GROUPE ESPI – L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

LABORATOIRE ESPI2R – L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

3ième conférence du CSP – Dynamiques des territoires
Le jeudi 20 mai 2021

Hétérogénéité des « zones détendues »: proposition de typologie

BAROIS Brice – Enseignant-Chercheur à l'ESPI Marseille, ESPI2R
PERES Raphaële – Enseignante-Chercheuse à l'ESPI Marseille, ESPI2R

Contexte de l'étude

Le Ministère de la Transition écologique définit dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Pinel" un zonage (A, B, C) au regard de la tension du marché immobilier local.

- Focus sur la zone C qui couvre la majeure partie du territoire national et représente les zones dites "détendues"

- Ce découpage suggère alors que les territoires de la zone C sont semblables alors que sa superficie laisse penser qu'elle accueille des territoires hétérogènes aux situations disparates

Comment se caractérisent les territoires "détendus " en France métropolitaine ?

L'attractivité territoriale : perspectives et acteurs

L'attractivité territoriale : point de départ de l'analyse

- Développement des classements de territoires (selon les prix de l'immobilier, le coût de la vie, la qualité de vie etc.)
- Développement de politiques de marketing territorial comme le *place branding*

?

Qu'est-ce que l'attractivité territoriale ?
"Capacité à conserver ou à attirer des activités nouvelles" ; "potentiel réel ou à développer"

Le point de vue de l'objet attiré (population ou capital)

Le point de vue extérieur (caractéristiques attractives du territoire)

Sources : Cusin, Damon, 2010 ; Chaze, 2017

L'attractivité territoriale : perspectives et acteurs

Les acteurs soumis à l'attraction des territoires (Poirot, Gérardin, 2010)

- Ménages et individus : localisation résidentielle / installation temporaire
  - Facteurs de l'attraction : se loger, se maintenir en bonne santé, cadre de vie agréable, se déplacer, accéder à l'éducation, accéder au marché du travail, accéder à des loisirs

- Investisseurs : entreprises déjà implantées / entreprises extérieures
  - Facteurs de l'attraction : intensité de la concurrence, coût et qualification de la main d'œuvre, transport et télécommunication

L'attractivité territoriale : perspectives et acteurs

L'attractivité territoriale durable

L'attractivité territoriale durable permet de tenir compte de la finalité, de la multidimensionnalité et des spécificités du territoire. L'ATD permet de faire converger les dynamiques exogènes et endogènes pour s'intéresser aux objectifs de développement territorial .

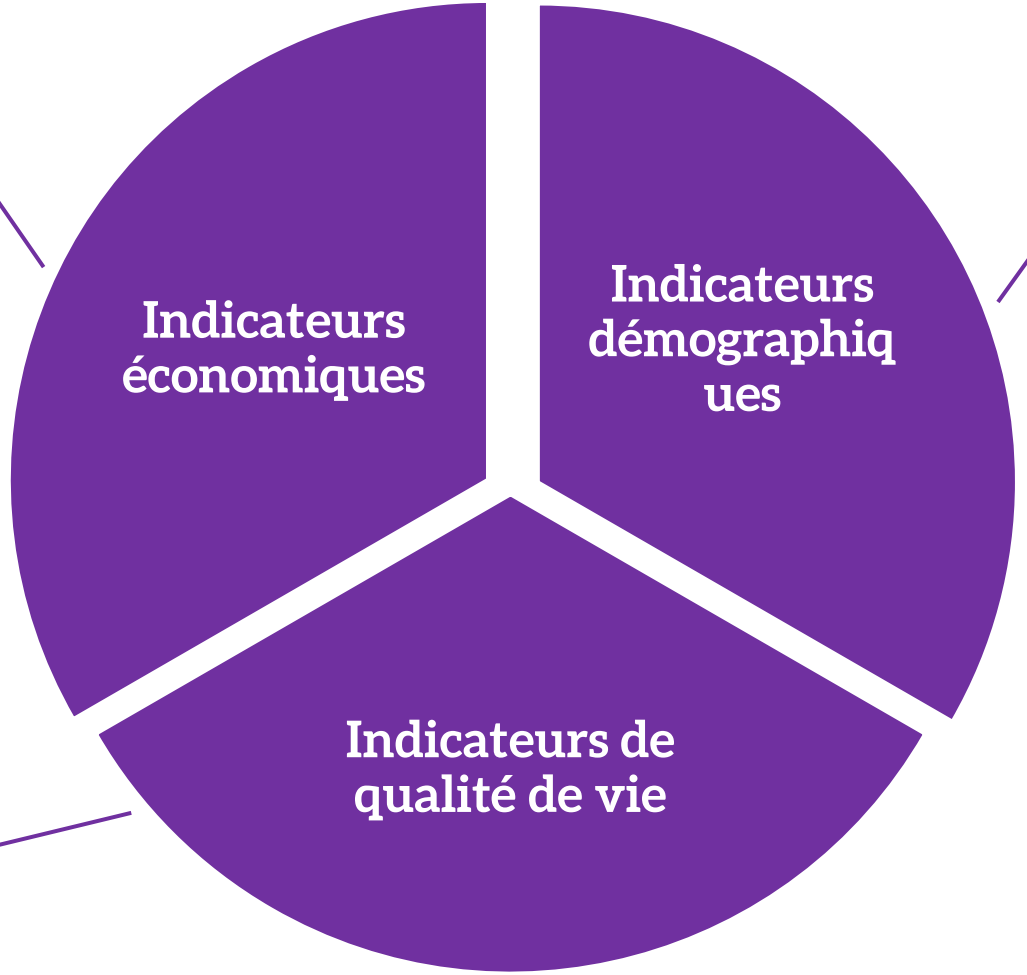
- Attractivité politique
- Attractivité économique
- Attractivité socio-citoyenne

Sources : Soldo *et al.*, 2013 ; Serval , 2015 ; Peres, 2018

Un ensemble de variables utilisé pour analyser les territoires

Part des actifs, part des locaux connectés, nombre d'établissement par habitant, évolution du nombre d'emplois et d'établissements, part des CSP, etc.

Évolution du nombre de ménage, taille des ménages ,part des familles, solde migratoire, part des types de logements (RP, RS, LV), solde naturel, âge moyen, densité de population, etc.



Médiane du niveau de vie, taux de pauvreté, équipements de services, de santé, de loisir, d'enseignements, etc.

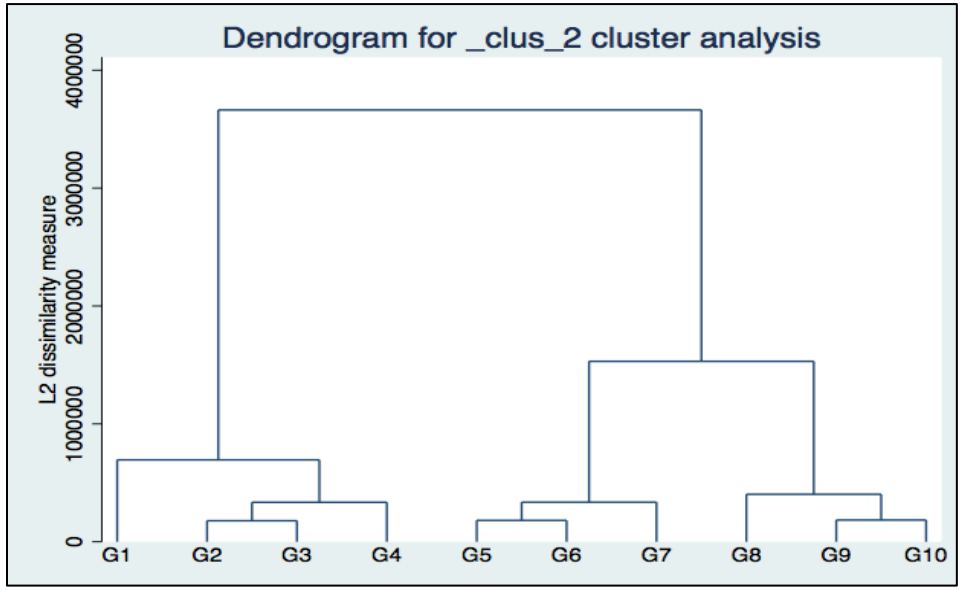
La Classification Ascendante Hiérarchique

Présentation de la méthode (ACH):

- Obtenir une représentation schématique simple d'un tableau de données complexe à partir d'une typologie (segmentation), c'est-à-dire d'une partition des n individus (les communes sélectionnées) dans des classes, définies par l'observation de p variables identifiées.

- Classes calculées à partir de dendrogrammes et de calculs des distances.

- Analyse complétée par une Analyse en Composantes Principales (ACP)



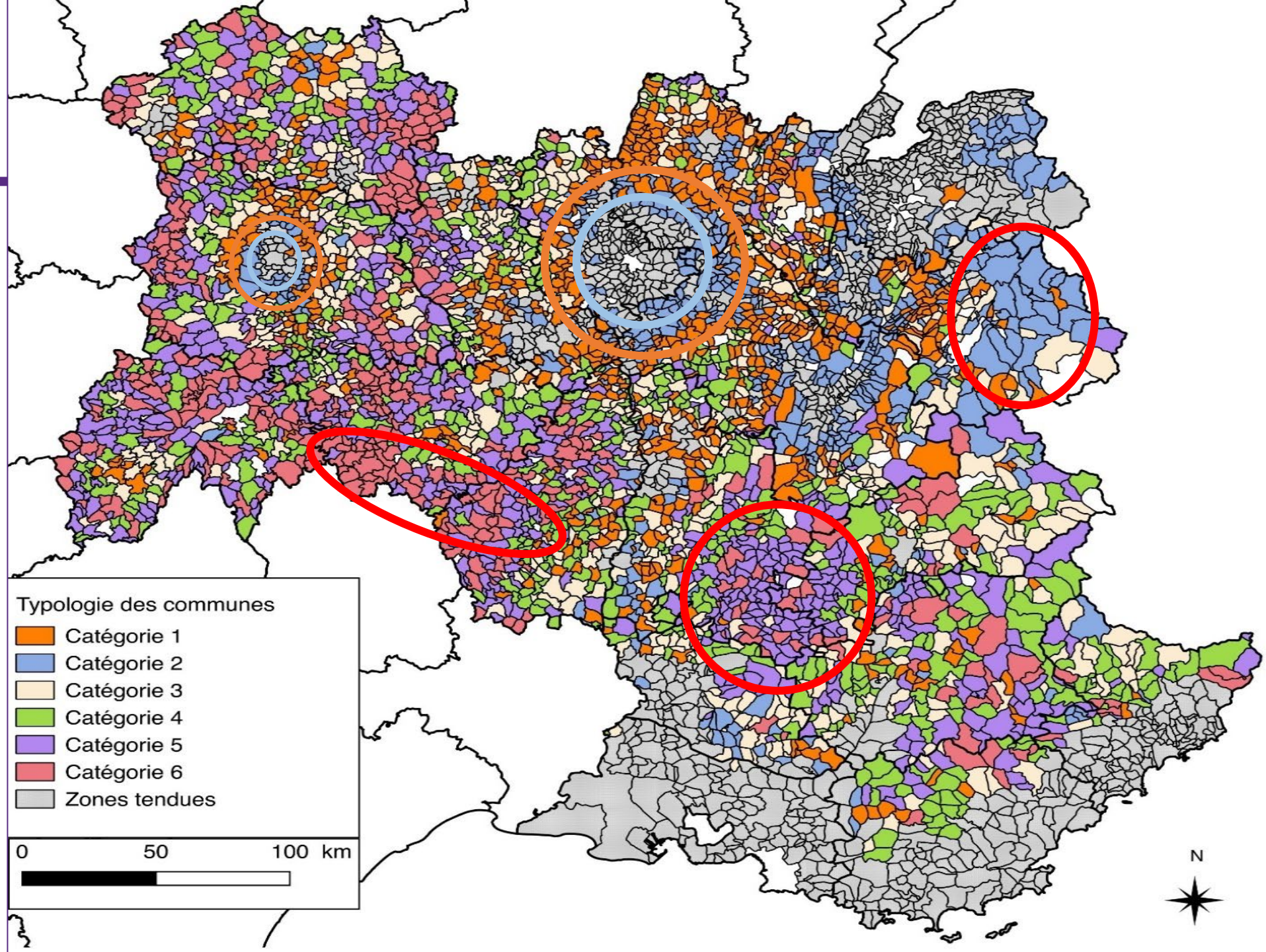
Analyse géographique des résultats

Les premiers résultats – zone géographique Auvergne-Rhône-Alpes & Provence-Alpes-Côte d'Azur :

Typologies	Nombre de communes par catégories	Pourcentage	Fréquences cumulées
Cat. 1	737	18,91	18,91
Cat. 2	588	15,08	33,99
Cat. 3	743	19,06	53,05
Cat. 4	667	17,11	70,16
Cat. 5	727	18,65	88,81
Cat. 6	436	11,19	100,00
Total échantillon	3 898	100,00	-
Zones tendues	1 193	-	-
Total communes	5 091	-	-

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

- **Une classification révélatrice de disparités au sein des zones détendues**



Conclusion et perspectives

- Les zones détendues sont des territoires **très hétérogènes**
- Deux grandes catégories observées :
  - une à proximité des grandes villes (futures zones tendues ?)
  - une plus éloignée connaissant des dynamiques territoriales différentes

- Utilisation de cette méthodologie sur la France entière
- Harmonisation de la typologie des classes et études précises de chacune d'entre elles
- Analyse localisée (quantitative et qualitative) de certains territoires sélectionnés