

# Les dynamiques résidentielles : un potentiel pour le développement économique des territoires



Décembre 2006

*Réseau Atlas*





Depuis une vingtaine d'années, des modifications importantes dans le comportement des français apparaissent. Aux facteurs démographiques (vieillesse de la population) s'ajoutent des comportements sociaux (départ des jeunes, fréquence des études supérieures, augmentation des familles monoparentales, maintien à domicile des personnes âgées) qui provoquent une augmentation du nombre des ménages. Celle-ci combinée à des exigences croissantes en terme de qualité de vie entraîne une nouvelle

répartition des populations sur les territoires. De nouveaux espaces de vie apparaissent.

Dès lors, de nombreux emplois visant à satisfaire les besoins de ces ménages (services à la personne, commerce, tourisme et loisirs...) restent à créer dans les espaces où ces populations résident.

## Le revenu... un facteur clé de la dynamique économique territoriale

L'économie résidentielle prend toute son importance aujourd'hui avec l'émergence de nouveaux modes de vie<sup>1</sup>. Le type de population présente sur un territoire influence la dynamique éco-

nomique via l'offre locale de biens et services.

**Le revenu, à l'origine de la consommation, devient le moteur de cette dynamique.**

### Les revenus peuvent être créés ou captés...

L'originalité de l'approche par l'économie résidentielle est de mettre en évidence la consommation des résidents, et leur revenu, comme facteur déclenchant la création de richesses.

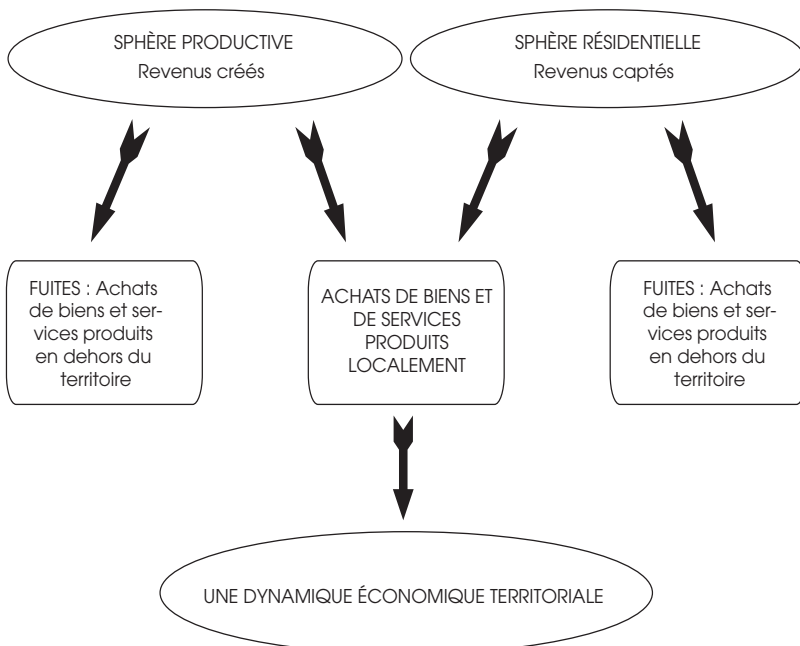
Pour un territoire donné, **les revenus des ménages** peuvent être :

- **créés**, distribués par des entreprises locales ;

- **captés**, aucun des acteurs présents sur le territoire n'a eu à les verser.<sup>2</sup>

Mais pour que présence de population soit synonyme de dynamisme économique, il est nécessaire que cette population consomme des biens et services produits localement.

### Le revenu : un moteur du développement économique local



Le schéma explique comment les revenus peuvent être à l'origine d'une partie du dynamisme économique local.

Les revenus créés alimentent l'économie locale quand les salaires versés par les entreprises locales à leurs salariés demeurent sur le territoire. Ces derniers dépensent ensuite une grande partie de leurs gains en achetant des biens et services produits localement, procurant ainsi des revenus supplémentaires aux habitants du territoire : le boulanger, le médecin...

De la même manière, les revenus captés créent aussi de la richesse : le retraité qui achète sa baguette, des médicaments, le touriste qui visite un musée...

La consommation est l'un des moteurs de la création de richesses.

Pour chacun des territoires, le dynamisme économique est donc lié :

- à la présence d'entreprises de la sphère productive ;
- au volume de biens et services produits et consommés localement.

Derrière ces deux moteurs de l'économie locale se cachent des entreprises qui produisent des biens et services.

### ... mais tous produisent de la richesse.

Pour expliciter ces phénomènes à l'échelle réduite d'un bassin de vie, à titre d'exemple, on peut classer une partie des entreprises de la communauté de communes de Segré selon que leur activité dépend de la sphère productive ou bien de la sphère résidentielle.

Lorsqu'un habitant fait ses achats alimentaires, répare sa voiture, va chez le médecin, ou fait construire sa maison, il participe au dynamisme économique local par sa consommation et alimente le moteur de l'économie résidentielle. En revanche, le sac fabriqué chez Longchamp ou le sandwich de la Toque Angevine a plus de chances d'être vendu à l'extérieur du bassin de vie. L'activité des entreprises de la sphère productive n'est pas liée, dans la plupart des cas, à la satisfaction du besoin d'un habitant.

**Mais tous les biens et services consommés par les ménages ne sont pas produits localement : il existe des fuites de consommation.**

#### Des revenus captés hétérogènes :

- Les revenus tirés de la fonction publique au sens large (Etat, collectivités territoriales, Sécurité Sociale...) et reversés aux habitants.
- Tous les transferts sociaux (minimas sociaux, retraites, prestations familiales)<sup>3</sup> bénéficiant aux habitants.
- Les revenus des touristes présents sur ce territoire.
- Les revenus des étudiants (bourses, transferts familiaux...) résidant localement.

**La sphère résidentielle regroupe les entreprises dont l'activité principale est tournée vers la satisfaction des besoins des populations locales.**

#### Quelques entreprises de la communauté de communes du canton de Segré

Sphère productive	Sphère résidentielle
La Toque Angevine	La boulangerie la Mie Dorée
Longchamp	L'entreprise de Maçonnerie générale Buron
Manuclass	Le garage Fleurie
Schering Plough Santé Animale	La pharmacie Giraud-Sauvaget
Paulstra	L'agence de la Banque Populaire Atlantique
BCA recyclage	Le Super U de Segré
Soregor	Le Pub de la Rivière
Laboratoire Microsept	Le salon de coiffure Forveille

**Toutes ces entreprises produisent des biens et des services** et, pour la majorité d'entre-elles, l'activité provient tantôt de la sphère résidentielle, tantôt de la sphère productive.

Dans l'analyse de la sphère résidentielle, la consommation est l'élément clé et dépend donc :

➤ De la présence de population sur un territoire

Quelles sont les caractéristiques de ces personnes présentes (âge, catégorie socioprofessionnelle, nombre d'enfants...)?

➤ Des revenus de cette population

Quelle est la nature des revenus, quel est leur montant ?

Pour parvenir à mesurer l'impact économique des habitants sur leur territoire, de nombreux éléments doivent donc être pris en considération.

**La présence de population ne suffit pas, il est aussi nécessaire que le territoire parvienne à accueillir ces populations, car l'équilibre local entre les résidents (entreprises, individus) et, le cadre de vie (paysage, pollution...) peut aussi être facilement rompu.**

### *Avec la nécessité d'une régulation territoriale*

Si les dynamiques résidentielles peuvent être à l'origine de la création de richesses, elles doivent être régulées car elles s'appuient sur des atouts locaux parfois fragiles. **La pérennité de l'économie résidentielle repose donc aussi sur une gestion de ce capital résidentiel :**

- gestion du cadre de vie (espace bâti, paysage, eau...);

- gestion de l'accueil des nouvelles populations (mixité sociale, offre de biens et services).

En effet, la trop forte attractivité de certains bas-

sins de vie peut générer certaines tensions, notamment :

- une pression foncière (coûts du foncier, création d'inégalités) lorsque la demande de terrain est supérieure à l'offre disponible ;

- une altération des atouts locaux : ces derniers s'amoindrissent avec la concentration de la population, entraînant le risque d'épuisement de ces atouts « naturels » et d'abandon de ce territoire par la population résidente.

L'exemple de la région de Menton (Côte d'Azur) illustre bien les risques d'un sur-investissement dans la sphère résidentielle. Dans cette commune, le poids des seniors est tel que l'aménagement du territoire est désormais exclusivement dicté par les besoins des 60 ans et plus, ignorant ceux des autres générations et excluant du territoire par la même occasion des activités productives (les entreprises ne trouvent plus de main-d'œuvre sur place, le prix du foncier est dissuasif)...

## Des particularités territoriales...facteurs d'enrichissement local

**En Anjou, certains territoires institutionnels disposant de cadres de vie de qualité, pourraient bien bénéficier du développement d'une forme d'économie liée à la présence de personnes.** Le capital résidentiel peut se révéler particulièrement intéressant pour les territoires qui ne possèdent pas une sphère productive suffisante (ou qui l'ont perdue).

Une analyse cartographique des bassins de vie de l'Anjou a permis de nous renseigner :

- sur l'attractivité résidentielle des territoires ;
- sur la situation financière des personnes présentes sur ce dernier ;

- et enfin, sur la part des emplois résultant de la consommation locale de ces populations.

La représentation des indicateurs a permis d'identifier des territoires et de mieux comprendre les mécanismes à l'œuvre. Au-delà, le questionnement permet de comprendre comment les politiques territoriales peuvent transformer un capital résidentiel en une véritable dynamique économique.

Les indicateurs...

1°) mesurent l'attractivité résidentielle :

- Part des migrants résidentiels entrant dans la population totale du bassin de vie : quantifie la proportion de nouveaux habitants sur un territoire donné.
- Part des migrants alternants sortant dans le total des actifs occupés du bassin de vie : évalue la proportion de personnes résidant sur un territoire mais travaillant à l'extérieur.
- Nombre de logements touristiques par km<sup>2</sup> : identifie les espaces les plus touristiques.
- Part des retraités dans le total de la population.

2°) évaluent la situation financière :

- Montant annuel moyen des salaires et traitements d'un foyer fiscal.
- Montant annuel moyen des pensions et retraites d'un foyer fiscal.

3°) estiment l'activité économique induite :

- Part des emplois induits dans le total des emplois : mesure la part des emplois qui dépend uniquement des besoins de la population locale.

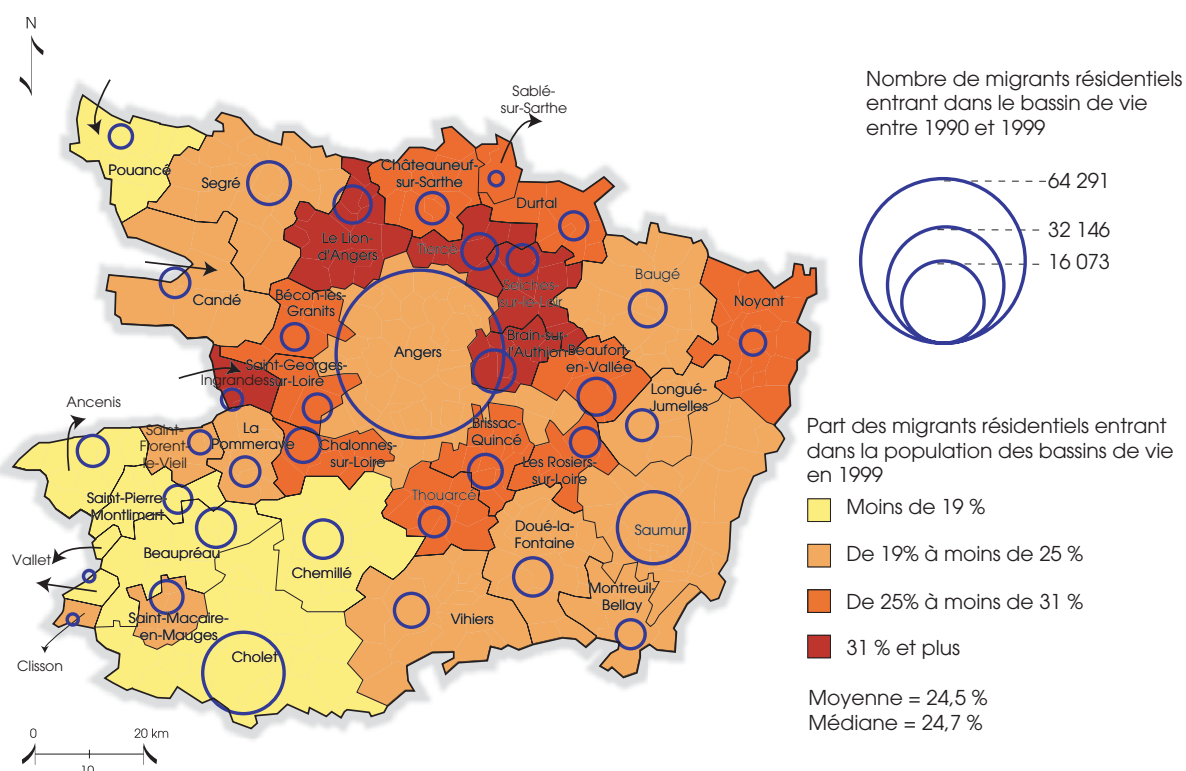
L'analyse au niveau communal apparaissant trop large (363 communes dans le Maine-et-Loire), et celle des zones d'emplois trop petite (4 zones seulement), le bassin de vie est choisi comme échelle de référence. Les bassins de vie sont « *les plus petits territoires dans lesquels puissent s'accomplir la «majorité» des actes courants* »<sup>4</sup>.

## En 10 ans, certains bassins de vie ont conquis de nouvelles populations.

Avec la montée des prix de l'immobilier aux abords des agglomérations et les aspirations des familles à un « meilleur » cadre de vie (infrastructures, espaces verts, écoles...), les lieux de vie et de travail se dissocient.

L'observation des migrants résidentiels entrant sur un bassin de vie (population dont le bassin de vie de résidence en 1999 n'est plus celui de 1990) permet de mesurer le poids des migrations définitives sur un territoire, son attractivité.

### Les migrations résidentielles dans les bassins de vie du Maine-et-Loire entre 1990 et 1999



Source : INSEE, RGP 1999.

Sur la période 1990-1999, dans le Maine-et-Loire, près du quart de la population totale a changé de bassin de vie. Dans les territoires les plus attractifs, près du tiers de la population est installée depuis moins de 10 ans. La couronne périurbaine d'Angers attire le plus de population nouvelle, à l'inverse du Choletais et du bas-

sin de vie de Pouancé. Dans les bassins de vie périphériques, seuls ceux de Noyant, Durtal et Châteauneuf-sur-Sarthe enregistrent des proportions de nouveaux arrivants - dans la population locale - supérieures à la moyenne départementale<sup>5</sup>.

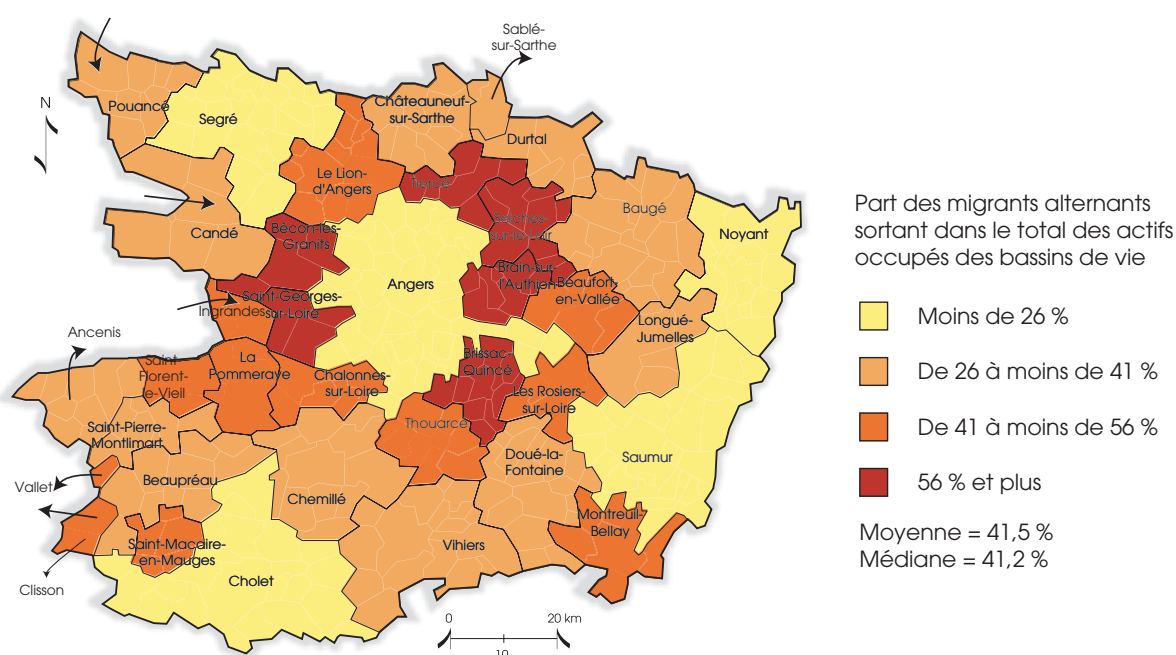
**Quelles politiques d'accueil pour les nouveaux habitants ? Comment appréhender les besoins économiques et sociaux de ces nouveaux résidents ? Quels services mettre en place, avec quels moyens financiers ?**

**Quelles échelles d'intervention (communale, intercommunale), avec quels interlocuteurs (élus, acteurs économiques et sociaux : entreprises, associations, ...) ?**

## Le travail est aussi une source croissante de mobilité.

Le décloisonnement des lieux de résidence et d'emploi induit aussi nombre de déplacements quotidiens. Pour un territoire, ce type de population est particulièrement profitable car les « migrants-alternants sortant » dépensent localement des revenus acquis à l'extérieur du bassin de vie de résidence. Dans les bassins de vie attrayants en terme de qualité de vie (résidentiels), la proportion de migrants-alternants sortant est plus forte. A l'inverse, dans les bassins de vie où le marché du travail est développé et propose une large palette d'emplois, les gens quittent moins leur bassin de vie de résidence.

### Les navettes domicile-travail observées en 1999 dans les bassins de vie du Maine-et-Loire



Source : INSEE, RGP 1999.

Dans le Maine-et-Loire, la moyenne est, pour 10 actifs occupés, de quatre actifs occupés quittant leur bassin de vie pour aller travailler. Dans la couronne périurbaine d'Angers, de nombreux actifs occupés sont mobiles (près de 60 %). Les agglomérations (et Segré) correspondent bien aux pôles d'emplois : moins de 25 % des actifs occupés quittent leur bassin de vie de résidence pour aller travailler. La dissociation croissante de

lieux de vie et de travail et l'allongement des distances kilométriques entre le domicile et le travail peuvent aussi être appréciés au regard de l'augmentation du nombre de migrants-alternants entre 1990 et 1999, phénomène particulièrement marqué dans les bassins de vie en périphérie des agglomérations et ceux des Mauges, de Pouancé et de Candé.

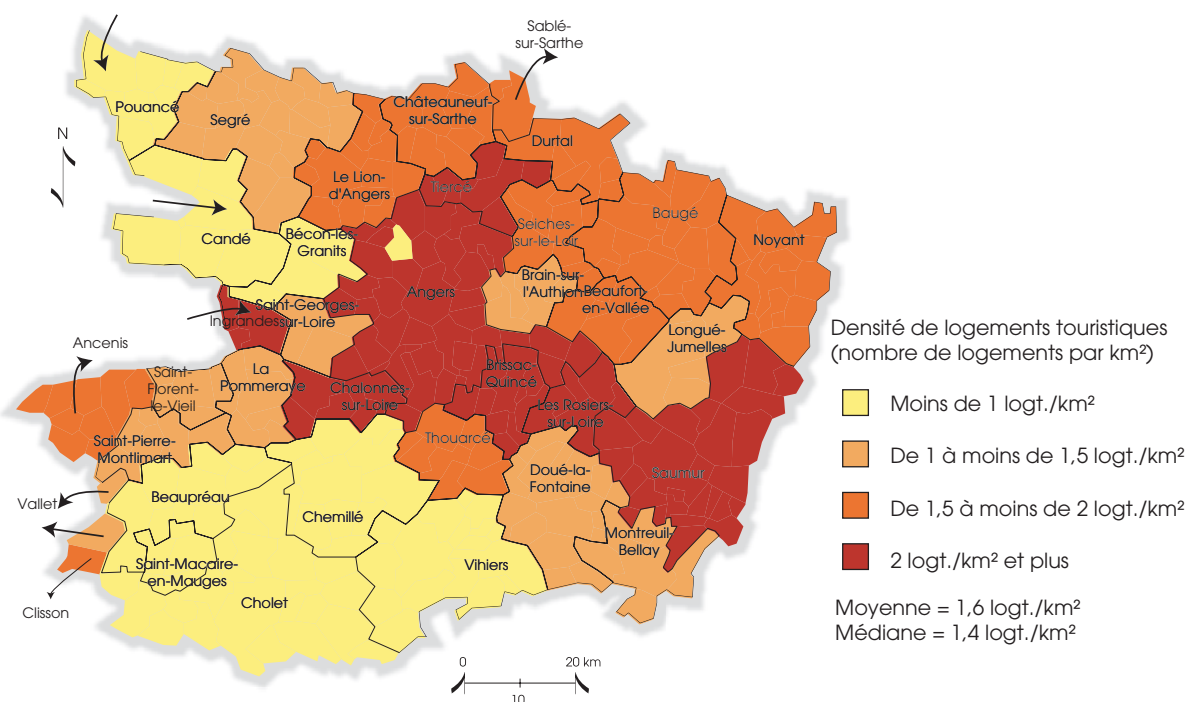
**Quelle organisation des flux de déplacements quotidiens (domicile-travail, loisirs...) ? Comment favoriser la consommation locale des biens et services ? Comment concilier mobilité et cadre de vie ?**

## Les espaces touristiques captent des richesses supplémentaires...

Le tourisme est une source de revenus : les touristes achètent des produits, visitent des monuments, logent sur place... L'attrait touristique est évalué ici en fonction de la densité de logements à vocation touristique (résidences secondaires et occasionnelles, hôtels et campings).

Dans le Maine-et-Loire, la densité de logements touristiques s'élève à 1,6 logement par kilomètre carré ce qui est faible au regard de la moyenne de 8 logements par km<sup>2</sup> enregistrée dans les départements limitrophes. Ce décalage s'explique principalement par l'effet séduisant du littoral atlantique.

### Les logements touristiques en 2005 dans les bassins de vie du Maine-et-Loire



La densité dépasse quatre logements touristiques dans l'agglomération d'Angers, tandis que certains bassins de vie n'atteignent pas une densité de un logement touristique par kilomètre carré. La répartition spatiale se localise principalement sur la vallée de la Loire, surtout en amont de Chalonnes-sur-Loire. Les bassins de vie les moins pourvus sont le Choletais ainsi que ceux de Vihiers, Candé et Pouancé. La dynamique per-

çue dans le Nord-Est du Maine-et-Loire s'explique principalement par les mobilités du week-end des franciliens, une dynamique que l'on retrouve en Sarthe<sup>6</sup>.

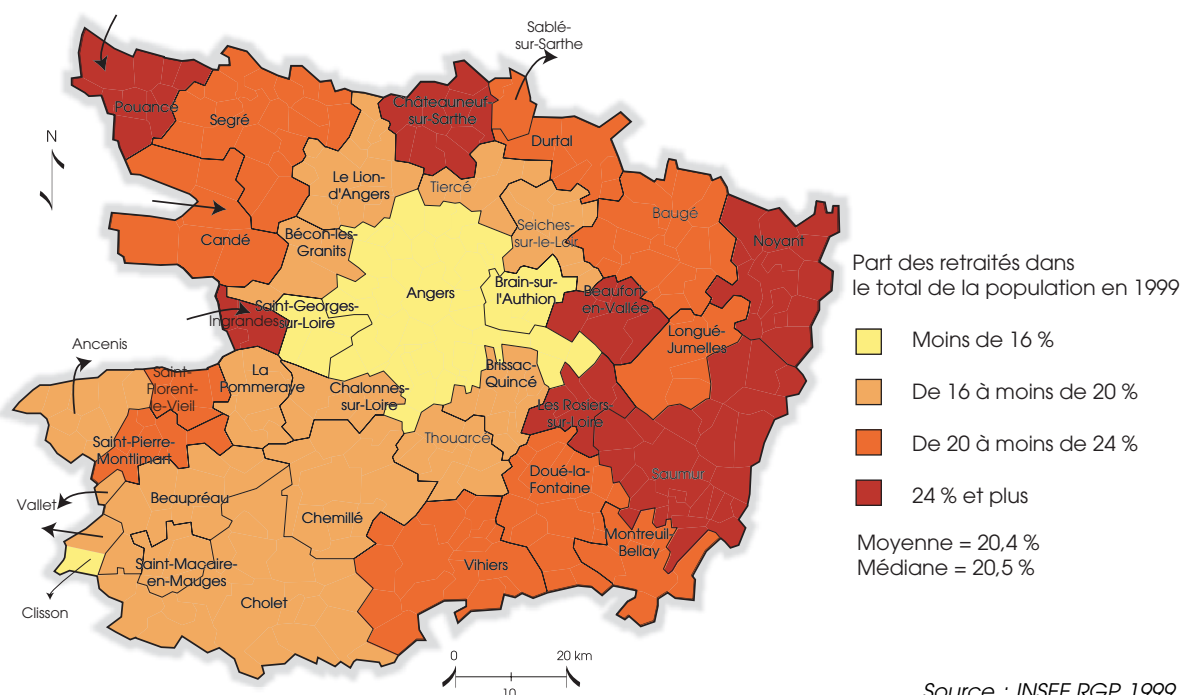
**Comment tirer profit de la présence sur son territoire d'atouts touristiques pour dynamiser l'économie locale ? Comment faire en sorte que les touristes consomment localement ?**

**Comment développer une politique d'accueil en cohérence avec une gestion maîtrisée de l'espace (gestion des coûts) ? Quel équilibre entre le tourisme et les autres activités ?**

## Les retraités dynamisent un territoire...

Les retraités, souvent grands consommateurs de services à la personne, induisent des emplois nouveaux. De façon générale, le Maine-et-Loire abrite moins de retraités que ses départements limitrophes. Une fois encore, l'attrait du littoral n'est pas étranger à ce phénomène. La part des retraités dans la population départementale est estimée à un habitant sur cinq en moyenne. A l'échelle des neuf départements, la moyenne approche un retraité pour quatre habitants.

### Les retraités dans les bassins de vie du Maine-et-Loire en 1999



L'agglomération angevine se distingue par la faible poids des retraités dans sa population (moins de 16 %), ce qui n'est pas le cas des deux autres unités urbaines. Saumur en particulier enregistre une proportion importante de retraités, comme les bassins de vie de Noyant, des Rosiers-sur-Loire, de Beaufort-en-Vallée, de Châteauneuf-sur-Sarthe ou de Pouancé.

La contribution des retraités aux dynamiques territoriales a été mesurée en fonction de la proportion de retraités dans la population totale. Plus cette part est importante et plus la consommation de biens et services locaux est forte. Néanmoins, cette mesure pourrait être couplée à l'analyse de la densité de retraités sur le territoire. En

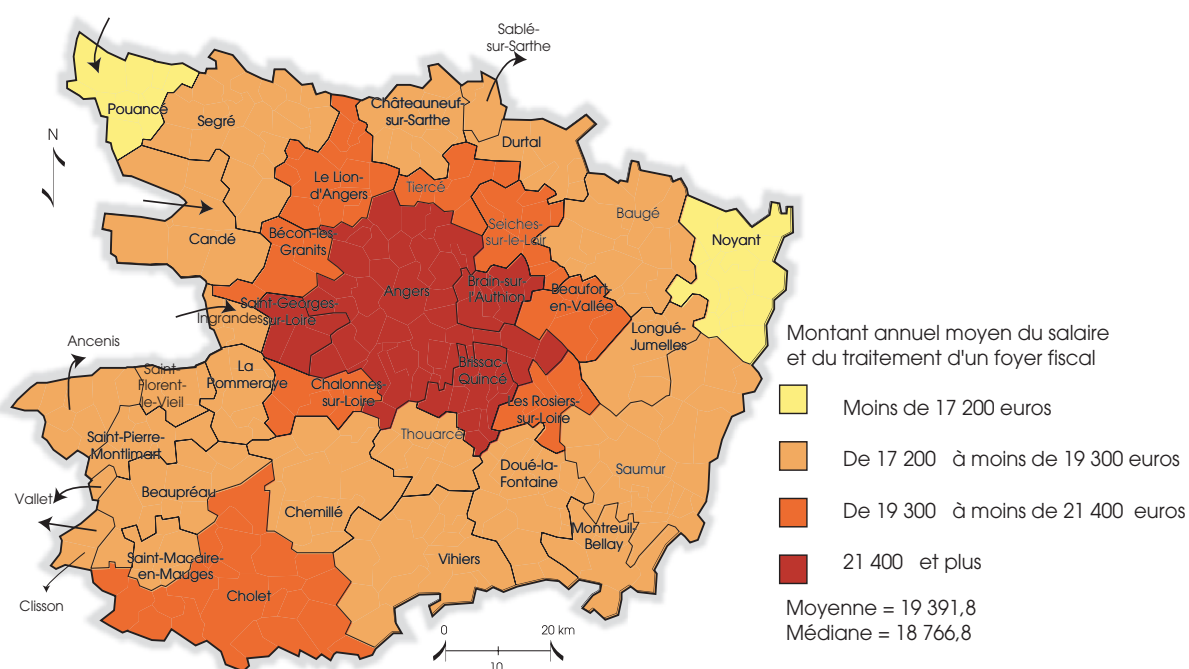
effet, une même proportion de retraités ne représente pas le même nombre de retraités et donc le même montant de revenu capté. Dans l'agglomération d'Angers, la proportion de retraités est faible au regard de la population totale mais elle est relativement marquée par km<sup>2</sup>. L'impact de la composante retraitée dans l'agglomération d'Angers n'est donc pas négligeable. A l'inverse dans le bassin de vie de Noyant, la proportion de retraités dans la population est forte mais leur densité reste faible, il faut donc relativiser l'impact de ces derniers sur l'économie locale, d'autant plus que leurs retraites sont faibles.

**Comment mesurer la consommation locale des retraités ? Vers quels types de biens et services se dirigent-ils ? Quelle corrélation avec l'âge ? Quels types de coûts, de bénéfices pour la collectivité ? Quelle économie du logement (maisons de retraite, logements individuels) ?**

## ... et les revenus modèrent ou renforcent l'impact économique de la sphère résidentielle.

La présence de population sur un territoire ne suffit pas à créer une dynamique économique. Son niveau de revenu doit être pris en compte pour saisir les potentiels de consommation : plus les revenus sont élevés et plus les services à la personne pourront être développés (femmes de ménage, gardes d'enfants, activités sportives, petits commerces de proximité...). A l'inverse, certains territoires peu attractifs en terme de qualité de vie peuvent générer de nombreux emplois induits, si les ménages qui l'habitent sont eux-mêmes plutôt aisés.

### Les salaires et traitements dans les bassins de vie du Maine-et-Loire en 2004



Source : MINEFI.

En moyenne, les salaires et traitements déclarés chaque année s'élèvent à 19 392 euros dans le Maine-et-Loire. Les bassins de vie de Noyant et Pouancé enregistrent les revenus (avant impôts) les plus faibles alors qu'Angers et sa couronne, Cholet, se trouvent dans les tranches supérieures. De la même manière, les résultats relatifs aux retraites montrent des revenus supérieurs à 14 800 euros dans l'agglomération angevine et les bas-

sins de vie des Rosiers-sur-Loire, Durtal, Tiercé et Brain-sur-l'Authion - la moyenne départementale est de 13 810 euros déclarés avant impôts-. A l'opposé, les bassins de vie de Pouancé, Candé, La Pommeraye, Chemillé, Vihiers connaissent des montants de retraites bien inférieurs à 12 800 euros.

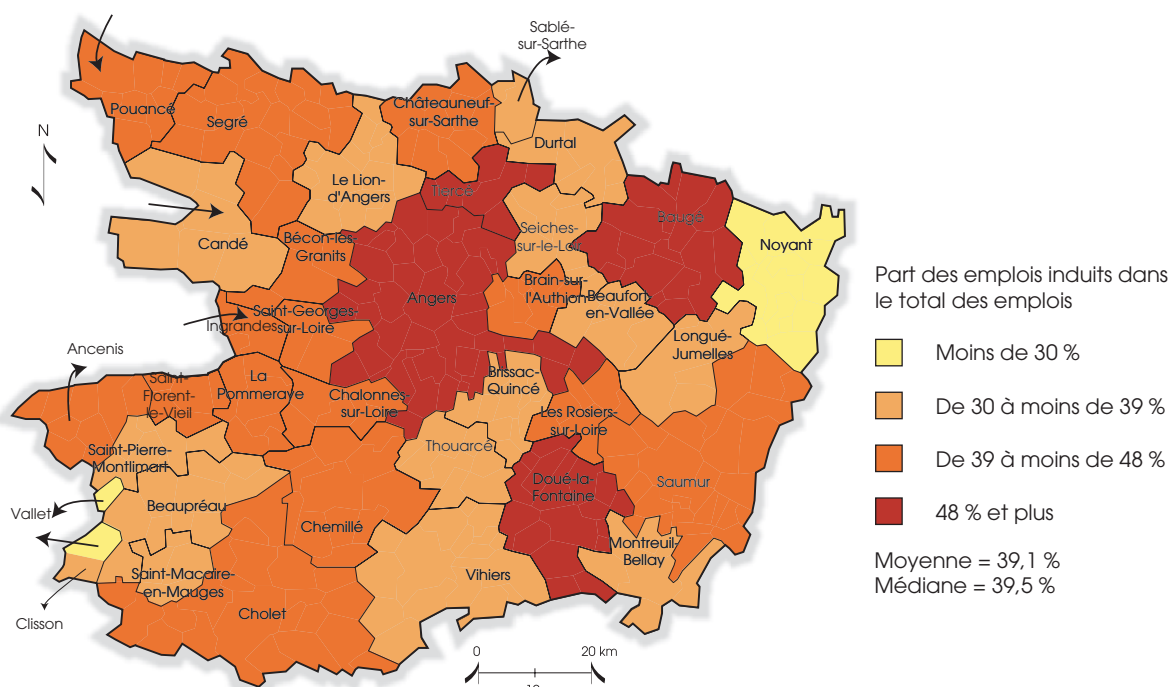
### Quel est le lien entre le niveau de revenu et la consommation locale ? Comment évaluer les revenus créés, captés ?

## Les mouvements de population induisent de nouvelles activités...

Les emplois induits permettent de mesurer l'impact de la sphère résidentielle sur l'économie locale. Ce sont les emplois qui permettent la production « des biens et services destinés à être utilisés directement par les résidents permanents ou occasionnels du territoire. » (DRE, Ile-de-France). Ils recouvrent les secteurs suivants : banque, assurance, commerce, éducation, hôtels-café-restaurants, loisirs, culture, santé, action sociale.

En rapportant le nombre d'emplois induits au total des emplois, on peut ainsi évaluer une partie du dynamisme économique découlant de l'attractivité résidentielle. Plus la part des emplois induits est élevée, et plus les emplois consacrés à la satisfaction des besoins des personnes présentes sur le territoire sont importants et plus la sphère résidentielle crée de la richesse. Cette dernière peut être toutefois partiellement sous-évaluée car les données concernent uniquement les emplois salariés. Or, les entreprises sans salarié se rencontrent plus facilement dans le commerce ou les services à la personne que dans les métiers industriels.

### Les emplois induits dans les bassins de vie du Maine-et-Loire en 2003



Les emplois induits sont pris en compte à partir des codes NAF 700, secteurs concernés : Banque-assurance, Commerce alimentaire, Commerce non-alimentaire, Education, Gestion du territoire, Hôtels-café-restaurants, Loisirs-culture, Santé-action sociale.

Source : ASSEDIC, DADS.

Les bassins de vie de Baugé, Doué-la-Fontaine et Angers ressortent avec près d'un emploi sur deux consacré à la demande de biens et services des résidents. A l'inverse Noyant a moins d'un emploi induit sur trois emplois. De manière gé-

nérale, même si les activités non directement liées à la sphère résidentielle engendrent la grande majorité des emplois d'un territoire, les emplois induits sont loin d'être insignifiants.

**Quelles politiques d'emploi, de formation mettre en place pour répondre au besoin de main-d'œuvre ?  
Quelles politiques d'appui à l'artisanat, d'aide à la création d'entreprises locales ?**



Dans les bassins de vie où le caractère résidentiel est modéré, on peut distinguer deux types de territoires :

- d'une part, des bassins de vie avec des petites villes où demeurent des fonctions administratives (Segré, Baugé, Doué-la-Fontaine...);
  - d'autre part, des territoires qui ont bénéficié d'arrivées de populations nouvelles (retraités, résidences secondaires) mais où les revenus sont en deçà de la moyenne (Noyant, Durtal).
- Enfin, les bassins de vie faiblement résidentiels sont

essentiellement situés dans les Mauges, le Choletais et la partie ouest du Segréen. Ce sont des bassins où l'activité productive est importante et, où l'attrait touristique et la part des retraités demeurent faibles : Chemillé, Beaupréau... Dans ces territoires, marqués par l'industrie, le montant des revenus (retraites, salaires) est relativement faible par rapport à des territoires regroupant des emplois nettement plus qualifiés.

En Anjou, des territoires possèdent tous les atouts pour attirer de nouvelles populations. Toutefois, le fait résidentiel n'est pas synonyme d'économie résidentielle. En effet, pour que la présence de populations sur un territoire induise à son tour des revenus et de la richesse, il faut que les populations achètent des biens et services produits à l'échelle locale. La question de l'offre disponible de biens et services est donc essentielle.

Ainsi, certains territoires n'ont pas forcément le choix, face à la perte de pans entiers de l'industrie, l'accueil de populations nouvelles peut être un moyen déterminant de maintenir une activité économique sur un territoire. Le développement d'une économie résidentielle suppose en effet de nombreux emplois offrant une large palette de métiers et des niveaux de qualifications très variés.

C'est bien dans la complémentarité entre les territoires institutionnels que les populations trouveront une réponse à leurs attentes.

Notes :

<sup>1</sup> Cette économie liée à la présence sur un territoire est appelée aussi parfois par extension l'économie présentielle.

<sup>2</sup> Les retraites sont des revenus captés à l'échelle locale. L'étude de la sphère résidentielle est liée à l'échelle utilisée. Les revenus captés sont d'autant plus élevés que le territoire choisi est restreint.

<sup>3</sup> Ces moteurs « non productifs » sont loin d'être négligeables : en France, le volume des transferts sociaux équivaut à 54 % du PIB et 70 % du revenu des ménages dans Godet M. et Mousli M., 2006, *Viellissement et activités des territoires à l'horizon 2030*.

<sup>4</sup> Julien P. et Pougard J., 2004, *Les bassins de vie, au cœur de la vie des bourgs et des petites villes*, INSEE Première, 4p.

<sup>5</sup> La part des migrants résidentiels entrant augmente aussi mécaniquement avec les départs de résidents. La notion d'attractivité résidentielle doit donc être atténuée pour les bassins de vie où le solde migratoire est déficitaire. Les départs ont alors été plus nombreux que les arrivées de nouveaux habitants (Segréen, Saumurois, Choletais).

<sup>6</sup> Les données sur le tourisme sont limitées, seule la capacité d'accueil des différents bassins de vie a pu être traitée, indépendamment du taux de remplissage. Des données sur les nuitées permettraient de mieux quantifier la présence de touristes et au-delà leurs besoins en biens et services.





Comité d'Expansion Economique de Maine-et-Loire  
7 esplanade de la gare - BP 71011 - 49010 ANGERS cedex 01  
Tél. 02 41 25 32 00 - Fax 02 41 25 32 01