

Prospective(s) métropolitaine



LE PERIURBAIN DANS LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE PROVENCE

AU CŒUR DE NOUVELLES RÉALITÉS SOCIÉTALES

Le périurbain, spécificité méditerranéenne ?

Typologie des communes de PACA : villes, périurbain, rural et communes très touristiques

DONNEES DE CADRAGE

Un tiers de la population de la région

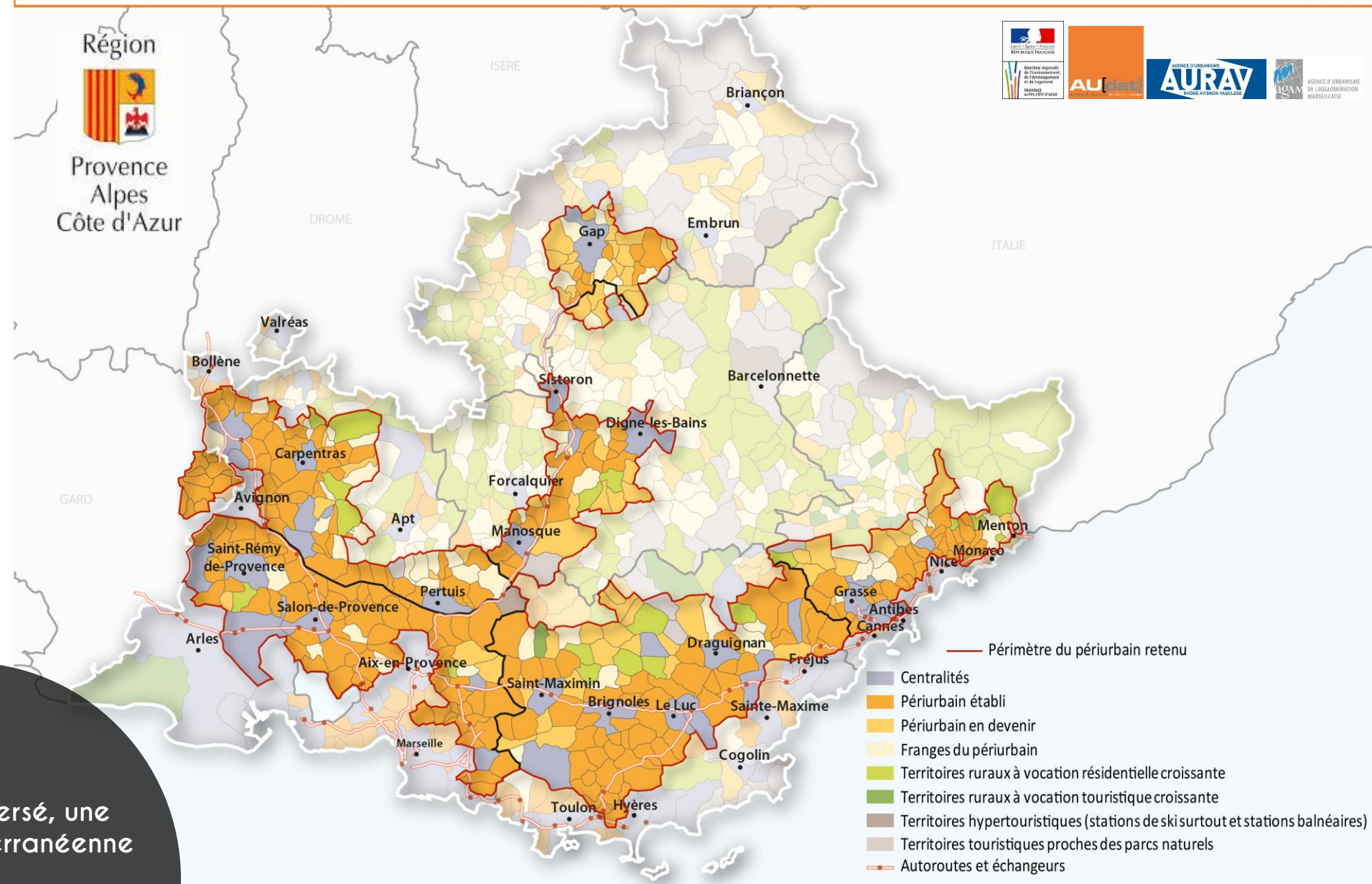
82% de la croissance

LES PARTICULARITÉS DE LA RÉGION :

Une bande littorale très densément peuplée

Une bande périurbaine

Des territoires « ruraux »



L'habitat dispersé, une tradition méditerranéenne

La géographie particulière de la région accentue la diffusion de l'urbanisation

SOURCE : « DYNAMIQUES PERIURBAINES EN PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR », Partenariat Région – Agences d'urbanisme de PACA, nov 2015

Le périurbain n'existe pas !

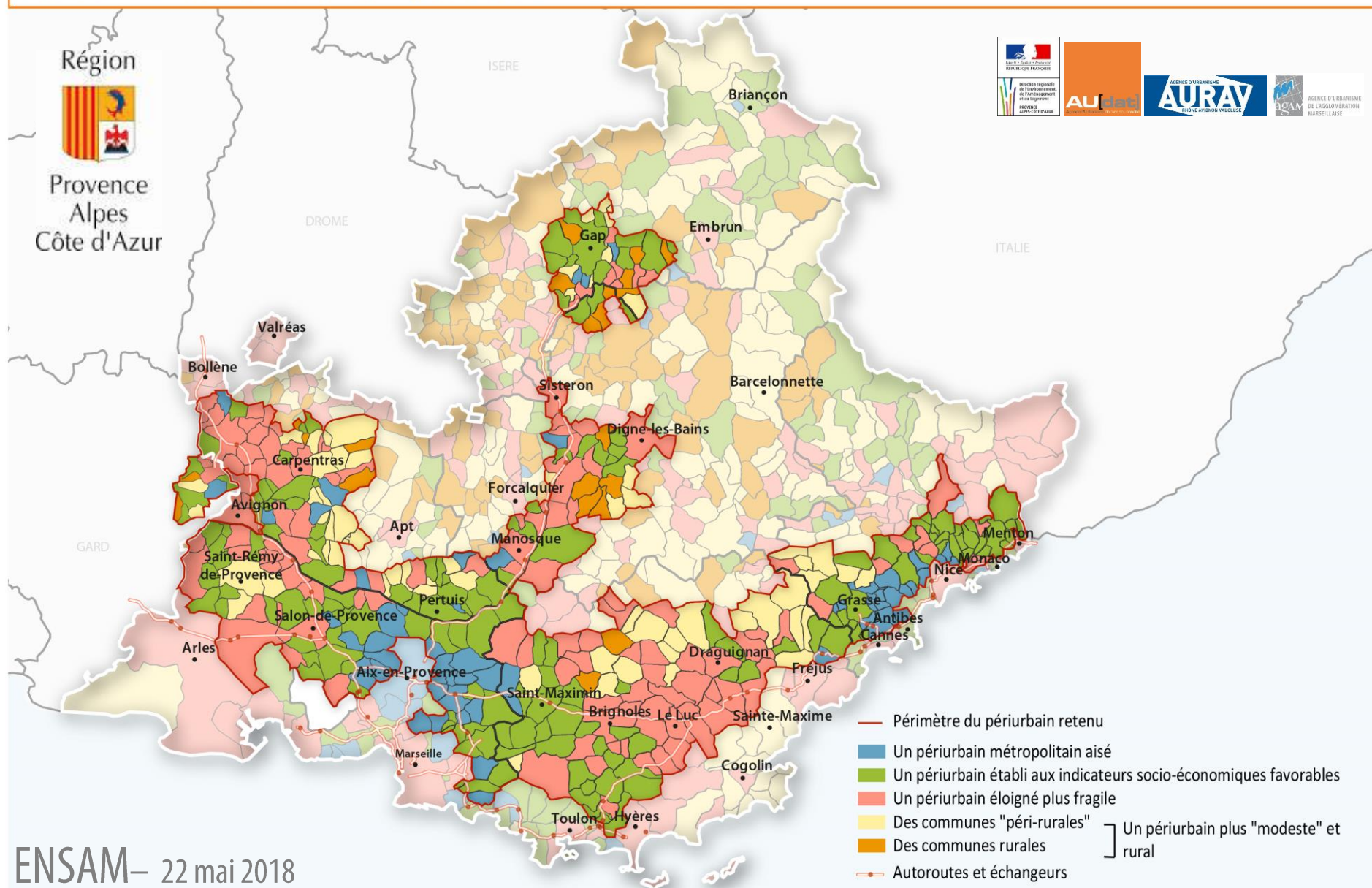
LE PERIURBAIN : DES CARACTERISTIQUES AFFIRMEES

Des territoires dynamiques au plan démographique

Des territoires jeunes avec de nombreuses familles et d'actifs

Une progression en volume des catégories « populaires » et des classes moyennes

Typologie socio-économique des communes de Provence-Alpes-Côte d'Azur



MAIS PLUSIEURS TYPOLOGIES DE COMMUNES PERIURBAINES

Une première couronne aisée de desserrement résidentiel des cadres

Un périurbain « établi » aux indicateurs socio-économiques favorables

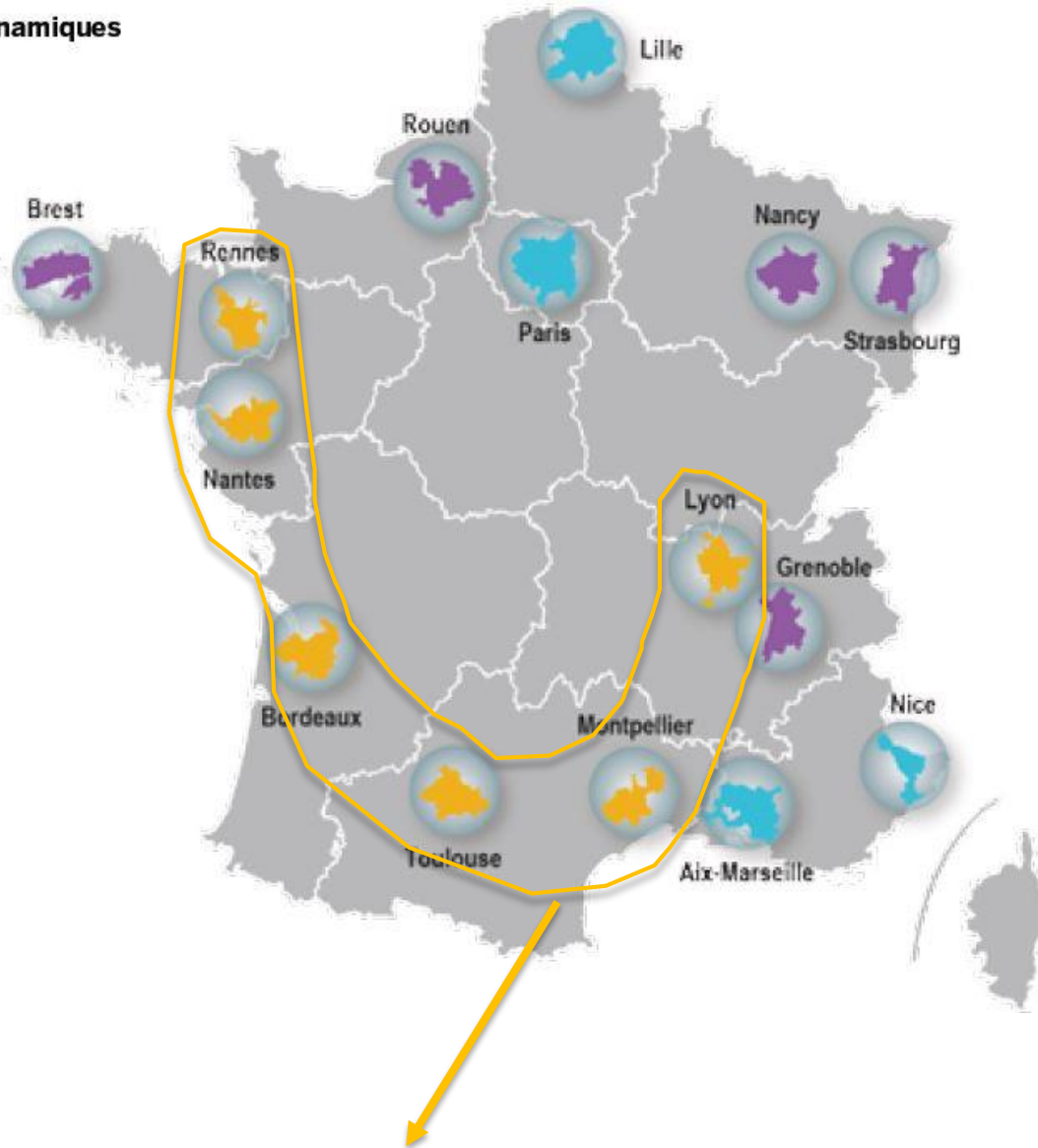
Un périurbain éloigné plus modeste et fragile

Des communes péri- rurales

Des communes rurales

A l'échelle nationale d'importantes reconfigurations territoriales

Typologie des dynamiques des métropoles



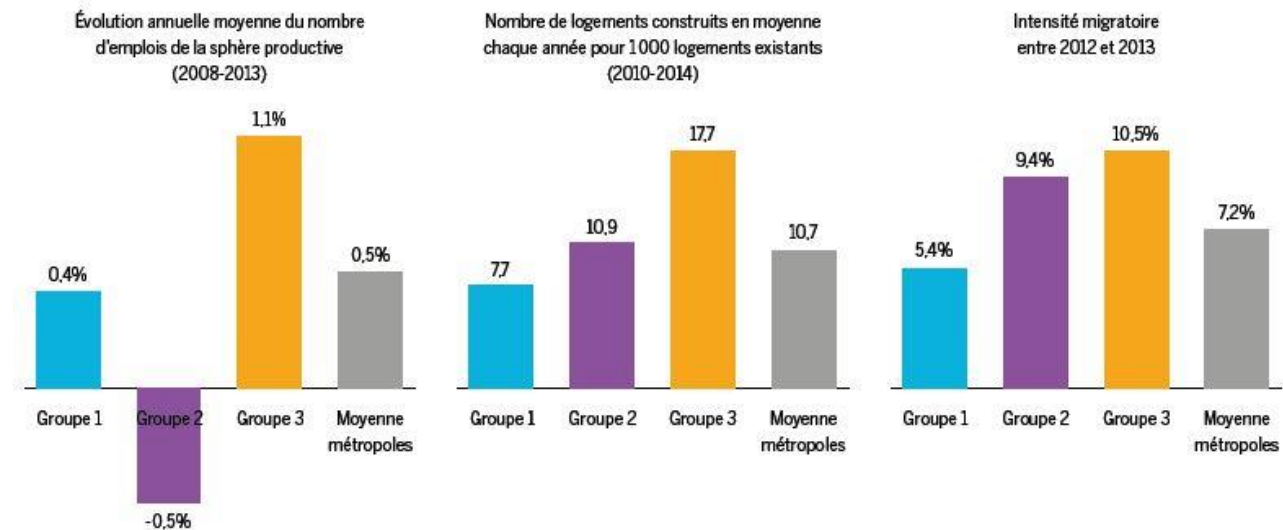
Trois groupes de métropoles

Les métropoles peu dynamiques

Les métropoles en situation « intermédiaire »

Les métropoles très dynamiques

Principales caractéristiques différenciatrices des groupes de métropoles



Vers l'émergence d'un arc métropolitain français ?

En 2013, par le jeu des entrées / sorties avec le reste de la France, la métropole a perdu 3.700 habitants

Alors que 40.900 personnes sont venues s'y installer, 44.600 l'ont quittée

Seulement 2% de la population s'est renouvelée en 2013 du fait d'une faible attractivité avec l'extérieur

Construction neuve vs stagnation démographique, une équation impossible ?

DANS LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE :

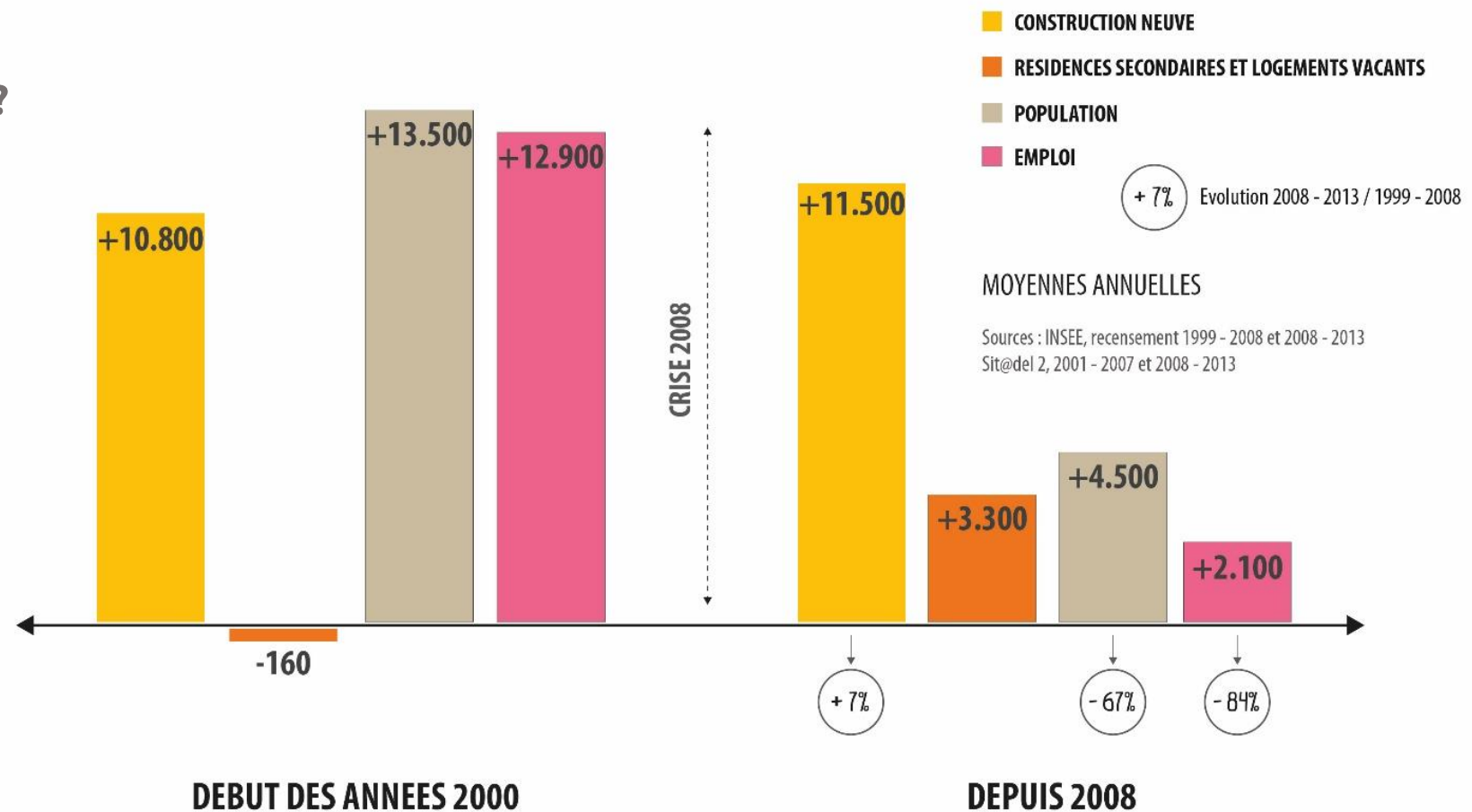
A rythme constant de construction, la tendance est à la stagnation démographique...

AVANT LA « CRISE » :
Pour un logement construit
Un habitant supplémentaire
Un emploi supplémentaire !

POURQUOI ? QUELS FACTEURS EXPLICATIFS ?

- Vieillesse de la population et baisse de la taille des ménages
- Plus de personnes seules, moins de familles
- Un déficit d'attractivité, notamment auprès des actifs
- Une progression des résidences secondaires – EFFET AIR BnB ?
- Une progression de la vacance

UN MODE DE DEVELOPPEMENT EN PLEINE EVOLUTION ?



Habiter toujours plus loin ?

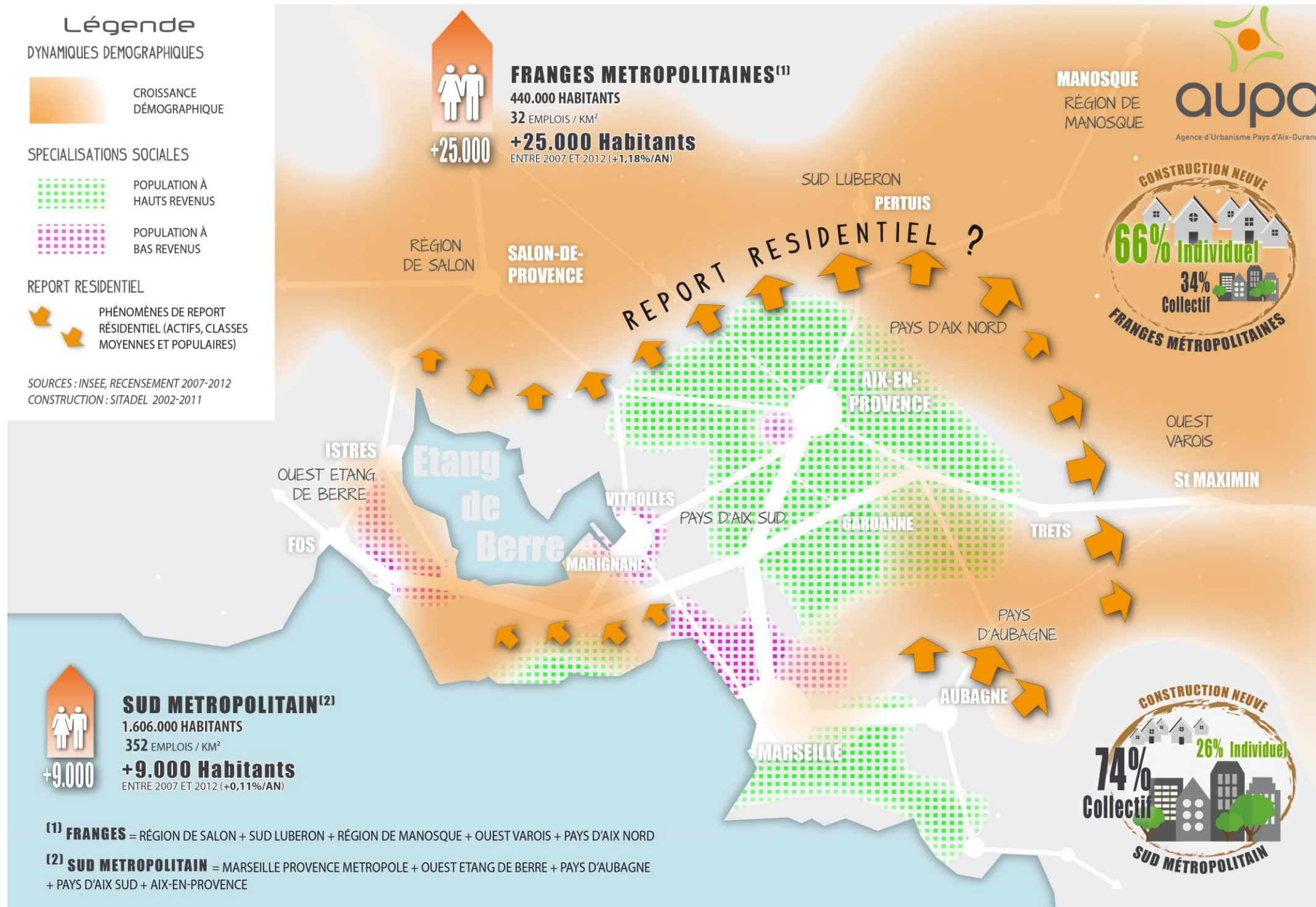
UNE MONTEE EN PUISSANCE DES FRANGES METROPOLITAINES

Le déficit migratoire De la métropole est d'abord lié au desserrement vers les **FRANGES**

Ce mouvement concerne essentiellement les **JEUNES ACTIFS ET / OU COUPLES AVEC ENFANTS** (25-49 ans)

De nouvelles fractures sociales et territoriales ?

Quelle place pour les classes moyennes et populaires ?



Trois modèles d'urbanisation et de développement ?

TROIS MODELES D'URBANISATION ET DE DEVELOPPEMENT ?

Le « modèle » périurbain porte la croissance démographique

Un lien « maison individuelle » / apport de population ?

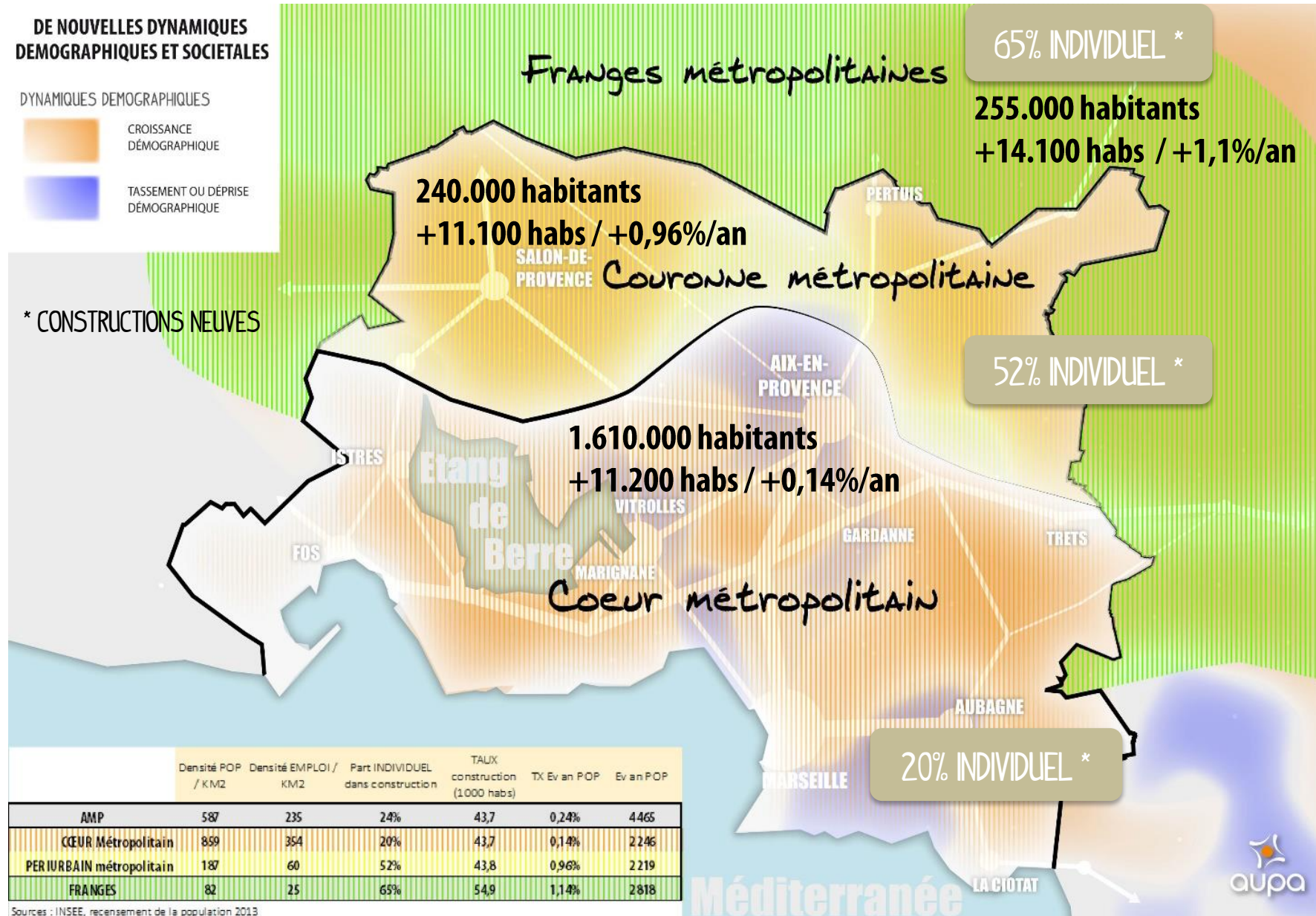
Un cœur métropolitain qui stagne

Une première couronne dynamique

Des franges en forte croissance

Quelle alternative crédible à la maison individuelle ?

Vers de nouveaux modèles urbains ?



Un marché immobilier en décalage avec les besoins des familles et des actifs ?

Des LOGEMENTS NEUFS trop petits et trop chers ?

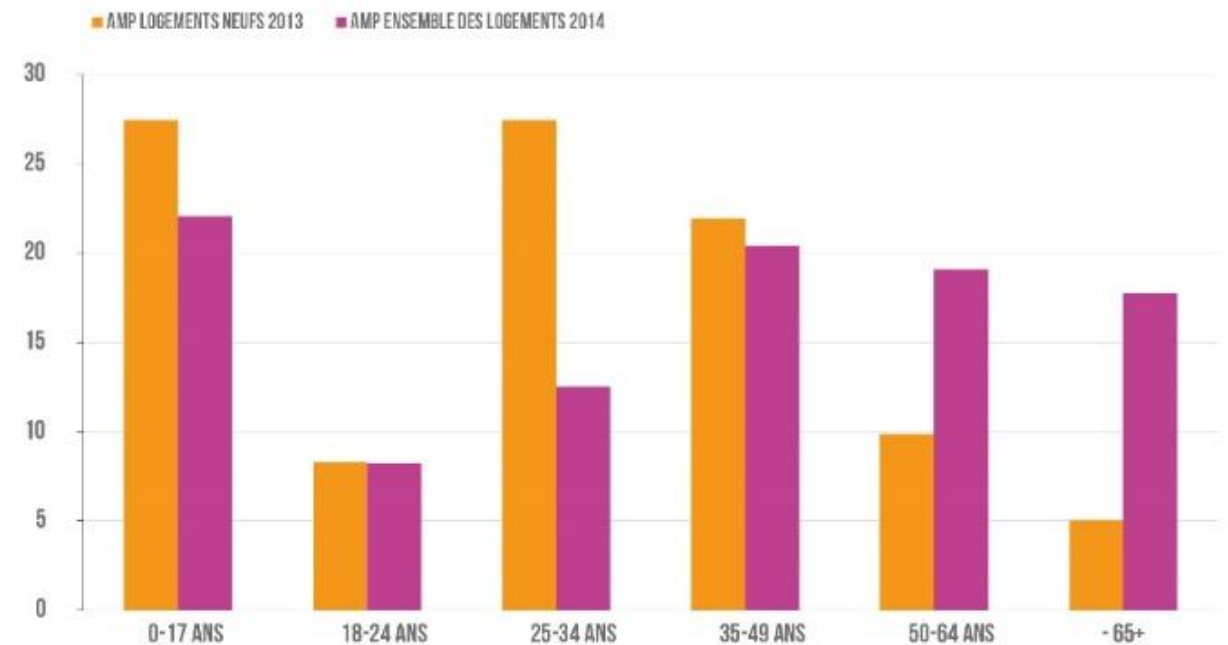
Un marché qui apporterait des réponses en début de vie active (25-34 ans), mais une offre moins en adéquation avec les besoins des ménages plus âgés (couples avec enfants ...) ?

Un effet des dispositifs d'investissement immobilier dans le neuf qui favoriseraient les petits logements (étudiants...) ?

Une QUALITE URBAINE qui n'est pas au rendez-vous

AUJOURD'HUI, près de 100.000 logements « échappent » à la demande des résidents (résidences secondaires + logements vacants)

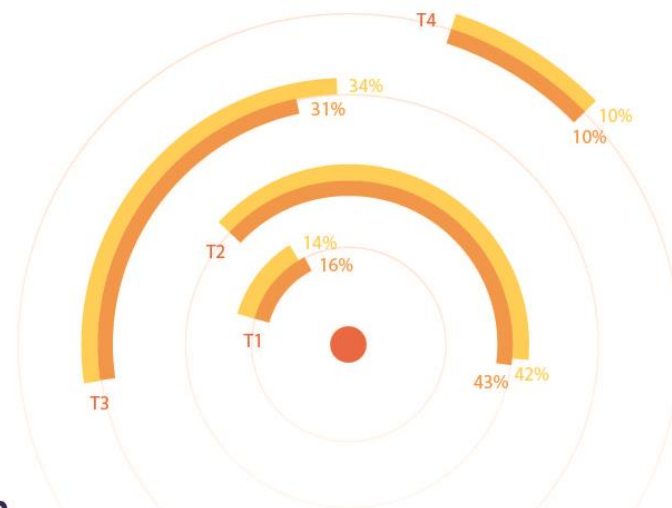
LOGEMENTS NEUFS À DESTINATION DES MOINS DE 35 ANS



Note de lecture : sur AMP, 27,5 % des premiers occupants des logements neufs achevés en 2013 ont entre 25 et 34 ans et 12,5 % des habitants (hors communauté) ont entre 25 et 34 ans.
Source(s) : Répertoire Statistique des logements 2014 et 2015
© Insee - Aupa - Agam 2016

DES INVESTISSEURS DE PLUS EN PLUS PRÉSENTS DANS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

Source : FPI



DES LOGEMENTS NEUFS PEU ADAPTÉS AUX BESOINS DES FAMILLES ET DES ACTIFS ?

Sources : Infoprom, OIP, 2010-2014

Des enjeux en matière de planification

QUELLE STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE POUR LA MÉTROPOLE ?

Qui veut-on attirer ? => Un enjeu autour des **FAMILLES ET DES ACTIFS**

Le problème du logement n'est pas qu'un problème quantitatif

ENGAGER AVEC LES PROMOTEURS UNE REFLEXION SUR LA **QUALITE URBAINE**

La qualité des logements au cœur des préoccupations !

MAIS AUSSI, une réflexion à mener sur la qualité de vie, les aménités (espaces publics, transports, services, équipements, parcs et jardins...), la sécurité...

LE FONCIER !

LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE
À COÛT MAÎTRISÉ !

Et demain, de nouveaux enjeux sociétaux ?

Vers une nouvelle géographie sociale... quelle place pour les **classes moyennes et populaires** dans les cœurs de métropole ?

Demain, une diffusion de la **précarité** dans le périurbain ? Et demain, de nouvelles **fractures** sociales et territoriales ?

Vers une meilleure **articulation** des politiques résidentielles et économiques entre les franges et les cœurs métropolitains ?

Des signaux faibles inquiétants dans le périurbain éloigné plus modeste et fragile

Des communes fortement touchées par le chômage

Des secteurs mal desservis par les transports et à l'écart des grands pôles d'emploi

Une proportion élevée de classes moyennes et populaires

Et demain, de nouveaux enjeux sociétaux ?

DEMAIN, DE NOUVELLES FAÇONS D'HABITER, DES BESOINS ÉMERGENTS EN LOGEMENTS ?

Un clivage maison individuelle / logement collectif dépassé

La problématique du logement ne peut se résumer à des aspects purement quantitatifs

De nouveaux usages, rapports au logement :

Colocation, co-living, logement temporaire, habitat participatif avec espaces communs, habitat évolutif et modulable, mixité générationnelle, habitat jeunes actifs avec espaces de travail mutualisés et services...

Vers de NOUVEAUX
MODELES URBAINS ?

DEMAIN, UN DÉPART VERS LES « FRANGES » VS UN RETOUR EN CENTRE-VILLE ?

Vieillesse de la population + révolution numérique + génération Y...

un plébiscite pour les centres et les cœurs de ville ?

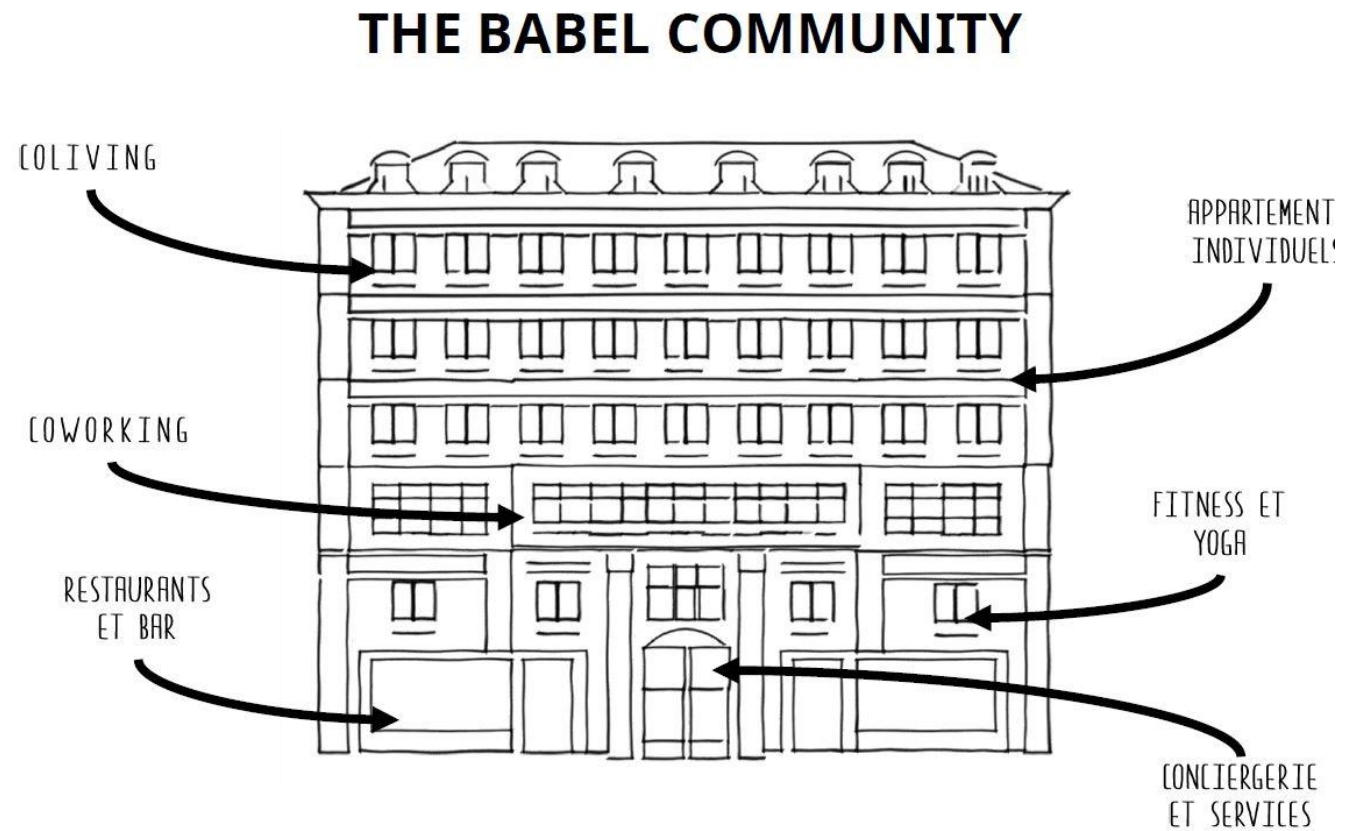
ET DEMAIN ?



LONDRES : la plus grande colocation du monde pour contrer la crise du logement

Air BnB invente le logement co-dividuel

L'habitat participatif



L'IMMEUBLE DE LA GÉNÉRATION Y

La mixité intergénérationnelle