
Rapport de stage individuel

5ème année

Stage - chargé d'études Habitat

Observatoire de l'Economie et des Territoires - Cité
administrative Porte B

34 Avenue du Maréchal Maunoury, 41000 Blois



Tuteur entreprise :
Nadège de Clercq
Chargée d'études
Tourisme, Habitat, Etudes territoriales

Ugo Delmas
UIT
2022-2023

Tuteur académique :
Eric Thomas
Enseignant-chercheur

Remerciements

Avant de vous présenter le déroulement de mon expérience professionnelle, je souhaite remercier les personnes qui ont participé au bon déroulement de ce stage et qui m'ont aidé dans la rédaction de ce rapport de stage.

Tout d'abord, je souhaite remercier Nadège de Clercq, chargé d'études Tourisme, Habitat et Etudes territoriales à l'Observatoire de l'Economie et des Territoires du Loir-et-Cher, ma tutrice professionnelle, qui m'a formé et accompagné tout au long de ce stage avec pédagogie et implication. Je la remercie pour les missions qu'elle m'a confiées qui m'ont permis d'acquérir de nouvelles compétences. Je remercie également les autres salariés de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires qui m'ont également aidé dans la réalisation des missions dont j'ai eu la responsabilité et qui m'ont bien accueilli au sein de leur équipe.

Je veux aussi remercier les différents acteurs, publics ou privés, avec lesquels j'ai travaillé ponctuellement pendant mon stage.

Enfin, je remercie également Eric Thomas, mon tuteur académique, et l'ensemble des enseignants du Département Aménagement et Environnement de Polytech Tours pour leur accompagnement durant ma formation et dans l'acquisition de mes compétences.

Sommaire

Glossaire	4
Table des figures	5
Introduction	6
I - L'environnement du stage	8
1 - Le secteur d'activité	8
A - Présentation	8
B - Le secteur économique	9
2 - L'Observatoire de l'Economie et des Territoires	9
A - Retour sur l'historique de l'association	9
B - L'Observatoire de l'Economie et des Territoires aujourd'hui	10
II - Le cadre du stage	12
1 - Description de la structure	12
2 - Le fonctionnement de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires	13
III - Les missions effectuées et les apports du stage	15
1 - Les travaux effectués	15
A - Les outils mis à ma disposition	15
B - Les missions réalisées	15
1 - Etude sur les parcours résidentiels en Pays Vendômois	15
2 - Les autres études sur l'habitat, le logement, et le foncier	17
3 - Les autres missions et tâches périphériques	19
2 - Les apports du stage	22
A - Les résultats pour l'Observatoire de l'Economie et des Territoires	22
B - Les apports personnels	24
Conclusion	28
Bibliographie	29

Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

AFIDEM : Association de gestion des fichiers de la demande

CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

CCI : Chambre de commerce et d'industrie

CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement

DDT : Direction départementale des Territoires

DVF : Demandes de valeurs foncières

INSEE : Institut nationale de la statistique et des études économiques

LOVAC : fichiers sur les logements vacants

ONPE : Observatoire national de la précarité énergétique

PTZ : Prêt à taux zéro

RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SGFGAS : Société de gestion des financements et de la garantie des prêts d'accession sociale à la propriété

SIG : Système d'information géographique

SQL : Structured Query Language - Langage de programmation de communication avec les bases de données

URSSAF : Union de recouvrement des cotisations de sécurité sociale et d'allocations familiales

USH : Union sociale de l'habitat

ZAN : Zéro artificialisation nette

Table des figures

Figure 1 : Organigramme de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires	12
--	----

Introduction

Actuellement étudiant au sein de Polytech' Tours en génie de l'aménagement et de l'environnement, je me suis spécialisé dans le domaine de l'urbanisme et de l'ingénierie territoriale internationale. Mon parcours prend fin à travers une étape cruciale : un stage de fin d'études en milieu professionnel d'une durée de six mois. C'est ainsi que du 27 février au 25 août 2023, j'ai saisi l'opportunité de réaliser mon stage de fin d'études au sein de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires, localisé à Blois. Ce stage a été l'occasion privilégiée pour m'immerger dans les missions de l'observatoire, en particulier celles touchant à l'habitat, telles que l'analyse du marché immobilier en Loir-et-Cher et l'étude des parcours résidentiels au sein du Pays Vendômois.

Fort d'une expérience de 28 années, l'Observatoire de l'Economie et des Territoires se profile comme une association de renom, possédant une expertise pointue du territoire du Loir-et-Cher et de certains départements limitrophes. Son engagement se matérialise à travers la réalisation de plus de 100 études annuelles, au service de collectivités territoriales et d'administrations publiques. Durant cette période, mon encadrement a été assuré par Nadège de Clercq, chargée d'études dans les domaines du tourisme, de l'habitat et des études territoriales.

Au cours de ce stage, mon engagement s'est principalement concentré sur deux études de grande envergure menées au sein de l'observatoire, portant sur le marché immobilier en Loir-et-Cher ainsi que sur les parcours résidentiels au sein du Pays Vendômois. Ces études visent à fournir des éclairages essentiels aux élus et acteurs territoriaux, afin de mieux appréhender la conjoncture en matière de logement, d'habitat et de foncier. Mon implication s'est manifestée par le traitement méthodique des données provenant de divers fournisseurs tels que l'Insee, le CEREMA, le Ministère des Finances Publiques et diverses enquêtes, suivi de leur analyse approfondie. Cette analyse a joué un rôle fondamental en confirmant, précisant et nuanciant les grandes tendances observées actuellement. En parallèle, j'ai activement contribué à la rédaction de livrables variés, qu'il s'agisse de rapports de synthèse étoffés ou de documents de présentation tels que des diaporamas. Outre ma participation à ces projets d'envergure, j'ai également pris part à des missions plus spécifiques, touchant par exemple au secteur du tourisme, et j'ai eu l'opportunité d'animer des séminaires destinés aux étudiants.

Ce stage s'est avéré pour moi une fenêtre privilégiée pour appréhender en profondeur le fonctionnement et les missions d'une association soucieuse de l'intérêt général, soutenue par une collectivité territoriale. J'ai également saisi l'importance du rôle joué par des entités telles que l'Observatoire de l'Economie et des Territoires, en tant qu'acteurs essentiels dans la promotion du développement territorial au service de l'intérêt public. En dernier lieu, cette expérience s'est traduite par l'acquisition de compétences solides dans le domaine du diagnostic territorial, du traitement et de l'analyse de données, de la rédaction professionnelle, et tout autant dans les dynamiques de travail d'équipe, d'interaction et de communication.

Dans cette optique, le présent rapport se dessine avec une double vocation : dresser un bilan exhaustif des missions qui ont marqué mon engagement, et fournir une analyse éclairée de cette seconde expérience professionnelle dans le domaine de l'ingénierie territoriale. Ce document débutera par une contextualisation du cadre général, suivie d'une mise en lumière du secteur

d'activité concerné et de la structure d'accueil qui a permis cette aventure. Ensuite, je me pencherai sur la définition minutieuse du cadre au sein duquel s'est déroulé ce stage, en exposant avec précision le fonctionnement opérationnel de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires. Enfin, je mettrai l'accent sur une présentation approfondie de chacune des missions auxquelles j'ai participé, tout en mettant en relief les apports de cette expérience, aussi bien sur le plan personnel que professionnel.

I - L'environnement du stage

1 - Le secteur d'activité

A - Présentation

Le territoire français est structuré par un découpage en subdivisions administratives hiérarchisées, initié par les lois de décentralisation de 1982 qui ont transféré des compétences de l'État vers les collectivités territoriales, à savoir les communes, départements et régions à l'époque. L'évolution de cette organisation s'est poursuivie, notamment avec la création des établissements publics de coopération intercommunale, impulsée par la loi Chevènement de 1999. Actuellement, chaque collectivité territoriale exerce des compétences propres à son territoire. Ainsi, les communes, désormais souvent regroupées en intercommunalités, gèrent l'urbanisme, l'aménagement, l'environnement, les transports urbains et les écoles primaires. Les départements s'occupent de l'action sociale, des collèges et des voies départementales, tandis que les régions sont responsables des réseaux de transports régionaux, des lycées et du développement économique.

D'autres formes de collectivités territoriales, tels que les établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre et les syndicats de pays, existent également. Bien qu'elles ne disposent pas de compétences définies, elles peuvent entreprendre des actions grâce aux subventions des collectivités dont elles font partie. Leur cohérence peut parfois correspondre à l'échelle optimale pour un projet spécifique.

Le rôle central de ces collectivités territoriales dans le développement, la structuration et l'activité du territoire est indiscutable. Pour réussir leurs missions, une connaissance approfondie de leur territoire est indispensable. En effet, la phase de diagnostic du territoire revêt une importance cruciale pour élaborer des projets cohérents et répondant véritablement aux besoins des habitants, acteurs publics et privés. Les acteurs publics ont diverses options pour mener ces études et diagnostics : les produire en interne ou solliciter des acteurs externes, qu'ils soient publics (observatoires et associations) ou privés (cabinets d'études), notamment par le biais d'appels d'offres. Ces études pré-opérationnelles et diagnostics peuvent se concentrer sur des domaines spécifiques tels que le marché de logement, les solutions de transport pour les personnes en situation de handicap ou encore les zones d'affectation des élèves dans les établissements scolaires.

Face à la multitude de champs possibles, une analyse approfondie est essentielle pour réellement appréhender les particularités du territoire d'étude, évitant ainsi de se limiter aux suppositions ou aux opinions des décideurs. Cette analyse peut reposer sur différents types d'informations : analyse de données issues de bases informatiques, sondages auprès de la population, visites sur le terrain... Le rôle et l'objectif de ces informations diffèrent en fonction de leur source et de leur fiabilité. Toutefois, c'est par leur croisement que les nuances apparaissent, engendrant une analyse précise. C'est ici que prennent place les organismes et les acteurs générateurs de diagnostics territoriaux, offrant aux décideurs la compréhension des tendances et des enjeux de leur territoire avec rigueur et objectivité. Dans cet environnement, l'Observatoire de

l'Economie et des Territoires se positionne en tant qu'entité visant à équiper les institutions du Loir-et-Cher d'une capacité d'analyse des enjeux et des problématiques de leur territoire.

B - Le secteur économique

Nous allons à présent entreprendre une exploration plus approfondie du secteur économique dans lequel l'Observatoire de l'Economie et des Territoires opère. Actuellement, et cela perdure depuis son origine, le financement prédominant de l'Observatoire provient du conseil départemental du Loir-et-Cher, ainsi que de toutes les institutions membres de cette entité. En réalité, l'Observatoire de l'Economie et des Territoires représente également un moyen sur lequel le conseil départemental pour apporter à lui-même et aux autres intercommunalités du territoire une plus grande autonomie.

Pour débiter, nous allons nous efforcer d'établir une liste des acteurs pour lesquels l'Observatoire de l'Economie et des Territoires effectue des missions. Outre le conseil régional de la région Centre-Val de Loire et les conseils départementaux de la région Centre-Val de Loire, les intercommunalités et les communes se placent en tant que commanditaires majeurs. Cependant, il est important de noter que l'Observatoire de l'Economie et des Territoires collabore également avec d'autres organismes publics tels que les syndicats de pays, les agences d'attractivité départementales, la CCI du Loir-et-Cher, la DDT, l'URSSAF, la Mission Val de Loire, le rectorat, et bien d'autres encore. Cette diversité de partenaires reflète la grande polyvalence de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires. De surcroît, il est essentiel de souligner que cette entité est enregistrée en tant qu'association loi 1901 à but non lucratif.

Pour résumer, il est pertinent de conclure que l'Observatoire de l'Economie et des Territoires ne se trouve pas véritablement en concurrence, du fait qu'il ne se positionne pas en tant qu'entreprise privée à but lucratif. Cette caractéristique distincte instaure un paysage où l'Observatoire de l'Economie et des Territoires occupe une place unique, s'attachant à servir au mieux les intérêts collectifs et le développement territorial.

2 - L'Observatoire de l'Economie et des Territoires

A - Retour sur l'histoire de l'association

L'Observatoire de l'Economie et des Territoires voit le jour en 1995 sous l'égide du conseil départemental (alors dénommé général) du Loir-et-Cher, sous la présidence de Roger GOEMAERE. Émanant de la volonté de doter les décideurs d'un instrument d'analyse performant, cette entité s'engage depuis ses débuts à porter un regard éclairé et impartial sur les dynamiques économiques et sociales des territoires du Loir-et-Cher ainsi que des départements avoisinants (Pilote41).

En 1999, l'Observatoire compte à son actif seulement 25 membres et 9 employés, soit l'équivalent de 7,5 temps-pleins. Malgré cela, il a déjà accompli de nombreuses études et généré des publications qui ont marqué le paysage du Loir-et-Cher, telles que "Le Loir-et-Cher à découper", "Le Loir-et-Cher en chiffres" ou encore la fameuse "Lettre de l'Observatoire".

En 2007, l'Observatoire franchit une nouvelle étape en comptant déjà 55 membres. Cette année-là, il lance également la plateforme internet Pilote41, abritant les études de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires ainsi qu'une vaste section open data englobant divers thèmes, qui s'est considérablement enrichie depuis. Cette plateforme, véritable point d'entrée vers l'Observatoire, a connu une transformation significative au fil des années, au travers de plusieurs refontes du site.

En 2013, l'Observatoire innove avec le lancement du WebSIG, une initiative destinée à offrir une analyse cartographique du territoire à l'aide de données accessibles à tous les acteurs ayant la faculté de consulter cet outil.

Le cap de 2017 marque une autre évolution marquante, avec l'Observatoire comptant désormais 89 membres. Parallèlement, il intègre l'organisation du premier Carrefour des Territoires, un événement visant à aborder annuellement des thématiques territoriales diverses à l'attention des maires, des collectivités et plus largement, de tous les acteurs publics du territoire du Loir-et-Cher. Ce congrès des maires se déroule conjointement avec ce salon, renforçant ainsi le rayonnement et l'influence de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires.

Enfin, il faut également noter que, depuis quelques années, l'Observatoire de l'Economie et des Territoires développe son activité dans les autres départements de la région.

B - L'Observatoire de l'Economie et des Territoires aujourd'hui

En 2023, l'Observatoire de l'Economie et des Territoires totalise un effectif de 120 membres, comprenant notamment le conseil régional Centre-Val de Loire, les conseils départementaux du Loir-et-Cher, de l'Indre-et-Loire, du Loiret et de l'Eure-et-Loir, ainsi que l'ensemble des intercommunalités du Loir-et-Cher et certaines provenant d'autres départements de la région Centre-Val de Loire. De plus, il compte parmi ses rangs des syndicats mixtes et une diversité d'autres membres actifs.

L'Observatoire de l'Economie et des Territoires possède une base de données englobant près d'un millier de séries statistiques provenant de 250 fournisseurs distincts. Ces données, enrichies par des enquêtes ciblées au besoin, permettent à l'Observatoire d'élaborer environ une centaine d'études chaque année, couvrant un large éventail de domaines de compétence des collectivités territoriales.

Les activités de l'Observatoire englobent non seulement une centaine d'études annuelles, mais aussi plusieurs missions ponctuelles de durée plus réduite. Les thématiques explorées sont variées, englobant la démographie, l'éducation, le tourisme, l'habitat, l'économie et les entreprises, l'agriculture, l'emploi, la santé, le social et l'environnement. À travers des études approfondies et une veille technique sur ces domaines, l'Observatoire est en mesure de fournir des diagnostics pointus et fiables aux acteurs du territoire.

Parallèlement à ces études, l'Observatoire de l'Economie et des Territoires s'appuie sur plusieurs plateformes numériques pour diffuser les informations issues des données collectées. Tout d'abord, la plateforme PILOTE41 (pilote41.fr) centralise la majeure partie des études et des outils fournis par l'Observatoire. On y retrouve des études, des fiches synthèses, les sources de données et des liens vers d'autres outils tels que GeoClip : un outil de cartographie en ligne comprenant de

nombreux indicateurs. Celui-ci permet à chacun, qu'il soit particulier ou professionnel, de créer ses propres cartes et d'exporter les données. L'Observatoire propose également un autre outil cartographique, réservé aux institutions et aux professionnels du territoire : les WebSIG. Basés sur la technologie ArcGIS, ils peuvent être personnalisés sur demande, incluant des indicateurs géolocalisés précis, par thèmes ou par zones, bien que tous ne soient pas toujours accessibles au grand public en raison des dispositions du règlement général sur la protection des données. Enfin, l'Observatoire gère un répertoire des élus ainsi que diverses plateformes rassemblant des informations relatives aux structures de la vie quotidienne dans le Loir-et-Cher. À titre d'exemple, cette année, l'Observatoire de l'Economie et des Territoires travaille sur le développement d'une nouvelle plateforme : un portail des services à la vie quotidienne. Ce projet vise à répertorier toutes les structures qui pourraient être utiles aux citoyens dans leurs démarches, en les localisant et en fournissant les liens vers les sites internet, les adresses mail et les numéros de téléphone de ces structures. L'objectif est de servir de relais entre ces entités et les citoyens, en les regroupant sur une plateforme unique. Cette initiative s'inscrit dans la perspective globale de développer ces outils et d'accueillir de nouveaux membres afin de consolider et d'étendre le rayonnement régional de l'Observatoire, qui a déjà solidement établi son influence à l'échelle locale.

II - Le cadre du stage

1 - Description de la structure

L'Observatoire de l'Economie et des Territoires est une association créée en 1995 régie par la loi du 1er juillet 1901. L'association est présidée par M. Jean-Luc Broutin ainsi que par Mme Geneviève Baraban, vice-présidente de l'association.

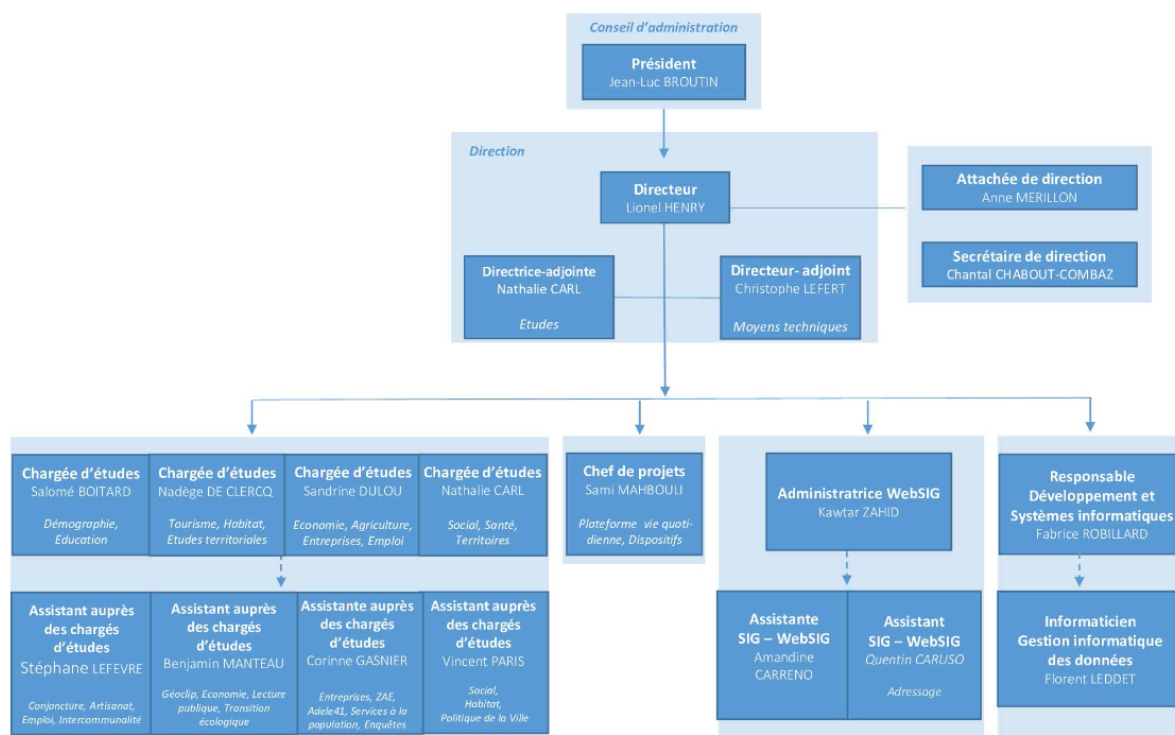


Figure 1 : Organigramme de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires - Avril 2023

Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires

Dans le cadre de ses activités quotidiennes et de l'ensemble de ses missions depuis sa fondation, M. Lionel Henry a assumé la direction de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires depuis sa création jusqu'à juillet 2023, avant de passer la main à M. Christophe Lefert, ancien directeur adjoint aux moyens techniques. Le directeur bénéficie du soutien d'une attachée de direction et d'une secrétaire de direction. Cette équipe de direction comprend également une directrice adjointe, à savoir Mme Nathalie Carl, responsable adjointe des études. Par la suite, l'équipe se subdivise en divers postes, chacun avec ses spécificités : chargés d'études, assistants travaillant aux côtés des chargés d'études, chefs de projets, administrateur WebSIG, assistants SIG, responsable du développement et des systèmes informatiques, et informaticien spécialisé dans la gestion des données. En somme, l'effectif de l'Observatoire s'élève à 19 collaborateurs en date de juin 2023. Fortement ancré et reconnu au sein du département du Loir-et-Cher, et comptant plus de

25 années d'expertise, l'objectif de l'association est à présent d'étendre son rayonnement à l'échelle régionale.

L'association dispose de diverses sources de revenus, dont les subventions publiques, notamment celles octroyées par le conseil départemental. Elle tire également des ressources de cotisations d'adhésion versées par les membres de l'Observatoire, ainsi que des subventions et des prestations des études, diagnostics et outils qu'elle produit.

2 - Le fonctionnement de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires

Tel que succinctement présenté précédemment, l'activité de l'Observatoire se déploie à travers diverses catégories d'interventions. En premier lieu, il orchestre annuellement environ une centaine d'études planifiées par un comité de programmation. Ces investigations couvrent l'ensemble des domaines de compétences de l'Observatoire et se concentrent sur l'analyse de données statistiques afin de fournir une vision précise, fiable et référencée des tendances territoriales. Que ce soit en démographie, en économie, en habitat, en santé ou en environnement, les chargés d'études sont aux commandes de ces enquêtes, bénéficiant d'un soutien continu de la part des assistants. Bien que les livrables attendus puissent différer en fonction des études, ils se matérialisent fréquemment sous forme de documents écrits et de présentations en diaporama. Il est possible de distinguer ces travaux en deux catégories distinctes : les études, qui sont des analyses fouillées, et les fiches, sorte de tableaux de bord régulièrement actualisés sur des thèmes spécifiques. De manière générale, ces études requièrent plusieurs jours voire semaines de travail et représentent le pilier majeur de l'activité de l'Observatoire.

De plus, l'Observatoire assume également la gestion de diverses plateformes et outils cartographiques, notamment Pilote41, GeoClip et WebSIG. Ces instruments sont entre les mains des administrateurs WebSIG et des assistants SIG. À la demande des chargés d'études ou des membres de l'Observatoire, ils conçoivent des outils cartographiques comprenant les couches et indicateurs requis. L'accès à ces outils peut être soumis à des régulations pour se conformer au RGPD ou pour préserver la confidentialité des données non publiques.

Finalement, afin de répondre à ces exigences, l'Observatoire doit disposer d'une abondante source de données. En cela, il opère en tant que collecteur de données, rassemblant, compilant et traitant plus de 1000 séries de données provenant d'environ 250 fournisseurs. Afin d'être rapidement et aisément exploitables par les chargés d'études et les assistants, ces données sont intégrées dans des bases de données utilisables avec Microsoft Access, permettant ainsi à tous les salariés de les retraiter et de les croiser pour générer des analyses pointues. Les responsables des bases de données et informaticiens jouent un rôle crucial en veillant à l'intégration et au bon fonctionnement des bases de données pour garantir leur accessibilité constante. Ce processus de compilation des données exige un effort considérable, car les données sont fréquemment mises à jour, en moyenne chaque année, ce qui assure une charge de travail continue à l'Observatoire.

Il est à souligner que l'Observatoire est également souvent appelé à mener des enquêtes afin de combler les lacunes de données et de recueillir des avis argumentés sur des tendances moins déchiffrables par le traitement des données.

De plus, l'Observatoire participe activement à de nombreuses manifestations, conférences et salons, qu'ils soient initiés par lui-même ou en collaboration avec ses partenaires. Un exemple notable est le Carrefour des Territoires, qui se tient chaque année en parallèle avec l'association des maires du Loir-et-Cher, rassemblant des dizaines d'acteurs du département autour d'une thématique spécifique (telle que "Territoires et Santé" en 2023). Ces événements ont pour vocation de renforcer la visibilité de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, de révéler son rôle crucial et ses missions essentielles.

III - Les missions effectuées et les apports du stage

1 - Les travaux effectués

Dans cette partie, je vais vous présenter les différentes missions que j'ai réalisées dans le cadre de ce stage. Cependant, avant toute chose, il me semble important de présenter rapidement les outils à ma disposition pendant ce stage.

A - Les outils mis à ma disposition

Pour débiter, d'un point de vue opérationnel, je bénéficiais d'un environnement de travail qui me permettait de remplir mes missions. Mon espace de travail était aménagé avec un ordinateur personnel disposant d'un double écran, situé dans un bureau que je partageais avec ma tutrice de stage et un assistant chargé d'études. Cet ordinateur offrait une gamme complète de logiciels dont j'ai largement profité : Word pour le traitement textuel, Excel pour le traitement statistique et la création de graphiques, Access pour le traitement et la gestion de données dans les bases de données, Powerpoint pour la réalisation de diaporamas et la mise en page, Publisher pour les travaux de mise en page, OneNote pour la prise de notes collaborative, InDesign pour des mises en page sophistiquées, QGIS et MapInfo pour la cartographie, ainsi que Prezi pour des conceptions graphiques élaborées.

Dès mon intégration, une adresse mail ainsi qu'un compte Slack m'ont été attribués pour faciliter la communication interne au sein de l'Observatoire. Ces outils se sont révélés essentiels pour rester en lien avec les membres de l'équipe et pour échanger de manière fluide et efficace.

Dans cette atmosphère agréable, j'ai également été encouragé à solliciter de l'assistance à tout moment. Ma tutrice était toujours disponible pour répondre à mes questions et je pouvais tout autant solliciter l'expertise des autres collaborateurs, notamment les informaticiens. Cette dynamique collaborative m'a permis de progresser sereinement et d'exploiter au mieux les opportunités offertes par l'environnement technologique et humain de l'Observatoire.

B - Les missions réalisées

Dans cette partie, je vais revenir en détail sur toutes les missions auxquelles j'ai participé. Je commencerais par les missions principales pour terminer avec les tâches périphériques plus courtes.

1 - Etude sur les parcours résidentiels en Pays Vendômois

La mission principale de ce stage a été l'analyse des Parcours Résidentiels en Pays Vendômois. Parallèlement, j'ai également contribué à une autre étude focalisée sur le marché immobilier, un sujet que j'aborderai en détail ultérieurement. Le Pays Vendômois est un

établissement public de coopération intercommunale dépourvu de fiscalité propre. Cette entité regroupe trois intercommunalités, à savoir la communauté d'agglomération des Territoires vendômois (CATV), la communauté de communes des Collines du Perche (CCCP), et la communauté de communes du Perche et Haut-Vendômois (CCPHV), totalisant ensemble 100 communes et une population dépassant les 65 000 habitants.

Le but fondamental de cette étude est de démêler les dynamiques démographiques, de scruter l'évolution du parc de logements ainsi que ses caractéristiques, de décortiquer le parc de logements sociaux, d'analyser l'évolution du marché immobilier et d'examiner les migrations résidentielles. Mon attention s'est également portée sur des enquêtes plus spécifiques à l'échelle de chaque intercommunalité et en particulier sur la communauté d'agglomération des Territoires vendômois et sa principale ville, Vendôme, ainsi que les alentours. Une autre facette cruciale de cette étude consiste à évaluer les impacts post-COVID sur le marché immobilier et les flux résidentiels.

Il est important de noter que cette étude avait déjà été menée par l'Observatoire en 2017, fournissant ainsi une base solide pour nos travaux actuels.

Dans le cadre de cette étude, j'ai participé activement au traitement de données provenant de diverses sources, à la présentation visuelle de ces données, à la rédaction et à la mise en forme du document final. J'ai également pris en charge la préparation et la gestion d'enquêtes auprès d'agences immobilières et de notaires.

Mon rôle a englobé le traitement de plusieurs types de données. La majorité de ces données étaient stockées dans des bases de données SQL, nécessitant une manipulation sur Access. Cela impliquait l'exécution de requêtes spécifiques reliant différentes tables de données pour obtenir les indicateurs requis. Ce processus, bien que parfois complexe et chronophage, se révélait essentiel pour extraire des informations pertinentes et nuancées, compte tenu de la nature des données. Cela était particulièrement vrai pour des aspects tels que le parc de logements ou le taux de vacance, dont l'analyse exigeait une approche soignée. Les données de l'INSEE ont été d'une grande utilité, notamment le fichier détaillé des logements pour les années 2013 et 2019. Ce fichier a permis d'examiner les caractéristiques détaillées des logements et de cartographier les évolutions dans le temps et l'espace.

Les données fournies par l'ADEME m'ont été précieuses pour analyser les diagnostics énergétiques des logements du Pays Vendômois. Cela nous a aidé à identifier les enjeux énergétiques à prendre en compte.

Les données provenant de la plateforme AirDna, qui rassemble les données d'AirBnB et Vrbo, ont fourni des indicateurs significatifs sur l'expansion du parc de logements en location de courte durée.

Pour analyser les tendances de construction de nouveaux logements, j'ai exploité les données Sitadel2, issues des demandes de permis de construire. Ces données m'ont permis de créer

des cartes et des graphiques qui détaillent l'évolution des constructions, segmentées par type et par emplacement géographique.

La caractérisation du parc de logements sociaux a reposé sur le RPLS et les données AFIDEM de l'USH. Ces sources ont permis d'analyser l'évolution du parc, sa localisation et son profil énergétique. J'ai également examiné les écarts entre l'offre et la demande de logements sociaux, en particulier dans la commune de Vendôme.

Pour éclairer le marché immobilier, j'ai utilisé les données DVF retravaillées par le CEREMA. Celles-ci m'ont permis d'établir des graphiques et des cartes illustrant l'évolution des transactions immobilières et des montants médians des transactions.

Enfin, j'ai mené des enquêtes auprès d'agences immobilières. J'ai élaboré des questionnaires, identifié les acteurs à interroger et initié les entrevues. Les entretiens, menés en personne ou en visioconférence, ont apporté une dimension qualitative essentielle à l'étude, en mettant en lumière des tendances et des perceptions impossibles à saisir uniquement à travers des données informatiques.

Le fruit de ces analyses et traitements a ensuite été intégré dans un document final conçu avec InDesign. Mon rôle a consisté à insérer mes réalisations, les disposer harmonieusement et, surtout, à contribuer à la rédaction analytique pour donner du sens aux résultats. Cette phase a revêtu une importance capitale, puisqu'elle a achevé la mission en réunissant les analyses et les conclusions au sein d'un document.

Cette étude montre une perte de vitalité démographique du territoire ainsi qu'un vieillissement prononcé. Le parc de logements se caractérise par une ancienneté conséquente, par une part d'habitat individuel et de grands logements importante ainsi que par une proportion de passoires énergétiques élevée. Son évolution semble modérée mais montre une augmentation de la vacance, qui reste cependant à nuancer. La dynamique de construction, très forte au début des années 2000, apparaît faible aujourd'hui. Le parc social se caractérise par une stabilité, une ancienneté significative et un taux de pression contenu. Quant au marché immobilier, celui-ci se distingue par une augmentation très élevée du nombre de transactions suite à la crise du covid, évolution qui s'est ternie en 2022 tout en restant à des niveaux élevés. Cette phase s'est accompagnée d'une hausse du prix des transactions, même si elle est moins marquée que dans le reste du département. Enfin, l'analyse du profil des acquéreurs selon leur origine géographique a montré une augmentation de la part d'acquéreurs franciliens très importante, de l'ordre de +7 points entre 2019 et 2022. Ces nouveaux profils semblent être légèrement plus âgés et de catégories socio-professionnelles supérieures.

2 - Les autres études sur l'habitat, le logement, et le foncier

Au cours de mon stage, j'ai participé de manière occasionnelle à de nombreuses autres études et projets en cours à l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, principalement liés aux thématiques de mon stage.

Pour commencer, je souhaite mettre en avant mon implication dans une étude axée sur la dynamique récente des marchés immobiliers en Loir-et-Cher. Cette étude avait pour objectif de saisir ces évolutions récentes et de mesurer l'attrait du territoire à travers le prisme de l'immobilier, en dégagant les facteurs déterminants. Ce diagnostic ressemblait fortement à celui auquel j'avais participé pour l'étude sur les parcours résidentiels en Pays Vendômois, avec un recours aux mêmes sources de données. Ma contribution consistait principalement à créer des cartes et des graphiques à partir des données issues des Demandes de Valeurs Foncières (DVF) et des données relatives aux prêts à taux zéro (PTZ) provenant de la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS). Les requêtes que j'avais développées pour l'étude sur les parcours résidentiels ont été réutilisées dans cette étude, et vice-versa. Ces requêtes ont été affinées pour explorer davantage les spécificités locales du marché immobilier. J'ai également examiné les données sur l'attribution des PTZ aux primo-accédants, ces prêts constituant un indicateur pertinent pour évaluer l'attractivité de ces ménages désireux de devenir propriétaires.

En outre, j'ai également mené une mission de plus courte durée en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Loir-et-Cher. L'une des missions du CAUE est de fournir des conseils aux professionnels et aux particuliers pour optimiser l'aménagement de leurs espaces. Actuellement, en réponse aux enjeux énergétiques et environnementaux, le CAUE 41 se concentre sur les dispositifs de rénovation énergétique et d'amélioration thermique des bâtiments anciens. Dans cette optique, le CAUE a organisé une journée d'information pour les techniciens publics et les élus afin de les sensibiliser à ces questions. Dans le cadre de l'adhésion du CAUE à l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, une mission a été confiée à l'Observatoire pour dresser un état des lieux des bâtiments anciens dans le Loir-et-Cher. J'ai joué un rôle significatif dans cette mission, en étroite collaboration avec le directeur technique de l'Observatoire, un assistant SIG et ma tutrice. Nous avons convenu de définir le bâti ancien comme étant celui construit avant 1946 ou 1948, selon les sources de données. Ma responsabilité a consisté à réaliser un diagnostic global des besoins en rénovation thermique et de l'état du bâti ancien. J'ai utilisé plusieurs sources de données, notamment ADEME, INSEE, LOVAC, Lig'Air, ONPE et AirDna. L'ensemble de ces données a permis de localiser les logements anciens dans le Loir-et-Cher, ainsi que leur statut d'occupation et le taux de vacance. Ces données ont également éclairé les besoins en rénovation énergétique et les dispositifs d'aide disponibles. J'ai ensuite synthétisé ces informations, accompagnées de cartes et de graphiques, dans un diaporama que j'ai présenté devant une vingtaine d'élus et de techniciens. Ma présentation a été suivie par l'intervention de l'assistant SIG de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, qui a dévoilé les divers outils cartographiques mis à disposition pour permettre aux acteurs locaux de mieux appréhender ces questions. Cette journée s'est également poursuivie avec d'autres présentations, notamment celles du directeur du CAUE.

Ensuite, j'ai participé activement à la réalisation du portrait de territoire destiné à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB). Ce syndicat regroupe trois intercommunalités : la communauté d'agglomération de Blois Agglopolys, la communauté de communes du Grand Chambord et la communauté de communes de Beauce-Val de Loire. Le SCoT, en tant qu'outil majeur de planification territoriale en France, coordonne les politiques d'aménagement, d'urbanisme, de mobilité et d'environnement à l'échelle d'une région ou d'un regroupement de communes. Il définit des orientations stratégiques pour un développement durable, en tenant compte des besoins actuels et futurs. Pour lancer cette révision,

l'Observatoire a été chargé de réaliser un portrait de territoire, destiné à fournir une base de connaissances commune à tous les élus, portant sur le territoire et ses spécificités. J'ai surtout contribué à la section consacrée à l'habitat et au logement, en analysant différentes données pour en extraire des indicateurs précis à l'échelle du SIAB et de ses intercommunalités membres. Ces indicateurs ont révélé l'évolution du parc de logements, leur occupation, la construction de nouvelles unités et l'évolution des prix du marché. Pour cela, j'ai utilisé des sources de données variées, telles que l'INSEE, les bases de données DVF, Perval, LOVAC, Sitadel, RPLS, ainsi que des enquêtes de taux de vacance sur le terrain. J'ai ensuite traduit ces indicateurs en cartes, graphiques et infographies, afin de rendre les données lisibles et facilement compréhensibles sur un diaporama réalisé sur Prezi. J'ai également contribué aux sections démographie et environnement en utilisant d'autres sources de données pour mettre en lumière les tendances territoriales, notamment en ce qui concerne la consommation d'espace, l'utilisation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Ce travail a ensuite été présenté par ma tutrice et le directeur de l'Observatoire de l'Economie et des Territoires devant une centaine d'élus.

3 - Les autres missions et tâches périphériques

Pendant la durée de mon stage, j'ai évidemment été impliqué dans un ensemble varié d'autres missions qui ont ponctué les activités de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, en particulier celles à la charge de ma tutrice.

En premier lieu, j'ai eu l'opportunité de collaborer avec ma tutrice pour encadrer une douzaine d'étudiants participant à un séminaire. Ces étudiants en dernière année de Master, provenant du CampusCCI à Blois et de l'ISTEC Paris, ont suivi un séminaire de plusieurs semaines s'étendant sur trois mois, portant sur les thématiques de l'innovation territoriale, du luxe et du tourisme. Afin de les soutenir dans leurs recherches et la collecte de données, ma tutrice et moi avons encadré ces étudiants lors de plusieurs journées. Il est à noter que ce séminaire visait principalement à encourager les étudiants à acquérir une meilleure compréhension de leur territoire et de ses particularités. Dans un premier temps, les étudiants ont réalisé un bref portrait de leur territoire axé sur le tourisme, en utilisant diverses sources. Mon rôle a été de les guider dans la sélection des sources et des informations les plus pertinentes, en faisant le tri parmi les éléments disponibles. Ensuite, les étudiants ont été répartis en trois groupes, chacun se concentrant sur un secteur spécifique du tourisme et du luxe. Le premier groupe a opté pour l'étude de l'impact des nombreux châteaux du Loir-et-Cher sur le tourisme et le territoire en général. Pour approfondir cette thématique, ils ont collecté de nombreuses informations sur ces sites touristiques, notamment sur leur fréquentation. Ils ont également visité certains de ces châteaux, comme le Domaine National de Chambord, le château de Cheverny et le château de Chaumont-sur-Loire. Ces visites avaient pour but principal d'interviewer les employés des châteaux, en utilisant un questionnaire axé sur la fréquentation, la clientèle et l'attrait du site. Deuxièmement, un groupe a choisi d'étudier l'impact des restaurants de luxe sur l'attractivité du territoire. Après avoir recensé ces établissements, ils ont collecté des informations et en ont visité deux - Fleur de Loire, hôtel 5 étoiles et restaurant 2 étoiles, ainsi que les Sources de Cheverny, hôtel 5 étoiles et restaurant 1 étoile - accompagnés par ma tutrice et moi. Cette expérience a été enrichissante, me permettant de découvrir les coulisses de ces entreprises et de comprendre leur fonctionnement interne. Les étudiants ont également profité de ces visites pour interroger les responsables des établissements. Enfin, le dernier groupe s'est penché

sur l'étude des spas de luxe et de leur impact sur l'attractivité territoriale. Les étudiantes ont identifié différentes marques de cosmétiques de luxe présentes dans la région, aussi bien pour la production/gestion que pour la vente et l'utilisation dans d'autres établissements. Par exemple, le SPA de Fleur de Loire utilise les produits de la marque Sisley, une référence en cosmétiques de luxe. Ce groupe a également saisi cette occasion pour en apprendre davantage sur le rôle et l'impact des spas sur l'activité globale de l'entreprise. Ensuite, les étudiants ont rédigé un rapport détaillé et ont préparé un diaporama pour la présentation de leurs résultats. Leur exposé final, qui marquait la conclusion du séminaire, s'est tenu en présence de leur enseignante, de ma tutrice, de moi-même, et de plusieurs experts et professionnels du tourisme du Loir-et-Cher, représentant par exemple l'agence d'attractivité du département ou l'agence départementale du tourisme. À la suite de cette présentation, chaque membre du jury a évalué les étudiants, suivi d'une discussion pour harmoniser les notes attribuées. J'ai participé activement à cette évaluation et à la discussion subséquente. De plus, j'ai également lu et noté les rapports rédigés par les étudiants. Je tiens à souligner que j'ai également contribué à l'élaboration du barème d'évaluation, tant pour l'oral que pour l'écrit.

En second lieu, j'ai joué un rôle actif dans la préparation du Carrefour des Territoires, un événement annuel organisé à Blois depuis 2017. Ce rendez-vous est synchronisé avec le Salon des Maires du Loir-et-Cher, rassemblant les acteurs territoriaux désireux d'y participer, offrant ainsi l'opportunité d'échanger avec les élus et les décideurs locaux. Le Carrefour des Territoires est un effort conjoint entre l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Loir-et-Cher et l'Association des Maires du département. Cette année, la thématique abordée était "Territoires et Santé". Au cours de cette journée, plusieurs conférences et tables rondes se sont déroulées, adressant ces enjeux aux élus et techniciens du Loir-et-Cher. En amont de l'événement, j'ai contribué à l'organisation en installant des supports visuels et en préparant le matériel informatique sur le lieu de l'événement. Pendant l'événement en lui-même, j'ai accueilli les élus et techniciens, leur fournissant leur badge ainsi qu'un programme détaillé de la journée et des articles promotionnels (sacs, stylos, etc.). Tout au long de la journée, j'ai également réalisé diverses tâches, profitant des moments plus calmes pour assister à certaines conférences et tables rondes, riches en enseignements. En fin de journée, j'ai également participé au démontage et au rangement des stands, tables et supports visuels.

Troisièmement, j'ai également participé à la collecte et à l'intégration de données, ce qui constitue une autre facette de mon engagement. Comme expliqué précédemment, l'Observatoire de l'Économie et des Territoires exécute la tâche de recueillir et de gérer un ensemble conséquent de séries de données, provenant de plus de 250 fournisseurs et totalisant plus de 1000 enregistrements. L'actualisation régulière de ces données s'avère nécessaire, avec des mises à jour prévues en général chaque trimestre ou chaque année, en fonction de la série spécifique. À cet égard, j'ai personnellement pris part à la collecte de deux jeux de données.

En premier lieu, j'ai apporté ma contribution à l'intégration des données DVF (Données de Valeurs Foncières). Ces informations proviennent du Ministère des Finances Publiques et résultent de la croisée de divers fichiers, notamment les fichiers fonciers et les fichiers 1767BISCOM. Le CEREMA (Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement) intervient pour remanier ces données, afin de les structurer de manière optimale et ainsi faciliter leur utilisation ultérieure. Cette donnée refaçonée reçoit l'appellation DV3F, et est mise à disposition des collectivités territoriales, des établissements publics ainsi que des acteurs opérant au

sein des territoires, en vue d'entreprendre des analyses approfondies de leurs territoires respectifs. Les renseignements fournis permettent notamment d'accéder aux informations sur le nombre de transactions, les montants des transactions, les prix au mètre carré ainsi que les superficies, couvrant une grande variété de biens immobiliers (qu'il s'agisse de maisons, d'appartements, de biens de grandes ou petites tailles, anciens ou récents, entre autres). Ainsi, ces données se révèlent d'une utilité cruciale pour l'analyse du marché immobilier d'un territoire donné.

En ce qui concerne mon implication, ma première responsabilité consistait à orchestrer l'intégration des données concernant l'année 2022, données rendues disponibles le 27 mai 2023. Ces informations sont accessibles sous forme de fichiers Excel, accessibles via le site internet du CEREMA. Pour chaque année, une série de fichiers est mise en place, englobant les données au niveau communal, des établissements publics de coopération intercommunale, des aires d'attraction des villes, des départements, des régions et de la France dans son ensemble. J'ai entrepris le téléchargement de ces fichiers, à l'exception de celui relatif aux aires d'attraction, qui n'est pas employé par l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, afin de les intégrer par la suite. La procédure d'intégration en elle-même se révèle plutôt complexe pour un néophyte, cependant, les instructions précises sont consignées dans une OneNote dédiée à ce processus. Le procédé impliquait l'usage d'un autre fichier Excel, servant à compiler les informations de façon à ce qu'elles puissent être lues par les logiciels de gestion de bases de données. Ultérieurement, ce fichier était introduit dans MySQLServer, un outil servant à ajouter et gérer les tables de données au sein d'une base SQL. Bien que cette démarche prenne beaucoup de temps, elle conduit à l'établissement d'une base de données solidement structurée qui permet ensuite à tous les employés de l'Observatoire d'utiliser ces données avec simplicité. Cependant, après quelques semaines d'utilisation et d'analyse minutieuse de ces données, j'ai identifié des divergences notables. À titre d'exemple, lorsque j'ai calculé la somme des transactions au niveau des communes du Loir-et-Cher en utilisant le fichier correspondant aux communes, les résultats ne concordaient pas avec les données des départements, et ceci exclusivement pour l'année 2022. Cette disparité résultait d'une modification du secret statistique récemment instaurée dans les fichiers DV3F. Après une vérification rapide, il s'est avéré que cette modification était rétroactive, affectant les fichiers de toutes les années, depuis 2010 et le début des données DV3F. En conséquence, j'ai pris la décision d'éliminer l'ensemble des données de la base, pour ensuite re-télécharger les fichiers de toutes les années et ré-effectuer l'intégration, en suivant le même processus. Bien que cette phase aurait pu s'avérer chronophage, j'ai eu la chance de recevoir de l'aide de la part d'un autre membre de l'équipe de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, ce qui a permis d'accélérer le processus. À l'issue de cette démarche, j'étais confiant dans le fait que nous nous appuyions sur des données fiables et fidèles à la source.

Par ailleurs, j'ai pris part à la collecte des données fournies par AirDNA, lesquelles regroupent les informations issues des plateformes AirBnB et Vrbo (précédemment connue sous le nom d'Abritel). L'objectif résidait dans l'obtention des chiffres relatifs au nombre de logements disponibles sur ces plateformes, observés au niveau des différentes communes pour l'année 2023. J'ai réalisé ce recensement en mai 2023, en opérant une distinction entre les différents types de logements disponibles (à savoir les logements complets et les chambres chez l'habitant, entre autres). Cette collecte s'est avérée plus simple, bien qu'elle impliquait davantage de redondance, étant donné qu'elle consistait principalement en la saisie des données accessibles moyennant un abonnement à la plateforme AirDNA (payée par le Comité Régional du Tourisme de la région Centre-Val de Loire), au sein d'un fichier Excel préexistant. L'effort consenti dans la collecte de ces

informations a offert la possibilité de procéder à des comparaisons entre les années précédentes, permettant d'analyser les tendances actuelles en matière de croissance du marché d'AirBnB dans le Loir-et-Cher, particulièrement à proximité des sites touristiques de renom, tels que le Zoo de Beauval, le Domaine National de Chambord, Blois, et autres.

Enfin, j'ai également apporté mon soutien à ma tutrice pour plusieurs missions qui relevaient de sa responsabilité mais qui ne portaient pas directement sur les questions d'habitat et de logement. Par exemple, j'ai contribué à la création de graphiques et d'infographies pour des études et enquêtes portant sur la conjoncture touristique en Loir-et-Cher, ainsi que pour une étude liée au Plan Alimentaire Territorial (PAT) de la région du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais.

2 - Les apports du stage

A - Les résultats pour l'Observatoire de l'Economie et des Territoires

Dans la présente sous-partie, je vais entreprendre d'exposer les contributions substantielles que mon stage a générées pour l'Observatoire de l'Économie et des Territoires. Toutefois, il convient de noter en premier lieu qu'évaluer précisément les impacts d'un individu sur un employeur n'est pas une démarche aisée. La quantification de l'influence d'un stage sur une entreprise, une organisation à vocation non gouvernementale, ou encore un établissement public représente un défi de taille. Qui plus est, il est essentiel de garder à l'esprit que ma position durant cette période était celle d'un stagiaire, ce qui signifie que ma fonction n'était pas centrée sur la production au sens premier. Le rôle d'un stagiaire repose essentiellement sur l'observation, l'apprentissage et le perfectionnement de compétences. Au cours de mon stage de fin d'études en tant qu'ingénieur, l'objectif était surtout d'exercer des responsabilités d'ingénierie avec une certaine autonomie, dans le but de mettre en pratique les compétences acquises, tout en identifiant les domaines nécessitant un perfectionnement ainsi que les domaines qui suscitent un intérêt particulier pour ma future carrière. Cela étant dit, je vais tout de même tenter d'expliquer ce que je considère avoir apporté à l'Observatoire de l'Économie et des Territoires pendant cette période de six mois, tout en conservant une appréciation nuancée de ces apports.

Tout d'abord, je tiens à mentionner que j'ai concrètement fourni mon aide pour des études de grande envergure, demandant un investissement significatif en temps. Il est important de noter que mon arrivée coïncidait avec une période agitée pour l'Observatoire de l'Économie et des Territoires. Cette organisation réalise plus d'une centaine d'études chaque année, ainsi que de multiples missions diverses. Cette charge de travail est conséquente, d'autant plus que l'association ne compte qu'une petite vingtaine d'employés à temps plein. Cette situation engendre un rythme de travail soutenu. Ma contribution s'est avérée d'autant plus précieuse étant donné le nombre important de missions en cours à ce moment-là. Mon objectif était donc d'aider de la manière la plus efficace possible, en exécutant les tâches assignées. À titre d'exemple, j'ai pris en main Microsoft Access et généré de nombreuses requêtes, soit des dizaines et des dizaines, pour élaborer les indicateurs requis pour les études. Ces requêtes sont complexes et chronophages pour un néophyte. De même, la création de graphiques, de tableaux et de cartes exigeait un temps important. Mon implication dans ces tâches a sans doute permis à ma tutrice de gagner du temps dans la préparation

de ces documents. Pour donner une idée de l'ampleur de ma contribution, j'estime avoir produit plusieurs dizaines de requêtes, des dizaines de tableaux et de graphiques, ainsi que plusieurs dizaines de cartes. Naturellement, ces productions ne satisfaisaient pas toujours totalement aux attentes et besoins. J'ai donc souvent dû les réviser, les ajuster ou même les éliminer lorsqu'elles n'étaient pas pertinentes. Malgré tout, à la fin, j'ai accompli un travail significatif dans la visualisation des données, qui s'est avéré relativement utile et utilisé. De manière plus spécifique, j'ai joué un rôle actif dans l'étude sur les Parcours Résidentiels en Pays Vendômois, en créant une multitude de graphiques, tableaux et cartes qui ont été inclus dans le rendu final. En outre, j'ai rédigé des analyses de ces graphiques, apportant parfois des orientations à ma tutrice pour la rédaction définitive.

En ce qui concerne la mission sur l'amélioration thermique du bâti ancien pour le CAUE du Loir-et-Cher, ma contribution a été réellement significative. J'ai assumé un rôle central en analysant les données et en présentant les résultats. Cette mission a sans aucun doute permis à un membre de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de gagner du temps.

Lors de la mission consistant à animer un séminaire auprès des étudiants en Master 2 à l'école de commerce du CampusCCI de Blois, je suis convaincu que mon engagement a été tout aussi bénéfique. Bien que je sois en stage à l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, je suis avant tout un étudiant. Cette situation m'a permis d'être plus proche des étudiants et de mieux comprendre leurs besoins et leurs impressions quant au déroulement du séminaire. J'ai pu essayer de guider les autres animateurs du séminaire, dont leur enseignante, ma tutrice, ainsi que le directeur du CampusCCI. Mon objectif était d'aider les étudiants à saisir le rôle et les objectifs du séminaire. Pendant le déroulement du séminaire, j'ai également apporté des perspectives différentes de celles de ma tutrice. Bien que moins détaillées, mes réponses ont peut-être encouragé les étudiants à explorer de nouvelles pistes, à rechercher davantage d'informations et à poser des questions différentes pour leurs entretiens, présentations, etc. En somme, je pense avoir offert un point de vue distinct en tant qu'animateur, ce qui a été certainement bénéfique.

En complément de mon rôle en tant que stagiaire chargé d'études, j'ai toujours été disposé à fournir de l'aide lorsque nécessaire. C'est ainsi que j'ai assisté ma tutrice dans ses études sur le tourisme ainsi que sur d'autres sujets, telles que celles concernant le Plan Alimentaire Territoire du Pays de la Vallée du Cher. Même si ces missions ne figuraient pas explicitement dans ma convention de stage, j'ai effectué ces tâches avec enthousiasme. J'ai donc contribué en créant des graphiques, tableaux et cartes pour gagner du temps. J'ai également apporté mon aide de manière ponctuelle, en participant au transport de matériel et à des déplacements. Je pense notamment à l'organisation du Carrefour des Territoires, où j'ai volontairement monté des supports d'affichage et transporté le matériel jusqu'au lieu de l'événement. Bien que ces contributions soient mineures, elles ont été utiles à l'Observatoire de l'Économie et des Territoires.

Enfin, il est important de souligner que mon parcours scolaire diffère légèrement de celui des autres employés de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires. En effet, la plupart d'entre eux sont titulaires de masters universitaires en géographie, sciences économiques, sociales, démographiques, etc. Mon parcours en école d'ingénieur en aménagement et environnement, avec une spécialisation en urbanisme, se distingue donc légèrement. Néanmoins, j'ai utilisé cette différence pour offrir un point de vue alternatif. Alors que les employés de l'Observatoire sont des

experts en analyse de données, j'ai des connaissances spécifiques en urbanisme, ses contraintes et enjeux. Mes préoccupations tournent particulièrement autour des problématiques des espaces urbains dans le contexte environnemental et sociétal actuel. Cette perspective m'a conduit à, parfois, suggérer d'autres approches à prendre et d'autres indicateurs à considérer. Par exemple, dans le cadre d'une mission de réalisation d'un portrait de territoire pour la révision du SCoT du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blaisoise, j'ai examiné en profondeur l'artificialisation du sol à la lumière des nouveaux objectifs définis par la Loi Climat et Résilience en matière de Zéro Artificialisation Nette. Cette démarche m'a incité à étudier ces données de manière plus approfondie, en vue des études futures. Ma tutrice, spécialisée dans les études territoriales, était évidemment déjà au courant de ces nouvelles réglementations, mais j'ai tout de même renforcé cette perspective. Ces nouvelles perspectives ont probablement été bénéfiques, même si quantifier leur impact reste plus complexe.

Pour conclure, je suis convaincu d'avoir apporté un soutien concret à l'Observatoire de l'Économie et des Territoires dans la réalisation de ses missions. Même si je ne disposais pas des compétences d'un chargé d'études, j'ai néanmoins déployé tous mes efforts pour d'abord bien saisir le contexte de travail, puis répondre de la meilleure manière possible aux tâches qui m'ont été confiées pendant ce stage de six mois.

B - Les apports personnels

Dans le cadre de cette section approfondie, j'ai entrepris de fournir un résumé étoffé des apports que m'a procurés ce stage, aussi bien sur le plan personnel que professionnel.

En premier lieu, il est important de noter que ce stage de fin d'études à l'Observatoire de l'Économie et des Territoires à Blois a marqué ma première incursion dans le monde professionnel au sein du domaine du développement territorial et de l'aménagement en France. J'avais déjà accompli un stage lors de ma quatrième année au sein d'un bureau d'études à Bruxelles. Cependant, cette expérience a constitué ma première opportunité de mettre en œuvre mes connaissances dans le contexte français de l'aménagement du territoire et de son développement. Contribuer avec les compétences que j'avais développées au cours de mes études et de mes recherches personnelles a été à la fois stimulant et gratifiant. Cette première expérience m'a permis d'approfondir ma compréhension du paysage institutionnel français. En réalisant des missions pour le conseil départemental, des syndicats de pays, des intercommunalités et des communes, j'ai pu appréhender le rôle de chaque niveau de découpage territorial. De plus, j'ai également plongé dans les mécanismes des fusions de communes en une seule entité. Bien que cela puisse sembler surprenant, cette démarche répond à des besoins authentiques du territoire en mutualisant les ressources humaines, techniques et financières. J'ai également contribué à la rédaction d'un portrait de territoire pour la révision d'un SCoT, ce qui m'a offert une compréhension plus fine des enjeux sous-jacents. Cette expérience m'a permis d'acquérir de nouvelles connaissances en matière de planification territoriale et urbaine.

Ensuite, cette expérience professionnelle constitue ma première incursion au sein d'une structure associative. Si j'avais déjà été impliqué dans des associations à titre personnel, cette

expérience était d'une toute autre envergure. Au cours de ce stage, j'ai eu l'occasion de saisir le fonctionnement d'une association qui travaille pour l'intérêt général. J'ai pu observer le rôle du président, de la vice-présidente ainsi que des autres membres du bureau. J'ai également saisi les responsabilités du directeur, de ses adjoints et des chargés d'études. Ayant déjà accompli un stage au sein d'un bureau d'études privé, je tire satisfaction de cette occasion de travailler dans un environnement aussi différent que celui de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires. En effet, cela m'a semblé captivant, car l'objectif de cette organisation n'était pas de maximiser les profits, mais plutôt d'offrir un véritable appui aux collectivités territoriales et aux institutions publiques. J'ai donc éprouvé un profond sentiment de satisfaction en mettant mes compétences et mon savoir-faire au service de ces entités.

Une autre facette de cette expérience a été mon intégration au sein de l'équipe de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires. Il convient de noter que cette équipe connaît une stabilité relativement élevée, avec la majorité des employés y travaillant depuis plus d'une décennie voire deux. Intégrer une équipe n'est jamais une démarche aisée, ni automatique. Pour ce faire, j'ai dû non seulement appréhender le fonctionnement de l'équipe, mais aussi intégrer ses codes et ses valeurs. J'ai dû m'acclimater à de nouvelles méthodes de travail. En fin de compte, je considère que mon intégration au sein de cette équipe s'est déroulée de manière satisfaisante. Bien que je n'aie pas eu l'opportunité de collaborer avec tous les membres de l'équipe, j'ai eu le plaisir d'interagir et d'échanger avec chacun d'entre eux. Pour ceux avec qui j'ai collaboré sur une mission spécifique, j'ai pu apprendre beaucoup, notamment sur les méthodologies et les processus de travail. Cette collaboration s'est avérée très enrichissante.

Maintenant, je souhaite aborder les compétences techniques que ce stage m'a permis d'acquérir. Au fil de ce stage, j'ai découvert en profondeur les rôles et responsabilités des chargés d'études et des assistants d'études. Véritables experts dans leurs domaines et sur leurs territoires, ils se consacrent à la réalisation d'études et de diagnostics avec rigueur, précision et cohérence. Pour ce faire, ils doivent se tenir constamment informés des projets en cours sur le territoire, des évolutions des activités, des changements d'acteurs, des transitions en cours et des nouvelles données disponibles. Grâce à cette expérience, j'ai moi-même dû développer une véritable curiosité pour les territoires, leurs particularités et leurs développements. Malgré mes nombreuses expériences antérieures de diagnostics territoriaux au cours de mes études, ce stage m'a permis d'approfondir ma maîtrise des méthodes pour élaborer un diagnostic territorial solide : précis, intelligible, cohérent, exhaustif et complexe. J'ai appris à croiser diverses sources de données, à interconnecter les informations et à solliciter les avis d'experts locaux pour ensuite synthétiser toutes ces données. La réalisation d'un diagnostic s'avère bien plus complexe qu'il n'y paraît, car les résultats d'un indicateur spécifique peuvent engendrer de nouvelles questions concernant d'autres données, tout en interrogeant leur pertinence, leur fiabilité et leur cohérence. En réalité, la construction d'un diagnostic ne suit pas une trajectoire linéaire. Il est nécessaire de conserver une perspective globale sur la mission, d'accepter la possibilité de faire marche arrière, d'ajouter ou de supprimer des éléments, et de questionner des experts spécifiques pour parvenir à un travail satisfaisant. J'ai donc appris à remettre en question mes connaissances et mes opinions, à prendre de la hauteur et à saisir toutes les nuances spécifiques au territoire. Cette pratique de l'ingénierie territoriale exige une grande capacité de concentration et une acceptation de la complexité, compétences que j'ai indubitablement développées au cours de ce stage.

Par la suite, pour aborder des détails plus spécifiques, ce stage m'a principalement permis d'acquérir des connaissances approfondies et substantielles sur des domaines clés tels que l'habitat, le logement et le foncier. Malgré mes études et mon intérêt pour ces domaines, les nouvelles informations acquises durant ce stage m'ont révélé l'ampleur de ce que je ne savais pas. Au fil de ce stage, j'ai appris à caractériser les différents types de logements, en différenciant les résidences principales, secondaires et occasionnelles. J'ai également acquis une compréhension détaillée des mécanismes de vacance au sein du parc de logements. Bien que cette notion puisse paraître simple à aborder, les données fournies par l'INSEE, notamment, ne rendent pas compte de la complexité de ce phénomène. J'ai découvert que quantifier la vacance exige un processus long et complexe, nécessitant une étude de terrain pour obtenir un aperçu réel de l'état de chaque logement. J'ai également appris à identifier les enjeux liés au parc de logements, comme l'ajustement entre la taille des logements et celle des ménages. Ce stage m'a offert une meilleure compréhension des dynamiques liées à la construction de nouveaux logements. J'ai également plongé dans les réglementations et les enjeux du logement social, en particulier la tension locative, qui reflète le rapport entre la demande et les attributions de logements sociaux. J'ai également eu l'occasion d'approfondir ma compréhension du marché immobilier, en particulier dans le contexte post-crise liée à la pandémie de la COVID-19, ainsi que dans l'analyse des profils des acheteurs. J'ai élargi mes connaissances sur les enjeux énergétiques (DPE...) et écologiques (ZAN) liés à l'habitat. Bien que ces concepts soient complexes et exigent une recherche approfondie pour être maîtrisés, je suis ravi d'avoir pu les étudier en profondeur, car ils soulèvent des problèmes majeurs auxquels l'aménagement du territoire doit apporter des solutions viables et souhaitables. Notamment, le concept de Zéro Artificialisation Nette, qui suscite actuellement de vifs débats, a renforcé mon intérêt pour ce domaine. Ce stage m'a permis d'approfondir ma compréhension de cette nouvelle règle qui, sans aucun doute, constituera l'une des principales contraintes pour le développement territorial dans les décennies à venir. Au-delà de la simple manipulation de ces données, j'ai appris à les analyser de manière à mettre en évidence leurs nuances, permettant ainsi d'obtenir des résultats concrets. Grâce à cette expérience professionnelle, je me sens désormais capable de travailler de manière autonome en tant que chargé d'études, ce qui sera assurément bénéfique pour mon parcours professionnel. De plus, cette plongée spécifique dans les domaines de l'habitat, du logement et du foncier a renforcé mon intérêt pour ces sujets et m'a incité à m'engager plus profondément dans cette voie.

En outre, ce stage m'a offert l'occasion d'acquérir des compétences approfondies dans l'utilisation de divers logiciels. Tout d'abord, j'ai approfondi ma compréhension du rôle, du fonctionnement et de l'utilisation des bases de données. Bien que j'aie déjà eu une expérience limitée avec Microsoft Access lors de mes études, ce stage m'a permis de gagner une autonomie relative dans l'utilisation de ce logiciel, en particulier pour croiser des données et générer des indicateurs pertinents. J'ai pu réaliser pleinement la puissance de cet outil, tout en découvrant sa complexité. Par ailleurs, j'ai appris à intégrer des données dans une base de données serveur, contribuant ainsi aux efforts de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires pour regrouper des centaines de séries de données. Étant novice dans ce domaine, je tiens à exprimer ma gratitude envers les informaticiens qui m'ont aidé à développer mes compétences de manière autonome. J'ai également fait d'importants progrès dans l'utilisation de Microsoft Excel, en apprenant de nouvelles fonctionnalités et formules. Cette compétence s'avère précieuse et utile pour l'avenir. J'ai également

été initié à MapInfo, un logiciel de cartographie informatique. Bien que familiarisé avec QGIS, j'ai rencontré des difficultés à comprendre le fonctionnement de MapInfo, mais j'ai finalement réussi à produire des cartes de manière autonome et à résoudre mes problèmes. Bien que peu couramment utilisé, l'élargissement de mon champ de compétences à de nouveaux logiciels demeure gratifiant. De plus, j'ai acquis des compétences en matière de mise en page de documents avec InDesign, compétences qui me seront certainement utiles dans mes futures missions. Ce stage m'a également fait découvrir deux outils que je ne connaissais pas auparavant : GeoClip, une solution de cartographie en ligne accessible à tous, ainsi que les WebSIG, des cartographies en ligne basées sur la technologie ArcGIS qui offrent une plus grande complexité. Cependant, la plupart de ces outils ne sont accessibles qu'aux professionnels en raison de considérations de confidentialité statistique.

En ce qui concerne la mission sur les Parcours Résidentiels en Pays Vendômois, j'ai également appris à organiser des enquêtes, de l'identification des participants à l'analyse des résultats, en passant par la conception des questionnaires et leur déroulement lors d'entretiens. Cette méthode me semble cruciale à maîtriser, car elle permet de collecter des données qualitatives qui complètent souvent les données quantitatives classiques d'un diagnostic territorial.

En guise de conclusion à cette section étendue, je tiens à affirmer qu'au cours de ce stage de fin d'études à l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, j'ai développé de nombreuses compétences en ingénierie territoriale, en particulier dans l'élaboration de diagnostics territoriaux. Ces compétences me paraissent essentielles pour mon projet professionnel en tant qu'ingénieur spécialisé dans l'urbanisme et l'ingénierie territoriale internationale. Ce stage a été particulièrement enrichissant en me permettant d'approfondir mes connaissances existantes et d'en acquérir de nouvelles, diverses et passionnantes. Surtout, ce stage m'a encouragé à poursuivre dans cette voie en réponse aux défis territoriaux, en particulier dans les domaines de l'habitat, du logement et du foncier. Mon objectif est de capitaliser sur cette expérience pour orienter mon avenir professionnel vers la mise en œuvre de projets concrets pour le territoire. Je suis convaincu que les compétences techniques et professionnelles acquises pendant ce stage constitueront une base solide sur laquelle je pourrai m'appuyer.

Conclusion

Pour conclure ce rapport, je tiens à rappeler brièvement le contexte de ce stage. Actuellement en tant qu'étudiant en 5ème année au sein d'une école d'ingénieur spécialisée en aménagement et environnement, avec une spécialisation dans les domaines de l'urbanisme et de l'ingénierie territoriale internationale, j'ai achevé mon parcours académique par une période de stage de 6 mois, s'étendant du 27 février au 25 août 2023, au sein de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires à Blois. Ce stage avait pour but d'apporter une contribution aux missions actuellement en cours au sein de l'observatoire, spécifiquement dans le domaine de l'habitat et du foncier. J'ai principalement participé à une étude portant sur les parcours résidentiels en Pays Vendômois, ainsi qu'à d'autres missions de courte durée en lien avec ces thématiques.

Ce stage a constitué une opportunité pour moi de mieux appréhender le rôle et le fonctionnement d'une organisation telle que l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, ainsi que ses missions. En outre, j'ai eu l'occasion d'approfondir mes connaissances du processus de réalisation d'un diagnostic territorial et d'explorer les différentes échelles de découpage territorial. J'ai également développé de nouvelles compétences techniques, notamment dans le domaine de l'habitat et du logement, grâce à la découverte de nouvelles méthodes d'analyse de données et de logiciels innovants.

De plus, ce stage m'a permis d'affiner mon projet professionnel. Tout en demeurant véritablement intéressé par les missions de diagnostic territorial et d'analyse de données visant à éclairer les enjeux du territoire, j'aspire néanmoins à orienter mon parcours vers des missions opérationnelles concrètes, en participant à des projets de développement territorial et d'aménagement urbain. Je suis convaincu que ce stage me sera bénéfique en me permettant de prendre du recul sur le territoire d'action. En somme, ce stage a consolidé mon projet professionnel.

En dernier lieu, je tiens à souligner que cette expérience de stage s'est avérée hautement enrichissante et captivante, apportant un éclairage significatif tant sur le plan personnel que professionnel. De surcroît, ce stage me permet de confirmer définitivement l'achèvement de ma dernière année d'études et d'obtenir ainsi mon diplôme d'ingénieur spécialisé en aménagement et environnement, avec une expertise en urbanisme et ingénierie territoriale internationale. De plus, je suis d'avis que ce stage a eu des retombées globalement positives pour l'Observatoire de l'Économie et des Territoires. Je suis donc particulièrement satisfait que ce stage se soit avéré fructueux tant pour ma progression personnelle que pour la structure d'accueil.

Je tiens à exprimer ma sincère gratitude envers Nadège de Clercq, ma tutrice professionnelle, ainsi qu'envers tous les membres de l'équipe de l'Observatoire de l'Économie et des Territoires, pour leur accueil chaleureux tout au long de ces six mois, et pour le partage précieux de leur expérience et de leur savoir. Dans l'ensemble, cette expérience de stage s'est déroulée dans une atmosphère très positive, en grande partie grâce à l'ambiance conviviale qui règne au sein de cette organisation.

Bibliographie

- Goze, M. (2022). La stratégie territoriale de la loi SRU. *Revue d'économie régionale et urbaine*, 5, 761-776.
https://doi.org/10.3917/reru.025.0761#xd_co_f=OTYwMTJmMGUtNTI3YS00Zjg5LTg1NzgtNmZhMGJiZmZjY2I5~
- Jebeili, C. (2011). La réforme de l'intercommunalité. *Pour*, 209-210, 49-63.
https://doi.org/10.3917/pour.209.0049#xd_co_f=NmQxODNkN2YtMGZjOS00ODJILTkxMjctOGZmN2ZlMmFjNmY5~
- Lépicier, D., Doré, G., & Diallo, A. (2016). Pays et intercommunalités, quelles conséquences de la réforme des collectivités territoriales ? *Economie rurale*, 344, 61-74.
<https://doi.org/10.4000/economierurale.4521>
- Observatoire de l'Economie et des Territoires. (n.d.). *Documents internes sur l'histoire de l'association*.
- Observatoire de l'Economie et des Territoires. (n.d.). *Informations diverses sur le fonctionnement de l'association*. Pilote41. <https://www.pilote41.fr/>



POLYTECH
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Ugo Delmas
2022-2023

Stage - chargé d'études observation de l'habitat : marché immobilier, parcours résidentiels et attractivité résidentielle

To finish my studies in planning and environment, specialized in urban planning and international territorial engineering, I did an internship at the Observatoire de l'Economie et des Territoires, an association in Blois, from 27th February to 25th August 2023.

During this internship, I contributed to various projects, particularly focusing on housing, accommodation, and land-related topics. Additionally, I naturally participated in numerous other more specific tasks.

It was my first professional experience in the field of territorial development in France. It was highly enriching. I gained numerous new skills that, I am sure, will be valuable in the next steps of my career.

This internship also provided the opportunity to understand the workings of an organization committed to the public interest. This experience helped me better define my aspirations for the next steps in my journey, particularly directing me towards the operational aspect of territorial planning.

Observatoire de l'Economie et des Territoires
Cité administrative - Porte B
34 Avenue du Maréchal Maunoury, 41000 Blois

Tuteur professionnel : Nadège de Clercq - Chargée d'études Tourisme, Habitat et Etudes Territoriales

Tuteur académique : Eric Thomas - Enseignant-Chercheur à Polytech' Tours