

LE PÉRIURBAIN AU CŒUR DE NOUVELLES DYNAMIQUES SOCIÉTALES ?

DU PÉRIURBAIN AUX PÉRIURBAINS :
TRAJECTOIRES ET RECOMPOSITIONS EN RÉGION SUD



RAPPEL DU CONTEXTE ET DE LA COMMANDE

Les agences d'urbanisme accompagnent la Région dans l'analyse et la compréhension des dynamiques à l'œuvre, qu'elles soient sociales, économiques, environnementales ou territoriales.

A ce titre, il a été proposé d'initier une démarche prospective consistant à analyser les évolutions récentes de ce vaste territoire, à comprendre les enjeux qui en découlent et plus généralement à imaginer le périurbain de demain.

Pour rappel, un important travail a été mené par les agences en 2015 * sur ce sujet. Sur la base d'une analyse multicritères, les travaux menés avaient permis de brosser un portrait précis du périurbain qui regroupe 430 communes, 1,6 million d'habitants, soit un tiers de la population régionale pour 82% de la croissance démographique.

Au-delà de ses caractéristiques communes, ce travail avait surtout révélé l'incroyable diversité des communes périurbaines et de ses différentes composantes (typologie).

* : « DYNAMIQUES PÉRIURBAINES EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR », Partenariat Région – Agences d'urbanisme, nov. 2015

QUEL PÉRIURBAIN DEMAIN ?

- Analyser les dynamiques à l'œuvre et repérer les enjeux qui en découlent
- Anticiper les changements sociétaux (signaux faibles) / ruptures possibles
- Evaluer les facteurs de risque pour le territoire dans un contexte de réchauffement climatique
- Se projeter dans l'avenir et imaginer le périurbain de demain
- Aider les décideurs locaux à élaborer une stratégie

PLUSIEURS PROFILS DE COMMUNES PÉRIURBAINES

- Une première couronne aisée de desserrement résidentiel des cadres
- Un périurbain « établi » aux indicateurs socio-économiques favorables
- Un périurbain éloigné plus modeste et fragile
- Des communes péri- rurales
- Des communes rurales

- Dix ans après les analyses menées par les agences d'urbanisme, **quelles sont les dynamiques à l'œuvre sur ce vaste territoire ?**
- **Comment a évolué le périurbain** (et ses habitants) **dans un contexte de mutations sociétales** accélérées par la crise du Covid ?
- **Dans quelle mesure l'avènement du télétravail a-t-il accéléré la périurbanisation** (ou à l'inverse, permis un retour dans les grands centres urbains) ?
- Plus généralement, **comment les grandes transitions énergétiques** (coût du carburant), **économiques** (nouveau rapport au travail), **résidentielles** (évolution des aspirations en matière d'habitat) ou **numériques** (consommation et avènement de la ville à domicile) **impactent-elles les territoires du périurbain dans son organisation, son fonctionnement et ses pratiques ?**
- Enfin, alors que certains chercheurs théorisent l'émergence d'une nation fracturée et « archipelisée », qu'en est-il dans le périurbain ? Le vote « extrême » ainsi que la crise des « gilets jaunes » sont-ils le symptôme d'un rejet du « vivre ensemble » ou sont-ils simplement le révélateur d'un mal-être social, notamment pour les classes moyennes au pouvoir d'achat en berne ?

Le périurbain, approche méthodologique et conceptuelle page 5

Les territoires du périurbain page 10

Attractivité démographique et migrations résidentielles post-covid page 15

Sociologie, cohésion sociale, classes moyennes et nouvelles fractures territoriales page 32

Modèle de développement, sobriété foncière, formes urbaines et construction neuve page 45

Conclusion : synthèse des dynamiques et typologie des territoires du périurbain page 66

Annexes..... page 83

LE PÉRIURBAIN, APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE ET CONCEPTUELLE

LE PÉRIURBAIN : DE QUOI PARLE-T-ON ?

→ Rappel de l'étude de 2015 sur les dynamiques périurbaines en Provence-Alpes-Côte d'Azur * :

Analyse des territoires périurbains de la région à travers une approche multidimensionnelle (historique, analytique, comparative).

→ **Objectifs de l'étude de 2015 :**

- Analyser la diversité de l'espace périurbain selon plusieurs critères : occupation des sols, équipements, croissance démographique, structure par âge, composition socio-économique et flux migratoires ;
- Permettre de mieux cerner les enjeux des politiques publiques pour accompagner les acteurs locaux et répondre aux besoins des habitants.

* « Dynamiques périurbaines en Provence-Alpes-Côte d'Azur », Partenariat Région – Agences d'urbanisme, novembre 2015

Définition du périurbain

La périurbanisation désigne l'extension des zones urbaines à la périphérie des villes, transformant les espaces ruraux ou naturels en espaces urbains ou semi-urbains ;

Elle est caractérisée par une diversité d'usages du sol : habitat résidentiel, activités économiques, espaces agricoles ou naturels ;

Elle génère une dépendance accrue à l'automobile et entraîne des impacts environnementaux et socio-économiques.

QUELLE APPROCHE POUR ANALYSER LE PÉRIURBAIN ?

L'APPROCHE ANALYTIQUE, MULTIDISCIPLINAIRE ET TERRITORIALISÉE

→ Elle prend en compte la complexité et la diversité des espaces périurbains au travers d'une double approche :

- **Socio-démographique**, qui analyse les caractéristiques sociales et démographiques de la population dans un espace géographique défini. Elle vise à comprendre la structure et la dynamique de la population à travers divers indicateurs : tendances démographiques, mouvements migratoires, profils socio-économiques. Elle permet de mieux connaître les motivations des ménages à s'installer dans ces zones, leurs aspirations et leurs pratiques en matière de mobilité. L'enjeu est celui de la compréhension des pratiques socio-dynamiques qui façonnent le territoire.
- **Spatiale et territoriale**, approche qui appréhende les espaces périurbains dans leur complexité et leur diversité en intégrant les interactions entre les dimensions spatiales, économiques, sociales et environnementales. Elle s'appuie sur l'utilisation des outils de cartographie et des Systèmes d'Information Géographique (SIG) pour l'analyse géographique (étude de l'étalement urbain, dynamiques de peuplement, transformation des paysages).

Elle s'appuie également sur des critères spécifiques pour identifier les espaces périurbains (densité de population, distance aux centres urbains, flux de mobilité)

→ **Le territoire est privilégié comme clé d'entrée** pour étudier et comprendre les zones périurbaines dans leur complexité et leur diversité.

→ **Différents faisceaux d'analyse peuvent être mobilisés** : la dynamique spatiale, l'approche fonctionnelle, les interactions ville-campagne, la gouvernance et la planification, l'environnement et la durabilité, la qualité de vie et les services, l'identité et la cohésion sociale, l'approche comparative et contextuelle des dynamiques périurbaines.

L'approche analytique, multidisciplinaire et territorialisée, au travers de la lecture socio-démographique et spatiale, offre une vision à la fois humaine et géographique, en révélant les traductions spatiales et structurelles des motivations, des aspirations et des comportements des habitants des territoires périurbains.

Cette approche est donc adaptée aux attentes d'observation des dynamiques sur le périurbain régional.

L'APPROCHE CONCEPTUELLE

→ Elle met l'accent sur l'étude des concepts, des idées et des théories plutôt que sur des aspects pratiques

→ Elle fait du périurbain un objet d'étude et de réflexion, avec pour enjeu l'exploration et la compréhension de ses fondements théoriques.

L'approche conceptuelle est donc focalisée sur la théorisation et la recherche, et s'avère donc **inadaptée aux attentes 2025 d'observation des dynamiques sur le périurbain régional.**

OPTION 1 : CONSERVER LES MÊMES PÉRIMÈTRES TERRITORIAUX QU'EN 2015

→ Choix d'une approche de type méthodologique pour comprendre les pratiques socio-dynamiques sur le périurbain en observant les dynamiques socio-démographiques, fondée sur :

- L'utilisation des découpages territoriaux de 2015 pour analyser les dynamiques sociales et démographiques
- La classification du territoire en quatre catégories : zones périurbaines, aires urbaines, grandes villes, espaces ruraux

OPTION 2 : SIMPLIFICATION DES PÉRIMÈTRES DE 2015 AVEC INTÉGRATION D'UNE DIMENSION TERRITORIALE

→ Choix d'une approche de type méthodologique pour comprendre les pratiques socio-dynamiques sur le périurbain en observant les dynamiques socio-démographiques :

- Maintien du périmètre périurbain de 2015 sans modification majeure,
- Intégration de quelques ajustements pour simplifier les découpages territoriaux,
- Classification typologique simplifiée : périurbain, grands centres urbains, espaces ruraux, bande littorale,
- Intégration d'une dimension territoriale par sous-secteurs définis « à dire d'experts ».

→ **L'option 1** fait de la continuité des données et de la comparaison historique une priorité. Elle présente une rigueur méthodologique, une stabilité et une comparabilité dans le temps par le maintien des périmètres 2015 à l'identique et de la classification initiale détaillée en quatre catégories.

Elle présente une cohérence dans l'observation et l'analyse de l'évolution des thématiques. En revanche, son approche territoriale reste figée : l'absence de prise en compte des changements de périmètre ne permet ni de suivre ni d'objectiver les évolutions géographiques et temporelles des territoires.

→ **L'option 2** répond à un objectif d'analyse plus agile, intégrant des spécificités locales et une approche prospective. Elle privilégie la simplification et l'adaptabilité, par le maintien du périmètre 2015 avec des ajustements mineurs pour clarifier les découpages.

La classification est simplifiée et gagne en pertinence grâce à cette approche contextualisée pour faciliter la lecture des dynamiques territoriales. L'ajout de la bande littorale et de sous-secteurs définis « à dire d'experts » introduit également une flexibilité.

OPTION RETENUE DANS CETTE ÉTUDE

QUELQUES CLÉS DE LECTURE POUR OUVRIR LA RÉFLEXION

DE NOUVEAUX PARAMÈTRES MULTIFACTORIELS

Les dynamiques périurbaines actuelles sont le résultat d'une conjonction de facteurs évolutifs croisés susceptibles de redéfinir les équilibres territoriaux :

- **Les effets post-Covid**, qui ont induit un changement des aspirations en termes de logement,
- **Le développement du télétravail**, qui participe désormais de la redéfinition des critères de localisation résidentielle,
- **Les évolutions du marché immobilier**, qui réagissent par une hausse des prix et une augmentation de la pression foncière,
- **Les changements de comportement de mobilité**, avec l'émergence de modes actifs et l'adaptation des politiques publiques,
- **Les « temps de l'urbanisme »**, qui se traduisent notamment par un décalage entre réponses locales et enjeux nationaux,
- **Les futurs du périurbain**, qui nécessitent l'anticipation des tendances (transitions, densification).

L'avenir de ces dynamiques pourrait ainsi dépendre de la capacité à concilier :

- Les attentes immédiates des habitants (qualité de vie, formes urbaines, mobilité),
- Les impératifs de long terme (densification, transitions écologiques).

**Un périurbain
en mutation**

**Des approches
anticipatives
à envisager**

À terme, vers une approche anticipative et intégrée pour concilier attentes des habitants et enjeux du territoire ?

LES TERRITOIRES DU PÉRIURBAIN

UN ENJEU :

Comprendre les
dynamiques à l'œuvre
dans le périurbain depuis 2015

Une typologie des communes
périurbaines à simplifier et à
actualiser

Rural ou périurbain Le revers d'un découpage

Ce n'est pas un pur calcul statistique, mais bien politique, qui sous-tend la distinction en vogue entre territoires « ruraux », « périphériques » ou « périurbains ». Ce découpage correspond-il vraiment à la réalité ?



JEAN-MARC OFFNER

« **22** millions d'habitants en ruralité », répètent à l'envi les ministres de toutes obédiences. Un tiers des Français à la campagne, vraiment ? Sans pour autant adhérer à l'idée que nous serions désormais « tous urbains », il nous semblait qu'il n'y avait pas tant de monde à vivre près des champs, des vaches et des paysans, quand l'agriculture ne représente que 2 % des emplois. Effets d'un massif exode urbain post-Covid, rebond nataliste dans nos petites communes pourtant vieillissantes ? Non, une affaire de règle de calcul. Depuis 2022, l'Insee¹ a modifié ses manières de découper l'espace français, à la faveur de la diffusion de la technique Eurostat de carroyage² par densité de population.

Ce rural statistique se divise en trois sous-catégories : rural autonome (peu dense ou très peu dense), rural sous faible influence d'un pôle, rural sous forte influence d'un pôle. L'Insee qualifie les deux derniers groupes de « ruraux périurbains ». Le rural autonome compte un peu plus de 9 millions d'habitants, 14 % de la population. Les

espaces ruraux périurbains représentent pour leur part 19 % de la population, soit près de 13 millions d'habitants.

« Hold-up » statistique

Dans une période où la ruralité et sa défense deviennent un marqueur idéologique majeur, la façon de compter les troupes n'a rien d'anodine. On peut d'ailleurs décoder l'histoire récente des statistiques qualifiant les territoires comme une alternance récurrente de survalorisation de l'urbain et du rural. Dans les années 1960-1990, les zones de peuplement industriel et urbain réduisent *in fine* la part rurale de l'Hexagone à moins de 4 %. La notion d'aire urbaine est alors élaborée.

En 2010, 85 % de la population vit dans une aire urbaine. Par soustraction, la France compte donc 15 % de non urbains ! Subsiste une caractérisation du village par une taille inférieure à 2 000 habitants ; ce qui représente environ 20 % de la population.

Au nom du légitime souci de ne pas considérer le rural en négatif de l'urbain, les données de densité viennent faire ressortir les calculettes. 22 millions de « campagnards » aussi grâce à cet astucieux *hold-up* statistique

¹ Voir « Une nouvelle définition du rural pour mieux rendre compte des réalités des territoires et de leurs transformations », Insee Références, 2021.

² Technique de quadrillage utilisée en topographie.

LE PÉRIURBAIN SELON L'INSEE

Pôle =

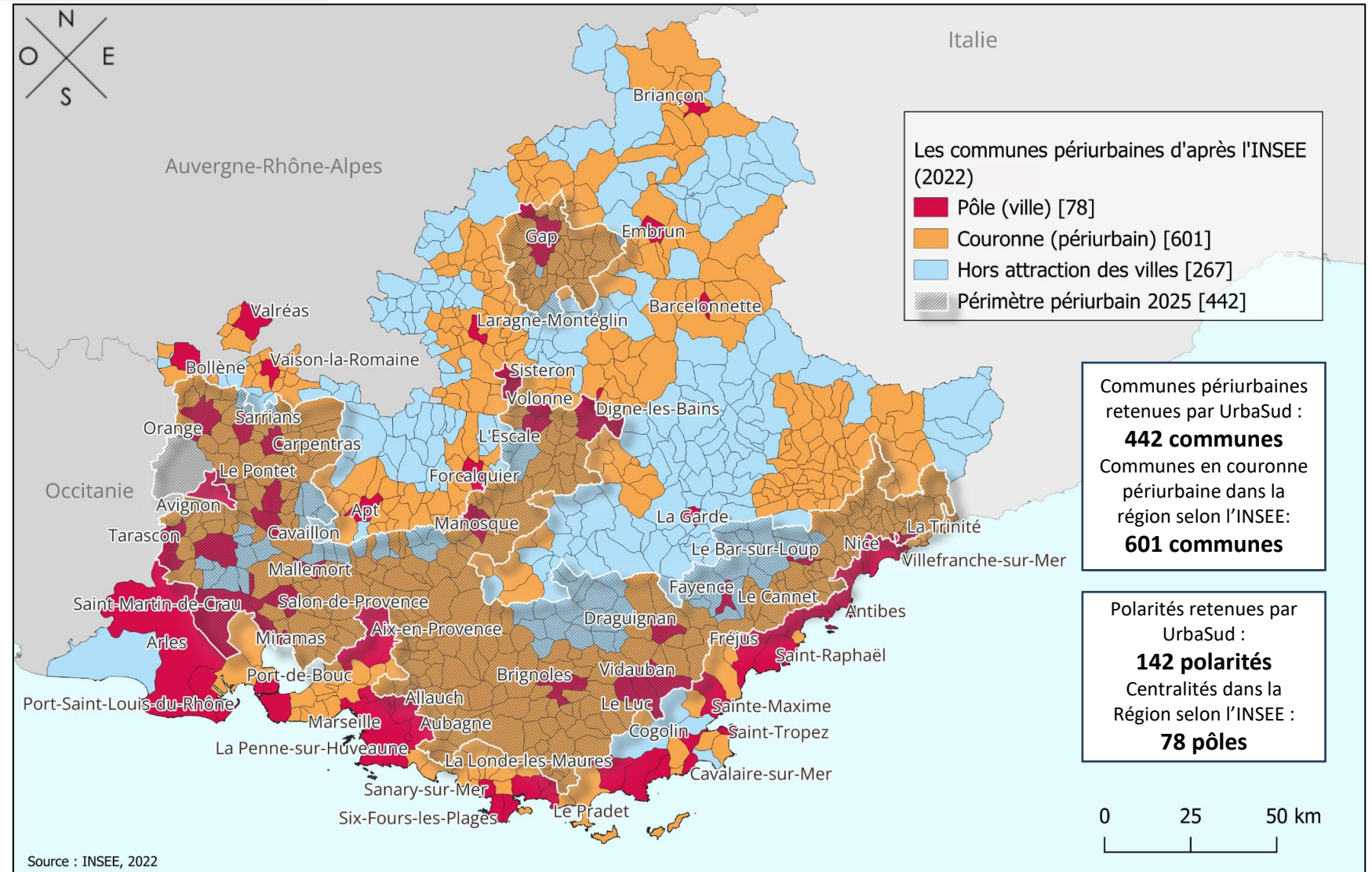
Unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus et n'appartenant pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain

Couronne (périurbain) =

communes dans lesquelles au moins 15% des actifs travaillent dans un pôle

Hors attraction des villes =

communes ne répondant à aucune des deux autres définitions

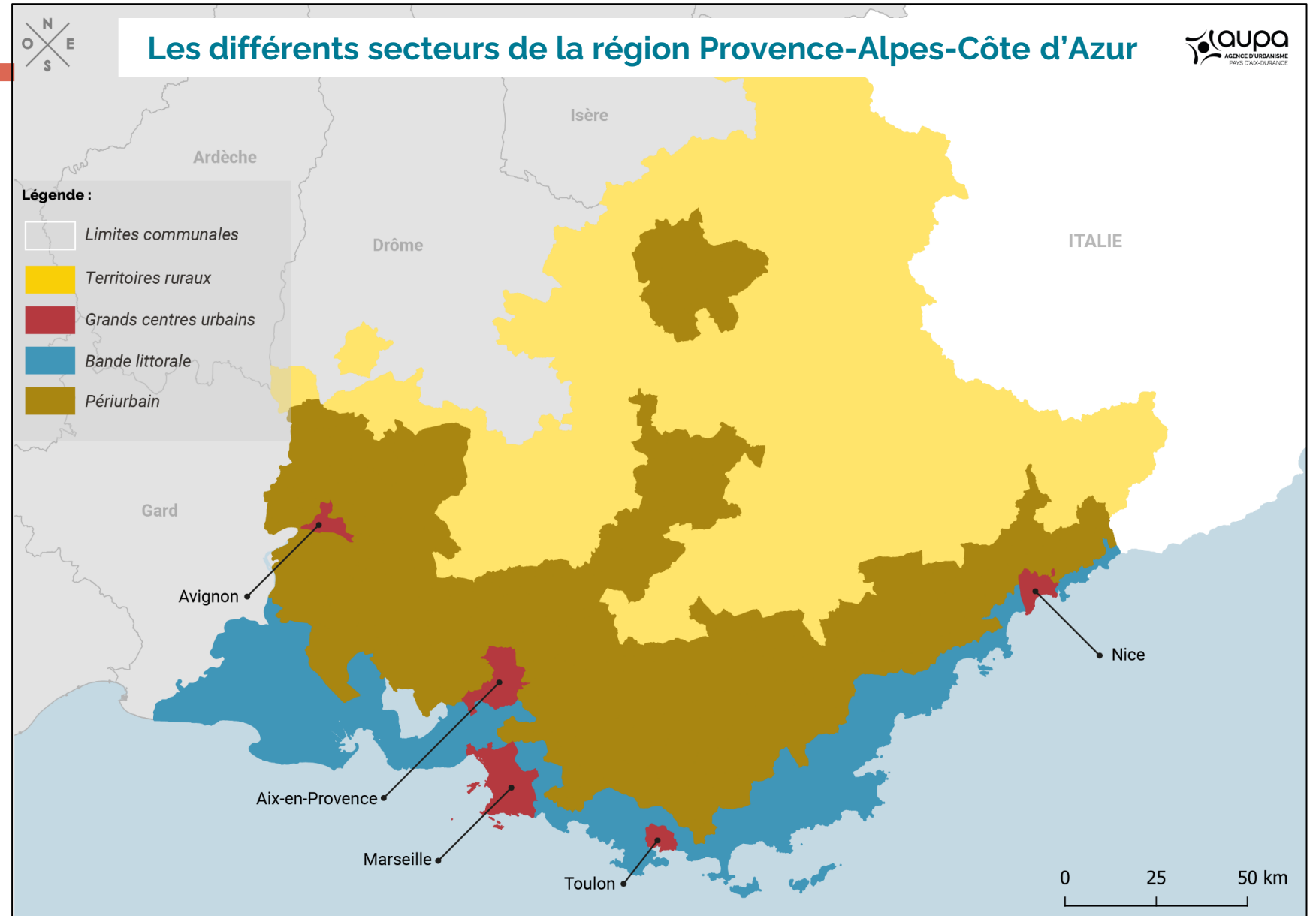


Présentation du territoire d'étude :

Cette démarche s'inscrit dans la continuité des travaux menés en 2015 sur le périurbain en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Elle distingue de façon très schématique :

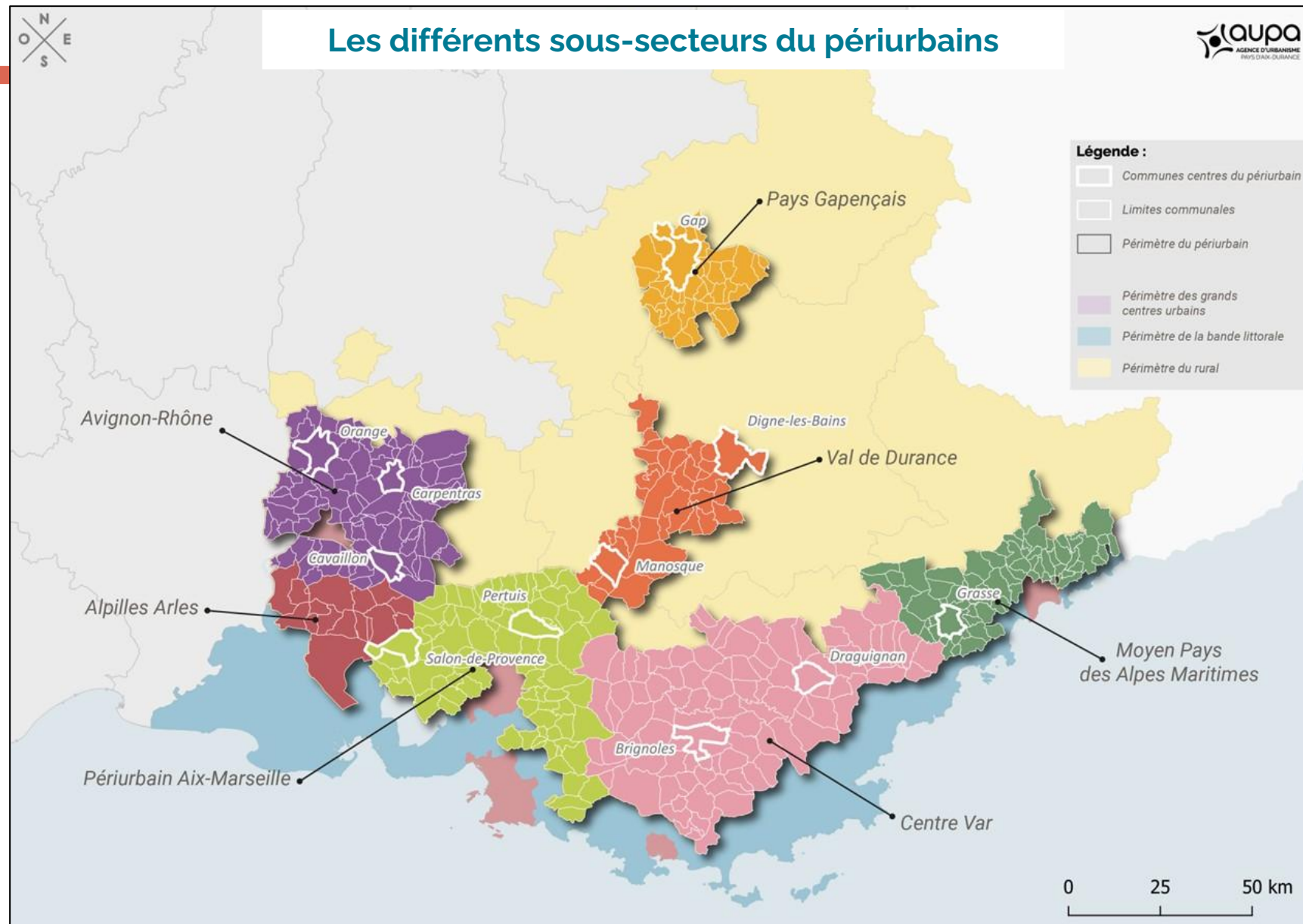
- Des grands centres urbains (Aix, Marseille, Nice, Toulon et Avignon)
- Une bande littorale densément peuplée
- Des territoires ruraux
- **Un vaste secteur périurbain qui constitue l'objet de notre étude**



Présentation du territoire d'étude :

Dans le même temps, et pour affiner notre analyse, nous avons pris le parti d'intégrer dans le périurbain une dimension territoriale.

Celle-ci s'appuie sur l'expertise du réseau UrbaSud qui travaille depuis de nombreuses années à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification.



ATTRACTIVITÉ DÉMOGRAPHIQUE ET MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES POST-COVID

- Analyse des dynamiques résidentielles post-Covid,
- Analyse des mouvements migratoires entre les grandes villes de la région et le périurbain,
- Caractérisation de l'évolution de la géographie sociale,
- Profil des acheteurs et des nouveaux habitants.

**UNE RÉFLEXION
SUR LES PARCOURS
RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES**
Un périurbain choisi ou contraint ?

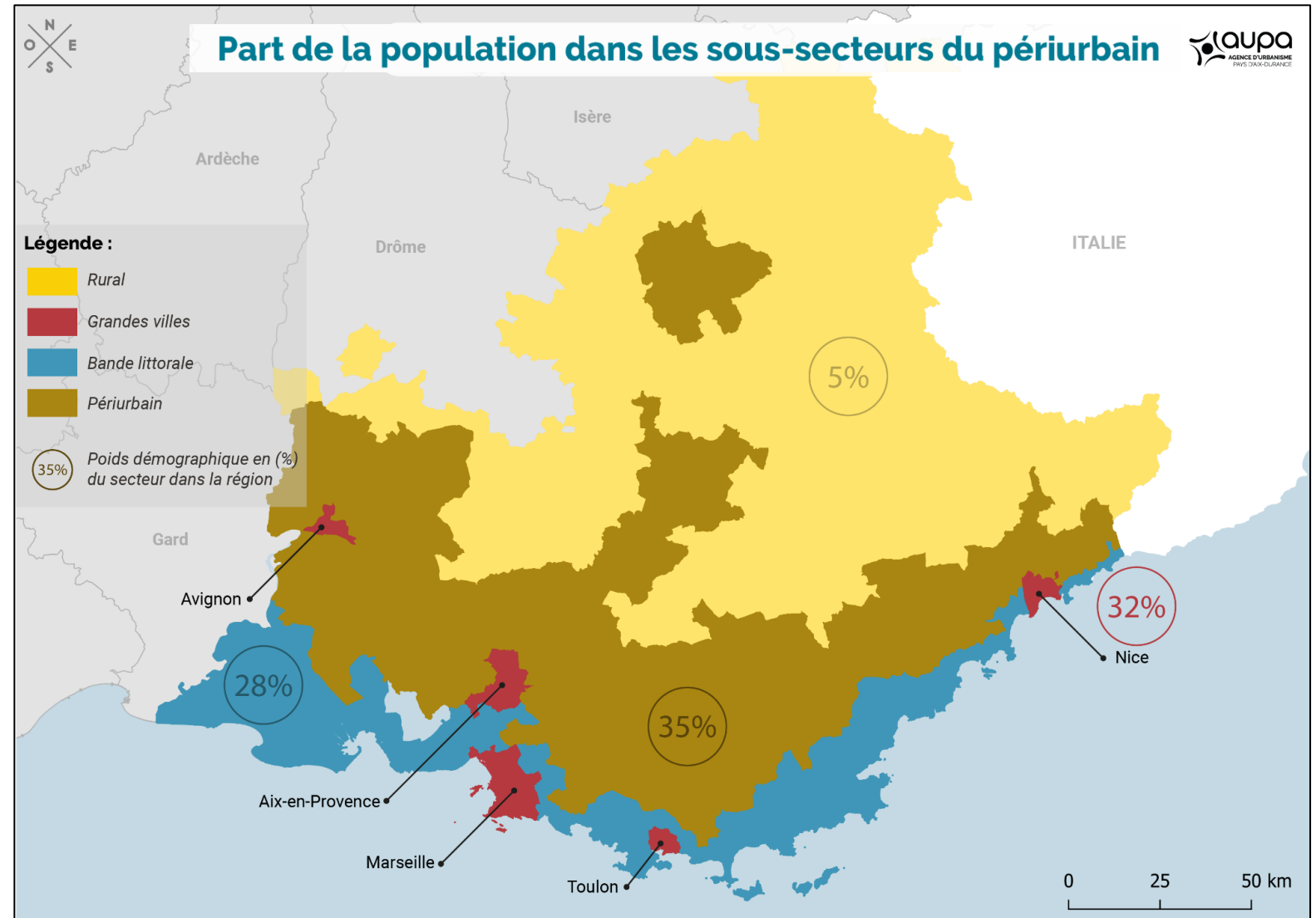
**AINSI QUE SUR LE MODÈLE DE
DÉVELOPPEMENT DU PÉRIURBAIN**
Quel lien entre croissance
démographique, construction
neuve et forme urbaine ?

RÉPARTITION DE LA POPULATION ET POIDS DU PÉRIURBAIN DANS LA RÉGION

95 % de la population se trouve sur seulement
50% du territoire, et :

- 1 habitant sur 3 vit dans les grands centres urbains,
- 1 habitant sur 3 vit dans la bande littorale,
- 1 habitant sur 3 vit dans le périurbain (37% du territoire).

Ensemble région	5 225 000
Périurbain	1 835 000
Grands centres urbains	1 651 000
Bande littorale	1 469 000
Rural	269 000



RÉPARTITION DE LA POPULATION DANS LES DIFFÉRENTS SOUS-SECTEURS DU PÉRIURBAIN

86% de la population se trouve dans
seulement **4** territoires

Ensemble périurbain 1 834 600

Avignon -Rhône 449 000

Périurbain Aix-Marseille 429 700

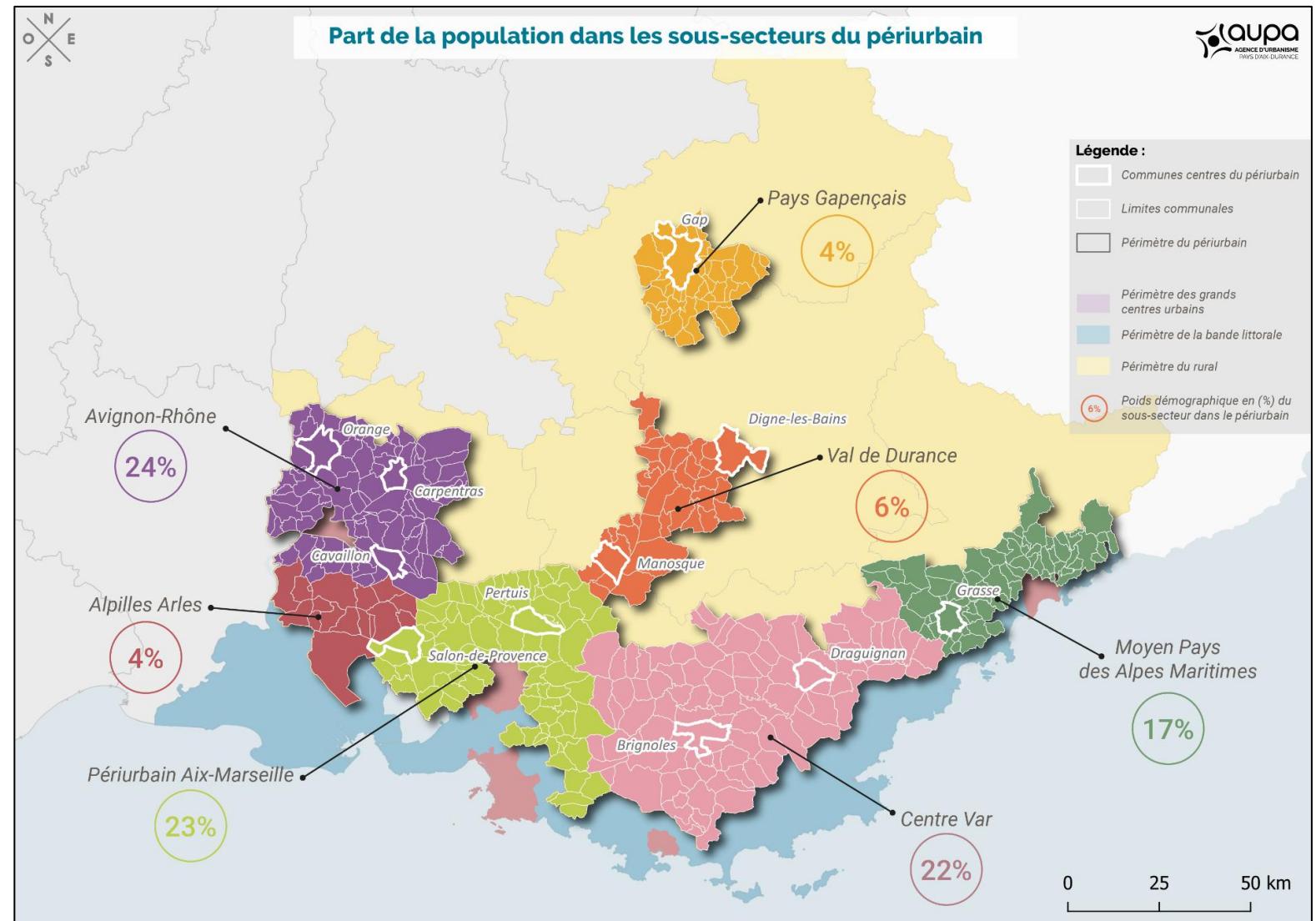
Centre Var 396 700

Moyen Pays 06 311 600

Val de Durance 107 200

Alpilles – Arles 75 700

Pays Gapençais 65 800

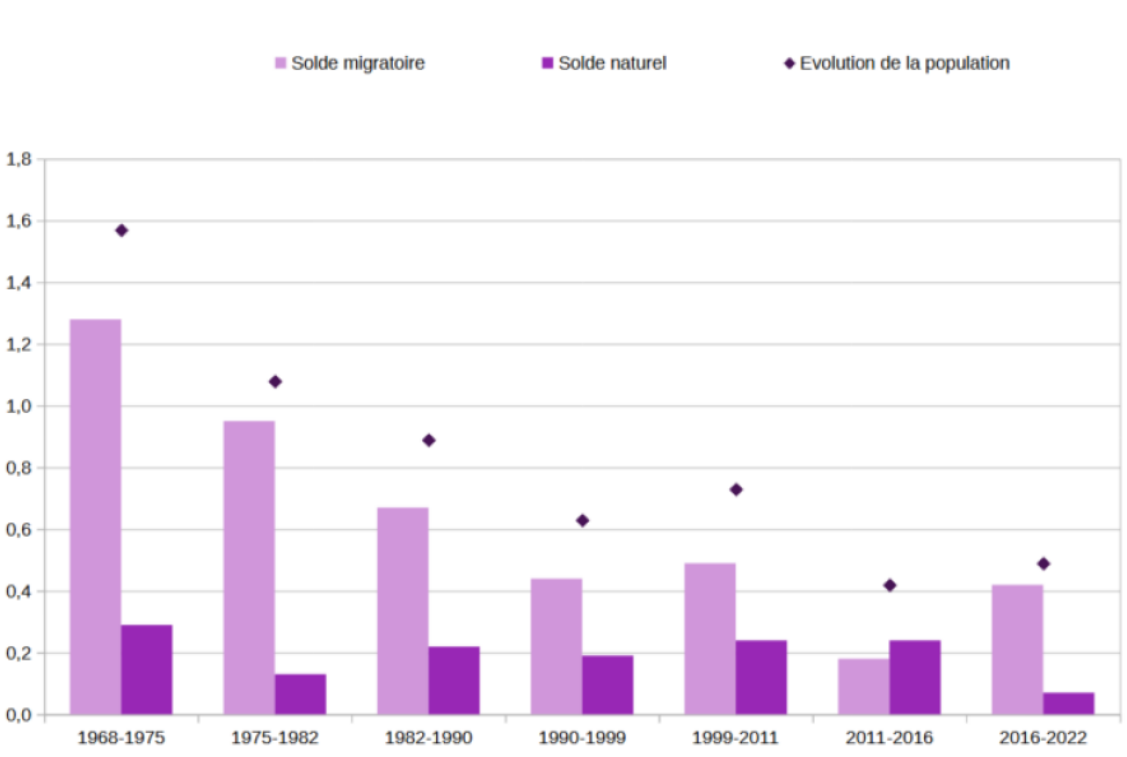


UNE RÉGION AVEC UNE DYNAMIQUE EN BAISSSE SUR LE PLAN DÉMOGRAPHIQUE

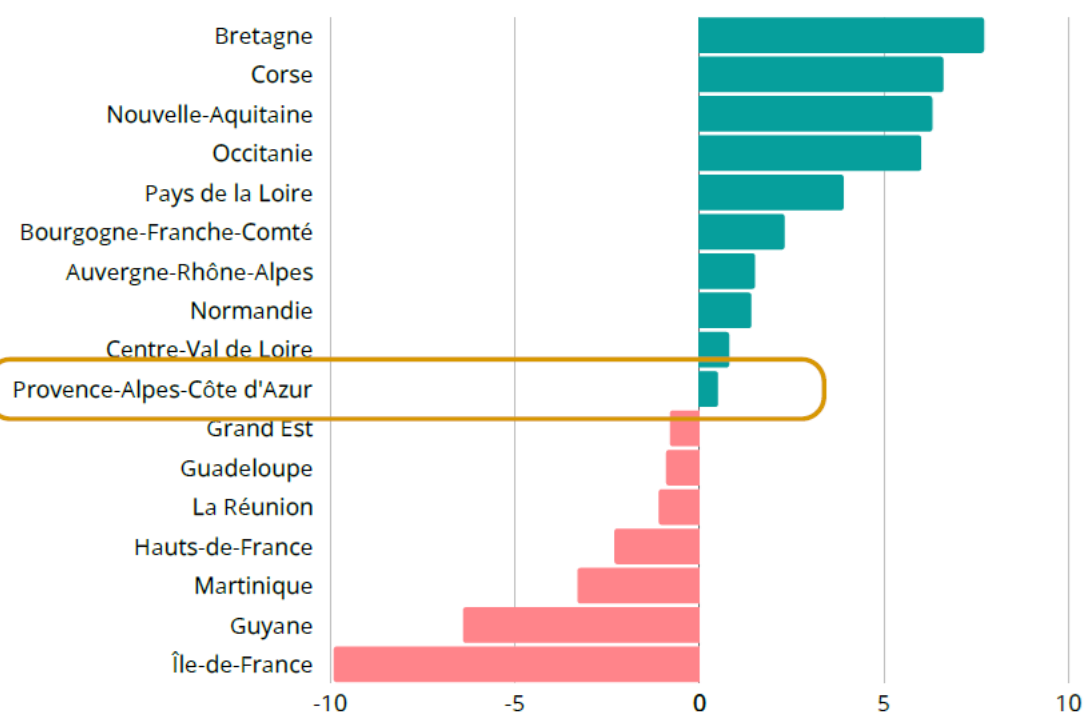
La région reste attractive (migrations résidentielles), mais beaucoup moins que d'autres régions.

La dynamique du solde migratoire est historiquement à la baisse, malgré une légère reprise sur la dernière période.

Taux de variation annuel moyen (en %)

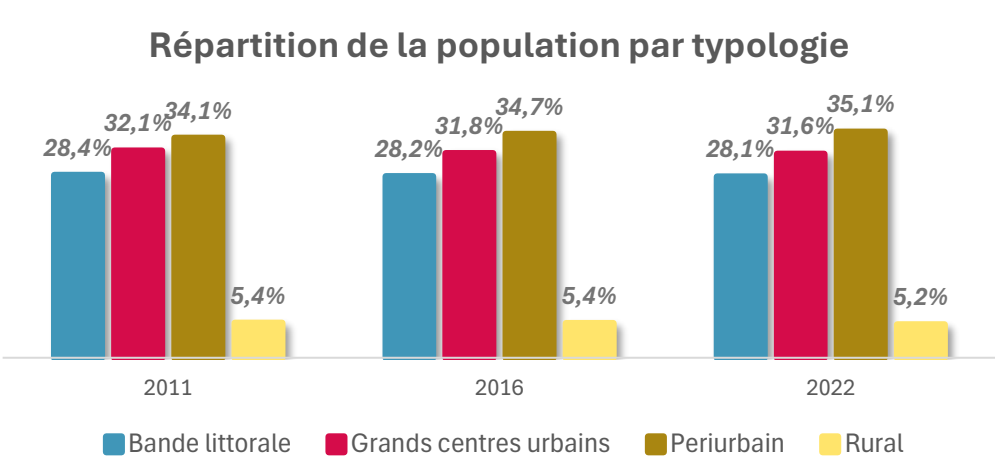


Impact des migrations sur la population (pour 1 000 résidents)



Champ : Migrations résidentielles entre régions françaises (hors Mayotte). Sont exclus les enfants de moins d'un an.
Source : Recensement de la population 2022, exploitation complémentaire.

UNE RÉPARTITION DE LA POPULATION STABLE MAIS AVEC LE PÉRIURBAIN COMME PRINCIPAL MOTEUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE



- Une répartition de la population entre typologie qui reste stable depuis 2011,
- Une légère diminution dans la bande littorale, les grands centres urbains et le rural au profit du périurbain,
- Une croissance démographique portée à **46%** par le périurbain malgré une part en recul de 12 points entre les périodes 2011-2016 et 2016-2022,
- Une perte d’habitants dans les territoires ruraux.

	Évolution démographique 2011 - 2016	Part de l'évolution	Évolution démographique 2016 - 2022	Part de l'évolution
Bande littorale	+ 22 700	21 %	+ 42 700 + 3%	28 %
Rural	+ 2 300	2%	- 2 500 - 0,7%	- 2 %
Périurbain	+ 61 700	58 %	+ 68 600 + 3,9%	46 %
Grands centres urbains	+ 20 300	19 %	+ 41 600 + 2,5%	28 %
Ensemble région	+ 107 000	100%	+ 150 400 + 2,9%	100 %

+ 21 400 hab./an

+ 25 100 hab./an

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE PLUS EN PLUS PORTÉE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

La croissance démographique de la bande littorale s'explique principalement par un solde migratoire positif.

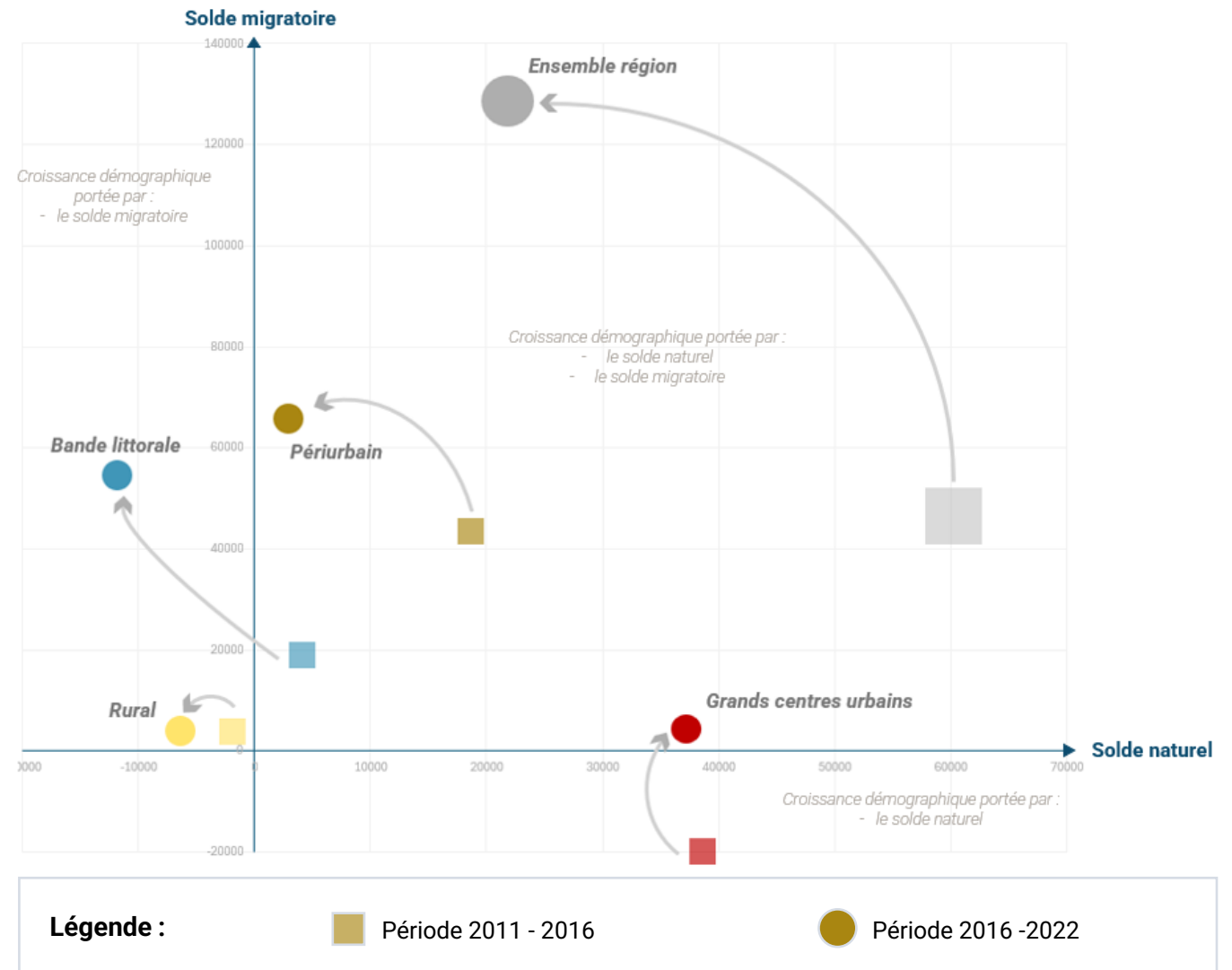
À l'inverse, la progression de la population dans les grandes villes repose surtout sur le solde naturel.

Dans les territoires ruraux le solde naturel est 3 fois plus faible que lors de la période 2011-2016.

Dans les territoires ruraux et sur la bande littorale, la croissance démographique est uniquement portée par le solde migratoire.

Le périurbain reste le territoire le plus attractif dans la région.

Dans le périurbain, tant sur la bande littorale qu'à l'échelle régionale, la dynamique démographique repose désormais principalement sur le solde migratoire, et non plus sur le solde naturel.



RALENTISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE DANS LES ESPACES RURAUX

Un ralentissement global de la croissance démographique dans les territoires ruraux.

Une croissance démographique portée par le solde migratoire.

Un solde naturel qui devient négatif pour tous les territoires ruraux de la région, marqué par une augmentation du nombre de décès.

Une rupture nette apparaît entre les deux périodes étudiées : après une dynamique plus soutenue, la croissance ralentit fortement, voire s'inverse, sur la période 2016-2022.

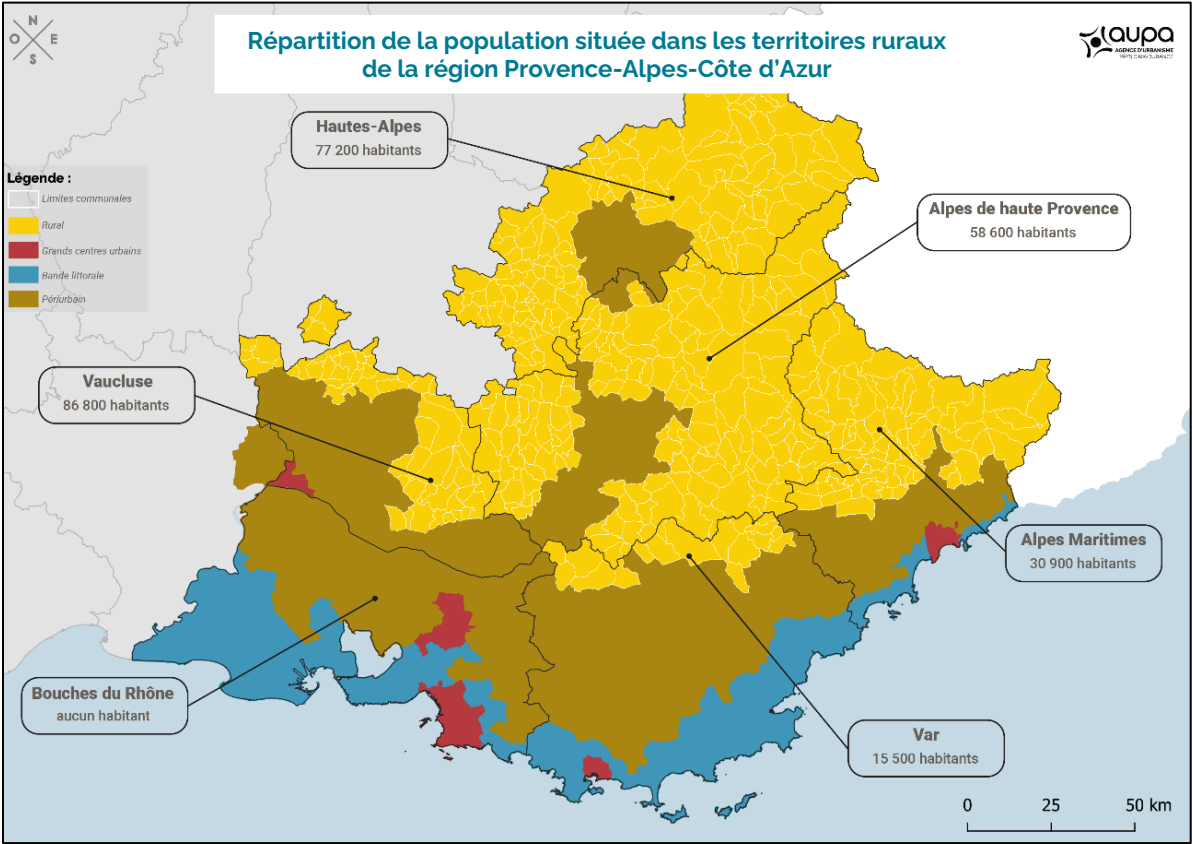
Sur la période 2016-2022, les territoires ruraux des Alpes-Maritimes et des Hautes-Alpes connaissent à leur tour un recul démographique, contrairement à la période 2011-2016 où leur population était en croissance.

	2016 - 2022			2011 - 2016		
	Solde Naturel	Solde migratoire	Évolution démographique	Solde Naturel	Solde migratoire	Évolution démographique
Alpes-de-Haute-Provence	- 1810	+ 2020	+ 210	- 920	+ 1570	+ 650
Hautes Alpes	- 1530	+ 770	- 760	- 210	+ 1000	+ 790
Alpes Maritimes	- 1430	+ 820	- 610	- 970	+ 1590	+ 620
Var	- 80	+ 760	+ 680	+ 90	+ 760	+ 850
Vaucluse	- 1530	- 450	- 1980	+ 40	- 630	- 590

Les Bouches du Rhône n'ont pas de territoires ruraux selon notre typologie

Depuis 2011, les territoires ruraux du Vaucluse enregistrent une baisse démographique, un phénomène qui s'est encore accentué entre 2016 et 2022.

Le Vaucluse est le département le plus touché, enregistrant la perte d'habitants la plus marquée de la région



L'ÉVOLUTION DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DANS LE PÉRIURBAIN DIFFÈRE SELON SES SOUS-SECTEURS

Poids des secteurs dans la croissance du périurbain

Le Centre Var participe à 1/3 de la croissance démographique du périurbain

Poids croissant dans le périurbain :
- **Moyen Pays des Alpes Maritimes**
- **Val de Durance**

Poids décroissant dans le périurbain :
- **Alpilles - Arles**
- **Périurbain Aix-Marseille**
- **Villes centres du périurbain**

	2011 - 2016		2016 - 2022		Différence entre les deux périodes	
	Évolution démographique	Part de l'évolution	Évolution démographique	Part de l'évolution		
Alpilles - Arles	+ 4 000	7 %	+ 700	1 %	- 3 300	- 6 %
Avignon - Rhône	+ 11 800	19 %	+ 15 400	22 %	+ 3 600	+ 3 %
Centre Var	+ 21 100	33 %	+ 22 400	33 %	+ 1 300	- 2 %
Moyen Pays des Alpes Maritimes	+ 4 300	7 %	+ 10 800	16 %	+ 6 400	+ 9 %
Périurbain Aix-Marseille	+ 17 800	29 %	+ 13 500	20 %	+ 4 300	- 9 %
Pays Gapençais	+ 1 800	3 %	+ 1 400	2 %	+ 500	- 1 %
Val de Durance	+ 800	1 %	+ 4 400	6 %	+ 800	+ 5 %
Total périurbain	+ 61 700	100 %	+ 68 600	100 %	+ 6 900	0 %
Villes centres du périurbain	+ 6 500	11 %	+ 1 800	3 %	- 5 700	- 8 %

Note de lecture :

Sur la période 2011 – 2016, la population du Centre-Var a augmenté de 21 100 habitants.

Cette augmentation constitue 33% de la croissance totale du périurbain sur cette période.

L'ÉVOLUTION DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DANS LE PÉRIURBAIN DIFFÈRE SELON SES SOUS-SECTEURS

Taux de croissance

Le Centre Var
conserve une croissance
démographique stable à
6% entre 2011 et 2022

Poids croissant dans le périurbain :
- **Moyen Pays des Alpes Maritimes**
- **Val de Durance**

Poids décroissant dans le périurbain :
- **Alpilles - Arles**
- **Périurbain Aix-Marseille**
- **Villes centres du périurbain**

	2011 - 2016		2016 - 2022		Différence entre les deux périodes	
	Évolution démographique	Part de l'évolution	Évolution démographique	Part de l'évolution		
Alpilles - Arles	+ 4 000	+ 5,8 %	+ 700	+ 1 %	- 3 300	- 4,8 %
Avignon - Rhône	+ 11 800	+ 2,8 %	+ 15 400	+ 3,6 %	+ 3 600	+ 0,8 %
Centre Var	+ 21 100	+ 6 %	+ 22 400	+ 6 %	+ 1 300	0 %
Moyen Pays des Alpes Maritimes	+ 4 300	+ 1,5 %	+ 10 800	+ 3,6 %	+ 6 400	+ 2,1 %
Périurbain Aix-Marseille	+ 17 800	+ 4,5 %	+ 13 500	+ 3,3 %	+ 4 300	- 1,2 %
Pays Gapençais	+ 1 800	+ 3 %	+ 1 400	+ 2,1 %	+ 500	- 0,8 %
Val de Durance	+ 800	+ 0,8 %	+ 4 400	+ 4,2 %	+ 800	+ 3,4 %
Total périurbain	+ 61 700	+ 3,6 %	+ 68 600	3,9 %	+ 6 900	+ 0,3 %
Villes centres du périurbain	+ 6 500	+ 2 %	+ 1 800	+ 0,5 %	- 5 700	- 1,5 %

Note de lecture :

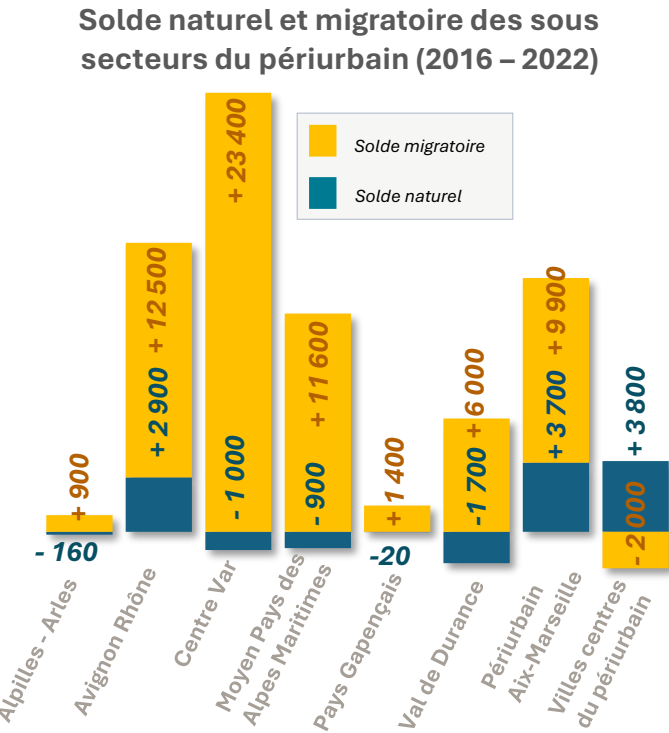
Sur la période 2011 – 2016, la population du Centre-Var a augmenté de 21 100 habitants.

Cela correspond à une augmentation de la population du Centre-Var de 6%.

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ESSENTIELLEMENT PORTÉE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

Pour l'ensemble des territoires en dehors des villes centres, c'est **le solde migratoire qui participe majoritairement à la croissance démographique**.

Seul Avignon Rhône et Périurbain Aix-Marseille ont une croissance également soutenue par le solde naturel.



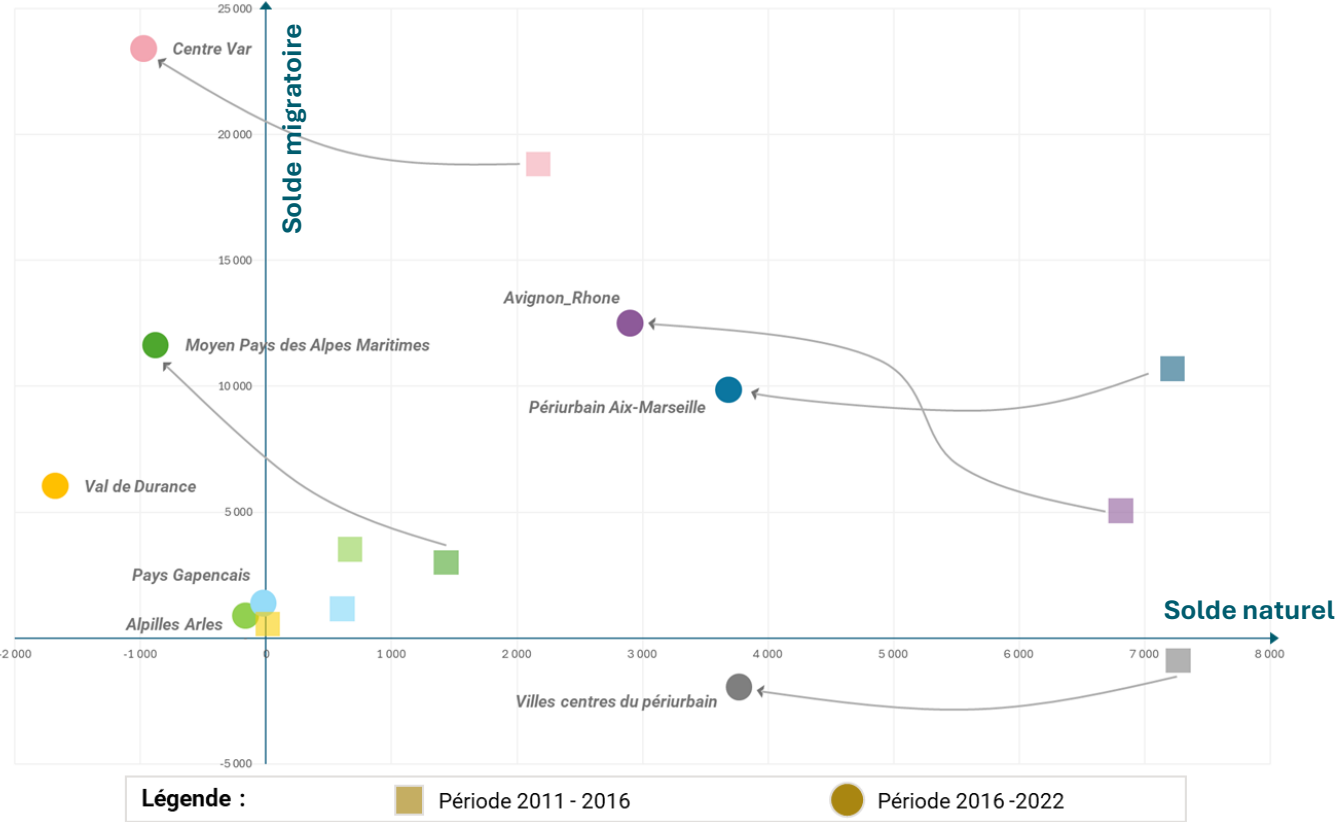
Pour l'ensemble des territoires du périurbain, **le solde naturel diminue**.

Certains territoires conservent tout de même une croissance démographique positive portée par le solde migratoire :

- **Moyen Pays des Alpes Maritimes**
- **Avignon Rhône**

A l'inverse, d'autres territoires voient leur croissance démographique ralentir :

- **Périurbain Aix-Marseille**
- **Alpilles - Arles**



MIEUX COMPRENDRE LES DYNAMIQUES MIGRATOIRES RÉGIONALES

En 2022, la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur a un solde légèrement positif.

A l'échelle des différents périmètres d'analyse, seules les grandes villes connaissent un solde négatif :

- **70%** des mouvements résidentiels (entrées et sorties) se font à l'intérieur de la Région,
- Parmi les nouveaux arrivants, 9% sont originaires d'Ile-de-France, 6% d'Auvergne-Rhône-Alpes et 5% d'Occitanie,
- La Région a un **solde positif avec l'Ile-de-France** (+10 420) mais un **solde négatif avec l'Auvergne** (-1 395) et avec l'**Occitanie** (-6 286).

A l'échelle des différents périmètres d'analyses, seules les grandes villes ont un solde négatif.

Les autres espaces gagnent des habitants, cependant certaines concurrences territoriales se jouent :

- **La bande littorale** gagne des habitants depuis les grandes villes et le reste de la France,
- **Le rural** gagne des habitants depuis tous les espaces,
- **Les grandes villes** perdent des habitants au profit de tous les autres espaces.

	+ 1 085
	+ 2 691
	+ 12 995
	- 13 438
	+ 3 332

	Solde entrée/sortie
Bande littorale	1 085
Bande littorale	-
Grandes villes	5 168
Périurbain	- 5 731
Rural	- 663
Reste France	2 311
Rural	2 691
Bande littorale	663
Grandes villes	636
Périurbain	1 110
Rural	-
Reste France	282
Périurbain	12 995
Bande littorale	5 731
Grandes villes	6 359
Périurbain	-
Rural	- 1 110
Reste France	2 015
Grandes villes	- 13 438
Bande littorale	- 5 168
Grandes villes	-
Périurbain	- 6 359
Rural	- 636
Reste France	- 1 275
Total général	3 332

MIEUX COMPRENDRE LES DYNAMIQUES MIGRATOIRES RÉGIONALES

Nombres d'entrées pour 10 sorties (2018-2024)



Une attractivité du périurbain provençal principalement locale, avec d'importants mouvements internes (54%) sur la période récente.

Les déménagements depuis le département de Paris ne représentent que 1% des nouveaux contrats dans le périurbain.

Dans cette page, les données utilisées sont issues des données de réexpédition de courrier de la Poste. Ces données sont bilocalisées : chaque ligne des fichiers commercialisés par la Poste porte sur le nombre de contrat de réexpédition de courrier depuis une commune X vers une commune Y. Ces mouvements seront qualifiés de « sorties » pour la commune X et d'« entrées » pour la commune Y.

Zoom sur les arrivées dans le périurbain entre 2022 et 2024

D'où viennent les nouveaux habitants du périurbain	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	79%
Bande littorale	12%
Grandes villes	11%
Aix	2%
Avignon	2%
Marseille	4%
Nice	3%
Toulon	1%
Périurbain	54%
Rural	2%
Île-de-France	5%
Paris (département)	1%
Reste France	14%

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES 2040

Une région vieillissante et une croissance en chute pour 2040

À l'horizon 2040, **la région entre dans une nouvelle phase** de sa trajectoire démographique, **marquée par un vieillissement rapide** de sa population et un **net ralentissement de sa croissance**.

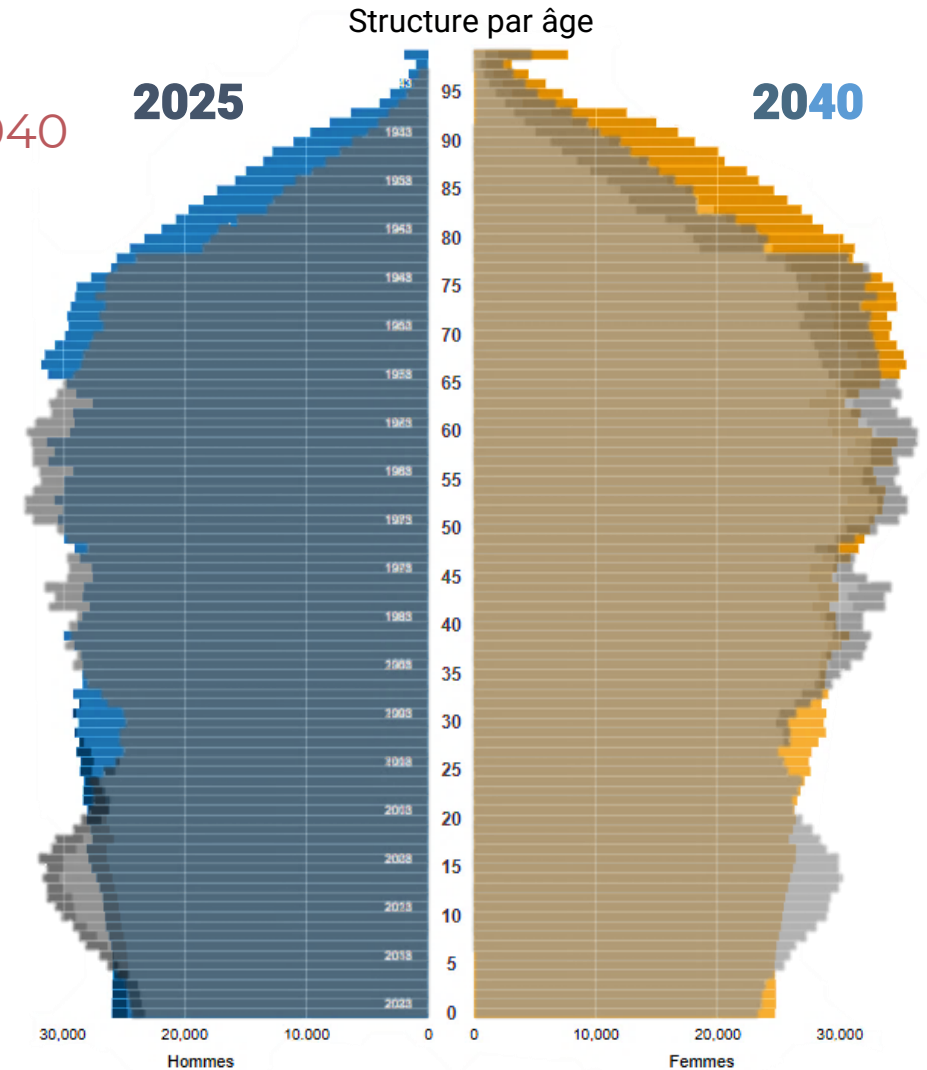
L'augmentation des effectifs aux âges élevés, en particulier après 65 ans, devient **le principal moteur démographique**, portée par l'allongement de la durée de vie.

Parallèlement, **les classes d'âge les plus jeunes stagnent**, voire reculent, tandis que la population active progresse plus modérément.

Cette recomposition de la structure par âge traduit **un déséquilibre croissant entre générations**.

Dans ce contexte, **la croissance démographique régionale s'essouffle nettement** : elle serait limitée à +0,12 % par an entre 2025 et 2040, contre +0,4 % sur la période récente.

La région ne cesse pas de croître, mais change de modèle : d'une croissance dynamique et alimentée par les flux, elle évolue vers une croissance plus lente, largement portée par le vieillissement.



Projection de population dans la région - INSEE

VERS UNE DYNAMIQUE DU PÉRIURBAIN EN PERTE DE VITESSE POUR 2040

Ralentissement généralisé de la croissance démographique sur l'ensemble des territoires.

Baisse marquée de l'évolution annuelle moyenne entre 2016-2022 et 2020-2040.

Passage d'une croissance positive à une stagnation ou à un recul démographique pour plusieurs territoires.

Recul particulièrement prononcé dans le Val de Durance, le Pays Gapençais et Avignon Rhône.

Analyse OMPHALE Projection scénario bas

ZONE	Évolution annuelle moyenne		Différence évolution annuelle moyenne
	2016-2022	2020-2040	
Centre Var	1,0%	0,5%	-0,5%
Moyen Pays 06	0,6%	0,2%	-0,4%
Ensemble des territoires périurbains	0,7%	0,1%	-0,5%
Périurbain Aix Marseille	0,6%	0,1%	-0,5%
Alpilles - Arles	0,2%	-0,1%	-0,2%
Avignon Rhône	0,6%	0,0%	-0,6%
Pays Gapençais	0,4%	-0,3%	-0,6%
Val de Durance	0,7%	-0,4%	-1,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,5%	-0,1%	-0,6%

Évolution de la population par sous-territoires OMPHALE - INSEE

UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE TRÈS VARIÉE SELON LES SOUS TERRITOIRES

Forte croissance démographique au Centre Var et Moyen Pays 06, surtout chez les hommes.

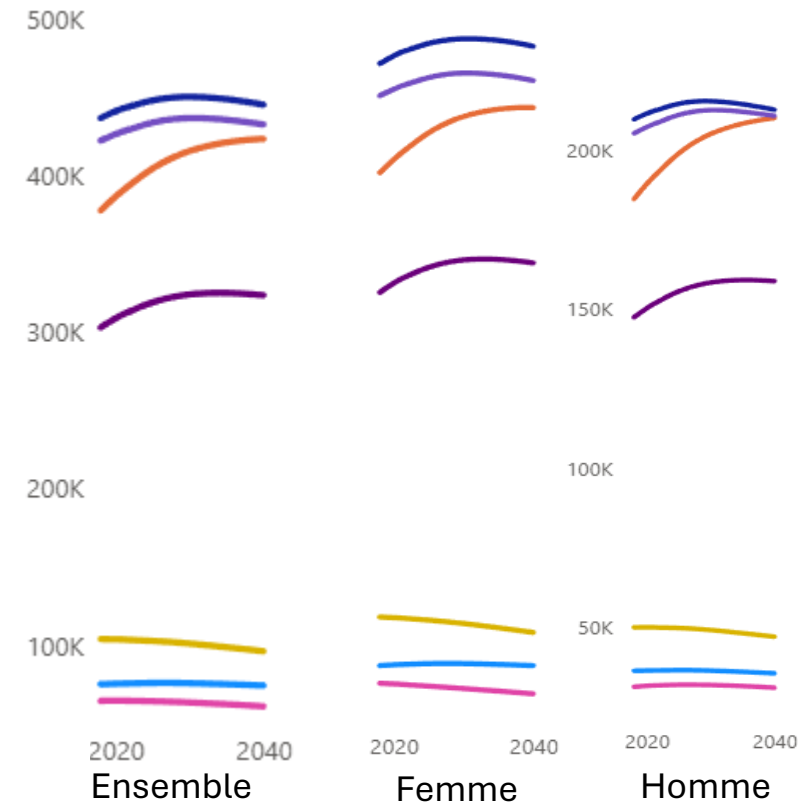
Croissance faible à modérée dans les territoires périurbains et urbains (Aix-Marseille, Avignon Rhône).

Déclin marqué dans les zones intérieures (Alpilles-Arles, Pays Gapençais, Val de Durance), plus fort chez les femmes.

Hétérogénéité territoriale forte, soulignant des dynamiques locales contrastées.

ZONE	Ensemble	Femme	Homme
Centre Var	9,6 %	8,6%	10,9%
Moyen Pays 06	4,8 %	4%	5,7%
Ensemble des territoires	2,8 %	2,2%	3,4%
Périurbain Aix Marseille	1,5 %	1,2%	1,7%
Avignon Rhône	0,9 %	1,3%	0,6%
Alpilles – Arles	-1,5 %	-0,7%	-2,4%
Pays Gapençais	-5,7 %	-9,3%	-1,9%
Val de Durance	-7,3 %	-8,6%	-5,9%

Évolution de la population par sous-territoires et par genre
OMPHALE - INSEE



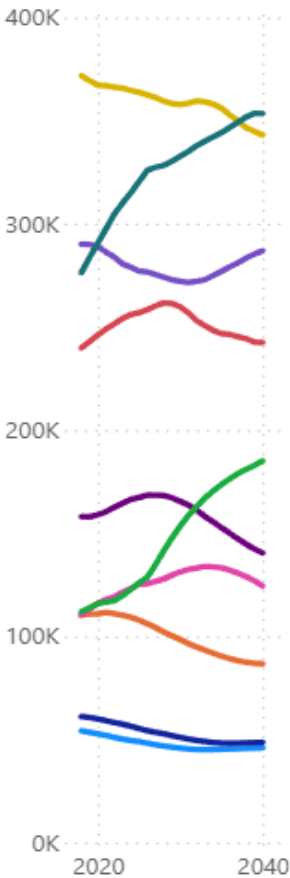
PROJECTIONS 2040 : UN VIEILLISSEMENT GÉNÉRALISÉ AUX IMPACTS TERRITORIAUX DIFFÉRENCIÉS

Vieillesse démographique généralisée dans l'ensemble des territoires à l'horizon 2040,
Forte hausse des 65 ans et plus, particulièrement des 80 ans et plus, dans tous les sous-territoires,
Recul marqué des moins de 18 ans, plus accentué dans les territoires intérieurs (Pays Gapençais, Val de Durance),
Stagnation ou baisse des classes d'âge actives, surtout 25–54 ans, limitant le renouvellement de la population,
Dynamiques territoriales contrastées : vieillissement par attractivité résidentielle sur certains espaces, par déclin démographique sur d'autres.

Évolution de la population par sous-territoires et par âge OMPHALE - INSEE

ZONE	- 18 ans	18 – 24 ans	25 – 39 ans	40 – 54 ans	55 – 64 ans	65 – 79 ans	80 ans et +
Alpilles - Arles	-19,9%	3,5%	-8,4%	-11,5%	1%	15,6%	48%
Avignon Rhône	-15,6%	6,6%	-2%	-10,5%	-5,6%	19,8%	59,4%
Centre Var	-11,5%	10,5%	4,3%	2,1%	6,7%	28,5%	70,6%
Moyen Pays 06	-11,9%	12,4%	4,3%	-6,1%	0,8%	21,4%	58,9%
Pays Gapençais	-34 %	-3,3%	-6,6%	-22,7%	-16,2%	29,8%	61,6%
Périurbain Aix Marseille	-17,3%	5,5%	-2,2%	-5,4%	-2,1%	19,4%	61,7%
Val de Durance	-26,8%	0,1%	-13%	-16%	-11,6%	12,2%	32,4%
Ensemble des territoires	-15,9%	7,3%	-0,7%	-6,6%	-1,5%	21,6%	59,7%

● 0-2 ● 3-5 ● 6-10 ● 11-17 ● 18-24 ● 25-39 ● 40-54 ● 55-64 ● 65-79 ● 80+



Synthèse

Attractivité démographique et migrations résidentielles post-covid

Un périurbain qui concentre une part majeure de la population régionale

Avec plus d'un tiers des habitants, il s'impose comme un espace central du fonctionnement territorial... mais cette place est-elle appelée à se renforcer ou à se fragiliser ?

Un rôle moteur dans la croissance démographique régionale... en perte de vitesse

Longtemps principal réceptacle des nouveaux habitants, le périurbain voit son poids relatif diminuer au profit des littoraux et des grands centres.

Une croissance désormais dépendante des migrations

Le solde naturel ne contribue plus à la dynamique démographique, posant la question de la pérennité d'un modèle reposant quasi exclusivement sur les mobilités résidentielles.

Un ralentissement global qui rebat les équilibres territoriaux

La baisse de la croissance démographique interroge les trajectoires de développement et les stratégies d'aménagement.

Des espaces ruraux en risque de décroissance

Dans certains territoires, la faiblesse voire la négativité des soldes naturels et migratoires fragilise durablement les dynamiques locales.

Des contrastes territoriaux de plus en plus marqués

Entre secteurs encore attractifs et territoires en déclin, les écarts se creusent au sein même du périurbain.

Un vieillissement généralisé qui transforme les besoins

L'augmentation des populations âgées et la stagnation des classes d'âge actives redéfinissent les enjeux en matière de logement, services et mobilités.

Un modèle périurbain à réinterroger

Entre ralentissement, vieillissement et recomposition des dynamiques résidentielles, le périurbain entre dans une phase de transition structurelle.

SOCIOLOGIE, COHÉSION SOCIALE, CLASSES MOYENNES ET NOUVELLES FRACTURES TERRITORIALES

- Au-delà de la démographie, comment évolue la sociologie du périurbain depuis quelques années ?
- Le périurbain est-il encore un territoire d'accueil privilégié pour les familles issues de la classe moyenne en quête d'accession à la propriété (approche des parcours résidentiels) ?
- A contrario, assiste-t-on à un vieillissement de la population et quelles conséquences demain sur les besoins en services ?
- L'éloignement des grands pôles d'emplois couplé à une hausse attendue des coûts du carburant peut-il annoncer une nouvelle crise sociale dans un contexte de recompositions économiques et de nouveau rapport au travail ?
- De nouvelles formes de précarité mais aussi de sociabilité se diffusent-elles dans le périurbain ?
- Enfin, un éclairage particulier est apporté sur les pratiques des habitants, notamment en ce qui concerne la consommation des ménages ou la mobilité (utilisation des transports en commun, ventes de voitures électriques...).

COMPOSITION DES MÉNAGES

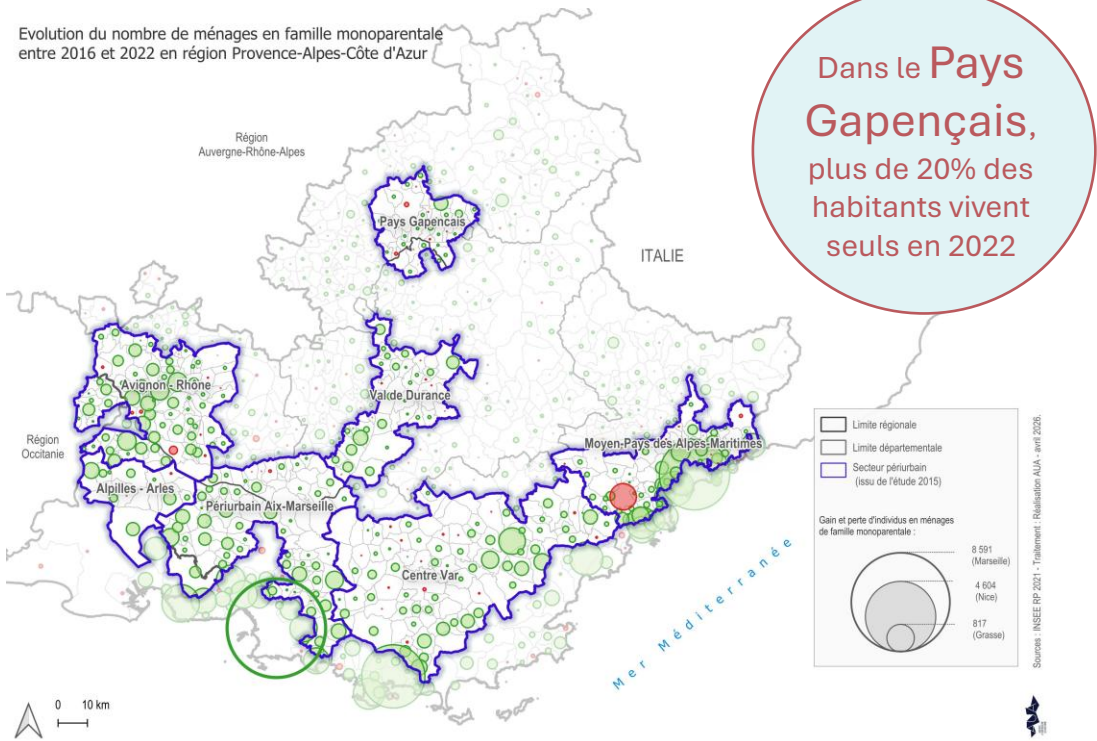
15 % des habitants du périurbain **vivent seuls** en 2022

Hausse généralisée des ménages d'une personne
devenant le 1er type de ménage (33%)

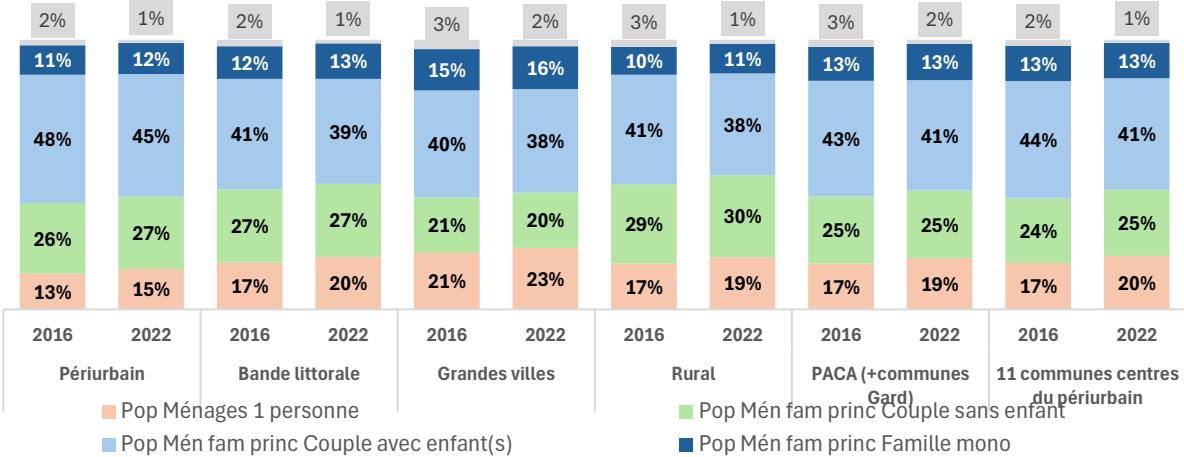
2d type de ménage : Couples sans enfant (29%)

3ème type de ménage : Couples avec enfant(s) (27%)

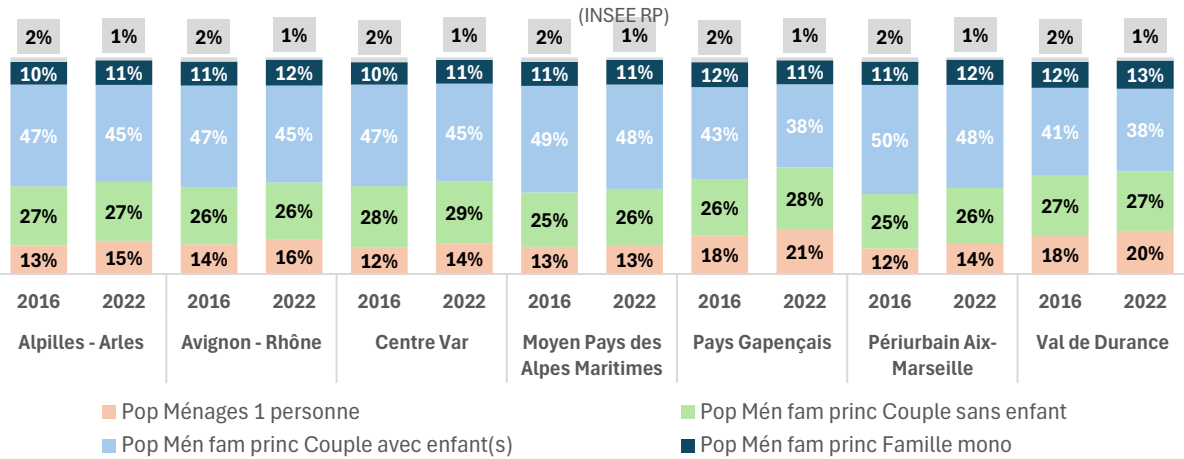
Evolution du nombre de ménages en famille monoparentale
entre 2016 et 2022 en région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Population selon composition des ménages 2016-2022 par territoires (INSEE RP)



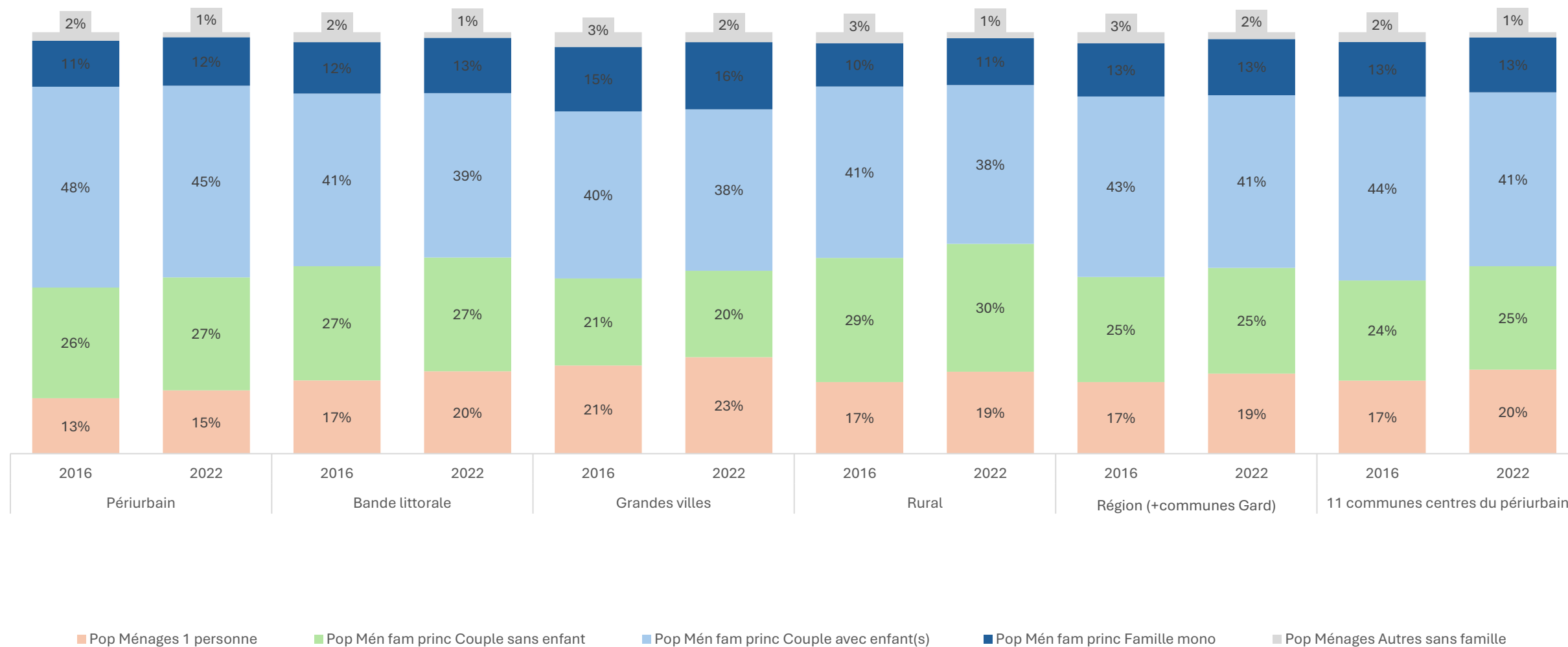
Population selon composition des ménages par sous-territoires du périurbain 2016-2022 (INSEE RP)



Complément de lecture :

Sur la période 2016-2022, pour les communes périurbaines, seul **7%** connaissent une **baisse du nombre de personnes seules**, contre 27% pour les couples sans enfant et 51% pour les couples avec enfant(s).

Population selon composition des ménages 2016-2022 par territoires (INSEE RP)



BAISSE GÉNÉRALISÉE DU CHÔMAGE

Une convergence des territoires, mais des écarts persistants

Tous les territoires bénéficient de la baisse du chômage, mais les niveaux restent plus élevés dans les grandes villes.
Malgré une baisse importante, les grandes villes restent les plus exposées au chômage.

Un différentiel urbain / périurbain toujours marqué

Le chômage demeure structurellement plus faible dans les espaces périurbains et ruraux.

Des dynamiques locales plus favorables dans certains sous-territoires

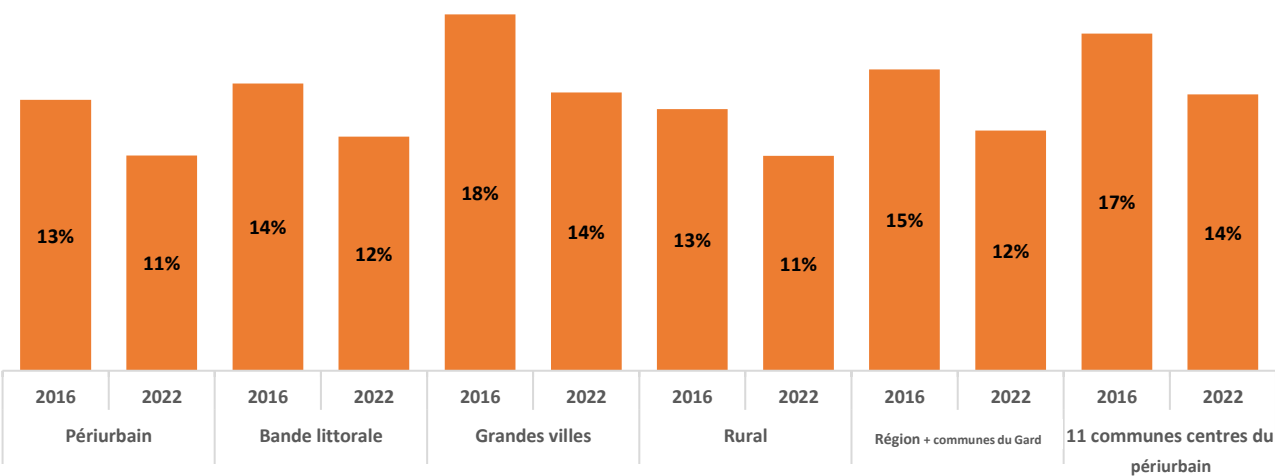
Le Moyen Pays des Alpes-Maritimes se distingue avec un passage sous les 10%, confirmant une amélioration plus marquée.

Un lien probable avec les dynamiques résidentielles et économiques

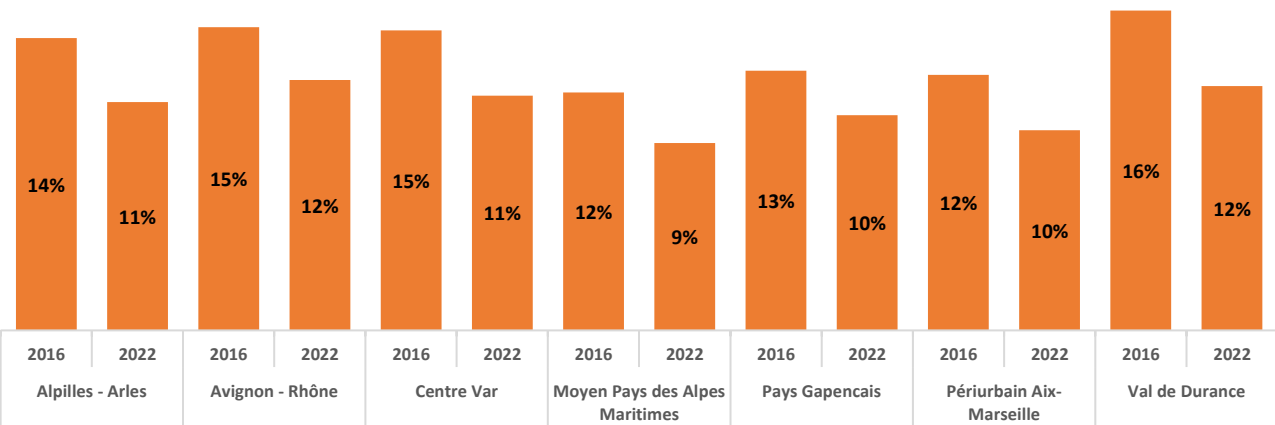
L'attractivité résidentielle et les mobilités domicile-travail peuvent contribuer à expliquer les écarts territoriaux.

Complément de lecture :
86% des communes périurbaines ont vu leur taux de chômage baisser entre 2016 et 2022.

Taux de chômage au sens du recensement par territoires 2016-2022 (INSEE RP)



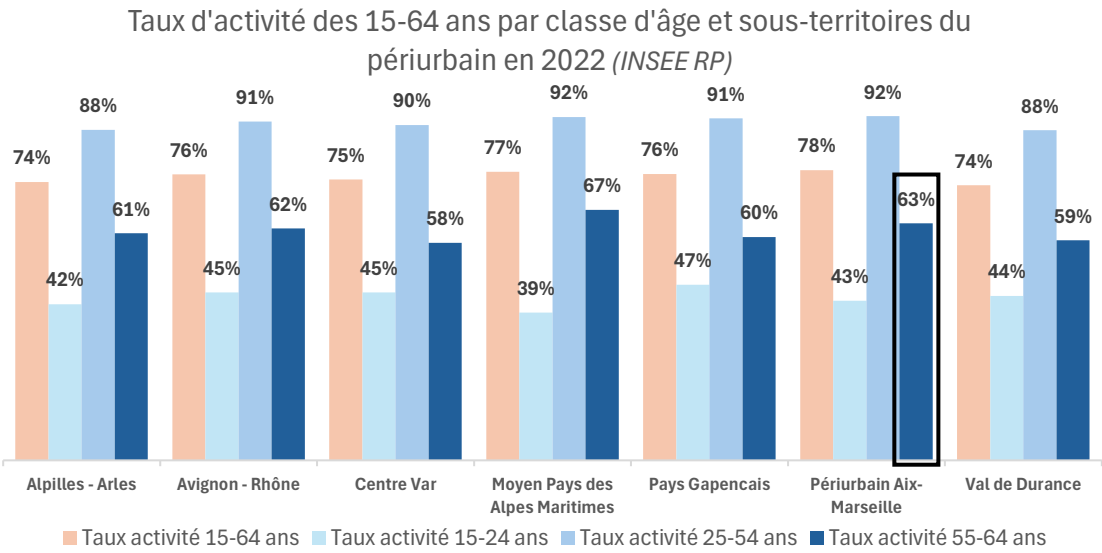
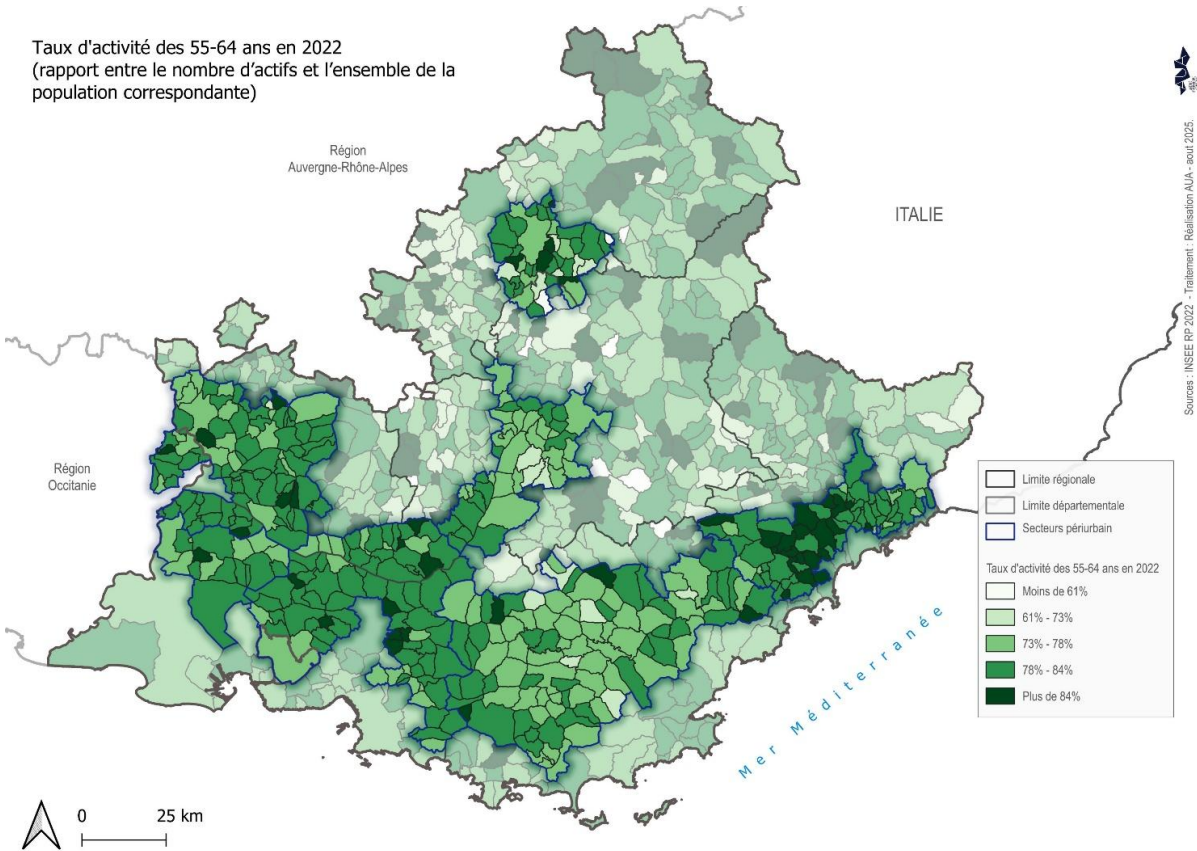
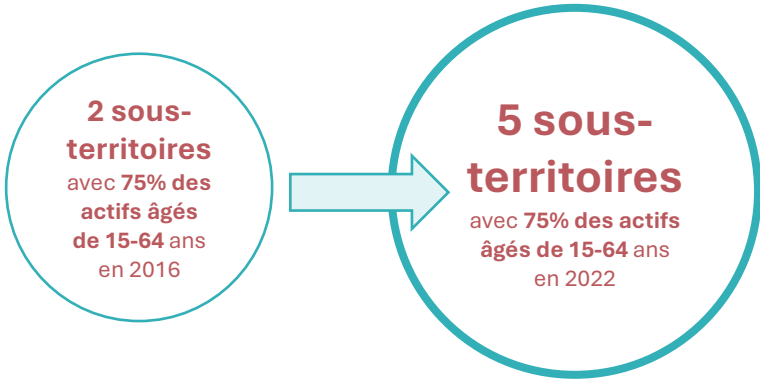
Taux de chômage au sens du recensement par sous-territoires du périurbain 2016-2022 (INSEE RP)



PLUS D'ACTIFS DE 55-64 ANS

Le périurbain est le territoire où la part des actifs est la plus élevée (76%) en 2022.

Le Moyen-Pays des Alpes-Maritimes présente 67% des 55-64 ans en tant qu'actifs



Complément de lecture :

Il y a une **forte augmentation du taux d'actifs âgés de 55 à 64 ans**, passant de 54 % à 62 % en six ans, ce qui est **particulièrement remarquable dans le périurbain**, à comparer avec le rural.

LES PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES COMME 1ÈRE CSP DU PÉRIURBAIN

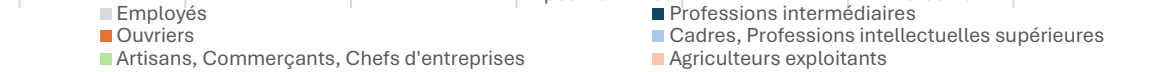
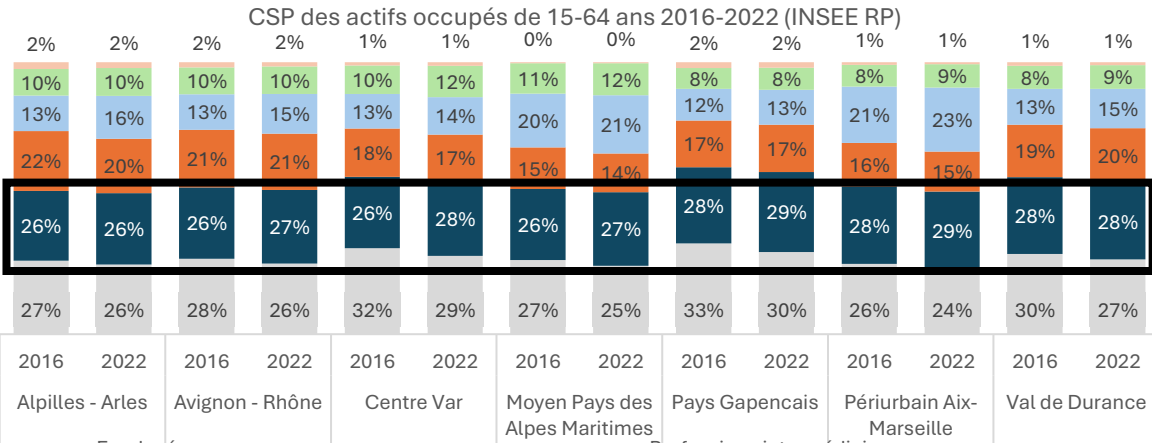
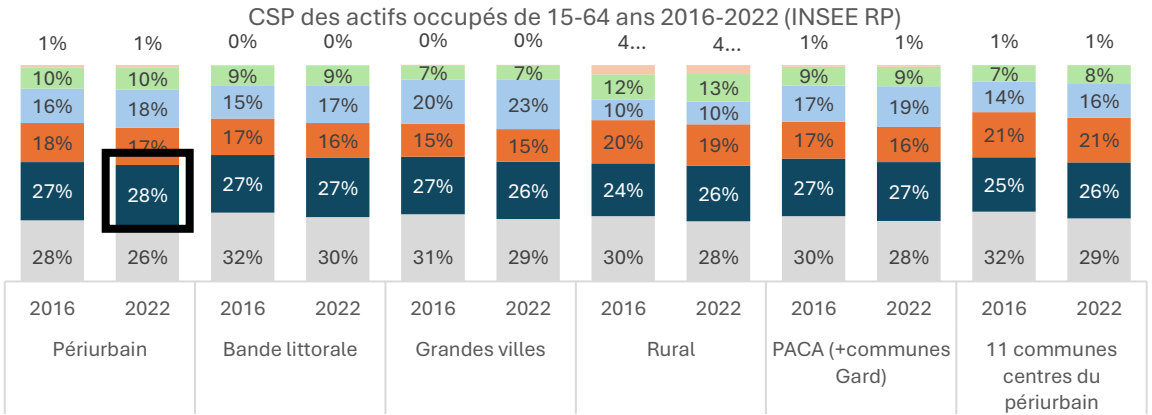
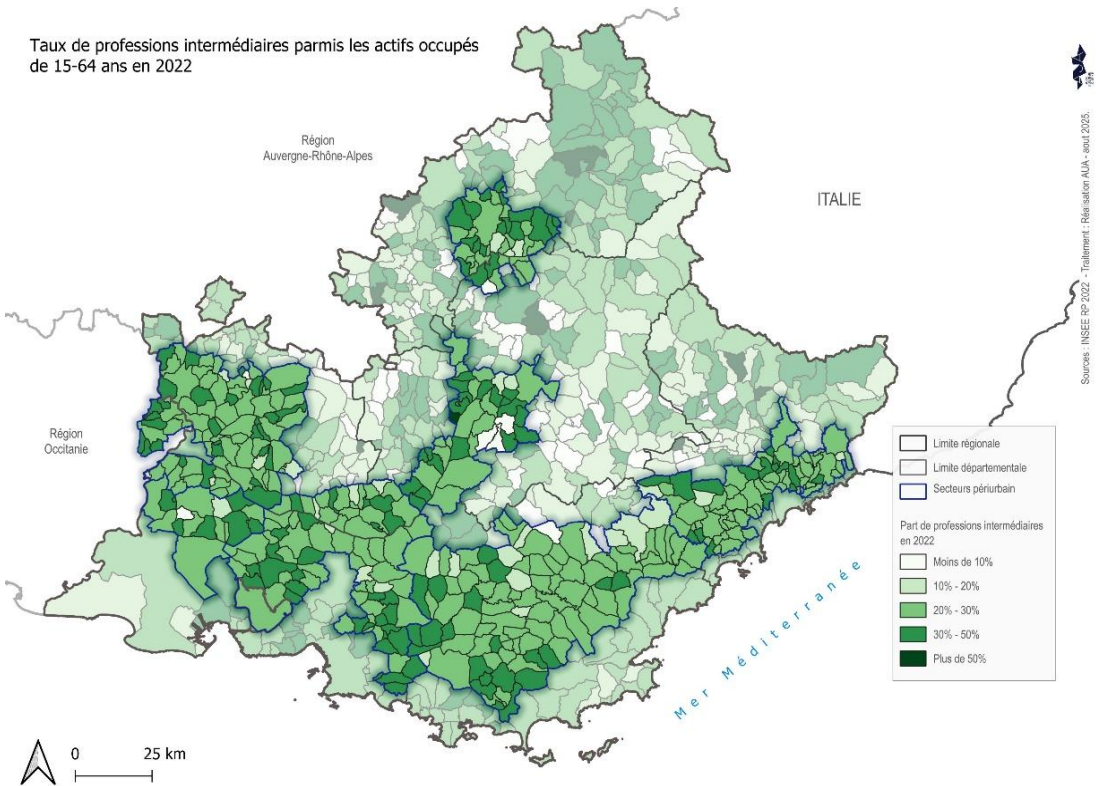
La part des employés recule dans l'ensemble des territoires, se situant désormais entre 25 % et 30 %.

En 2022, les professions intermédiaires représentent 28 % des actifs occupés dans le périurbain

→ Elles deviennent la première CSP dans 5 sous-territoires, contre 2 pour les employés.

En 2016, seul le périurbain Aix-Marseille présentait cette configuration.

Taux de professions intermédiaires parmi les actifs occupés de 15-64 ans en 2022



Complément de lecture :

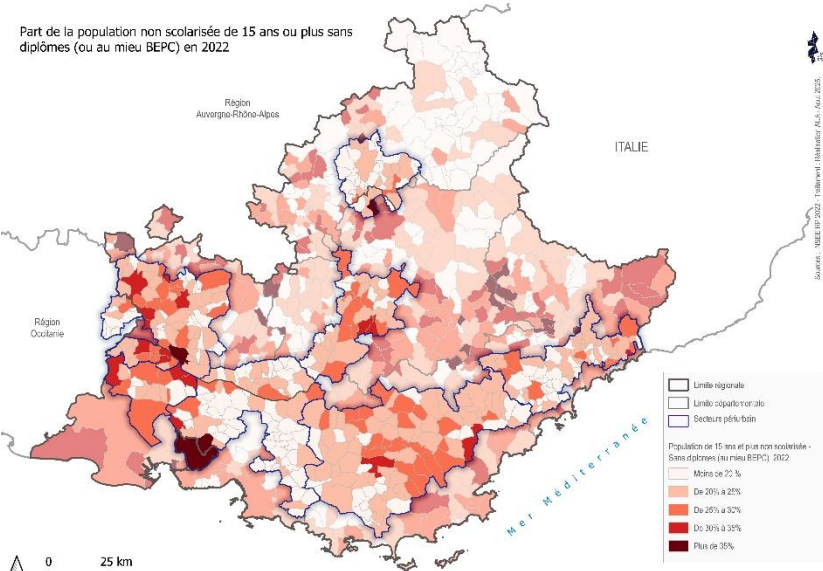
La progression des professions intermédiaires se concentre dans le périurbain et le rural, tandis qu'elle recule dans les grandes villes.

UNE MEILLEURE QUALIFICATION DE LA POPULATION

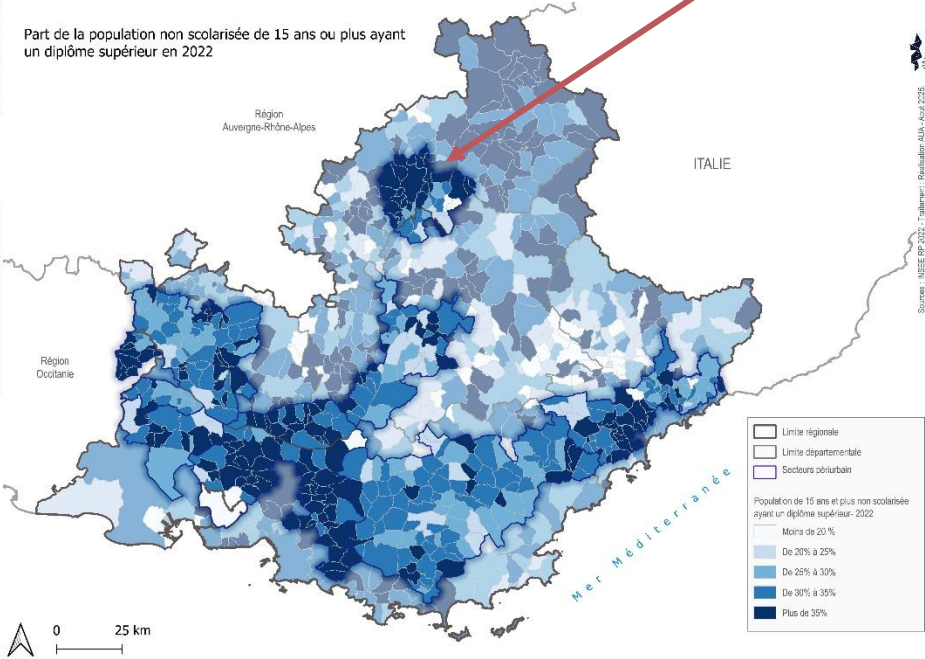
On constate une **hausse des diplômés de l'enseignement** supérieur qui représentent désormais **un tiers des habitants dans le périurbain**.

Le **périurbain** est le territoire ayant le **moins de non-diplômés en 2022** par rapport aux autres territoires.

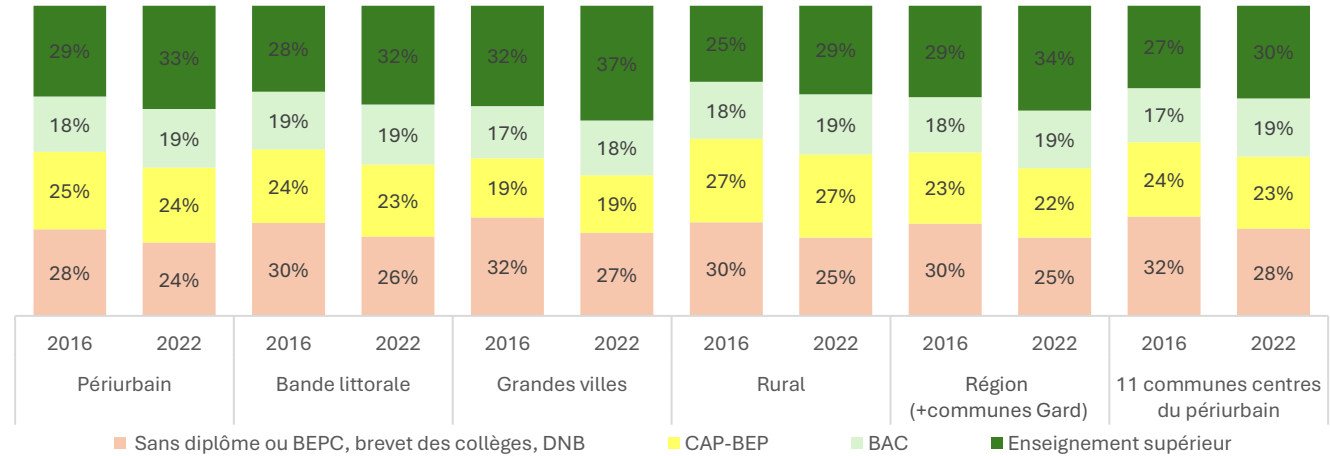
Les non-diplômés sont **24%** dans le périurbain en 2022



Le **Pays Gapençais** a la plus forte progression du nombre de titulaires du baccalauréat (de 49% à 56%).



Population de 15 ans et plus non scolarisée selon niveau de diplômes 2016-2022 (INSEE RP)



En 2022, plus d'un habitant sur deux âgé de 15 ans et plus et non scolarisé dans le périurbain est titulaire du baccalauréat (soit +5 points entre 2016 et 2022) ce qui se traduit par une progression rapide et l'arrivée **de générations diplômées** au cours des six dernières années.

SORTIES SANS DIPLÔME DANS LE PÉRIURBAIN

Baisse du nombre de personnes sans diplôme dans toutes les classes d'âge entre 2016 et 2022, pour les hommes comme pour les femmes.

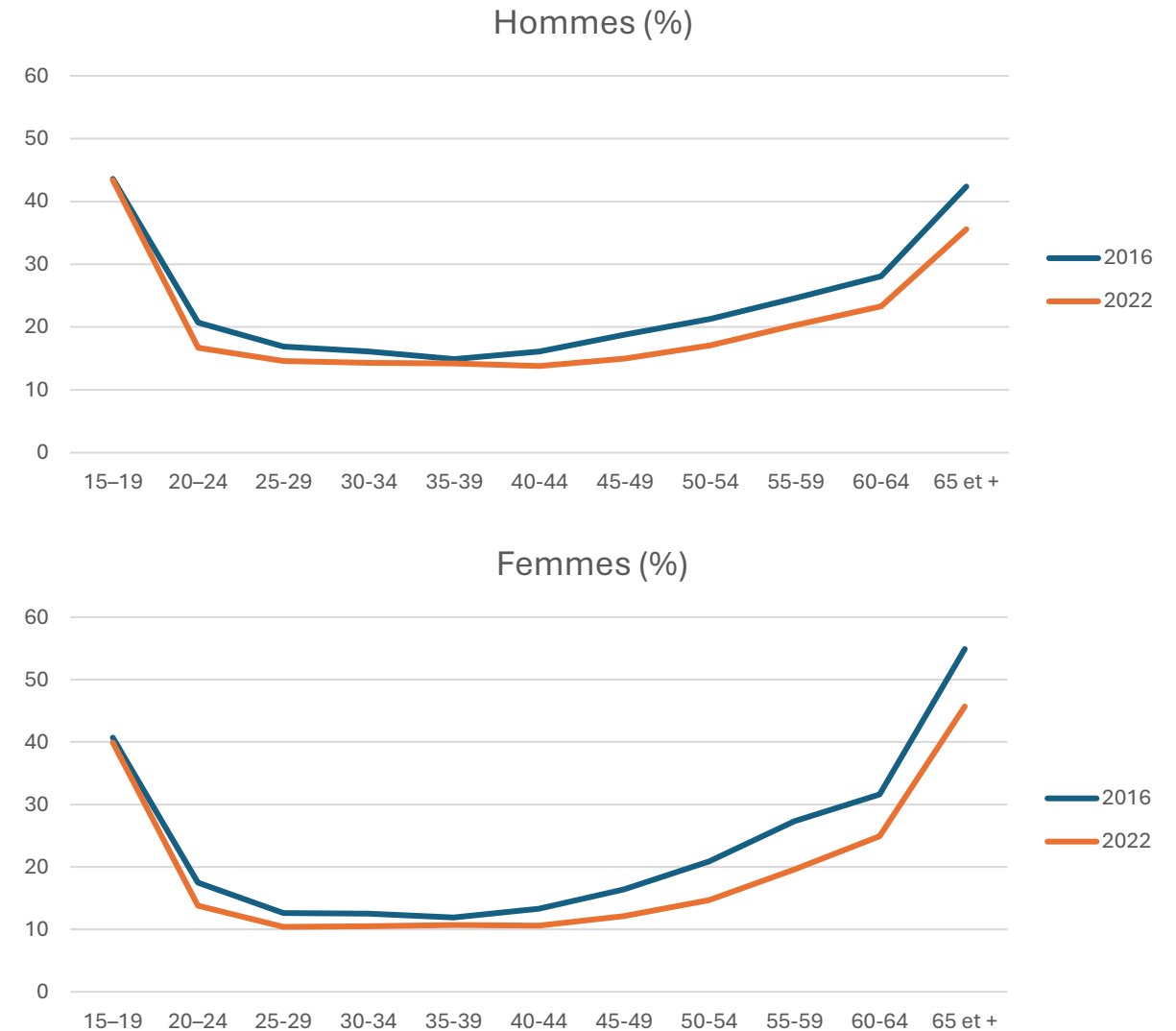
Les écarts hommes-femmes persistent toutefois, avec une part plus élevée de personnes sans diplôme chez les femmes après 60 ans.

Les niveaux les plus faibles concernent les 25-44 ans, tandis que les jeunes adultes restent les mieux diplômés, notamment les 20-24 ans encore en formation.

Les évolutions les plus marquées se concentrent chez les 45 ans et plus, traduisant un effet de renouvellement générationnel.

À l'échelle territoriale, la baisse est généralisée, avec de meilleurs niveaux chez les 25-39 ans.

Les grandes villes se distinguent par une jeunesse moins diplômée, tandis que certaines évolutions à la hausse subsistent ponctuellement dans les espaces ruraux.



DIPLÔME D'ÉTUDES SUPÉRIEURES DANS LE PÉRIURBAIN

Hausse généralisée du niveau de diplôme supérieur dans toutes les classes d'âge à partir de 20 ans entre 2016 et 2022.

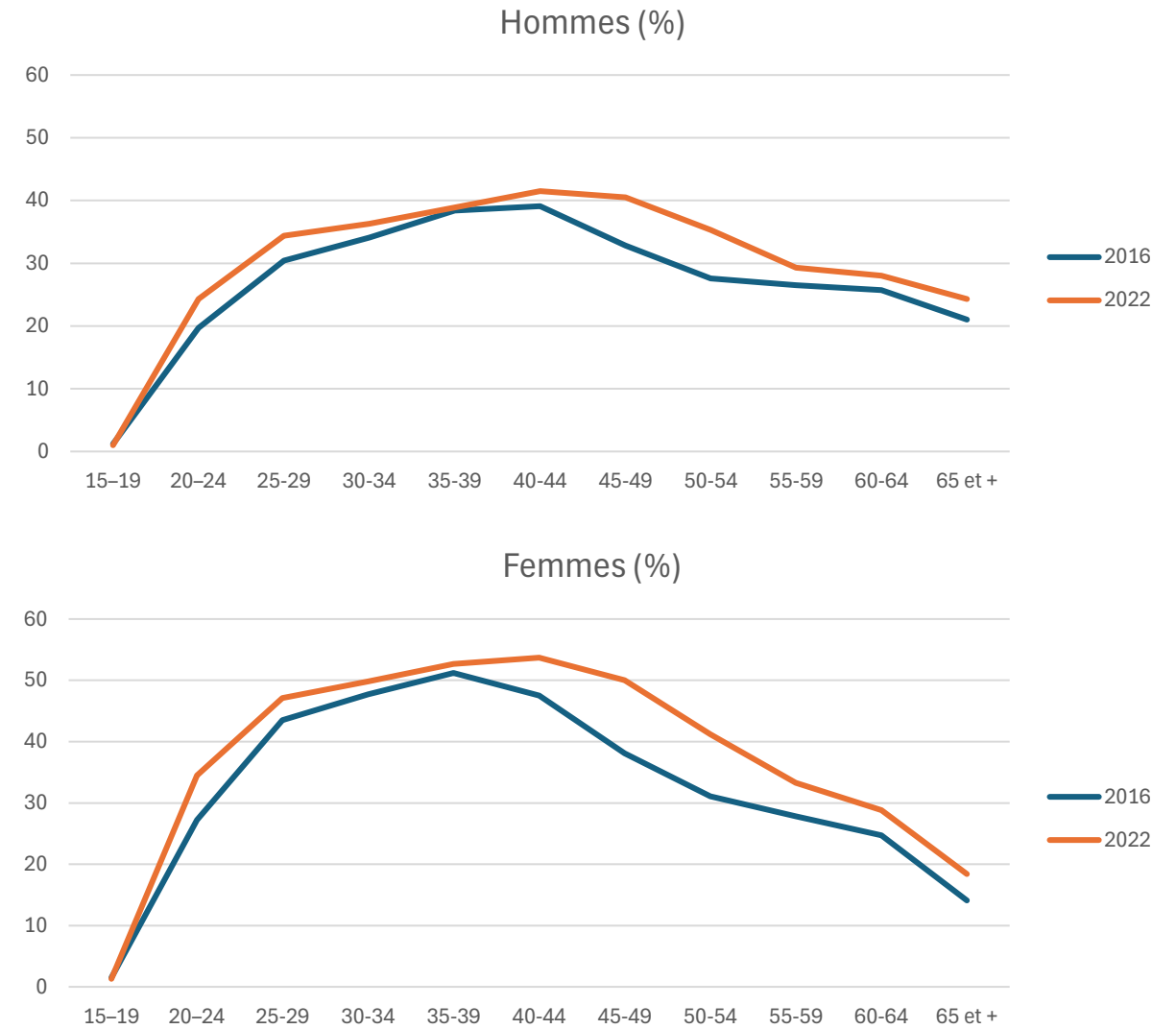
La progression concerne autant les hommes que les femmes, ces dernières restant globalement plus diplômées, sauf chez les générations plus âgées (après 65 ans).

Les niveaux les plus élevés se concentrent entre 30 et 49 ans, avec un pic chez les 40-44 ans.

Dans les territoires, la hausse est généralisée, avec des progressions particulièrement marquées chez les 35-54 ans, notamment pour les femmes.

Le niveau de diplôme supérieur tend à se féminiser dans les classes d'âge les plus jeunes.

Des écarts territoriaux persistent : les grandes villes concentrent les niveaux les plus élevés, tandis que les espaces ruraux restent en retrait.

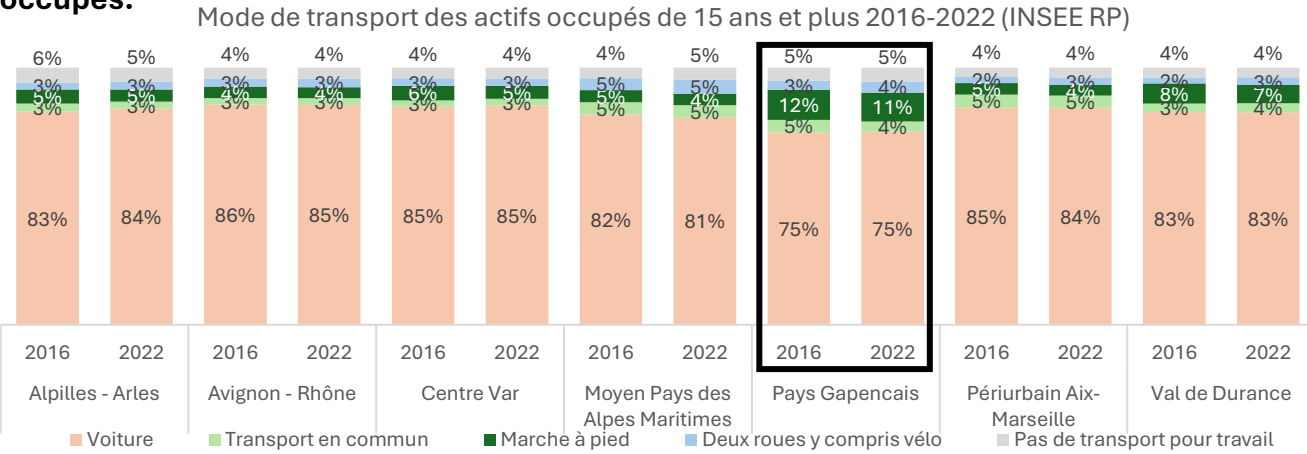
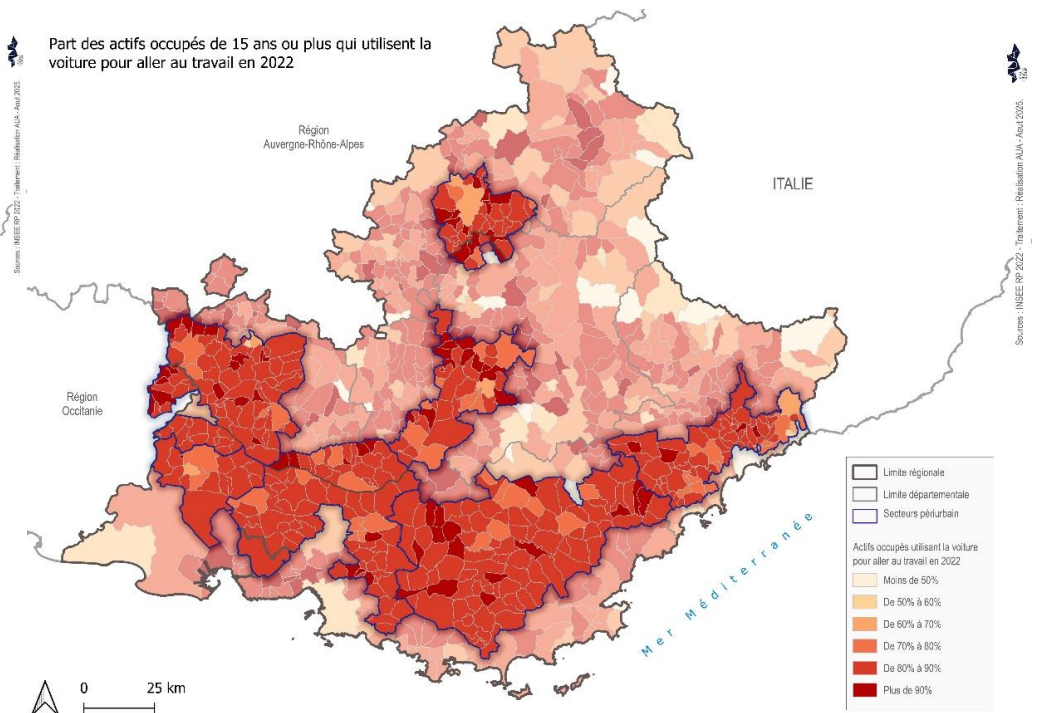
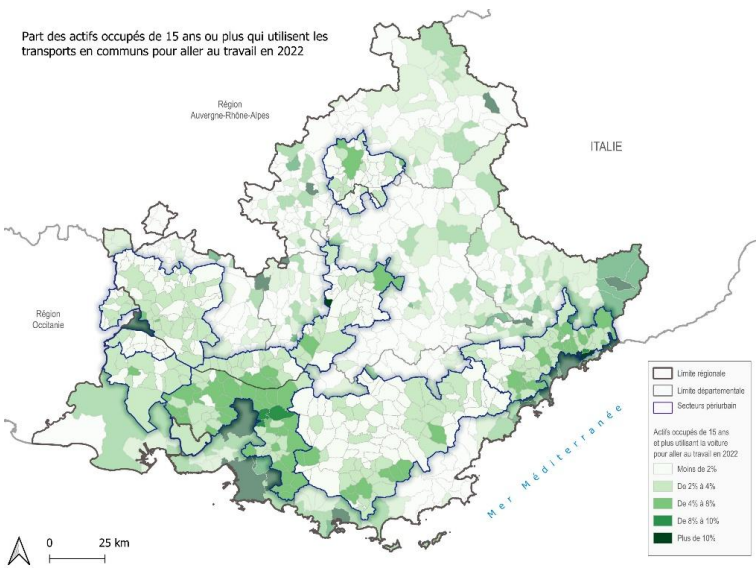


UNE MOTORISATION QUI N'ÉVOLUE PAS DANS LE PÉRIURBAIN

Plus de 9 ménages sur 10 disposent d'au moins une voiture (91%), chiffre stable depuis 2016 (90%).

Le périurbain est le territoire où la voiture est le mode le plus utilisé pour aller au travail sans évolution notable depuis 2016 (- 0,1 point). **L'usage des transports en commun ne décolle pas dans le périurbain (- 0,1 point de 2016 à 2022).**

Seules les grandes villes enregistrent un usage des transports en commun notable : 25% des actifs occupés.



L'usage des transports en commun reste inférieur à 5% des actifs occupés dans tous les sous-territoires.

Le Pays Gapençais se distingue par une part importante d'actifs occupés se rendant au travail à pied (11%).

NIVEAUX DE VIE DANS LES TERRITOIRES

Les revenus d'activité sont prépondérants, en particulier dans les territoires urbains et périurbains, traduisant une géographie de l'emploi contrastée.

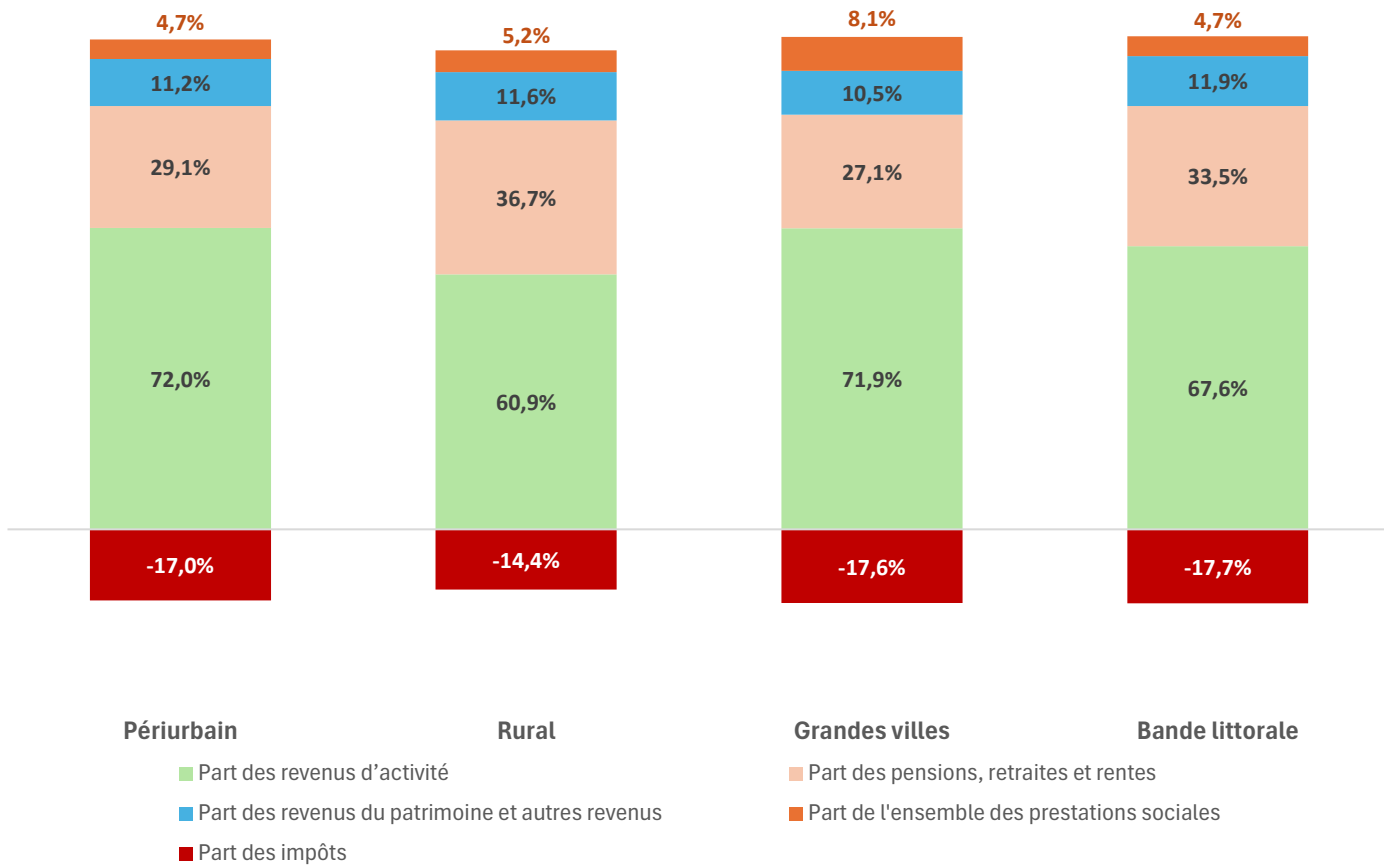
Les pensions, retraites et rentes occupent une place plus importante dans les espaces ruraux et littoraux, en lien avec l'attractivité de ces territoires pour les retraités.

Les revenus du patrimoine apparaissent globalement homogènes, avec une influence limitée sur les disparités territoriales.

Les prestations sociales sont plus élevées dans les grandes villes, reflétant une concentration plus forte de ménages modestes.

La part des impôts dans le revenu est plus faible dans les espaces ruraux.

Décomposition des revenus disponibles dans les territoires de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur



NIVEAUX DE VIE DANS LES SOUS-TERRITOIRES

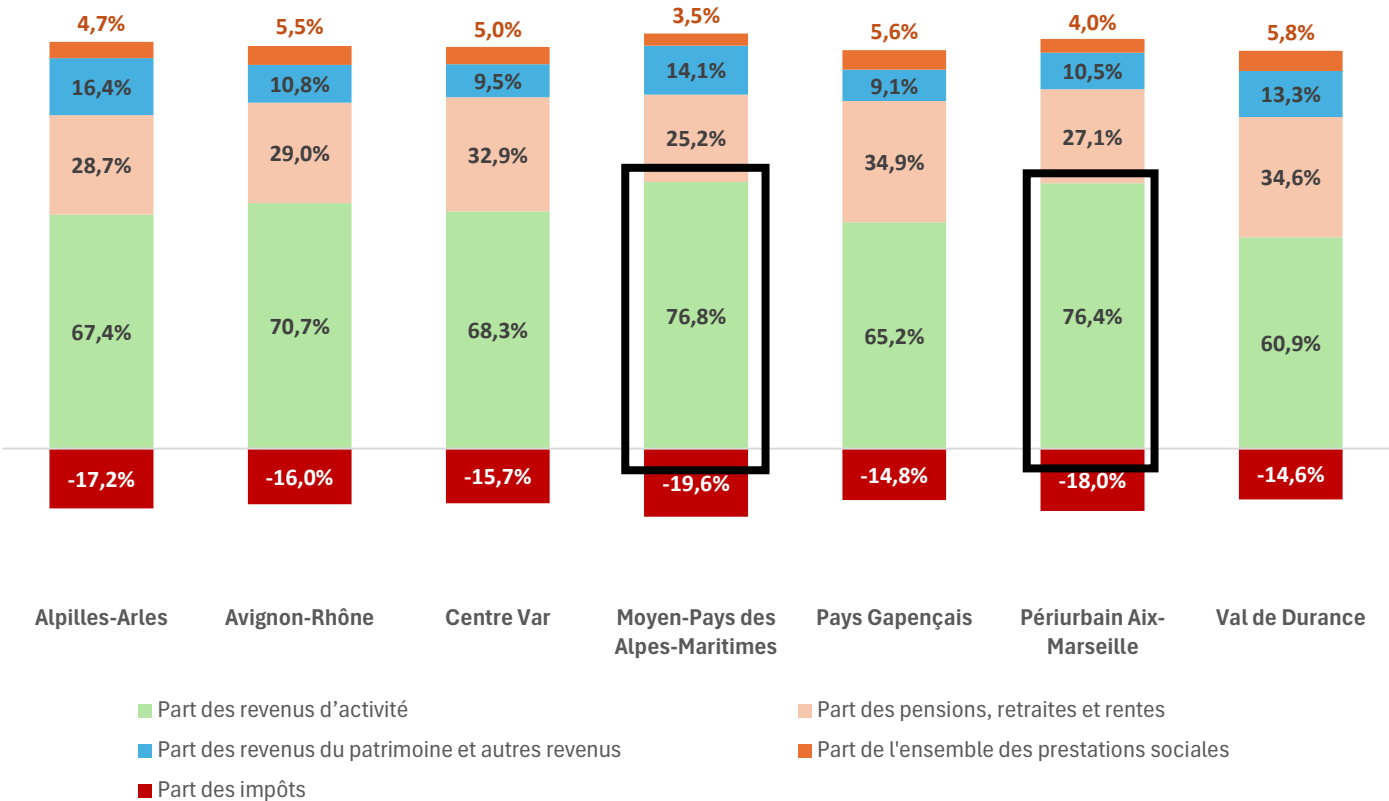
Le périurbain présente des situations contrastées entre territoires plus urbanisés, comme le Moyen-Pays des Alpes-Maritimes ou le périurbain Aix-Marseille, et espaces plus ruraux comme le Pays Gapençais ou le Val de Durance.

Les revenus d'activité restent prédominants dans l'ensemble des territoires, avec des niveaux plus élevés dans les espaces les plus urbanisés, qui concentrent également une part plus importante des impôts.

À l'inverse, les pensions, retraites et prestations sociales occupent une place plus importante dans les territoires les plus ruraux, traduisant une structure de population différente.

Les revenus du patrimoine apparaissent plus marqués dans certains territoires, notamment dans les Alpilles-Arles et le Moyen-Pays des Alpes-Maritimes.

Décomposition des revenus disponibles dans les sous-territoires du périurbain de la région Provence Alpes Côte d’Azur



MÉDIANE DU NIVEAU DE VIE DANS LES SOUS-TERRITOIRES

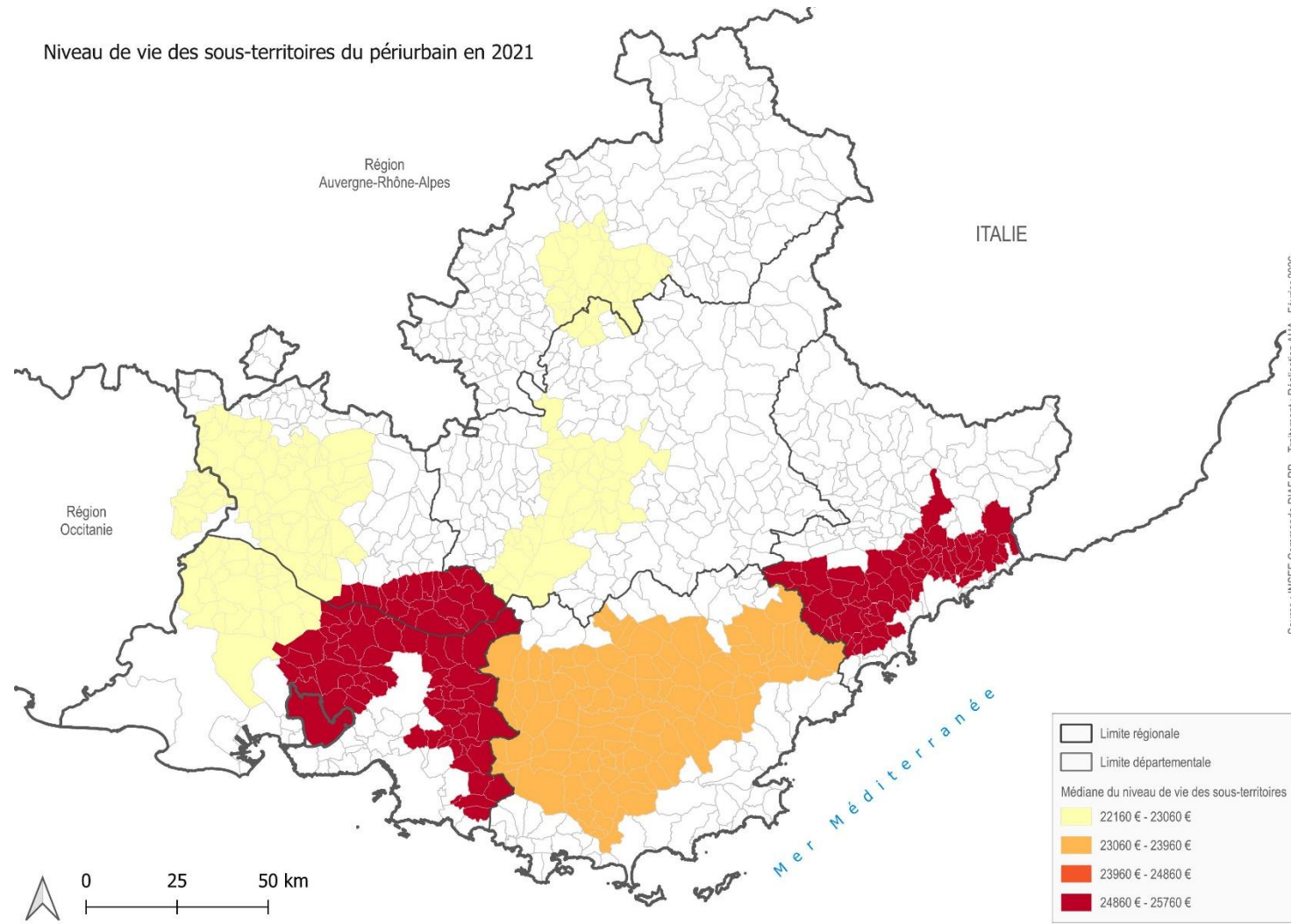
Deux territoires clairement favorisés : périurbain d'Aix-Marseille et Moyen-Pays des Alpes-Maritimes, due à la proximité des métropoles et attractivité économique

Écart d'une classe avec le reste des territoires polarisation socio-économique marquée entre périurbains proches des villes et territoires plus périphériques

Centre-Var en position intermédiaire, seul territoire dans sa classe, signe d'un périurbain de transition, ni très favorisé ni en difficulté marquée

Niveaux de vie les plus faibles : Alpilles-Arles, Avignon-Rhône, Pays Gapençais et Val de Durance, des territoires plus ruraux ou éloignés des pôles urbains principaux et qui concentrent les situations les plus modestes

Périurbain d'Aix-Marseille et Moyen-Pays des Alpes-Maritimes caractérisés par les niveaux de vie supérieurs (médiane)



Synthèse

Sociologie, cohésion sociale, classes moyennes et nouvelles fractures territoriales

Un périurbain qui se rapproche des standards urbains

La montée des personnes seules et le recul des familles traduisent une recomposition des modes de vie, plus proches de ceux des grandes villes.

Une situation socio-économique globalement favorable mais en transition

Le chômage recule nettement et l'emploi progresse, mais le vieillissement des actifs modifie les équilibres à moyen terme.

Une montée en qualification des populations

Les professions intermédiaires deviennent dominantes et le niveau de diplôme progresse, rapprochant le périurbain des profils urbains.

Un modèle de mobilité toujours très dépendant de la voiture

La motorisation reste quasi généralisée et les alternatives à la voiture demeurent marginales, traduisant un système peu évolutif.

Un modèle économique largement fondé sur le travail salarié

Les revenus d'activité structurent fortement les niveaux de vie, confirmant l'intégration du périurbain au système productif.

MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT, SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, FORMES URBAINES ET CONSTRUCTION NEUVE

- Alors que le rêve de la maison individuelle semble toujours d'actualité en France, quels sont les modèles d'habitat qui se déploient dans les communes périurbaines ?
- Comment évoluent les marchés immobiliers dans un contexte de crise de la promotion et de nécessaire sobriété foncière, afin de répondre aux évolutions sociodémographiques et du pouvoir d'achat des ménages ?
- Peut-on imaginer, sur base des mutations récentes observables, quel(s) mode(s) d'habiter sont en train de façonner les paysages périurbains ?
- L'analyse du lien entre niveau de construction, consommation d'espaces, forme urbaine et démographie permet d'apporter des éléments d'éclairage sur le modèle de développement du périurbain, dont on verra qu'il se construit en miroir des autres espaces régionaux, et peut-être en réponse à des besoins auxquels ces territoires font face.

LE PÉRIURBAIN, 1ER TERRITOIRE DE CROISSANCE DU LOGEMENT

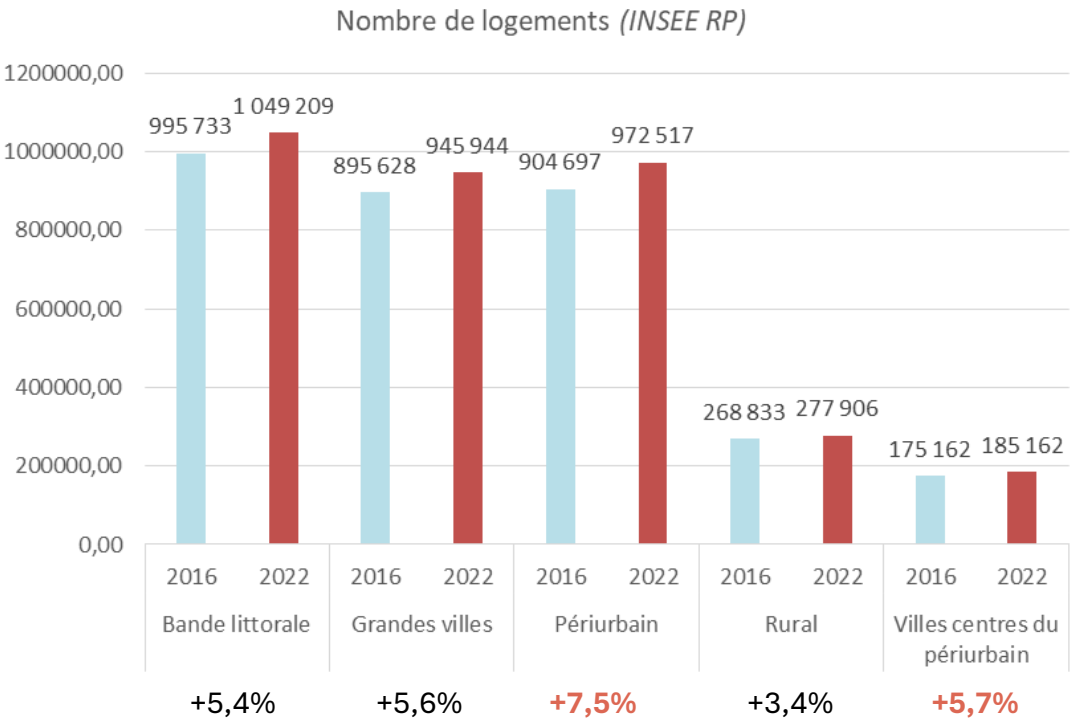
La bande littorale est le territoire régional qui compte le plus de logements (+ d'un million en 2022). Le périurbain concentre quant à lui 1/3 des logements de la région, ainsi qu'un 1/3 de sa population.

C'est dans le périurbain que l'évolution du parc de logements est la plus dynamique: on y trouve la majorité (80 %) des communes ayant eu une croissance supérieure à 40 points entre 2016 et 2022. Un parc qui augmentait déjà de 9 % entre 2006 et 2011 (cf. étude de 2015), puis de 15 % entre 2011 et 2022; soit un taux d'évolution nettement supérieur aux autres territoires.

La croissance du périurbain augmente moins fortement à partir de 2016, signe d'un rythme de croissance soutenu mais qui tend à se stabiliser ?

Elle est en partie portée par ses villes centres (+5,7 %) dont le nombre de logements augmente au même rythme que celui des grandes villes (+5,6 %). Le poids de ces centralités dans le périurbain régional tend toutefois à diminuer: en 2011, elles représentaient 19,74 % des logements du périurbain; en 2022 elles en représentaient 19,04 %.

Les villes centres du périurbain ont une croissance équivalente à la bande littorale et aux grandes villes, **leur dynamique est donc plus similaire à celle des espaces urbains que périurbains**, signe que la croissance d'aujourd'hui et de demain se joue sans doute déjà en dehors de ces centralités.



Évolution récente du parc de logements (INSEE RP)

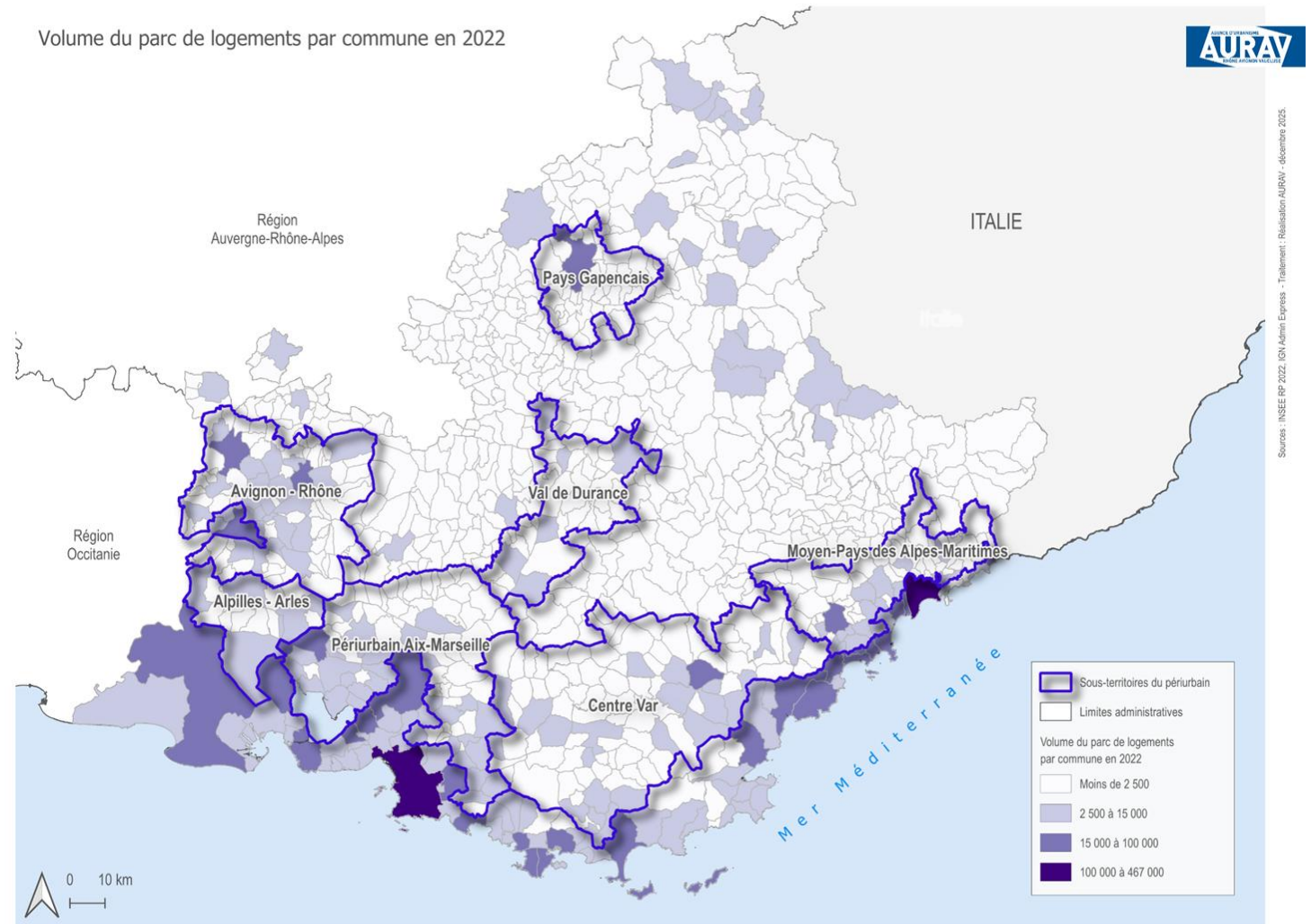
	évolution 2011-2022	évolution 2011-2016	évolution 2016-2022
Bande littorale	10,40%	4,77%	5,37%
Grandes villes	9,74%	3,90%	5,62%
Périurbain	15,17%	7,14%	7,50%
Rural	8,10%	4,57%	3,37%
Villes centres du périurbain	11,09%	5,09%	5,71%

UNE DENSIFICATION PRINCIPALEMENT DUE AU REPORT DE LA POPULATION LITTORALE

La majorité des logements est concentrée sur la bande littorale, dans les métropoles de Marseille et de Nice ainsi que dans les autres grandes villes régionales (Aix-en-Provence, Toulon, Avignon) et quelques communes littorales (Hyères, Fréjus, Saint-Raphaël).

Les communes périurbaines près de la bande littorale ont un nombre plus important de logements, un phénomène particulièrement visible dans les Alpes-Maritimes et dans le Var, ce qui tend à confirmer le périurbain comme territoire de report de la population littorale, qui représente 15 % de la croissance démographique du périurbain (cf. p.29).

On constate également l'effet des villes centres sur le développement de leurs communes limitrophes dans certains cas (Orange, Arles), parfois couplé à l'effet littoral (Grasse, Draguignan), mais pas systématiquement: dans le Pays Gapençais par exemple, les logements sont concentrés à Gap; alors que dans le Val de Durance ils ne se rassemblent pas autour d'une seule polarité urbaine.



LE PÉRIURBAIN, 1ER TERRITOIRE DE CROISSANCE DU LOGEMENT

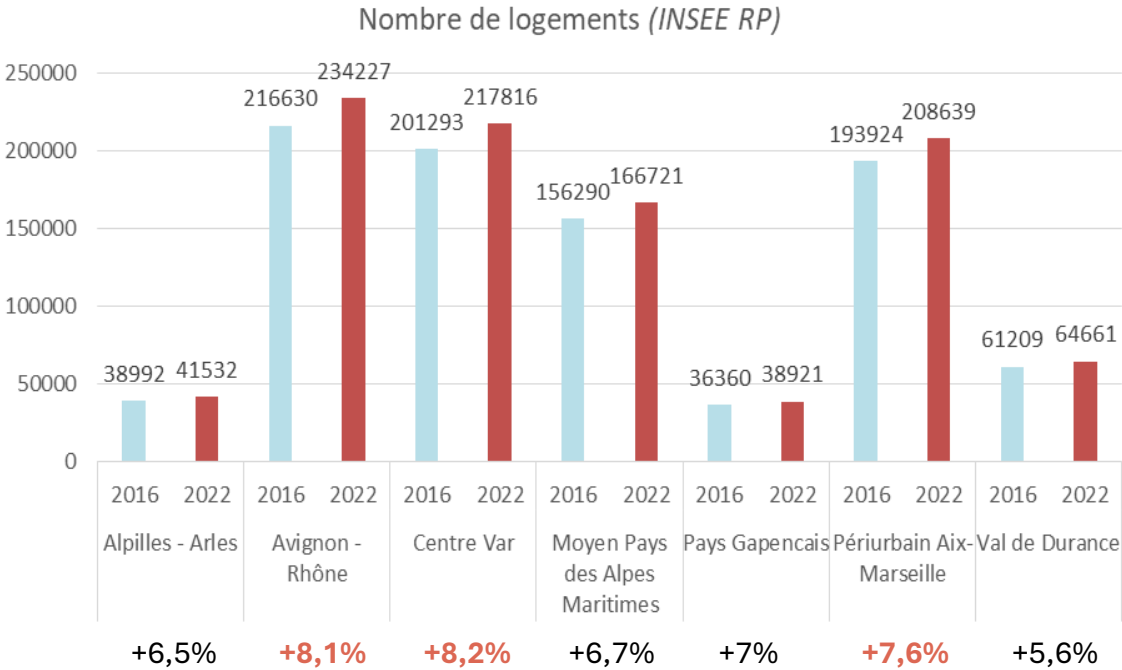
Entre 2011 et 2022, les périurbains du Centre Var, des Alpilles-Arles et d'Aix-Marseille ont connu la croissance la plus importante de leur parc de logements.

Entre 2016 et 2022, le périurbain d'Arles a connu une croissance plus lente tandis que celui d'Avignon a augmenté de plus de 8 %, presque au même rythme que le Centre Var qui reste le territoire le plus dynamique mais aussi le seul dont la part dans le périurbain régional diminue (-1 point).

Sur cette période récente, les territoires périurbains d'Avignon, du Centre Var et d'Aix-Marseille semblent prendre plus de poids, bien que la tendance soit faible à cette échelle d'observation.

Le périurbain d'Avignon est le plus dense: il représente seulement 16 % de la superficie du périurbain régional mais un quart du volume total de logements et de population en 2022.

À l'inverse, le Centre Var représente près d'un tiers de la superficie du périurbain régional mais seulement un peu plus d'un cinquième du parc de logements et de la population en 2022.



Poids de chaque sous-territoire dans le périurbain régional (INSEE RP)

	Poids dans le parc de logements	Poids en superficie	Poids dans la population
Alpilles - Arles	4%	6%	4%
Avignon - Rhône	24%	16%	24%
Centre Var	22%	31%	22%
Moyen Pays des Alpes Maritimes	17%	10%	17%
Pays Gapençais	4%	7%	4%
Périurbain Aix-Marseille	21%	20%	23%
Val de Durance	7%	10%	6%

UNE DOMINANCE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES QUI SE CONFORTE

Le nombre de logements continue de croître dans le rural alors que la population n’augmente plus, ce qu'on peut corrélér à l'augmentation de la part des résidences secondaires et des logements occasionnels dans une partie des communes rurales entre 2016 et 2022. Au-delà des communes touristiques qui accueillent une population saisonnière importante, cette croissance va-t-elle prochainement être observée dans les communes à la frontière avec le périurbain ?

Le périurbain compte une proportion presque aussi importante de résidences principales que les grandes villes (83 % contre 85 % en 2022). Il s’agit donc d’un espace encore majoritairement dédié au logement de ménages résidents, contrairement aux espaces ruraux et littoraux où continuent de se développer des résidences secondaires et du logement touristique. Les périurbains d’Arles et d’Avignon sont toutefois particulièrement concernés par une augmentation de la part des résidences secondaires.

Évolution du parc de logements et croissance démographique (INSEE RP)

	Croissance du parc de logements entre 2016 et 2022		Croissance démographique entre 2016 et 2022	
	En stock	En taux	En stock	En taux
Bande littorale	+ 53 475	+ 5,4%	+ 42 700	+ 3%
Grandes villes	+ 50 135	+ 5,6%	+ 41 600	+ 2,5%
Périurbain	+ 67 821	+ 7,5%	+ 68 600	+ 3,9%
Rural	+ 9 072	+ 3,4%	- 2 500	- 0,7%
Villes centres du périurbain	+ 10 000	+ 5,7%	+ 1 825	+ 0,5%

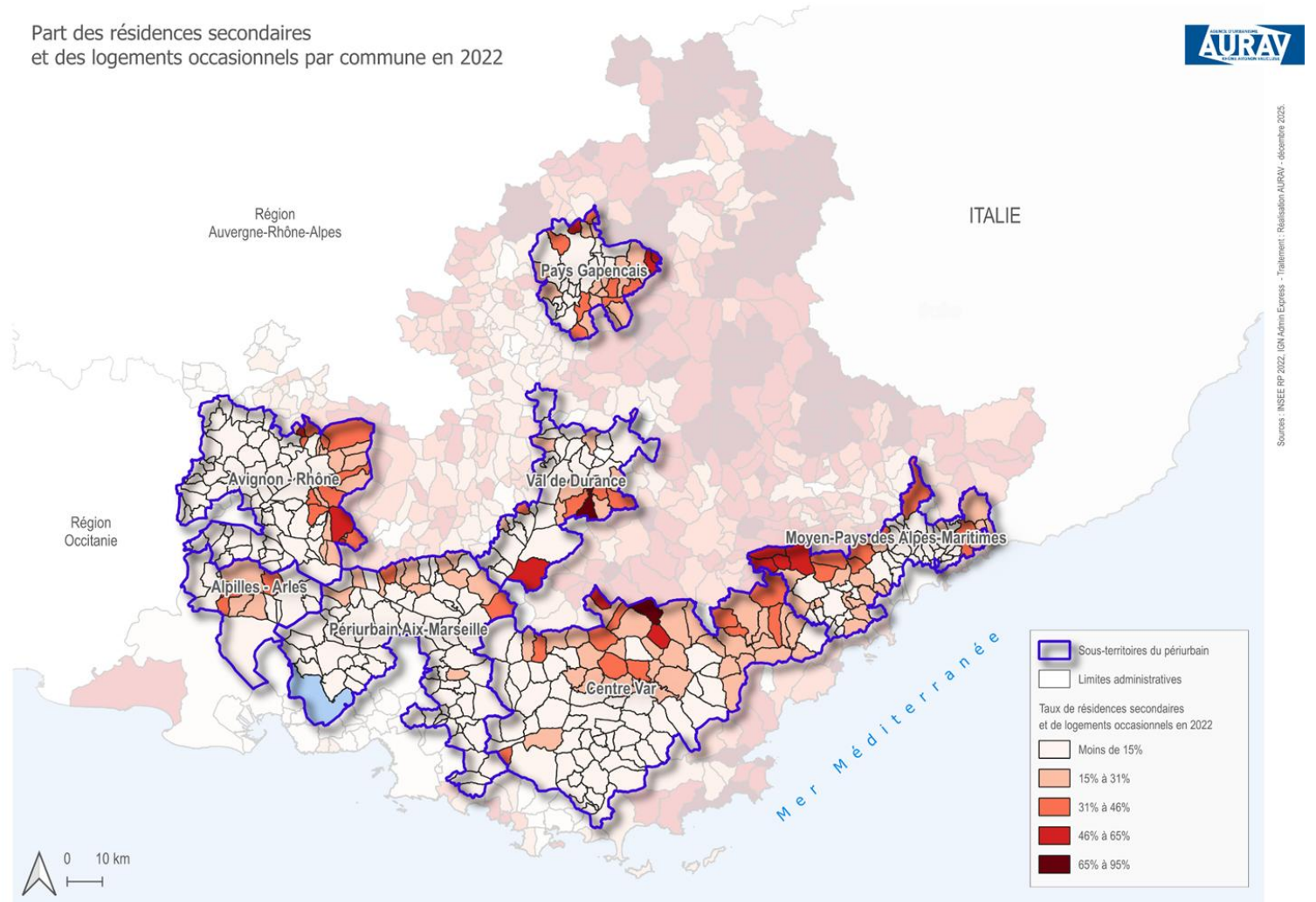
Entre 2016 et 2022 dans la bande littorale, on compte 125 nouveaux logements pour 100 nouveaux habitants, la dynamique du marché immobilier étant encore portée par la construction de résidences secondaires et touristiques pour accueillir la population saisonnière.

Sur la même période, on construit dans le périurbain quasiment 100 logements pour 100 nouveaux habitants. Bien que la taille moyenne des ménages y soit en diminution (1,89 personnes par ménage en 2022 contre, 1,95 en 2016), cela signifie que la production de surfaces habitables est potentiellement supérieure au besoin généré par la croissance démographique. Les logements du périurbain étant majoritairement des résidences principales, la conséquence est plus vraisemblablement dans un premier temps la sous-occupation des logements que le développement des résidences secondaires.

UNE DOMINANCE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES QUI SE CONFORTE

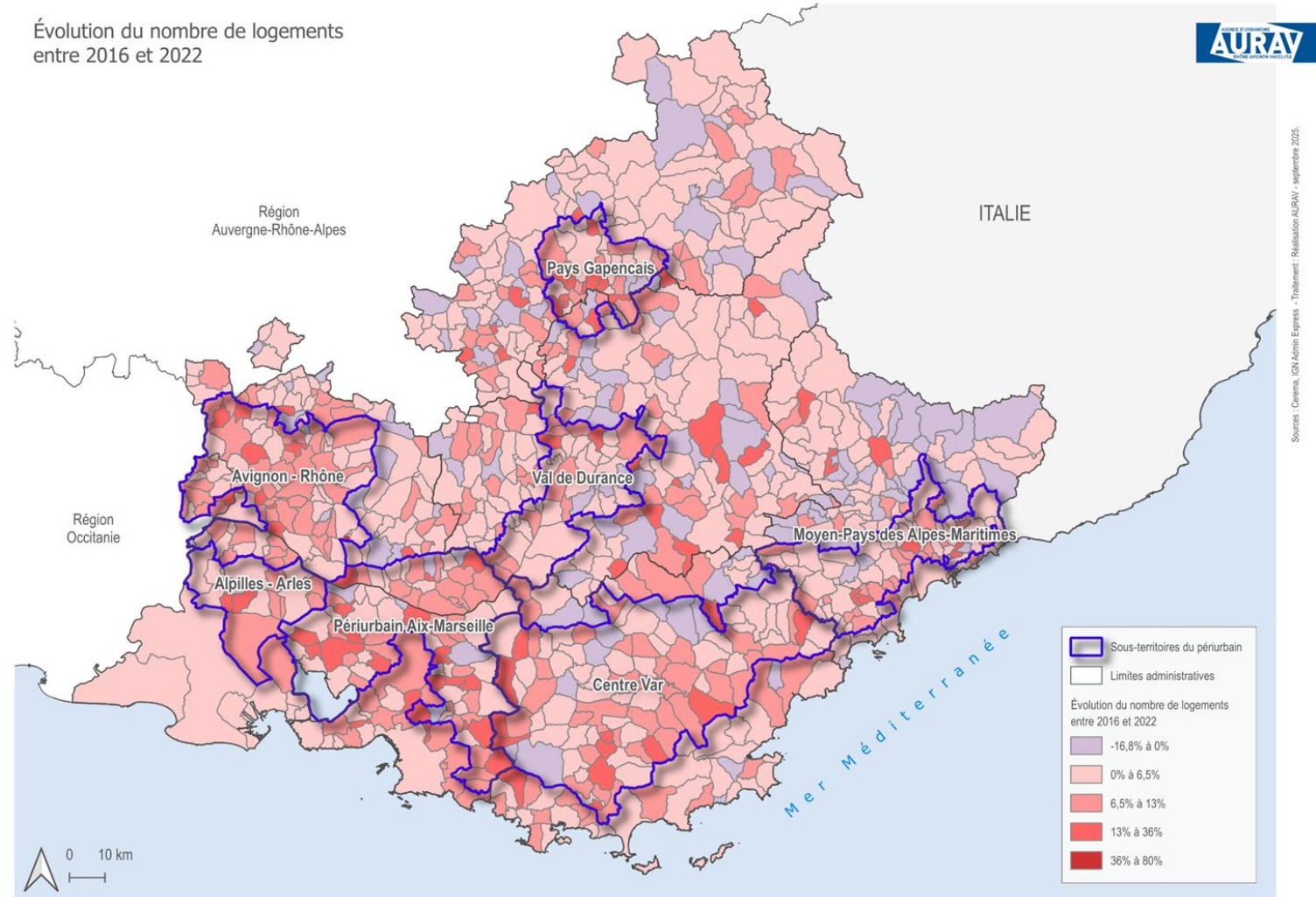
Les logements du périurbain sont avant tout des résidences principales: la majorité des communes comptent moins de 15 % de résidences secondaires, à l'exception des communes à la frontière avec les territoires ruraux, souvent situées dans ou à proximité de parcs naturels (Mont Ventoux, Préalpes d'Azur).

Le périurbain se distingue nettement des autres territoires régionaux; il apparaît comme **l'espace privilégié par les ménages résidents, notamment en opposition avec l'espace rural** dominé par les résidences secondaires et les logements occasionnels.



UNE DOMINANCE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES QUI SE CONFORTE

Sachant que la population diminue dans les communes rurales et que la construction de logements dans la bande littorale est en partie due aux résidences secondaires, **le périurbain apparaît comme le territoire où se construit une grande partie du parc de résidences principales de demain; ce qui correspond à son rôle de territoire report pour la population littorale ne pouvant pas ou plus se loger sur la côte.**



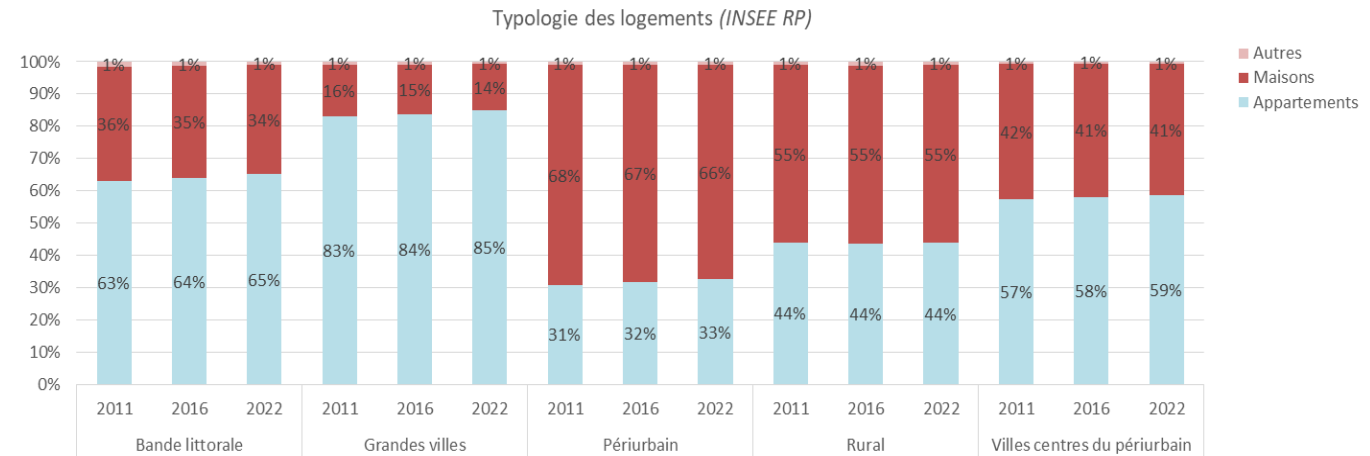
UNE DENSIFICATION QUI S'ENGAGE DOUCEMENT...

À l'échelle des grands espaces régionaux, **le modèle de l'appartement progresse partout sauf dans le rural**, signe que la majorité des territoires continue ou commence à développer des formes d'habitat plus dense répondant à la pression foncière et à la nécessaire sobriété qu'elle induit.

À l'échelle des périurbains, on observe **une même tendance mais deux niveaux d'avancement** :

Les périurbains d'Arles, d'Avignon, du Centre Var et dans une moindre mesure d'Aix-Marseille sont encore **dominés par la maison individuelle**, peut-être dû au fait de l'influence plus grande des villes centres ou de la proximité avec les métropoles qui concentrent l'offre en logement collectif et permettent au périurbain de conserver ce modèle.

Les périurbains de Gap, du Val de Durance et du Moyen Pays des Alpes Maritimes qui ont des **typologies plus mixtes d'habitat** (40 % à 50 % de collectif en 2022), dans des territoires où les communes périurbaines doivent aussi répondre au besoin grandissant de petites typologies faute de centralité urbaine ou touristique en mesure de répondre à la demande croissante.



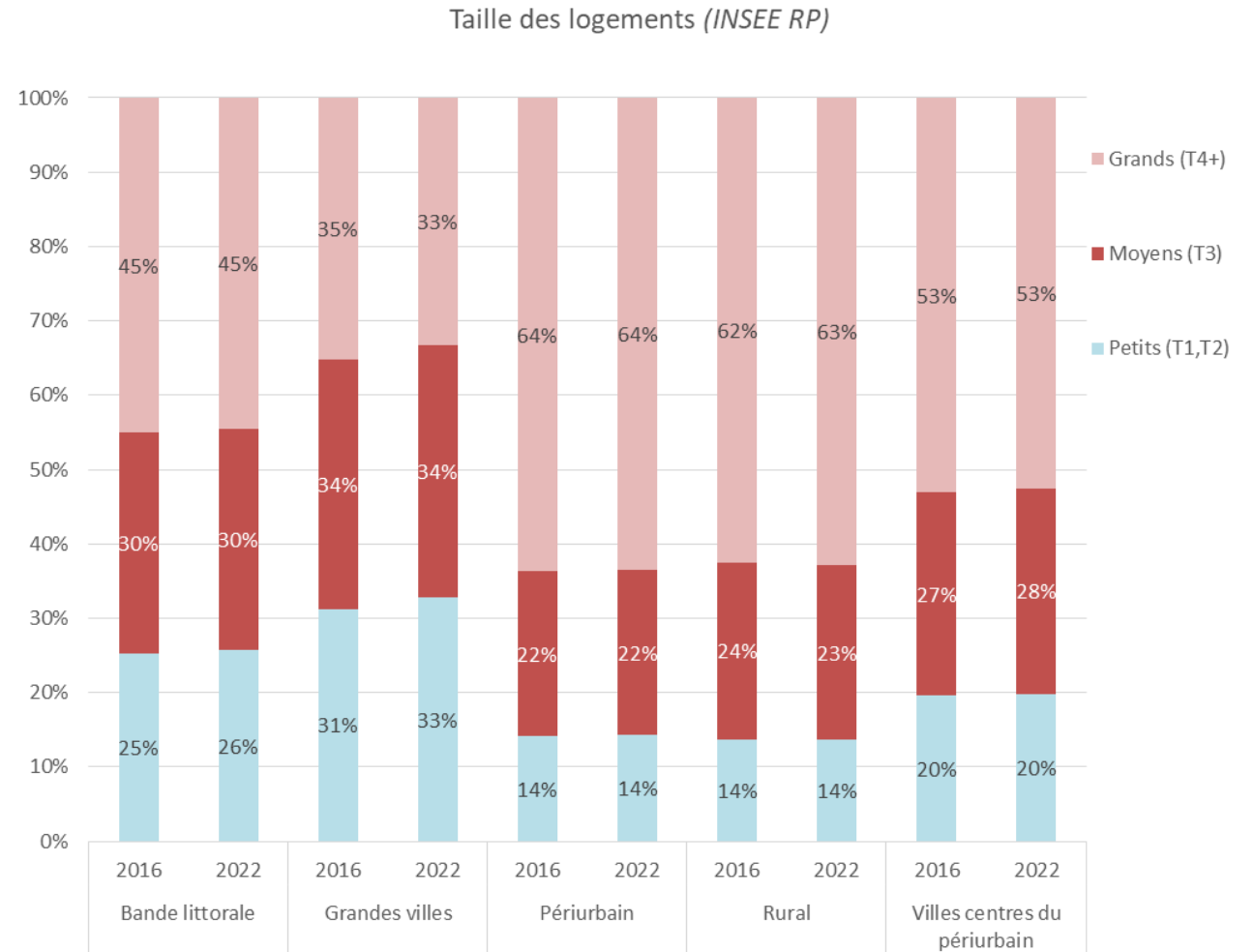
Les périurbains d'Avignon-Rhône et d'Aix-Marseille ont un taux particulièrement important de résidences principales (respectivement 86 % et 89 % en 2022). Il s'agit vraisemblablement de territoires sous grande influence de l'agglomération ou de la métropole, qui sont avant tout le lieu de résidence privilégié des ménages de ces bassins d'emploi.

...DANS LES PÉRIURBAINS OÙ LE FONCIER SE FAIT RARE

En 2016 et en 2022, c'est dans le périurbain qu'on trouve la part la plus importante de grands logements (64 %).

S'ils sont en proportion plus faible dans les centralités périurbaines (53 %), ils y restent surreprésentés par rapport aux grandes villes (35 %). Cela fait particulièrement sens dans les communes périurbaines proches des centralités urbaines et touristiques, qui accueillent potentiellement une partie de la population familiale ne pouvant se loger plus près mais devant rester à proximité des communes qui centralisent les emplois.

Certains périurbains sont mieux dotés en petites typologies: c'est le cas du Moyen Pays des Alpes Maritimes, qui subit sans doute l'influence à la fois de la métropole de Nice et des espaces touristiques méditerranéen et alpin, plus denses et où le marché de l'immobilier est historiquement plus tendu.



...DANS LES PÉRIURBAINS OÙ LE FONCIER SE FAIT RARE

C'est dans les territoires périurbains du Pays Gapençais et des Alpilles qu'on observe la **réduction la plus importante de la taille moyenne des parcelles**, qui peut être le signe d'une plus forte densification et d'une démarche d'optimisation foncière de la part des opérateurs.

Le Val de Durance est le seul territoire périurbain à connaître une **augmentation de la taille moyenne des parcelles**.

Évolution de la taille moyenne des parcelles entre 2014 et 2024 (cadastre 2025)

	Taille moyenne des parcelles en 2014	Taille moyenne des parcelles en 2024	Évolution entre 2014 et 2024
Bande littorale	2294	2112	-8,0%
Rural	2625	2688	2,4%
Périurbain	2033	1976	-2,8%
Grandes villes	1840	1747	-5,0%

	Taille moyenne des parcelles en 2014	Taille moyenne des parcelles en 2024	Évolution entre 2014 et 2024
Périurbain Aix-Marseille	2165	2114	-2,3%
Centre Var	2398	2339	-2,5%
Avignon - Rhône	1609	1552	-3,5%
Alpilles - Arles	2940	2705	-8,0%
Moyen Pays des Alpes Maritimes	1770	1737	-1,9%
Val de Durance	1634	1685	3,1%
Pays Gapençais	2466	2235	-9,4%

La taille moyenne des parcelles évolue à l'issue d'une division parcellaire ou à l'inverse d'un regroupement de parcelles. Une division de parcelle advient lorsqu'il est nécessaire de créer plusieurs lots en vue d'un changement de propriétaire. Cela peut indiquer une opération de densification (ex: séparation du jardin d'une maison pour construire un second logement) ou d'un découpage en lots d'une opération d'aménagement (achat d'un grand tènement ensuite découpé en plusieurs parcelles pour être vendu à des différents propriétaires). Un regroupement est généralement le fait d'un remembrement pour des besoins de simplification du cadastre. Il peut advenir en milieu rural dans un souci d'optimisation de gestion des exploitations agricoles, ou plus généralement dans un objectif de valorisation du foncier. Ce peut être une explication au fait qu'en 10 ans, **seules les parcelles en milieu rural ont connu une augmentation de leur taille moyenne**.

UN RALENTISSEMENT GLOBAL DU RYTHME DE CONSTRUCTION...

En 2014, il y avait 2,5 fois plus d'autorisations d'urbanisme* (AU) créant du logement, délivrées dans le périurbain que dans la bande littorale, et 5 fois plus que dans le rural.

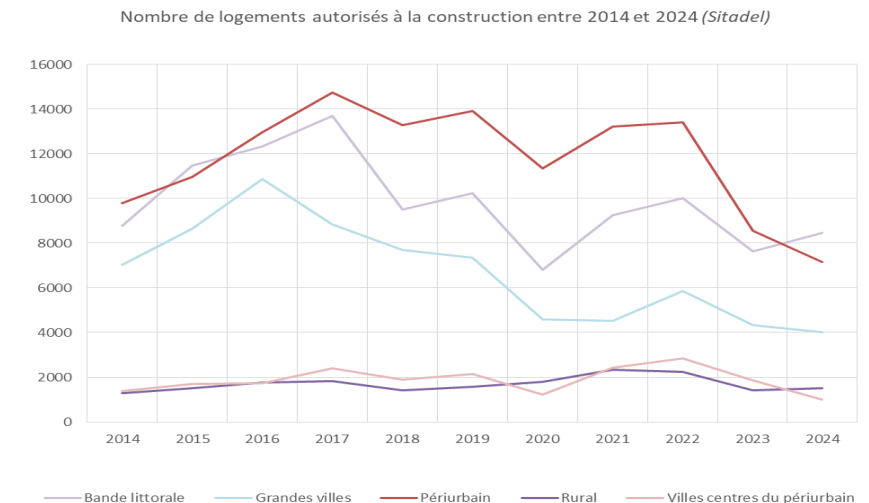
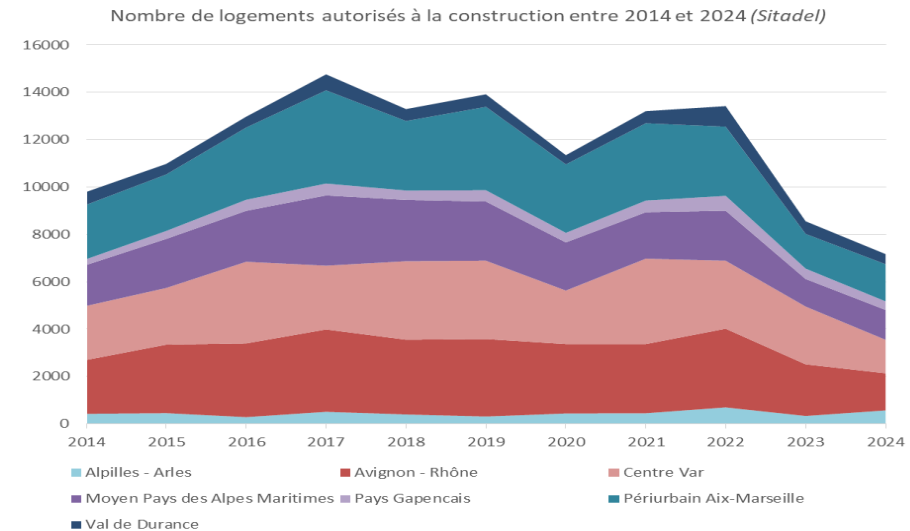
Cette dynamique s'essouffle aussi plus rapidement puisqu'en 10 ans, **le nombre d'autorisations délivrées diminue de 40 % dans le périurbain, contre seulement 23% sur le littoral et 19 % dans le rural.**

En volume, cela correspond à -27 % de logements autorisés à la construction en 2024 par rapport à 2014 dans le périurbain, la diminution s'accroissant à partir de 2022. Il n'y a que dans les communes rurales que le nombre de logements autorisés en 2024 est supérieur à celui autorisé en 2014.

Le pic de production de logements est atteint en 2017, avec plus de 1400 logements autorisés à la construction dans l'ensemble du périurbain.

On constate ensuite un ralentissement de la construction de logements neufs. La diminution du nombre de logements autorisés chaque année est plus importante dans le Val de Durance et dans le périurbain d'Aix-Marseille, alors qu'elle reste quasiment stable dans le périurbain d'Arles.

*sont inclus dans les autorisations d'urbanisme (AU) étudiées tous les permis de construire (PC), permis d'aménager (PA) et déclarations préalables (DP) créant du logement.



...MAIS DE FORTES DISPARITÉS SELON LES PÉRIURBAINS

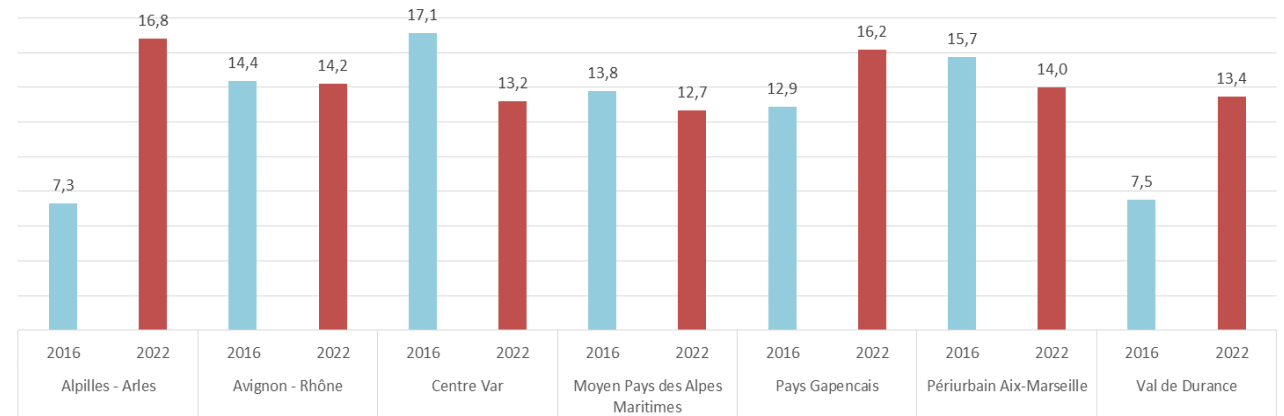
Dans le rural, sur la bande littorale et dans le périurbain, le nombre moyen de logements autorisés par AU est en hausse. Dans le rural, il augmente de 44 % en 10 ans.

Cela peut indiquer une augmentation de la part des opérations de petit collectif ou de pavillonnaire groupé, en opposition à la construction de logements individuels purs qui diminue proportionnellement.

Cette tendance peut s'expliquer par la pression foncière croissante dans la bande littorale, et par la densification des territoires périurbains et ruraux autour des villes centres, qui elles connaissent en revanche une dynamique inverse.

Le nombre moyen de logements autorisés par AU augmente de 20 % dans le périurbain en 10 ans, un taux d'évolution qui peut être le signe d'une modification des typologies de logements neufs (ex: la part plus importante de petits collectifs par rapport aux maisons individuelles) ou des modèles de création de logement (ex: une part plus importante d'AU déposées par des promoteurs immobiliers qui construisent en lot).

Nombre de logements neufs autorisés pour 1000 logements existants en 2016 et en 2022 (Sitadel, INSEE RP)



Deux tendances différentes à l'échelle du périurbain régional :

- **Des territoires moins denses** dans lesquels le parc de logements continue de croître plus intensément (Alpes-Arles, Val de Durance).
- **Des périurbains déjà denses** qui connaissent une tendance inverse, avec une part de logements neufs sur le parc existant qui tend à diminuer (Centre Var, périurbain d'Aix-Marseille, Moyen Pays des Alpes Maritimes, Avignon-Rhône).

UNE DOMINANCE DU LOGEMENT INDIVIDUEL À RELATIVISER

Entre 2014 et 2024, **46 % des AU délivrées dans les communes périurbaines ont concerné la création de logements collectifs** (hors résidences).

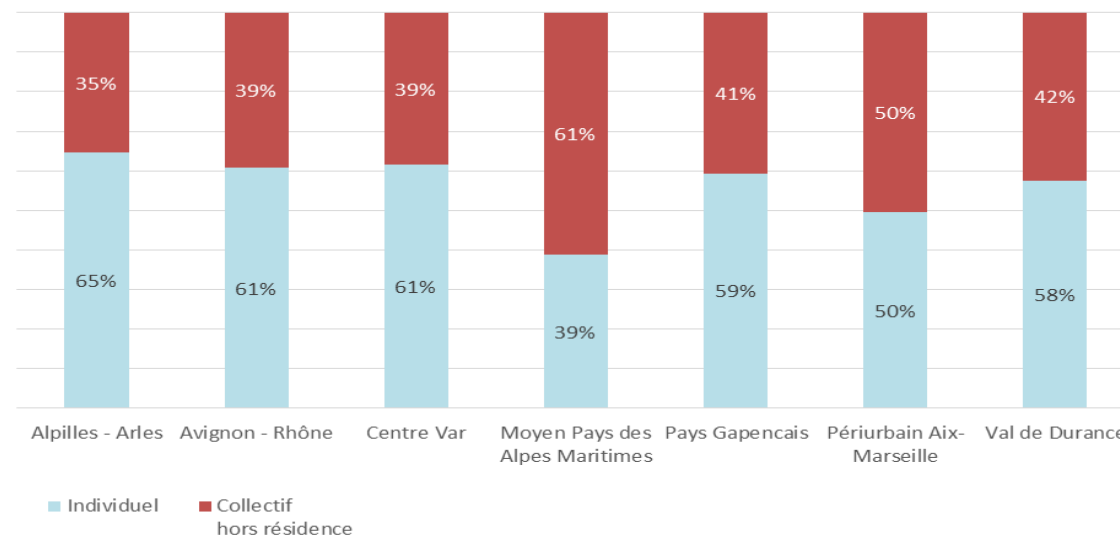
Dans les villes centres du périurbain, cette part est de 62 %. Le périurbain est par ailleurs le seul territoire concerné par la **diminution de la part du logement individuel pur face à l'individuel groupé**, en particulier dans les villes centres (-3 points, contre -1 point dans le reste des communes périurbaines), ce qui conforte l'hypothèse de l'évolution des modèles de logement individuel dans le périurbain.

On construit encore majoritairement du logement individuel dans les communes rurales, bien qu'on constate un ralentissement de cette tendance: en 2024, il ne représente plus que 57% des AU délivrées, contre 82 % en 2014.

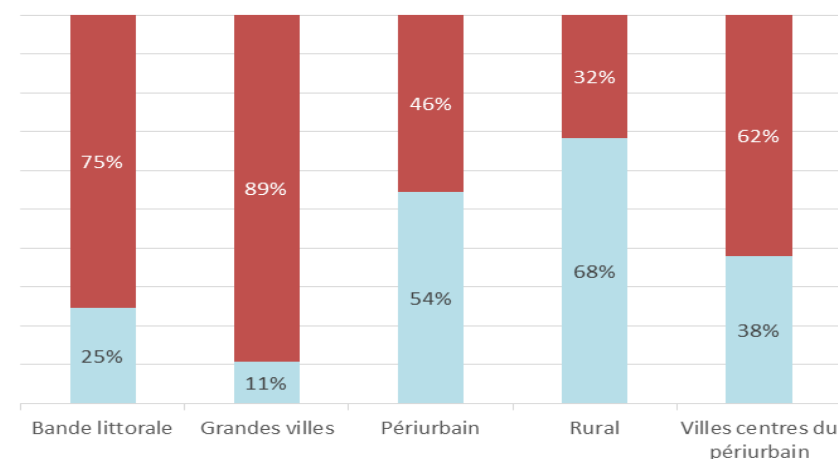
Les logements neufs sont majoritairement des logements individuels dans les périurbains d'Avignon, du Centre Var et d'Arles: dans ce dernier, seulement 35 % des logements autorisés sont des logements collectifs.

À l'inverse, il se construit plus de logements collectifs dans le périurbain du Moyen Pays des Alpes Maritimes.

Part des logements individuels et collectifs autorisés entre 2014 et 2024 (Sitadel)



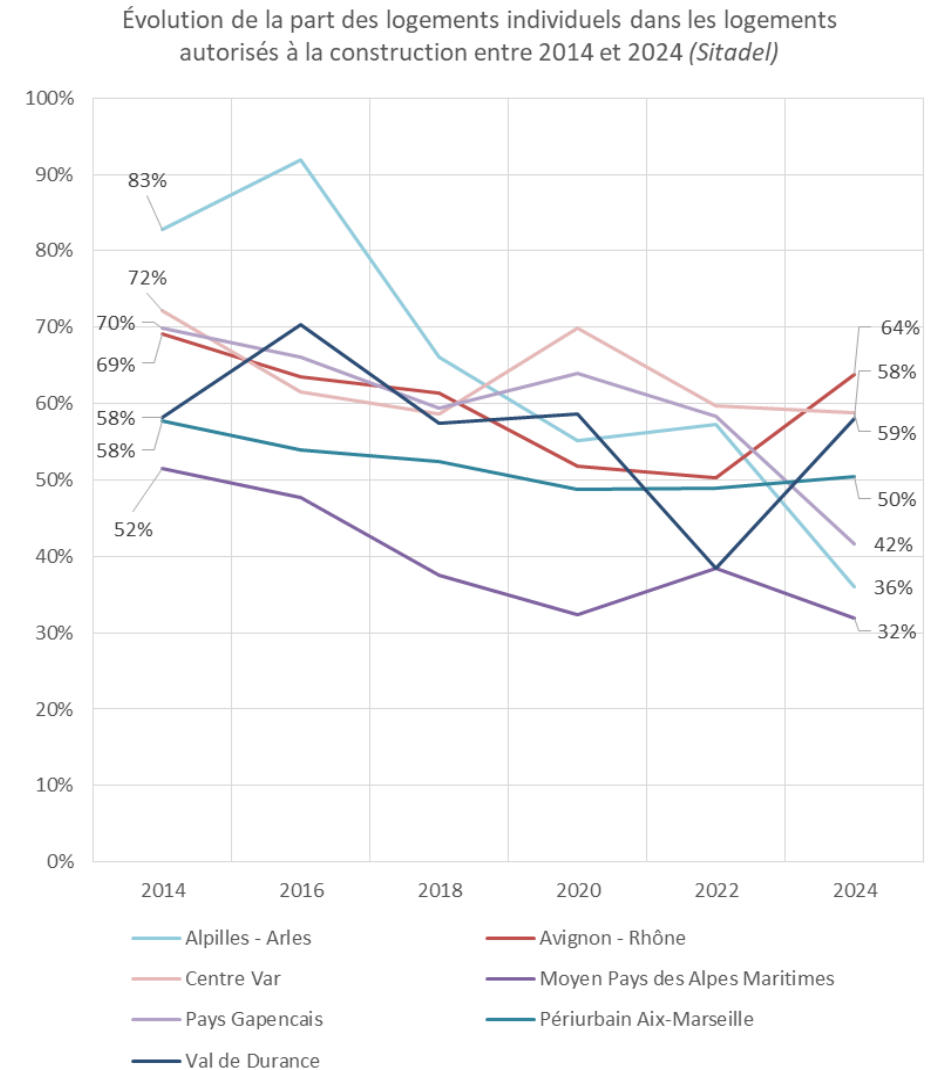
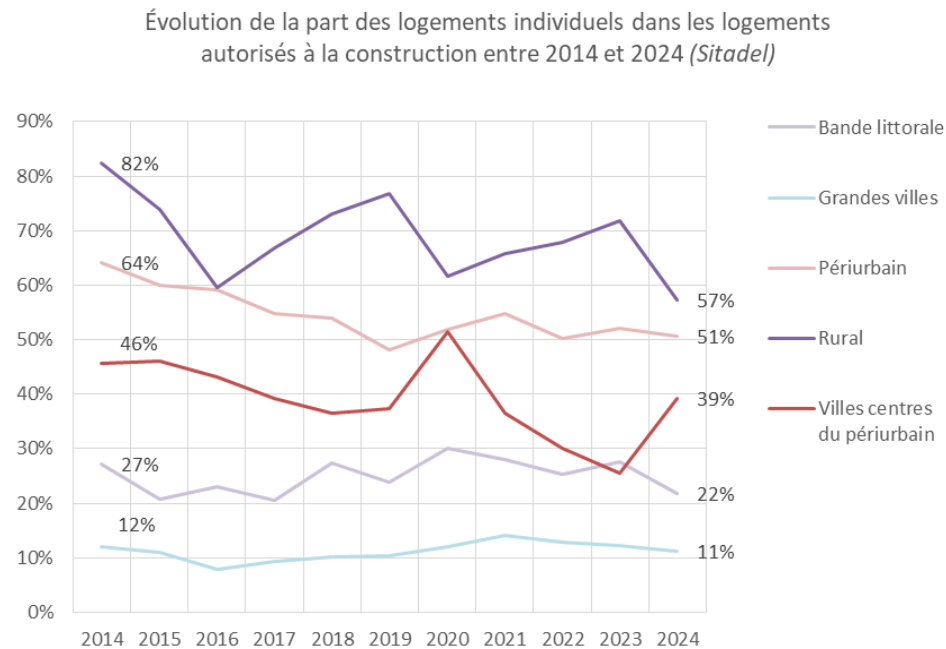
2014 et 2024 (Sitadel)



ET QUI A TENDANCE À DIMINUER DANS PRESQUE TOUS LES TERRITOIRES

De manière générale, la tendance est à la diminution de la part des logements individuels dans l'ensemble des constructions de logements neufs, du fait de la pression foncière et du desserrement des ménages qui crée des besoins supplémentaires en petits logements, un contexte plus propice au développement du logement collectif. **Malgré cela, 1/4 des AU délivrées dans la bande littorale concernent encore du logement individuel, alors qu'il s'agit d'un espace dans lequel le marché immobilier est particulièrement tendu.**

Le périurbain d'Avignon et le Val de Durance connaissent un **regain dans la construction de logements individuels à partir de 2022**, alors que la tendance globale est à la baisse depuis 2016. Ce dernier est le seul territoire dans lequel la part des logements individuels dans les logements autorisés à la construction augmente entre 2014 (58 %) et 2024 (59 %).



UNE CONSOMMATION IMPORTANTE EN VOLUME, MOINS EN PROPORTION

Entre 2016 et 2024, les communes périurbaines ont consommé en moyenne 800 hectares d'ENAF par an, **soit 3 fois plus que sur la bande littorale**. Cela correspond à plus de 7 000 hectares au total.

La **part importante de la consommation d'ENAF en milieu urbain** (grandes villes et villes centres du périurbain) est à mettre en perspective avec la faible superficie de ces territoires au regard des volumes régionaux.

Les villes centres du périurbain ont une consommation foncière équivalente à celle des grandes villes de la région, soit un peu plus de 80 hectares par an, ce qui signifie que la pression foncière y est importante et qu'elles sont probablement déjà dans une dynamique de renouvellement urbain plutôt que de consommation. L'essentiel de la consommation d'ENAF dans le périurbain se fait donc en dehors des villes centres.

Rapportée à la superficie du territoire, **la consommation d'ENAF a été la plus importante dans le périurbain d'Aix-Marseille puis dans le périurbain d'Avignon** (0,73 % du territoire, soit plus de 1 400 hectares).

C'est dans le Centre Var que la plus grande superficie d'ENAF a été artificialisée entre 2016 et 2024 (près de 2 200 hectares). A l'inverse, le Pays Gapençais et les Alpilles sont les territoires périurbains qui ont consommé le moins d'ENAF: moins de 300 hectares soit 0,4 % de leur superficie.

La consommation d'ENAF dans le périurbain connaît **deux pics en 2017 et en 2021**, suivis d'une diminution.

Consommation d'ENAF entre 2016 et 2024 (Cerema)

	Consommation totale (ha)	Consommation annuelle moyenne (ha)	Part de la superficie du territoire
Bande littorale	2451	272	0,64%
Grandes villes	782	87	1,28%
Périurbain	7218	802	0,62%
Rural	1301	145	0,08%
Villes centres du périurbain	735	82	1,00%

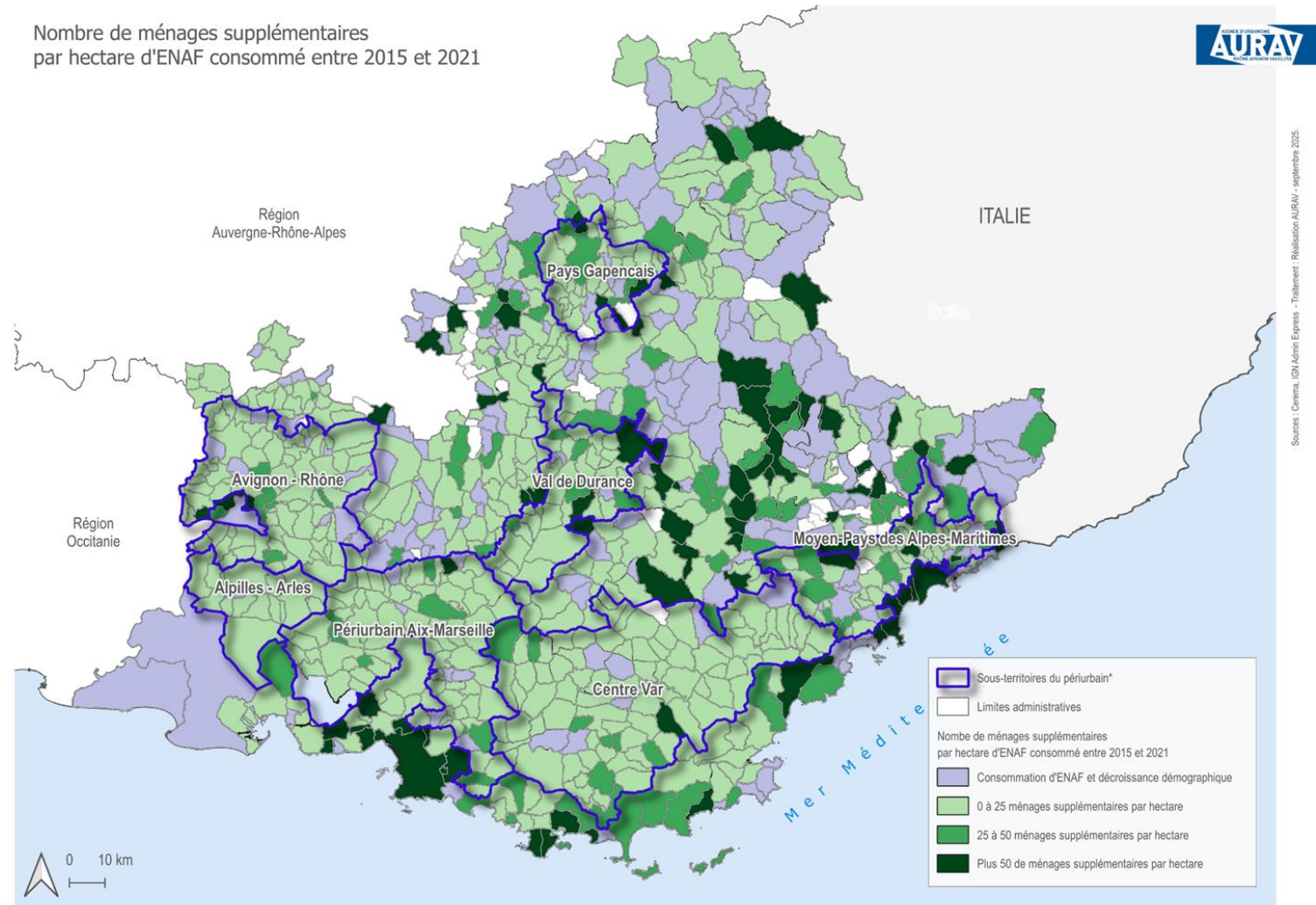
	Consommation totale (ha)	Consommation annuelle moyenne (ha)	Part de la superficie du territoire
Alpilles - Arles	284,89	31,65	0,37%
Avignon - Rhône	1431,94	159,10	0,73%
Centre Var	2193,20	243,69	0,61%
Moyen Pays des Alpes Maritimes	666,63	74,07	0,54%
Pays Gapençais	223,55	24,84	0,28%
Périurbain Aix-Marseille	1762,51	195,83	0,81%
Val de Durance	655,37	72,82	0,56%

UN MODÈLE PAS ENCORE OPTIMAL

La plupart des communes du périurbain accueille moins de 25 ménages par nouvel hectare d'ENAF consommé. La différence est marquante en comparaison avec la bande littorale et les communes urbaines, où la consommation foncière permet l'accueil de deux fois plus de nouveaux ménages.

Les communes rurales sont touchées par deux phénomènes divergents: certaines **continuent de consommer tout en perdant de la population**, tandis que d'autres se **densifient fortement**, dans les Alpes Maritimes notamment.

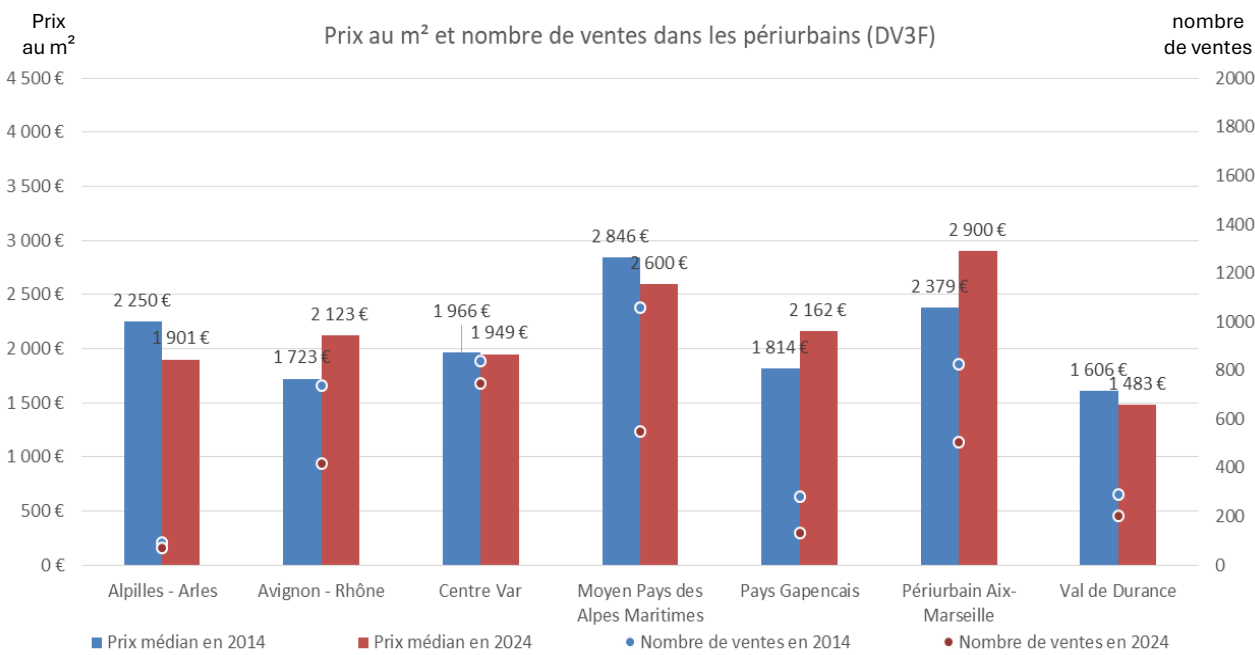
Ces tendances sont à mettre en perspective, car **il s'agit ici de consommation toutes destinations confondues, et pas seulement à destination de l'habitat**. Des communes peuvent donc consommer des ENAF à destination d'infrastructures ou de l'activité économique par exemple, ce qui n'engendre pas directement – ou en tout cas pas forcément immédiatement – de la croissance démographique.



L'APPARTEMENT ANCIEN, UN MARCHÉ DIFFICILEMENT LISIBLE

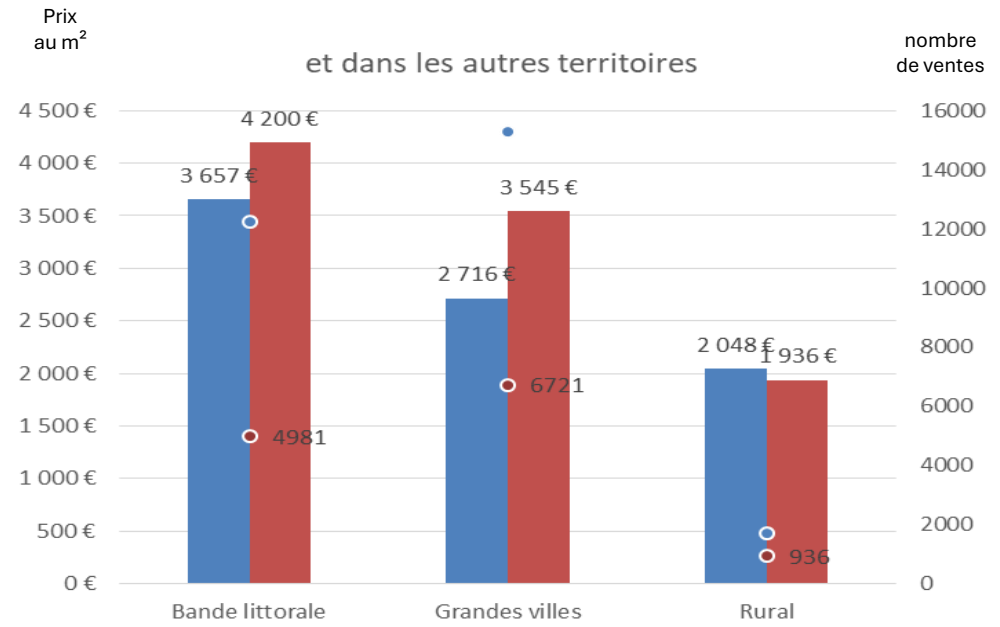
L'évolution récente des prix des appartements anciens suit des **dynamiques très différentes selon les périurbains**, avec des prix médians qui ont :

- **Baissé** dans les périurbains des Alpilles – Arles, du Moyen Pays des Alpes Maritimes et du Val de Durance, à l'instar de la dynamique observée dans le rural,
- **Stagné** dans le Centre Var,
- **Augmenté** dans les périurbains d'Avignon – Rhône, du Pays Gapençais et d'Aix-Marseille, à l'instar de la bande littorale et des grandes villes.



En 2024, les prix pratiqués dans le périurbain d'Aix-Marseille deviennent les plus importants, dépassant ceux du Moyen Pays des Alpes Maritimes. Dans les deux cas, les prix de l'immobilier dans le périurbain semblent suivre ceux des grandes villes d'influence (Marseille, Aix-en-Provence, Nice).

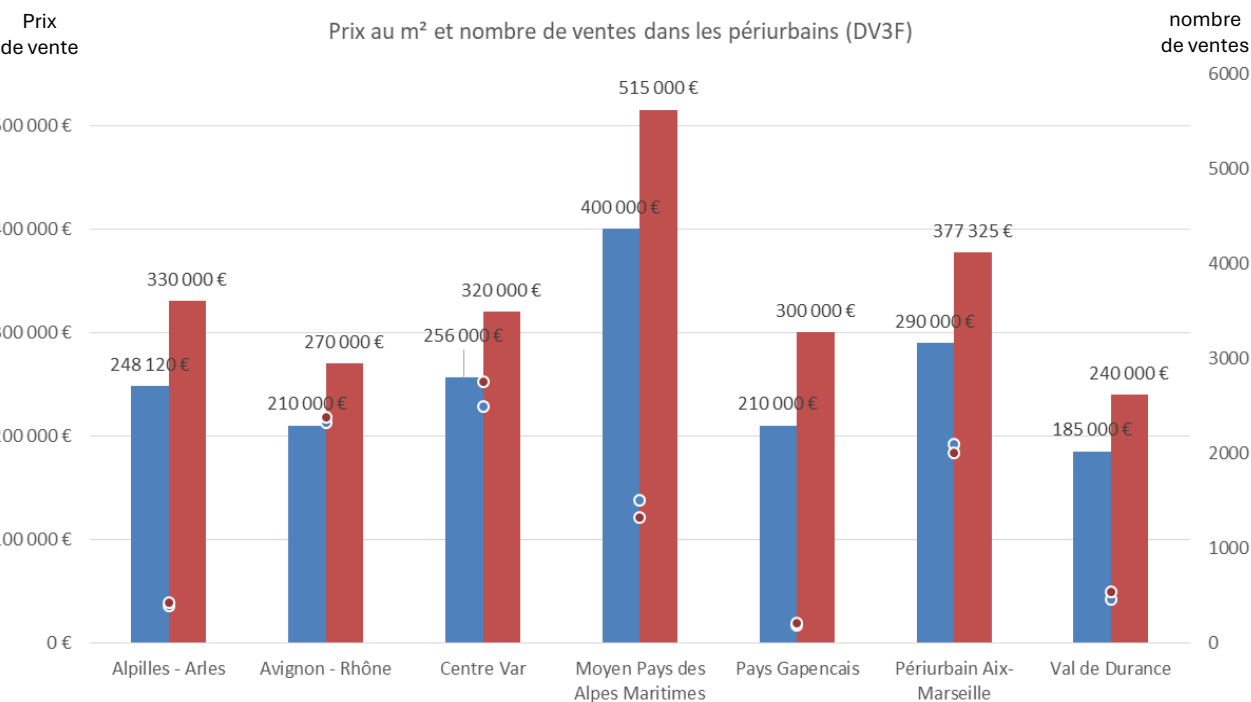
Avec une augmentation de +31 % du prix médian des appartements anciens dans les grandes villes, l'écart se creuse même avec les périurbains ayant vu leurs prix médians progresser sur la même période.



LA MAISON ANCIENNE, UN MARCHÉ PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE EN RÉGION SUD

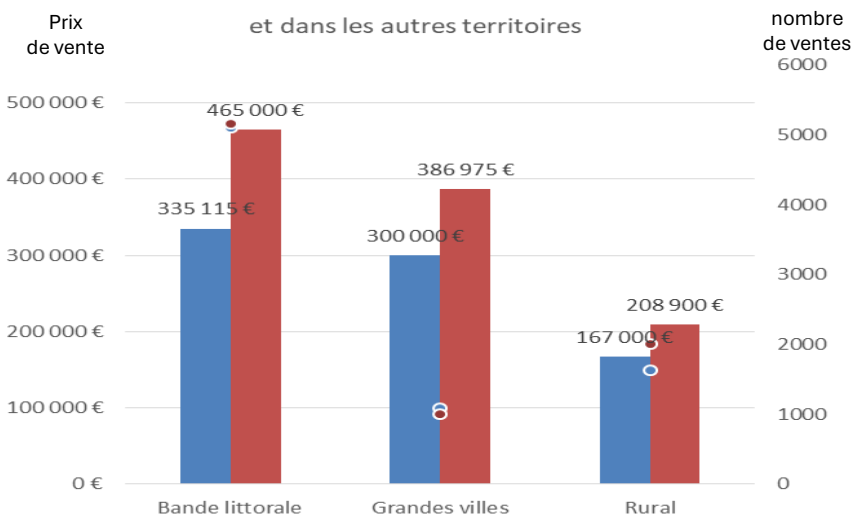
Le marché des maisons est très dynamique: l'ensemble du territoire régional a vu les prix médians des maisons progresser entre 2014 et 2024.

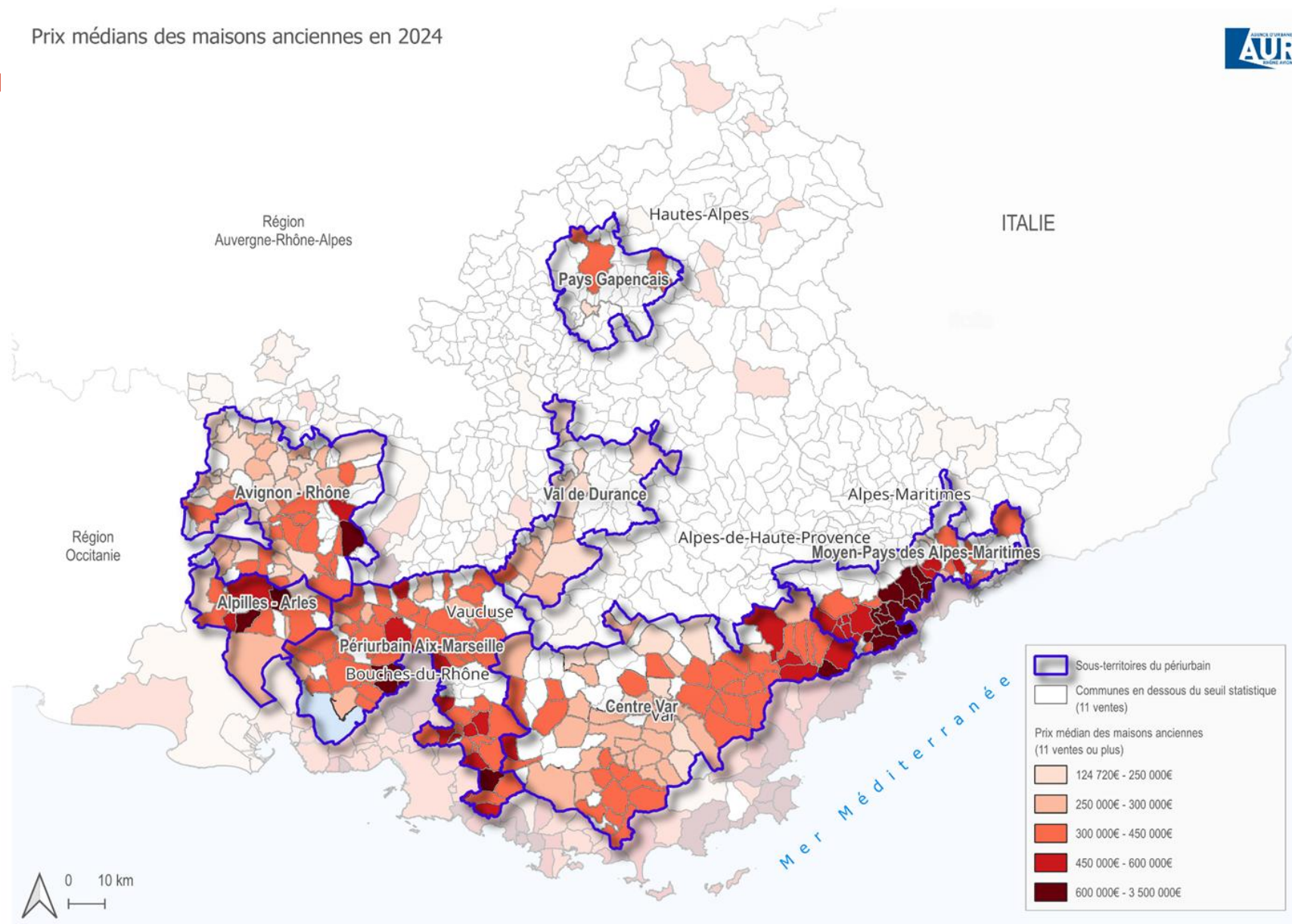
Le périurbain du Moyen Pays des Alpes Maritimes a des prix médians plus élevés que ceux de la bande littorale et des grandes villes, l'écart ayant cependant diminué depuis 2014. Ces prix élevés sont certainement dus à la proximité avec le littoral, la bande littorale y étant particulièrement réduite, et la présence du technopôle de Sophia Antipolis.



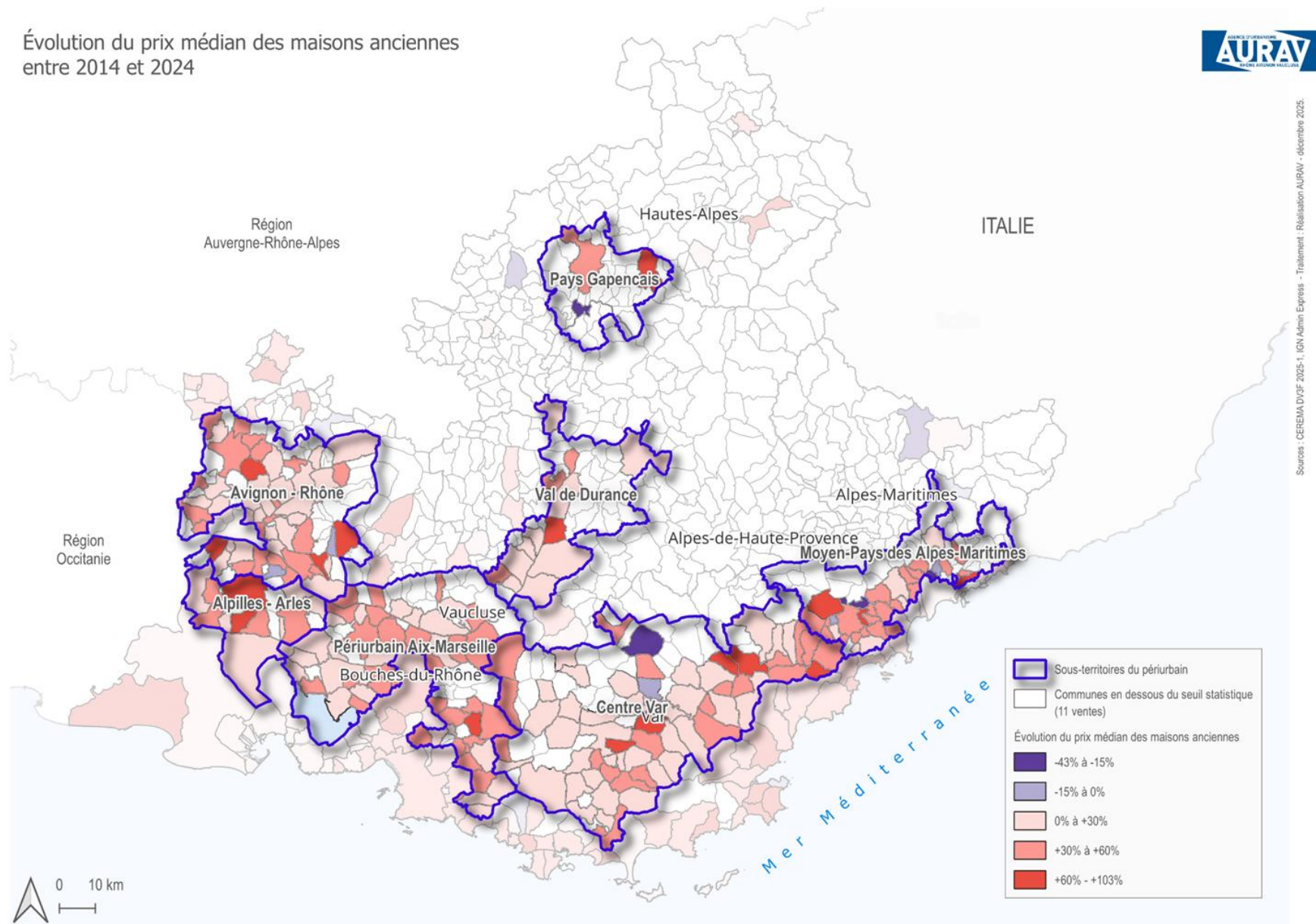
En dehors du Pays Gapençais, l'écart des prix médians des territoires périurbains avec ceux de la bande littorale et des grandes villes s'accroît: est-ce le signe d'un regain d'attractivité des communes littorales et urbaines, ou cela signifie-t-il que les maisons anciennes sont une typologie de bien plus attractive dans ces territoires, peut-être du fait de leurs caractéristiques ?

Les prix médians par territoire gomment des réalités diverses: le périurbain d'Avignon-Rhône est par exemple le deuxième territoire avec le prix médian le plus faible (270 000 €), pourtant cinq des communes de ce territoire ont des prix médians supérieurs à ceux des grandes villes.





Évolution du prix médian des maisons anciennes entre 2014 et 2024



Synthèse

Modèle de développement, sobriété foncière, formes urbaines et construction neuve

Un modèle de développement encore largement porté par l'existant

Le marché du neuf reste peu lisible à l'échelle fine, tandis que le renouvellement urbain s'appuie fortement sur le parc ancien, sans expliquer à lui seul la croissance démographique.

Des marchés immobiliers périurbains hétérogènes et de plus en plus contrastés

Les dynamiques varient fortement selon les territoires, avec un écart qui tend à se creuser avec les grandes villes où les prix progressent plus rapidement.

La maison individuelle reste le modèle dominant

Malgré une progression du logement collectif dans les secteurs les plus tendus, le périurbain continue de privilégier un habitat individuel attractif pour les ménages.

Un espace résidentiel recherché, entre proximité et accessibilité

Le périurbain attire des ménages souhaitant se rapprocher des bassins d'emploi tout en évitant les niveaux de prix des territoires littoraux et urbains.

Une diversification progressive de l'offre de logements

Sous l'effet du desserrement des grandes villes, le périurbain adapte son offre, notamment en lisière des zones les plus attractives.

Une densification encore limitée mais des signaux émergents

La division parcellaire et la progression du logement collectif traduisent une évolution des formes urbaines, encore inégale selon les territoires.

Une consommation foncière toujours élevée et peu optimisée

La croissance démographique ne s'accompagne pas encore d'une densification suffisante, notamment en comparaison des espaces urbains plus contraints.

Un modèle périurbain encore fondé sur l'habitat individuel

Les logiques de production de logements restent dominées par des formes peu denses, freinant l'évolution vers des modèles plus économes en foncier.

CONCLUSION

SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES ET TYPOLOGIE DES TERRITOIRES DU PÉRIURBAIN

Synthèse les dynamiques territoriales

Le périurbain, pilier démographique régional... mais en ralentissement

→ Un périurbain qui concentre encore une part majeure de la population et de la croissance démographique régionale, mais dont le dynamisme s'essouffle nettement sous l'effet du vieillissement et de la baisse du solde naturel

- Le périurbain regroupe **1,83 million d'habitants en 2022**, soit environ 35 % de la population régionale
- Il demeure **le principal moteur de la croissance démographique**, concentrant 46 % de la croissance régionale sur la période 2016–2022
- Cette dynamique est désormais **portée quasi exclusivement par le solde migratoire**, dans un contexte de recul généralisé du solde naturel, devenu négatif dans plusieurs sous-territoires périurbains

Cependant, les projections démographiques INSEE à l'horizon 2040 prévoient :

- **un ralentissement généralisé de la croissance périurbaine** (malgré un regain post-Covid localisé), avec un taux annuel moyen passant de +0,7 % entre 2016 et 2022 à +0,1 % entre 2020 et 2040
- Plusieurs territoires pourraient **entrer dans une phase de stagnation**, voire de déclin démographique (notamment le Val de Durance, le Pays Gapençais et Avignon-Rhône)

→ Le périurbain reste attractif à l'échelle régionale, mais il s'inscrit désormais dans une logique de maturité démographique, marquée par l'essoufflement des dynamiques antérieures

Synthèse les dynamiques territoriales

Des dynamiques territoriales fortement différenciées

→ Les territoires périurbains présentent des trajectoires très contrastées, avec une croissance concentrée dans quelques grands ensembles attractifs tandis que les territoires plus éloignés entrent dans des trajectoires de fragilisation

- Les dynamiques périurbaines présentent une **forte polarisation spatiale, traduisant des trajectoires territoriales contrastées** au sein de la région
- **Quatre grands ensembles périurbains concentrent 86 % de la population périurbaine** : le Centre Var, Avignon-Rhône, le périurbain d'Aix-Marseille et le Moyen Pays des Alpes-Maritimes
- **Une dynamique de périurbanisation interne**, appuyée sur des migrations intra-métropolitaines plutôt que d'extension territoriale (80 % des nouveaux arrivants viennent de la région)
- **Le Centre Var joue un rôle structurant** dans la dynamique régionale : il capte environ **un tiers de la croissance démographique périurbaine** et affiche une **croissance continue de +6 %** entre 2011 et 2022
- À l'inverse, plusieurs territoires plus intérieurs ou éloignés des grandes aires d'emploi (Val de Durance, Pays Gapençais, Alpilles-Arles) connaissent **des dynamiques plus fragiles**, caractérisées par un ralentissement démographique et un vieillissement plus marqué

→ Le périurbain fonctionne ainsi comme un espace en autonomisation, connaissant plusieurs rythmes d'évolution et articulant des territoires attractifs d'extension urbaine et de desserrement métropolitain avec des territoires plus vulnérables

Synthèse les dynamiques territoriales

Un profil social en recomposition : montée en qualification et vieillissement

→ Le périurbain connaît une **montée en qualification et une diversification des profils sociaux, tout en étant marqué par un vieillissement accéléré et une transformation des structures de ménages**

- Le périurbain connaît une **montée progressive du niveau de qualification** de sa population, qui traduit une **recomposition sociale significative**
- Les **professions intermédiaires deviennent la première catégorie socioprofessionnelle** (28 % des actifs), tandis que plus d'un habitant sur deux est diplômé au moins du baccalauréat et un tiers de l'enseignement supérieur
- Le périurbain est désormais le territoire régional qui présente **la plus faible part de non-diplômés (24 %)**

Parallèlement, **les structures démographiques évoluent rapidement :**

- Les ménages d'une personne deviennent majoritaires (33 % en 2022 soit +3 points en 6 ans)
- La part des couples avec enfants recule (27 %), même si le périurbain reste leur principal espace d'accueil
- Le vieillissement de la population s'accroît, avec une forte progression des 55-64 ans parmi les actifs, liée à l'allongement de la durée de vie mais témoignant aussi d'une adaptation contrainte plutôt qu'un dynamisme retrouvé

→ **Le périurbain s'éloigne ainsi du modèle unique du territoire familial qui soutenait sa dynamique et se rapproche de profils sociaux plus diversifiés, comparables à certains espaces urbains et l'exposant potentiellement à des fragilités**

Synthèse les dynamiques territoriales

Un territoire actif mais très dépendant de l'automobile

→ **Malgré une insertion économique globalement favorable, le fonctionnement quotidien du périurbain reste fortement contraint par une dépendance structurelle à l'automobile**

- Sur le plan socio-économique, le périurbain demeure **un territoire fortement inséré dans l'emploi**, avec un taux d'activité élevé (76 %)
- **Le chômage recule nettement** pour atteindre 10,7 % en 2022, soit **une baisse de 2,8 points** par rapport à 2016. Toutefois, des disparités persistent entre les sous-territoires et peuvent masquer une précarisation durable de l'emploi dans les espaces périphériques.
- **Les revenus des ménages reposent majoritairement sur le travail salarié**, traduisant une **dépendance aux pôles d'emploi** urbains et métropolitains.

En matière de mobilités, les **pratiques restent très stables et contraignantes** :

- 91 % des ménages sont motorisés
- 84 % des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail
- l'usage des transports collectifs demeure marginal (<5 %)
- Le parc des véhicules électriques tend à augmenter dans le sillage des zones urbaines de la région, mais le renouvellement du parc reste lent notamment en raison de la longévité des véhicules thermiques

Des points de vigilance :

- La dépendance aux mobilités quotidiennes renforce la vulnérabilité des ménages périurbains
- Elle est accentuée par des disparités territoriales nettes : les cadres restent métropolitains tandis que les professions intermédiaires et les employés s'éloignent

→ **Cette forte dépendance à l'automobile constitue l'un des principaux facteurs de vulnérabilité du modèle périurbain, tant sur le plan social qu'environnemental.**

Synthèse les dynamiques territoriales

Un modèle de développement encore extensif, en transition contrainte

→ **Le périurbain constitue le principal espace de production résidentielle et de consommation foncière de la région, engagé toutefois dans une transition progressive sous l'effet des contraintes de sobriété**

- Le périurbain s'affirme comme **le principal territoire de production de logements**, concentrant environ **un tiers du parc régional**
- Entre 2016 et 2022, **le parc de logements périurbain progresse de +7,5 %**, contre +5,6 % dans les grandes villes, et regroupe **80 % des communes connaissant une forte croissance de leur parc**
- Cette production est globalement **supérieure aux seuls besoins démographiques**, dans un contexte de baisse continue de la taille des ménages (1,89 personne par ménage en 2022)
- Le périurbain demeure toutefois le **principal consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec 7 218 ha consommés** entre 2016 et 2022, soit environ 800 ha par an
- Les **formes urbaines restent majoritairement peu denses**, avec une capacité d'accueil souvent inférieure à 25 ménages par hectare consommé

Le résidentiel secondaire se maintient plus fortement dans les secteurs situés dans ou à proximité des parcs naturels

- **Des inflexions apparaissent** néanmoins : réduction des tailles de parcelles, progression du logement collectif et premières logiques de densification

→ **Le périurbain évolue ainsi vers un modèle de transition, encore largement extensif mais de plus en plus contraint par les objectifs de sobriété foncière**

Synthèse les dynamiques territoriales

Conclusion : un territoire « entre-deux » sous tension

→ Le périurbain constitue un territoire clé de transition, concentrant à la fois les dynamiques d'accueil, les inégalités internes et les principales tensions démographiques, sociales et environnementales de la région

- Le périurbain régional apparaît comme **un territoire d'accueil majeur**, concentrant une population plus qualifiée et globalement bien insérée économiquement
- Il demeure toutefois **profondément hétérogène**, avec des trajectoires territoriales contrastées et des disparités sociales et démographiques marquées

Les enjeux structurants qui s'y concentrent sont multiples :

- vieillissement de la population,
- dépendance automobile,
- sobriété foncière,
- vulnérabilités sociales localisées.

→ Ni pleinement urbain ni rural, le périurbain constitue un espace de transition stratégique, au cœur des recompositions démographiques, sociales et résidentielles à l'échelle régionale.

Typologie : les périurbains

Évolution et différenciation des périurbains

→ Les différents éléments d'analyse font apparaître que le périurbain de la Région n'est plus un modèle unique mais un système territorial différencié en voie d'autonomisation

Ce système territorial différencié est structuré par :

- **La proximité des métropoles**
- **Le niveau de contrainte foncière**
- **La trajectoire sociale des ménages**
- **La capacité des territoires à évoluer vers des formes urbaines plus sobres.**

On observe une évolution du périurbain :

- Il passe d'un territoire d'extension urbaine lié initialement à des dynamiques de desserrement résidentiel à une mosaïque de périurbains
- Plusieurs types de périurbain se distinguent ainsi, qui peuvent être identifiés au travers de leurs dynamiques démographiques, sociales et de développement
- Ces périurbains traduisent des trajectoires territoriales différenciées davantage que des espaces territoriaux homogènes.

Typologie : les périurbains

Identification des périurbains

1. Le périurbain métropolisé et attractif

(Aix-Marseille, Ouest et Est Alpes-Maritimes, franges littorales sous contrainte)

Caractéristiques principales

- Forte attractivité résidentielle, principalement par migrations internes
- Niveaux de vie élevés, proches des grandes villes
- Forte présence de cadres et professions intermédiaires
- Taux d'activité élevé, chômage en recul
- Pression foncière et immobilière forte
- Sobriété foncière contrainte et pression foncière : densification progressive, montée du collectif
- Consommation d'espace plus limitée mais avec des coûts élevés du logement

→ **Périurbain de proximité métropolitaine qui fonctionne comme un espace résidentiel d'extension, répondant à des attentes de cadre de vie et sous forte contrainte foncière.**

Typologie : les périurbains

Identification des périurbains

2. Le périurbain de croissance résidentielle diffuse

(Centre Var, certains secteurs du Vaucluse et des Alpes-de-Haute-Provence)

Caractéristiques principales

- Principal moteur de croissance démographique périurbaine
- Solde migratoire très positif
- Accueil massif de ménages de classes moyennes
- Habitat dominé par la maison individuelle
- Consommation foncière élevée (faible densité : moins de 25 ménages/ha)
- Parc de logements en forte croissance (+7 % et plus)
- Dépendance très forte à la voiture

→ **Périurbain de conquête résidentielle, qui joue un rôle central d'absorption de la demande régionale, mais se trouve ainsi très exposé aux enjeux de sobriété foncière (consommation foncière élevée) et de mobilité (forte dépendance à la voiture)**

Typologie : les périurbains

Identification des périurbains

3. Le périurbain en difficulté

(Val de Durance, Alpilles-Arles, certains secteurs du périurbain avignonnais)

Caractéristiques principales

- Attractivité plus faible ou en ralentissement
- Niveaux de vie médians plus bas
- Poids plus important des employés et ouvriers
- Vieillesse marquée
- Part plus élevée des retraites dans les revenus
- Offre de logements souvent ancienne et peu diversifiée
- Vulnérabilité liée à la dépendance automobile

→ **Périurbain résidentiel sous contrainte, où les choix résidentiels sont limités et qui cumule éloignement, fragilités sociales et moindre attractivité, avec un risque de décrochage territorial.**

Typologie : les périurbains

Identification des périurbains

4. Le périurbain vieillissant et peu renouvelé

(Pays Gapençais, Haut Var, arrière-pays alpins)

Caractéristiques principales

- Faible croissance voire stagnation démographique
- Forte part de personnes seules (jusqu'à 20 %)
- Vieillesse accentuée, faible renouvellement des ménages
- Solde naturel négatif, migrations limitées
- Peu de construction neuve
- Accès aux services et à l'emploi plus contraints

→ Périurbain de stabilisation ou de retrait, davantage résidentiel que productif, confronté à des enjeux de maintien des services et d'adaptation au vieillissement.

Typologie : les périurbains

Synthèse : une mosaïque de trajectoires différenciées

→ Périurbain de la région : un enjeu transversal de transition vers des modèles plus sobres, plus denses et mieux connectés

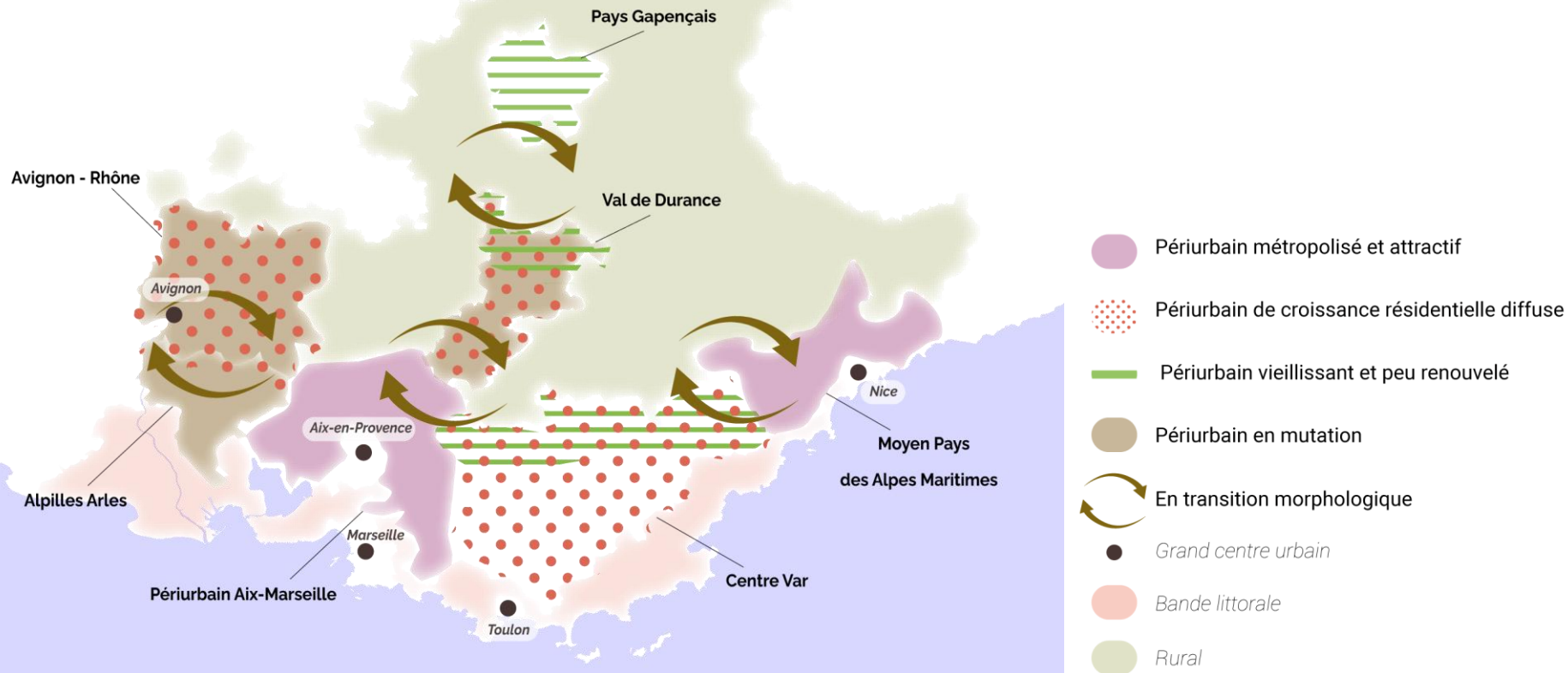
Type de périurbain	Exemples de territoires	Dynamiques démographiques	Profil social	Habitat & formes urbaines	Mobilités & contraintes	Enjeux clés
1. Périurbain métropolisé et attractif	Franges d'Aix-Marseille, Ouest et Est des Alpes-Maritimes	– Croissance modérée mais continue – solde migratoire positif	– Cadres et professions intermédiaires dominants – Niveaux de vie élevés	– Densification progressive – Montée du collectif – Foncier contraint	Forte dépendance automobile malgré proximité des pôles	– Maîtriser les prix du logement – Accepter la densification – Sobriété foncière
2. Périurbain de croissance résidentielle diffuse	Centre Var, secteurs du Vaucluse et des Alpes-de-Haute-Provence	– Forte croissance démographique – Principal moteur périurbain	– Classes moyennes familiales – Population active	– Maison individuelle dominante ; faible densité (<25 ménages/ha) – Forte consommation foncière	– Très forte dépendance à la voiture – Longs trajets domicile-travail	– Réduire l'étalement – Organiser les centralités – Améliorer les mobilités
3. Périurbain en difficulté	Val de Durance, Alpilles-Arles, périurbain avignonnais	– Attractivité en ralentissement – Stagnation possible	– Employés et ouvriers plus représentés – Revenus modestes	– Parc de logements ancien – Faible diversification de l'offre	– Vulnérabilité énergétique – Mobilité contrainte	– Lutter contre la précarité – Requalifier l'habitat – Accès à l'emploi
4. Périurbain vieillissant et peu renouvelé	Pays Gapençais, Haut Var, arrière-pays alpins	– Faible croissance voire déclin – Solde naturel négatif	– Vieillesse marquée – Nombreux ménages d'une personne	– Faible construction neuve ; habitat diffus	– Accès limité aux services – Dépendance automobile	– Maintenir les services – Adapter l'habitat – Attractivité résidentielle

Typologie : les périurbains

Synthèse : une mosaïque de trajectoires différenciées



Une mosaïque de trajectoires différenciées



Conclusion d'ensemble / Synthèse prospective

D'un modèle d'expansion à des trajectoires territoriales différenciées

→ Un territoire clé de l'équilibre régional, marqué par le ralentissement démographique, la recomposition sociale et une évolution vers des trajectoires différenciées

- **Le périurbain demeure un territoire clé de l'équilibre régional**, concentrant 35,1 % de la population et 46 % de la croissance récente, mais il entre dans une phase de ralentissement. Son attractivité repose désormais principalement sur les migrations résidentielles internes (79 % des arrivants), traduisant une recomposition des parcours résidentiels plus qu'une dynamique d'expansion.
- **Il est l'objet de recompositions sociales plurielles et différenciées** qui confirment un périurbain moins familial, plus âgé et plus qualifié, mais de plus en plus polarisé, opposant des espaces métropolisés attractifs à des territoires plus éloignés, en mutation ou vieillissants, marqués par des choix résidentiels contraints.
- **Le périurbain reste le premier territoire de production de logements** (+7,5 % entre 2016 et 2022), mais son modèle de développement demeure largement extensif, malgré l'émergence de signaux de transition vers des formes urbaines plus sobres.
- **Ces dynamiques actent la fin d'un périurbain homogène.** La typologie met en évidence une diversité de trajectoires territoriales, aux profils contrastés marqués par des spécificités, dont les dynamiques de mutation appellent des politiques différenciées pour concilier attractivité résidentielle, cohésion sociale et sobriété foncière.

→ D'un moteur de croissance à un territoire de transition, des périurbains aux trajectoires plurielles dont l'avenir repose sur la capacité à organiser leurs évolutions différenciées

Résumé général de l'étude

Le document analyse les dynamiques du périurbain en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, à partir d'une étude multidimensionnelle actualisée (données jusqu'en 2022-2024), en prolongement d'un premier travail réalisé en 2015.

Un périurbain toujours central, mais en ralentissement

Avec 1,83 million d'habitants (35 % de la population régionale) et 46 % de la croissance démographique régionale sur 2016–2022, le périurbain reste le principal moteur démographique. Mais ce dynamisme s'essouffle : la croissance repose désormais quasi exclusivement sur le solde migratoire, le solde naturel étant devenu négatif dans plusieurs sous-territoires. Les projections INSEE à 2040 prévoient un ralentissement drastique (de +0,7 % à +0,1 % par an), voire un déclin dans certains secteurs (Val de Durance, Pays Gapençais, Avignon-Rhône).

Des trajectoires territoriales très contrastées

Le périurbain n'est plus un espace homogène. Quatre grands ensembles concentrent 86 % de sa population (Centre Var, Avignon-Rhône, périurbain Aix-Marseille, Moyen Pays des Alpes-Maritimes), tandis que les territoires intérieurs s'affaiblissent. La typologie dégagée distingue quatre profils : le périurbain métropolisé et attractif, le périurbain de croissance résidentielle diffuse, le périurbain en difficulté, et le périurbain vieillissant et peu renouvelé.

Une recomposition sociale en cours

La population périurbaine monte en qualification (professions intermédiaires devenues 1^{re} CSP, un tiers de diplômés du supérieur), le nombre de personnes par ménage se réduit (hausse des personnes seules, recul des familles), et le vieillissement s'accélère. Le périurbain se rapproche progressivement des profils urbains, tout en restant très dépendant de l'automobile (91 % des ménages motorisés, usage des transports en commun marginal).

Un modèle de développement sous tension

Le périurbain reste le 1^{er} territoire de production de logements (+7,5 % entre 2016 et 2022), avec une nette dominance de la maison individuelle, mais des signaux de densification émergent (progression du collectif, réduction des parcelles). La consommation foncière demeure élevée (800 ha/an d'espaces naturels, agricoles et forestiers), peu optimisée, avec moins de 25 ménages par hectare consommé en moyenne.

Une transition à organiser

Le document conclut sur la nécessité d'adapter les politiques publiques à cette diversité de trajectoires : maîtriser la pression foncière dans les secteurs attractifs, soutenir les territoires fragiles, réduire la dépendance automobile, et accompagner le vieillissement généralisé de la population.

** Résumé réalisé avec l'aide de l'IA*

ANNEXES

L'ANALYSE EN COMPOSANTE PRINCIPALE (ACP) - MÉTHODOLOGIE

Éléments préalables :

- Il faut impérativement que toutes les variables soient en taux / ratio.
Pas de stock.
- Il faut impérativement que les variables ne soient pas corrélées entre elles, sous peine de fausser les résultats de l'ACP. Ainsi, il faut réaliser une matrice de corrélation (ci-dessous) pour s'en assurer.

	Dens_Pop_Km2	Taux de logements autorisés entre 2016 et 2024 pour 1000 logements existants en 2022 (RP)	Part des maisons en 2022	Part de la superficie communale consommée entre 2009 et 2024	Part des résidences secondaires et des logements occasionnels en 2022	Moy_Prix_Med_Mais	Moy_Prix_Med_Appt
Dens_Pop_Km2	1						
,taux de logements autorisés entre 2016 et 2024 pour 1000 logements existants en 2022 (RP)	0,261509512	1					
,part des maisons en 2022	-0,453691176	0,017677098	1				
,part de la superficie communale consommée entre 2009 et 2024	0,599019554	0,479373362	-0,22867136	1			
,part des résidences secondaires et des logements occasionnels en 2022	-0,242129196	-0,26180531	0,082018617	-0,24366191	1		
Moy_Prix_Med_Mais	0,212899466	0,221720844	0,024868412	0,319444645	-0,04711258	1	
Moy_Prix_Med_Appt	0,350762098	0,253578627	-0,188167698	0,371692308	-0,181072135	0,577526031	1

Une fois les variables préparées, nous les passons dans le logiciel R Studio.

L'outil d'ACP va représenter l'ensemble de nos variables et de nos individus selon 5 dimensions. C'est visuellement irréprésentable, mais statistiquement fonctionnel.

Chaque variable et individu « contribue » aux dimensions / axes. Ce sont donc les variables qui façonnent la création des axes. Le logiciel propose automatiquement 5 dimensions / axes. On peut retrouver les valeurs de la contribution des variables à chaque axe sur le logiciel.

Exemple : On lit : la variable Dens_Pop_Km2 contribue à haute de 21,09 à la dimension 1.

Contributions					
	Dim.1	Dim.2	Dim.3	Dim.4	Dim.5
Dens_Pop_Km2	21.09	13.76	0.68	1.72	18.07
,taux de logements autorisés entre 2016 et 2024 pour 1000 logements existants en 2022 (RP)	12.58	4.42	25.93	17.13	33.69
,part des maison en 2022	5.74	42.48	12.72	0.83	25.41
,part de la superficie communale consommée entre 2009 et 2024	23.95	0.41	1.88	13.43	13.82
,part des résidences secondaire et des logements occasionnels en 2022	6.61	1.16	33.47	55.94	0.77
Moy_Prix_Med_Mais	11.87	29.18	13.41	1.40	1.30
Moy_Prix_Med_Appt	18.16	8.59	11.91	9.54	6.94

MÉTHODOLOGIE ACP

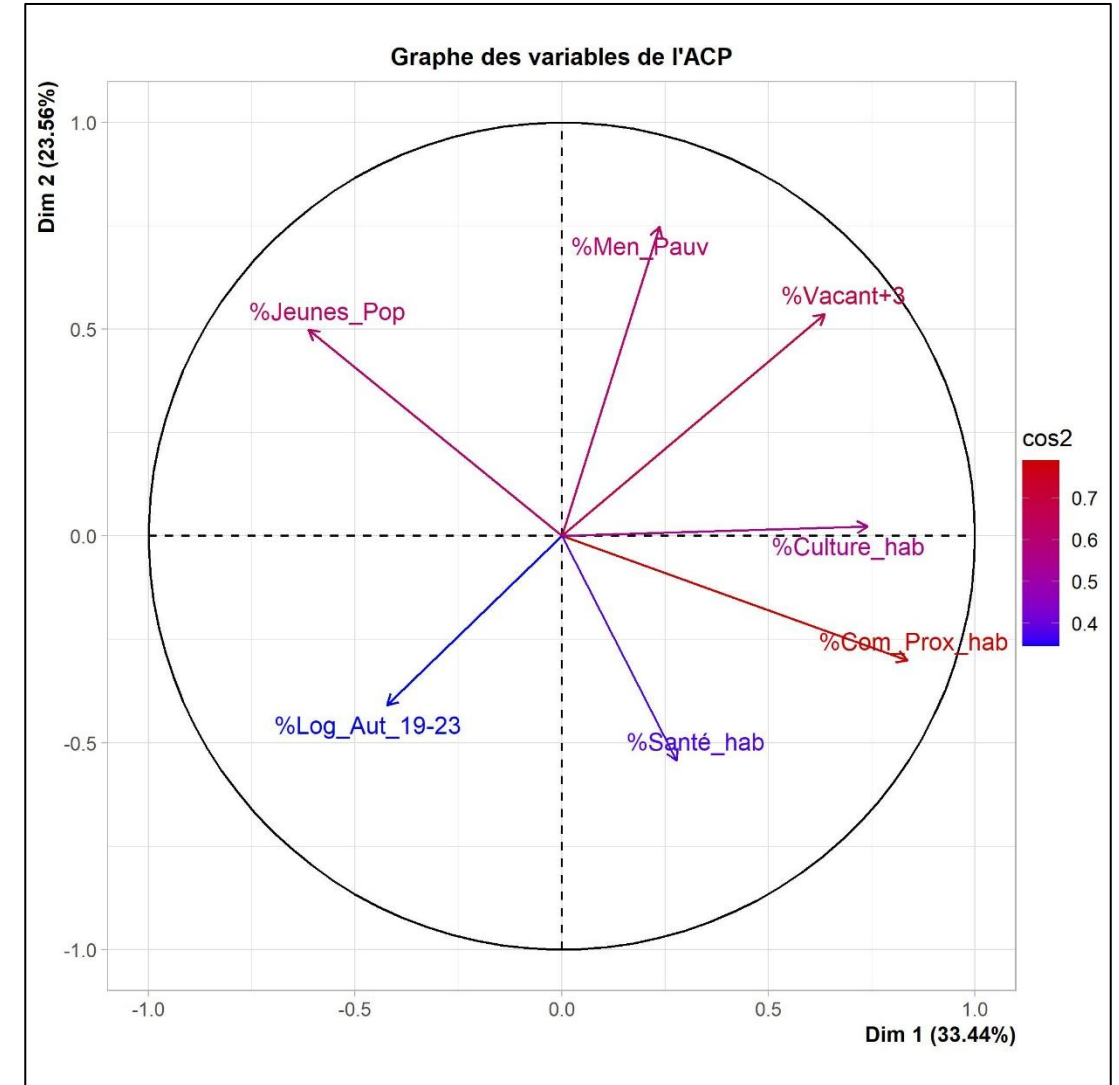
Ainsi, les dimensions « représentent » plus ou moins bien l'ensemble de nos individus. Afin de savoir visuellement si nos variables sont bien représentées par les dimensions, il faut fixer le cosinus. S'il est fixé par exemple à 0,2, cela veut dire que sur le graphique, n'apparaîtront que les libellés des variables qui sont représentées à minimum 20% ou plus par un axe.

Exemple :

La dimension 1 représente 33,44% de nos variables.

La variable %Log_Aut_19-23 apparaît en bleu, son niveau de représentation par les axes 1 et 2 est donc proche de 20%.

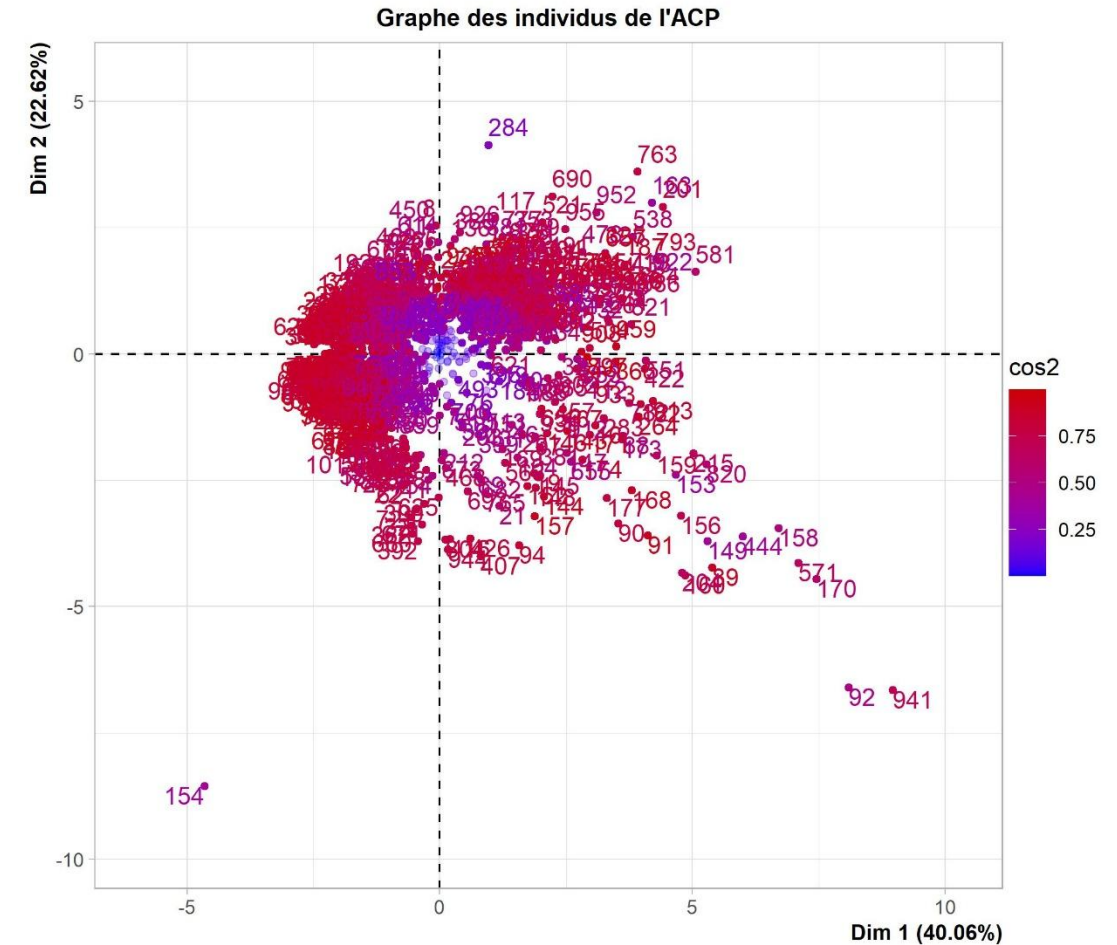
NB : si le niveau de représentation est inférieur à 20%, le libellé de la variable n'apparaît pas. Il apparaîtra sur d'autres dimensions.



Un élément important à noter :

Dans le graphique des individus (nuage de points), il se peut qu'un individu soit très éloigné des autres. Il l'est donc statistiquement. C'est souvent le cas de Paris à l'échelle de la France.

Afin de ne pas fausser la représentation des variables, il est souvent préférable de retirer l'individu concerné. Nous le verrons par la suite, un tel individu se verra très souvent attribué une classe de la typologie seulement pour lui dans la CAH (explication dans les prochaines diapos).



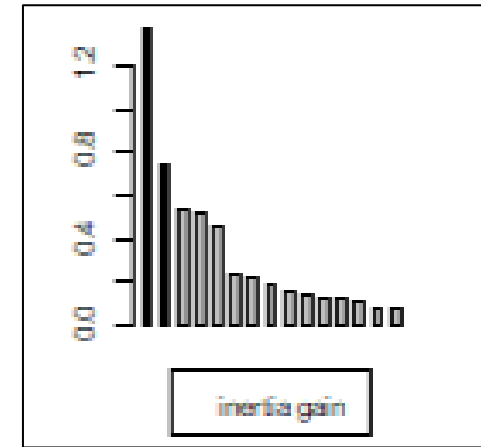
La Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) - Méthodologie

Une fois l'ACP réglée correctement, nous allons passer l'ensemble de nos 5 dimensions (si nécessaire) dans une Classification Ascendante Hiérarchique (CAH). Elle va permettre d'établir une typologie de nos individus.

La première chose à faire est de choisir le nombre de classes. Pour ce faire sur le premier graphique est indiqué l'inertie entre les classes. Si la perte d'inertie est importante entre deux classes, cela traduit qu'il faut privilégier le nombre de classes indiquées avant la baisse.

Exemple : le diagramme ci-contre indique plusieurs pertes d'inertie. Il permet donc d'aiguiller le statisticien, mais le choix du nombre de classes revient à ce dernier. On voit donc clairement une baisse après les classes 2, 3 et 6

NB : le diagramme se lit comme suit : le premier « bâton » indique la classe 2, et ainsi de suite.

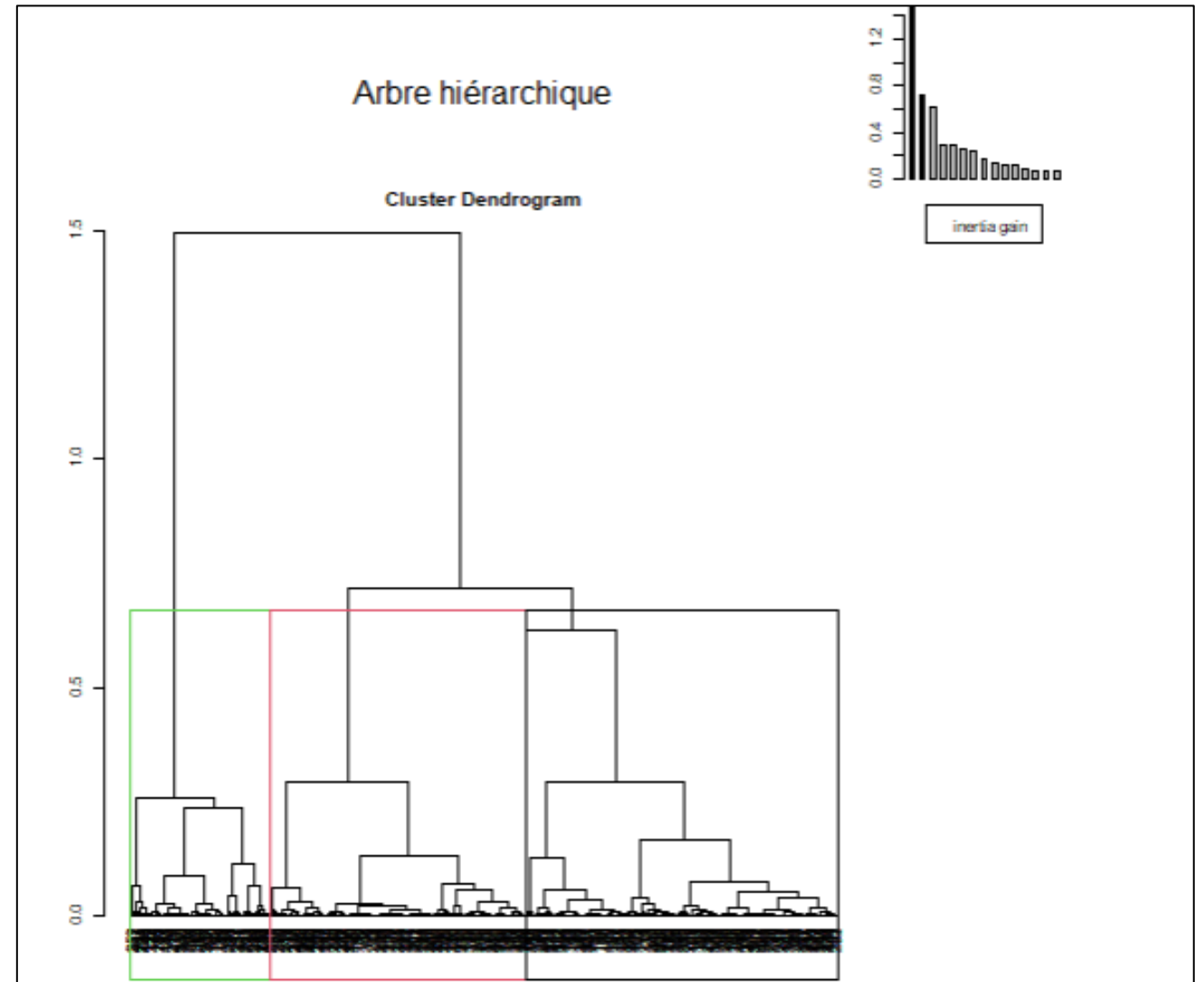


MÉTHODOLOGIE CAH

Une fois le nombre de classes choisi, voici comment sont représentés nos individus.

Le dendrogramme ci-contre fait la distinction entre les trois classes sélectionnées par des « boîtes » (verte, rouge et noire).

Il faut s'imaginer que tout en bas du dendrogramme on retrouve l'ensemble de nos individus. Plus on remonte, plus les individus sont regroupés dans des classes selon qu'il se ressemblent ou non. Tout en haut, on retrouve une classe qui les rassemble tous.



MÉTHODOLOGIE CAH

Voici ensuite le tableau qui permet d'expliquer comment sont caractérisées nos classes.

Les valeurs les plus foncées en rouge indiquent que dans la classe, cette variable est en moyenne plus importante que dans les autres classes.
A l'inverse, les valeurs les plus foncées en bleu indiquent que dans la classe, cette variable est en moyenne moins importante que dans les autres classes.

NB : toutes les communes représentées par une classe ne disposent pas nécessairement de toutes les variables de la classe dans les mêmes proportions.
Ainsi, une commune de la classe 1 peut n'avoir que 4 variables sur les 7 dans la proportion indiquée.
Donc dans une classe, pour individu il faut ajouter la mention et/ou entre chaque variable de la classe. La proportion de chacune des variables se mesure au cas par cas.

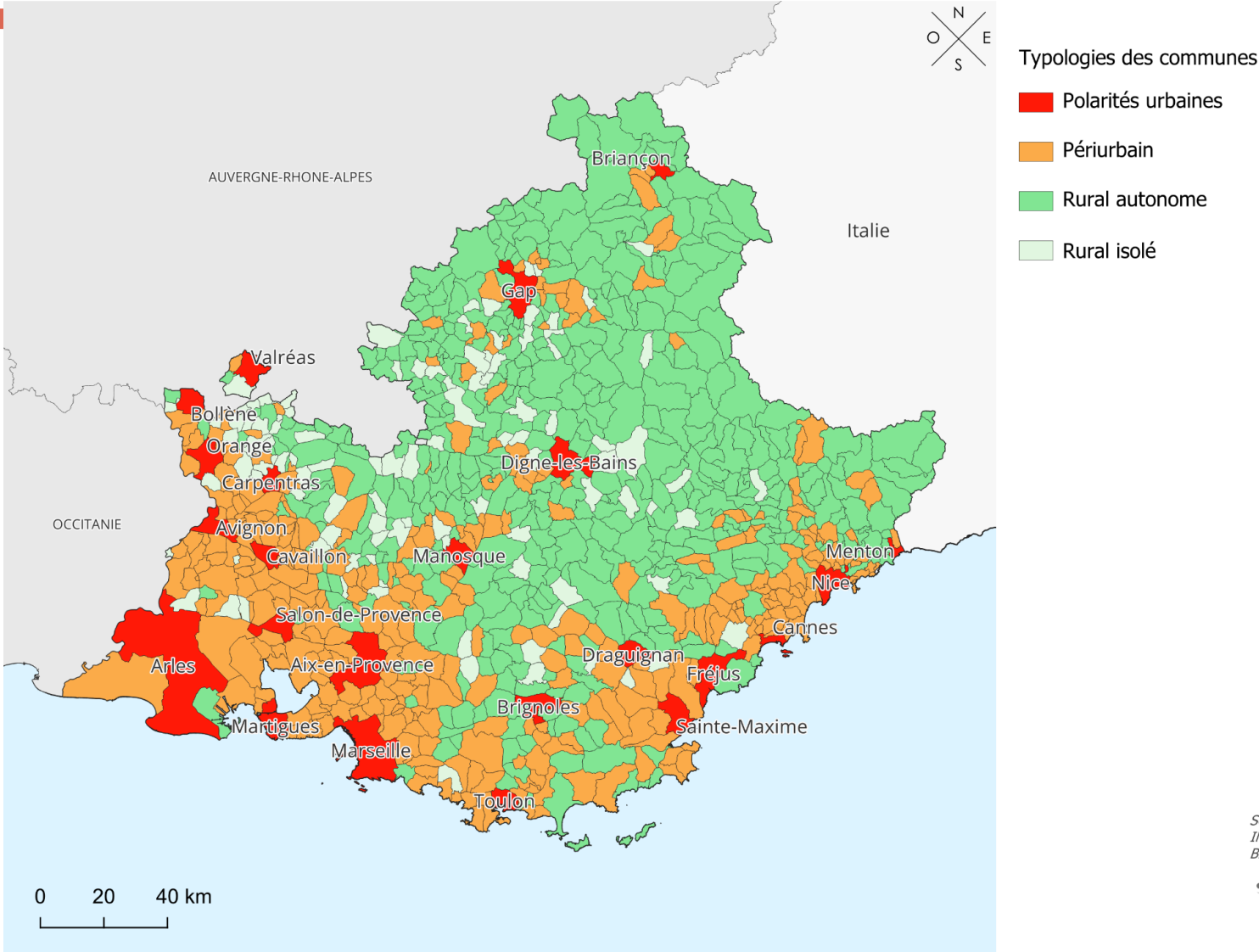
	Classe 1	Classe 2	Classe 3
,part.de.la.superficie.municipale.consommée.entre.2009.et.2024	-11.8	1.09	13.5
,part.des.maison.en.2022	1.61	6.28	-9.6
,part.des.résidences.secondeire.et.des.logements.occasionnels.en.2022	6.28	-3.41	-3.72
,taux.de.logements.autorisés.entre.2016.et.2024.pour.1000.logements.existants.en.2022.(RP)	-10.2	5.36	6.21
Dens_Pop_Km2	-9.46	-2.91	15.3
Moy_Prix_Med_Appt	-12.8	6.66	7.93
Moy_Prix_Med_Mais	-9.53	4.82	6.07

LA DÉLIMITATION DES GRANDS ENSEMBLES DANS LA REGION

ACP/CAH 1 : Variables pour délimiter les grands ensembles en Provence-Alpes-Côte d'Azur

- 1 – Densité de population au km² (INSEE RP 2022)
- 2 – Densité de surface bâtie par hectare (BD Topo)
- 3 – Pôles d'emplois de l'INSEE (2020)
- 4 – Ratio nombre d'emplois par actifs résidents (INSEE RP 2022)
- 5 – Part des maisons pour 100 logements existants (Fichiers fonciers 2024)
- 6 – Part des équipements sportifs pour 1000 habitants (Data ES 2025)
- 7 – Part des équipements de santé pour 1000 habitants (BPE 2023)
- 8 – Part des commerces de proximité pour 1000 habitants (BPE 2023)
- 9 – Part des équipements culturels pour 1000 habitants (BPE 2025)
- 10 – Part des agriculteurs (Insee Flores Na 38 2023)
- 11 – Part des professions intermédiaires (INSEE Flores Na 38 2023)
- 12 – Part des CSP + (INSEE Flores Na 38 2023)

Classification des communes urbaines, périurbaines et rurales
Classification ascendante hiérarchique à 4 classes



ACP/CAH 1 : EXPLICATION DES CLASSES

Classe 1 - Polarités urbaines :

- Communes pôles d'emplois
- Densément bâti
- Forte proportion d'appartements

Classe 2 - Périurbain :

- Communes densément bâties
- Forte proportion de CSP+
- Davantage résidentielles
- Peu d'équipements sportifs et de commerces de proximité pour 1000 habitants

Classe 3 - Rural autonome :

- Communes avec une forte proportion de professions intermédiaires
- Une part importante d'emploi par actifs résidents
- Une part importante d'équipements sportifs et de commerces pour 1000 habitants
- Une faible part de CSP+
- Peu densément bâties

Classe 4 - Rural isolé :

- Communes avec une forte part d'agriculteurs
- Part importante de maisons

Classe 1 :

Ces communes correspondent aux centralités urbaines de la région. Chacune est un pôle d'emploi pour les communes alentours. Ce sont des communes anciennement urbanisées densément bâties et denses en termes de logements.

Classe 2 :

Ces communes correspondent à l'espace périurbain d'après nos variables. Elles sont majoritairement situées autour des polarités, et en sont dépendante : ce sont des communes davantage résidentielles qui abritent une part importante de CSP +. Enfin, ce sont des communes assez peu équipées en termes de sport et de commerces de proximité pour 1000 habitants.

Classe 3 :

Les communes rurales sont plus éloignées du centre. Le foncier est sans doute moins coûteux, ce qui pourrait expliquer la part importante de professions intermédiaire qui y réside. Ces communes rurales sont dites autonomes car elles ont un nombre d'emplois et d'actifs résidents assez semblable. Ce sont des communes encore peu densément bâties et qui observe un taux d'équipement pour 1000 habitant important.

Classe 4 :

Ces communes correspondent aux territoires ruraux isolés. Elles concentrent une part importante d'agriculteurs et une part importante de maisons.

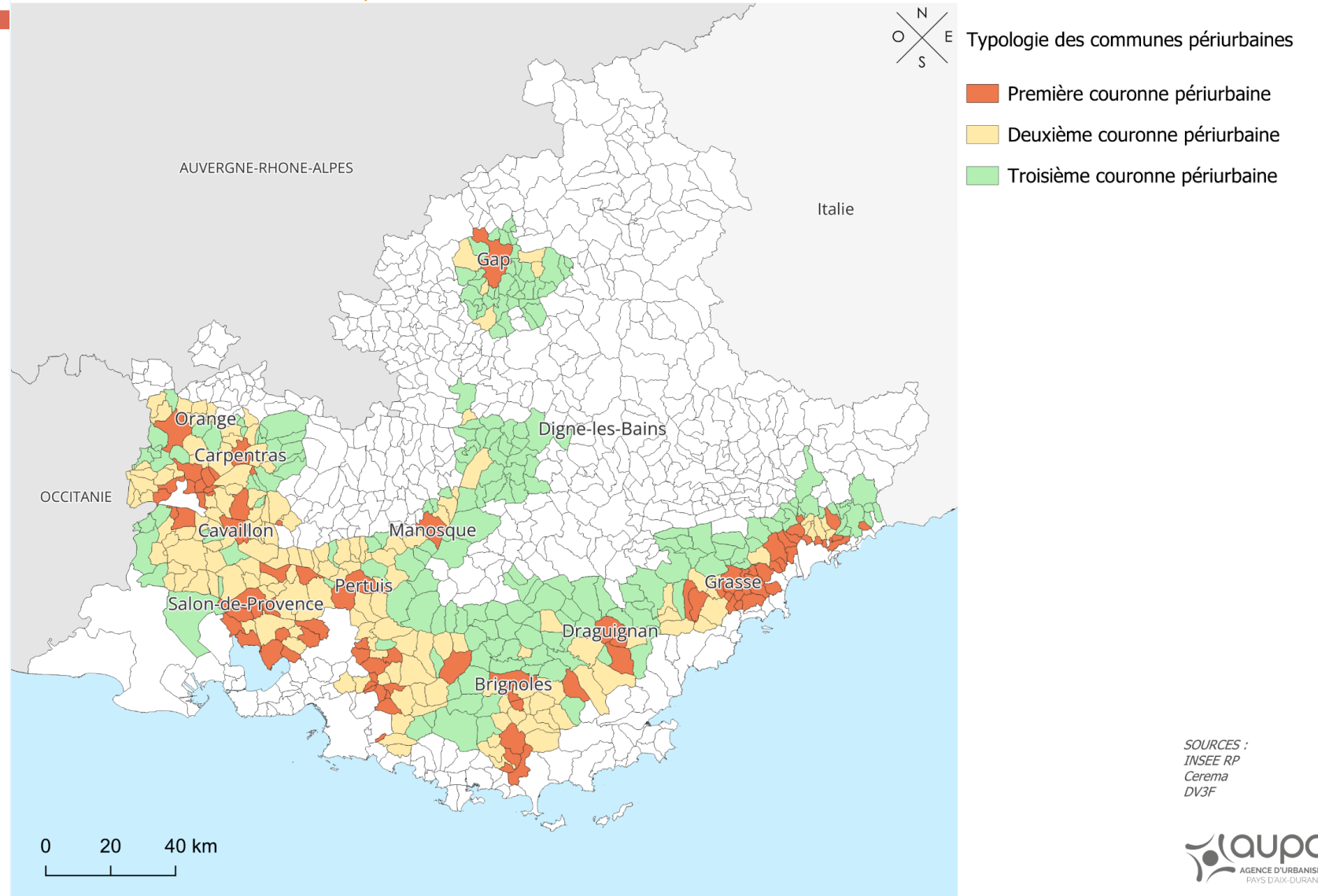
LES DYNAMIQUES DE LOGEMENTS DANS LE PÉRIURBAIN

ACP/CAH 2 : Variables ciblées sur la question du logement dans le périurbain

- 1 – Taux de logements autorisés entre 2016 et 2024 pour 1000 logements existants en 2022 (INSEE RP 2022)
- 2 – Part des maisons en 2022
- 3 – Part de la superficie communale consommée entre 2009 et 2024 (Cerema)
- 4 – Part des résidences secondaires et des logements occasionnels en 2022 (Cerema)
- 5 – Moyenne du prix médian des maisons sur la période 2020 – 2024 (DV3F 2025)
- 6 – Moyenne du prix médian des appartements sur la période 2020 – 2024 (DV3F 2025)
- 7 – Densité de population au Km2 (INSEE RP 2022)

Typologie selon les dynamiques urbaines des communes périurbaines

Classification ascendante hiérarchique à 3 classes



ACP/CAH 2 : EXPLICATION DES CLASSES

Classe 1 - Première couronne périurbaine :

- Proportion importante :
 - De résidences secondaires et logements occasionnels en 2022
- Très faible proportion :
 - De la superficie communale consommée entre 2009 et 2024
 - Du taux de logements autorisés entre 2016 et 2024 pour 1000 logements existants en 2022
 - De densité de population
 - De la moyenne du prix médian des maisons sur la période 2020 – 2024
 - De la moyenne du prix médian des appartements sur la période 2020 – 2024

Classe 2 - Deuxième couronne périurbaine :

- Proportion importante :
 - De la part des maisons en 2022
 - Du taux de logements autorisés entre 2016 et 2024 pour 1000 logements existants en 2022
 - De la moyenne du prix médian des maisons sur la période 2020 – 2024
 - De la moyenne du prix médian des maisons sur la période 2020 – 2024

Classe 3 - Troisième couronne périurbaine :

- Proportion très importante :
 - De la part de la superficie communale consommée entre 2009 et 2024
 - De la densité de population au Km²
- Proportion importante :
 - Du taux de logements autorisés entre 2016 et 2024 pour 1000 logements existants en 2022
 - De la moyenne du prix médian des maisons sur la période 2020 – 2024
 - De la moyenne du prix médian des appartements sur la période 2020 – 2024
- Faible proportion :
 - De la part des maisons en 2022

Classe 1 :

Première génération de périurbanisation. Ce sont des communes déjà très artificialisées qui ne s'étalent plus ou seulement peu. En effet, peu de logements ont été construits dans ces communes entre 2016 et 2024. Il semblerait que ces espaces soient « délaissés » : beaucoup de résidences secondaires, prix du m² des maisons et appartements plutôt faible, ainsi qu'une faible densité de population.

Il semblerait que la première génération de couronne périurbaine est peu attractive, en tout cas moins que les autres couronnes périurbaines.

Classe 2 :

Deuxième génération de périurbanisation. Ce sont des communes avec une part importante de maisons : ce sont les communes périurbaines qui correspondaient autrefois au rêve pavillonnaire. Ce sont des communes toujours dynamiques en termes de logements: une part importante de logements construits entre 2016 et 2024 et un prix médian du m² des maisons et appartements importants. Ce sont très certainement les communes qui par leur potentiel parcellaire et les mouvements BIMBY, se densifient le plus.

Classe 3 :

Troisième génération de périurbanisation. Ce sont aujourd'hui les communes les plus dynamiques sur la question du logement, avec une part importante de la superficie communale consommée entre 2009 et 2024. Ce sont aussi les communes où la densité de population est la plus importante. La superficie communale est majoritairement consommée par la création de logements, plus que dans les autres couronnes périurbaines. Également, les prix du m² des maisons et appartements sont les plus élevés du périurbain. Cependant, une dynamique semble nouvelle quant à cette dernière extension du périurbain : le rêve pavillonnaire est dépassé, les directives nationales et locales poussent à la sobriété, c'est pourquoi dans ces communes, la part de maisons en 2022 est moins importante que dans les autres couronnes.

Globalement, la première couronne périurbaine est dense mais peu habitée, elle perd de l'attractivité car déjà beaucoup artificialisée. La deuxième couronne périurbaine était la moins artificialisée, mais se densifie, et semble toujours attractive. Enfin la troisième couronne périurbaine propose une dynamique nouvelle de construction, plus dense au regard de la faible proportion de maisons individuelles. C'est l'espace périurbain le plus attractif au regard de la tension immobilière qui y règne.

NB : Toutes les analyses et les échelles d'importance sont à relativiser spatialement au sein du périmètre du périurbain défini par les agences.

