par ailleurs, celle qui a guidé les régions européennes de tradition industrielle après leur crise – concentre les efforts, lesquels sont d'abord publics, pour résoudre des problèmes de fond posés par les 30 ans du modèle de développement précédent.

Description du scénario à l'échelle régionale

1	HELIOS	GERONTE
2	UBIQUE	LOCUS
3	ICARE	PROXI
4	HEDONE	HESTIA
5	MERCURE	EUREKA
6	PROVIDENCE	BOURSE
7	NEOTAXE	NEOLIB
8	PUBLIC	PRIVE
9	EQUI	METRO
10	URBS	CITE

La Région continue à se développer mais de manière plus concentrée ou recentrée : les zones denses se renforcent et se renouvellent. Dans un contexte où les migrations de courte distance deviennent particulièrement difficiles, ce sont les territoires les mieux desservis par les offres de mobilité de longue portée qui sont gagnants.

Scénario de la Catalogne ?



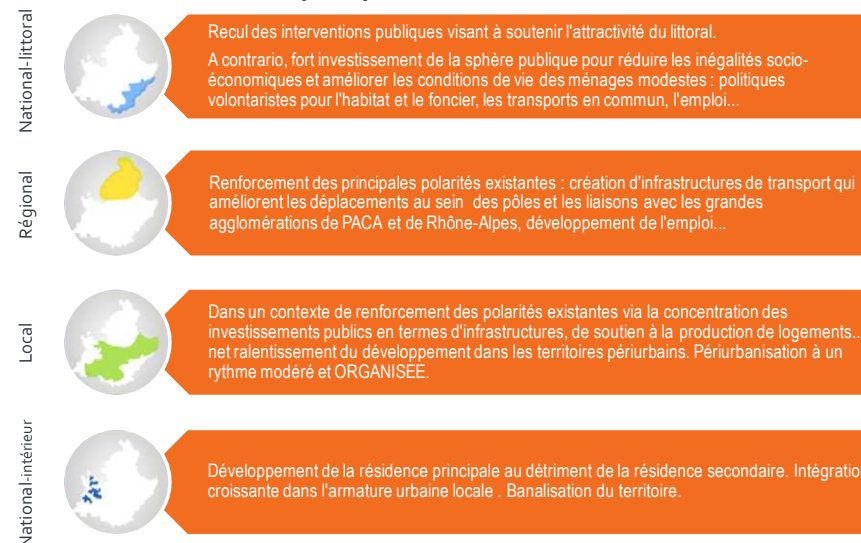
« Assainir le centre, monumentaliser la périphérie »
La métropole barcelonaise, cœur de la Catalogne, prend appui sur une politique de grands projets liés à des événements majeurs tels que les jeux Olympiques de 1992 pour régénérer son tissu urbain et moderniser son image à l'international.

Degré de dépendance et de résilience face aux crises

→ Ce scénario est **faiblement dépendant** des systèmes extérieurs mais plutôt un **scénario développeur**.

→ Il n'est guère envisageable en cas de **crise sociale**, avec les effets de paupérisation fiscale et d'accaparement des ressources publics qui s'en suivraient, c'est-à-dire de **crise des finances publiques**.

Déclinaison du scénario par système territorial



Atouts, faiblesses, opportunités et risques au regard de ce scénario

Atouts de la région • La configuration métropolitaine et son contexte naturel • Des C.A / C.U. <i>potentiellement</i> puissantes, avec de fortes inégalités entre elles cependant	Faiblesses de la région • Une culture politique du chacun chez soi, peu régulatrice, et une faiblesse du fait régional • Des capacités fiscales et financières médiocres pour beaucoup de territoires, y compris d'agglomération.	Opportunités pour la région • Entremêlement Renversment historique : PACA, « la région des solutions » • Intégration entre le productif et le résidentiel	Risques pour la région • - Réussite limitée aux territoires gouvernés, avec dérive des autres • - Relative perte d'attractivité, qui n'est pas un but en soi et qui tient une moindre place dans la stratégie des territoires.
---	---	---	--

Scénario 4 : PACA « Divertissements », la logique récréative

Synthèse

La logique récréative, sous toutes ses formes (tourisme, loisirs, culture, résidences secondaires, pratiques de plein air, etc.) est la plus structurante, et détermine la place de la région en France et en Europe.

Description du scénario à l'échelle régionale

1	HELIOS	GERONTE
2	UBIQUE	LOCUS
3	ICARE	PROXI
4	HEDONE	HESTIA
5	MERCURE	EUREKA
6	PROVIDENCE	BOURSE
7	NEOTAXE	NEOLIB
8	PUBLIC	PRIVE
9	EQUI	METRO
10	URBS	CITE

Divertir est un métier, c'est même une activité très sérieuse dans une société de l'intensification dans tous les domaines. PACA accueille les temps du repos, du loisir, de la fête, de la consommation ludique, du sport, de la culture, de la découverte, de la rencontre. Y habiter c'est contribuer de près ou de loin à cette économie des divertissements, et en profiter aussi. Economie soumise à une forte compétition internationale, dans une division mondiale des espaces de divertissements en constante redistribution.

Scénario du Sud Anglais ?



The Brighton Pier, un centre de jeux, symbole de la ville du même nom, dédiée au tourisme.

La grande palette d'offre touristique : villages pittoresques, campagne vallonnée, littoral spectaculaire ...

Degré de dépendance et de résilience face aux crises

- Ce scénario est par principe **très dépendant** des demandes, attentes, publics et consommations du « hors PACA », mais globalement **limité dans ses perspectives de développement** en dehors de la sphère des activités concernées;
- Il serait **particulièrement sensible aux crises de type environnemental** (catastrophe localisée, dégradation globale, effondrement des valeurs

d'une ressource et de ses qualités), et, par extension, à tout ce qui pourrait signifier un renversement de la valeur d'usage ou symbolique des hauts-lieux de PACA.

Déclinaison du scénario par système territorial

National-littoral		Dans un contexte de forte concurrence internationale, de forts investissements tant privés que publics pour développer et renouveler les offres de divertissement. Le territoire littoral a un développement de plus en plus "à part" au sein de la région, de plus en plus "off shore", vitrine de la région.
Régional		Maintien du rôle traditionnel de la zone alpine comme territoire d'accueil des résidents secondaires. Une nouvelle dynamique: renouvellement et diversification des offres de divertissements. Le territoire devient "le terrain de jeux" des Lyonnais et des habitants de PACA.
Local		Poursuite du phénomène de périurbanisation lié à une attractivité renouvelée des espaces périphériques et des petits centres urbains. Ces territoires deviennent des lieux privilégiés pour le divertissement (organisation d'événement, repos, activités sportives et ludiques...) et permettent de rapprocher les lieux de résidence et les zones de loisirs, dans un contexte de mobilité longue distance de plus en plus sélective.
National-intérieur		Accroissement de la fonction "loisir" sous toutes ses formes (séjours de courte durée pour les résidents des territoires voisins, développement du tourisme hôtelier...) et développement de l'installation de seniors retraités. Fort développement de ces territoires, étalement urbain, forte utilisation des ressources. Le risque : dégradation de la qualité de vie et des atouts touristiques actuels.

Atouts, faiblesses, opportunités et risques au regard de ce scénario

Atouts de la région • Un capital récréatif identifié et bien spécifié, notamment par les espaces de valorisation environnementale • Une forte diversité de sources de divertissements complémentaires, dont le tourisme urbain culturel.	Faiblesses de la région • Des « spots » saturés, et des espaces peu valorisés • La tentation de la facilité dans les différents secteurs concernés	Opportunités pour la région • Affirmation d'une position remarquable (et bonne à vivre) dans la DMT • Possibilité d'une économie diversifiée du divertissement	Risques pour la région • Mode dégradé : la région casino et ses micro Reno, avec des agglutinations ici et des friches ailleurs • Dépendance très forte à l'égard de clientèles +/- lointaines • Ségrégation sociale entre les clients-usagers des espaces et activités récréatives, et ceux qui y travaillent et en profitent peu.
--	--	--	--

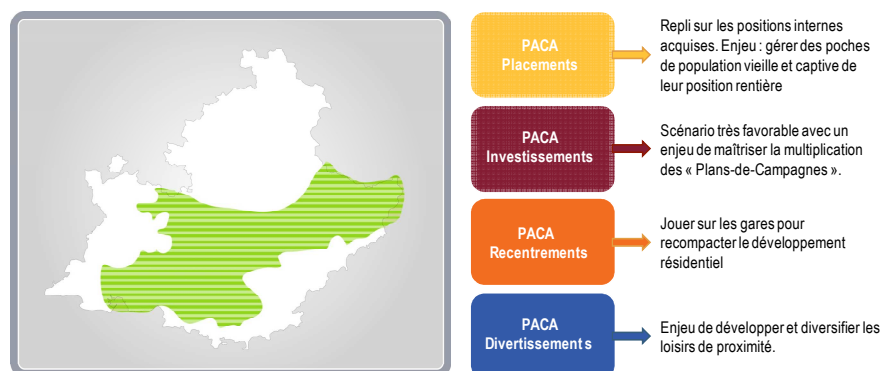
Phase 3 : des enjeux aux leviers, approche par territoires

Aucun des scénarios imaginés comme possibles n'est acceptable dans son entier, pour l'ensemble des systèmes territoriaux repérés. Tous présentent des risques et des opportunités, et peuvent avoir des effets différents du nord au sud et de l'est à l'ouest de la région. Il s'agit maintenant de repérer ces enjeux territorialisés, pour mieux anticiper les stratégies à définir face à tel ou tel scénario.

1. Les enjeux territorialisés

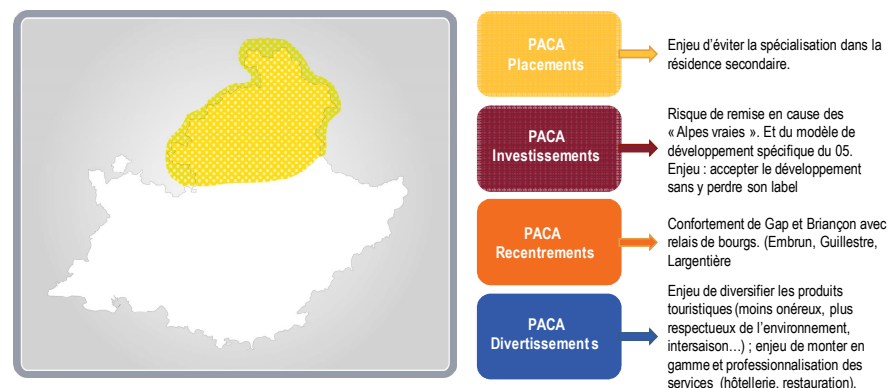
1.1. Enjeux pour le système local

Dans la plupart des scénarios, les enjeux pour ce système de territoires sont des **enjeux d'aménagement urbain** et des **enjeux de solidarité sociale**, au sein de tissus fragiles, morcelés, mais qui peuvent présenter des potentiels d'armature décisifs à partir des bourgs et petites villes, et de leurs gares, existantes ou en projet.



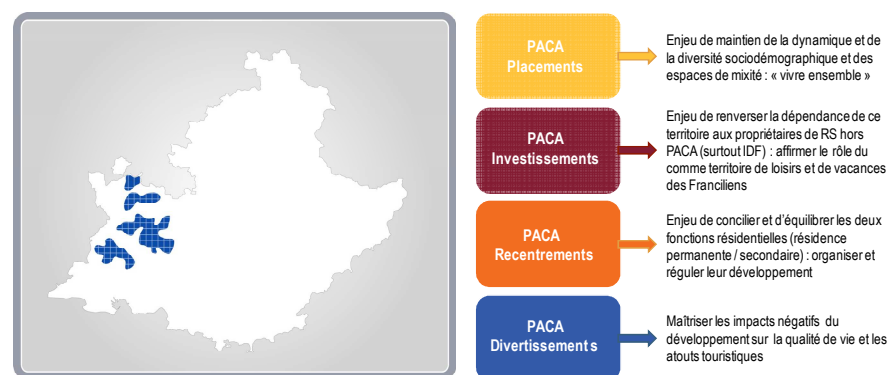
1.2. Enjeux pour le système régional

Dans la plupart des scénarios, les enjeux pour ce système de territoires sont des **enjeux d'équilibre du développement économique**, pour le dégager de sa spécialisation « résidences secondaires » et tirer pleinement parti des qualités de son potentiel résidentiel et attractif.



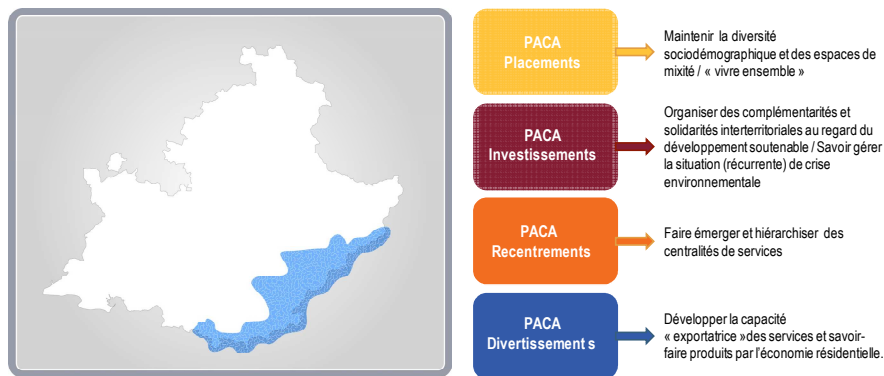
1.3. Enjeux pour le système national-intérieur

Dans la plupart des scénarios, les enjeux pour ce système de territoires sont des **enjeux sociaux, de maintien, ou reconquête, de la diversité**, pour un territoire qui tend à échapper à ceux qui le font vivre et y travaillent.



1.4. Enjeux pour le système national-littoral

Dans la plupart des scénarios, les enjeux pour ce système de territoires sont des **enjeux environnementaux et sociaux**, typique d'une zone sous haute pression, et qui pose de façon aigue la **perspective d'une limite négociée au développement**, ou bien au **changement radical de modèle de développement**.



2. Les leviers territorialisés

2.1. Dans les territoires du système local

➔ Miser sur l'urbanité, pour mettre la dynamique de l'économie résidentielle au service de l'aménagement, et pérenniser ainsi l'attractivité raisonnée des territoires.

Dans une large écharpe des territoires de la région PACA, l'avenir d'une économie résidentielle durable et de qualité est d'abord dans les petites villes et les bourgs, qui doivent pouvoir re-polariser la périurbanisation. A la Région d'organiser une politique contractuelle et partenariale pour **rendre exemplaire le montage d'opérations d'aménagement de « recompackage »** et de

recentrage de l'emploi (pour freiner le développement de l'emploi à proximité des nœuds autoroutiers), impliquant tout particulièrement les acteurs privés de la filière immobilière, qu'il s'agit de rassembler dans des « tables territoriales » :

- Pour favoriser la capacité urbaine et résidentielle (développement, renouvellement, reconversion : habitats, services, emplois) à **proximité des gares urbaines**, en anticipation de l'amélioration de l'offre TER, particulièrement sur les **étoiles ferroviaires** d'Avignon-Arles, d'Aix-Marseille et de la métropole azurée ;
- Pour soutenir la diversité des programmes résidentiels et impulser une **diversité d'accueil** des ménages, qui corrigent la paupérisation des centres ;

Pour stimuler la **recherche de qualité urbaine et environnementale** des espaces urbains centraux, et en faire de nouveaux modèles dans le « périurbain ».

➔ **Miser sur le développement de la compétence collective et organisée des habitants, pour une dynamique résidentielle au service du « vivre ensemble ».**

L'acteur principal et quotidien de l'économie résidentielle de ces territoires, c'est d'abord l'habitant, dont il faut reconnaître et promouvoir les **compétences dans l'organisation de la vie collective**. A la Région d'inventer une politique contractuelle et partenariale pour **faire de l'habitant l'acteur de sa propre économie résidentielle** :

- En soutenant la création de **coopératives territoriales (SCIC)**, en charge de mission de services publics par des **solutions alternatives et citoyennes** (services de proximité aux personnes, services de mobilité, ...)
- En identifiant et labellisant les **réseaux sociaux innovants d'intérêt collectif**, capables de contribuer au mieux-être et à la qualité résidentielle des territoires
- En multipliant les possibilités d'**accès à distance**, aux services de santé, d'administration, de culture, etc. (par le haut débit, les points

d'accès), mais surtout en renforçant l'offre de contenus auxquels chacun doit pouvoir accéder à domicile.

2.2. Dans les territoires du système régional

➔ **Miser sur la professionnalisation des métiers et des fonctions de l'économie résidentielle pour une montée en gamme et une diversification de l'offre territoriale.**

L'économie de la résidence secondaire est stérile si elle n'est prise dans un monde de compétences de l'accueil et de séjour, qui peut devenir un monde exportateur de savoir faire. A la Région d'initier avec les territoires locaux et les professionnels des secteurs, une politique globale de l'accueil pour dépasser la simple fonction de support de résidences secondaires et **générer des activités productrices de savoir faire exportables à partir de l'économie résidentielle** :

- En soutenant les **centralités** (Gap, Briançon, Embrun, Guillestre, Largentière, ...) dans leur rôle de **pôles de services et de compétences**
- En faisant de la formation professionnelle intersectorielle le levier de l'articulation de l'économie résidentielle et d'une économie exportatrice, capables d'exprimer ses savoir faire aussi bien dans la construction, l'accueil, l'hôtellerie, la restauration, les loisirs, etc.
- En **sécurisant les parcours de vie des actifs de l'économie résidentielle**, aux métiers saisonniers, et dont le parc de logements accessibles est mis en danger par le marché des résidences secondaires

➔ **Miser sur la ressource emblématique des territoires montagnards de PACA : le bois de mélèze.**

L'économie touristique est versatile. Le maintien de l'attractivité touristique des territoires, dans des conditions acceptables pour tous, est dans leur capacité à spécifier leur mode de développement et la mise en œuvre de leurs ressources propres. A la Région de proposer une politique de qualité sur la filière bois :

- En aidant les territoires et les professionnels à obtenir des **labels, des AOC, des certifications, qui valorisent au maximum le bois local**, ses paysages, son écologie, ses qualités dans la mise en œuvre, etc.
- En fédérant une large politique de **marketing territorial autour de la filière bois**, de l'ambiance bois, du paysage bois, comme signature d'un développement durable dans les Alpes du sud.

2.3. Dans les territoires des systèmes nationaux (intérieur et littoral)

➔ **Miser sur l'organisation des ententes et des transactions entre territoires pour réussir le développement soutenable de l'économie résidentielle.**

Sur le littoral et dans les plaines du Comtat Venaissin, les coteaux du Lubéron, ou les abords des Alpilles, la pression environnementale et les tensions sociales sont fortes : elles appellent à passer à d'autres modèles de développement. A la Région de porter une politique d'intercession entre les territoires (communes, intercommunalités, syndicats, agences) pour **négoier la réciprocité des efforts** des uns et des autres, négocier le cas échéant des reports de développement, **assumer l'accès aux ressources et la répartition des charges** et recettes de l'aménagement durable :

- En **mutualisant la gestion des ressources** par une montée en échelle des grands syndicats environnementaux.
- En ouvrant **un cadre régulé pour les accords interterritoriaux** de financements, d'accès aux ressources, et de partage de nouvelles

recettes fiscales, qui permettent de rechercher les retombées de l'économie résidentielle sans poursuivre dans sa logique extensive.

➔ **Miser sur le développement de stratégies foncières et immobilières partenariales afin de maintenir la diversité économique et sociale.**

Sur l'ensemble des territoires de la zone, la pression foncière et immobilière est forte. Les résidences secondaires se développent, au détriment de la résidence principale, **conduisant à une spécialisation sociale et économique.** A la Région **d'impulser la mise en place de stratégies foncières et immobilières partenariales dans ces territoires** afin de favoriser la production de logements financièrement « accessibles » et maintenir une économie de services diversifiée :

- **En organisant un « tour de table » partenarial** : collectivités locales, EPFR, opérateurs...
- **En mettant à la disposition des collectivités des outils** (bases géographiques, cartographie...)
- **En renforçant son expertise et l'expertise des collectivités locales** pour les études préalables (diagnostic du marché foncier, repérage et estimation des potentiels fonciers, conditions de montage d'opérations).
- **En appuyant financièrement, en partenariat avec l'EPFR, le montage d'opérations stratégiques**, dans le cadre des contrats ou programmes d'appui territoriaux ou des politiques de droit commun.

Vers une politique régionale de l'économie résidentielle en PACA ?

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

1. 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. Les leviers suggérés précédemment pour les différents systèmes territoriaux proposent des objets et des sujets pour expérimenter cette nouvelle approche.

2. 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 partenarial 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...).

3. 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.

4. 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.

5. Les différentes postures de la Région pour une économie résidentielle

Les leviers et orientations suggérés renvoient à différents registres d'intervention et de postures possibles pour la Région :

- La Région « opératrice » : dans ce cas de figure, la Région intervient dans les opérations d'aménagement pour faire évoluer les modalités de partenariat, en particulier avec les opérateurs, et pour réaliser des opérations « exemplaires » du point de vue de l'urbanité.

- La Région « expérimentatrice » : il s'agit d'une approche par l'incitation et l'appel à projets, appuyée par une régulation précise mais ferme, pour initier des changements de cap pour tous les acteurs. Le soutien au développement de la compétence habitant dans l'organisation de la vie collective est adapté à des logiques d'appel à projets pour des expérimentations.
- La Région « animatrice » : cette posture renvoie notamment à des logiques d'intercession entre territoires (solidarité écologique), d'impulsion ou d'initiatives auprès de territoires pour mettre en place des stratégies foncières et immobilières...

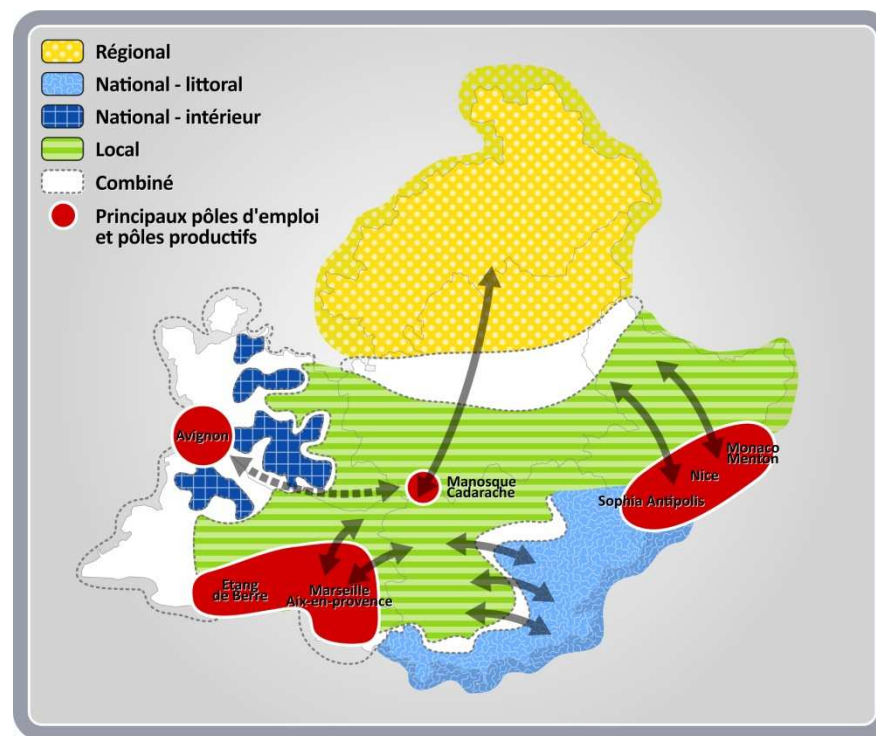
Faire de l'économie résidentielle une source de contributions stratégiques aux schémas de développement ?

1. 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).



2. Trois propositions pour intégrer les leviers de l'économie résidentielle dans les schémas régionaux de développement

2.1. 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 arômes-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 :
 - o La structuration - territorialisation du réseau d'acteurs
 - o La montée en qualité et en professionnalisation des entreprises
 - o 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).

2.2. 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 réciprocités :

- 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

2.3. 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

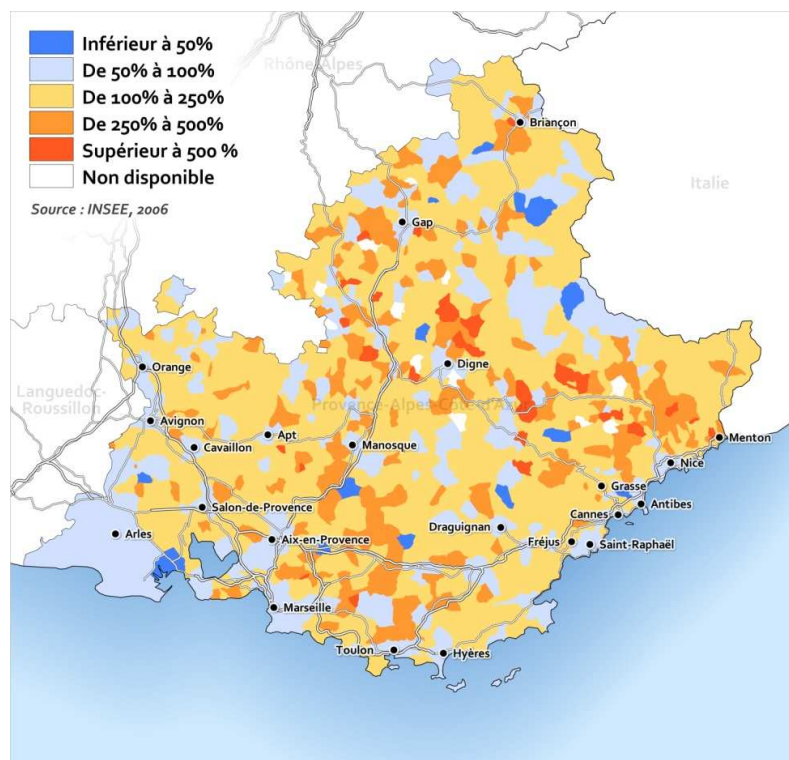
L'orientation consiste donc à miser sur la professionnalisation des métiers pour des activités productrices de savoir-faire exportable dans les Domaines d'Activités Stratégiques (cf. la Stratégie Régionale de l'Innovation), notamment sur deux aspects :

- 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.
- ...

Annexes : cartographie des principaux indicateurs utilisés pour élaborer la typologie des systèmes territoriaux

1. Analyse des navettes domicile-travail au sein de la région

1.1. Le rapport actif/emplois : identification des territoires récepteurs de navetteurs

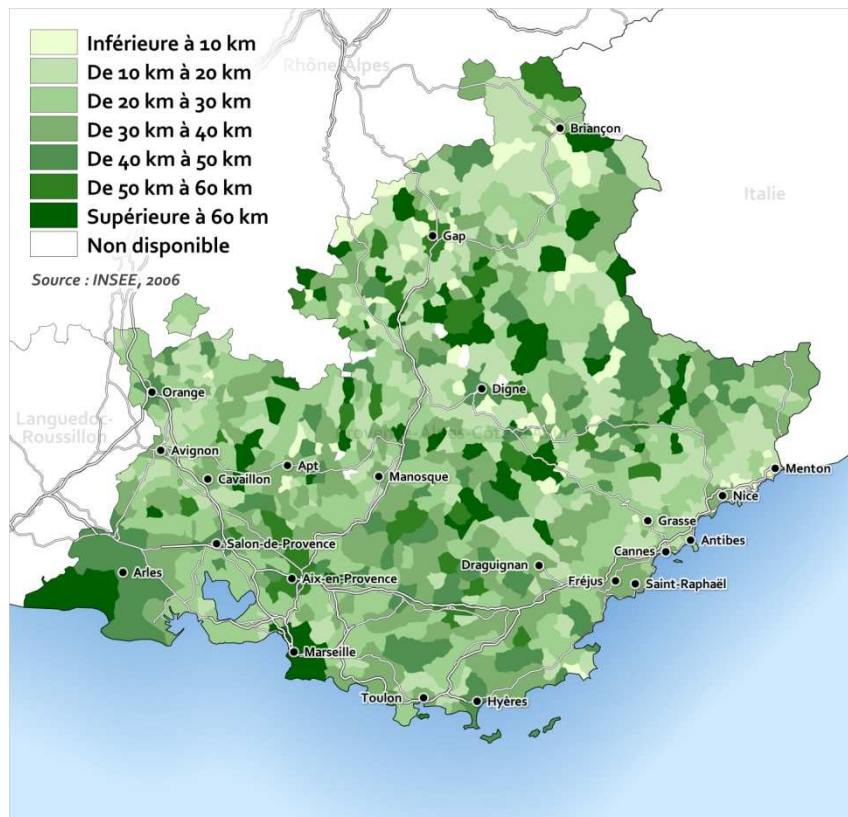


Note de lecture : cette carte représente pour chaque commune de PACA le rapport entre les actifs résidents et les emplois existants.

Exemple : la commune de Gap a un rapport actifs/emplois compris entre 50% et 100%. Ce qui signifie que, sur cette commune, le nombre d'actifs résidents est inférieur au nombre d'emplois. La commune de Gap est un pôle économique.

En revanche, les communes qui figurent en orange et rouge sur la carte sont des territoires récepteurs de navetteurs. Ce sont des communes à fonction résidentielle

1.2. Les distances moyennes parcourues par les navetteurs : les différentes échelles d'articulation entre territoires productifs et territoires résidentiels



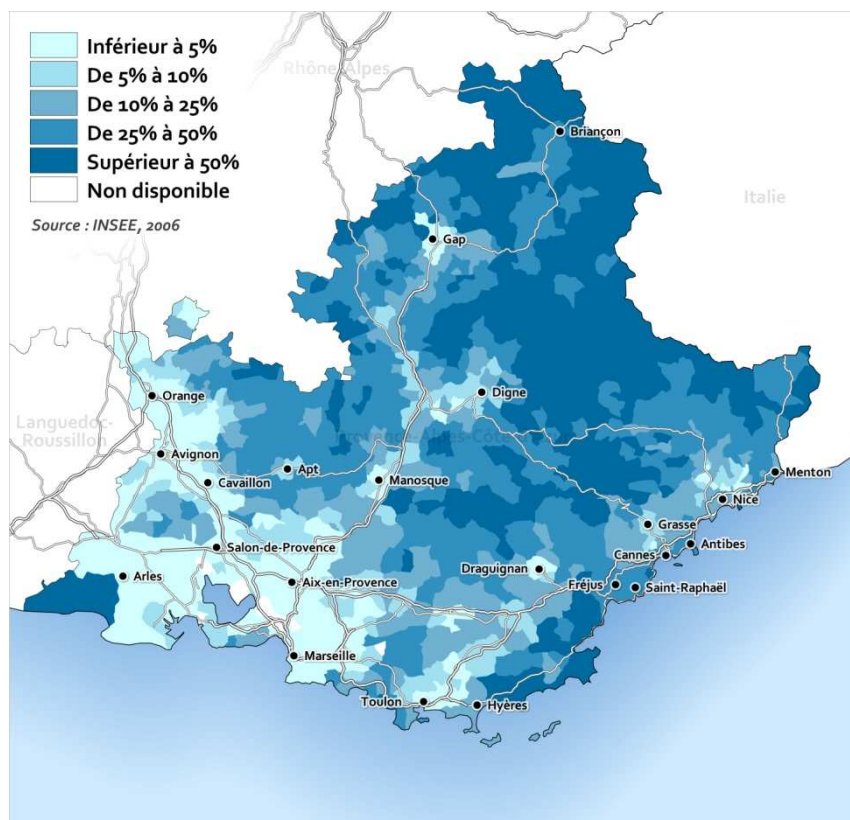
Note de lecture : cette carte représente pour chaque commune la distance moyenne parcourue par les navetteurs qui viennent y travailler.

Exemple : la distance moyenne parcourue par les navetteurs pour venir travailler sur la commune de Marseille est supérieure à 60 kilomètres.

La distance moyenne parcourue par les actifs qui viennent travailler à Draguignan est comprise entre 20 et 30 kilomètres.

2. Les résidences secondaires en PACA : poids dans le parc de logement et lieux de résidence de leurs propriétaires

2.1. Le poids des résidences secondaires dans le parc de logements

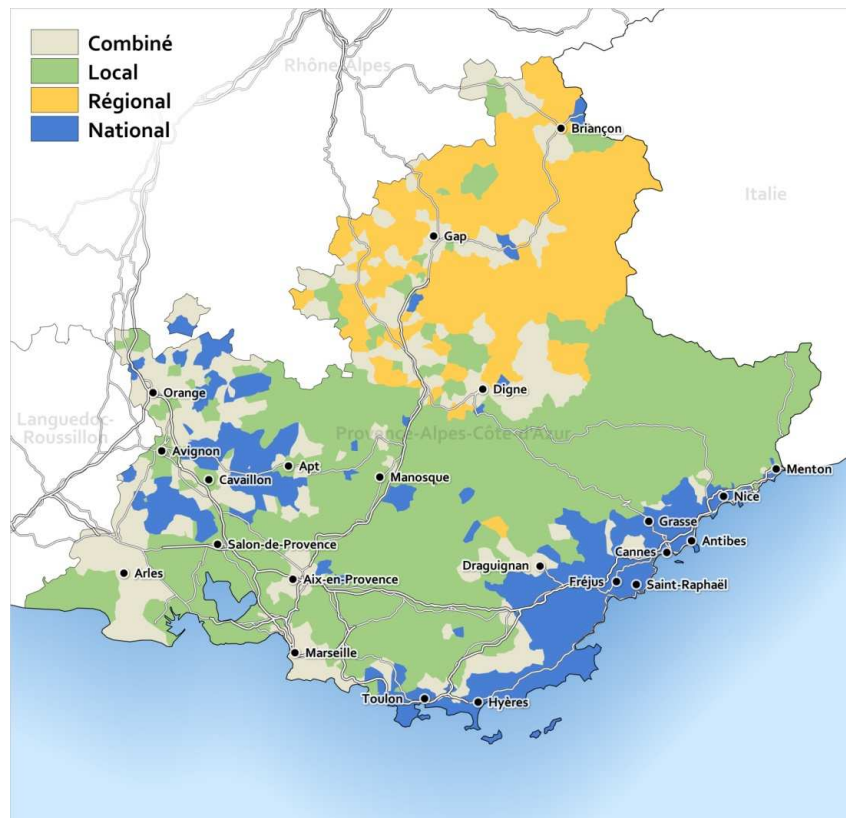


Note de lecture : cette carte représente le poids des résidences secondaires dans le parc de logements en 2006.

Plus le bleu est foncé, plus la proportion de résidences secondaires dans le parc de logements est élevée.

Exemple : la proportion de résidences secondaires est limitée (moins de 5%) dans la partie ouest de la région. En revanche, elle est particulièrement élevée dans la zone alpine (supérieure à 50%).

3. Des analyses qui aboutissent à la fabrication de quatre systèmes d'articulation productif/résidentiel



Note de lecture : la carte ci-contre est la synthèse des trois analyses menées. Elle a permis d'identifier 4 types de systèmes :

- ✓ Le type local concerne les communes dont les revenus résidentiels sont généralement tirés d'activités développées à moins de 100 km, en particulier les pôles productifs de PACA.
- ✓ Le type régional concerne les communes dont les revenus résidentiels sont redistribués plutôt à partir de sources éloignées de 100 à 300 km, en PACA mais aussi en Rhône-Alpes.
- ✓ Les deux types nationaux concernent les communes dont les revenus résidentiels viennent surtout du reste de la France (IdF) ou de l'étranger : plus de 300 km.

4. Le croisement entre la typologie de l'étude et les zones d'emplois actualisées au 18 janvier 2011

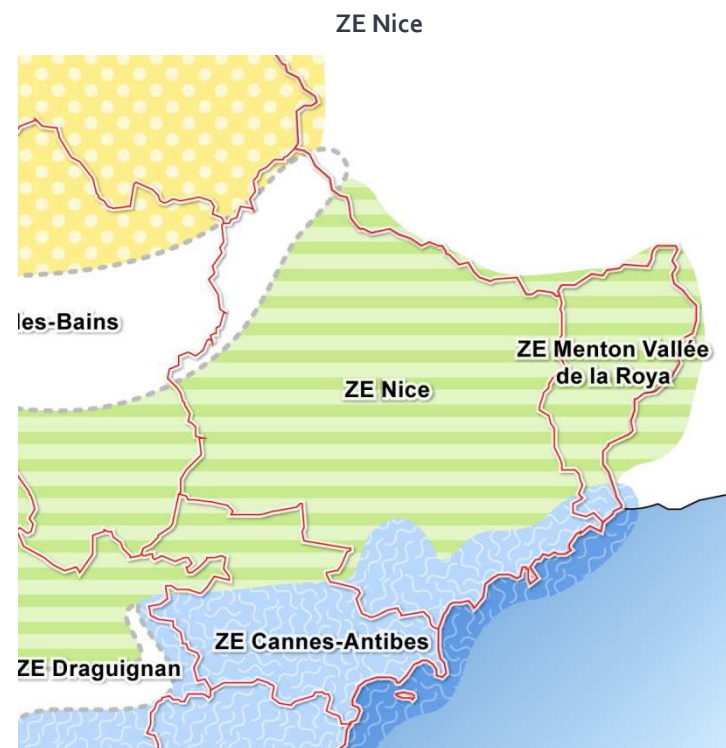
4.1. A l'échelle régionale



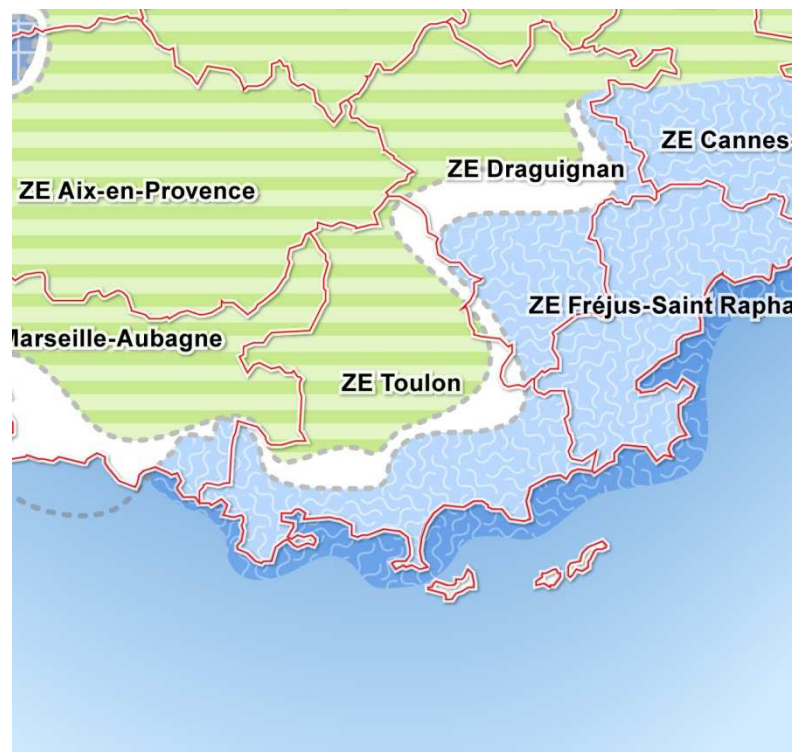
La carte ci-contre superpose deux découpages, à savoir la typologie fabriquée dans le cadre de cette étude et les zones d'emploi actualisées au 11 janvier 2011.

Ce croisement apporte un regard complémentaire sur les caractéristiques des zones d'emploi et pose des enjeux nouveaux pour le Schéma Régional de Développement Economique (SRDE).

4.2. Zooms sur les principales agglomérations



ZE Toulon



ZE Aix



