



Cycle de rencontres « Image des quartiers »

Quelles stratégies d'attractivité pour les  
quartiers prioritaires ?

24 février 2022  
9h – 11h30

# NOUVEAU REGARD SUR L'ATTRACTIVITÉ

**BOURDEAU-LEPAGE Lise**

Professeur de géographie

Docteur en économie

Présidente de l'ASRDLF

Université Jean Moulin Lyon 3

CNRS UMR5600 EVS



[iblepage@gmail.com](mailto:iblepage@gmail.com)



+ 33(0)6 60 39 42 93

## **PARTIE 1 : L'attractivité, une notion relative & évolutive**

- Vous avez dit attractivité et territoires ?
- Les facteurs *hard* d'attractivité
- La montée des facteurs *soft* d'attractivité
- Définir l'attractivité

## **PARTIE 2 : Que nous apprend l'approche du bien-être sur l'attractivité ?**

- De l'intérêt d'évaluer le bien-être
- Les contours nébuleux du bien-être

## **Partie 3 : TELL\_ME utilisé dans un QPV à Lyon**

- Objectifs de Tell\_Me
- Éléments de méthode
- Les éléments de bien-être selon les habitants de la cité jardin à Lyon



L'attractivité, une notion relative et évolutive

4

Vous avez dit attractivité et territoire ?

# Vous avez dit attractivité & territoire ?

- Définir l'attractivité d'un territoire, **pour qui** ?
  - ✓ Les entreprises,
  - ✓ Les ménages (retraité, créatif, cadre de fonctions métropolitaines, célibataire, femme, homme, adolescent...) avec enfant ou sans enfant,....,
  - ✓ Les touristes,
  - ✓ Les institutions,
  - ✓ ...

→ **A chaque type d'agents correspond un éventail de facteurs d'attraction**

# Vous avez dit attractivité & territoire ?

- Définir l'attractivité d'un territoire, **pour quoi** ?
    - ✓ Quel type d'activité ou mieux quelle fonction d'entreprise...?
      - Attirer un centre de production ou de R&D, un siège social,
      - Développer le tourisme : mais quel type ? Farniente et soleil, culture, de masse, de niche...
      - Créer des emplois
    - ✓ Résidence
      - secondaire
      - Principale
- A chaque projet correspond un éventail de facteurs d'attraction**

# Vous avez dit attractivité & territoire ?

- ▶ Ainsi, en fonction des agents et de leurs projets du moment, le niveau d'attractivité d'un territoire évolue
  - ▶ L'attractivité est donc un **concept relatif**
- Il faut donc garder en mémoire que :
  - les avantages comparatifs sont différenciés pour un même territoire selon le projet et l'agent (ou cible)
  - les agents économique ont une sensibilité variable aux aménités

# Vous avez dit attractivité & territoire ?

- Quels sont les **facteurs d'attractivité** ?
  - Permanence et changement ?
  - Quel rôle de la gouvernance ? des *interactions* ? du patrimoine ? du *numérique* ?
  - Comment intervient la question du *bien-être* dans le *panel des éléments* qui font qu'un territoire est attractif ?
- Un élément de réponse : *Les facteurs seront a priori variables* en fonction des agents, de leurs caractéristiques (vécu, CSP, niveau de revenu, ...), de leurs préférences et du projet du territoire

# Les facteurs *hard* d'attractivité

- ❖ Du côté des entreprises
- ❖ Du côté des ménages

## Les facteurs *hard* d'attractivité (côté entreprise)

- ✓ Croissance du PIB,
- ✓ Accessibilité au marché,
- ✓ Disponibilités en capital humain (qualification & volume, diversité,..., productivité des travailleurs)
- ✓ Niveau & Densité d'équipements,
- ✓ Infrastructures de transport (externe & interne)
- ✓ Immobilier : Le prix de l'immobilier et la disponibilité de surfaces de différents types, ...
- ✓ Présence d'autres activités (activités de service),
- ✓ Cadre institutionnel, ambiance des affaires, ...

## Les facteurs *hard* d'attractivité (côté ménage)

- Le choix de localisation est régi par :
  - ✓ Arbitrage coût de transport jusqu'au centre / prix du logement (€ coût du sol) : modèle mono-centrique [Wingo, 1961; Alonso, 1964,..., cf. Huriot & Bourdeau-Lepage, 2009]
  - ✓ Éléments potentiellement constitutifs du bien-être :
    - **les aménités** offertes par le territoire

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

- ❖ Les transformations
- ❖ Le rôle des aménités - Du côté des ménages
- ❖ Le rôle des aménités - Du côté des entreprises

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

La globalisation (1/4)

## 4 changements majeurs

- 1) La dérégulation des activités économiques & la baisse des coûts de transaction
- 2) La **dématérialisation** et la différenciation des biens et des services
- 3) L'ouverture internationale : les changements géopolitiques
- 4) L'émergence de la **proximité virtuelle** (TIC généralisation)

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

## La globalisation (2/4)

- **Recomposition et globalisation de l'espace économique**  
« Production, consommation et échanges sont intégrés à une échelle planétaire de manière quasi-instantanée,... » : C'est la **globalisation** de l'économie (Bourdeau-Lepage & Huriot, 2005)
- L'économie devient **globale** : « capable de fonctionner comme unité en temps réel à l'échelle planétaire » (Castells, 1998)

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

## La globalisation (3/4)

- L'information codée circule d'un bout à l'autre de la planète
- Les coûts marginaux d'interaction à distance par les TIC sont négligeables (naissance de la proximité virtuelle)
  - **Affaiblissement de la contrainte de proximité** entre coordination et exécution
  - **Coordination & Exécution** peuvent se séparer et s'éloigner spatialement

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

## La globalisation (4/4)

- Cette globalisation alliée à la dématérialisation de la production et à la différenciation des biens et des services engendrent un besoin croissant de coordination et d'information
  - Or, ces besoins de coordination sont satisfaits par des services supérieurs intensifs en information tacite et codée
  - Montée des services supérieurs à mesure que la globalisation se déploie à travers le monde et touchent toutes les activités économiques

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

L'accélération des rythmes (1/2)

L'effet de l'usage des NTIC

- ✓ interactions à très longue distance & extension des réseaux sociaux,
- ✓ possibilité de répondre et de recevoir un message n'importe quand, n'importe où et dans n'importe quelle circonstance : Individu en relation continue avec d'autres **mais** aussi en représentation et tenu de répondre aux demandes faites



**Culture de l'immédiateté**, ère de l'éphémère, de l'urgence, de la globalité et du virtuel entraîne une transformation des **relations humaines et de leurs formes** :

L'homme devient hypermoderne (Aubert, 2006) & socialisation et intimité se reconfigurent...

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

## L'accélération des rythmes (2/2)

Cette vitesse, *cette présence constante de la sphère virtuelle* dans toutes les sphères de la vie, cette nécessité de s'adapter en continu, de répondre à l'urgence génère **un besoin de ralentir** qui passe par :

1. la reconquête de soi,
2. la recherche de contacts en face à face,
3. une reconnexion à l'environnement naturel,

*Les mouvements *slow down**

*Activités physiques de plein air : marche ou le jardinage*

mais aussi **l'entre-soi, la fermeture**, ...

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

La montée de la sensibilité environnementale

## Prise de conscience

- ✓ Effets de l'activité humaine sur l'environnement
- ✓ Finitude des ressources
- ✓ Horizon de vie de l'homme est la ville + diffusion du mode de vie urbain

Les accords internationaux pour préserver la biosphère, leurs traductions nationales & locales (Grenelle 2 trame bleue et verte ; l'ALUR...)

Participation citoyenne, économie sociale et solidaire, économie circulaire : nouveau mode de vie, le fait maison, l'agri bio...

**Verdissement sociétal**

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

Bien-être et cadre de vie

Les aspirations des personnes

Émerge l'**Homo qualitus**

*« Un homme qui cherche à maximiser son bien-être matériel et fait de la satisfaction de son désir de nature et de la préservation de son environnement un des éléments constitutifs de son bien-être »*

Effets sur le cadre de vie

font émerger des facteurs « moins classiques », dits **soft** d'attractivité :

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

Bien-être et cadre de vie

## 1) Éléments environnementaux

Ex. de la part des ménages le climat [Nice]

## 2) Cadre de vie

Ex. de la part des entreprises pour leurs employés

► **Montée du rôle des aménités comprises au** sens large, comme « *tous les avantages locaux objectifs et subjectifs qu'offre un territoire* » (Bourdeau-Lepage, 2015, 25)

- ❖ Brueckner et al. (1999) : Rôle important dans les décisions de localisation des ménages riches
- ❖ Maresca et al. (2008) : Aménités naturelles sont attractives et peuvent avoir des retombées économiques claires pour certains territoires

# La montée des facteurs *soft* d'attractivité

Côté entreprises

- Accélération de la prise de décision
- Zapping
- Nouvelle polarisation des activités économiques & Nouveaux facteurs d'attractivité
  
- **Hypothèse** : les emplois suivraient de plus en plus les individus surtout ceux qui sont les plus qualifiées (Glaeser & Clark)

# Définir l'attractivité

# Définir l'attractivité

- Les dernières évolutions sociétales alliées à la crise sanitaire actuelle mettent **sur le devant de la scène les facteurs soft d'attractivité**
- Elles incitent également à passer d'un modèle d'attractivité productiviste à une **attractivité qualitative**
- Il s'agit d'adopter un modèle d'attractivité faisant la **part belle à la qualité du cadre de vie**, à la **place de l'individu** dans la prise de **décision collective**, à l'adaptation au changement climatique et à la transition écologique

# Définir l'attractivité

L'attractivité territoriale pourrait se définir :

« comme la **capacité** d'un territoire à offrir aux agents économiques les éléments qui les décident à se localiser en son sein plutôt que dans un autre territoire et surtout à y atteindre, tout en respectant l'environnement, un niveau de bien-être ou de profit satisfaisant, les décidant à y rester. »

Bourdeau-Lepage, 2021, [Bien-être et facteurs soft d'attractivité urbaine : l'exemple des aménités naturelles](#), *Regards croisés sur l'économie*, 2021-1 Vol. 28, 87- 94.



Que nous apprend  
l'approche du  
bien-être sur  
l'attractivité ?



De l'intérêt d'évaluer  
le bien-être



# De l'intérêt de mesurer le bien-être

Le bien-être comme levier d'attractivité territoriale et de qualité du cadre de vie

- 1) Evaluer les inégalités territoriales
- 2) Faire un diagnostic de territoire
- 3) Mieux comprendre comment se construit le bien-être à l'échelle individuelle et/ou collective et leurs déterminants à l'échelle spatiale
- 4) Déterminer les cibles
- 5) Agir sur l'attractivité
- 6) Mener des politiques de marketing territorial cohérente

# De l'intérêt de mesurer le bien-être

Pourquoi le bien-être est-il un levier d'attractivité territoriale, de développement et d'ancrage des populations ?

La montée des **facteurs soft d'attractivité** induite par les transformations actuelles conduisant à un nouveau rôle des aménités du côté des ménages mais aussi du côté des entreprises

# Différents outils pour mesurer le bien-être

En fonction de l'objectif plusieurs méthodes sont envisageables :

- ✓ Indice OppChoVec - Approche objective/bien-être normatif
- ✓ Jeu de cartes TELL\_ME - Soubassement normatif (objectif) & universaliste avec une dose de subjectivité : **bien-être individuel ou collectif, participation de la population, données chaudes**
- ✓ Cartopgraphie ESCAPAT - bien-être collectif & concertation territoriale par le bas
- ✓ Maquette FOYER - bien-être chez soi



# Les contours nébuleux du bien-être

- Emergence du terme bien-être
- Différentes manières d'approcher le bien-être
- Synonymes du terme bien-être



## Emergence du terme bien-être

- 16<sup>e</sup> siècle :
  - « Sensation agréable procurée par la satisfaction des besoins du corps et ceux de l'esprit. » Etienne Pasquier, 1555, *Monophile* selon Hugues Vaganay (1904-05)
    - ✓ Etats mentaux (sensation agréable)
    - ✓ Besoin mais pas désir (plutôt du Maslow...)
    - ✓ Satisfaction
  - 18<sup>e</sup> siècle :
    - « État de **fortune convenable**, douce aisance. »
      - ✓ Le bien-être correspond aussi à un **état de sérénité**.
  - Aujourd'hui :
    - Etat du corps ou de l'esprit dans lequel on sent qu'on est bien.

## Différentes manières d'approcher le bien-être

- Le bien-être **ne se définit pas de la même manière suivant les disciplines** et parfois au sein des disciplines :

Hédoniste

« Recherche du plaisir (maximal) et évitement du déplaisir constituent l'objectif de l'existence humaine »

Eudémonique

La conception eudémonique du bonheur est basée sur la prémisse que les gens se sentent heureux s'ils connaissent une croissance personnelle et ont le sentiment d'avoir des buts et une vie qui a du sens

Subjectif

Fondé sur les perceptions, les expériences et les déclarations des individus.

Objectif

Le bien-être d'un individu est, dans cette conception, déterminé par la satisfaction de ses besoins, rendue possible par les ressources dont il dispose et les circonstances externes

- Il relève de **différentes postures** :

Universaliste

Le bien-être se définit de la même manière pour tous les individus quelque soit leur moment de vie et leur localisation

Relativiste

Le bien-être est intimement dépendant du contexte géographique et culturel

## Synonymes de bien-être

- satisfaction
- contentement
- félicité
- bonheur
- euphorie
- aise
- joie
- jouissance
- plaisir
- Volupté, béatitude, confort, sensualité, paix, prospérité, détente, opulence, relaxation, aisance, agrément, douceur, bien-vivre, luxe, sérénité, bien-aise, équilibre, soulagement, bien, harmonie.

Source : <https://crisco2.unicaen.fr/des/synonymes/bien-%C3%AAtre>



# TELL\_ME

©Lise Bourdeau Lepage



- Tell\_Me utilisé dans un QPV à Lyon

# Objectifs de TELL\_ME

2 objectifs :

- Comprendre comment se construit le bien-être à l'échelle individuelle (ou collective)
- Identifier les déterminants du bien-être qui se déploient à l'échelle spatiale ...

... Pour :

- Révéler probablement des différences de préférences entre personnes ou groupes de personnes
- Porter un nouveau regard sur les territoires, leur attractivité et sur leurs aménités...

... Afin penser autrement l'aménagement de l'espace habité, en plaçant au cœur de l'analyse, les potentialités de ces derniers, les besoins de leurs habitants et l'adéquation entre ces deux éléments & Renouveler l'action publique

## Objectifs de TELL\_ME

Mais pour cela, il est nécessaire d'identifier les éléments potentiellement constitutifs du bien-être :

- De **toute personne** sur **un territoire (et n'importe lequel)** avec :
- Une **méthode** simple et **reproductible** qui permette :
  - 1) de déterminer quelles sont les préférences des individus face à ces éléments,
  - 2) Évaluer si ces éléments préférés sont présents ou absents sur un territoire

## Éléments de méthode

### *Quels éléments potentiellement constitutifs du BE. Fondements théoriques*

Mise au point d'une **méthode en mars 2015** (déposée) qui :

- ✓ mobilise le rôle des aménités, la question de la liberté, du vécu, des opportunités et les enseignement de l'économie urbaine ;
- ✓ se compose d'un panel d'éléments potentiellement constitutifs du bien-être
- ✓ Ce panel se divise entre aménités :
  1. Historiques
  2. Naturelles
  3. Sociales

# Éléments de méthode

## Le jeu de cartes



# Éléments de méthode

## Le jeu de cartes

