



# Cinq visages de l'économie résidentielle en Basse-Normandie



## Vous avez dit économie résidentielle ?...

L'économie d'un territoire est structurée par deux grands types d'activités : celles essentiellement destinées à satisfaire les besoins des populations locales (qu'elles soient permanentes ou temporaires) et celles produisant ou contribuant à produire des biens et services destinés à un marché plus vaste que le seul marché local, que celui-là soit régional, national ou international. Les premières constituent l'économie résidentielle.

## ... Une étude pour mieux comprendre

La DREAL Basse-Normandie et les trois DDT(M) de la région ont confié au CEREMA la réalisation d'une étude sur l'économie résidentielle en Basse-Normandie.

Il s'agissait, d'une part, de mesurer l'importance qu'elle représente pour les territoires de la région et, d'autre part, d'apprécier le rôle qu'elle tient dans leurs trajectoires de développement.

## Bref retour sur les théories économiques du développement territorial

Les territoires sont irrigués par différents flux venant de l'extérieur. De ces revenus dépend leur développement, notamment leur capacité à générer des activités locales destinées à satisfaire les besoins en biens et services des populations.

Ce postulat a été conceptualisé par l'économiste W. SOMBART en 1916 dans la théorie de la base. Celle-ci expose que l'économie des villes est partagée en deux secteurs. Le premier secteur, dit « basique » car à la base du développement, regroupe l'ensemble des revenus perçus par les habitants de la ville et dont la provenance est extérieure à celle-ci. Le second secteur dit « domestique » regroupe l'ensemble des activités générées par les revenus du secteur basique et répondant aux besoins quotidiens de la population résidente.

Cette théorie a été reprise et adaptée au contexte socio-économique contemporain au cours des années 1990 au sein de l'Observatoire de l'Économie et des Institutions Locales dirigé à l'époque par Laurent Davezies. Car aujourd'hui, les revenus irriguant les territoires sont plus nombreux et diversifiés qu'au début du XX<sup>e</sup> siècle. De fait, sont identifiées quatre grandes catégories de revenus basiques :

- la base « productive privée » : **les revenus issus d'activités exercées sur le territoire et dont les productions sont exportées hors de ce territoire**
- la base « publique » : **les revenus des actifs du secteur public**
- la base « sociale » : **les prestations sociales reçues par les habitants du territoire**
- la base « résidentielle » : **les revenus des actifs résidant sur le territoire mais travaillant ailleurs ainsi que ceux des retraités et des touristes.**

### De l'identification des facteurs à la territorialisation du concept : une étude menée en deux temps

En premier lieu, une analyse quantitative a été menée ; elle s'est attachée à recenser l'ensemble des individus présents sur les territoires et disposant de revenus.

Dans un second temps, trois territoires, comparables par leur taille et leur population, ont fait l'objet d'analyses approfondies : le Granvillais (50), le Pays du Perche Ornaïs (61) et le Pays du Sud Calvados (14). Ce travail a été complété par la réalisation d'une vingtaine d'entretiens auprès de collectivités locales et acteurs socio-économiques.

Les résultats et les enseignements issus de ces trois études de cas ont ensuite servi de support à la construction d'une typologie des territoires bas-normands.



Ces quatre bases constituent **les moteurs du développement local** : en injectant des revenus dans le territoire, elles alimentent potentiellement un marché de consommation local et génèrent des activités, répondant aux besoins quotidiens des habitants (coiffeurs, garagistes, agents immobiliers, maçons, boulangers, assistantes maternelles, aides à la personne...) ou de populations résidant de manière provisoire (touristes). Ces activités offrent ainsi de nouveaux emplois, créent de nouveaux revenus et accompagnent le développement socio-économique du territoire.

## La formalisation de la notion d'économie résidentielle

L'activité générée par la présence de populations n'exerçant pas d'activités localement mais titulaires de revenus renvoie ainsi à un système d'économie « résidentielle » dont le ressort repose plus sur l'attractivité territoriale et la consommation que sur la compétitivité économique des entreprises dont le territoire est doté.

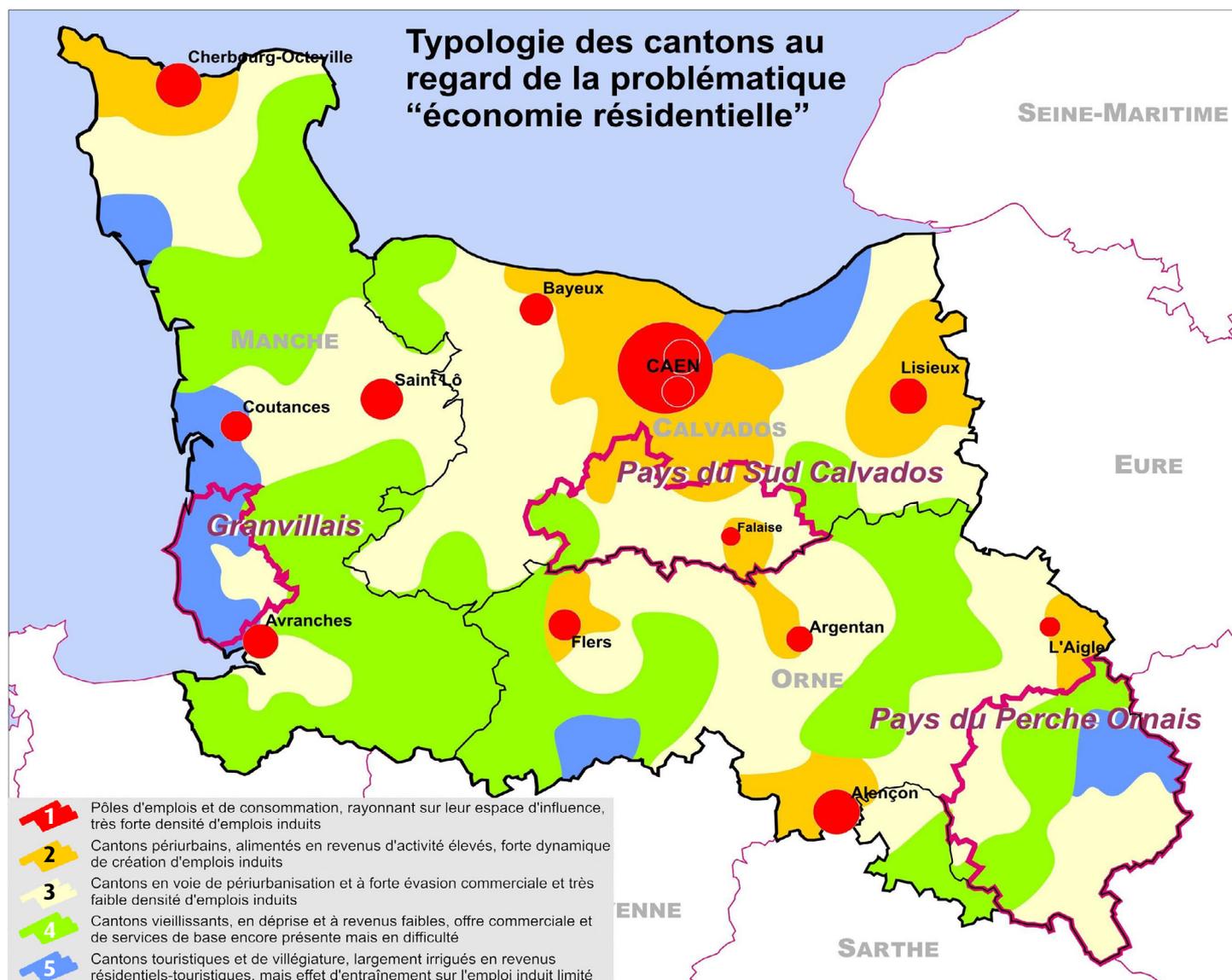
**L'économie résidentielle est donc alimentée par les pensions de retraites, les salaires des « navetteurs » employés hors du territoire et les dépenses des touristes.** La part de ces revenus irriguant les territoires est très importante. Elle représente pour **les aires urbaines françaises près de 42 % de leurs revenus alors que les revenus productifs n'en représentent qu'à peine 1/4** ; le reste des revenus se répartit entre les revenus des agents publics et les prestations sociales à hauteur respectivement de 21 % et 13 %.<sup>(1)</sup>

## Une économie résidentielle à cinq vitesses en Basse-Normandie

L'économie résidentielle en Basse-Normandie présente des dynamiques et caractéristiques différentes selon les territoires. Cinq profils-types de territoires ont été identifiés, révélant des interdépendances économiques de nature différente :

- 2 profils-types caractérisent des territoires fortement dynamiques (en rouge et jaune sur la carte)
- 2 autres profils-types ciblent des territoires à économie résidentielle «ralentie» (en jaune pâle et vert sur la carte)
- 1 profil-type caractérise des territoires à fort potentiel d'économie résidentielle mais à retombées économiques partielles ou limitées.

Ces 5 profils-types, présentant une Basse-Normandie à cinq visages, et cinq vitesses, sont décrits successivement dans la suite.



(1) Davezies L. (2003), *La diversité des formes du développement local dans les villes françaises, un essai de typologie des 354 aires urbaines françaises en fonction de la structure des moteurs de leur développement, rapport à la DATAR*, 75 p.

1

## Pôles d'emplois et de consommation, rayonnant sur leur espace d'influence comprenant une très forte densité d'emplois induits<sup>(2)</sup>

14 cantons

Comparés aux autres territoires de la région, **les pôles d'emplois et de consommation tirent une part importante de leurs revenus du tissu productif présent et des revenus attachés aux emplois publics qu'ils accueillent.** Par ailleurs, ils disposent d'une offre de services marchands attirant des revenus de consommateurs extérieurs, mais aux dépens des territoires de résidence des dits consommateurs.

### Pistes de réflexion

Travailler sur l'attractivité des centres-villes

Dans un contexte marqué par une évolution des pratiques de consommation (diminution de la fréquentation et des parts de marché des hypermarchés, réinvestissement des centres-villes par les enseignes de la grande distribution...), **ces territoires doivent se poser la question de l'attractivité de leurs centres-villes**, à travers la nature et la forme des enseignes qu'ils accueillent et de fait sur de nouveaux rapports de force et de partenariats à construire entre les différents acteurs du commerce (collectivités locales, investisseurs, distributeurs, commerçants indépendants...).

### Chiffres clés (années 2008 sauf \* 2009)

Retraités pour 100 habitants*	25
Solde touristique net pour 100 habitants	- 4
Actifs sortants pour 100 habitants	15
Taux d'induction en %**	41
Assiette productive	19

\*\* Rapport des revenus exogènes sur l'emploi induit (afin de caractériser l'effet des revenus exogènes sur le développement de l'emploi induit)

2

## Territoires péri-urbains, alimentés en revenus d'activité élevés et à forte dynamique de création d'emplois induits

28 cantons

**La base résidentielle importante de ces territoires est tirée principalement par les actifs sortants** qui représentent 33 % de la population résidente. Le nombre d'emplois publics y est très faible et les revenus productifs fournissent un revenu pour 14 % de la population. Par contre, les revenus y sont bien plus élevés qu'ailleurs, que ce soit pour les salariés ou les retraités.

Ces territoires sont ceux qui ont connu, depuis 2001, **la plus forte progression de leurs emplois induits.**

### Pistes de réflexion

Analyser et gérer correctement des situations d'interdépendances territoriales

Ces territoires périurbains dépendent de l'agglomération qu'ils entourent tout en étant en concurrence avec elle et entre eux. L'enjeu majeur de ces territoires est ainsi **leur capacité, d'une part, à renforcer les coopérations tout en menant une mise en cohérence des politiques d'aménagement et de développement économique et, d'autre part, à diversifier leurs sources de revenus.** Ce dernier point est important du fait du renchérissement attendu du coût de la mobilité qui risque de pénaliser ces territoires dont une part essentielle des revenus provient des déplacements domicile-travail.

### Chiffres clés (années 2008 sauf \* 2009)

Retraités pour 100 habitants*	22
Solde touristique net pour 100 habitants	0
Actifs sortants pour 100 habitants	33
Taux d'induction en %	18
Assiette productive	14

3

## Territoires en voie de péri-urbanisation, à forte évasion commerciale et très faible densité d'emplois induits

57 cantons

Ces territoires ont subi une très forte contraction du nombre d'emplois industriels entraînant, par voie de conséquence, une évasion des activités commerciales et de services. Malgré la qualité de leurs paysages ruraux, ces territoires peinent à capter de la richesse sur le plan touristique. Ils **attirent toutefois des actifs qui travaillent ailleurs**, même si une partie de ces derniers développent des stratégies d'implantation territoriale plus sous contraintes (prix du foncier, distance domicile-travail) que par aspiration personnelle. Le déficit de commerces de proximité et de services explique **une très faible densité d'emplois induits** (proche de 9 %).

### Pistes de réflexion

Garantir un développement équilibré des territoires

La problématique de ces territoires est que **ceux-ci n'ont pas encore atteint la masse critique des zones péri-urbaines** qui, elles, attirent de manière importante des revenus exogènes. Le premier enjeu de ces territoires est donc de savoir s'ils disposeront encore des ressources suffisantes pour contribuer – même modestement – à un renouveau socio-économique assis sur l'économie résidentielle. Le choix des stratégies retenues sera primordial vis-à-vis des espaces urbains dont ils dépendent aujourd'hui et vis-à-vis des espaces ruraux qui les environnent. **Les conditions d'accueil offertes aux nouveaux résidents sont un autre enjeu.** La croissance soutenue de ces territoires, combinée à la faiblesse des moyens de régulation et d'accompagnement du développement urbain, fait courir le risque d'un développement mal maîtrisé. Ceci pourrait se traduire par une difficulté à accompagner la croissance démographique d'un développement des équipements à la hauteur des besoins.

### Chiffres clés (années 2008 sauf \* 2009)

Retraités pour 100 habitants*	25
Solde touristique net pour 100 habitants	2
Actifs sortants pour 100 habitants	28
Taux d'induction en %	13
Assiette productive	11

(2) Emplois induits : emplois générés par la satisfaction d'un besoin local qui passe le plus souvent par une dépense locale (boulangier, coiffeur, charcutier, maçon, plombier, garagiste, agent immobilier, assistante maternelle, aide-soignante, pharmacien...)

## 4 Territoires vieillissant, en déprise et à revenus faibles, avec une offre commerciale et de services de base encore présente mais en difficulté

38 cantons

Ces territoires se caractérisent d'abord par **une sur-représentation des personnes âgées et retraitées** et **une faiblesse de leurs revenus**. Par ailleurs, ces territoires ont souffert de la destruction d'emplois dans le secteur industriel, même si leur présence reste significative. **L'implantation d'établissements dans les secteurs médicaux et médico-sociaux permettent à ces territoires de connaître un taux d'emplois induits non négligeable.**

L'éloignement des principaux pôles d'emplois limite la concurrence commerciale, mais a contrario rend ces territoires peu attractifs pour les actifs sortants.

### Chiffres clés (années 2008 sauf \* 2009)

Retraités pour 100 habitants*	31
Solde touristique net pour 100 habitants	4
Actifs sortants pour 100 habitants	17
Taux d'induction en %	19
Assiette productive	16

### Pistes de réflexion

Maintenir et valoriser le capital productif et « aménités » tout en anticipant le vieillissement démographique

Pour ces territoires, trois enjeux ont été identifiés. Le premier tient à leur **capacité à maintenir un tissu industriel** qui reste l'une des principales sources de revenus y compris pour la filière agricole. Le second concerne **la valorisation du potentiel de « présences » sur le territoire** qui repose sur la maîtrise du cadre de vie ; les valeurs tranquillité, authenticité, proximité de la nature pouvant constituer des leviers d'attractivité. Le troisième enjeu est **la prise en charge d'une population âgée et modeste disséminée géographiquement de manière très diffuse.**

## 5 Territoires touristiques et de villégiature, largement irrigués en revenus résidentiels-touristiques, mais avec un effet d'entraînement limité sur l'emploi induit

12 cantons

Ces territoires sont **essentiellement localisés sur le littoral**. Ils se distinguent par **une attractivité touristique extrêmement importante et une sur-représentation des personnes de plus de 60 ans disposant de retraites très élevées**. De fait, 85 % des revenus exogènes sont issus de la base résidentielle.

Toutefois, **le rapport entre le nombre d'emplois induits et le nombre total d'emplois reste deux fois inférieur à celui constaté dans les secteurs péri-urbains**. En effet, l'apport de populations touristiques très important et les niveaux de revenus particulièrement élevés, avec un fort taux de résidences secondaires, ne profitent qu'à certains types de commerces ou services (habillement haut de gamme, magasins d'ameublement, électroménager, bâtiment et construction).

### Chiffres clés (années 2008 sauf \* 2009)

Retraités pour 100 habitants*	33
Solde touristique net pour 100 habitants	48
Actifs sortants pour 100 habitants	19
Taux d'induction en %	15
Assiette productive	10

### Pistes de réflexion

Veiller à la cohésion sociale et territoriale tout en gérant les impacts environnementaux d'une importante fréquentation touristique

**Le logement des actifs, notamment saisonniers, est une problématique très forte** de ces territoires dans un contexte de surenchérissement des coûts immobiliers et fonciers.

**Le caractère très saisonnier d'un tourisme de masse en est une autre avec la question de la capacité des territoires à gérer les impacts environnementaux inhérents.**

## En conclusion

L'étude pointe la réalité économique de la dissociation du lieu de vie et du lieu de travail, le premier étant de plus en plus éloigné des villes-centres et le second localisé majoritairement dans les pôles urbains. De fait, on observe une inter-dépendance territoriale entre la sphère résidentielle et la sphère d'activités. La question des échelles est donc ici déterminante et réaffirme la nécessité de coopérations territoriales renforcées. Les instruments de gestion des territoires (SCoT, PLUI...) permettent de travailler à des échelles fines et adaptées, sur la base de réflexions stratégiques. À travers cette étude, des pistes de travail sont esquissées. Ainsi, comme dans les secteurs en vieillissement démographique, des territoires attendent qu'on agisse. Pour les territoires en voie de périurbanisation, miser sur un développement exclusivement « résidentiel » n'est pas toujours le gage d'un développement assuré et équilibré.

## Pour en savoir plus : [etudes-normandie.fr](http://etudes-normandie.fr)

- L'économie résidentielle en Basse-Normandie, DREAL Basse-Normandie, DDT(M) de la Région, mai 2012
- Repérage des terrains accessibles aux services et à coûts acceptables pour le développement de zones d'habitat, DREAL Basse-Normandie, mars 2014
- Se chauffer et se déplacer, un budget trop lourd pour près de 30 % des ménages bas-normands, INSEE, DREAL Basse-Normandie, Région Basse-Normandie, janvier 2015
- L'étalement urbain en Basse-Normandie, DREAL Basse-Normandie, juillet 2015
- Le référentiel des territoires Basse-Normandie, livret 1.4 - L'économie, DREAL Basse-Normandie, avril 2014

DREAL de Basse-Normandie  
10 boulevard du général Vanier  
CS 60040 - 14006 Caen cedex  
Tél. 02 50 01 83 00  
Fax. 02 31 44 59 87

Directeur de publication : Michel Guéry  
Rédaction : Marie-Josée Lopez-Jollé  
Conception graphique : Fabrice Thérèse  
Date de parution : septembre 2015