



MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE LIENS ÉCONOMIQUES

CE QUI RELIE LA MÉTROPOLÉ AIX-MARSEILLE-PROVENCE AUX TERRITOIRES VOISINS

— Cahier «dynamiques périurbaines» —

Novembre 2021

POURQUOI S'INTÉRESSER AUX RELATIONS DE VOISINAGE ?

1

UNE MÉTROPOLE EST TRAVERSÉE PAR DES FLUX : POUR FONCTIONNER, DES RELATIONS SE DÉVELOPPENT À DES ÉCHELLES QUI LA DÉPASSENT

L'agglomération d'activités et de personnes donne aux Métropoles un avantage comparatif, mais présente également un coût (pollution, congestion, coût de la vie, foncier cher...). Pour comprendre le fonctionnement métropolitain, on parle parfois de « métabolisme urbain » (observer ce qui rentre / ce qui sort d'un territoire), car la Métropole reste dépendante des autres (notamment pour son approvisionnement en nourriture, énergie, matériaux...).

2

LA DYNAMIQUE, LES PROJETS, LES MARCHÉS DE LA MÉTROPOLE ONT DES INCIDENCES SUR LES AUTRES TERRITOIRES, LES VOISINS ONT AUSSI UN IMPACT SUR ELLE

Les relations sont presque toujours à double sens, mais elles sont parfois difficiles à démêler, et donc à quantifier / à qualifier. C'est l'un des objectifs de cette publication, s'intéressant plus particulièrement aux voisins « de contact », bordant la Métropole Aix-Marseille-Provence.

3

CERTAINES RELATIONS DE VOISINAGE EXISTENT DÉJÀ ; ELLES SONT UNE DES CONDITIONS DE RÉUSSITE DU PROJET MÉTROPOLITAIN D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Aix-Marseille-Provence est déjà impliquée dans diverses coopérations (à des échelles variées). L'enjeu est maintenant d'avoir une vision d'ensemble de ces relations. La réalisation de certains « engagements » du Projet passe en effet par des coopérations accrues et des partenariats renouvelés avec les autres territoires : concernés par les dynamiques métropolitaines à l'œuvre, ils peuvent impacter positivement son développement.

4

SOUTENIR LES COOPÉRATIONS INTER-TERRITOIRES EST DÉSORMAIS UNE PRIORITÉ DE L'ÉTAT ET DE LA RÉGION

Soucieux d'un aménagement équilibré des territoires, les pouvoirs publics encouragent la mise en place de coopérations nouvelles. Pour l'État, la coopération inter-territoires va devenir une condition nécessaire pour contractualiser avec lui. La Région Sud entend également favoriser ces coopérations dans son schéma d'aménagement régional (SRADDET).

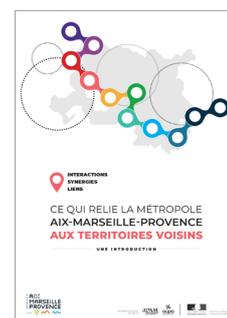
5

D'AUTRES MÉTROPOLES SONT ENGAGÉES SUR LE SUJET, AVEC SUCCÈS

La mobilité à la grande échelle et la coordination des transports, la complémentarité des offres touristiques, le développement économique local et l'appui à la structuration de filières... autant de sujets de coopérations fréquemment développés par d'autres Métropoles avec leurs voisins*. Peut-on s'inspirer de ce qui se passe ailleurs ?

* voir les travaux du CGET sur le sujet des coopérations inter-territoriales
<https://www.cget.gouv.fr/ressources/publications/les-cooperations-interterritoriales>

Retrouvez dans le cahier numéro 1 de cette série de publication des éléments introductifs et transversaux portants sur les relations entre la métropole Aix-Marseille-Provence et les territoires limitrophes.



INTRODUCTION

La Métropole Aix-Marseille-Provence (DGA Projet métropolitain et Conseil de développement) a sollicité les agences d'urbanisme pour accompagner sa réflexion sur les relations avec les territoires voisins et les différents enjeux en lien. En effet, la métropole n'est pas une « île », son mode de développement n'est pas autocentré et elle entretient d'étroites relations avec sa proximité. Dans cette optique, comment mieux quantifier et qualifier ces relations, dans une logique d'inter-territorialité ? Existe-t-il des phénomènes de concurrence et / ou complémentarité ? Comment mettre en évidence les interconnexions / interdépendances territoriales et favoriser les synergies ? Enfin, quels axes de coopération possibles ?

Dans la continuité du cahier introductif qui analyse ces enjeux interterritoriaux dans leurs globalité, ce deuxième cahier propose une analyse ciblée des dynamiques périurbaines et des modèles de développement socio-démographiques.

Concrètement, il s'agira de mesurer et de comprendre les grandes évolutions « sociétales » à l'œuvre sur ce vaste territoire interconnecté et interdépendant : Accès à la propriété, place des classes moyennes et populaires, émergence de nouvelles fractures sociales et territoriales, évolution des structures socio-démographiques... autant de questions qui seront analysées ici :

Quelles sont les dynamiques périurbaines à l'œuvre et quels sont leurs effets sur les grands équilibres sociaux et territoriaux ?

Les mécanismes d'étalement et d'éloignement résidentiels s'expliquent-ils uniquement par le « rêve » de la maison individuelle abordable ou trouvent-ils aussi leur source dans les dynamiques de marché et le manque de qualité résidentielle dans certains espaces urbains ?

Dans ce contexte, peut-on distinguer ce qui relève d'un périurbain « subi » (contrainte prix de l'immobilier / revenus des ménages) et d'un périurbain « choisi » (choix de vie, logique de proximité liée à l'emploi...) ?



Penser les villes et le développement des territoires de l'après Covid

Les impacts sanitaires, économiques et sociaux de la récente crise planétaire liée au coronavirus invitent à repenser en profondeur les coopérations entre territoires voisins dans des logiques de proximité. En effet, encourager l'autonomie locale alimentaire ou énergétique et développer des solutions résilientes en matière de santé, de solidarité, d'industrie, etc impliquent de dépasser les périmètres institutionnels pour appréhender des échelles variées et adaptées à ces enjeux. C'est bien là l'objectif du présent cahier : élargir les horizons des stratégies métropolitaines et inviter à la coopération entre territoires plus ou moins proches ou voisins.

Plus particulièrement, la crise sanitaire interroge sur les modèles de développement et les stratégies d'aménagement à imaginer dans les prochaines années. En effet, la recherche d'un cadre de vie plus « rural » par les ménages et les familles pourrait se traduire par un nouvel exode urbain dans des territoires de plus en plus éloignés de la métropole. Ce mouvement serait d'ailleurs rendu possible par l'avènement du télétravail qui permettrait de repenser la mobilité quotidienne en permettant un redéploiement de l'emploi hors des grands centres urbains. Dans ce scénario, et malgré les risques d'un nouvel étalement urbain, les cœurs de village pourraient retrouver un nouvel élan, par l'arrivée de ménages qui contribueraient ainsi à redynamiser l'économie locale. A contrario, les centres-villes les plus denses et les plus métropolitains pourraient-ils attirer de nouveaux actifs et sous quelles conditions ?

Dans un autre registre, la crise risque de bouleverser notre rapport à la consommation et à l'alimentation. Demain, assistera-t-on à l'avènement du capitalisme numérique et de ses majors (Amazon...) ? Verra-t-on se développer de nouveaux modes de production et de consommation (circuits-courts, local, DRIVE piéton, livraison...) ou à contrario les modèles actuels vont-ils perdurer (réseaux de grande distribution) ? Quelle place et stratégie pour une agriculture « locale » ? La question de la gestion des ressources naturelles et agricoles, qui sera abordée dans un prochain cahier, revêt donc un caractère stratégique.



POUR TOUTES CES RAISONS, LA MÉTROPOLE A DEMANDÉ AUX AGENCES D'URBANISME DE LANCER UNE SÉRIE DE PUBLICATIONS, POUR MIEUX COMPRENDRE CE QUI RELIE LA MÉTROPOLE AUX TERRITOIRES VOISINS.

Ce cahier identifie les territoires pouvant être désignés comme les «voisins» d'Aix-Marseille-Provence et s'intéresse à leur dynamique sur la période récente. Il explore ensuite une série de domaines, pour lesquels il est possible de montrer, statistiquement, que des liens d'échanges (d'habitants, de marchandises, de touristes...) existent entre la Métropole et ses voisins. Certains cadres de coopération existent déjà, et sont ici présentés. D'autres mériteraient de se formaliser : ce cahier invite les acteurs publics et privés à s'y intéresser.

SOMMAIRE

	1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE ET DES ZONAGES RETENUS IDENTIFIER LES TERRITOIRES	6
	2. DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE EN QUESTION	8
	3. STRUCTURES FAMILIALES ET DISPARITÉS SOCIALES UNE SOCIOLOGIE EN PLEINE MUTATION	15
	4. DYNAMIQUES DES MARCHÉS DE L'HABITAT UN FACTEUR MAJEUR QUI EXPLIQUE LES MOUVEMENTS RÉSIDENIELS	21
	5. RAYONNEMENT ET DÉPENDANCES ÉCONOMIQUES UNE ANALYSE DES LIENS ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS	25
	6. FOCUS TERRITORIAUX LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS	32

POUR CHAQUE THÈME :

les 
constats

des éléments de diagnostic
révélateurs des interactions
entre les territoires

les 
enjeux

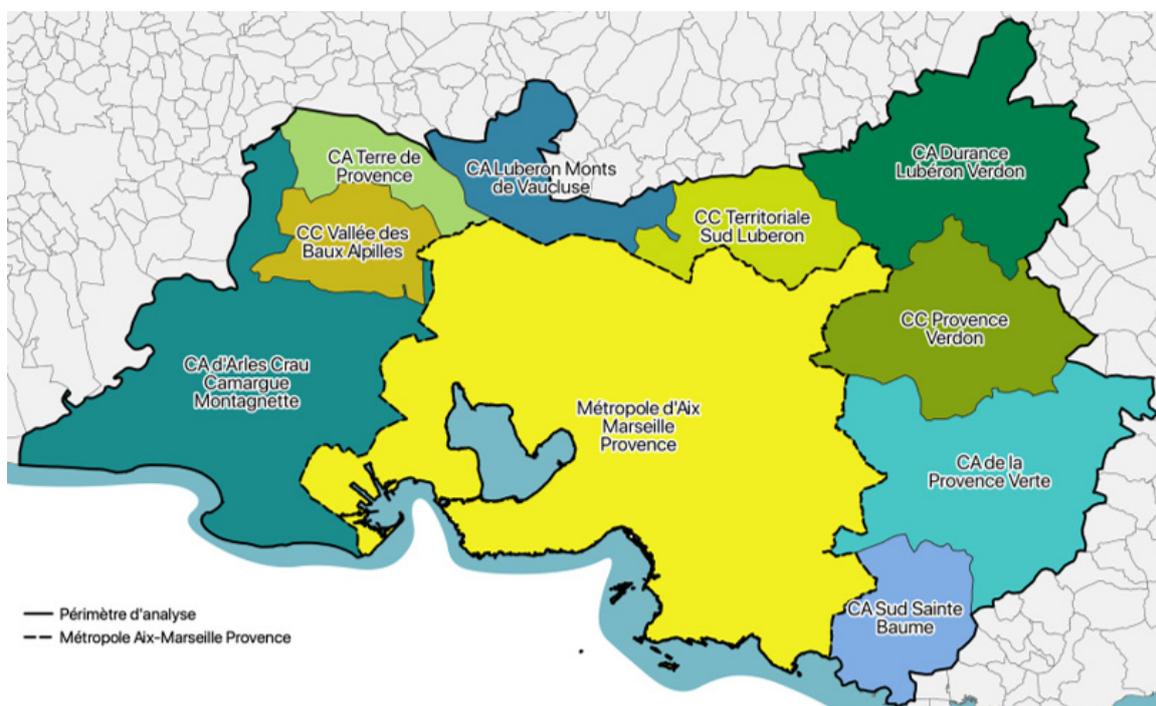
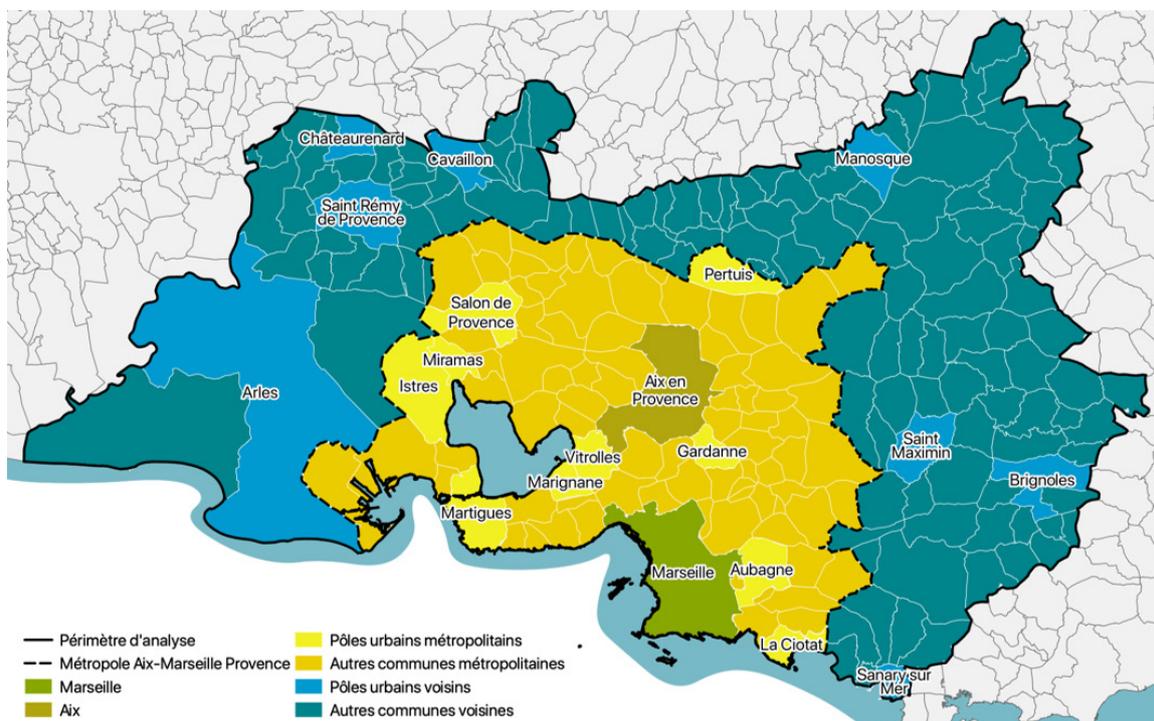
des interpellations sur
des problématiques
communes



PRÉSENTATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE ET DES ZONAGES RETENUS

Les territoires voisins sont composés de 9 EPCI, limitrophes de la métropole Aix-Marseille Provence.

Ces communautés de communes ou d'agglomérations entretiennent des liens forts avec la métropole



1

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE D'ÉTUDE ET DES ZONAGES RETENUS

L'analyse menée dans ce document porte sur le territoire métropolitain institutionnel élargi aux territoires limitrophes. Dans ce vaste écosystème, les structurations géographiques et territoriales sont complexes.

L'analyse des différents niveaux de densité d'occupation humaine et de la structuration territoriale de ce grand territoire révèle trois grands types de communes :

- Les grandes villes ; Aix et surtout Marseille qui sont très densément peuplées et rayonnantes (plus de 50% de la population et des emplois métropolitains)
- Les pôles urbains métropolitains, qui sont des villes aux fonctions de centralité affirmées et relativement denses (650 habitants et près de 300 emplois au km²)
- Enfin les communes au profil nettement plus périurbain (vocation résidentielle affirmée et faible densité), situées dans les limites institutionnelles de la métropole ou dans les territoires voisins. Il est intéressant de noter que les pôles urbains voisins présentent eux aussi un profil périurbain marqué (seulement 67 emplois au km²).

Au plan purement géographique, historique, culturel ou identitaire, la métropole AMP est unique en France. Sa structuration multipolaire, son étendue et sa diversité rendent sa compréhension et son organisation complexes. Aussi, pour appréhender cette question, nous avons fait le choix de privilégier une approche infra-métropolitaine.

Les villes d'Aix et de Marseille sont analysées séparément du reste des pôles urbains de la métropole (Aubagne, Gardanne, Istres, La Ciotat, Marignane, Martigues, Miramas, Pertuis, Salon-de-Provence, Vitrolles) et des autres communes métropolitaines.

Au sein des territoires voisins, nous avons observé séparément les pôles urbains voisins (Arles, Brignoles, Cavaillon, Châteaurenard, Manosque, Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Saint-Rémy-de-Provence, Sanaury-sur-Mer) et les autres communes voisines.

La Métropole
Aix-Marseille-
Provence, c'est

3 150 km²
92 communes
1,8 million d'habitants
750 000 emplois

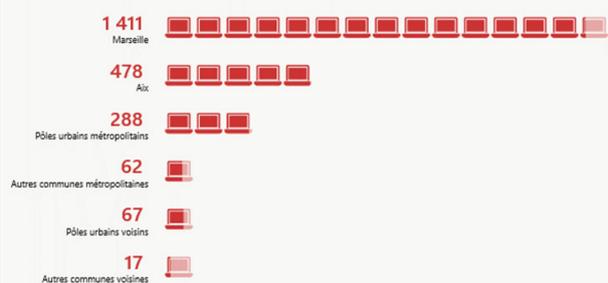


Chiffres-clefs : Aix-Marseille Provence, la plus étendue des métropoles françaises, mais peu dense avec 596 habitants/km² (Toulou: 1187hab/km², Lyon: 2596hab/km², Grand Paris: 8668hab/km²).

Densité de population au km²



Densité d'emploi au km²



2

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE EN QUESTION

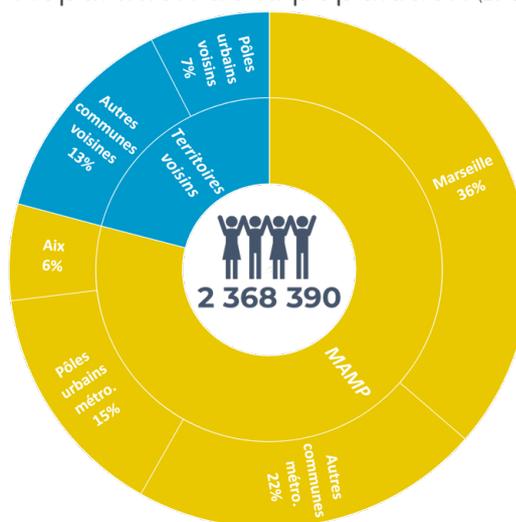
Afin de mieux appréhender les dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire d'analyse, commençons par observer où se concentre la population. Sur l'ensemble de la population étudiée (2 368 390 personnes) Marseille représente inévitablement la part la plus importante (36%), avec un peu plus de 860 000 habitants en 2016.

NOMBRE DE COMMUNES, NOMBRE D'HABITANTS ET ÉVOLUTION DE LA POPULATION.

	Nombre communes	Habitants	Taux d'évolution (2011-2016)
Marseille	1	862 200	1,4%
Aix	1	143 000	1,7%
Pôles urbains AMP	10	395 000	1,4%
Autres communes AMP	80	474 000	4,2%
Pôles urbains voisin	8	177 000	2,0%
Autres communes voisines	130	318 000	5,9%

Répartition de la population (2016)

Près de 2 400 000 personnes vivent dans l'ensemble du territoire d'étude : 79% dans AMP et 21% dans les territoires voisins.





DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE EN QUESTION

> LES CONSTATS <

LES AUTRES COMMUNES DE LA MÉTROPOLE ET DES TERRITOIRES VOISINS PORTENT L'ESSENTIEL DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Au cours des cinq dernières années, ce sont **les autres communes de la métropole et des territoires voisins qui ont porté l'essentiel de la croissance démographique.**

Les autres communes métropolitaines ainsi que les autres communes voisines représentent 63% de la croissance démographique récente (+38 530 personnes) alors qu'elles ne regroupent que 35% de la population du grand territoire (834 510 personnes en 2016).

La catégorie « autres communes métropolitaines » correspond à des communes peu peuplées situées à proximité d'Aix, de Marseille et des villes moyennes de la métropole. Le fonctionnement de ces communes,

suivant un modèle périurbain, est imbriqué au fonctionnement des pôles urbains proches (notion de périurbain « intégré »).

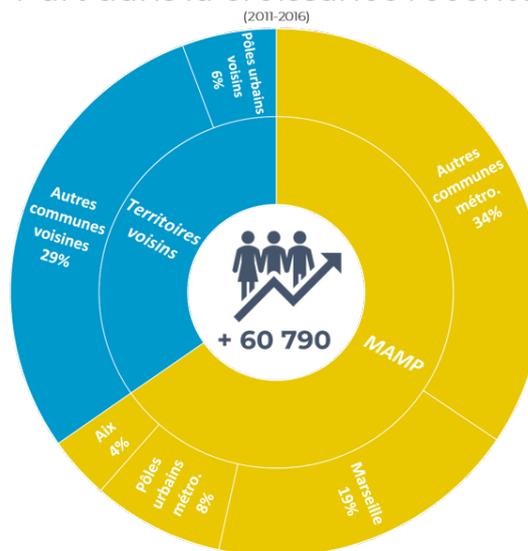
Les « autres communes voisines » présentent un profil similaire, à la différence qu'elles sont plus excentrées de toute polarité structurante (périurbain éloigné).

A noter enfin **le faible dynamisme des pôles urbains**, quelle que soit leur taille (taux de croissance inférieur à +2% entre 2011 et 2016).

Récemment, la dynamique périurbaine se poursuit. Ce processus semble même s'amplifier, se diffuser et s'étendre aux territoires voisins.

Ce mode de développement interroge sur les déséquilibres territoriaux qu'il génère : engorgement croissant des infrastructures de transports, consommation d'espaces naturels et agricoles, fuite des classes moyennes et des familles...

Part dans la croissance récente



2

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE EN QUESTION

À l'image de l'ensemble de la France et de nombreuses métropoles, la mobilité résidentielle sur une année ne concerne que 10% des habitants. Elle est très variable selon les caractéristiques du ménage et les conditions de logement.

Les flux en provenance de l'étranger et des territoires d'Outre-Mer sont très peu nombreux de façon générale. Il n'y a qu'à Aix où la part d'habitants provenant de l'étranger atteint 1%, du fait notamment de sa vocation universitaire marquée.

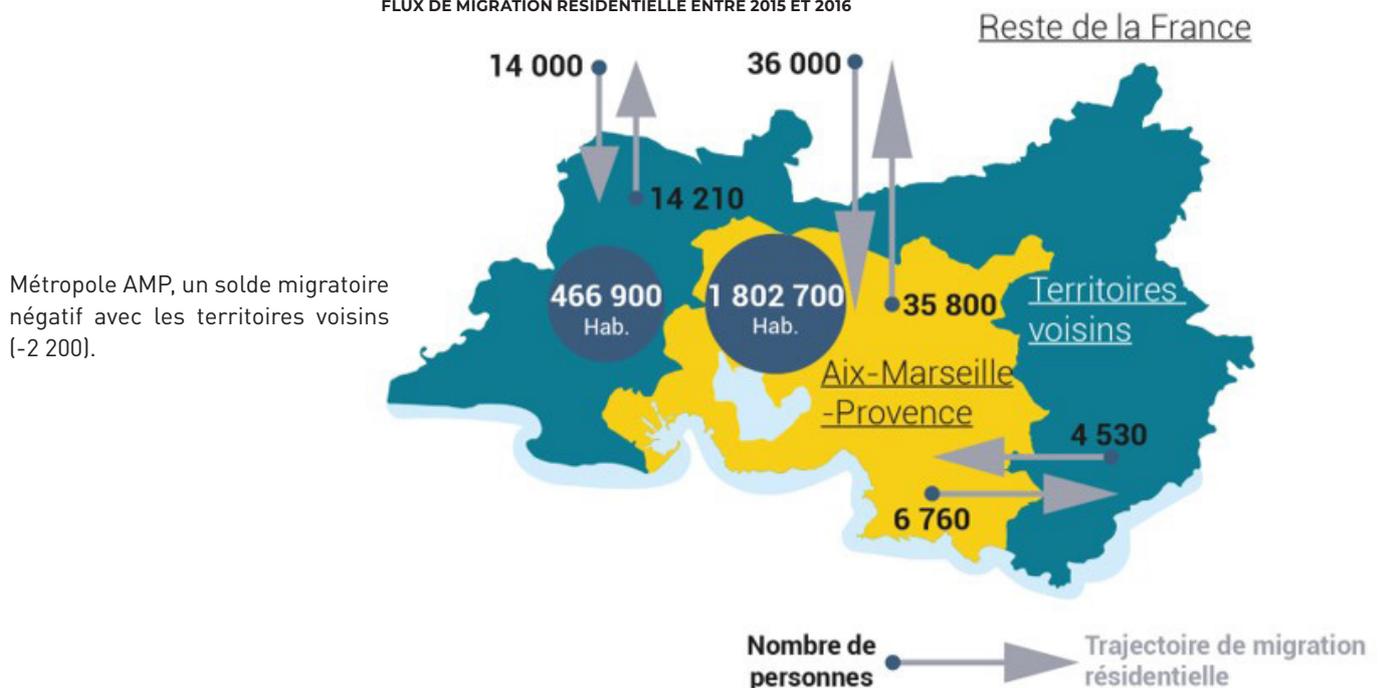
La mobilité résidentielle :

Elle correspond au changement de logement par un ménage. Elle se définit par un changement de lieu d'habitation, mais aussi dans certains cas, un changement de statut d'occupation, de type ou de taille de logement. En France, après avoir longtemps augmenté, la mobilité résidentielle a récemment diminué.

Dans cette partie, les flux de mobilité résidentielle (les déménagements) sont analysés à partir des fichiers détail de l'INSEE au cours de l'année 2015.

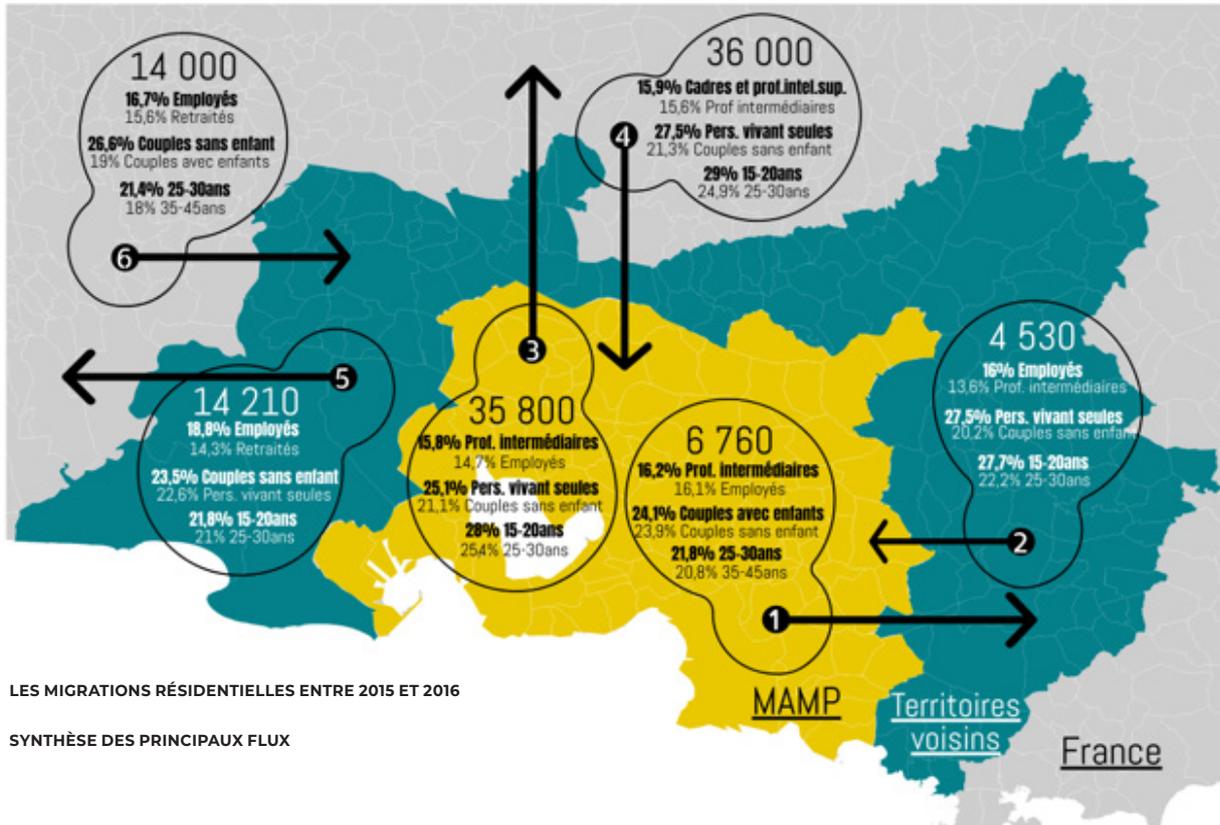
Où résidaient les habitants un an auparavant ?	Même logement	Même commune	Dans une autre région	A l'étranger (+Outre-mer)
Métropole AMP	88,7%	6,1%	1,6%	0,4%
Marseille	88,9%	7,7%	1,5%	0,4%
Aix	82,6%	8,3%	3,5%	1,0%
Pôles urbains AMP	89,1%	5,4%	1,4%	0,3%
Autres com. AMP	89,8%	3,4%	1,2%	0,2%
Territoires Voisins	88,5%	4,5%	1,7%	0,4%
Pôles urbains voisins	88,7%	5,4%	1,8%	0,5%
Autres com. voisines	88,4%	4,0%	1,6%	0,3%
Total	88,7%	5,8%	1,6%	0,4%

FLUX DE MIGRATION RÉSIDENIELLE ENTRE 2015 ET 2016



2

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE EN QUESTION



Parmi l'ensemble des migrations résidentielles observées, 33% concernent les personnes sans activité professionnelle.

Les profils des personnes transitant entre la métropole et les territoires voisins sont différents.

Ce sont les familles avec ou sans enfant qui quittent majoritairement la métropole pour s'installer dans les territoires voisins. Dans le sens inverse, ce sont principalement des personnes seules qui viennent s'installer dans la métropole.

On observe également que parmi les 4 530 personnes venant s'installer dans la métropole depuis les territoires voisins, près de 28% sont des jeunes de 15 à 20 ans.

AMP - Voisins	Sortie	Entrée	Solde
0-14 ans	1 379	649	-730
15-24 ans	857	1 255	398
25-34 ans	1 472	1 005	-467
35-49 ans	1 407	729	-678
50-64 ans	951	433	-518
65 ans et +	689	454	-235
Total	6 760	4 530	- 2 230

AMP - Voisins	Sortie	Entrée	Solde
Agriculteurs exploitants	5	10	5
Artisans, Commerçants, Chefs entreprise	286	102	-184
Cadres, Professions intellectuelles supérieures	608	417	-191
Professions intermédiaires	1 094	617	-477
Employés	1 086	722	-364
Ouvriers	606	482	-124
Total actifs	3 700	2 350	-1 350

AMP - Voisins	Sortie	Entrée	Solde
Enfants d'un couple	1 453	509	-944
Enfants d'une famille monoparentale	433	386	-46
Adultes d'un couple sans enfant	1 618	912	-706
Adultes d'un couple avec enfant(s)	1 626	678	-948
Adultes d'une famille monoparentale	272	232	-40
Hors famille dans ménage de plusieurs personnes	307	349	42
Personnes vivant seules	875	1 244	369
Personnes vivant hors ménage	172	215	43
Total	6 760	4 530	- 2 230

Source : Insee, recensement de la population 2016

2

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE EN QUESTION

> LES CONSTATS <

UN SOLDE MIGRATOIRE PARTICULIÈREMENT NÉGATIF AVEC LES TERRITOIRES « PÉRIURBAINS » SITUÉS À PROXIMITÉ DE LA MÉTROPOLE

Au cours de l'année 2015, 40 500 nouveaux habitants sont venus s'installer dans la métropole en provenance du reste de la France métropolitaine. Dans le même temps, 42 500 personnes ont quitté la métropole vers le reste de la France métropolitaine. Cela représente donc un solde migratoire négatif de 2 000 habitants. Toutefois, ce solde est largement déficitaire avec les territoires voisins (2 200 habitants) alors qu'il redevient positif avec le reste de la France (+200).

AIX- MARSEILLE-PROVENCE, UNE MÉTROPOLE PEU ATTRACTIVE VIS-À-VIS DU RESTE DE LA FRANCE

La métropole Aix-Marseille-Provence présente un solde migratoire positif avec 11 régions françaises (dont l'Île-de-France), et négatif avec 5 autres (Bretagne, Occitanie...). En cumulé global, le solde est très légèrement positif vis-à-vis des autres régions

françaises. Il est toutefois intéressant de noter que la métropole est nettement plus attractive si l'on observe les échanges migratoires avec les 21 autres métropoles françaises (solde de +1 900 habitants).

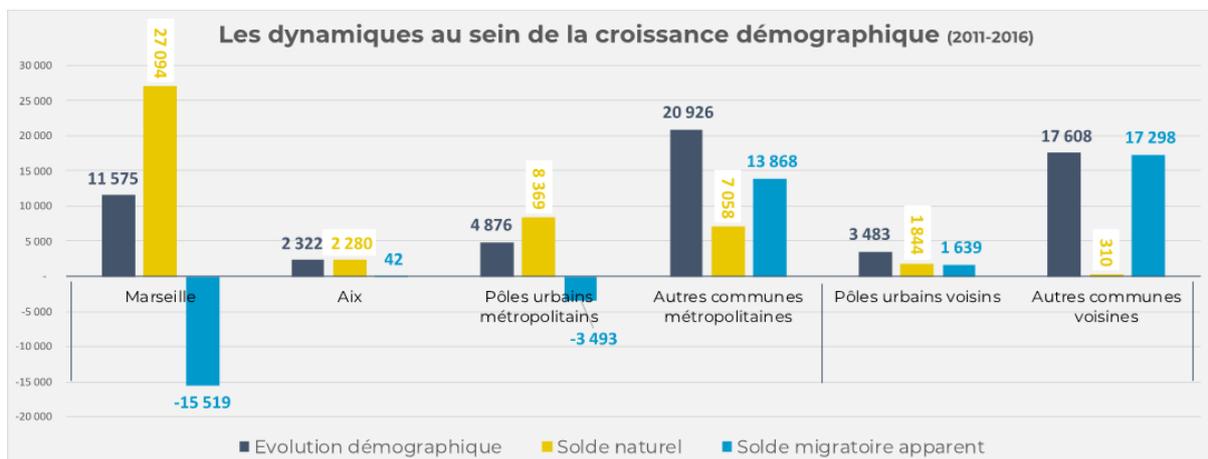
UNE MÉTROPOLE QUI N'ARRIVE PAS À RETENIR SES HABITANTS

L'accentuation récente des processus de périurbanisation a conduit à un fort développement résidentiel des territoires proches de la métropole. Une part importante de leur croissance démographique est alimentée par des ménages métropolitains faisant le choix de la périphérie, dans des communes pour la plupart « résidentielles », peu densément peuplées et ayant un faible poids économique.

interrogent sur le mode de développement métropolitain et les nombreux dysfonctionnements que génèrent ces développements périurbains : encombrement des réseaux routiers et autoroutiers, pollution, artificialisation des sols agricoles...

Cette périurbanisation s'explique par un desserrement urbain, depuis les grandes villes et les villes moyennes, vers les communes en périphérie.

Des problématiques d'accès à la propriété (à coût abordable), de typologie des logements construits (maison individuelle) et plus généralement de qualité de vie, peuvent expliquer ces choix personnels. Elles



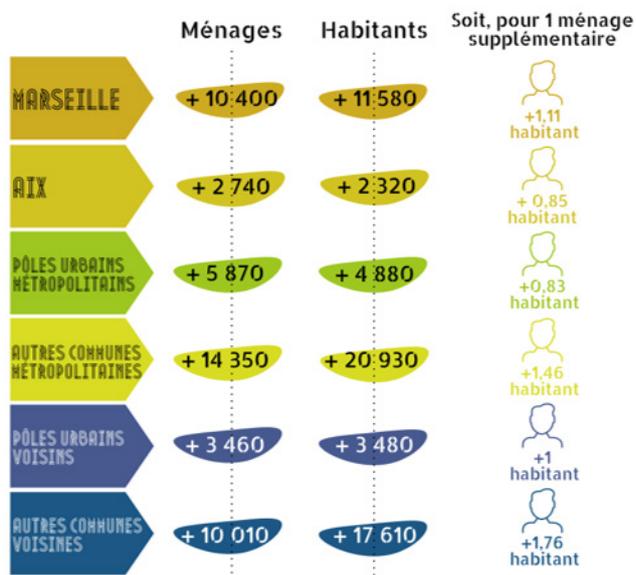
2

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE EN QUESTION

> LES CONSTATS <

DANS LES COMMUNES LES PLUS DENSÉMENT PEULÉES, LE NOMBRE DE MÉNAGES PROGRESSE AUSSI VITE QUE LA POPULATION

ENTRE 2011 ET 2016



Dans les centralités urbaines (Aix, Marseille, pôles urbains métropolitains et pôles urbains voisins), l'augmentation du nombre de ménages est en volume quasiment équivalente à celle de la population. Cela signifie que, parmi les nouveaux habitants, la majorité sont des personnes seules (étudiants, jeunes actifs, retraités), des familles monoparentales ou des couples sans enfants. En revanche, les communes métropolitaines et les communes voisines au profil périurbain accueillent beaucoup plus de familles et notamment de familles avec enfant(s).

Plus généralement, de puissantes mutations sociétales expliquent une baisse généralisée de la taille des ménages depuis plusieurs décennies : vieillissement de la population, décohabitation, divorces, tendance à la vie solitaire plus importante... Ce décalage entre ménages et démographie peut aussi s'expliquer par la construction neuve et le logement. Dans les zones urbaines denses, les logements neufs en collectif ont souvent une surface réduite, ce qui n'est pas le cas dans les communes périurbaines (grands logements, maisons individuelles plus adaptées aux familles).

Ménage : Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage est équivalent à une résidence principale. (INSEE)

2011-2016	Habitants suppl.	Ménages suppl.
Métropole AMP	+39 700	+33 400
Territoires Voisins	+21 100	+13 500



DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE EN QUESTION

> LES ENJEUX <

LA QUALITÉ URBAINE AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS MÉTROPOLITAINES

L'analyse des dynamiques récentes montre que la périurbanisation se poursuit et s'étale dans des communes de plus en plus éloignées des principaux pôles urbains.

Bien évidemment, cette périurbanisation est d'abord liée à des problématiques d'accès au logement à des prix abordables, principalement pour les familles avec enfant(s). L'offre massive en maison individuelle proposée par les territoires voisins alimente donc ces départs. Toutefois, cette tendance pourrait aussi s'expliquer par un **déficit d'offre adaptée dans les cœurs de métropole**.

L'hypothèse développée dans ce document est que l'offre résidentielle dans les grandes villes et plus généralement dans les zones urbaines denses ne correspond pas à la demande et ce pour de multiples raisons :

- **Les logements neufs sont trop petits et trop chers dans les programmes neufs.** En moyenne, la taille d'un T3 dans le neuf est de 60m². Aussi, si les logements « neufs » construits dans les villes attirent les jeunes actifs, ils ne sont pas adaptés aux familles.
- **Le marché du neuf est encore trop ciblé sur les produits investisseurs** (type Pinel) qui privilégient, pour des questions notamment de rentabilité, des T1 ou T2.
- On note également, un manque de qualité urbaine (espaces verts, espaces publics de qualité, stationnement...) dans les zones urbaines denses, qui nourrit la périurbanisation.
- Le parc de logements vacants et de résidences secondaires progresse dans la métropole (voir page 22).

Dans ces conditions plusieurs questions se posent :

Quelle stratégie résidentielle pour la métropole qui permette d'enrayer la périurbanisation et ses conséquences délétères (circulation encombrée, pollution, consommation d'espace..., notamment au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette) ?

Comment engager avec les promoteurs une réflexion sur la qualité des logements (surface, typologie, orientation, forme urbaine...) ?

Comment mobiliser du foncier public et maîtriser le foncier privé (ZAC, droit de préemption...) pour relancer la construction à coûts maîtrisés en accession à la propriété ?

Quels financements pour réhabiliter les logements dégradés et plus généralement les copropriétés et centres-anciens dégradés ?

Comment favoriser le réinvestissement résidentiel des centres urbains par les familles, notamment celles issues des classes moyennes ?

3

STRUCTURES FAMILIALES ET DISPARITÉS SOCIALES

UNE SOCIOLOGIE EN PLEINE MUTATION

> LES CONSTATS <

DANS LES GRANDS PÔLES URBAINS, PRÈS D'UN MÉNAGE SUR DEUX EST COMPOSÉ D'UNE PERSONNE SEULE

Sur le territoire d'étude, les familles avec enfant(s) sont surtout localisées dans les autres communes métropolitaines (32%) et voisines (28%).

Qu'il s'agisse de couples ou de parents seuls (familles monoparentales), les ménages avec des enfants sont particulièrement présents au sein des autres communes métropolitaines (41,9%).

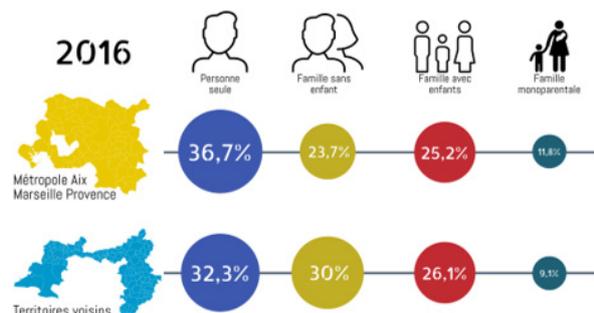
A contrario, ce sont les centralités urbaines, Aix (47%), Marseille (41%), et dans une moindre mesure les pôles

urbains de la métropole (33%) et des territoires voisins (37%), qui accueillent le plus de personnes seules.

Parmi les familles sans enfant, la majorité sont soit des personnes âgées dont les enfants ont quitté le foyer familial, soit des jeunes couples qui n'ont pas encore d'enfant.

2016	Personne seule	Famille sans enfant	Famille avec enfant(s)	Famille monoparentale
Marseille	41,5%	20,0%	22,4%	13,0%
Aix	47,5%	22,1%	17,6%	9,2%
Pôles urbains métropolitains	33,3%	25,4%	26,9%	12,2%
Autres communes métropolitaines	26,6%	29,6%	31,8%	10,1%
Pôles urbains voisins	37,1%	27,1%	23,4%	10,2%
Autres communes voisines	29,5%	31,7%	27,7%	9,1%

LA STRUCTURATION DES MÉNAGES



Famille : Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage. Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles. (INSEE)

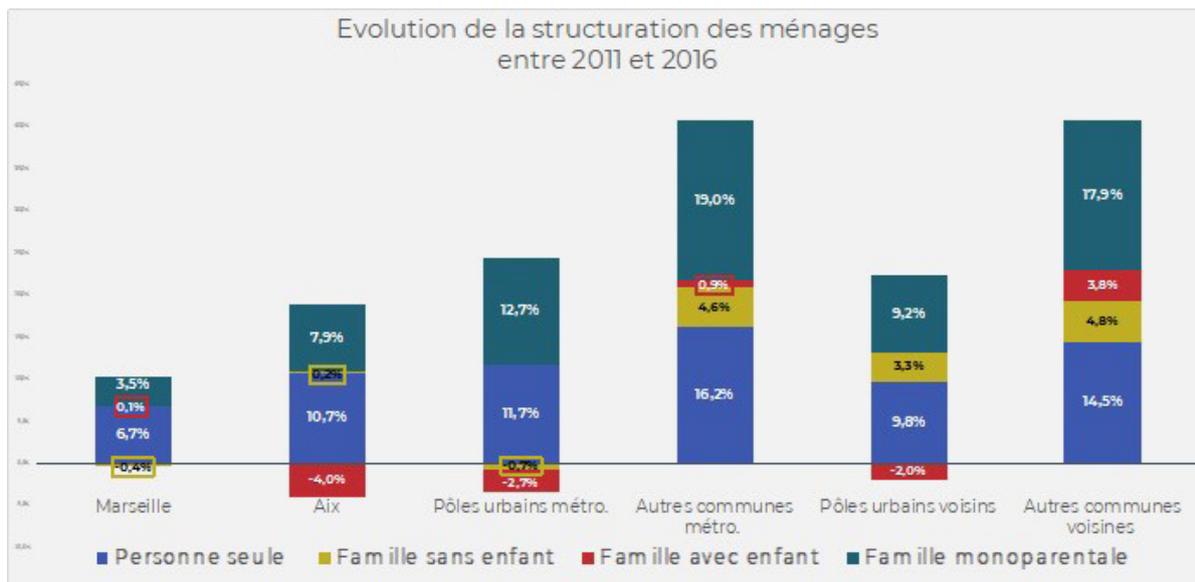
3

STRUCTURES FAMILIALES ET DISPARITÉS SOCIALES

UNE SOCIOLOGIE EN PLEINE MUTATION

> LES CONSTATS <

UNE TENDANCE SOCIÉTALE, LA FORTE PROGRESSION DU NOMBRE DE PERSONNES SEULES ET DE FAMILLES MONOPARENTALES



Entre 2011 et 2016, le nombre de ménages composés d'une personne seule ainsi que les familles monoparentales progresse partout. Ces tendances sont nationales et découlent du vieillissement de la population et des changements de modes de vie (séparations et divorces plus fréquents, diminution des familles nombreuses conduisant à la réduction de la taille des ménages...).

Toutefois, alors que la proportion de familles avec enfant(s) baisse ou stagne dans les centralités urbaines (Aix, Marseille, pôles urbains), elle progresse légèrement dans les communes métropolitaines (+0,9%) mais surtout dans les communes voisines où l'augmentation est notable (+3,8%).

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURATION DES MÉNAGES



3

STRUCTURES FAMILIALES ET DISPARITÉS SOCIALES

UNE SOCIOLOGIE EN PLEINE MUTATION

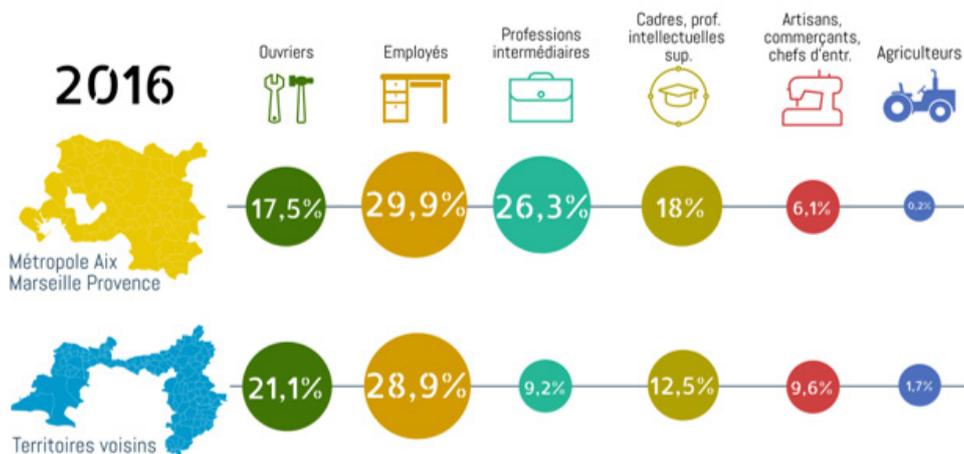
> LES CONSTATS <

MOINS DE CADRES ET PLUS D'OUVRIERS DANS LES TERRITOIRES DE PROXIMITÉ

Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 18% des actifs de plus de 15 ans dans la métropole, contre 12,5% dans les territoires voisins. Ces actifs sont fortement représentés à Aix (28% des actifs occupés). Cette situation s'explique notamment par le type de développement économique des zones métropolitaines qui propose une forte proportion d'emplois très qualifiés.

À Marseille, dans les pôles urbains métropolitains et voisins et dans les communes voisines, les employés sont les plus représentés (29%). Ils peuvent être employés de la fonction publique, d'une entreprise, d'un commerce, ou dans les services aux particuliers.

LA RÉPARTITION DES GROUPES SOCIOPROFESSIONNELS



Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont plus nombreux dans les territoires voisins, en particulier dans les autres communes voisines (10%). Les agriculteurs ne représentent que 0,2% des actifs dans la métropole, contre 1,7% dans les territoires voisins. Il est important de noter que les ouvriers agricoles sont comptabilisés dans la catégorie ouvriers et non agriculteurs.

	Marseille	Aix	Pôles urbains métropolitains	Autres communes métropolitaines	Pôles urbains voisins	Autres communes voisines
Agriculteurs	0,0%	0,3%	0,3%	0,5%	1,1%	2,0%
Artisans, Comm., Chefs entr.	5,6%	6,4%	5,2%	7,5%	8,3%	10,3%
Cadres, Prof. intel. sup.	17,8%	28,0%	12,8%	19,0%	11,7%	13,0%
Prof. intermédiaires	25,2%	26,0%	26,1%	28,3%	23,9%	25,5%
Employés	31,5%	26,4%	32,3%	26,8%	29,9%	28,4%
Ouvriers	17,0%	11,5%	21,8%	17,0%	23,5%	19,9%

3

STRUCTURES FAMILIALES ET DISPARITÉS SOCIALES

UNE SOCIOLOGIE EN PLEINE MUTATION

> LES CONSTATS <

LES TERRITOIRES VOISINS, TERRE D'ACCUEIL DES CLASSES MOYENNES ?

Au cours des cinq dernières années, la sociologie du grand territoire a sensiblement évolué. Dans un contexte d'étalement urbain, de report des actifs et des familles sur les territoires voisins, il est intéressant de noter que tous les groupes sociaux ne sont pas concernés de façon homogène :

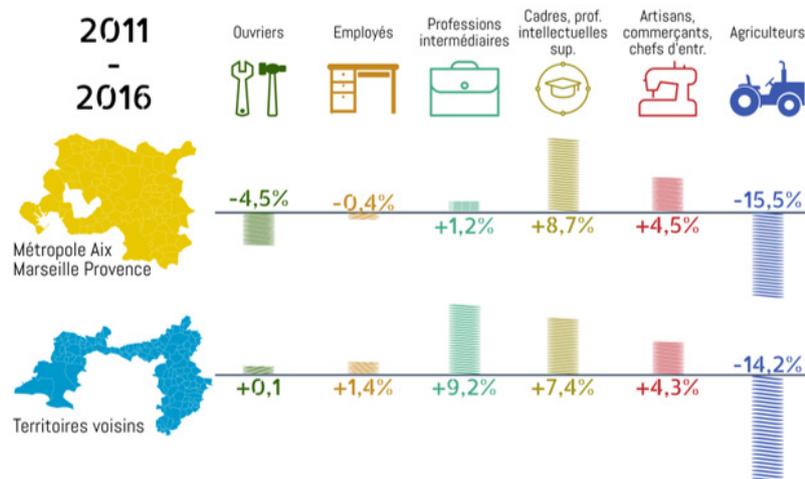
- Tout d'abord, les "classes moyennes" (professions intermédiaires) ont fortement progressé dans les territoires voisins (+9% contre +1% dans la métropole).
- Les employés et les ouvriers sont également plus nombreux dans les territoires voisins mais de façon moins marquée. En revanche leur nombre diminue dans la métropole. De façon générale, le

nombre d'ouvriers diminue partout (à l'exception des communes voisines qui gagnent +4,6% d'ouvriers).

- A contrario, la proportion de cadres augmente plus vite dans la métropole (c'est moins vrai à Marseille), là où les marchés immobiliers sont plus « tendus » et sélectifs.

Ces tendances se retrouvent nationalement, liées à la progression des emplois qualifiés de cadres dans toutes les fonctions de l'économie et au déclin de l'industrie.

L'ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES GROUPES SOCIOPROFESSIONNELS



	Marseille	Aix	Pôles urbains métropolitains	Autres communes métropolitaines	Pôles urbains voisins	Autres communes voisines
Agriculteurs	-31,1%	-2,6%	-6,4%	-17,2%	-16,8%	-13,4%
Artisans, Comm., Chefs entr.	6,3%	15,7%	-1,6%	3,2%	-0,7%	6,5%
Cadres, Prof. intel. sup.	5,7%	9,0%	9,3%	12,9%	5,3%	8,4%
Prof. intermédiaires	-0,9%	-1,4%	-0,9%	6,4%	7,4%	10,1%
Employés	-1,7%	-1,2%	-1,2%	3,1%	-5,5%	5,7%
Ouvriers	-7,2%	-8,7%	-2,1%	-1,2%	-6,5%	4,6%

3

STRUCTURES FAMILIALES ET DISPARITÉS SOCIALES

UNE SOCIOLOGIE EN PLEINE MUTATION

> LES CONSTATS <

LES ÉCARTS DE REVENUS SONT PLUS MARQUÉS DANS LA MÉTROPOLE

Afin de mieux comprendre les équilibres et déséquilibres économiques à l'échelle du territoire d'analyse, la question du niveau de vie et des écarts entre "les plus riches" et "les plus pauvres" s'impose. De façon générale, les revenus des habitants de la métropole se situent au-dessus de la moyenne nationale (1 720€/mois par unité de consommation contre 1 660€ en France). En revanche, le fait marquant est la **forte disparité que l'on observe entre les 10%**

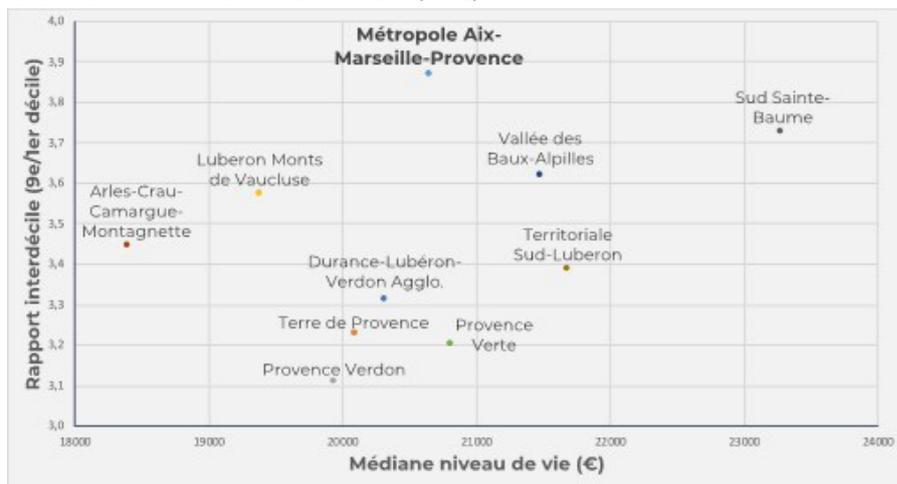
les plus riches et les 10% les plus pauvres (écarts de 1 à 3 en France, de 1 à 4 dans la métropole Aix-Marseille-Provence). Ces écarts importants sont particulièrement prégnants dans les grandes villes. Si des différences de revenus existent entre les intercommunalités à l'étude, les territoires voisins sont tous moins « inégalitaires » que la métropole.

Rapport interdécile des revenus :
Il s'agit de la mesure de l'écart entre les 10% les plus riches et les 10% les plus pauvres. Les rapports interdéciles des revenus sont donc utilisés pour mettre en évidence les disparités de richesse entre les individus. Plus il est élevé, plus la situation est inégalitaire.

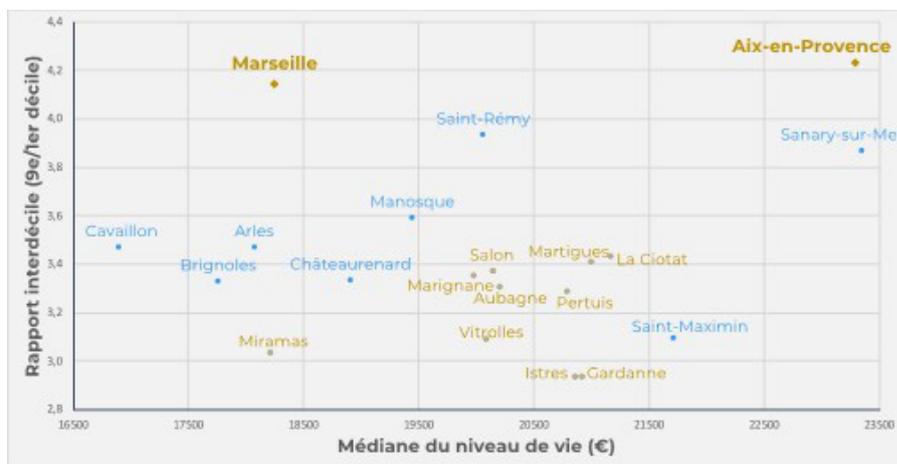
Niveau de vie :
le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Médiane :
Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffre d'affaires..., la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales. Ainsi, pour une distribution de salaires, la médiane est le salaire au-dessous duquel se situent 50 % des salaires. C'est de manière équivalente le salaire au-dessus duquel se situent 50 % des salaires.

REVENUS ET ÉCARTS DE REVENUS EN 2016 – EPCI (INSEE)



REVENUS ET ÉCARTS DE REVENUS EN 2016 – MARSEILLE, AIX, PÔLES URBAINS (INSEE)





STRUCTURES FAMILIALES ET DISPARITÉS SOCIALES

UNE SOCIOLOGIE EN PLEINE MUTATION

> LES ENJEUX <

VERS L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES FRACTURES SOCIALES ET TERRITORIALES ?

Récemment, les territoires voisins ont connu un fort renouvellement de leur population qui s'est accompagné d'une croissance importante du nombre d'actifs. Au plan social, si la croissance a été marquée pour toutes les catégories socio-professionnelles, celle-ci a été encore plus remarquable pour les classes moyennes et populaires.

Cela semble confirmer l'hypothèse d'une **forte « sélectivité » métropolitaine et d'un report des catégories intermédiaires sur la périphérie**. Ces dynamiques pourraient s'accompagner, dans les prochaines années, d'une tendance à la diffusion de la précarité. Comme le démontre Anne Lambert¹ depuis de nombreuses années, « les prix de l'immobilier poussent les employés et les ouvriers vers les zones périurbaines, et cet éloignement a un coût social ». Au-delà de la paupérisation de certaines cités, l'émergence d'une « France périphérique » interroge sur la **relégation aux marges** (de plus en plus éloignées) des grandes villes. Dit autrement, le rêve pavillonnaire n'est pas toujours au rendez-vous et les déconvenues de ces familles souvent modestes peuvent être importantes : cohabitation parfois difficile, endettement qui peut peser très lourd dans le budget des ménages, difficultés plus marquées pour sortir du chômage du fait d'un éloignement des grands pôles d'emplois (notamment pour les femmes), coût élevé des transports, précarité énergétique... Au final, ces dynamiques périurbaines ont un coût social et font émerger de nouvelles formes d'exclusion.

Une récente étude de l'INSEE² semble confirmer certaines hypothèses. En effet, alors que les ménages pauvres sont particulièrement présents dans les villes-centres des grandes aires urbaines de la région, les ménages modestes sont surreprésentés dans les zones hors d'influence des pôles, notamment dans les départements alpins.

Face à ces phénomènes remis au goût du jour par l'actualité récente (crise des gilets jaunes de 2018), **comment réduire les fractures territoriales émergentes ?** Comment repenser le modèle de cohésion sociale de la métropole en remettant les centres des villes et des villages au cœur de la stratégie publique ?

Dans un autre registre, la recomposition économique des métropoles (que l'on observe dans la plupart des grandes villes) pourrait accentuer cette recomposition sociale. La spécialisation vers un emploi très qualifié offre peu de perspectives d'emplois à des populations sans qualification... Une problématique qui devra être prise en compte dans la stratégie de développement économique. **Quelle place pour les emplois peu qualifiés, pour les « oubliés de la croissance » dans les politiques métropolitaines ?**

¹ Lauréate de la Fondation pour les Sciences Sociales et sociologue à l'INED - Cahier culture et idées du Monde, samedi 13 décembre 2014, Les mirages des politiques de l'habitat.

² INSEE ANALYSE PACA, N°83, février 2020 : « Les ménages modestes plus présents hors des grandes aires urbaines ».



DYNAMIQUES DES MARCHÉS DE L'HABITAT

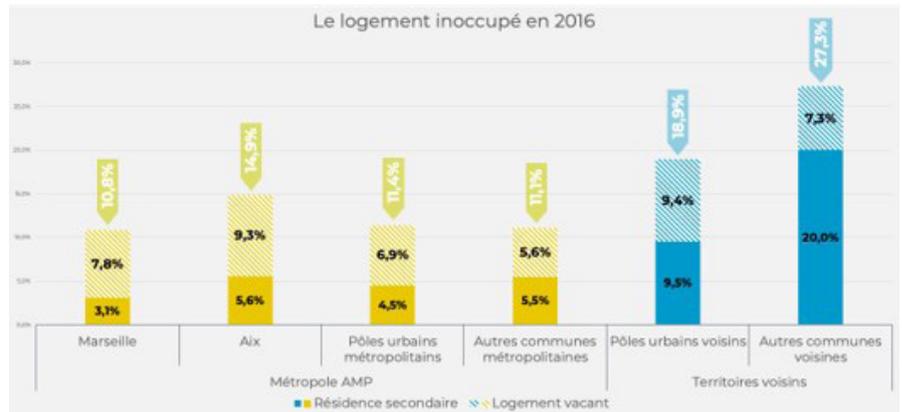
UN FACTEUR MAJEUR QUI EXPLIQUE LES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS

> LES CONSTATS <

LE PARC DE LOGEMENTS INOCCUPÉS EST TRÈS IMPORTANT DANS LES COMMUNES VOISINES

Le logement inoccupé ou parc de logements « vides » désigne la somme des logements vacants et des résidences secondaires. Il s'agit dans les deux cas de logements qui échappent à la demande des résidents.

En 2016, la part de logements inoccupés est élevée dans les territoires voisins, notamment dans les communes voisines (27,3%) du fait de la part importante de résidences secondaires (20%). Dans la métropole, cette proportion est relativement élevée à Aix (15%) du fait notamment de la vacance.



2016	Résidence secondaires	Logements vacants	Logement inoccupé
Métropole AMP	4,2%	7,2%	11,4%
Territoires Voisins	16,4%	8%	24,4%

Logement vacant : logement qui n'est occupé ni à titre principal (en permanence par un ménage), ni à titre secondaire. Il existe différents types de logements vacants : de rotation (entre deux habitants), de dévalorisation (insuffisance de la demande), de transformation (travaux, successions, opérations commerciales ou urbaines...) et rarement, de rétention (laisser délibérément vide). Si les situations sont très variées, il s'agit de logements vides, au moins temporairement.

Résidence secondaire : logement occupé de façon intermittente par un ménage disposant d'une résidence principale. Ce parc progresse du fait de la construction neuve d'une part et des changements d'affectation d'anciennes résidences principales d'autre part.



DYNAMIQUES DES MARCHÉS DE L'HABITAT

UN FACTEUR MAJEUR QUI EXPLIQUE LES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS

> LES CONSTATS <

LE PARC DE LOGEMENTS INOCCUPÉS PROGRESSE PARTICULIÈREMENT À AIX ET MARSEILLE

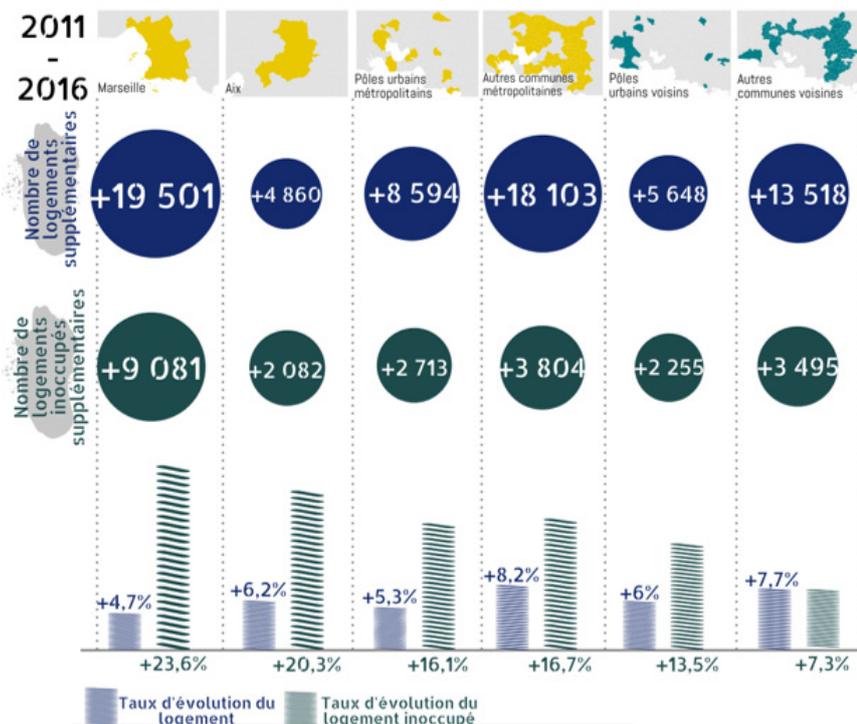
Entre 2011 et 2016, le nombre de logements « vides » progresse à un rythme soutenu (+23 430 logements), notamment dans la métropole (+20%) et plus particulièrement à Marseille (+24%, soit +9 000 logements) et à Aix (+20%).

2011-2016	Métropole AMP	Territoires voisins
Logements suppl.	51 060	19 170
Logements inoccupés suppl.	17 680	5 750
Taux d'évolution logement	5,8%	7,1%
Taux d'évolution logement inoccupé	20%	8,9%

La problématique de la vacance est difficile à réguler. Quel pourrait être l'impact de la mise en place d'outils coercitifs (type Opérations de Restauration Immobilière (ORI), taxe sur les logements vacants) mais aussi d'incitations, d'aides aux travaux, de suivis locatifs sur cette problématique.

Les résidences secondaires quant à elles sont occupées par des résidents « temporaires ». Si leur présence peut contribuer à revitaliser les villages en panne d'attractivité, la situation est différente dans les zones métropolitaines où les marchés de l'habitat sont tendus (conflits d'usage entre fonction résidentielle et touristique / phénomène Airbnb).

L'ÉVOLUTION COMPARÉE DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS INOCCUPÉS



Source : Insee, recensement de la population 2016



DYNAMIQUES DES MARCHÉS DE L'HABITAT

UN FACTEUR MAJEUR QUI EXPLIQUE LES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS

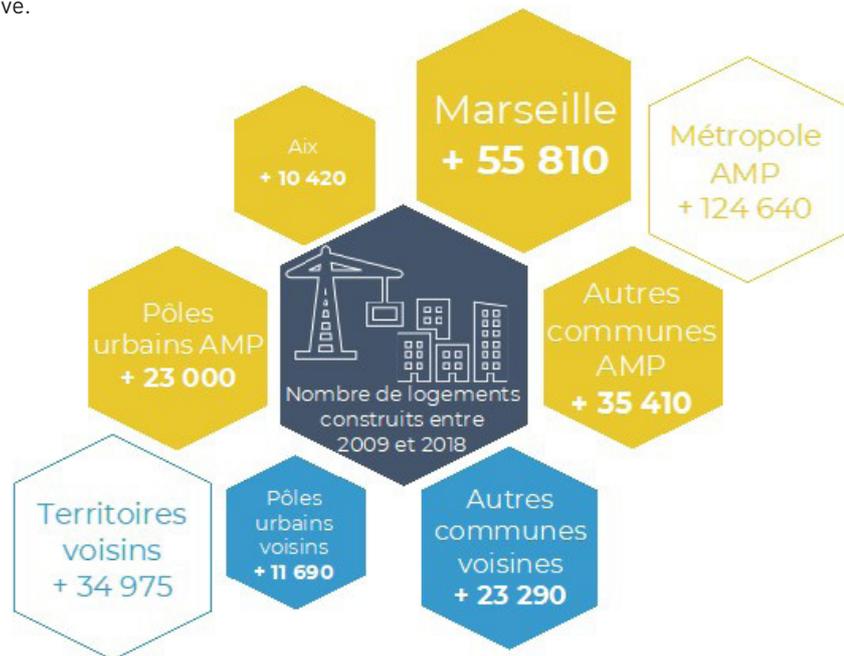
> LES CONSTATS <

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE RESTE FORTE DANS LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Entre 2009 et 2018, ce sont près de 160 000 nouveaux logements qui ont été autorisés sur l'ensemble du territoire d'étude. L'analyse du taux de construction entre 2009 et 2018 (nombre moyen de logements autorisés chaque année pour 1 000 logements existants) montre une dynamique de la construction neuve partout élevée (entre 12 et 15 logements autorisés chaque année pour 1 000 logements existants). Si l'intensité de la construction neuve est relativement forte quels que soient les territoires analysés, les « effets démographiques » sont très différents. Dit autrement, le simple fait de construire n'est pas synonyme de croissance démographique.

La question de l'accès au logement pour tous n'est donc pas uniquement un problème quantitatif.

Par ailleurs, le lien entre croissance démographique et typologie des logements autorisés est manifeste. En effet, les territoires voisins, qui sont les plus attractifs, sont aussi ceux qui proposent le plus de maisons individuelles (61%) dans la construction neuve.



Pour 1 000 logements existants, ce sont près de 15 logements qui sont construits chaque année dans les autres communes de la métropole

TAUX DE CONSTRUCTION ANNUEL MOYEN POUR 1 000 LOGEMENTS (BASE 2016)

Marseille	Aix	Pôles urbains métropolitains	Autres communes métropolitaines	Pôles urbains voisins	Autres communes voisines
12,72	12,54	13,46	14,83	11,71	12,37



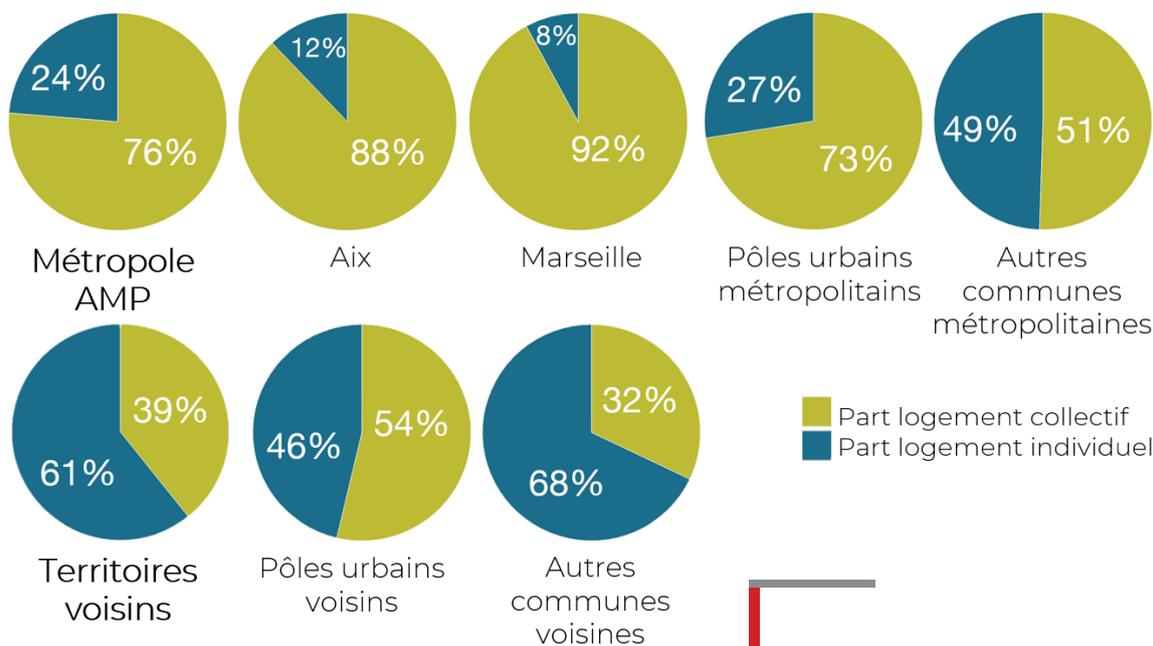
DYNAMIQUES DES MARCHÉS DE L'HABITAT

UN FACTEUR MAJEUR QUI EXPLIQUE LES MOUVEMENTS RÉSIDENTIELS

> LES ENJEUX <

COMMENT ARTICULER LES POLITIQUES DE DÉVELOPPEMENT, DE PLANIFICATION ET DE L'HABITAT À L'ÉCHELLE DU GRAND TERRITOIRE ?

TYPE DE LOGEMENTS AUTORISÉS ENTRE 2009 ET 2018



Dans les territoires voisins, 61% des logements autorisés sont des logements individuels. Dans la métropole, cette proportion est inversée (76% de collectif).

L'enjeu de l'articulation des politiques à l'échelle du grand territoire est aujourd'hui fondamentale, notamment en termes d'habitat, de gestion des déplacements et de stratégie économique. Cela pourrait notamment être envisagé par l'affirmation **d'une démarche « inter-SCOT »**, dans une logique d'inter-territorialité.

En effet, les territoires de proximité, par l'offre foncière massive qu'ils proposent, alimentent le modèle périurbain. Tant que cette offre massive en logement individuel (accessible et correspondant à la demande) existera, l'écosystème métropolitain ne pourra que

difficilement s'auto-réguler.

La démarche « d'inter-SCOT » pourrait tenter de répondre à plusieurs questions :

Comment mieux **articuler les politiques résidentielles et économiques** entre les territoires périurbains et les cœurs métropolitains ?

Comment promouvoir de **nouveaux modèles urbains** dans les zones urbaines les plus denses ? Quelle alternative crédible à la maison individuelle ?

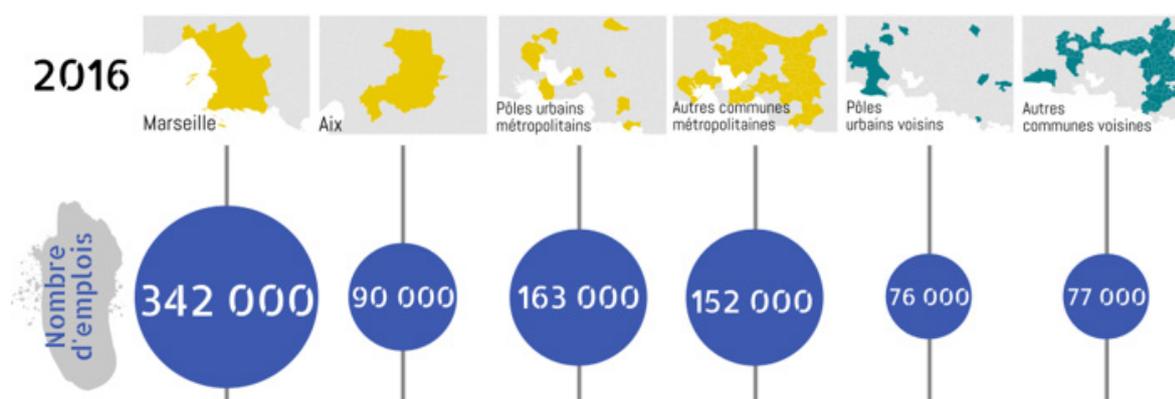
5

RAYONNEMENT ET DÉPENDANCES ÉCONOMIQUES

UNE ANALYSE DES LIENS ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS

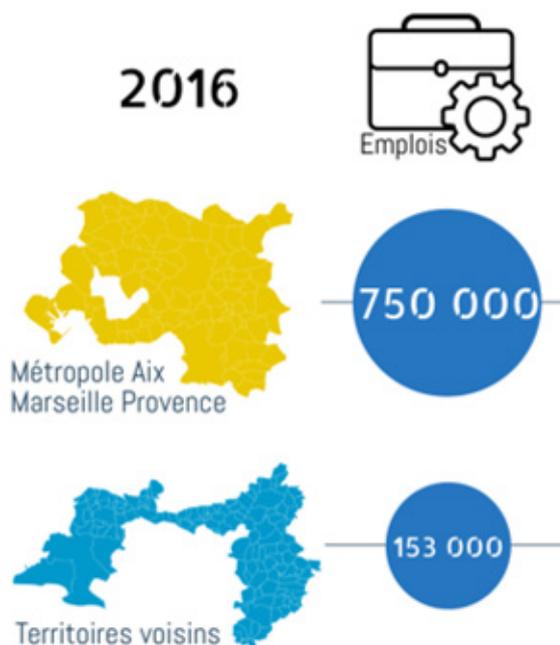
> LES CONSTATS <

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE



L'analyse de la géographie économique à l'échelle du grand territoire met tout d'abord en évidence une **forte concentration des emplois dans les zones urbaines denses**. Si cela est caractéristique des espaces métropolitains, cela est d'autant plus prégnant localement. A ce titre, sur les 900 000 emplois à l'échelle du territoire d'étude, plus de 80% sont dans la métropole Aix-Marseille-Provence, plus particulièrement dans les grandes villes (Aix et Marseille) et les pôles urbains de la métropole. Toutes ces villes concentrent deux emplois sur trois pour seulement un habitant sur deux du grand territoire. A noter toutefois que le rayonnement économique de Marseille est, pour une ville de ce rang, assez faible (seulement 40 emplois pour 100 habitants).

Récemment, et toujours à cette échelle large, la croissance démographique a été nettement plus marquée que la croissance de l'emploi (+61 000 habitants, +16 000 emplois). Cela est vrai pour la métropole et d'autant plus pour les territoires voisins qui semblent se développer sur un modèle essentiellement résidentiel.



5

RAYONNEMENT ET DÉPENDANCES ÉCONOMIQUES

UNE ANALYSE DES LIENS ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS

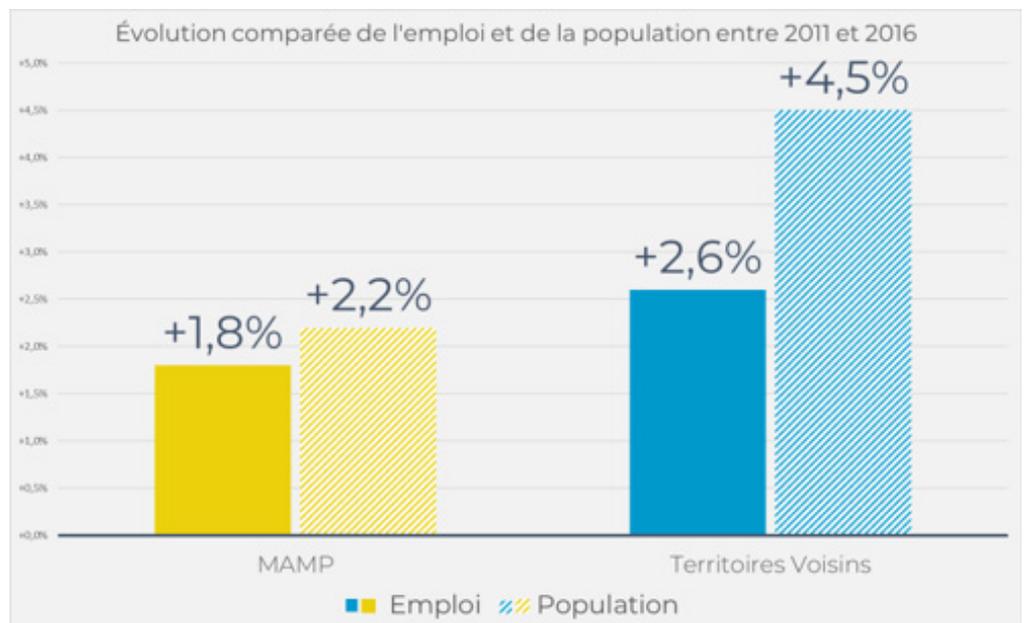
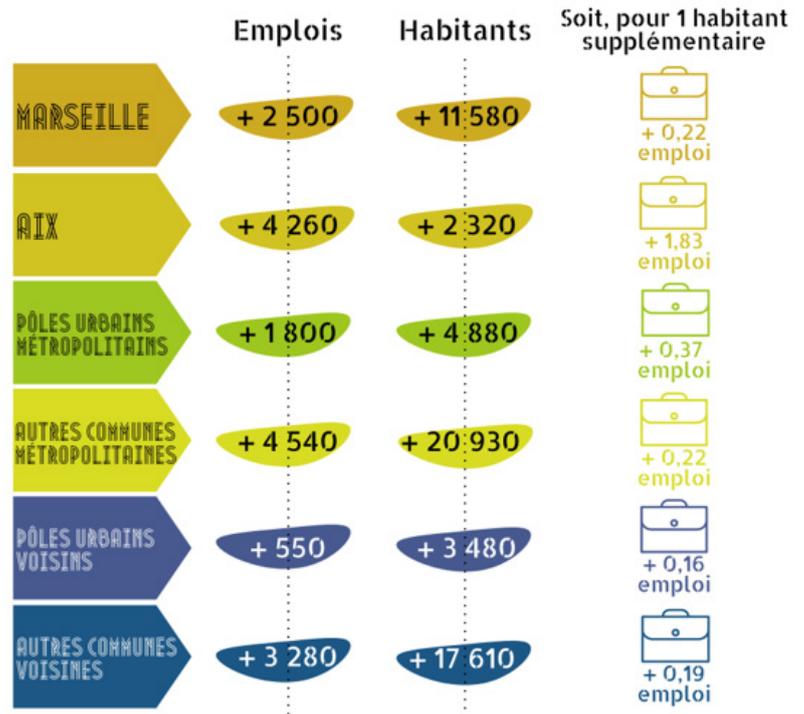
De fortes différences apparaissent lorsqu'on analyse ces dynamiques à une échelle plus fine :

Aix, les autres communes métropolitaines ainsi que les autres communes voisines ont les taux de croissance de l'emploi les plus forts. Ces trois catégories de communes qui ne représentent qu'un emploi sur trois aujourd'hui ont polarisé 80% de la croissance.

A contrario, Marseille ainsi que les pôles urbains voisins sont en situation de quasi stagnation économique.

Pour Aix, cette situation s'explique par le fort développement du pôle d'activités qui a induit un développement économique (+3,6%) en déconnexion avec la croissance démographique (+1,7%). Pour les autres communes au profil périurbain, leur fort développement économique est à mettre en relation avec leur vitalité démographique (arrivée de nouveaux habitants qui stimulent les activités résidentielles) mais aussi dans certains cas avec un développement de l'emploi productif.

ENTRE 2011 ET 2016



5

RAYONNEMENT ET DÉPENDANCES ÉCONOMIQUES

UNE ANALYSE DES LIENS ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS

> LES CONSTATS <

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

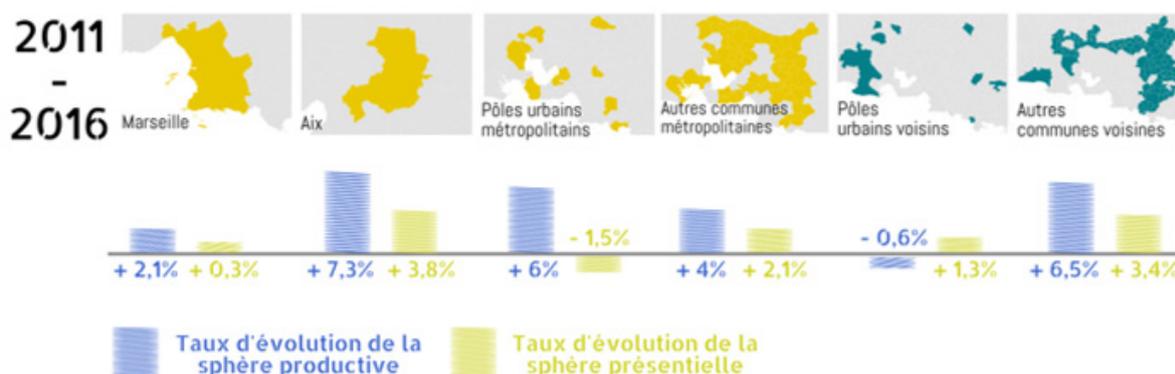
Alors que la sphère présentielle représente environ 70% des emplois dans la métropole et les territoires voisins, les évolutions sont plus contrastées.

Entre 2011 et 2016, Aix, les pôles urbains métropolitains ainsi que les autres communes voisines ont les plus forts taux de croissance de la sphère productive.

LA RÉPARTITION DES SPHÈRES ÉCONOMIQUES

2016	Sphère productive	Sphère présentielle
Métropole AMP	31,9%	68,1%
Marseille	24,9%	75,1%
Aix	34,0%	66,0%
Pôles urbains métropolitains	36,8%	63,2%
Autres communes métropolitaines	41,2%	58,8%
Territoires Voisins	31,3%	68,7%
Pôles urbains voisins	29,0%	71,0%
Autres communes voisines	33,5%	66,5%

L'ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES SPHÈRES ÉCONOMIQUES



Sphères économiques : La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

5

RAYONNEMENT ET DÉPENDANCES ÉCONOMIQUES

UNE ANALYSE DES LIENS ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS

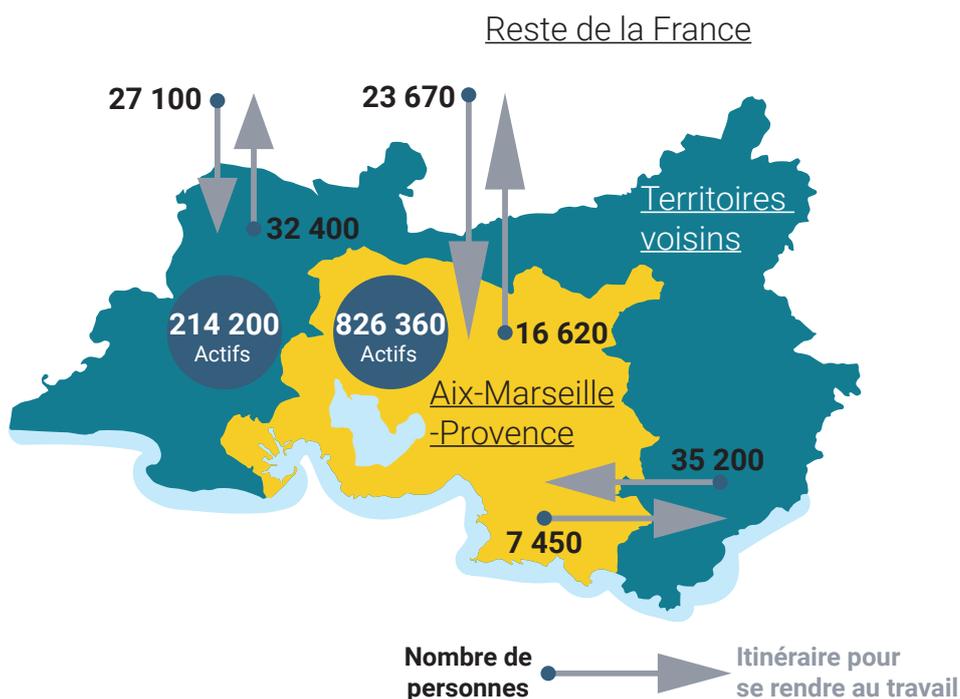
> LES CONSTATS <

UNE GRANDE DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES VOISINS

Dans un contexte d'extension des dynamiques périurbaines et malgré des taux de croissance économiques non négligeables, **les territoires voisins se caractérisent par leur faible indépendance économique.** A titre d'illustration, le ratio emplois/actifs occupés y est très faible (0,83, soit 182 000 actifs pour seulement 152 000 emplois). Dans la métropole, ce ratio est de 1,07. Dans le même ordre d'idée, 98% des actifs résident et travaillent dans la métropole (soit 682 600 personnes). Cette proportion n'est que de 64%

(soit 116 400 actifs) dans les territoires voisins. Quotidiennement, ce sont donc **plus de 35 000 personnes qui viennent travailler dans la métropole en provenance de ces communes.** Ces actifs travaillent en grande majorité dans les grandes villes et zones d'activités métropolitaines situées entre Aix et Marseille. Cette « dépendance économique » des territoires voisins s'observe aussi avec les grandes agglomérations proches (Nîmes, Avignon, Toulon...).

FLUX DE MOBILITÉ ALTERNANTE EN 2016



Les mobilités alternantes/pendulaires : la mobilité pendulaire désigne les navettes quotidiennes domicile-travail. Elle concerne une grande partie de la population active de tous les pays développés ou en développement. L'usage du pluriel permet d'insister sur la grande variété des modes de transports, des distances, et des durées de ces mobilités pendulaires.

Source : Insee, recensement de la population 2016

5

RAYONNEMENT ET DÉPENDANCES ÉCONOMIQUES

UNE ANALYSE DES LIENS ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS

> LES CONSTATS <

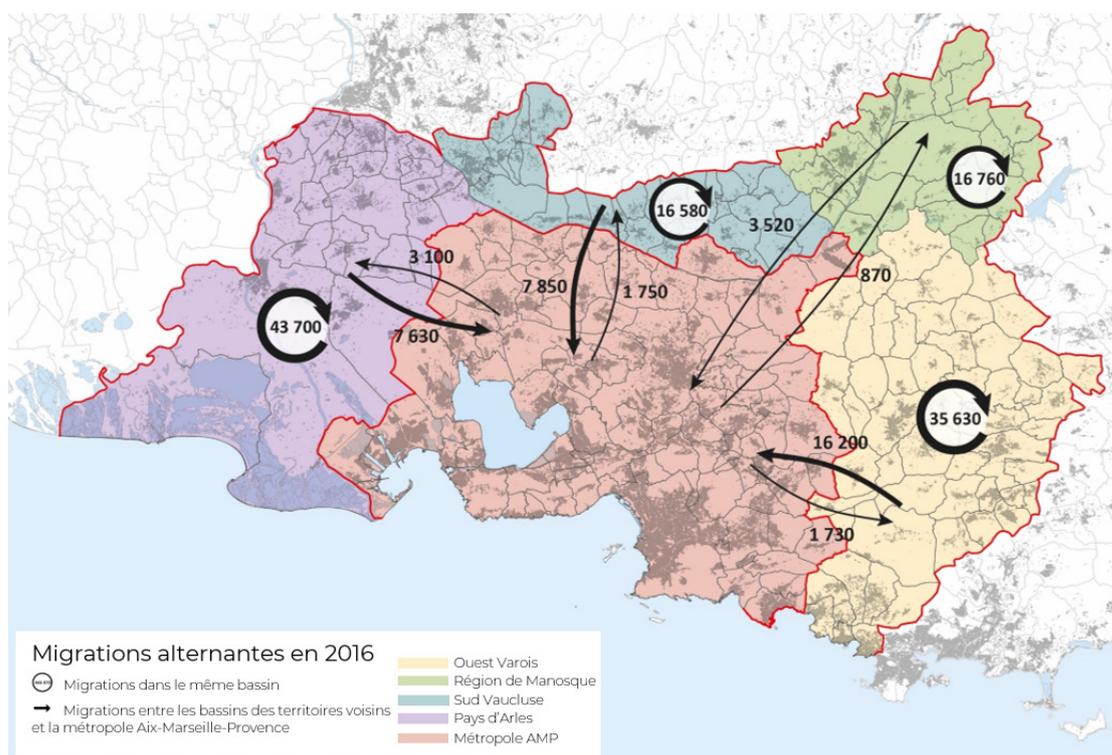
UN NIVEAU DE DÉPENDANCE / INTERDÉPENDANCE ÉCONOMIQUE DIFFÉRENT SELON LES TERRITOIRES

Le niveau de dépendance à l'économie métropolitaine diffère selon les bassins de vie. **Elle est particulièrement marquée dans l'ouest varois et le sud Vaucluse.** Près d'un quart des actifs de ces territoires travaillent dans la métropole.

La région de Manosque fonctionne sur un mode plus endogène. 74% des actifs qui y résident y travaillent (le ratio emplois / actifs occupés est quasiment équilibré) et seulement 16% des actifs travaillent dans la métropole. Également, le pays d'Arles fonctionne dans une moindre mesure sur ce modèle.

FLUX DE MOBILITÉ ALTERNANTE GROUPE D'INTERCOMMUNALITÉS EN 2016

2016	Nombre actifs occupés	Nombre emplois	Part des actifs travaillant dans AMP
Pays d'Arles	63 550	58 930	12%
Sud Vaucluse	30 720	25 850	26%
Région de Manosque	22 540	22 915	16%
Ouest Varois	66 000	44 280	25%
Ensemble territoires voisins	182 800	151 970	19%



Source : Insee, recensement de la population 2016



RAYONNEMENT ET DÉPENDANCES ÉCONOMIQUES

UNE ANALYSE DES LIENS ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS

> LES CONSTATS <

UN NIVEAU DE DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE QUI SE RENFORCE

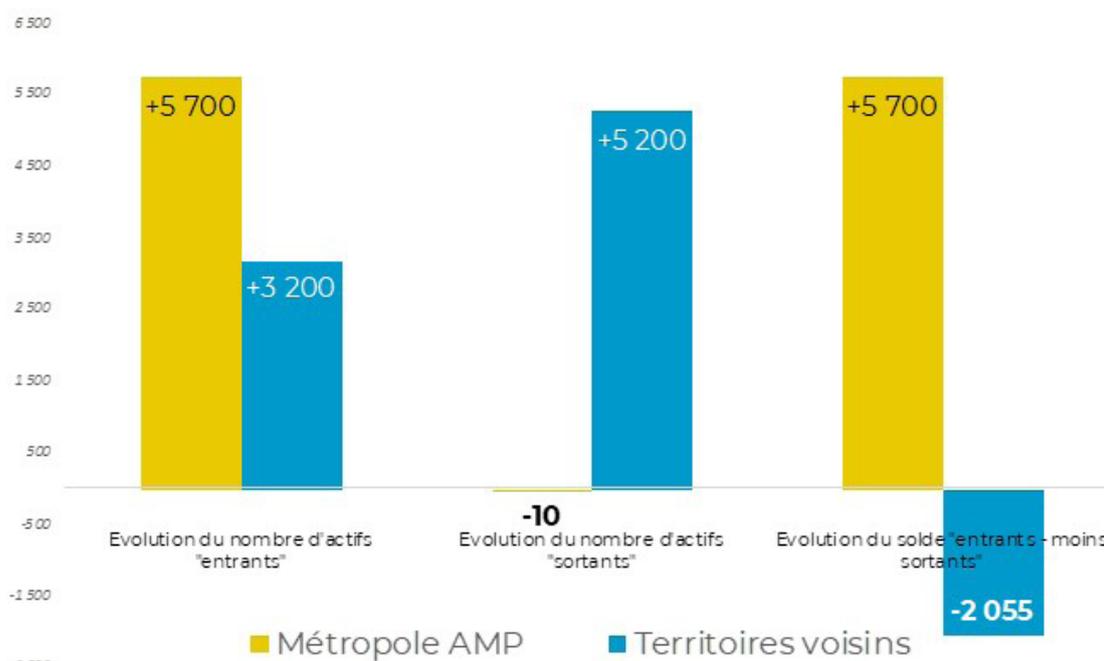
Conséquence directe d'un mode de développement très résidentiel, **la dépendance économique des territoires limitrophes s'est sensiblement renforcée.**

Entre 2011 et 2016, le nombre d'actifs qui résident dans les territoires voisins et qui travaillent à l'extérieur (les actifs « sortants ») a très fortement progressé (+5 200). 90% de ces actifs viennent travailler dans la métropole, ce qui n'est pas sans poser des problèmes

de congestion des réseaux routiers et autoroutiers considérables.

Cela concerne particulièrement toute la zone dense située entre les rives de l'étang de Berre, Aix-en-Provence et Marseille, secteur à très fort rayonnement économique qui concentre une grande part des emplois et des entreprises de la métropole.

L'ÉVOLUTION DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ENTRE 2011 ET 2016





RAYONNEMENT ET DÉPENDANCES ÉCONOMIQUES

UNE ANALYSE DES LIENS ENTRE DÉMOGRAPHIE ET EMPLOIS

> LES ENJEUX <

VERS DE NOUVEAUX ÉQUILIBRES TERRITORIAUX ... RAPPROCHER LES ACTIFS DES EMPLOIS OU LES EMPLOIS DES ACTIFS ?

Récemment, le renforcement de la polarisation économique s'est accompagné d'un desserrement résidentiel de plus en plus marqué. Cette déconnexion questionne **la stratégie de développement métropolitain**. Dans cette optique, doit-on favoriser la tendance à la concentration économique dans les cœurs de métropole en l'accompagnant d'un développement résidentiel, ou a contrario, doit-on rechercher de nouveaux secteurs de développement économique dans des espaces périphériques dotés de fortes aménités résidentielles ?

D'ores et déjà, l'apport d'actifs et de familles dans les territoires du périurbain génère de la croissance économique « résidentielle ». Aussi, comment **repenser les équilibres économiques** entre la métropole et les territoires voisins en favorisant dans ces derniers de véritables polarités urbaines ? Dit autrement, **les villes moyennes et centres-bourgs du périurbain ne pourraient-ils pas constituer de nouveaux relais de développement dans l'armature régionale ?** Vers l'émergence de «**systèmes productivo-résidentiels**» (SPR) à l'échelle inter-territoriale ? Ces systèmes qui prendraient appui sur des centralités « historiques » pourraient ainsi structurer leurs bassins de vie qui se développeraient de façon relativement autonome (en associant emplois, services, équipements...). Il s'agit bien, dans ce schéma, de réduire les disparités d'accès aux services et aux emplois.

Enfin, **quel rôle peut jouer le numérique dans le développement de ces territoires** (offre très haut débit, tiers-lieux et espaces de co-working, développement du télétravail...)?

Dans ce schéma, la restructuration de la métropole (notamment dans sa partie la plus dense) pourrait s'accompagner d'un nouvel investissement public (transports collectifs, grands équipements, infrastructures, pôles de recherche...).



FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

Après avoir analysé les dynamiques socio-démographiques et économiques sous un angle thématique (démographie, logement, structures familiales et économie), nous avons privilégié dans cette partie une approche territoriale et géographique.

La partie "focus territoriaux" permet de mieux appréhender les caractéristiques de ces territoires et leurs modes de développement récents. Il s'agit aussi d'observer leurs niveaux d'ambition au travers d'une analyse de leurs projets de territoire (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme...).

La présentation de certains grands projets structurants permet également de comprendre plus en détails les

atouts et leviers de développement de ces territoires pour les prochaines années.

Ce focus permet d'approfondir la compréhension des dynamiques à l'œuvre au sein des territoires voisins mais également entre ces territoires et la métropole Aix-Marseille-Provence.

Les neuf intercommunalités voisines de la métropole étudiées dans ce cahier ont été rassemblées en quatre groupes : la région de Manosque, l'Ouest Varois, le Sud Vaucluse et le Pays d'Arles.

LA MÉTROPOLE ET LES TERRITOIRES VOISINS, DES MODES DE DÉVELOPPEMENT EN PLEINE ÉVOLUTION

Métropole Aix Marseille Provence

2006-2011

2011-2016

+33 350



Habitants

+39 700

+29 630



Résidences principales

+33 380

+13 030



Logements secondaires et vacants

+17 680

+28 080



Emplois

+11 590

6

FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

SUD VAUCLUSE

2006-2011 2011-2016



RÉGION DE MANOSQUE

2006-2011 2011-2016



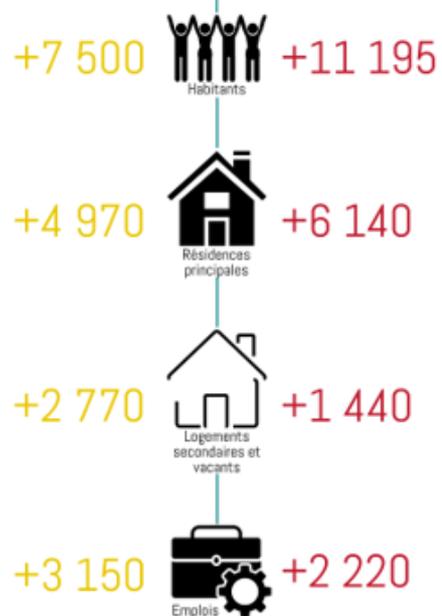
PAYS D'ARLES

2006-2011 2011-2016



OUEST VAROIS

2006-2011 2011-2016





FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

LA RÉGION DE MANOSQUE – DURANCE LUBERON VERDON

CHIFFRES-CLEFS

- 65 100 habitants – 77 hab/km²
- Solde migratoire avec la métropole : +106 habitants
- 22 900 emplois – 27 emplois/km² – 0,63 emplois pour un actif
- La part des actifs qui résident et travaillent dans l'intercommunalité est 75% contre 15% des actifs travaillant dans la métropole.

Contrairement aux autres territoires voisins, la région de Manosque a vu sa croissance démographique fortement réduire récemment.

Ce territoire entretient aussi moins de relations avec la métropole. Il subit moins les effets de débordement résidentiel et son mode de développement économique est plus endogène.

MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ET TENDANCES RÉCENTES

- **Un rayonnement économique notable et un développement endogène (Activités liées à Cadarache/ITER, autres zones d'activités...)**

75% des habitants travaillent dans le bassin (migrations domicile-travail 2016), et une grande partie dans la commune voisine de Saint-Paul-lez-Durance (AMP).

DLVA, un moteur économique pour le département des Alpes de Haute Provence.

Deux grands pôles urbains, Manosque et Gréoux.

Une vocation touristique marquée (deux Parcs Naturels Régionaux, 35 000 « curistes » chaque année à Gréoux)

- **Un marché de l'habitat attractif à vocation périurbaine**

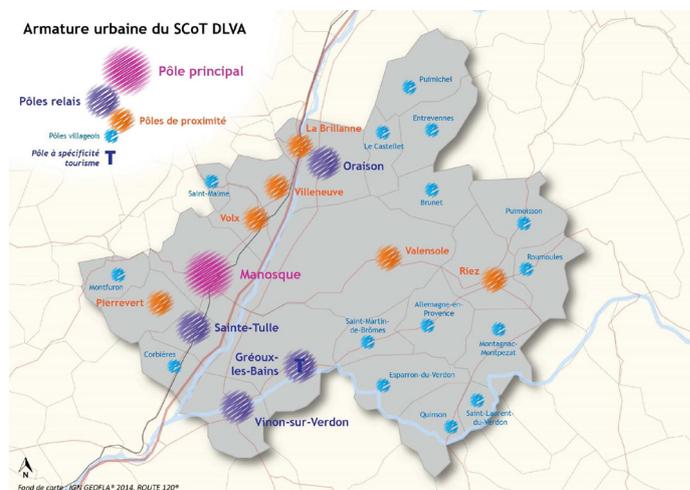
Un solde migratoire positif, une forte attractivité auprès des familles.

Une faible offre en transports en commun, quasi-exclusivement tournée vers Aix et Marseille (RER / LER...).

Un phénomène de desserrement depuis la métropole et en interne (de Manosque vers le reste des communes).

- **Un marché qui semble montrer un ralentissement**

Par rapport à la période 2006-2011, à rythme constant de construction, la croissance démographique se réduit sensiblement (-70%).





FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) affiche un objectif de +8 600 logements à l'horizon 2035. Cela représente environ 500 logements par an, soit un niveau proche de l'évolution du parc total de logements observée entre 2011 et 2016.

Un objectif global minimum de 30% des nouveaux logements à construire dans les espaces potentiels de densification urbaine (SCOT).

Objectif démographique: Le SCOT souhaite réserver une proportion significative de l'offre en nouvelle résidence principale au logement aidé de manière à pouvoir maintenir, sur le territoire, les ménages les moins aisés, et notamment les jeunes actifs.

GRANDS PROJETS

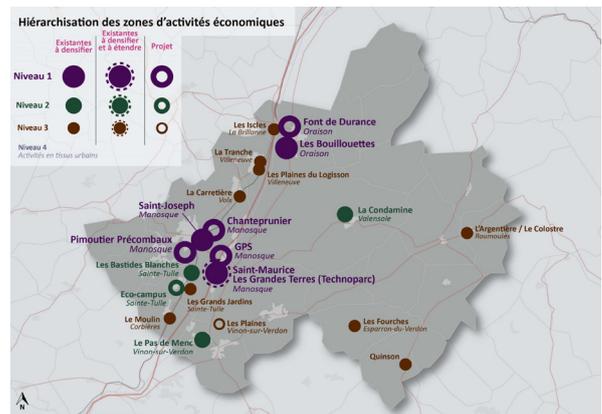
La ZAC Chanteprunier : 1 500 logements à venir sur 83 hectares à Manosque pour satisfaire les besoins liés à l'implantation du centre de recherche ITER, ainsi que ceux des habitants de l'agglomération de Manosque.

HYGREEN, un grand projet économique et de recherche porteur de développement et de connexions fortes avec la métropole. L'objectif est de produire et stocker de l'hydrogène vert en grande quantité.

Un objectif de « **densité** » affiché :
Entre 15 et 40 logements / ha dans
les nouvelles opérations

HYGREEN est un grand projet
de développement potentiel-
lement porteur de collabora-
tions en matière de recherche
et développement (R&D) avec la
métropole.

Typologies de communes	Densité de logements à l'hectare
Pôle principal	35
Pôle relais	28
Pôle de proximité	22
Pôle villageois	15





FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

QUEST VAROIS - PROVENCE VERDON, PROVENCE VERTE, SUD SAINTE BAUME

CHIFFRES-CLEFS

- 178 000 habitants – 91 hab/km²
- Solde migratoire avec la métropole : +1 226 habitants
- 44 300 emplois – 23 emplois/km² - 0,43 emplois pour un actif
- La part des actifs qui résident et travaillent dans l'intercommunalité est de 55% contre 25% travaillant dans la métropole

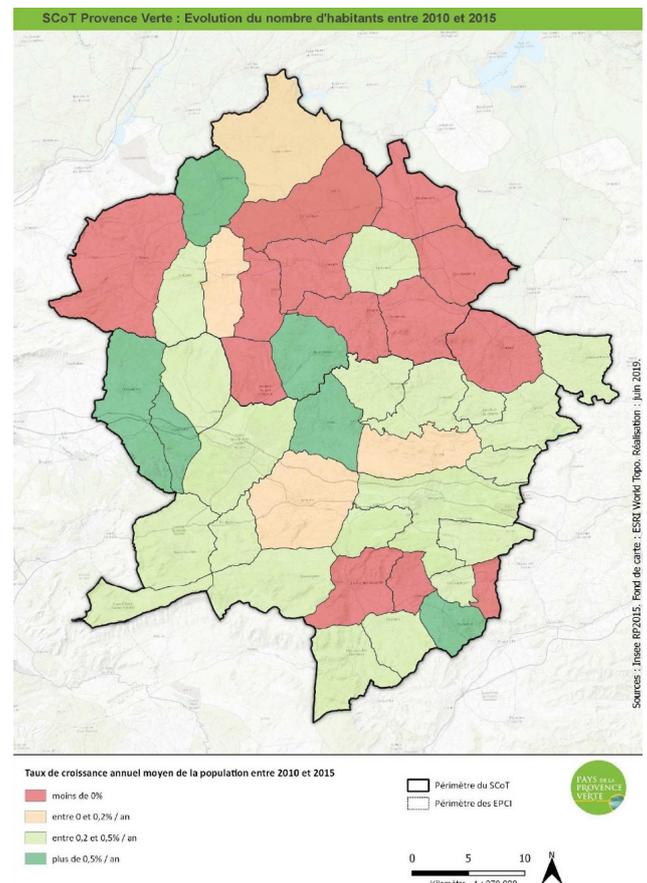
L'Ouest varois est le bassin de vie qui connaît le plus fort dynamisme démographique. C'est aussi là que les interconnexions résidentielles avec la métropole sont les plus marquées. Récemment, plus de 3 000 métropolitains sont venus y habiter, majoritairement dans du pavillonnaire.

C'est aussi un territoire très dépendant au plan économique (seulement un actif sur deux qui y habite et travaille). De nombreux actifs travaillent dans la métropole Aix-Marseille Provence mais aussi dans l'aire toulonnaise.

MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ET TENDANCES RÉCENTES

Schéma de cohérence territoriale Provence Verte et Provence Verdon:

- Des espaces naturels omniprésents (75% du territoire de Provence Verte et Provence Verdon en 2014)
- Le moteur résidentiel, déterminant de la croissance de Provence Verte
- Un taux de croissance annuel moyen de la population fort (+1,5% entre 2010-2015) mais inégal
- Plus 1/3 des actifs occupés ont un emploi en dehors du territoire



6

FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume annonce +310 logements par an

Schéma de Cohérence Territoriale de la Provence Verte:
 - +20 000 habitants entre 2020 et 2040
 - +13 200 logements en résidence principale dont 70% au sein de l'enveloppe urbaine constituée
 - consommation d'espace contenue à 47ha/an, dont 600ha à vocation résidentielle, équipements, infrastructure

Typologies de communes	Entités géographiques	Densité de logements à l'hectare
Villes-centres	Brignoles & St Maximin	40
Communes relais	Barjols, Carcès, Garéoult, Rians et Rocbaron	25
Bourgs mitoyens des villes-centre	Camps-la-Source, La Celle, Le Val, Pourrières, Tourves	20
Autres bourgs		10

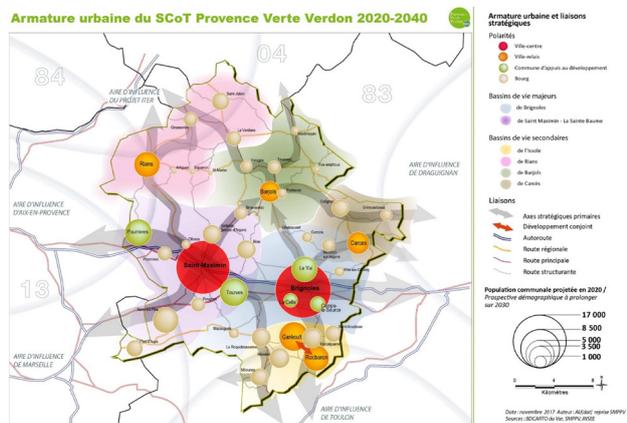
GRANDS PROJETS

150 hectares dévolus à l'implantation de sites de production d'énergie renouvelable pour atteindre les objectifs de production fixés en complémentarité des installations sur les bâtiments.

350 hectares prévus dans le SCOT pour l'extension des ZAE.

**« ETABLIR UN PLAFOND DÉMOGRAPHIQUE À L'HORIZON 2040 »
 (SCOT PROVENCE VERTE)**

Malgré des objectifs ambitieux de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et de revitalisation des centres, la dynamique périurbaine devrait continuer à être marquée dans les prochaines années. L'enjeu du rééquilibrage économique se pose particulièrement dans ce bassin de vie.





FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

SUD VAUCLUSE - SUD LUBERON, MONTS DE VAUCLUSE

CHIFFRES-CLEFS

- 79 100 habitants – 110 hab/km²
- Solde migratoire avec la métropole : +400 habitants
- 25 850 emplois – 36 emplois/km² – 0,54 emplois pour un actif

MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ET TENDANCES RÉCENTES

- Luberon Monts de Vaucluse
Récemment, une légère baisse de la croissance démographique et un développement marqué des résidences secondaires (+8,6% VS +1,8% de croissance démographique entre 2007 et 2012).
- Sud-Luberon
Récemment, une forte augmentation de la demande en logement; 94% des résidences principales sont des logements individuels avec beaucoup d'habitat diffus.

Le Sud Vaucluse entretient des relations notables avec la métropole du fait notamment de la ville de Pertuis qui est « historiquement » la ville-centre du Sud Luberon.

Son rythme de croissance démographique n'est pas négligeable même s'il n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire.

Son appartenance au Parc Naturel Régional du Luberon (pour partie) lui confère une vocation touristique qui explique la part relativement importante des résidences secondaires et des prix de l'immobilier parfois élevés



6

FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Luberon Monts de Vaucluse :

+323 logements par an à l'horizon 2035

Diminuer de 42% la consommation foncière annuelle et réduire de 65% l'empreinte foncière moyenne par nouvel habitant

Densification : passer de 25% à 35% d'urbanisation à partir des dents creuses

Remobiliser les logements vacants et les centres-villes

Sud-Luberon :

+178 logements par an à l'horizon 2025 (38 000 habitants à l'horizon 2025 soit +500 habitants par an)

Maîtriser l'étalement urbain : 140 ha d'espaces naturels ou agricoles pour l'extension de l'habitat (à l'horizon 2025)

Réduction des résidences secondaires d'environ 300 logements (à l'horizon 2025)

Réduction des logements vacants de 7% à 4% du parc total pour limiter le besoin en construction d'environ 250 logements (à l'horizon 2025)

Typologies de communes	Densité de logements à l'hectare
Pôles structurants	30
Pôles relais	30
Pôle de proximité	25
Villages	21

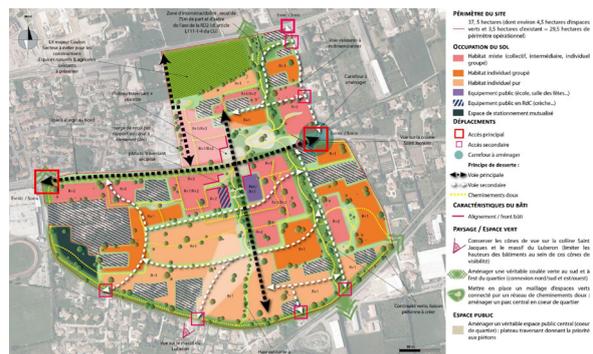
Typologies de communes	Densité de logements à l'hectare
Pôles de centralité	30-35
Communes à enjeux	24-28
Autres communes	15-23

Les projets de territoire du Sud Vaucluse affichent une certaine « densité » dans les pôles urbains structurants et une volonté de maîtriser l'étalement urbain... Cela sera-t-il suffisant pour contenir les dynamiques périurbaines ?

GRANDS PROJETS

Une **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévoit la construction de 1 050 logements à Cavailon (extension quartier Est) sur 29,5 hectares (annoncé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cavailon).

CRÉATION D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL DE 30 HECTARES À L'EST DE CAVAILON





FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

PAYS D'ARLES - TERRE DE PROVENCE, VALLÉE DES BAUX ET DES ALPILLES, ARLES - CRAU - CAMARGUE - MONTAGNETTE

CHIFFRES-CLEFS

- 171 700 habitants – 85 hab/km²
- 58 900 emplois – 29 emplois/km²
- 0,56 emplois pour un actif

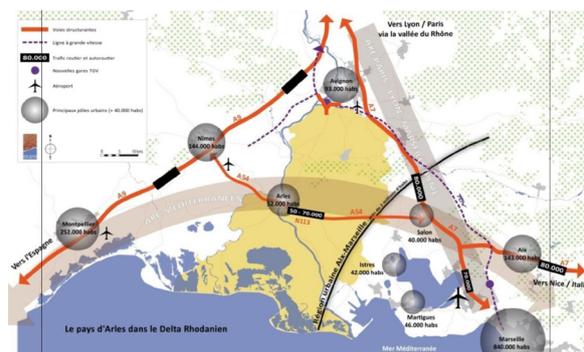
MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ET TENDANCES RÉCENTES

- Une forte identité agricole et naturelle : le pays d'Arles est constitué de 65% d'espaces naturels et agricoles et près de 30% d'espaces aquatiques et humides
- Des dynamiques démographiques différenciées : au Nord, la proximité avec Avignon et sa gare TGV favorise un dynamisme important (1%/an entre 2009 et 2014). Au centre un développement touristique et résidentiel maîtrisé (+0,3%/ an entre 2009 et 2014). Au Sud un regain de croissance (de 0,4%/ an entre 1999 et 2009 à près de 1% entre 2009 et 2016).
- La forte attractivité du bassin d'emploi de l'agglomération avignonnaise amène de nombreux actifs du Pays d'Arles à aller travailler dans le Vaucluse.
- Le territoire gagne des habitants venant de territoires situés plus à l'Est, notamment dans les Bouches-du-Rhône, et perd des habitants qui s'installent préférentiellement à l'Ouest, en particulier dans le Gard.
- Des leviers économiques à valoriser

Vaste bassin de vie de plus de 200 000 hectares, le Pays d'Arles est un territoire d'interface entre trois espaces métropolitains majeurs (Aix-Marseille, Avignon, Nîmes-Montpellier).

Fort de cette situation géographique, le territoire s'inscrit historiquement et culturellement dans une logique d'ouverture et de complémentarité, notamment économique, avec les territoires voisins.

Les dynamiques démographiques et périurbaines sont très différenciées entre la partie Nord (qui est très attractive, notamment du fait de sa proximité avec Avignon) et les pôles urbains (Arles, Châteaurenard) qui se développent moins.



UN TERRITOIRE D'INTERFACE AU CROISEMENT DE L'ARC MÉDITERRANÉEN ET DU DELTA RHODANIAN



FOCUS TERRITORIAUX

LES TERRITOIRES VOISINS, ENTRE DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DYNAMIQUES DE PROJETS

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Le développement économique au cœur des préoccupations

Croissance démographique affichée de +0,8% par an à l'horizon 2030

Consommation foncière pour le développement urbain : 380 hectares dans les enveloppes urbaines existantes et 365 hectares à l'extérieur.

Consommation foncière pour le développement économique : 70 hectares dans les enveloppes urbaines existantes et 396 hectares à l'extérieur.

Entités géographiques	Types de communes	Densité de logements à l'hectare
Rhône Crau Camargue	Ville centre (Arles) Villes structurantes Bourgs et villages	35 30 20
Val de Durance	Villes structurantes Bourgs et villages	30 25
Alpilles	Villes structurantes Bourgs et villages	25 ~ 15 / 20

GRANDS PROJETS

Des grands projets à **vocation économique** :

- Port fluvial – axe rhodanien (une démarche portée par l'Etat et reprise par le SCOT).
- Développement des Marché d'intérêt National (MIN) de Châteaurenard.
- Développement du pôle logistique de Saint-Martin-de-Crau.
- Fluidifier les circulations via la réalisation des grands projets d'infrastructures de contournement ou de déviation, notamment: le contournement autoroutier d'Arles, du Sud d'Avignon (ALEO) et du Sud d'Arles.
- Sept quartiers en Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) à Arles, Tarascon, Châteaurenard et Orgon.
- Deux quartiers au Nouveau Programme de Renouveau Urbain (NPNRU) à Arles et Tarascon.
- Arles et Tarascon, deux communes Action Cœur de Ville.

Des projets de **développement urbain** sur le territoire arlésien :

- LUMA, **la culture et le tourisme au cœur de la cité arlésienne** : « un équipement culturel digne d'une capitale, afin que cette ville devienne une destination en soi » (Maja Hoffman, L'express, 2017).
- Minimes (8ha) : dans le prolongement des anciens ateliers de la SNCF (aujourd'hui devenus la fondation LUMA) un projet de parc urbain et avec de l'habitat intermédiaire (Arles).
- PEM : pôle d'échanges multimodal, projet de quartier de gare (Arles).
- Papeteries Etienne (24ha) : projet de pôle culturel et habitat (Arles).

Le pays d'Arles est un territoire qui affiche de fortes ambitions en matière économique. Cela correspond à une volonté de réduction de la pauvreté et du chômage qui sont particulièrement prégnants.

Toutefois, comment concilier ces objectifs avec une volonté de réduction de la consommation d'espaces ?

Par ailleurs, le projet LUMA peut être l'occasion d'un développement renouvelé de la ville d'Arles.

CE QU'IL FAUT RETENIR

1 L'INTERDÉPENDANCE RÉSIDENTIELLE ENTRE LA MÉTROPOLE ET LES TERRITOIRES VOISINS EST EXTRÊMEMENT MARQUÉE

Au plan résidentiel et démographique, Aix-Marseille Provence n'est pas très attractive avec le reste de la France.

Le déficit migratoire d'AMP s'explique principalement par des départs pour les communes des territoires voisins.

En un an, près de 7 000 métropolitains sont allés habiter dans ces territoires. Le Pays d'Arles et l'Ouest Varois cumulent à eux seuls près 70% des départs de population métropolitaine. Ce mouvement semble s'accroître à l'analyse des chiffres.

2 UNE INTERDÉPENDANCE RÉSIDENTIELLE MAIS AUSSI ÉCONOMIQUE

La périurbanisation reste encore de nature résidentielle, les activités économiques ne se développent pas dans les mêmes proportions.

Au cours des cinq dernières années, les déplacements domicile-travail se sont intensifiés vers la métropole. La dépendance économique des territoires voisins reste très forte (35 000 actifs viennent quotidiennement travailler dans la métropole en provenance de ces communes).

3 UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DANS LA MÉTROPOLE NE RÉPONDANT PAS AUX BESOINS DE SES HABITANTS, LES INCITANT À S'ÉLOIGNER ?

L'accession à la propriété en maison individuelle reste un vecteur de mobilité résidentielle.

Cela est particulièrement vrai pour les familles (avec ou sans enfant) qui quittent majoritairement la métropole pour les territoires de proximité. Dans l'autre sens, la métropole attire surtout des personnes seules (étudiants, jeunes actifs...).

Cette situation s'explique en partie par la construction neuve qui ne semble pas adaptée aux besoins en termes de taille et aux attentes en termes de prix des habitants.

Dans le même temps, le parc de logements vacants et de résidences secondaires progresse fortement dans les villes de la métropole. La vacance traduit des réalités multiples et diverses : logements insalubres, logements sortis du marché résidentiel, mais aussi devenus des produits d'investissement touristique (effet Airbnb).

CE QU'IL FAUT RETENIR

4 D'IMPORTANTES MUTATIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES S'OBSERVENT AUSSI BIEN DANS LA MÉTROPOLE QUE CHEZ SES VOISINS

Vieillesse de la population, progression des familles monoparentales, des personnes seules...autant de mutations sociétales qui pourraient donner lieu à des coopérations inter-territoriales.

5 LES TERRITOIRES VOISINS NE SONT PAS TOUS CONCERNÉS DE LA MEME FAÇON PAR CES DYNAMIQUES

Le niveau d'interdépendance résidentielle et économique est très variable selon les territoires témoignant de modèles de développement très différents.

Si l'Ouest Varois se caractérise par un développement résidentiel qui le conduit à accueillir 1 200 personnes en provenance d'Aix-Marseille-Provence en 2015 (soit la moitié des habitants qui quittent le territoire métropolitain), a contrario la région de Manosque couple un marché de l'habitat attractif et un développement économique plutôt endogène (Rayonnement Cadarache/ITER, zone d'activités, tourisme), qui lui confère un modèle plus autonome.

TABLE DES SIGLES

MAMP/AMP

Métropole Aix-Marseille-Provence

SRADDET

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SCOT

Schéma de cohérence territoriale

EPCI

Établissement public de coopération intercommunale

ORI

Opérations de restaurations immobilières

ZAC

Zone d'aménagement concerté

QPV

Quartier prioritaire de la politique de la ville

NPNRU

Nouveau programme national de renouvellement urbain

DLVA

Durance Luberon Verdon Agglomération

ZAE

Zone d'activité économique



CE QUI RELIE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE AUX TERRITOIRES VOISINS

———— Cahier «dynamiques périurbaines» ————

RÉFÉRENCES

Lionel Rougé, Christophe Gay, Sylvie Landrière, Anais Lefranc-Morin, Claire Nicolas (dir.), *Réhabiliter le périurbain. Comment vivre et bouger durablement dans ces territoires ?*, Loco, Forum vies mobiles, 2013

Nicolas Chauvot, Jacques Pougard (Insee), Jean Picon (Agam), et Ludovic Verre (Aupa), « *Métropole Aix-Marseille Provence - Habiter autrement et toujours plus loin ?* », Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur N°32, mai 2016

Françoise Choay, Pierre Merlin, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 2015

Donia Essaïeh, Olivier Pégaz-Blanc (Insee), « *Les ménages "modestes" plus présents hors des grandes aires urbaines* », Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur N° 83, février 2020

Région Provence-Alpes-Côte-D'Azur, AGAM, AUPA, AUDAT, AURAV, « *Séminaire scientifique sur les dynamiques périurbaines* », connaissance du territoire, juin 2017