CONNAISSANCE DU TERRITOIRE
RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Agences d'urbanisme

RENFORCER L'OBSERVATION DE L'HABITAT

L'attractivité résidentielle



MARS 18

Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

SOMMAIRE

L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE 1
L'ATTRACTIVITE EN TANT QUE SYSTEME 4
QUELLE DEFINITION DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ? 5

1 | L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE : UNE STRATEGIE D'ACCOMPAGNEMENT DES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES 6

1.1 | DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET HABITAT : 6
1.2 | DEPLACEMENTS ET HABITAT 7
1.3 | EQUIPEMENTS, COMMERCES ET HABITAT 7

2| UNE STRATEGIE PRINCIPALEMENT BASEE SUR UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS 8

2.1 | DIFFERENTES VARIANTES STRATEGIQUES D'ATTRACTIVITE PAR L'OFFRE NEUVE 10
2.2 | DES STRATEGIES OPERATIONNELLES POUR ACCUEILLIR LES POPULATIONS "CIBLE" 13
2.3 | DES STRATEGIES D'ATTRACTIVITE QUI S'APPUIENT SUR LE RENOUVELLEMENT DE QUARTIERS EXISTANTS 15

EN CONCLUSION, DE QUELLE ATTRACTIVITE PARLE-T-ON ? 18

SCOT ET PLH : GLOSSAIRE 20

L'attractivité en tant que système

La notion d'attractivité peut s'appréhender de différentes manières, ce qui nécessite de proposer quelques définitions non exhaustives et qui dépassent le seul champ de l'habitat. Ainsi, l'attractivité d'un territoire renvoie à sa capacité à attirer durablement différentes formes de ressources (humaines, économiques et financière).

L'attractivité correspond donc à une attraction exercée par les territoires. Cette attraction permet de capter des ressources en les fixant plus ou moins durablement sur place.

Dans un autre registre, l'attractivité est à la fois la cause de mouvements et un facteur d'ancrage (attrait, désir de s'y installer). Elle se mesure alors par les flux entrants et sortants d'un territoire en termes de populations, d'emplois, de capitaux…

Enfin, il existe un lien entre attractivité et compétitivité. La compétitivité se mesure à travers les avantages comparatifs dégagés des coûts de production (capacité à innover, à créer de la richesse). L'attractivité connait des implications économiques évidentes mais cette notion dépasse largement le cadre de l'efficacité économique. L'attractivité est une condition nécessaire à la compétitivité et la compétitivité favorise l'attractivité.

Quelle définition de l'attractivité résidentielle ?

L'attractivité résidentielle est un des volets de l'attractivité des territoires, au même titre que le volet économique. Le rapport sur l'attractivité résidentielle des agglomérations françaises (Alexandre, Cusin, Juillard – 2010) montre qu'elle peut être définie comme la « Propension des habitants (nouveaux et anciens) à s'ancrer dans un territoire ». A ce titre, les enjeux de l'attractivité résidentielle sont multiples car ils visent à attirer et retenir du capital humain, des contribuables, des consommateurs, des électeurs, des résidents « secondaires », des touristes…

Bien qu'elles ne soient pas exclusives, deux logiques d'attractivité résidentielle apparaissent ainsi généralement dans les documents de planification (SCOT et PLH). Une volonté affichée d'attractivité "exogène", tournée vers l'extérieur du territoire, dans laquelle il s'agira d'accueillir des habitants supplémentaires qui viendra compléter une volonté d'attractivité "endogène", tournée vers l'intérieur du territoire et souvent formulée comme redonner de l'attractivité" dans les documents de planification

Il existe un réel enjeu démographique dans ces deux approches et comme il est tout aussi important pour un territoire de capter des richesses que d'être en mesure de les créer, les territoires sont en concurrence les uns avec les autres. Cette concurrence territoriale porte à la fois sur l'économie productive et sur l'économie résidentielle.

Ainsi, d'après l'Insee, "L'attractivité (de l'économie) résidentielle est la capacité d'un territoire à attirer des personnes et leurs revenus, en provenance de l'extérieur du territoire. Ces revenus extérieurs proviennent des navetteurs (qui habitent et travaillent dans deux zones distinctes), des retraités qui viennent s'installer sur le territoire et des touristes qui dépensent leurs revenus pendant leurs séjours. *

Ces revenus dépensés sur le territoire se transforment en emplois et constituent un facteur de développement économique local".

1 | L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE : UNE STRATEGIE D'ACCOMPAGNEMENT DES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

L'attractivité résidentielle est rarement présentée comme le moteur d'un projet de territoire, elle est la plupart du temps assimilée à une stratégie d'accompagnement des perspectives en matière économique. Ainsi, elle est rarement exposée de façon directe mais souvent sous-jacente à la définition des objectifs et orientations pour le territoire.

1.1 | Développement économique et habitat :

Pour la plupart des documents de planification, l'attractivité résidentielle est liée au développement économique. L'objectif fixé est régulièrement d'accompagner des perspectives de développement de l'emploi dans une logique de flux et se résume parfois à identifier des besoins générés par la croissance de l'emploi sans prendre en compte l'état du stock de logements existants :

- ***SCOT CAVEM :*** *"Atteindre puis dépasser le taux de 1 emploi pour 1 actif occupé"*
- ***PLH NCA*** *: "Le scénario du PLH est celui de l'attractivité et du développement économique et social"*
- ***PLH SAN Ouest-Provence*** *: "Une crise de croissance attendue appelant un PLH de crise », 4500 à 7000 emplois attendus d'ici 2015-2017 entraînant d'importants besoins en logements et hébergements à l'échelle de l'Ouest du département et renforçant une situation de crise du logement préexistante sur le territoire de Ouest Provence (décalage offre/demande). "*

Certaines stratégies visent par contre à accompagner la croissance de l'emploi sans qu'il y ait une corrélation directe entre les objectifs chiffrés d'emplois et de logements, celle-ci pouvant s'opérer par les perspectives d'évolution du taux d'activité :

- ***PLH CPA :*** *"La stratégie habitat vise à accompagner les perspectives économiques. C'est l'attractivité économique du territoire qui place le curseur des objectifs de production de logements. Le scénario est celui de l'attractivité avec une forte création d'emplois, un gain de population important et un rythme de décohabitation faible".*

1.2 | Déplacements et habitat

Si la problématique des déplacements est généralement traitée dans les SCOT, plus rarement dans les PLH, l'articulation entre la mobilité et l'attractivité résidentielle reste présente avec pour objectif d'améliorer la cohérence urbanisme transport :

- ***SCOT Paillons :*** *"toute opération urbaine devra intégrer dans les formes urbaines des possibilités de desserte et un maillage hiérarchisé (pôles intermodaux, halte ferroviaire, rabattement)"*
- ***SCOT CPA*** *: "Améliorer l'attractivité des transports collectifs en reliant plus efficacement les pôles d'emplois aux espaces résidentiels"*

1.3 | Equipements, commerces et habitat

Cependant, la stratégie d'attractivité résidentielle comme politique d'accompagnement est souvent clairement exprimée dans les SCOT à travers l'enjeu d'articulation transport – emploi - logement. La plupart des stratégies développées dans les SCOT incluent également d'autres dimensions plus qualitatives (équipements, cadre de vie, enseignement supérieur…)

Si ce positionnement est bien repris dans les PLH, il est bien souvent pensé de façon sectorielle. Ainsi, la déclinaison de la stratégie habitat concourant à l'attractivité peut parfois se résumer à la production de logements et/ou à des objectifs d'accueil de population.

- ***SCOT MPM*** *: "Attirer des étudiants et des chercheurs en améliorant l'offre de logements, de transports en commun, de vie culturelle et de loisirs, installer durablement une Métropole créative"*
- **SCOT PAE :** "Développer l'offre de formations universitaires à Aubagne, en lien et en complémentarité avec les pôles d'enseignement *supérieur d'Aix-Marseille"*
- ***SCOT Agglopole*** *: "Ajuster la croissance démographique au niveau actuel d'équipements des territoires pour limiter les déplacements et conserver l'équilibre des finances publiques des communes d'Agglopole Provence"*

2 | UNE STRATEGIE PRINCIPALEMENT BASEE SUR UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS

La stratégie d'attractivité résidentielle par l'offre neuve consiste à produire au-delà des besoins en logement identifiés pour maintenir la population locale afin d'accueillir de nouveaux habitants venant de l'extérieur du territoire. La majeure partie des documents analysés s'appuie sur cette stratégie d'attractivité, que celle-ci soit affirmée ou sous-jacente aux options retenues.

Il existe parfois un écart entre l'analyse des besoins en logements tels qu'ils sont exprimés dans les documents de planification et les objectifs de production et leur territorialisation. Cet écart, parfois important, nécessiterait de mieux comprendre et d'analyser les méthodes utilisées pour obtenir les objectifs de production, pour calculer "le point mort", or l'ensemble des éléments nécessaires pour réaliser ce travail n'est pas disponible. Cela nécessiterait également une approche fine permettant de mettre en perspective les évolutions passées en termes de production, de croissance démographique avec les évolutions projetées et les objectifs de production.

- ***PLH MPM*** *: "Dans le but d'augmenter l'offre de logements accessibles à tous, l'attractivité est l'une des explications avancées pour justifier de l'augmentation des besoins en logements."*
- ***PLH CCPRO*** *: "L'attractivité résidentielle justifie le choix de développer une offre de logements conséquente qui répond aux objectifs de croissance démographique, (…), de répondre aux objectifs fixés dans le SCOT, tout en prenant en compte les capacités de développement du territoire."*

L'attractivité résidentielle dans les SCOT : une recherche de maîtrise pour préserver le cadre de vie

Quand la clé d'entrée du projet de territoire est la préservation du cadre de vie, les ambitions en matière d'habitat s'inscrivent plutôt dans une logique marquée de limite à l'urbanisation, de diminution des consommations d'espaces et de préservation des paysages. La question de la localisation des logements est alors centrale.

- ***SCOT CAVEM*** *: Dans ses axes fondateurs, la qualité territoriale apparaît comme un facteur majeur de l'attractivité de la CAVEM. La préservation de la qualité territoriale s'envisage ainsi par la mise en valeur des grands sites naturels du territoire, la protection des grands espaces agricoles, la conservation des grandes entités paysagères et l'affirmation des espaces urbains.*

  Pour répondre à ce fondement ainsi qu'à celui de rester un territoire d'accueil et de structuration de la côte d'Azur, le SCOT adopte une stratégie de recentrage de la croissance urbaine au sein de l'agglomération centrale et de chaque centralité en prenant appui sur les grands périmètres de renouvellement urbain et d'urbanisation conditionnée à des objectifs de réduction de la consommation foncière.

- ***Scot Pays des Paillons*** *: Le SCOT affirme la volonté d'offrir un cadre de vie et un environnement de qualité valorisant l'identité du territoire. Pour ce faire, il propose de diversifier l'offre de logement pour sortir du modèle maison individuelle dominant et a pour ambition de rechercher un développement polycentrique autour de 3 villages.*

  Dans le même esprit, afin d'éviter la résidentialisation excessive des villages, le SCOT se donne pour objectif de développer une offre de proximité, de privilégier l'implantation des commerces et services de proximité en cœur de village afin de promouvoir un habitat de qualité.

- ***SCOT Bassin de vie d'Avignon*** *: Le projet de territoire souligne que le Grand bassin de vie d'Avignon, correspondant au réseau de ville organisé autour du cœur d'agglomération d'Avignon, ne fonctionne pas seul et s'inscrit dans un contexte plus global que constituent l'arc méditerranéen et la vallée du Rhône.*

  L'attractivité résidentielle passe ainsi par un positionnement du territoire à l'échelle régionale, notamment au travers d'un projet commun autour du Rhône (Plan Rhône) et la une réflexion à l'échelle du bassin de vie "réel" structuré autour d'un réseau de villes solidaires.

2.1 | Différentes variantes stratégiques d'attractivité par l'offre neuve

Une première approche consiste à s'inscrire en priorité dans le souhait de maintenir les populations déjà présentes. La réponse aux besoins et la volonté de faciliter les parcours résidentiels des populations déjà présentes sur le territoire sont réaffirmées dans les documents de planification :

- ***SCOT Agglopole*** *: "Favoriser le développement d'une offre de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés pour débloquer le parcours résidentiel des ménages locaux".*
- ***SCOT SAN Ouest-Provence****: ""favoriser la production de logements pour les ménages existants dont les besoins sont amenés à évoluer au fil des années (parcours résidentiels)."*
- ***PLH CCPRO*** *: "un enjeu affirmé de répondre aux besoins des ménages locaux par le développement d'une offre de logements diversifiée, par la production d'une offre de logements abordable, le développement des structures spécialisées pour les personnes âgées et les personnes handicapées, le développement des structures d'hébergement…"*
- ***PLH NCA*** *: « améliorer quantitativement et qualitativement l'offre pour les actifs, produire de logement économiquement accessible à tous »*

Dans ce cas, les objectifs quantitatifs de production de logements sont proches du "point mort". Les nouveaux logements à produire sont principalement dédiés à l'accueil de nouveaux habitants pour conserver des équilibres territoriaux, mais également visent à accompagner les grands changements sociétaux qui sont à l'œuvre sur les territoires :

- ***PLH PAE*** *: "lutter contre le vieillissement en accueillant de jeunes actifs."*
- ***SCOT MPM*** *: "Gérer de façon dynamique la croissance de l'habitat en intégrant les évolutions sociétales afin d'assurer la décohabitation des ménages et les besoins en renouvellement du parc existant."*
- ***SCOT Agglopole*** *: "Répondre à l'évolution des besoins des ménages en matière de logements, tant en terme de confort, de coût, de proximité aux équipements et aux réseaux de transports, ceci dans un contexte de décohabitation des ménages, de vieillissement de*

la population, de fragilité des populations face à l'emploi, de couples doubles actifs en augmentation, de décohabitation plus tardive des enfants…"

- ***Métropole NCA** (PLH 2017-2022 en cours de réflexion) : « le territoire dispose de capacités à proposer une offre d'habitat variée pouvant accueillir des publics complémentaires et affirmer sa position de porte d'entrée pour des nouveaux arrivants »*

L'attractivité résidentielle dans le PLH de la CCPRO

L'attractivité résidentielle doit permettre de répondre aux besoins en logements des habitants, mais aussi d'attirer de nouveaux ménages (jeunes, ménages avec enfants, primo-accédants).

Il s'agit, à travers la programmation de logements, de développer les segments de l'offre qui répondent réellement aux besoins : la diversification des produits doit permettre de diversifier les profils de ménages (produits adaptés pour les jeunes primo-accédants, développement de l'offre de logements sociaux, amélioration du parc privé, remise sur le marché des logements vacants...).

Une autre approche consiste à s'inscrire dans une logique de poursuite de tendance. Les objectifs de production de logements sont ainsi définis par rapport à un taux de croissance fixe de la population. Dans ce cas, deux options sont généralement développées :

. Soit les paramètres du point mort évoluent et cette évolution est intégrée dans les objectifs pour maintenir l'accueil de nouvelles populations à son niveau antérieur. Cette approche implique des modifications dans les perspectives de croissance pour compenser les évolutions du point mort et maintenir "l'attractivité-niveau d'accueil de nouveaux habitants".

. Soit les paramètres du point mort évoluent mais les objectifs de croissance ne sont pas réajustés selon cette évolution. Dans ce cas, le postulat considère une stabilité des perspectives de croissance qui va générer une augmentation ou une baisse de l'accueil de nouveaux habitants selon la tendance évolutive du point mort.

Plusieurs territoires affirment ainsi et assument des scénarios d'attractivité renforcés. Ces stratégies sont souvent exprimées à travers des objectifs clairs s'appuyant sur un solde migratoire ou sur un objectif d'arrivée de nouveaux habitants.

- ***SCOT MPM*** *: "80 000 nouveaux logements : 40 000 pour maintenir le niveau de population actuelle et 40 000 logements supplémentaires pour l'accueil de la population nouvelle".*
- ***SCOT CPA*** *: "Un objectif de créer 2 500 logements environ en moyenne par an doit permettre, pour les vingt prochaines années, le maintien de la population existante et l'accueil de nouveaux habitants."*
- ***PLH CCPRO*** *: un objectif d'accueillir de nouveaux ménages (+0,9 %/ an, soit 41 300 habitants à horizon 6 ans) dans le but de diversifier le profil des ménages, notamment les jeunes et les primo-accédants.*
- ***SCOT Grand Avignon*** *: l'objectif démographique est d'accueillir 31 000 nouveaux habitants, sans qu'une cible spécifique soit précisée. La quantification des besoins en logements, en lien avec l'objectif démographique, prend en compte plusieurs critères : comme le desserrement, les nouveaux habitants, la vétusté du parc, la vacance…*
- ***SCOT PAE*** *: un objectif de 500 logements par an en moyenne dont 250 pour compenser la diminution de la taille des ménages et le renouvellement du parc et 250 pour assurer la croissance démographique.*
- ***PLH NCA*** *: "1 500 à 2 000 logements pour permettre l'accueil de nouvelles populations, en lien avec l'attractivité d'Eco Vallée et tenant compte d'une diminution possible de la croissance des emplois monégasques".*

L'accueil de nouveaux habitants dans le SCOT de la CAVEM

Le SCOT prévoit l'accueil de 13 000 habitants supplémentaires, l'augmentation de 4 500 emplois, et la production de 22 000 logements à l'horizon 2035. Cette volonté se retrouve affichée dans le PLH, la CAVEM se donnant pour ambition de réaliser 1 220 logements neufs par an.

Ce niveau de production de logements permet d'envisager une croissance démographique autour de 0,9% par an sur la période du PLH, soit une augmentation du rythme de croissance observé (0,4%/an), celui-ci étant actuellement exclusivement porté par le solde migratoire.

Les enjeux du PLH exposent clairement la volonté du territoire de redéfinition de la fonction d'accueil de la CAVEM, en particulier la place des familles et des classes moyennes, employés et professions intermédiaires qui aujourd'hui ont tendance à s'installer en dehors du territoire.

Dans l'articulation entre la territorialisation de la production neuve (lorsqu'elle porte les objectifs d'attractivité) et la déclinaison de l'offre neuve en produits (le "libre" porte souvent l'attractivité), en secteur tendu, la résultante est généralement la forte contribution des territoires périurbains à l'attractivité des ménages venant de l'extérieur du territoire alors que les « pôles urbains » répondent aux besoins internes au territoire.

En matière de politique d'attractivité résidentielle, il est donc nécessaire d'être particulièrement vigilant aux effets de l'articulation entre territorialisation des objectifs, identification des besoins endogènes et définition de la programmation (ventilation des objectifs en segments d'offre).

2.2 | Des stratégies opérationnelles pour accueillir les populations "cible"

De nombreux PLH font état du paradoxe qu'il existe entre la nécessité d'attirer de nouveaux habitants et la fragilisation des conditions d'accès au logement pour les populations locales. Une mise en concurrence pour accéder au logement entre les ménages extérieurs ("plus aisés") et les ménages déjà présents ("à plus faible ressource") est parfois ainsi sous entendue dans les documents de planification. Les documents de planification ciblent ainsi plus particulièrement certaines catégories de population, celles ayant le plus de difficultés d'accès au logement et pour lesquelles la réponse aux besoins en logement est jugée être la moins bonne.

La plupart des documents de planification (SCOT et PLH) identifie l'accueil de nouvelles populations comme un axe stratégique de développement. Ces populations sont clairement identifiées (jeunes, étudiants, actifs…). Assez souvent, cette stratégie est à corréler avec la fonction "d'accompagnement" de l'attractivité résidentielle. En effet, comme elle est un support au développement économique, la population cible de l'attractivité est souvent celle des étudiants et des actifs.

Mais le plus souvent on ne trouve pas de déclinaison directe en matière de production de logements dédiés, ou d'explicitation sur la manière dont les territoires vont attirer leurs publics cibles. La production de logements dans le secteur libre (non social) est souvent identifiée comme seul porteur d'attractivité, affichant ainsi une volonté de ne pas exercer de régulation sur les populations attirées.

- ***PLH MPM*** *: "La création de logements étudiants dans le centre-ville de Marseille est un enjeu d'attractivité"*
- ***SCOT CPA*** *: "Mieux accueillir la population universitaire en améliorant quantitativement et qualitativement l'offre de logements à destination des étudiants"*
- ***PLH CCPRO*** *: "Objectif d'accueillir de nouveaux ménages dans le but de diversifier le profil des ménages, notamment les jeunes et les primo-accédants."*
- ***PLH CAVEM*** *: "redéfinir la fonction d'accueil de la CAVEM, en particulier la place des familles et des classes moyennes, employés et professions intermédiaires nécessaires au développement économique et à l'équilibre emploi-logement".*
- ***PLH Métropole NCA*** *: "L'attractivité recherchée plus que subie est liée à la mise en œuvre d'une politique volontariste : un objectif de LLS/an supérieur à l'objectif de rattrapage SRU, une démarche optionnelle de chaine résidentielle permettant aux jeunes actifs d'accéder à la propriété..."*
- ***SCOT SAN Ouest-Provence****: "Etre en capacité d'accueillir les futurs employés de la ZIP de Fos."*

A contrario, le parc social neuf est rarement perçu comme un potentiel vecteur d'attractivité externe. Ce type de parc est en effet essentiellement programmé pour répondre aux besoins des habitants à faibles ressources du territoire.

De même, bien souvent, les populations cibles de la stratégie d'attractivité résidentielle ne sont pas définies, elles le sont par défaut. La définition de ces populations aurait l'avantage d'améliorer l'opérationnalité de la stratégie mais surtout de poser plus largement les bases d'un débat sur les équilibres de peuplement à l'échelle de l'intercommunalité.

- ***SCOT SAN Ouest-Provence:*** *"Créer, maintenir une offre diversifiée de logements afin de soutenir une offre résidentielle accessible et adaptée aux populations les plus modestes, diversifier la typologie résidentielle afin de répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus modestes, par la réalisation de logements sociaux".*
- ***PLH CAVEM :*** *"relever le défi de la production de logement social pour combler le déficit d'offre et répondre aux besoins endogènes".*

2.3 | Des stratégies d'attractivité qui s'appuient sur le renouvellement de quartiers existants

Le parc existant, notamment celui présent dans les centres et dans les noyaux villageois est une des cibles des stratégies d'attractivité résidentielle dans la quasi-totalité des documents de planification. L'objectif unanime est de "redonner de l'attractivité" aux centres villes et aux noyaux villageois. En la matière plusieurs stratégies sont développées. Certaines sont « généralistes » c'est-à-dire qu'elles ne ciblent pas que l'habitat mais visent une approche large de type « cadre de vie ».

En général, le public n'est pas la cible prioritaire, l'approche est avant tout territoriale en ce sens que l'objectif est de « redonner », « conforter » … l'attractivité d'un espace. Dans ce contexte, bien souvent, l'attractivité visée est endogène c'est-à-dire que cette stratégie est tournée vers des habitants qui appartiennent déjà au territoire. Lorsqu'elle mise sur l'arrivée de populations de l'extérieur du territoire, la stratégie d'attractivité pour les centres s'apparente davantage à une stratégie par public : les étudiants, les jeunes actifs …

- ***PLH NCA*** *: la reconquête du parc de logements existant est un axe fort du PLH*
- ***PLH CCPRO*** *: Les objectifs de production, de densités et de formes urbaines sont déclinés en fonction de la localisation des communes. Les opérations plus denses sont localisées en centre-ville, à proximité des services, commerces et équipements.*
- ***PLH SAN Ouest Provence*** *: "Un potentiel de logements vacants mobilisable, un enjeu d'amélioration de l'attractivité sur les centres anciens de Miramas et Istres".*
- ***SCOT PAE*** *: "Réduire le nombre de logements indignes et vacants qui se concentrent dans les centres anciens".*

Les effets de spécialisation territoriale générés par des logiques de concentration des ménages modestes en urbain sont régulièrement mis en avant dans les PLH et dans les SCOT, avec des volontés affirmées de changer l'image de ces territoires fragilisés. Cette stratégie d'attractivité relève d'une logique proche de celle des centres. Bâtie sur le constat d'un défaut d'attractivité, elle s'inscrit dans une logique de « réparation » ou de « rattrapage » alliant politique de peuplement (souvent non développée dans les PLH) et politique urbaine.

L'enjeu pour les PLH est d'inclure la stratégie d'attractivité portée sur ces territoires dans la stratégie globale de l'habitat du territoire.

- ***PLH MPM*** *: "L'attractivité est pointée comme un objectif des interventions des Programmes de renouvellement Urbain".*
- ***SCOT CPA*** *: "Créer les conditions permettant de revaloriser les zones urbaines en difficulté et de réduire les inégalités entre les territoires dans les secteurs faisant l'objet d'interventions concernant la politique de la ville".*

Les secteurs déjà urbanisés ou faisant l'objet d'une programmation sont plébiscités dans les documents de planification (notamment les SCOT), dans un souci affirmé de limitation de la consommation d'espace et avec une volonté d'améliorer la cohérence urbanisme transport.

- ***PLH NCA*** *: "Orienter la construction neuve vers les secteurs déjà urbanisés (RU et recyclage du foncier, densification au sein du tissu existant)".*

  Le PLH 2017-2020, plus « global » et « systémique » vise à répondre à l'ensemble des besoins, à diversifier la production vers les classes moyennes et populations spécifiques, à prendre en compte les enjeux du vieillissement, et à territorialiser/cibler finement les besoins (territoires en tension, stratégie différentiée)
- ***SCOT PAE*** *: "Construire préférentiellement les logements pour les personnes handicapées dans les quartiers dotés d'un environnement urbain favorable, notamment en termes d'accessibilité".*
- ***PLH PAE*** *: "La moitié du développement résidentiel est porté par les deux pôles urbains avec un important travail de repérage du potentiel en renouvellement urbain".*

- ***SCOT CAVEM*** *: 75% de l'offre neuve est ciblée sur l'axe structurant de cœur d'agglomération autour duquel sont pensées les politiques économique, d'habitat, de déplacements….*

  Cet axe comprend les principaux centres-villes de l'agglomérations, les principales gare et pôles d'échanges multimodaux, ainsi que les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville. Le foncier stratégique identifié par le MLH est en adéquation avec cet axe structurant de cœur d'agglomération.

Les "quartiers gare" et plus généralement les pôles d'échanges multimodaux sont également régulièrement identifiés comme territoire prioritaire de développement de l'habitat, grâce à une attractivité existante ou en devenir

- ***SCOT PAE*** *: "Conforter la gare d'Aubagne comme pôle d'échanges métropolitain en assurant la multimodalité, revitaliser le cœur d'Aubagne en lien avec le passage du tramway".*

En conclusion, de quelle attractivité parle-t-on ?

La notion d'attractivité peut s'appréhender de différentes manières, peut s'adresser à différentes thématiques, concerner différents publics sur différents territoires.

Cette notion, largement utilisée aujourd'hui, notamment par les équipes chargées de développement économique commence à faire son chemin dans les stratégies résidentielles de développement.

L'analyse d'une quinzaine de documents nous montre que le volet résidentiel est, la plupart du temps, abordé en complément d'autres stratégies d'attractivité (économique la majeure partie du temps) dans les Scot mais que, même si la volonté apparait transversale dans les PLH, elle reste en réalité très sectorielle et se traduit, a minima, par un objectif démographique assorti d'un objectif quantitatif en matière de logements.

Cette réalité est liée à la complexité de l'articulation entre les objectifs de production de logements, leur territorialisation au regard des contraintes règlementaires, le projet des territoires et les réalités opérationnelles (foncier disponible…). Ainsi, la stratégie d'attractivité résidentielle reste souvent portée « par défaut » c'est-à-dire après avoir résolu ces contraintes et souvent partiellement articulée au schéma de cohérence territorial.

Sur le volet logement, les ambitions d'attractivité se concrétisent selon deux principaux modes (les deux pouvant être mobilisés de concert). Le premier s'appuie sur la définition d'objectifs par la production neuve. Qu'il soit assumé ou implicite, dans les documents analysés, c'est le plus utilisé. En effet, le simple fait d'évaluer des besoins en logement et de définir des objectifs quantitatifs en matière de production de logements permet de définir des ambitions en matière d'attractivité (ou de non attractivité).

Le second s'appuie davantage sur une logique de rattrapage basée sur la mobilisation de l'existant. Il s'agit bien souvent de cibler les interventions sur des territoires dépréciés ou en perte de vitesse. Dans ce contexte, les interventions s'apparentes davantage à une logique de « projet » dans laquelle l'habitat est un maillon.

L'attractivité d'un territoire repose ainsi sur l'ensemble des politiques qui y sont mises en place, la réussite des unes étant inévitablement liées à celle des autres. A ce titre, l'attractivité peut s'organiser autour de différents thèmes comme celui de la population, du logement, des commerces, services et équipements, mais également autour de la mobilité, de l'économie, ou à partir d'une localisation géographique.

Il semble ainsi important de prendre en considération le caractère systémique de la capacité d'attraction d'un territoire. En effet, l'attractivité n'est pas assurée par telle ou telle fonction prise indépendamment, mais bel et bien par l'interaction des différentes fonctions urbaines reliées entre elles. A ce titre, la fonction économique n'est donc pas plus importante que les fonctions, politiques, culturelles, sociales, de transport, et résidentielles…

L'attractivité résidentielle, ce qu'il faut retenir

L'attractivité résidentielle est de plus en plus présente dans les nouvelles générations de PLH et dans les SCOT

C'est une notion complexe, qui croise développement économique, transports, cadre de vie…

L'attractivité résidentielle doit s'appréhender dans un contexte plus large que celui du logement (économie, déplacement …) et s'inscrire dans un projet de territoire

Il n'existe pas de méthode universelle pour garantir l'attractivité résidentielle d'un territoire, chaque cas doit être étudié au regard du contexte local

Pour la programmation de logements, deux principaux leviers d'attractivité (la construction neuve, le parc existant) à articuler finement pour limiter les effets de concurrence territoriale

SCOT ET PLH : GLOSSAIRE

CAVEM

Communauté d'Agglomération Var-Estérel-Méditerranée

NCA

Métropole Nice Côte d'Azur

SAN OUEST PROVENCE

Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence

CPA

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix

MPM

Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

PAE

Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'étoile

CCPRO

Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange

Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

Région Provence Alpes Côte d'Azur
agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
audat.var AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR
aupa Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance
AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE
DREAL PACA