

# Séminaire Diagnostic – Atelier n°1 : attractivité résidentielle

## CC de la Hte Saintonge

22/05/2017

Quels risques et opportunités pour l'attractivité résidentielle dans l'avenir ?

Une attractivité du territoire **spontanée** pour les séniors notamment en lien **avec le climat et le cadre de vie** mais qui s'inscrit dans une tendance plus globale de **l'attractivité de la Charente-Maritime**, et notamment dans les communes du Nord du territoire sous l'influence de Royan, La Rochelle.

Une attractivité des séniors confortée par un **bon niveau d'équipement** (commerces, thermes, hôpital, une offre culturelle dense).

Deux profils de séniors sur le territoire des locaux qui vieillissent sur leur territoire avec un maintien à domicile permis par une bonne couverture en aide à domicile.

Quant aux séniors venant passer leur retraite sur le territoire, ils se rapprochent de leur famille lorsqu'ils perdent en autonomie. Les séniors qui arrivent sur le territoire restent 10-15 ans et repartent.

Offre culturelle riche à la fois à destination des locaux, des touristes, des publics diversifiés : jeunes, séniors, famille.

Une attractivité choisie pour les actifs, qui pourrait bénéficier dans les années à venir du rayonnement de Bordeaux, phénomène qui s'observe déjà dans les communes du sud du territoire mais qui a été ralenti par la crise. Les communes du Sud retrouvent actuellement des demandes similaires à l'avant crise.

**L'attraction de Bordeaux est une chance à saisir.**

Il a été évoqué des risques et points de vigilance face à une attraction croissante de la métropole bordelaise :

- Voir les communes rurales devenir des villes dortoirs
- De voir fleurir des lotissements dans des communes rurales jusqu'à lors préservées, il faudra notamment gérer cette attractivité par la maîtrise du foncier.
- Une consommation (école, service, commerce) qui se fait sur les lieux de travail
- Risque de perdre en qualité de vie et perdre l'authenticité qui fait le charme du territoire et qui fait partie de ses atouts en terme d'attractivité touristique
- Vigilance pour la future attractivité touristique notamment l'éco-tourisme
- Image faussée de la réalité du monde rural

**Une attractivité pour les actifs aussi condition de l'attractivité économique du territoire.**

« Il faut de l'emploi, s'il y a de l'emploi on s'installe »



## Une attractivité qui passe par les services

Est ce qu'il y aura encore de l'emploi de production sur le territoire ou majoritairement des services à la personne ?

Pour attirer des « rurbains », il faut des prestations « urbaines ». Maintenir les commerces et les services publics, assurer le renouvellement des commerces. Conserver nos écoles.

Une volonté d'un retour à la consommation de proximité (circuits courts, marchands ambulants, marché de producteurs). Il faut « ré-inventer le commerce ».

Mais nécessaire d'avoir une offre diversifiée à la fois des commerces de proximité mais aussi des grandes surfaces, il faut un équilibre.

- Déplacements et transports

Le transport pourrait être un frein au développement de l'attractivité résidentielle, à la fois par la congestion du trafic automobile dans les zones d'emploi comme Bordeaux, parallèlement une raréfaction des trains, des fréquences qui ne permettent plus d'aller travailler en train sur la métropole.

Aujourd'hui une fréquentation des transports en commun (*Les Mouettes*) faible, un service peut être mal connu, ils ne peuvent pas passer dans toutes les 129 communes.

L'enjeu du transport est fort, il a été notamment évoqué la possibilité de développer le transport fluvial comme alternative à la voiture.

Le covoiturage pourrait se développer, se structurer.

Adapter les déplacements en centre ville pour permettre une vitalité des centres.

- La formation et l'université de demain

Sur la question du maintien des jeunes sur le territoire ou des conditions propices à leur retour après leurs études, ont été évoquées les offres de formation du territoire notamment l'ouverture à la rentrée d'une classe préparatoire aux concours infirmiers et des formations aux carrières médico-sociales.

Plus largement la question de l'université de demain a été évoquée, les jeunes auront-ils toujours besoin de se déplacer pour étudier, toujours des cours présentiels ou les cours seront-ils dématérialisés ? --> Une chance à saisir pour le territoire

## La question du parc de logement

Sur la vacance du parc de logement, il a été évoqué des programmes mis en place il y a quelques années (OPAH, PIG) qui n'ont pas été renouvelés dès lors que l'ANAH ne subventionnait plus, opération non reconductible.

Des problèmes de successions

L'attractivité des centres est complexe :

- d'un côté, une attractivité forte chez les seniors qui souhaitent être à proximité des services et équipements.
- des prix de l'immobilier qui sont trop élevés pour les primo-accédants, et jeunes du territoire qui souhaiteraient s'y installer.



- Des biens vétustes ou qui ne correspondent pas aux aspirations des ménages actuels, les jeunes souhaitent un jardin, les séniors une bonne accessibilité du logement et non des logements sur plusieurs étages
- Des potentiels de réhabilitation

Des exemples de réhabilitations de logements en bureaux, notamment d'anciens logements HLM.

Un ancien bureau de poste a permis l'implantation d'une entreprise qui souhaitait initialement s'implanter sur Bordeaux.

