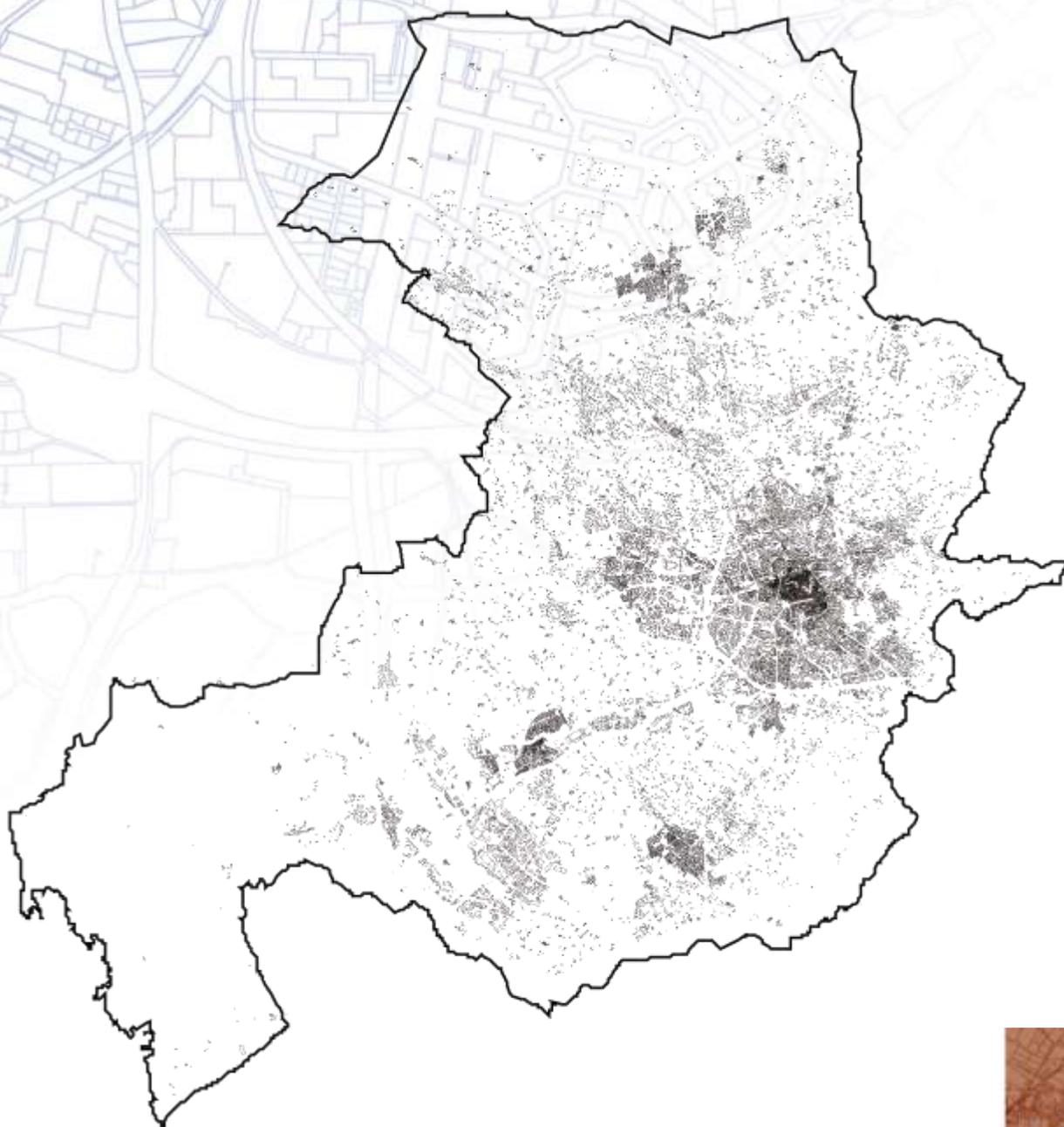


PLAN LOCAL D'URBANISME d'Aix-en-Provence

Le diagnostic socio-économique



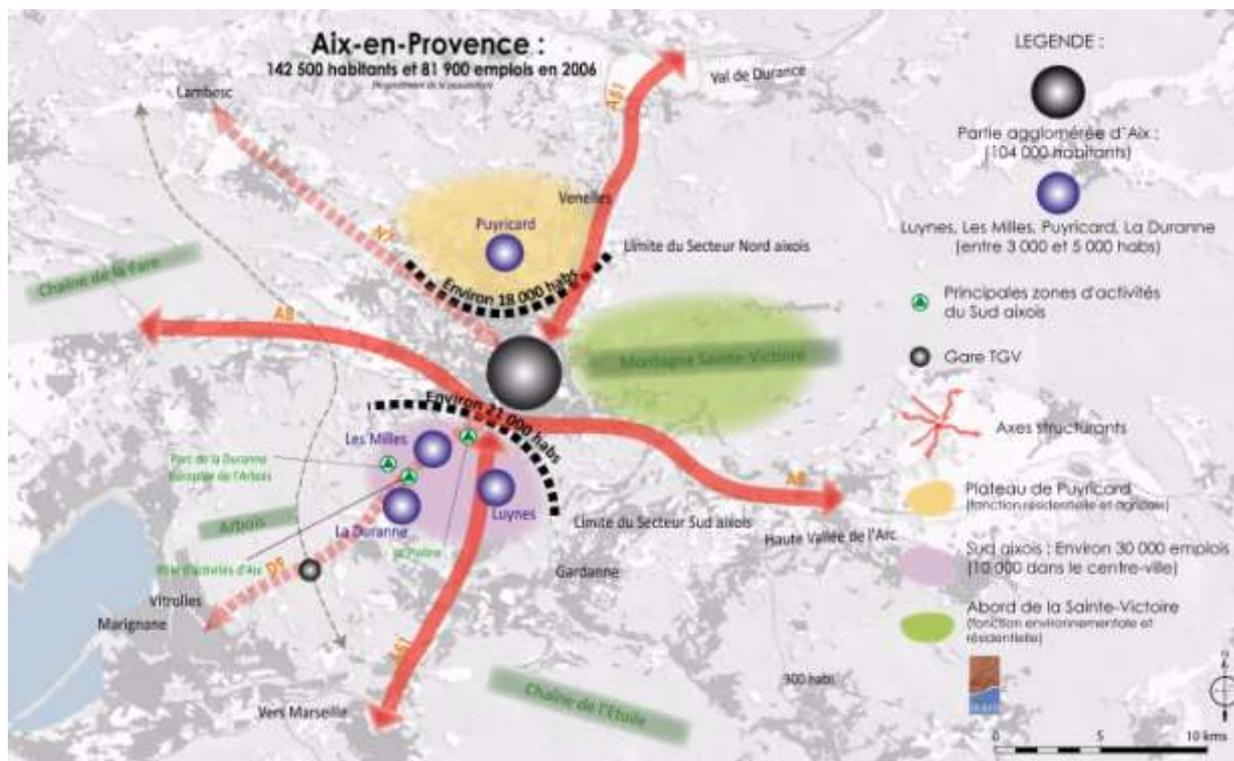
INTRODUCTION :**Aix-en-Provence, une ville-territoire de 142 500 habitants**

- 1. Un dynamisme économique exceptionnel depuis le début des années 1970**
- 2. Un fort rayonnement économique**
- 3. La question du logement**
- 4. Les grandes étapes du développement démographique**
- 5. Un vieillissement de la population**
- 6. Le solde migratoire d'Aix avec le reste de la France serait légèrement négatif (2001-2006)**
- 7. Un profil socio-démographique atypique**
- 8. Une ville qui présente aussi des disparités sociales et territoriales**
- 9. Un mode de développement générateur de nombreux déplacements**

CONCLUSION :**Quels enseignements tirer des indicateurs socio-économiques et de leurs évolutions ?**

INTRODUCTION :

Aix-en-Provence, une ville-territoire de 142 500 habitants



- **Le deuxième pôle économique et résidentiel de l'aire métropolitaine...**

Ville-centre d'un bassin de vie de 354 600 habitants, Aix-en-Provence est aussi le deuxième pôle économique et résidentiel de l'aire métropolitaine. Au sein de cette vaste région urbaine multipolaire, ce pôle urbain exerce un fort rayonnement, du fait de ses nombreuses fonctions de centralité. Ce rayonnement prend appui sur des fonctions traditionnelles (justice, université, commerce...) et sur un développement récent de type métropolitain (vastes zones d'activités du sud aixois centrées principalement sur le tertiaire supérieur et notamment les services aux entreprises à forte valeur ajoutée). A cela s'ajoute la présence d'infrastructures (gare TGV...), de grands équipements (Sous-préfecture, Hôpital...), ainsi qu'une vocation culturelle marquée (théâtre, cinéma, festivals...).

Population		Emploi	
Marseille	839 043	331 913	Marseille
Aix-en-Provence	142 534	81 879	Aix-en-Provence
Arles	51 970	24 143	Aubagne
Martigues	46 318	23 353	Vitrolles
Aubagne	44 682	20 613	Marignane
Istres	42 090	20 129	Arles
Salon-de-Provence	40 147	18 976	Martigues
Vitrolles	37 190	18 466	Salon-de-Provence
Marignane	32 921	15 652	Istres
La Ciotat	32 126	14 520	Fos-sur-Mer
Reste des Bouches-du-Rhône	628 382	186 132	Reste des Bouches-du-Rhône
Bouches-du-Rhône	1 937 402	755 777	Bouches-du-Rhône

Source: INSEE, Recensement de la population 2006

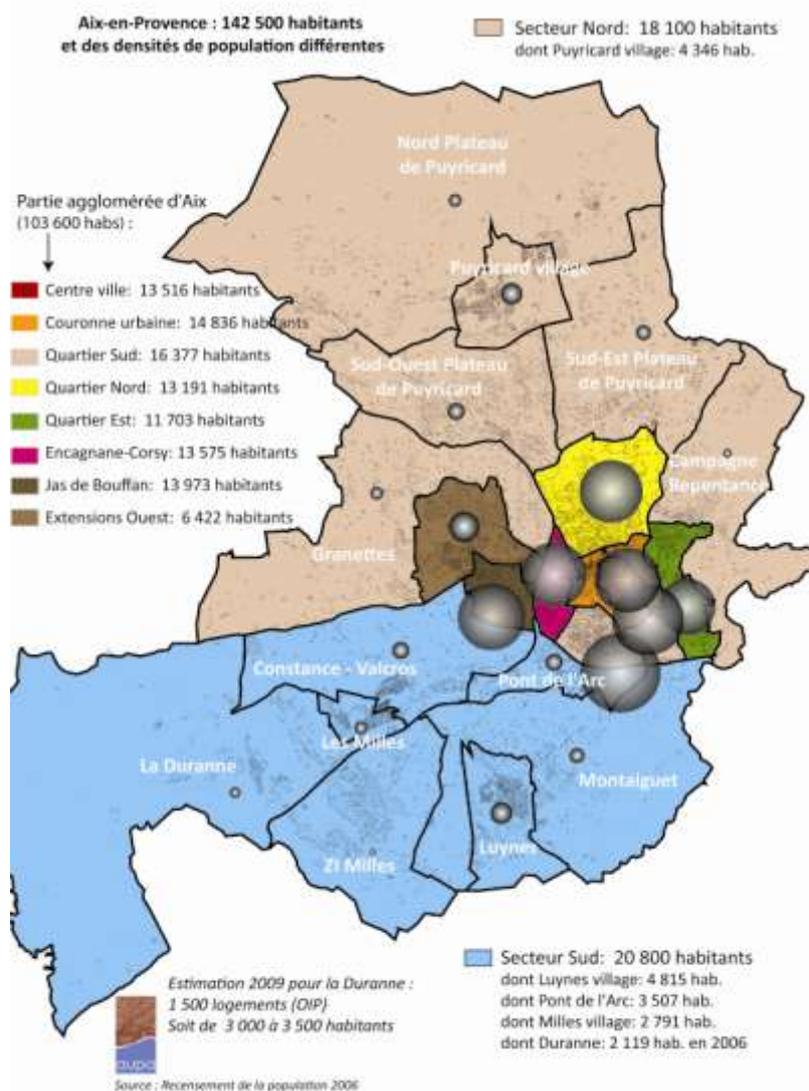
Située à l'intersection de deux grands axes autoroutiers structurants (A51 / A8), Aix bénéficie d'une situation de « carrefour » qui la rend proche des principaux bassins résidentiels et des principales zones d'activité de l'aire métropolitaine. Cette situation a été à l'origine de son peuplement. Elle constitue désormais un des principaux ressorts de son développement.

- ... Qui présente un fonctionnement très complexe

Avec près de 18 600 ha (l'équivalent du département des Hauts-de-Seine), Aix est la 10ème plus grande commune de France métropolitaine. Du fait de sa vaste superficie, elle présente un fonctionnement complexe et une grande diversité d'occupation de l'espace (complémentarité entre des composantes urbaines et « rurales »). D'autre part, au plan morphologique, Aix ne se réduit pas au seul centre urbain constitué par le centre ville historique et ses couronnes périphériques. Malgré leur éloignement, les « villages » des Milles, de Puyricard ou de Luynes constituent des quartiers de la ville d'Aix-en-Provence et structurent son fonctionnement. Compte tenu de l'étendue de la commune, de la dispersion de l'habitat entre le centre urbain et les villages, des difficultés de circulation à l'approche d'Aix (notamment aux heures de pointe), ces villages assurent aux habitants de la périphérie la présence de commerces, de services, d'équipement mais aussi d'administration et d'animations culturelles. Les villages de Luynes (3% de la population), de Puyricard (3%), des Milles (2%), ainsi que différents hameaux, ponctuent le territoire avec des fonctions de proximité de plus en plus fortes.

La partie agglomérée va du centre-ville jusqu'à l'Arc au Sud, le Jas de Bouffan à l'Ouest, Saint Eutrope au Nord et Pont de Béraud à l'Est. Elle compte plus de 100 000 habitants (soit 73% de la population sur 10% de la surface communale) et se distingue aussi bien par sa mixité (à la fois fonctionnelle et sociale) que par sa densité (forme urbaine moins consommatrice d'espace). C'est d'abord le centre ancien qui assure les plus importantes fonctions de centralité liées à sa vocation touristique et culturelle (théâtre, cinémas, festivals...), au dynamisme de son appareil commercial et à la diversité de ses équipements (palais de justice...). Depuis le milieu des années 1950, d'autres centralités de quartier ont émergé. Au-delà du centre historique qui compte 13 500 habitants (pour 70 hectares), se juxtaposent, autour du périphérique, des quartiers densément peuplés. En effet, près de 55 000 personnes vivent dans les quartiers Nord (Brunet, Saint-Eutrope...), les quartiers Est (La Torse, Val Saint-André...), les quartiers Sud (Fenuillères, Saint-Jérôme...) et dans la couronne urbaine (Sextius-Mirabeau...). Ceux-ci accueillent par ailleurs un certain nombre de commerces (les Allées Provençales...), de services et d'établissements (DRAC, collèges, Ecole militaire, Ecole des Arts, Hôpital, IUFM, Direction de l'Aviation Civile...) qui attirent un large public.

Plus vers l'Ouest, le développement orienté et planifié des années 1965-1980 a fait apparaître des zones d'habitation à forte vocation sociale (Encagnane, Jas de Bouffan) qui regroupent près de 28 000 habitants. Enfin, au Sud, on retrouve un vaste quartier universitaire inséré en milieu urbain (Fenuillères, Cuques...). La présence de ce pôle universitaire (35000 étudiants inscrits) impacte fortement le fonctionnement de la



commune, tant en ce qui concerne son image extérieure (perception d'une ville jeune, attractive et dynamique), qu'en matière d'habitat (les petits logements du centre sont souvent occupés par des étudiants) ou de déplacements (plus de 20 000 déplacements journaliers vers le pôle universitaire).

Dans un autre registre, les secteurs périphériques Nord et Sud d'Aix, qui occupent la majeure partie du territoire communal (16700 hectares, soit 90% du total), sont beaucoup moins densément peuplés. Ils se structurent autour de plusieurs villages « satellites ». Luynes, Les Milles et Puycard, dont la population varie entre 3 000 habitants (Les Milles) et 4 500 habitants (Puycard et Luynes) sont les « villages historiques », alors que la Duranne (dont la population est estimée à environ 3 500 habitants en 2009) est un quartier naissant.

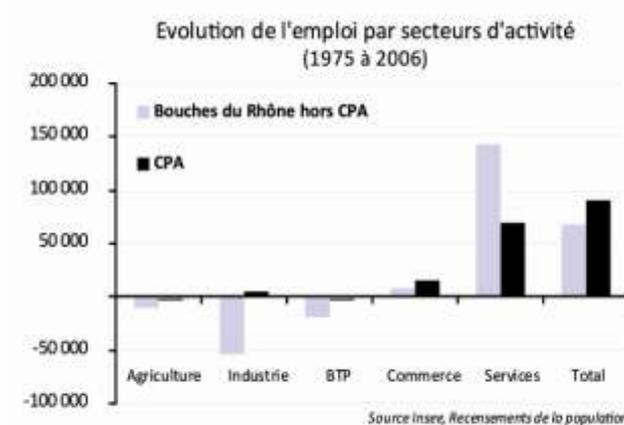
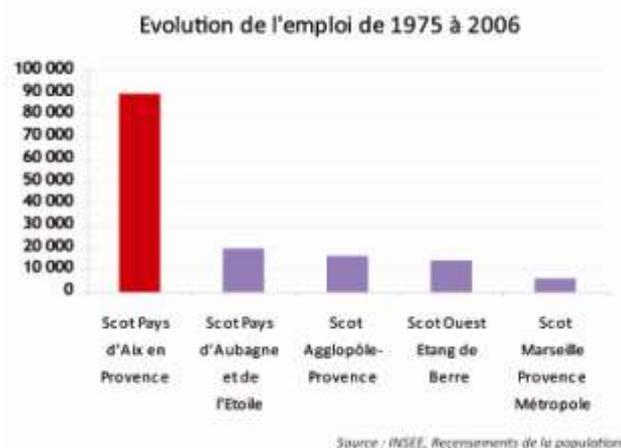
Ces deux parties de la commune s'inscrivent dans des logiques territoriales totalement différentes. Le secteur Nord a une vocation agricole (plateau de Puycard) et résidentielle affirmée. C'est là que l'on retrouve l'essentiel des zones NB de la commune. Ces zones dites de « campagne » dans le POS sont « constituées par des terrains en nature de campagne (...) correspondant à des degrés différents de sauvegarde du paysage ». Ces zones qui permettent une urbanisation diffuse sur de grandes parcelles (de 2 500m² à 40 000m²), entraînent de forts espacements entre les constructions. En 2001 ces zones représentaient une population d'environ 11 000 habitants et recouvrait environ 12% du territoire communal (2360 ha). La superficie des zones NB s'est élargie de 19% depuis leur création dans le POS de 1984. Leur capacité d'accueil a augmenté par le glissement des secteurs les moins denses (NB2 et 3) vers les secteurs les plus denses (NB1.1 et 2).

La diffusion de l'urbanisation est donc particulièrement prononcée dans le secteur Nord aixois et la densité d'occupation est très faible. Malgré le mitage de l'espace agricole et la pression de l'urbanisation, ce secteur joue toutefois un rôle primordial au plan paysager (notion de "campagne aixoise"). A contrario, le secteur Sud s'inscrit dans un contexte beaucoup plus métropolitain. Au-delà de sa fonction résidentielle, il bénéficie d'un rayonnement et d'un dynamisme économique très forts qui s'expliquent par la présence de vastes zones d'activités métropolitaines (près de 30 000 emplois). Les espaces d'activités et le nouveau quartier résidentiel de la Duranne représentent un morceau de ville en devenir dont l'enveloppe couvre environ 1 000 ha. Le quartier de la Duranne a apporté au cours des dernières années une dimension résidentielle à ce secteur de la commune. Depuis le Val de l'Arc jusqu'à ce secteur de la Duranne, en passant par le village des Milles et la Pioline, une extension de la ville vers l'Ouest s'est constituée au fur et à mesure des années. Zones d'activités, zones commerciales ou résidentielles se sont développées en grappe le long de la D9 sans véritable vision d'ensemble.



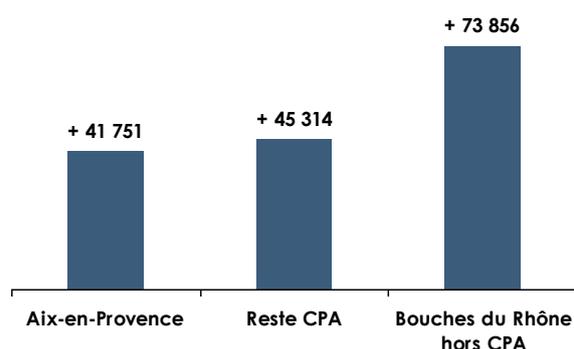
1. Un dynamisme économique exceptionnel depuis le début des années 1970

- Sur longue période, Aix comme le reste du pays d'Aix ont connu un doublement du nombre d'emplois

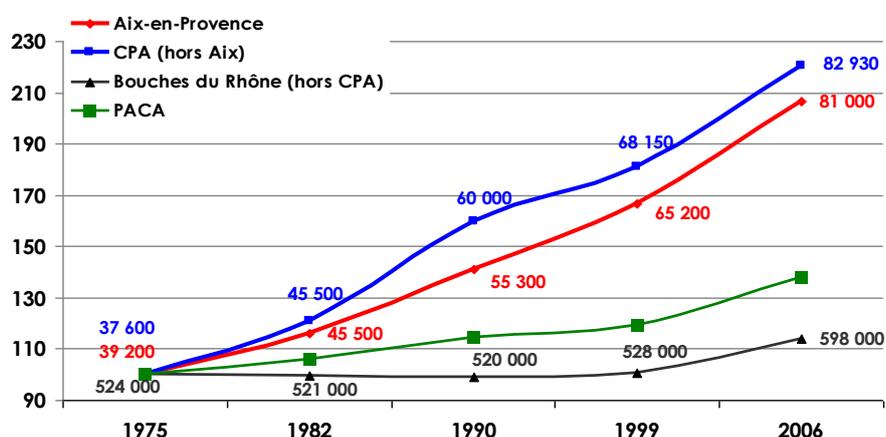


Depuis le milieu des années 1970, Aix-en-Provence comme le reste du Pays d'Aix, a connu une forte croissance avec un doublement du nombre d'emplois sur chacun de ces territoires. Ce gain s'explique par le dynamisme des services et du commerce mais aussi et surtout du fait que l'industrie et le BTP s'y sont maintenus quant ils affichaient une perte globale de près de 75 000 emplois dans le reste du département. L'emploi s'est développé de manière assez régulière sur cette longue période quand dans le reste du département, les pertes accumulées pendant près de 30 ans n'ont été compensées qu'à partir des années 2000. Ainsi, sur un solde positif de 160 000 emplois dans le département depuis 1975, près de 90 000 concernent Aix-en-Provence et le pays d'Aix et un 74 000 le reste du département. La croissance de l'emploi constatée à partir des années 1970 à Aix et dans le reste du pays d'Aix s'est fortement accentuée entre 1999 et 2006. Contrairement à la période précédente, elle a aussi concerné le reste du département des Bouches-du-Rhône qui a connu une croissance moyenne de 14 300 emplois par an contre seulement 2 400 emplois par an auparavant. A Aix-en-Provence, comme ailleurs dans le pays d'Aix, ce sont les activités de service, et dans une moindre mesure les activités commerciales qui ont porté la croissance.

Evolution de l'emploi de 1975 à 2006
Source: Insee, Recensements de la population

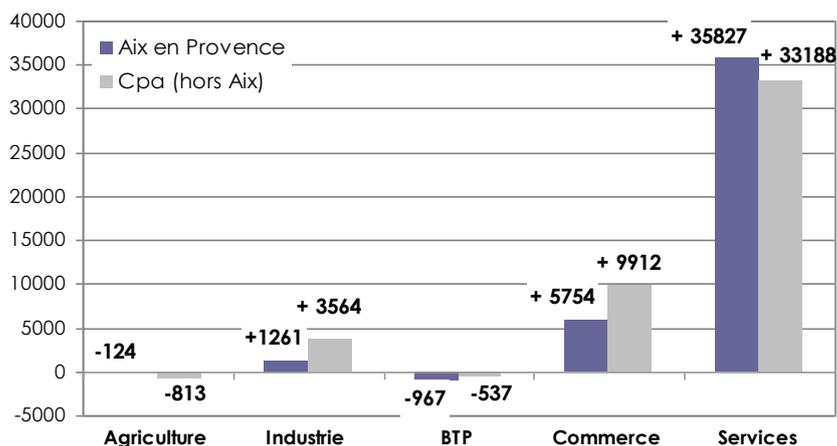


Evolution de l'emploi de 1975 à 2006
(base 100 en 1975) Source: Insee - Recensements de la population



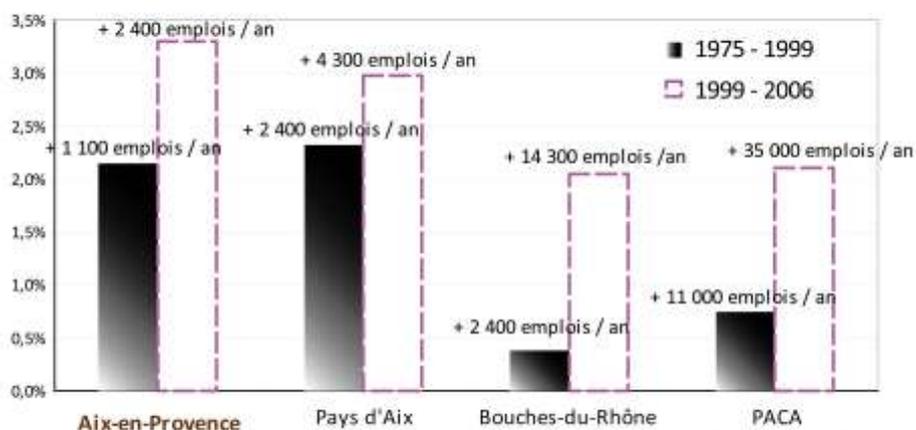
Evolution de l'emploi de 1975 à 2006 par secteurs d'activités

Source: Insee - Recensements de la population



- Entre 1999 et 2006, le doublement de la croissance a été en grande partie porté par les services aux entreprises

L'évolution de l'emploi sur longue période



Aix en Provence:

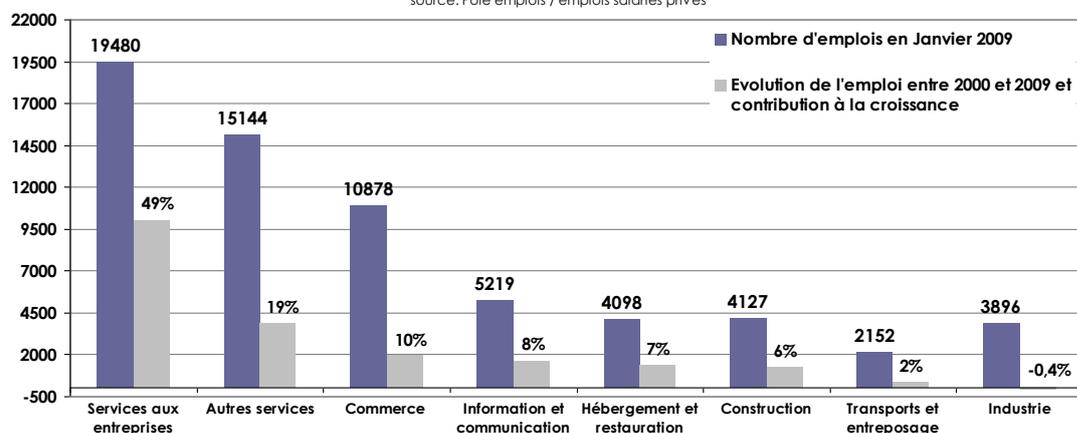
+ 1 100 emplois par an
entre 1975 et 1999

+ 2 400 emplois par an
entre 1999 et 2006

Source Insee, Recensements de la population 1975 à 2006

Répartition en 2009 des emplois par secteurs d'activités

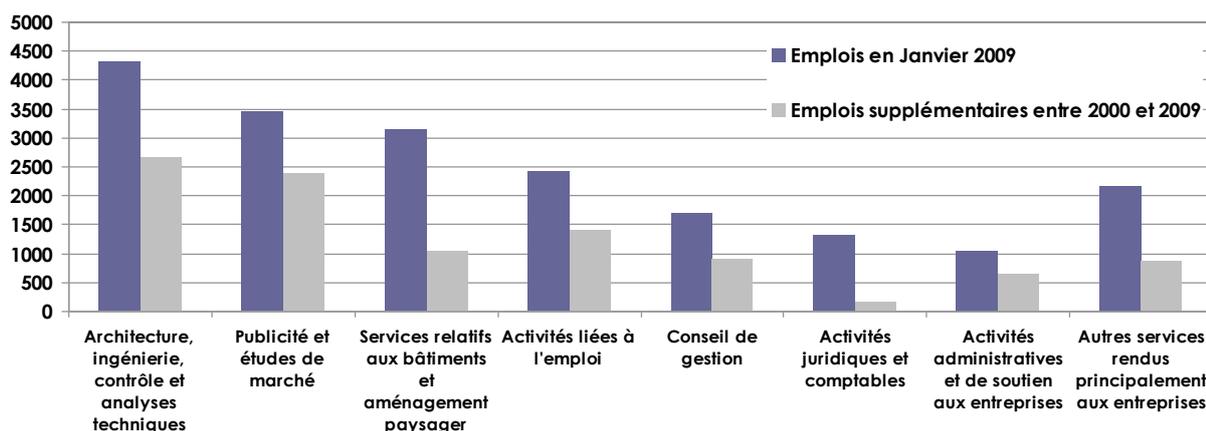
source: Pôle emploi / emplois salariés privés



Le secteur des services aux entreprises compte près de 20 000 emplois, soit 30% des emplois de la ville d'Aix-en-Provence. Entre 2000 et 2009, ces activités ont été à l'origine de 50% de la croissance de l'emploi. Ce sont, parmi ces activités de services, celles faisant appel à la main d'œuvre la plus qualifiée qui ont été les plus créatrices d'emplois au cours des années 2000. Il s'agit des métiers de l'architecture, ingénierie, contrôle et analyses techniques, publicité et études de marché. Viennent ensuite les services opérationnels, composées pour l'essentiel des activités de nettoyage et d'entretien des bâtiments d'activité, puis les activités liées à l'emploi. Cette dernière catégorie comptabilise entre autres les emplois intérimaires et tend à surestimer les emplois de service dans la mesure où les métiers visés peuvent relever des services mais également du commerce, de l'industrie ou du bâtiment.

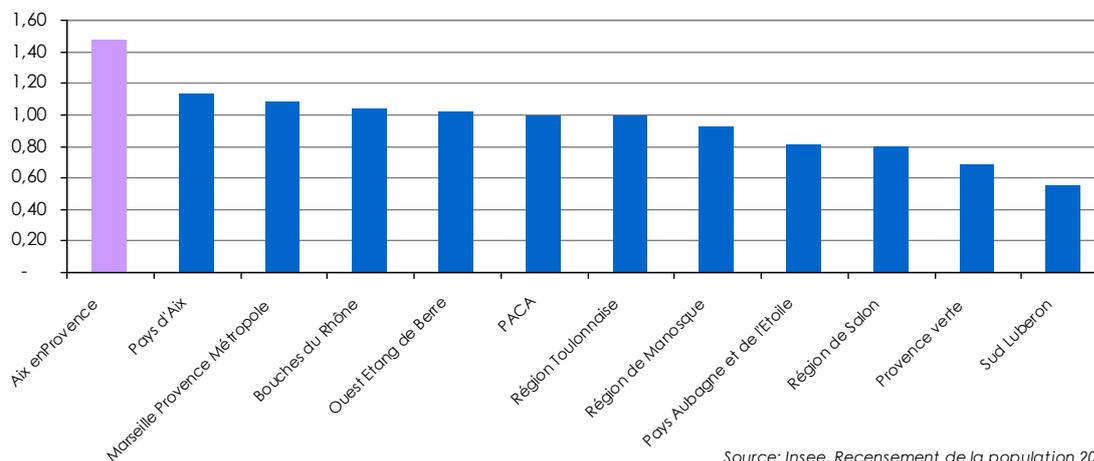
Les emplois dans les services rendus principalement aux entreprises

source: Pôle emplois / emplois salariés privés



• Un renforcement de la « fonction » économique d'Aix

Indice de concentration de l'emploi



Source: Insee, Recensement de la population 2006

L'indice de concentration de l'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois d'un territoire et le nombre d'actifs occupés qui y résident

L'indice de concentration de l'emploi montre bien l'important développement économique d'Aix-en-Provence au regard de son poids démographique. On compte 146 emplois pour 100 actifs occupés résidant dans la commune, ce qui en fait l'un des territoires les plus attractifs de l'aire métropolitaine. Entre 1968 et 2006, le nombre d'emplois a quasiment triplé à Aix-en-Provence et la population active occupée a presque doublé. On comptait ainsi un emploi pour un actif occupé sur la commune en 1968 et 1,5 emplois pour un actif occupé en 2006. Cette affirmation du rôle économique d'Aix est donc d'autant plus notable qu'elle s'est accompagnée d'une forte croissance démographique. Des communes comme Nîmes ou Rennes affichent des indices de concentration de l'emploi du même niveau que celui d'Aix (de l'ordre de 1,5). Ce sont donc également des pôles d'emplois attractifs

mais qui ont connu, sur longue période, des niveaux de croissance bien en deçà de ceux observés à Aix-en-Provence. A Nîmes, l'emploi a progressé de 59% et la population active occupée de 12%. A Rennes, ces évolutions ont été respectivement de 56% et 20%. A Aix-en-Provence, l'évolution est allée dans le même sens (plus d'emplois que d'actifs), mais sur des rythmes beaucoup plus soutenus (173% pour l'emploi et 83% pour la population active occupée). Ce développement économique soutenu, essentiellement concentré sur le pôle d'activités d'Aix est générateur de nombreux déplacements quotidiens au sein de l'aire métropolitaine.

- **Depuis 2008, des signes de ralentissement économique**

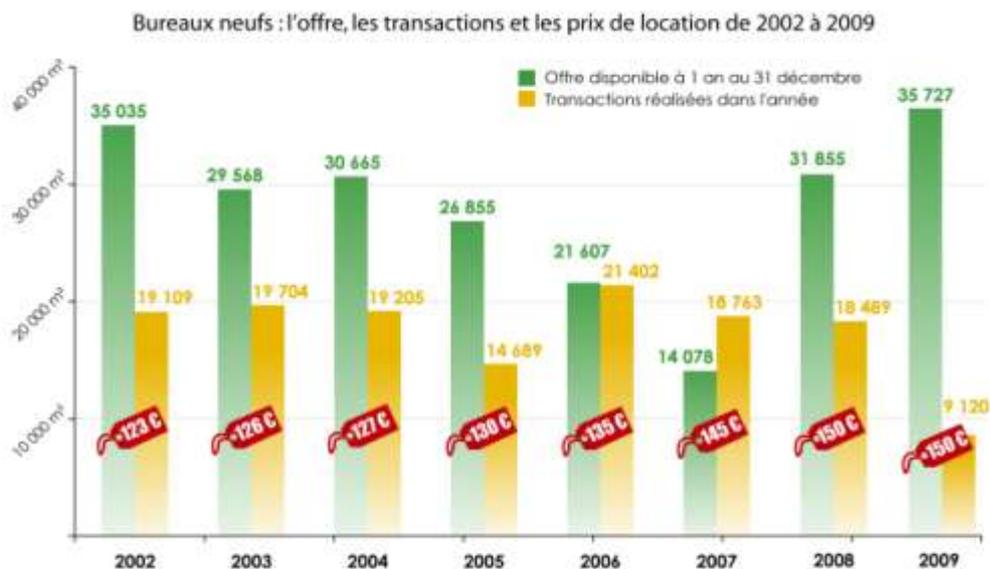
Récemment, le ralentissement dans la croissance de l'emploi est allé de pair avec une remontée du niveau de chômage. Entre 2000 et 2006 l'évolution était en moyenne de 2 500 emplois par an dans la ville d'Aix. Depuis 2006, ce niveau de croissance tend à se réduire. La ville a gagné 1 900 emplois en 2006 comme en 2007 et 1 500 en 2008. Le taux de croissance de l'emploi salarié privé était de 5% par an entre 2000 et 2005, de 3,2% en 2006 et en 2007 et de 2,4% en 2008 (Source : ASSEDIC, *Emploi salarié privé, Déc. 1999 à Déc. 2008*).

De 2000 à 2007, le nombre de demandeurs d'emploi a diminué sur Aix (- 300 par an), tendance qui s'est inversée en 2008 avec une hausse limitée du nombre de demandeurs d'emploi (+ 100). En 2009, la hausse du chômage a été beaucoup plus marquée (+ 1 084 demandeurs d'emploi). Aix-en-Provence compte, fin septembre 2009, 6 359 demandeurs d'emploi de catégorie A.

Pour la deuxième année consécutive, le niveau global des transactions (neuf + ancien) est en net recul (deux fois moins de transactions en 2009 qu'en 2007). C'est sur le marché du neuf que le volume des transactions a baissé de la manière la plus significative, ramené de 18 500 M² placés en 2008 à seulement 9 100 M² en 2009. Cette baisse des transactions sur le neuf amène un gonflement du stock de bureaux, gonflement constaté aussi bien à Aix-en-Provence qu'à Marseille. Ainsi, près de 40 000 M² de bureaux sont susceptibles d'être construits

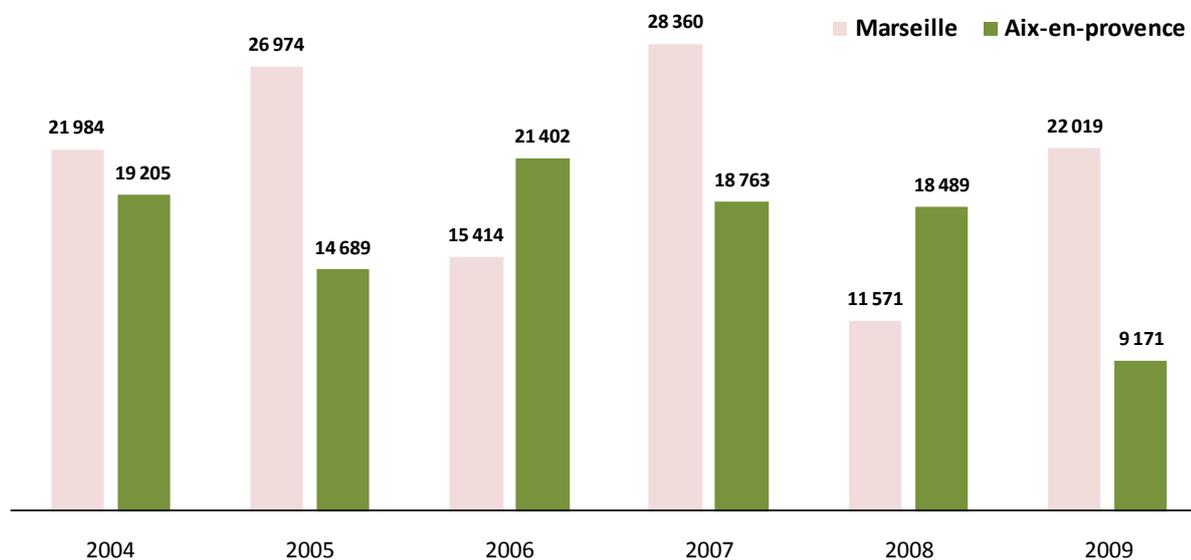
au cours de l'année. Dans un contexte économique difficile, l'importance de ce stock de bureaux pourrait, par des effets de concurrence, limiter encore plus le développement sur Aix-en-Provence. Le niveau élevé du stock de bureaux concerne Aix comme le reste du département. Fin 2009, il est de 36 000 m² en pays d'Aix (essentiellement à Aix), 62 000 M² à Marseille et 4 500 M² à l'Est du département. Ce stock de plus de 100 000 m² représente 2 à 3 ans de commercialisation. Les prix de location pour les bureaux Parcs varient à Aix-en-Provence de 130 à 160€ le m² à la location et à Marseille de 130 à 200€ le M². L'offre de centre-ville d'Aix-en-Provence varie de 160 à 200€ le m² et à Marseille de 140 à 250€ le m². Les bureaux parcs constituent l'essentiel de l'offre en Pays d'Aix alors qu'à Marseille on observe un équilibre entre l'offre en espaces d'activités et en centre ville. En 2009, 22000 m² de bureaux ont été placés à Marseille (2 fois plus qu'en 2008) et seulement 9 200 à Aix (2 fois moins qu'en 2008).





La commercialisation de bureaux neufs (surfaces placées en M2)

Source : OIP, 2009



2. Un fort rayonnement économique

Aix-en-Provence compte, au 1er Janvier 2008, un peu plus de 81 000 emplois pour une population de 142 500 habitants (Source : INSEE, CLAP décembre 2007), soit 40% de la population de la communauté d'agglomération et 50% des emplois. Son poids économique est également notable à l'échelle des Bouches-du-Rhône avec 12% des emplois et 7% des habitants de ce territoire.

La structure des emplois d'Aix-en-Provence en 2008

	Industrie	Construction	Commerce	Services	Total
Aix-en-Provence	4676	4052	11104	61424	81256
	6%	5%	14%	76%	100%
Reste du Pays d'Aix	14179	6112	16653	43226	80170
	18%	8%	21%	54%	100%
Bdr	12%	6%	14%	68%	100%
Paca	10%	7%	15%	67%	100%
15 villes françaises de 140 000 à 250 000 habs	8%	3%	11%	78%	100%
France	16%	7%	14%	63%	100%

Source: INSEE, Fichier Clap déc 2007

Une première analyse de la répartition sectorielle des emplois révèle l'importance du secteur tertiaire dans la commune. Les ¾ des emplois sont liés aux services, 14% relèvent du commerce et les 11% restants se répartissent entre industrie et construction. Cette forte part des emplois de service n'est pas une spécificité aixoise mais une caractéristique commune à l'ensemble des villes de grande taille et de taille moyenne. Comparativement aux autres villes de France de la même strate démographique, Aix-en-Provence se distingue plutôt par un poids plus important des emplois dans le commerce et la construction et une activité industrielle plus en retrait.

- **Le commerce et les services représentent près de 90% des emplois de la commune**

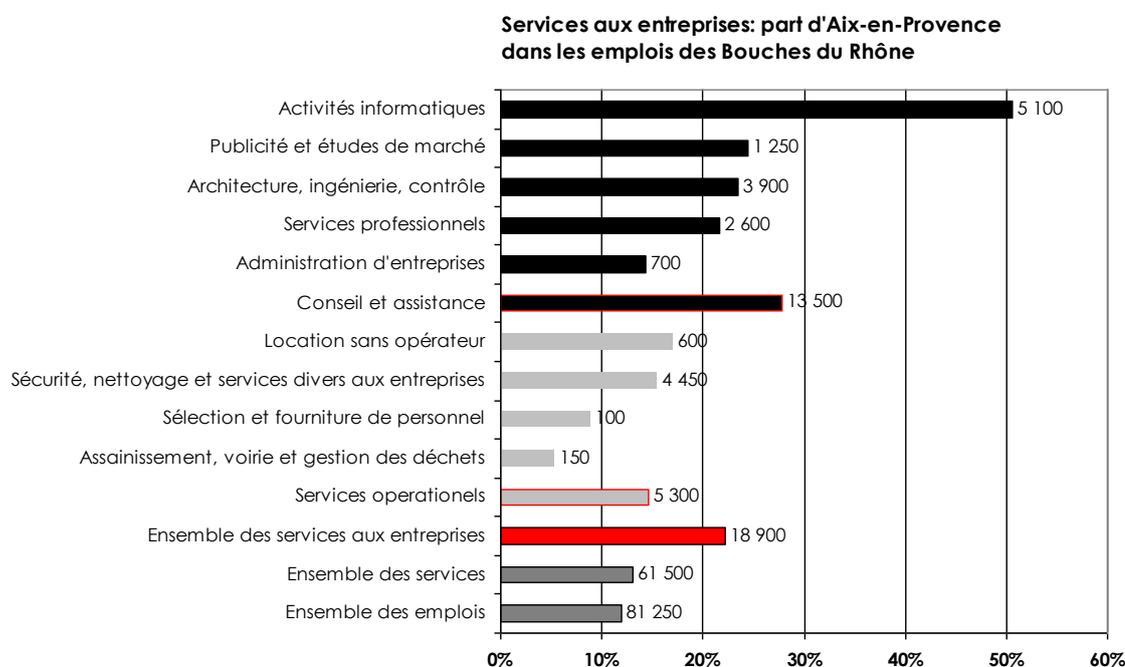
Sur les 11 000 emplois commerciaux de la commune, un peu plus de la moitié sont liés au commerce de détail, 34% au commerce de gros et 13 % au commerce et à la réparation automobile. L'appareil commercial aixois se répartit sur 3 sites principaux que sont le centre ancien, la zone de la Pioline et la zone commerciale du Jas de Bouffan (Géant Casino). Cependant, c'est l'importance du commerce de gros qui constitue à Aix une spécificité par rapport aux autres villes de la même strate démographique. Ces établissements sont pour l'essentiel situés sur le pôle d'activités d'Aix. Les emplois de services représentent près de 80% de l'emploi total à Aix-en-Provence et se répartissent en deux grandes familles que sont les services aux entreprises et les services à la population.

La structure des emplois de services en 2008

	Conseils et assistance	Services opérationnels	Hôtels et restaurants	Éducation	Santé, action sociale	Administration publique	Autres services	Ensemble des emplois de Service
Aix-en-Provence	13530	5307	4286	7719	9154	8707	12721	61424
	22%	9%	7%	13%	15%	14%	21%	100%
Reste du Pays d'Aix	6678	6308	2960	4629	5231	5072	12348	43226
	15%	15%	7%	11%	12%	12%	29%	100%
Bdr	10%	8%	6%	12%	19%	18%	27%	100%
Paca	9%	7%	8%	11%	20%	19%	26%	100%
15 villes françaises de 140 000 à 250 000 habs	8%	5%	5%	12%	21%	22%	26%	100%
France	10%	7%	6%	12%	20%	18%	26%	100%

Source: INSEE, Fichier Clap déc 2007

Le point le plus marquant dans l'économie aixoise est le niveau de développement des services aux entreprises. Ils concentrent 23% des emplois de la commune alors que cette part n'est que de 10% dans le panel des villes de même strate démographique, de 12% dans le département et de 11% en France. Les activités de conseil et assistance, essentiellement localisées sur le pôle d'activités d'Aix, emploient près de 14 000 personnes et constituent, au sein des activités de services aux entreprises, une spécialisation encore plus marquée de l'économie aixoise. Dans ce secteur d'activités, 28% des emplois du département sont à Aix, cette part culminant à plus de 50% pour les activités informatiques.



Les trois autres secteurs d'activités qui, parmi les services génèrent le plus d'emplois sont respectivement la Santé et l'action sociale, l'Administration et l'Éducation. Par rapport aux quinze villes de France de taille comparable à celle d'Aix, les emplois des secteurs de la Santé, de l'action sociale et de l'administration sont moins représentés et ceux de l'éducation ont un poids équivalent. Cette situation s'explique en partie par l'organisation du territoire à l'échelle métropolitaine. Les villes de référence que nous avons retenu sont pour la plupart les villes centre de vastes territoires et concentrent à ce titre la grande majorité des administrations et équipements publics. La situation locale est différente dans la mesure où Aix-en-Provence est l'une des composantes d'une aire métropolitaine multipolaire où ces grands équipements sont plus éclatés sur le territoire. L'éducation constitue une exception dans la mesure où l'université a toujours été très concentrée entre Aix en Provence et Marseille.

- **Une importante concentration d'emplois « stratégiques »**

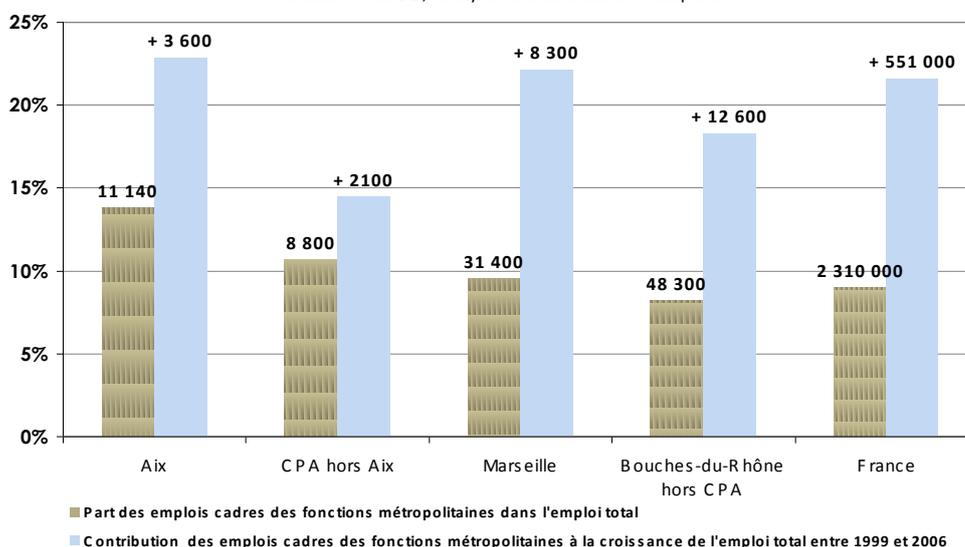
L'analyse fonctionnelle des emplois est une approche développée par l'INSEE visant, par un regroupement des professions, à faire apparaître de grandes fonctions, transversales aux secteurs d'activités. Parmi les quinze fonctions ainsi définies, cinq sont plus spécifiquement présentes dans les grandes aires urbaines : Gestion, Conception / recherche, Prestations intellectuelles, commerce inter-entreprises et Culture / loisirs. Elles constituent les fonctions dites métropolitaines. Enfin, parmi ces fonctions métropolitaines, l'INSEE a isolé les emplois de cadres et de chefs d'entreprises, considérés comme les emplois les plus stratégiques.

A l'analyse de ces données, Aix-en-Provence apparaît comme une commune où la part de ces fonctions métropolitaines est élevée et où les emplois stratégiques de ces fonctions métropolitaines sont particulièrement concentrés et en forte croissance sur la période récente. En 2006, les fonctions métropolitaines emploient près de 27 000 personnes à Aix-en-Provence, soit 33% des emplois de la commune. Parmi les quinze villes de même strate

démographique, seule Grenoble présente une part supérieure avec 35% des emplois dans ces fonctions. Cela s'explique en partie par l'importance de la recherche dans cette ville, notamment dans le domaine de la micro-électronique. Au sein des cinq fonctions métropolitaines retenues dans cette approche, plus de 11 000 personnes occupent, à Aix-en-Provence, des emplois de cadres ou de chefs d'entreprises. Cela représente 14% de l'emploi total contre en moyenne 9 % dans le panel des quinze villes de même strate démographique qu'Aix-en-Provence, le département des Bouches-du-Rhône ou la France.

Les emplois cadres des fonctions métropolitaines

Source : INSEE, Analyse fonctionnelle des emplois



Dans les Bouches-du-Rhône, seules Gémenos, Rousset et St Paul lez Durance présentent un taux supérieur à celui d'Aix, mais pour un volume d'emplois variant de 800 à 1 500 (11 000 à Aix-en-Provence). Pour ces trois communes, c'est dans la fonction conception / recherche que se concentrent ces emplois, autour de la microélectronique pour les deux premières et de l'énergie pour la troisième. A Aix-en-Provence, ces emplois stratégiques sont nombreux dans les fonctions de conception / recherche mais également très présents dans les domaines de la gestion, des prestations intellectuelles et du commerce inter-entreprises. Cette situation témoigne de la diversité du tissu économique aixois mais aussi de la concentration, sur le pôle d'activités notamment, des fonctions décisionnelles au sein des entreprises (nombreux sièges sociaux, directions régionales...). Entre 1999 et 2006, ces emplois d'encadrement et de direction ont largement contribué à la croissance globale de l'emploi à Aix-en-Provence. Ils représentent en effet 14% des emplois en 2006 mais 23% des emplois créés au cours de ces sept années.

- **Le pôle d'activités d'Aix : un espace économique majeur de niveau métropolitain**

Le pôle d'activités d'Aix dans son ensemble compte aujourd'hui 1 700 entreprises employant près de 30 000 personnes. Environ 2 000 travaillent sur le pôle commercial de la Pioline, 1 300 sur le technopôle du petit Arbois et près de 27 000 sur les autres secteurs (La Duranne, Pichaury Robole, Parc Eiffel et zone des Milles). Entre 2003 et 2010, le pôle d'activités s'est fortement développé avec un solde net de 7000 emplois et 500 entreprises supplémentaires. L'emploi y a évolué en moyenne de 3,9% par an (+ 1000 emplois), et de 2,3% (+765 emplois) par an dans le reste de la commune. Le pôle a ainsi capté plus de la moitié de la croissance de l'emploi de la ville au cours de cette période. Les créations les plus massives ont eu lieu dans le secteur des services (+ 4 600 emplois), le commerce de gros (+ 700 emplois) et le BTP (+ 500 emplois). Si le tissu économique du pôle d'activités reste diversifié, la tendance est tout de même à la tertiarisation des emplois. Le secteur des services regroupait 50% des emplois en 1990, 63% en 2000 et 67% en 2009.

Les emplois du pôle d'Aix en Provence en Janvier 2010, par zone et secteurs d'activités

	Les Milles, Zone Artisanale, Parc Eiffel		La Duranne		Pichaury, La Robole		Ensemble du pôle*	
	Nombre d'emplois	Part	Nombre d'emplois	Part	Nombre d'emplois	Part	Nombre d'emplois	Part
Total Industrie	1518	11%	510	12%	661	8%	2689	10%
Construction de bâtiments	382	3%	49	1%	54	1%	485	2%
Génie civil	315	2%	90	2%	0	0%	405	2%
Travaux de construction spécialisés	1232	9%	129	3%	96	1%	1457	5%
Total Construction	1929	14%	268	6%	150	2%	2347	9%
Commerce de détail	553	4%	61	1%	163	2%	777	3%
Commerce de gros	1808	13%	567	13%	690	8%	3065	11%
Total Commerce	2361	17%	628	14%	853	10%	3842	14%
Transports et entreposage	1344	10%			8	0%	1352	5%
Hébergement et restauration	619	4%	115	3%	31	0%	765	3%
Information et communication	893	6%	720	16%	2336	28%	3949	15%
Finance, assurance et Immobilier	992	7%	355	8%	923	11%	2270	8%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	2864	21%	1300	30%	3355	40%	7519	28%
Administratif, enseignement, santé, action sociale et autres services	1438	10%	490	11%	93	1%	2021	8%
Total services	8150	58%	2980	68%	6746	80%	17876	67%
Nombre total d'emplois	13958	100%	4386	100%	8410	100%	26754	100%

* Source: Association des entreprises du pôle d'activités (hors Arbois et Pioline) Données de Janvier 2010

La zone historique des Milles (ZI), la plus ancienne est aussi celle qui conserve aujourd'hui le tissu économique le plus diversifié. A sa création, avec un important foncier disponible ce sont surtout de grands établissements qui sont venus s'implanter : Le CETE méditerranée, les Entrepôts Casino, les Biscottes Roger, Gemef Industries, Bertin technologies... Dès sa création donc, la zone d'activités affiche un profil diversifié, avec de grands établissements industriels, commerciaux ainsi que de grands bureaux d'études techniques. 10 des 20 principaux employeurs des Milles se sont implantés sur la zone avant 1990 et contribuent toujours aujourd'hui à assurer une certaine diversité sur le pôle. Par la suite, la zone des Milles comme les autres secteurs du pôle a connu un développement plus axé sur les activités



de services et porté par de plus petits établissements. Au cours de la dernière décennie, le tissu économique y a évolué par renouvellement des entreprises et par une densification du bâti dans la zone, à l'intérieur de ses limites actuelles. Le Parc tertiaire de Pichaury a été créé en 1975 (72 hectares) et étendu au milieu des années 80 (+60 hectares). Peu après la zone de la Robole a vu le jour (1989), occupant 15 hectares elle affiche une vocation similaire à celle du parc de Pichaury. L'essentiel du tissu économique de ces espaces date des années 90 (40%) et 2000 (40%). L'offre y est constituée quasi exclusivement de bureaux, les entreprises industrielles ou commerciales qui s'y trouvent sont pour la plupart des sièges sociaux ou des directions régionales mais pas des sites de production. Les activités informatiques y sont particulièrement développées tout comme les bureaux d'études techniques.

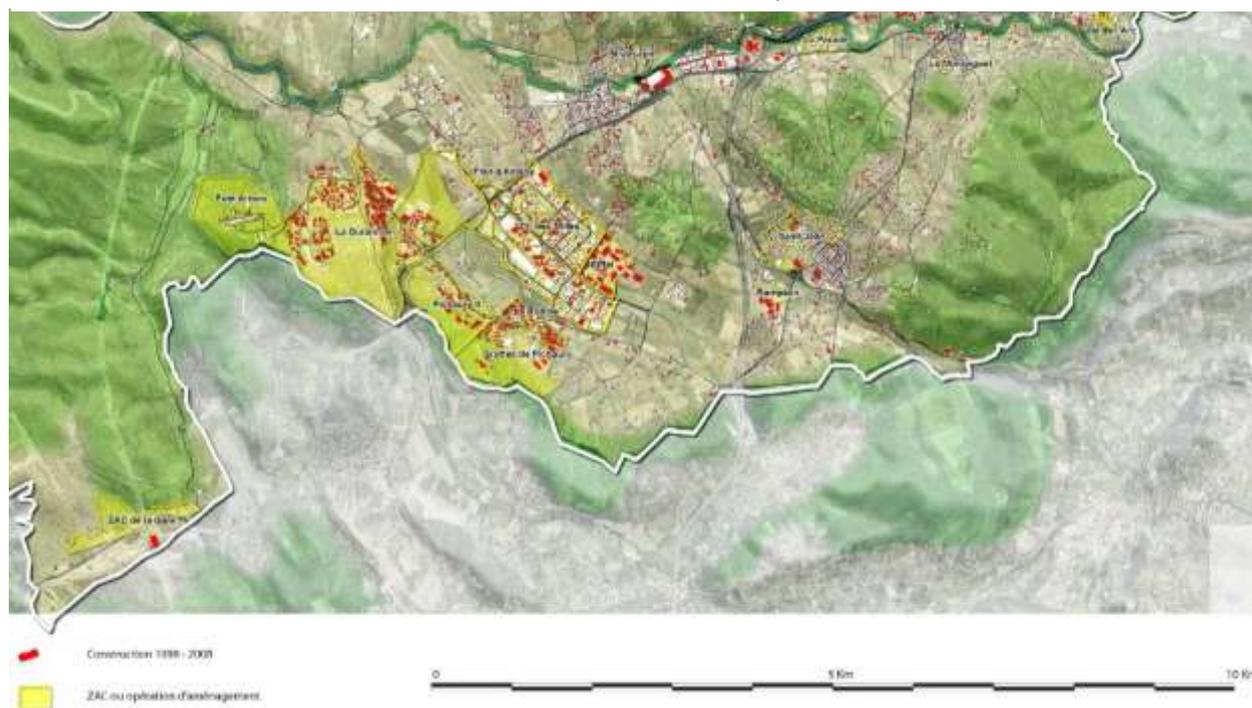
Le parc de La Duranne, espace à dominante tertiaire de 320 hectares à été commercialisé entre 1994 et 2006 (120 000 m² de SHON). On y dénombre ainsi près de 4 500 emplois en 2010 contre seulement 1 300 en 2003. Il présente un profil économique plus diversifié que les zones de Pichaury et de la Robole, sa vocation initiale était

d'accueillir des activités tertiaires mais aussi des entreprises de production « propres », à forte valeur ajoutée notamment dans les secteurs de l'environnement, la santé, la microélectronique ou les télécommunications. Toutefois, l'essentiel de l'emploi relève d'activités tertiaires de même nature que celles implantées sur les parcs de Pichaury et de la Robole. Ces différents espaces du pôle d'activités ne disposent plus de foncier, un peu plus de 20 000 M² de bureaux y demeurent disponibles.

Le syndicat mixte de l'Arbois est l'établissement public en charge des sites du petit Arbois, du lotissement du Tourillon ainsi que de la future ZAC du Tourillon et de celle de la Gare. La vocation de l'Europôle est d'accueillir différents acteurs publics et privés intervenant sur le thème de l'environnement et proposant des approches innovantes. Sur les sites du petit Arbois et du lotissement du Tourillon travaillent aujourd'hui environ 1 300 personnes. L'Europôle accueille sur ces deux sites plus d'une centaine d'entreprises dont près d'un tiers de « Start up », neuf laboratoires de recherche, une école d'ingénieurs et une pépinière d'entreprises. Le secteur de l'Arbois est le seul qui dispose encore sur le pôle d'activités d'une offre foncière importante mais les entreprises qui pourront s'y implanter devront intervenir sur le thème de l'environnement.

L'Europôle de l'Arbois offre aujourd'hui 32 000 M² de bureaux sur le site du petit Arbois et 18 000 M² sur le lotissement du Tourillon. Sur ces deux sites, les réserves demeurent importantes puisque 28 000 M² de bureaux resteraient à réaliser sur le site du petit Arbois et près de 130 000 M² sur la future ZAC du Tourillon. Le domaine de la Gare s'étendrait sur une surface de 40 hectares et proposerait 100 000 M² de locaux. 20 000 M² devraient être réservés aux activités liées à la présence de la gare et 80 000 resteraient axés sur le thème de l'environnement.

Les constructions nouvelles 1999-2008 : ZOOM sur le pôle d'activités (source : AUPA)



Enfin, la zone commerciale de la Pioline accueille, sur une surface de 40 hectares environ, 120 établissements et 2000 emplois. Dans la partie Ouest de la zone se trouve un centre commercial avec un hypermarché et une galerie marchande abritant une trentaine de commerces (habillement, services à la personne). Dans la partie Est de la zone se situe un pôle automobile (une vingtaine de concessions), ainsi que quelques moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison et de la personne. La zone de la Pioline est elle aussi entièrement occupée, les derniers terrains disponibles ayant été utilisés au cours des dernières années. En parallèle de cette extension limitée, l'occupation de la zone a été optimisée grâce à la possibilité donnée aux entreprises d'augmenter la hauteur de leurs bâtiments.

- **Une tertiarisation induite par une offre nouvelle quasi exclusivement composée de bureaux**

La commune d'Aix abrite un parc de bureaux d'un peu plus de 600 000 M², soit plus de 80% de l'offre existante en pays d'Aix. Sur ces 600 000 M² de bureaux, 112 000 sont situés dans le périmètre urbain d'Aix et 492 000 sur le pôle d'activités. Ce dernier concentre donc 80% de l'offre tertiaire de la ville. A l'échelle du département, la moitié des transactions sur les bureaux neufs réalisées depuis 2001 l'ont été à Aix-en-Provence, quasi exclusivement sur le pôle d'activités. Près de 160 000 M² de bureaux neufs ont été construits en moins de 10 ans, ce qui représente un tiers de l'offre tertiaire actuelle sur le pôle d'activités. En moyenne, ce sont 19 500 M² de bureaux neufs qui ont été commercialisés annuellement sur le pôle au cours de cette période.

- **Les caractéristiques du tissu économique en centre ville**

Le centre élargi d'Aix en Provence offre environ 40 000 emplois, la moitié des emplois de la commune. Il constitue ainsi le premier pôle d'emplois de la ville, avant le pôle d'activités qui regroupe quant à lui 30 000 emplois. Les 10 000 emplois restant hors de ces deux espaces se situent pour l'essentiel dans le secteur du pont de l'Arc et notamment dans les espaces d'activités de la Beauvalle et du club hippique. Les fonctions historiques et emblématiques de la ville, à savoir le commerce, la justice et l'université représentent près d'un quart des emplois du centre ville. Le commerce emploie aux alentours de 5000 personnes, réparties dans 1500 points de vente. Les principaux employeurs du secteur sont l'hypermarché du Jas de Bouffan, le Géant Casino de l'avenue De Lattre de Tassigny ainsi que les moyennes surfaces du centre ville (Gap, Décathlon, Fnac, H&M...). C'est dans le centre ancien que se concentrent la majorité des commerces de détail avec 900 des 1 500 cellules commerciales du périmètre urbain. On estime à près de 2000 le nombre d'emplois directement liés à l'Université (enseignants, personnel administratif...), dont près de la moitié pour la faculté de lettres. La justice enfin représente autour de 1 000 emplois (avocats, notaires, auxiliaires de justice essentiellement aux 3/4 concentrés dans le centre historique.

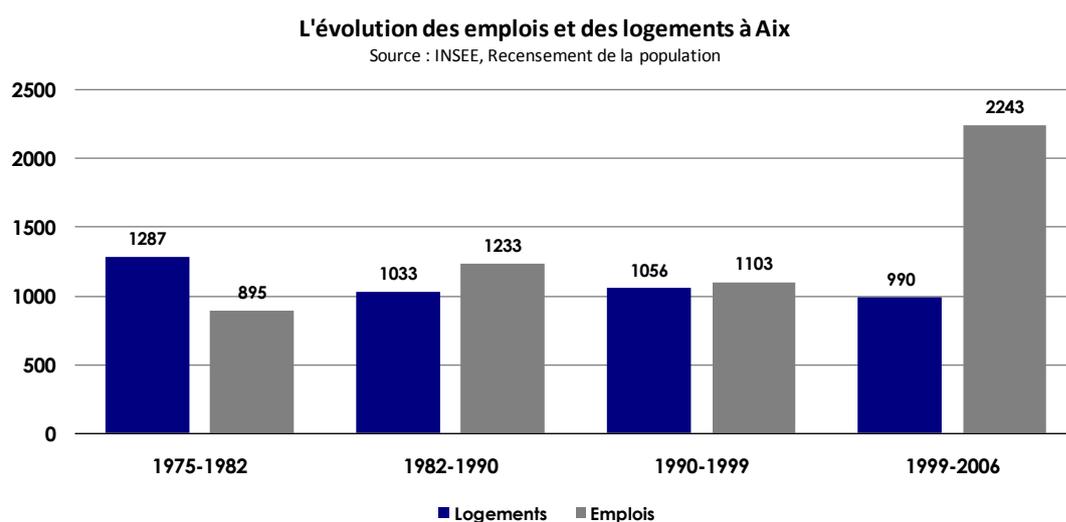
Au delà de ces trois grandes fonctions constitutives de l'image d'Aix-en-Provence, auxquelles on peut ajouter la finance et l'immobilier (1 000 emplois au total), les activités générant le plus d'emplois sont la santé et l'action sociale, l'éducation (primaire et secondaire) et l'administration. Près de 7 000 personnes travaillent dans le secteur de la santé. 4 500 sont employées dans l'un des quatre grands établissements de la ville, à savoir l'hôpital d'Aix (2 400), le centre hospitalier spécialisé Montperrin (1 100), et les cliniques Axiom, du Parc Rambot et de la tour d'Aygos. Les 2 500 autres professionnels de santé sont des médecins généralistes, dentistes, auxiliaires médicaux installés à leur propre compte. L'administration est après la santé le principal pourvoyeur d'emplois de la commune avec près de 6 000 agents. Plus d'un tiers de ces emplois relèvent de la commune d'Aix ou de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix, les autres emplois relevant essentiellement des services de l'Etat (Aviation civile, Drac, Sous préfecture, police nationale, douanes ...). Dans l'éducation (hors université), les Lycées, collèges et écoles primaires de la ville emploient 2 700 personnes et les structures d'accueil de la petite enfance un peu plus de 400. L'hôtellerie restauration est également un secteur d'activités développé. On dénombre plus de 500 hôtels, restaurants et bars dans le périmètre urbain, très concentrés dans le centre ville et employant aux alentours de 2 600 personnes.

3. La question du logement

- **Le dynamisme économique accentue les besoins en logements...**

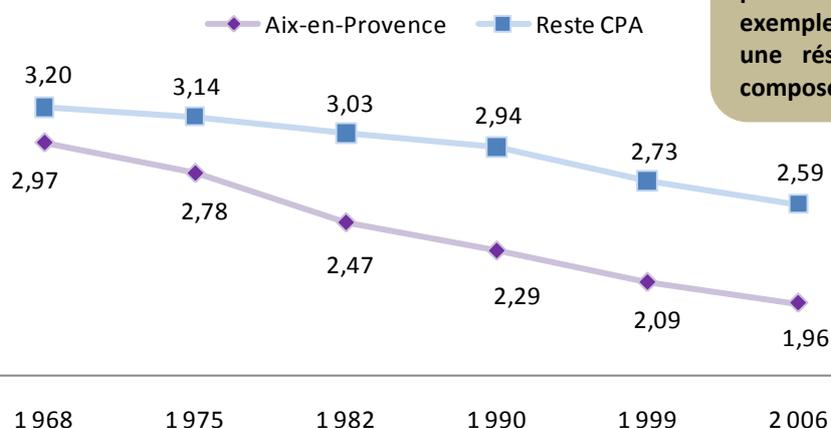
Pendant plus de vingt ans, les emplois et les logements ont évolué sur des rythmes proches. Pour un emploi créé à Aix entre 1975 et 1999, il y a presque eu 1 logement supplémentaire (0,96). Récemment, le mode de développement d'Aix et plus généralement de l'ensemble du pays d'Aix a évolué et le développement économique s'est fortement accéléré (+2 200 emplois, soit un doublement de la croissance par rapport à la décennie précédente). En revanche, l'évolution du parc de logements s'est stabilisée (+1000 par an).

Désormais, le ratio emplois-logements est de 2,3 (2,3 emplois de plus pour un logement supplémentaire). En pays d'Aix, ce ratio est du même ordre (1,9, soit +4 400 emplois/an et +2 300 logements/an entre 1999 et 2006).



- ... Comme la baisse de la taille des ménages

L'évolution de la taille des ménages
(Source : INSEE, Recensement de la population)



Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage, qui équivaut à une résidence principale, peut être composé d'une seule personne.

Depuis le début des années 1960, la taille des ménages ne cesse de baisser à Aix. En 2006, un ménage aixois est composé en moyenne de moins de 2 personnes. Dans le même ordre d'idée, la part des personnes vivant seules continue de s'accroître. Près d'un ménage sur deux est aujourd'hui composé d'une seule personne, notamment des femmes.

Cette baisse de la taille des ménages accentue les besoins en logements. Sous la conjonction de plusieurs phénomènes (vieillesse, décohabitation, divorces...), la progression rapide du nombre de ménages nécessite la mise sur le marché d'un nombre élevé de logements. Dit autrement, uniquement pour maintenir la population, il faut quand même construire un nombre important de logements. Entre 1999 et 2006, la seule diminution de la taille des ménages aurait nécessité la mise sur le marché d'environ 600 logements supplémentaires chaque année (méthode INSEE), soit près de 52% de l'augmentation du nombre de résidences principales (1160/an)

	1 990	1 999	2 006	Tx de croissance annuel 90-99	Tx de croissance annuel 99-06
Aix-en-Provence					
Ménages	51 667	60 880	69 034	1,8%	1,8%
Population des ménages	118 184	127 216	135 305	0,8%	0,9%
Taille moyenne	2,29	2,09	1,96		
Pays d'Aix					
Ménages	111 146	132 243	149 576	1,9%	1,8%
Population des ménages	293 501	322 329	343 570	1,0%	0,9%
Taille moyenne	2,64	2,44	2,30		
PACA					
Ménages	1 693 361	1 896 302	2 089 211	1,3%	1,4%
Population des ménages	4 162 456	4 401 368	4 697 084	0,6%	0,9%
Taille moyenne	2,46	2,32	2,25		

Evolution de la structure familiale		1999	2006	Evolution 99-06		Part des ménages	
						en 1999	en 2006
Aix	ensemble des ménages	60 847	69 024	8 177	13%		
	ménages d'une personne	25 363	31 419	6 056	24%	42%	46%
	couple avec enfants	14 217	13 008	-1 209	-9%	23%	19%
CPA	ensemble des ménages	132 157	149 557	17 400	13%		
	ménages d'une personne	39 492	49 207	9 715	25%	30%	33%
	couple avec enfants	44 814	42 615	-2 199	-5%	34%	28%
France	ensemble des ménages	23 808 072	26 069 046	2 260 974	9%		
	ménages d'une personne	7 380 109	8 615 060	1 234 951	17%	31%	33%
	couple avec enfants	7 825 529	7 522 399	-303 130	-4%	33%	29%

Source: recensement INSEE 2006

Aix-en-provence	1 990	1 999	2 006
Ménages	51 667	60 880	69 034
Population des ménages	118 184	127 216	135 305
Taille moyenne	2,29	2,09	1,96
	1990/1999	1999/2006	
Evolution du nombre de ménages liée à la croissance de la population	3 949	3 871	
Evolution du nombre de ménages liée à la taille des ménages	5 264	4 283	
Besoins annuels en logements liés à la baisse de la taille des ménages :	585	612	

- **Un recul marqué de la vacance, signe d'une tension sur le marché de l'habitat**

En 2006, Aix-en-Provence compte un peu plus de 76 000 logements. A l'image du ralentissement de la croissance démographique sur la dernière période, le nombre de logements entre 1999 et 2006 n'a augmenté que de 10%. Avec 6 900 logements de plus qu'en 1999, Aix a enregistré sa plus faible croissance de logements entre deux recensements depuis 1968. Recensement après recensement, la structure du parc de logement aixois confirme sa très large fonction résidentielle puisque les résidences principales représentent près de 9 logements sur 10 en 2006. L'évolution la plus marquante tient au fait que la commune compte 1700 logements vacants de moins qu'en 1999 et 500 résidences secondaires de plus. A l'avenir, les potentialités en termes de remise sur le marché de logements vacants ou de résidences secondaires seront plus limitées, reportant ainsi la pression sur la construction neuve.

La structure du parc en 2006 :

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
PACA	76,4%	17,4%	6,2%
Bouches-du-Rhône	90,6%	3,4%	6,0%
CPA	92,0%	3,1%	4,9%
Aix	90,7%	3,3%	5,9%

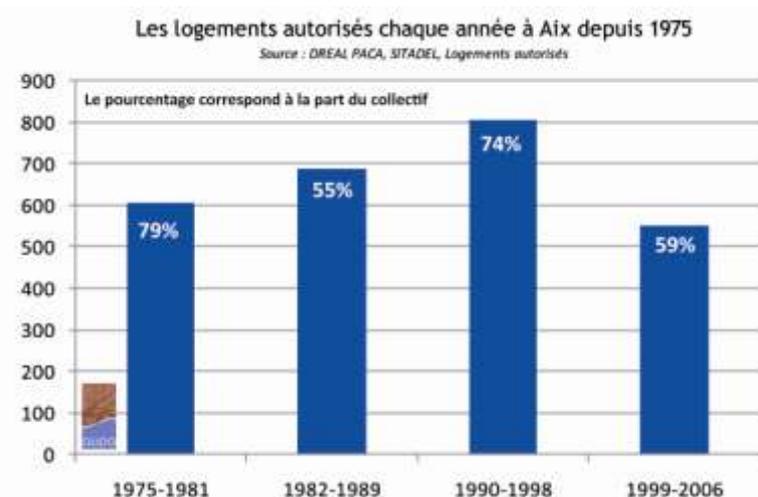
Source : INSEE, Recensement de la population 2006

L'accroissement du parc de logements ne recouvre pas que la construction de logements neufs. Les 6 900 logements supplémentaires à Aix entre 1999 et 2006 (Source : INSEE, Recensement de la population 2006) constituent un solde entre les constructions nouvelles (environ 4 400) et le reste, c'est-à-dire les destructions de logements et les changements d'affectation, autant d'éléments mal mesurés par les statistiques. Les chiffres du recensement intègrent donc les transformations du tissu urbain d'autant plus fortes dans les grandes villes que les opérations d'aménagement y sont plus nombreuses.

- **Par rapport aux années 1990, Aix construit moins de logements du fait d'un recul marqué du collectif**

Entre 1999 et 2006, un peu plus de 4 400 logements ont été autorisés à Aix-en-Provence, soit environ 550 logements chaque année (Source Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables. Données SITADEL, logements autorisés en date réelle, DRE PACA). Par rapport à la décennie 1990, la production affiche un net recul (-32%) pour se rapprocher du rythme que la commune connaissait à la fin des années 1970.

Toutefois, cette baisse a été « compensée » par les autres communes du pays d'Aix (+25%, soit 1 200 logements autorisés chaque année). Pour un logement construit à Aix dans les années 1990, on retrouvait près d'un logement construit dans le reste du pays d'Aix. Aujourd'hui, quand un logement est livré à Aix, plus de deux logements sont créés dans les autres communes de la CPA. L'analyse des chiffres de logements mis en vente (Source : OIP- Logements commercialisés dans des opérations de 5 logements et plus hors parc social) sur Aix confirme cette tendance. Sur la même période, près de 300 logements ont été commercialisés en moyenne chaque année contre 500 logements par an dans les années 1990.



Les logements autorisés chaque année en pays d'Aix :

	1990 - 1998	1999 - 2006	Evolution
Aix			
Individuel pur	101	142	41%
Individuel groupé	104	83	-21%
Total individuel	205	225	10%
Collectif	599	326	-46%
Total logements	805	551	-32%
CPA hors Aix			
Individuel pur	653	621	-5%
Individuel groupé	121	172	41%
Total individuel	774	792	2%
Collectif	167	386	131%
Total logements	942	1 178	25%
CPA			
Individuel pur	754	763	1%
Individuel groupé	226	254	13%
Total individuel	980	1 017	4%
Collectif	767	712	-7%
Total logements	1 746	1 729	-1%

Source : Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables.

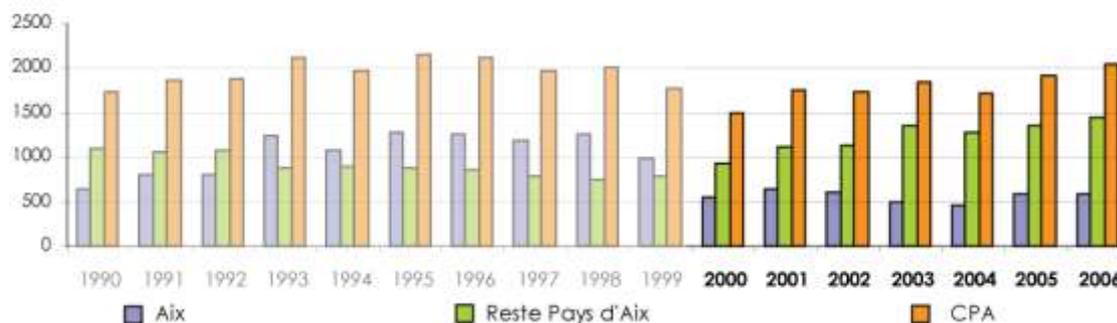
Données SITADEL, Logements autorisés en date réelle (moyennes annuelles).

Données fournies par la DRE PACA.

Aix-en-Provence	1990-1998	1999-2006
Part de l'individuel	26%	41%
Part du collectif	74%	59%

Pays d'Aix (hors Aix)	1990-1998	1999-2006
Part de l'individuel	82%	67%
Part du collectif	18%	33%

Les logements autorisés depuis 1990 (source SITADEL, moyennes flottantes sur 3 ans)



Ce recul sensible du nombre de logements autorisés s'explique par une forte diminution du collectif (-46%). Dans le même temps, les logements individuels ont progressé de 10% du fait d'une hausse significative de l'habitat individuel pur (maisons individuelles en diffus). Récemment, 225 logements individuels ont été autorisés chaque année en moyenne à Aix, soit 41% du total des logements autorisés. Par rapport aux autres villes de plus de 50 000 habitants de la région PACA, Aix présente l'une des plus faibles parts de collectif dans la construction de logements entre 2000 et 2006 (Cf. tableau suivant). A Antibes, Cannes, Nice ou Avignon, près de 90% des logements autorisés concernent le collectif (58% à Aix). Alors que par rapport aux années 1990, la part du collectif affiche un recul de 46%, ce type de logement est en très forte augmentation dans les autres communes du pays d'Aix (+131%).

La part du collectif dans la construction de logements (2000 - 2006)

Antibes	92%
Cannes	90%
Nice	87%
Avignon	87%
La Seyne-sur-Mer	84%
Toulon	83%
Marseille	81%
Aix-en-Provence	58%
Arles	57%
Hyères	44%

Source : SITADEL, Communes de plus de 50 000 hab de PACA.

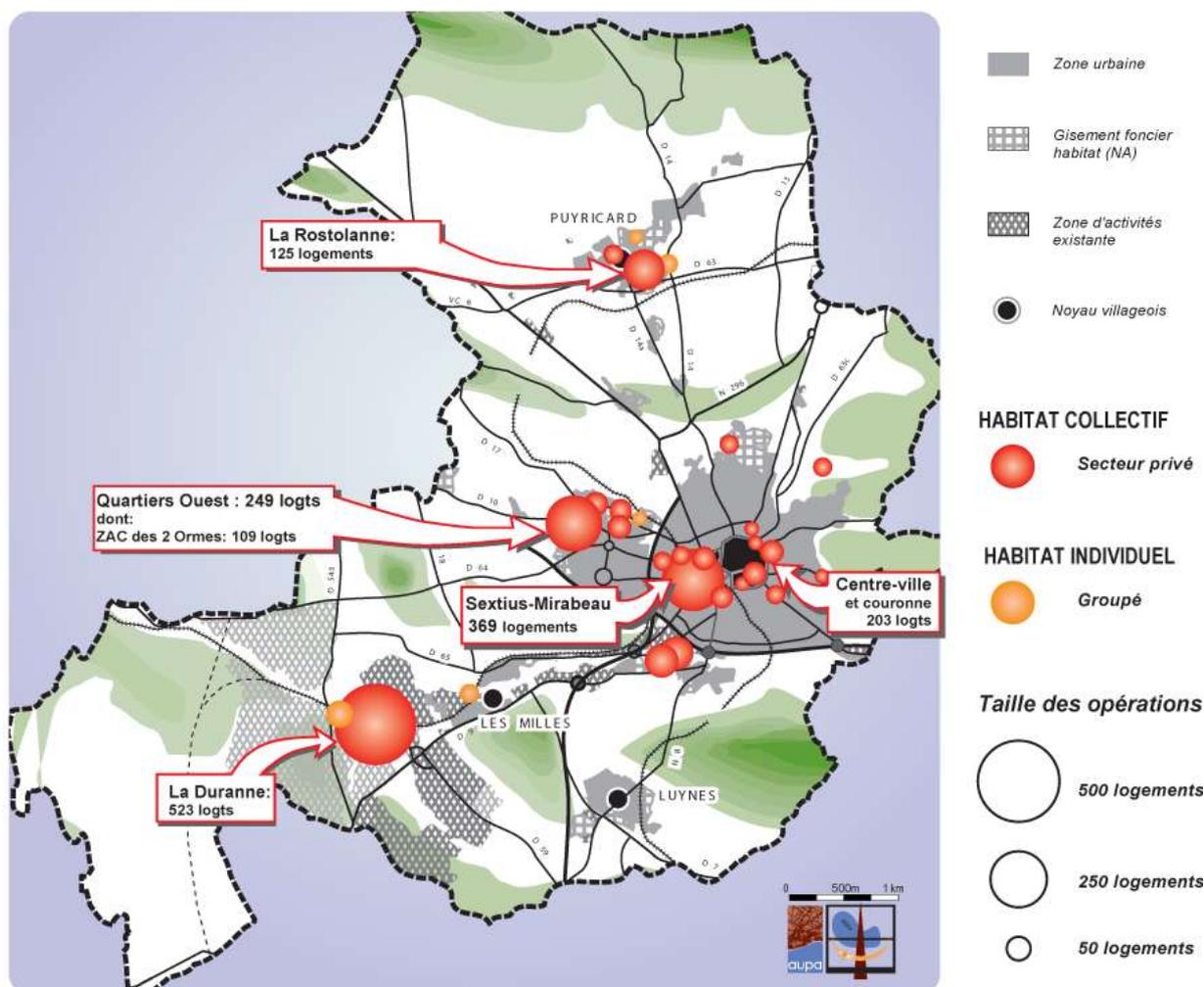
• ZOOM sur la construction par quartier au cours des années 1999-2008

Cette analyse fine de la construction neuve à Aix résulte du croisement de deux sources. Pour les opérations de 5 logements et plus (en collectif ou en individuel groupé), nous avons utilisé les chiffres de mise en vente de l'OIP. Pour estimer le développement de l'habitat diffus, nous avons eu recours à l'évolution du bâti cadastral en 1999 et en 2008. Au cours de cette période, le centre urbain et sa couronne ont vu leur capacité de logement augmenter notamment grâce à l'achèvement de l'opération Sextius-Mirabeau (434 logements). Quelques opérations (Hauts de Brunet, Marguerite, Campagne Nègre...) dans le reste du périmètre urbain totalisent environ 225 logements supplémentaires. Pour le reste, on peut estimer que ce sont quelques 500 constructions nouvelles correspondant à des maisons individuelles dans des secteurs d'habitat diffus.

A l'Ouest, les années 2000 marquent également l'aboutissement des ZAC des « quartiers Ouest ». Dans ce secteur on peut estimer que ce sont environ 500 logements collectifs et à peu près autant de logements individuels qui ont été construits. Ces extensions Ouest de la ville ont concerné la lisière nord-ouest du Jas-de-Bouffan à travers la réalisation des ZAC des 2 Ormes, de Brédasque et de Saint-Mitre, sous forme d'habitat collectif mais aussi de maisons individuelles groupées en lotissement. Dans un secteur à la vocation sociale très marquée, la réalisation des ZAC de la Brédasque et des deux Ormes ont opéré une relative diversification de l'habitat. Plus à l'Ouest encore, au sortir de la ville, dans la proche campagne des secteurs des Granettes et du chemin de Rapine, l'urbanisation pavillonnaire diffuse a continué de se développer avec environ 470 constructions nouvelles.

Au Nord, sur le plateau de Puyricard, la poursuite de l'urbanisation des zones NB s'est traduite par la construction d'environ 1000 constructions individuelles entre 2000 et 2008. Par ailleurs, autour du village de Puyricard, l'achèvement de la ZAC de la Rostolanne et la réalisation des opérations du Puys et des Peupliers ont permis la réalisation de 200 logements environ dont 66% faisaient partie de la ZAC. Dans le secteur Nord, La densification

Les principaux sites de la construction neuve privée entre 2000 et 2006 Aix-en-Provence



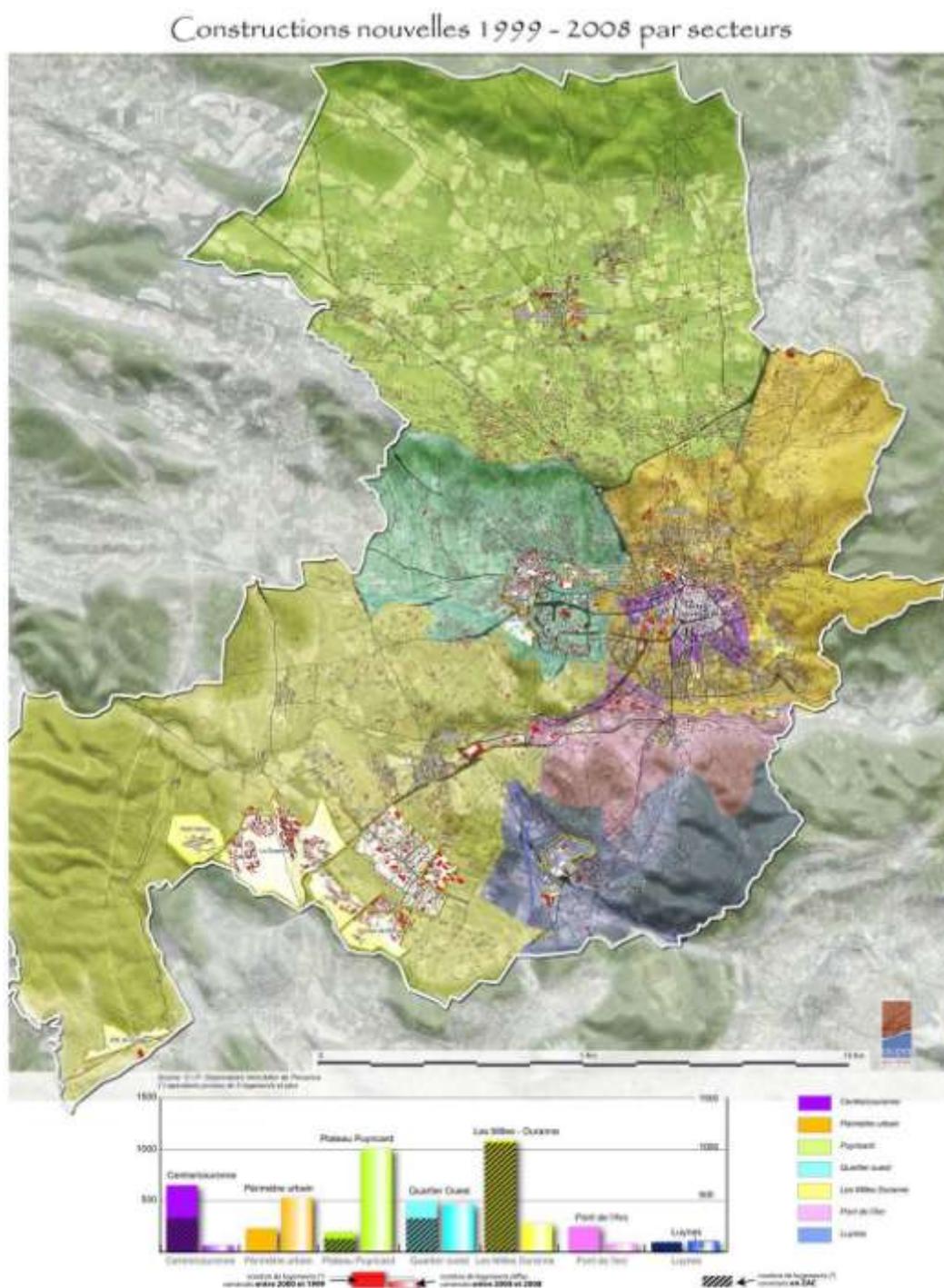
des zones NB aurait à elle seule porté près de 85% de la construction de logements. Cette prédominance de l'habitat individuel demeure forte puisque déjà en 1999 la part des résidences principales de type maison individuelle était supérieure à 80%.

C'est au Sud de l'A8, dans les quartiers du Pont de l'Arc, de Luynes, des Milles et de la Duranne, que la commune semble avoir enregistré la plus forte progression avec la création d'environ 1 000 logements nouveaux dans le cadre de la ZAC de la Duranne et 200 constructions en diffus (notamment au nord ouest de la colline du Serre ou du Montaignet à Luynes). Par rapport au plateau de Puyricard, les rapports s'inversent : plus des 80% des nouveaux logements ont été créés sous forme d'opération d'aménagement. De manière concomitante, les opérations d'aménagement de la ZAC Eiffel, la Robole, Pichaury, Duranne et Tourillon ont renforcé la vocation économique et commerciale (densification de la ZI des Milles) du sud aixois. Cette double dynamique s'est notamment établi le long de la D9 (Pioline/Milles/Duranne) et semble de plus en plus constituer un prolongement urbain d'Aix depuis le pont de l'Arc.

L'opération de la Duranne a été initiée à la fin des années 1980 et son acte officiel de création approuvé en 1991. Elle a été conçue, à l'origine, pour permettre le développement économique d'Aix. A terme, la Duranne représentera 460 000 M2 de SHON sur environ 300 ha, dont 260 000 M2 de logements (près de 60% du total) et 200 000 M2 de bureaux. Aujourd'hui, environ 70% des opérations de bureaux ont été réalisées et un peu plus de la moitié de la programmation de logements. On estime aujourd'hui que la Duranne compte 3 500 habitants.

En résumé, depuis la fin des années 1990 jusqu'à aujourd'hui, le développement de l'habitat à Aix-en-Provence s'est fait à partir de :

- La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus ou moins grandes ampleurs associant habitat/activités/équipements : Duranne, Rostolanne, Quartiers Ouest et Sextius-Mirabeau.
- Par la commercialisation d'opérations privées d'habitat collectif ou de logements individuels groupés à proximité du centre urbain et des villages.
- Une grande partie de la construction neuve s'est aussi faite dans les zones NB par effet de remplissage des « dents creuses ». Il reste quelques possibilités de construire mais la réserve que représentaient ces espaces dédiés à la maison individuelle est sur le point de se tarir. Ils représentent un espace consommé dont la commune ne dispose plus.



Chaque point rouge correspond à une construction nouvelle entre 1999 et 2008 (Source : AUPA)

- **Un parc de l'habitat pourtant diversifié au sein du pays d'Aix...**

Lorsque l'on compare la structure du parc de logements aixois par rapport à celle des autres communes du pays d'Aix (en dehors de Vitrolles notamment), la ville-centre se distingue par une part importante de logements collectifs mais aussi de petits logements et de locataires. En 2006, 78% des logements aixois sont en collectif (20% dans le reste de la CPA et 60% dans le département).

Dans le même ordre d'idée, la part des petits logements (T1, T2) est de 35% et plus d'une personne sur deux est locataire de son logement (58%). Le statut de ville universitaire et le nombre d'étudiants qui en découle sont très étroitement liés à ce phénomène. De même, la part significative de logements meublés (9% à Aix contre près de 3% dans les Bouches-du-Rhône) traduit une fonction résidentielle ciblée notamment vers les étudiants. En d'autres termes, alors que la plupart des communes du pays d'Aix présentent un parc de l'habitat très spécialisé typique des communes périurbaines (forte proportion de maisons individuelles occupées par des propriétaires et relativement peu de logements sociaux), le parc aixois est beaucoup plus diversifié.

Cette diversité, que l'on ne retrouve que dans les pôles urbains, contribue à satisfaire une demande plus large (personnes seules, étudiants, jeunes actifs...). Comparé à la moyenne des grandes villes de PACA ou à des territoires de référence (CPA, Bouches-du-Rhône, Région), Aix-en-Provence présente le plus fort taux de studios (T1). Cette part progresse même d'un point depuis 1999 pour atteindre 17% des résidences principales en 2006, soit près de 11 700 studios. Par contre, avec 23% seulement de T3, la commune présente le plus faible taux des grandes villes de PACA.

Part des locataires	
Aix	58%
Vitrolles	45%
Autres communes	27%
CPA	43%

Source : INSEE, Recensement de la population 2006.

Part du collectif	
Aix	78%
Vitrolles	55%
Autres communes	20%
CPA	50%

Source : INSEE, Recensement de la population 2006.

Aix concentre enfin près de 60% des logements sociaux de la CPA (11 200 au 1er janvier 2008), et avec Vitrolles, cette proportion passe à 82%.

	Maisons en 2006 (princ)	Appartements en 2006 (princ)	Maisons en 1999 (princ)	Appartements en 1999 (princ)
Aix-en-Provence	21,9%	78,1%	22,3%	77,7%
Nîmes	31,1%	68,9%	29,2%	70,8%
Rennes	15,2%	84,8%	16,3%	83,7%
Grenoble	3,6%	96,4%	3,5%	96,5%
Toulon	22,4%	77,6%	21,1%	78,9%

- ... Qui ne suffit pas face à des prix élevés à la vente comme à la location

Les prix de l'immobilier en pays d'Aix sont en moyenne de 20% supérieurs à ceux que l'on observe au niveau départemental, qu'il s'agisse de logements collectifs ou individuels, dans le neuf comme dans l'ancien (Source : PERVAL, *Appartements et maisons dans l'ancien*, 2007. ECLN, *Enquête Commercialisation de Logements Neufs*, DRE PACA, *Appartements neufs. Prix au m2*. PERVAL est un fichier de transaction des notaires. Cette source est renseignée par les notaires sur la base du volontariat. Les moyennes et évolutions constatées ont été calculées avec les transactions les plus représentatives du marché). Ces hauts niveaux de prix s'observent de façon encore plus marquée dans la ville-centre. En effet, les appartements aixois coûtent en moyenne 30% de plus et les maisons anciennes près de 80% de plus que dans le reste du département. Le marché locatif présente également des niveaux de loyers élevés et en forte hausse sur longue période (Source : AUPA, *Enquête loyer 2009*). L'enquête annuelle réalisée par l'AUPA et l'OLAP sur l'évolution des loyers du parc privé à Aix-en-Provence et dans dix agglomérations françaises révèle la cherté des prix à Aix-en-Provence. Depuis 1989, première année de réalisation de l'enquête, Aix a toujours été la ville la plus chère de ce panel à l'exception de l'agglomération parisienne. Les prix y sont en moyenne 30% plus élevés qu'ailleurs et ont augmenté de 36% entre 2002 et 2009 quand cette hausse s'établissait à 32% dans les autres agglomérations enquêtées.

Les prix de vente à Aix et en pays d'Aix

	2 002	2 007	Evolution globale	Evolution annuelle
Pays d'Aix				
Appartements anciens	1 743 €	3 243 €	86%	13%
Maisons anciennes	209 428 €	374 200 €	79%	12%
Appartements neufs	3 027 €	3 610 €	19%	4%
Aix				
Appartements anciens	1 924 €	3 613 €	88%	13%
Maisons anciennes	314 955 €	560 400 €	78%	12%
Appartements neufs	3 186 €	4 091 €	28%	5%
Bouches-du-Rhône				
Appartements anciens	1 401 €	2 702 €	93%	14%
Maisons anciennes	191 123 €	316 500 €	66%	11%
Appartements neufs	2 079 €	3 478 €	67%	11%
PACA				
Appartements anciens	1 808 €	3 469 €	92%	14%
Maisons anciennes	231 861 €	419 900 €	81%	13%
Appartements neufs	2 478 €	3 852 €	55%	9%

Source : PERVAL, *Appartements et maisons dans l'ancien*. ECLN, *Appartements neufs*. Prix au m2. PERVAL est un fichier de transaction des notaires renseigné sur la base du volontariat. Les moyennes et évolutions ont été calculées avec les transactions les plus représentatives du marché. ECLN, *Enquête Commercialisation de Logements Neufs*, DREAL PACA.

L'évolution des prix des loyers

	2002	2009	Tv ev 2002-2009
Aix-en-Provence	8,3	11,3	36%
Ensemble des onze agglomérations *	6,5	8,6	32%

Source: AUPA, *Enquête loyer 2009*. Prix moyen en €/m2 sur l'ensemble du parc.

plus de 3 ans. Enfin, 45% des locataires de T3 ont emménagé depuis moins de 3 ans. Les locataires aixois installés en 2008 payent en moyenne, au 1er janvier 2009, 690 euros pour 53 m² (13€/m²) soit 4,5% de plus que le dernier loyer de leur prédécesseur. L'offre disponible dans le parc locatif privé est un élément essentiel de la mobilité résidentielle aixoise. A Aix, la part des propriétaires est de 38% en 2006 alors qu'elle est en moyenne de 45% dans les villes de plus de 50 000 habitants en PACA ou de 57% en France. La forte présence des étudiants et les prix élevés du marché de l'immobilier expliquent en grande partie cette situation : 58% des résidences principales aixoises sont occupées par des locataires.

L'habitat locatif privé est aussi marqué par une forte rotation. 60% des locataires de T1 et T2 présents à Aix en 2009 ont emménagé depuis moins de 3 ans et la moitié des locataires de T1 se sont installés en 2008. A l'inverse, plus de 76% des locataires de T5 et 65% des locataires de T4 se sont installés depuis

A Aix, le prix moyen pour l'ensemble des relocations est de 13€/m2. Il est de 17€/m2 pour les T1

Au regard des niveaux de revenus et des prix de l'immobilier, il apparaît que sans apport seule une minorité de ménages peut aujourd'hui devenir propriétaire à Aix. Dans le tableau suivant, chaque décile correspond à 10% des ménages d'Aix-en-Provence, soit environ 6 000 ménages fiscaux. 10% des ménages déclarent aux impôts plus de 5 907€ par mois (9ème décile) en 2007. En revanche, 10% des ménages déclarent aux impôts moins de 658€ par mois (1er décile). La moitié des ménages d'Aix déclare moins de 2 269€ par mois. L'autre moitié déclare un revenu supérieur.

Si l'on prend l'hypothèse qu'un ménage primo-accédant résidant Aix souhaite acheter un appartement et que ce ménage n'a pas d'apport (uniquement pour payer les frais de notaire). Les personnes de ce ménage recherchent un T3 neuf

Que gagnent les ménages aixois chaque mois ?

9ème décile	5 907 €
8ème décile	4 257 €
7ème décile	3 371 €
6ème décile	2 763 €
Médiane	2 269 €
4ème décile	1 831 €
3ème décile	1 471 €
2ème décile	1 116 €
1er décile	658 €

Source : Insee-DGI, Revenus fiscaux des ménages 2007

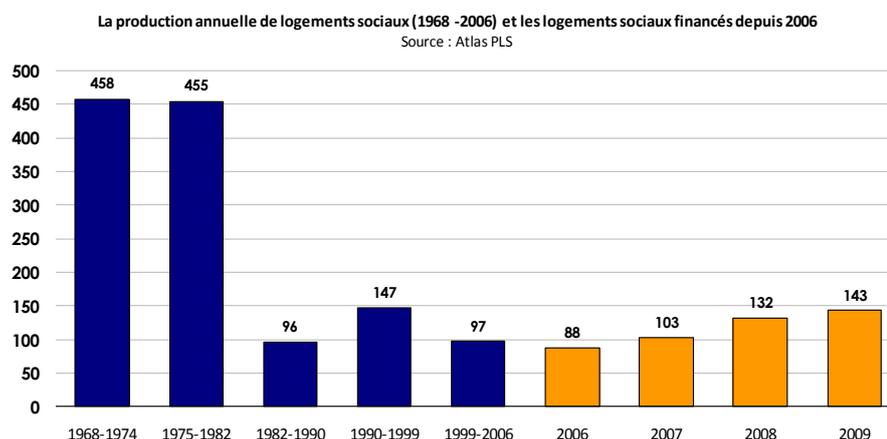
La notion de ménage désignée ici fait référence aux "ménages fiscaux" qui sont constitués par le regroupement des foyers fiscaux d'un même logement. La notion de revenu correspond à la somme des ressources déclarées par les foyers fiscaux d'un même logement

de 65m2 (4100€ le m2, source : ECLN, 2007). Avec un crédit sur 25 ans sur la base d'un taux de 4,67% (taux fixe annuel constaté en 2007), le montant total de l'emprunt serait de 266 500€ remboursé sous forme de mensualités d'environ 1 900€. Le revenu mensuel nécessaire (1/3 d'endettement) serait donc d'environ 5 700€. Dans ce cas de figure, à peine plus de 10% des ménages aixois auraient les revenus nécessaires pour accéder à la propriété.

• Les logements sociaux

72% des locataires du parc privé du pays d'Aix ont des niveaux de revenus leur permettant de prétendre à un logement social (Source : DGI, FILOCOM, 2007), contre 80% en PACA et dans les Bouches-du-Rhône. En 2008, 10 900 ménages faisaient une demande pour accéder au logement social en pays d'Aix (Source : Observatoire de la demande en logement social des Bouches-du-Rhône, ODELOS, 2008). L'année précédente seulement 6% des logements sociaux avaient changé de locataire, soit 12 000 ménages. Avec un peu plus de 9 demandes pour 1 logement disponible, la pression sur le logement social est très forte. Au 1 janvier 2008, le pays d'Aix compte 23 297 logements sociaux validés par les bailleurs et les communes (Source : Atlas du Parc Locatif Social de la communauté du Pays d'Aix - Mise à Jour 2008). Ce parc locatif social se décompose en 2 grandes familles : les logements familiaux (plus de 19000 soit 82% du parc) correspondent aux logements sociaux occupés par les ménages et les structures collectives destinées à des clientèles spécifiques et associant le plus souvent au logement (ou à l'hébergement) des services (repas, soins...). Le parc locatif social d'Aix-en-Provence compte 11 191 logements au 1 janvier 2008, soit près de 59% du parc des logements familiaux de la CPA. Les structures collectives regroupent quant à elle environ 3 194 logements supplémentaires. Au total, Aix compte 14385 logements sociaux, soit 19% de l'ensemble de son parc de logements et 21% des résidences principales au recensement 2006.

Près de 75% du parc social aixois a été construit avant 1981. Les quartiers Ouest (Encagnane/Corsy et Jas de Bouffan) regroupent plus



de 70% du parc locatif social avec respectivement 3 833 et 4 206 logements sociaux en 2008. Les $\frac{3}{4}$ des logements sociaux ont 3 ou 4 pièces. Les petits logements se répartissent essentiellement entre les quartiers les plus proches du centre ville (Hôtel de ville, Pont de l'Arc, Saint-Donat) et au Jas de Bouffan.

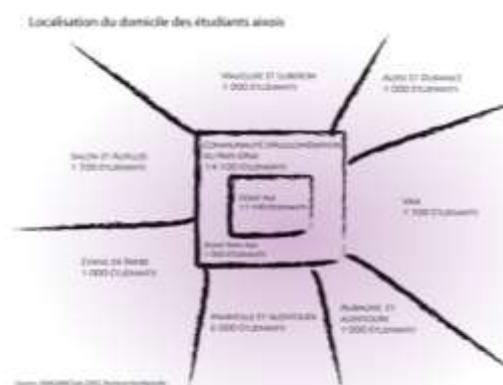
Depuis 2000, près de 1 700 logements sociaux ont été mis en location sur le territoire de la CPA, soit une moyenne de 237 logements par an (contre 256 durant la décennie précédente). Entre 2001 et 2005, les mises en location ont diminué sur l'ensemble du territoire et notamment sur Aix (près de 350 logements en 2000 contre 60 en 2005). Aix-en-Provence concentre 60% de cette production récente (contre 55% durant la dernière décennie) essentiellement financée sous forme de Prêt Locatif à Usage Social, PLUS. La commune d'Aix connaît également une augmentation de l'offre en logements étudiants grâce à deux programmes dans le Centre et sur Pont de Béraud (206 logements au total). La part des logements sociaux financés par des Prêts Locatifs Sociaux ou des Prêts Locatifs Intermédiaires, PLS et PLI (types de financements de logements sociaux qui correspondent à un plafond de ressource des locataires plus élevé) a augmenté, en particulier sur les petites communes.



Pour pallier au manque de logements sociaux observé à l'échelle nationale, la loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable dite « loi DALO » a étendu l'obligation d'atteindre le seuil de 20% de logements sociaux à toutes les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants. En 2008, 10 communes du pays d'Aix sont venues rejoindre les 11 communes déjà éligibles à l'article 55 de la loi SRU. Pour satisfaire les préconisations de cette loi, ces communes devront offrir 5 958 logements de plus, soit près de 300 logements par an.

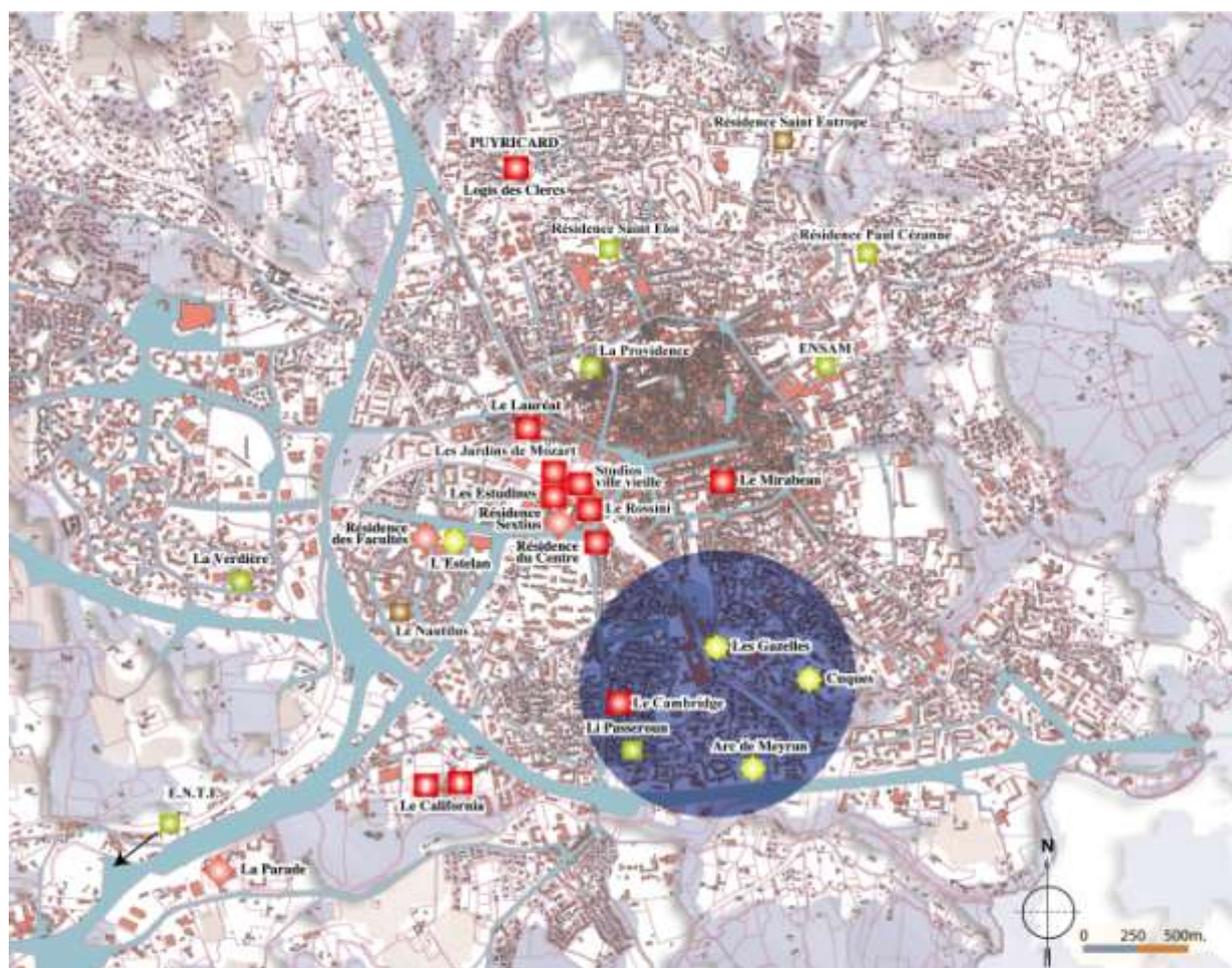
• Le logement étudiant

Aix-en-Provence est l'héritière d'une riche tradition universitaire. Depuis 1986, Aix-en-Provence a attiré près de 15 000 étudiants supplémentaires. Après avoir régulièrement progressé jusqu'en 1995, le nombre d'étudiants s'est stabilisé. Parallèlement, c'est à partir de cette période que la venue d'étudiants étrangers s'est accélérée. Aujourd'hui, on dénombre un plus de 35 000 étudiants sur Aix dont près de 5 000 d'origine étrangère, le principal pays d'origine étant la Chine. Sur les dernières rentrées, les effectifs universitaires diminuent. Cette tendance est notamment à mettre en relation avec une baisse démographique de la classe d'âge étudiante. D'après l'exploitation de fichiers universitaires, on peut estimer que 45% des étudiants inscrits dans une université aixoise vivent dans le pays d'Aix et 20% à Marseille. Ces fichiers ne recensent toutefois que les inscriptions universitaires (hors IUFM). La variable utilisée pour ce schéma est l'adresse de résidence de l'étudiant, on entend l'adresse qu'il mentionne pour l'année scolaire en cours (il peut s'agir d'une



chambre d'étudiant, du domicile parental, d'un logement personnel indépendant). C'est donc le logement qu'il occupe au cours de l'année universitaire (hors périodes de vacances scolaires). Il est important d'utiliser cette variable avec précautions dans la mesure où parfois le code postal est utilisé à la place du code commune. La commune compte quatre cités universitaires regroupant 3 018 logements (Source : Atlas du Parc Locatif Social de la communauté du Pays d'Aix) en 2008 situées dans le quartier des Facultés ou à proximité (Les Gazelles, Cuques, Arc de Meyran, L'Estellan). Ces logements ne sont pas comptabilisés dans le parc locatif social. D'autre part, 1 738 autres logements destinés aux étudiants se répartissent entre les 9 résidences étudiantes installées à Aix (résidences Saint-Eloi, La providence, ENSAM, Cézanne, Verdière...). Un troisième type de logements correspondant à des logements sociaux réservés aux étudiants dans le parc HLM existe complète l'offre de logement spécifique à l'accueil des étudiants. Pour mieux répondre aux besoins de logement des étudiants, le « Plan Campus » prévoit la création d'environ 2 000 logements dans les années à venir.

Répartition des logements étudiants à Aix



Locatif social

- Cité Universitaire
- Résidence Universitaire
- Logements étudiants sociaux dans diffus

Locatif privé

- Résidence service
- ◆ Copropriété à forte occupation étudiante



Quartier des Facultés

Cette forte présence des étudiants explique qu'en dehors des logements réservés aux étudiants l'offre de logements locatifs privés est particulièrement importante, qu'ils soient loués vide ou meublés. La présence massive d'étudiants à Aix-en-Provence, essentiellement dans le centre ville et le quartier des facultés, a des incidences fortes sur le prix des loyers. Le prix des studios (T1) reloués en 2009 y est de 17€ le m² contre 13€ le m² pour l'ensemble des relocations à Aix-en-Provence (*Source : enquête loyer 2009 –AUPA*) et 11,3€ le m² pour l'ensemble du parc locatif aixois, quelque soit l'ancienneté du locataire dans son logement. Ces niveaux de prix témoignent de la pression exercée sur le parc locatif aixois qui cumule des demandes de natures différentes. Une pression d'autant plus forte qu'Aix demeure la principale offre de petits logements à la location en pays d'Aix, des biens qui intéressent à la fois les étudiants, les jeunes actifs et les ménages de petite taille en général (notamment les personnes âgés, les parents isolés). Cette présence étudiante marque aussi de son empreinte le fait qu'Aix-en-Provence présente les plus grande part de ménage d'une personne (46%), de ménages habitant leur logement depuis moins de 2 ans en 2006 (17%), de studios (17%)...

En quelques mots...

Entre 1999 et 2006, un peu plus de 4400 logements ont été autorisés à Aix-en-Provence, soit environ 550 logements chaque année. La part du collectif affiche un recul de 46% par rapport aux années 90.

En 2006, Aix-en-Provence comptait un peu plus de 76000 logements. A l'image du ralentissement de la croissance démographique sur la dernière période, le nombre de logements entre 1999 et 2006 n'a augmenté que de 10%.

Les résidences principales représentent près de 9 logements sur 10 en 2006. Fait marquant, la commune comptait 1700 logements vacants de moins qu'en 1999.

En 2006 à Aix-en-Provence, les logements collectifs représentaient 78% de l'ensemble des logements. Le nombre de locataire était de 58% et celle des petits logements (T1,T2) de 24%.

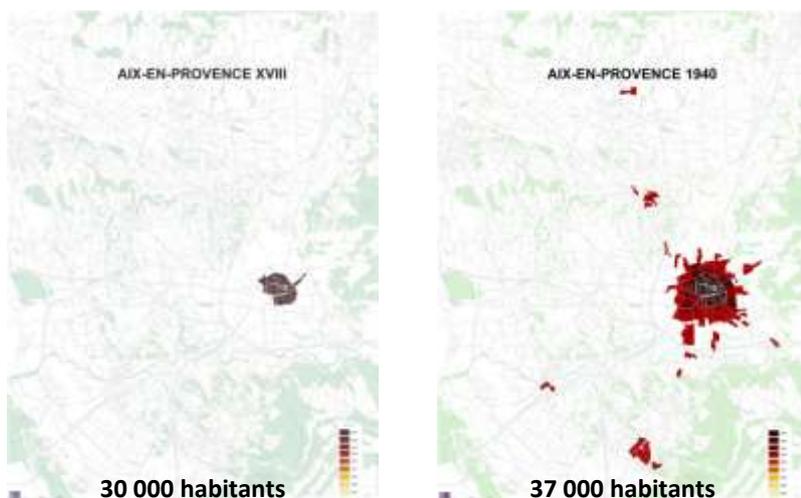
Par rapport aux moyennes du département, les appartements et les maisons anciennes coûtent respectivement en moyenne 30% et 80% de plus.

10% des ménages aixois déclarent aux impôts plus de 5907 euros par mois en 2007. En revanche, 10% des ménages déclarent aux impôts moins de 658€ par mois.

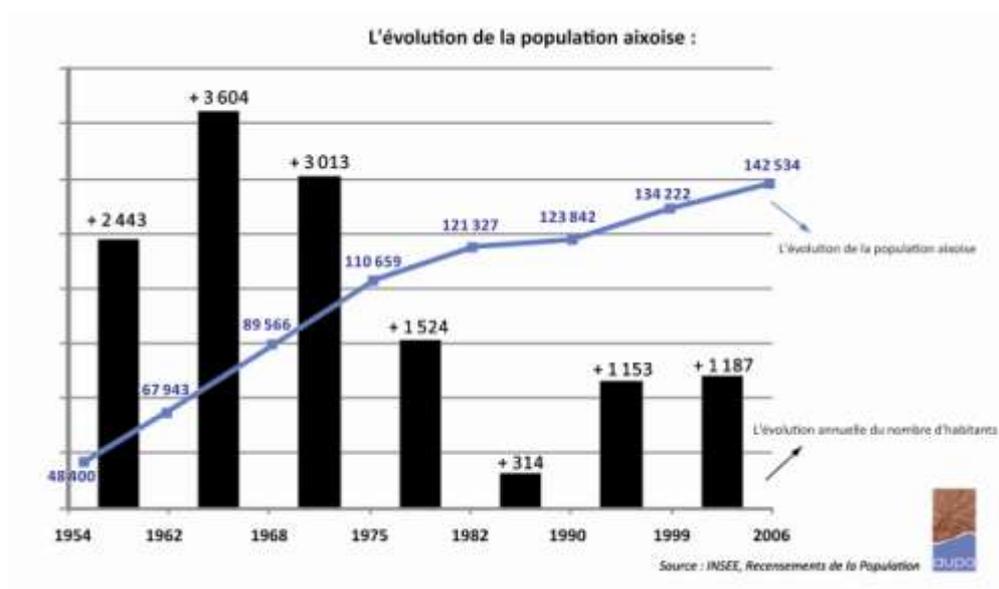
72% des locataires du parc privé du Pays d'Aix ont des niveaux de revenus leur permettant de prétendre à un logement social. Le parc locatif social d'Aix-en-Provence comptait 11 191 logements au 1 janvier 2008 soit près de 59% du parc de la CPA.

Un peu plus de 35 000 étudiants sur Aix dont près de 5 000 d'origine étrangère. Cette spécificité étudiante explique qu'Aix-en-Provence présente par exemple les plus grandes parts de ménage d'une personne (46%), de ménages habitant leur logement depuis moins de 2 ans en 2006 (17%), de studios (17%)...

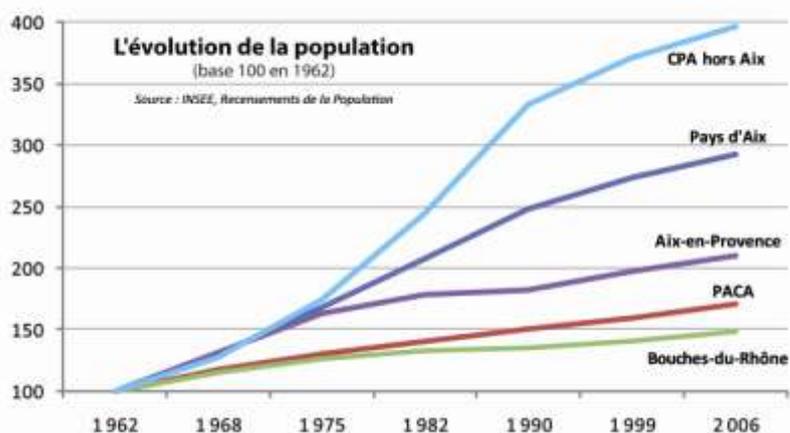
4. Les grandes étapes du développement démographique



L'analyse des grandes étapes du développement urbain aixois montre que c'est au XX^{ème} siècle que les mutations les plus profondes sont apparues. Pendant des siècles, Aix-en-Provence s'est perpétuellement reconstruite sur elle-même. Ce n'est que depuis la fin de la seconde guerre mondiale que la ville est sortie de ses murs et s'est très largement diffusée dans l'espace environnant. Alors que cette commune comptait 30 000 habitants à la fin du XVII^{ème} siècle, les deux siècles suivants (1720-1920) vont être marqués par une stagnation démographique. Fait assez exceptionnel en Europe, la ville est même restée à l'écart de la grande phase de poussée urbaine liée à la révolution industrielle du XIX^{ème} siècle. Avant la seconde guerre mondiale, Aix-en-Provence présente une structure urbaine très dense qui se limite au centre ancien et aux boulevards. Cette urbanisation témoigne d'une époque où la ville présentait encore une lisibilité certaine (développement en auréoles concentriques limité par l'actuel boulevard extérieur), dans laquelle ville et campagne étaient encore nettement différenciées.

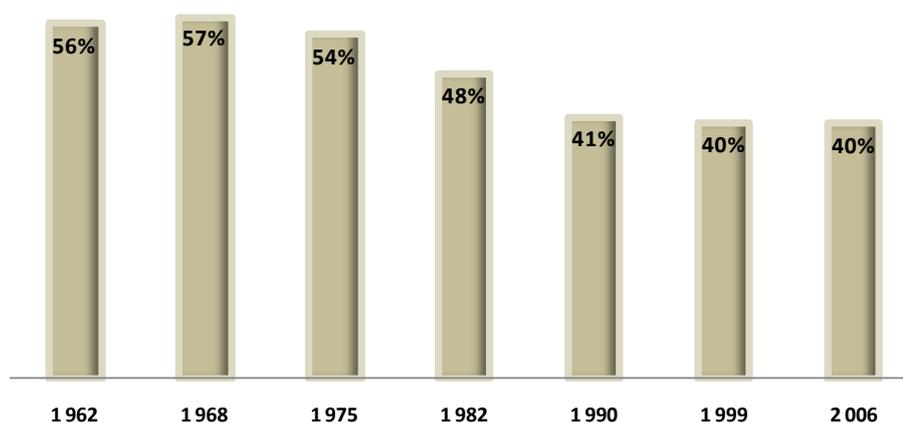


Dès le début des années 1950, Aix-en-Provence entame sa « révolution urbaine ». La croissance démographique va être très marquée cette ville (population multipliée par deux entre 1962 et 2006, Cf. graphique suivant). Toutefois, celle-ci est encore plus forte dans les autres communes du pays d'Aix qui ont connu les effets de la périurbanisation. De ce fait, l'armature territoriale de la CPA a profondément évolué au cours des cinquante dernières années et le poids d'Aix au sein de ce bassin de vie tend à diminuer. Aix représentait 56% de la population du pays d'Aix en 1962, contre seulement 40% aujourd'hui. L'ensemble de ces observations pose la question du rôle et de la place d'Aix en tant que ville-centre d'un bassin de vie plus large de 350 000 habitants : Son poids démographique lui permet-il d'assurer l'essentiel des fonctions de centralité ? Aix joue-t-elle encore un rôle majeur dans le système métropolitain (les Bouches-du-Rhône) ?



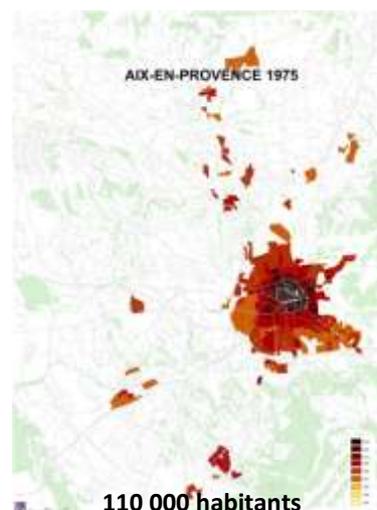
Evolution du poids d'Aix dans la CPA

Source : INSEE, Recensement de la population



- **1954 - 1975, l'explosion démographique**

La fin de la seconde guerre mondiale va marquer le début d'une très forte croissance urbaine. Entre 1954 et 1975, le taux de croissance de la population aixoise se situe parmi les plus élevés des villes françaises et la population passe de 50 000 à 110 000 habitants. La construction de la ZUP d'Encagnane inaugure l'ère des réalisations d'urbanisme volontaire, la première depuis trois siècles (quartier Mazarin) et ouvre la voie d'une extension occidentale. Désormais, le développement urbain abandonne un schéma classique d'extension radioconcentrique pour devenir linéaire, le long d'un axe orienté vers l'Ouest. Dès 1973, la construction de la ZAC du Jas de Bouffan s'inscrit dans la même logique. L'urbanisation se fait sous forme d'habitat essentiellement collectif, avec une vocation sociale marquée au Nord et surtout à l'Ouest. L'exceptionnel développement démographique observé au cours de cette période (environ +3 000 habitants/an, soit un niveau jamais atteint depuis) ne s'accompagne toutefois pas d'une très forte consommation d'espace. En effet, l'urbanisation de cette époque se caractérise par sa densité souvent élevée (ZUP, ZAC, Cuques, Val Saint-André, Saint-Eutrope...). Cette époque marque néanmoins le début de l'habitat dispersé, conséquence des détachements de parcelles consenties par les agriculteurs. C'est le début de l'éparpillement et du grignotage de l'espace agricole qui montera en puissance au cours des décennies suivantes.



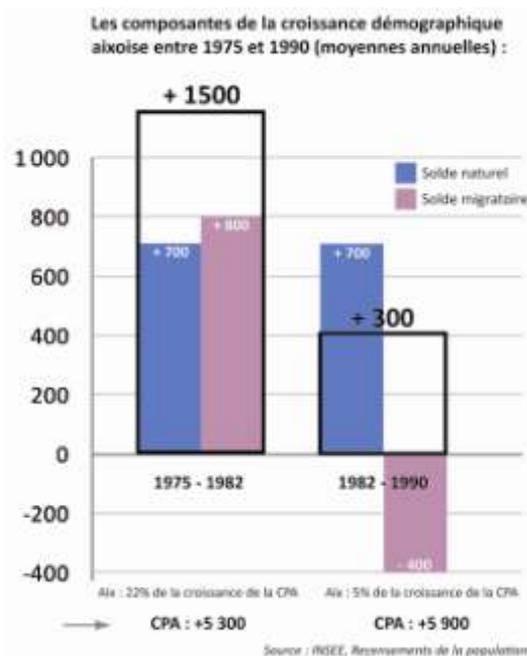
En dépit d'un solde naturel non négligeable, ce sont essentiellement les flux migratoires qui dominent l'évolution urbaine durant plus de 20 ans. L'important brassage de population est le signe d'une attractivité aixoise exceptionnelle. Entre 1954 et 1975, près de 80% de la croissance démographique résulte des migrations. Plus précisément, entre 1962 et 1968 (« *Notes et études documentaires, Les villes de France, Aix-en-Provence, La documentation française, septembre 1974*), les rapatriés d'Algérie constituent une des sources fondamentales de la migration qui vient grossir la population aixoise. Bien que les échanges avec les Bouches-du-Rhône dépassent le quart des migrants arrivant à Aix, l'autre fait remarquable est l'attraction d'Aix sur la France et notamment sur la région parisienne qui fournit près d'un migrant sur cinq. L'analyse de la composition socio-professionnelle révèle enfin une sélectivité sociale et professionnelle finalement ancienne, probablement en lien avec le marché de l'emploi de l'époque, doublée d'une attractivité auprès des étudiants.

L'exceptionnel dynamisme urbain des années 1950-1970 s'est traduit par un doublement de la population aixoise. Ce développement extrêmement rapide et pas toujours planifié donne aujourd'hui l'impression d'une ville qui s'est développée trop rapidement, avec des infrastructures qui n'ont pas été anticipées. Dans les faits, l'adaptation tardive de la voirie au bâti a généré d'évidents problèmes de circulation, notamment inter-quartiers, difficultés accentuées par les flux de transit.

- **Dès 1975, le début de la périurbanisation se traduit par une réduction des rythmes de développement**

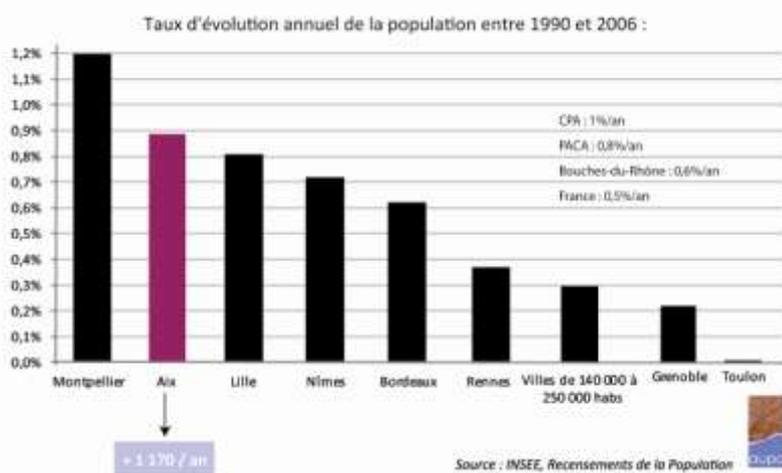
Entre 1975 et 1982, la croissance démographique est divisée par deux. Alors que le solde naturel se maintient, les flux migratoires commencent à se tarir (le solde migratoire est de +820/an contre +2200 entre 1968 et 1975). Ce sont désormais les communes périphériques qui se développent le plus. Dès cette époque, la naissance de la ville métropolitaine est notamment facilitée par la réalisation d'infrastructures routières et autoroutières performantes qui génèrent un processus de périurbanisation (ville diffuse). Ce mouvement s'explique aussi par un réel engouement pour la maison individuelle et la vie à la campagne, la généralisation de l'accès à la propriété, de la voiture individuelle...

Durant les années 1980, ce mouvement prend de l'ampleur. Désormais, les mouvements migratoires s'inversent et la commune perd des habitants par le jeu des entrées / sorties. L'analyse des échanges avec le reste de la France révèle une commune fortement déficitaire (-6 200 personnes). Bien qu'Aix continue d'attirer des personnes extérieures à la région, le solde des échanges avec le reste de PACA est fortement négatif (-8 300). Aix alimente notamment la périurbanisation au sein du pays d'Aix (3 600 « entrées » et plus de 12 000 « sorties »). Ce sont essentiellement des familles avec enfants qui quittent cette commune, traduisant une « hémorragie » démographique de certains quartiers comme le centre-ville. Durant cette période, seul le solde naturel excédentaire permet à la commune de se stabiliser au plan démographique. Dans ce contexte, le ralentissement sensible de la construction en zone urbaine s'accompagne d'un fort développement des secteurs périphériques Nord et Sud, autour des noyaux villageois de Luynes (ZAC St Jean), des Milles (ZAC St Joseph) et de Puyriscard (ZAC des Palombes).



- **Depuis le début des années 1990, Aix retrouve un dynamisme démographique notable...**

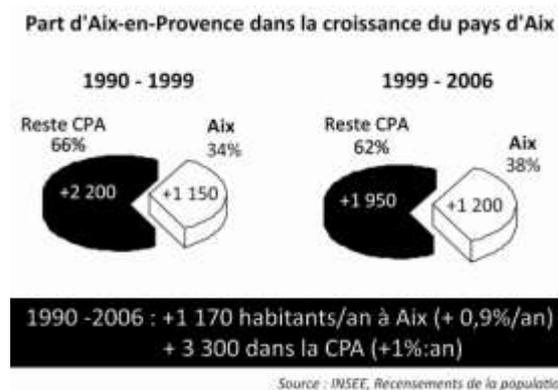
Avec un gain de près de 1 200 habitants supplémentaires chaque année, le taux de croissance aixois (+0.9% par an entre 1990 et 2006) est bien supérieur à celui observé dans des villes de même rang démographique. A titre d'illustration, ce rythme est trois fois plus rapide que celui des villes françaises ayant une population comprise entre 140 000 et 250 000 habitants (soit 15 communes). Parmi les quelques villes issues de cet échantillon (Cf. Graph), seule Montpellier présente un taux supérieur.



En France, quinze communes ont une population comprise entre 140 000 et 250 000 habitants. Nous avons choisi de comparer Aix avec ces villes de même taille démographique. Il s'agit de Dijon, Brest, Nîmes, Bordeaux, Montpellier, Rennes, Grenoble, Saint-Étienne, Angers, Reims, Lille, Le Mans, Le Havre. Toulon.

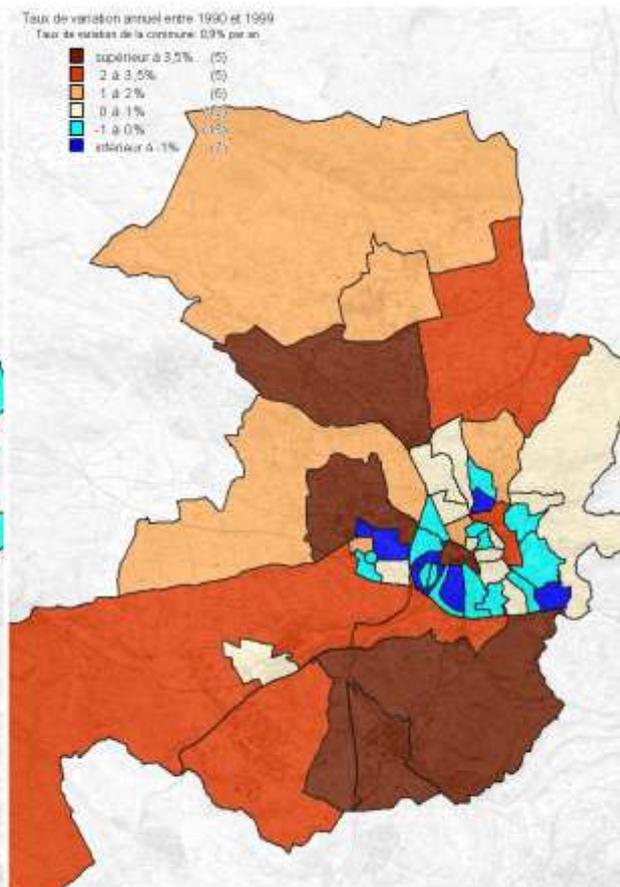
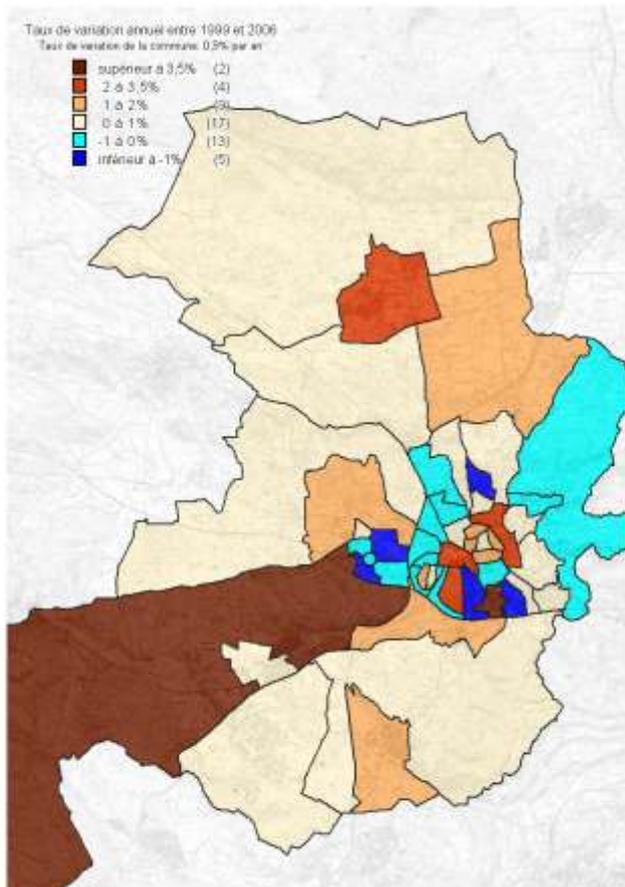
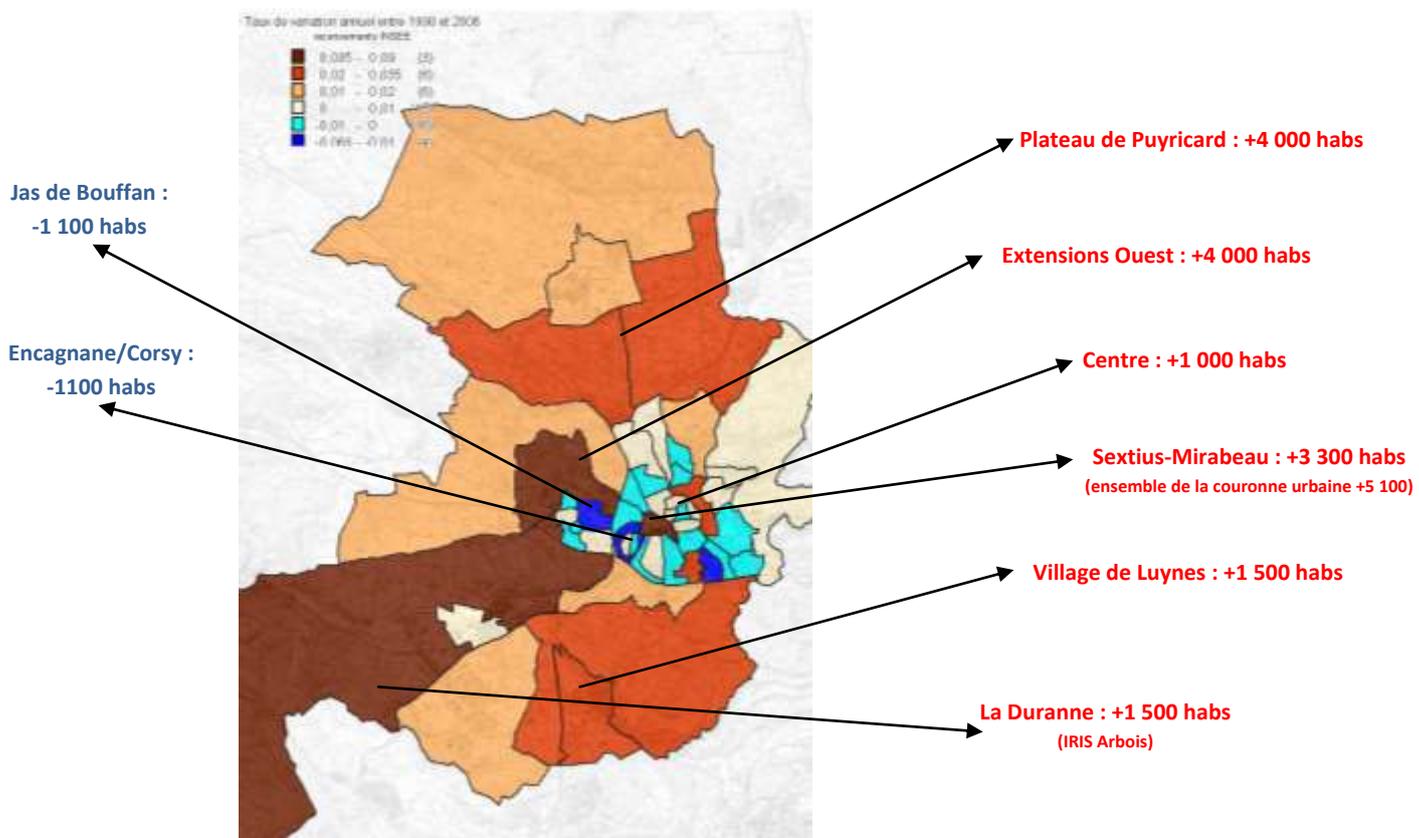
Désormais, Aix représente plus du tiers de l'évolution démographique observé en pays d'Aix (20% dans le milieu des années 1970 et seulement 5% dans les années 1980), ce qui semble plus en adéquation avec son statut de ville-centre de 142 500 habitants (40% de la population de la CPA en 2006). Dit autrement, les écarts marqués qui existaient entre Aix et les autres communes périurbaines tendent à disparaître (+0.9%/an à Aix entre 1990 et 2006, +1% dans la CPA). Cela est vrai pour la décennie 1990 tout comme pour la première moitié des années 2000. Enfin, à l'image de la situation communautaire, la composante naturelle joue un rôle non négligeable, car elle explique près de la moitié de la croissance.

Au plan spatial, le développement de la ville a résulté à la fois d'une extension spontanée et non planifiée sous forme d'urbanisation diffuse (plateau de Puyricard) et de la réalisation d'opérations d'aménagement plus denses (Sextius-Mirabeau, Brédasque, Deux Ormes, Duranne...).

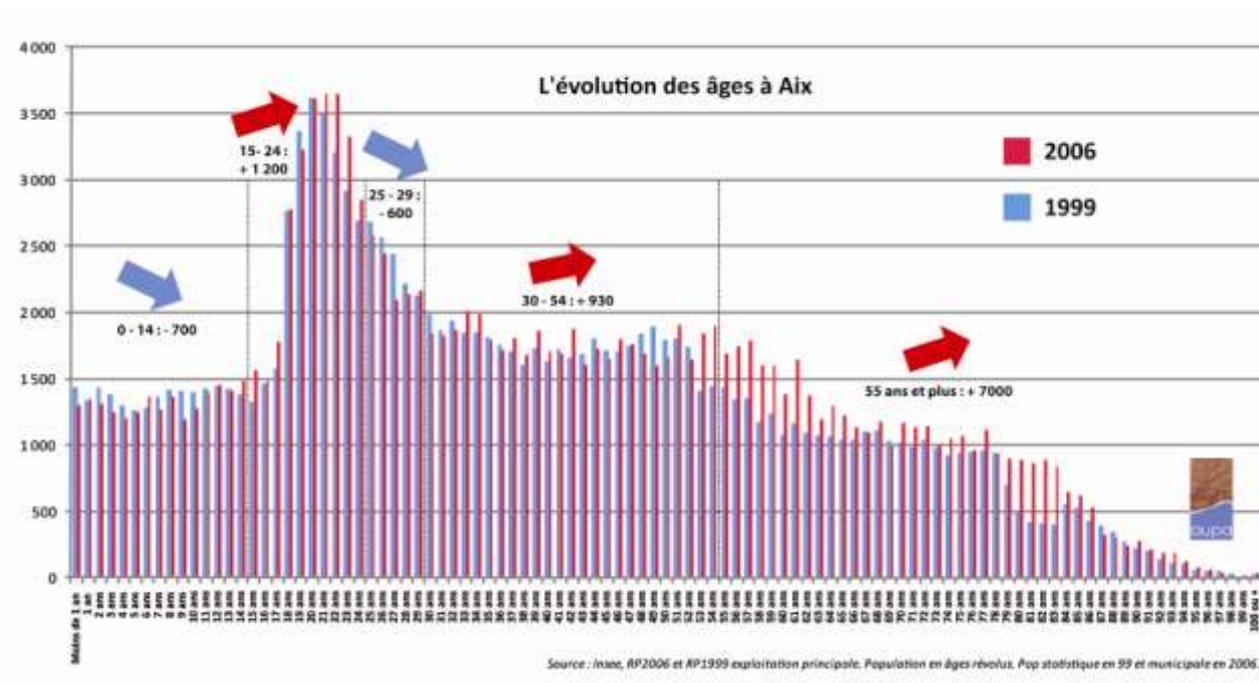


• ... Mais ce développement démographique est différent selon les quartiers

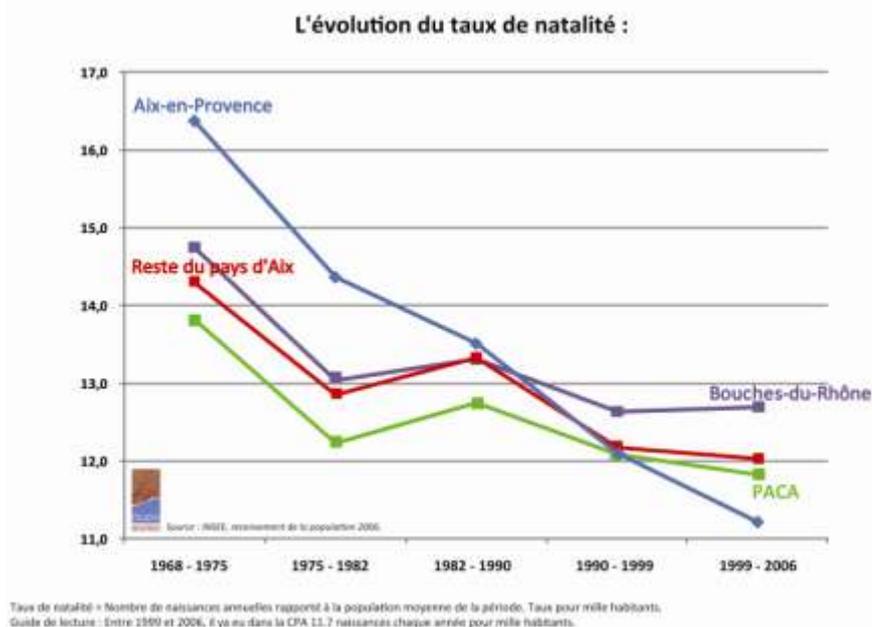
1990 et 2006 : + 18 000 habitants à Aix



5. Un vieillissement de la population

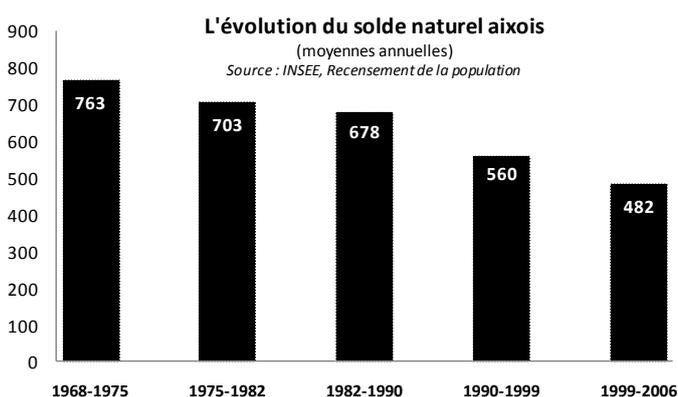


Comme partout ailleurs en France, la population d'Aix-en-Provence vieillit. Une des illustrations concrètes de ce vieillissement se retrouve dans l'âge moyen d'un aixois qui est passé de 37,9 ans en 1999 à 39,5 en 2006. Comme le montre le graphique précédent, ce vieillissement s'effectue d'abord par le « bas » de la pyramide. Entre les deux derniers recensements, le nombre d'enfants de moins de 14 ans a diminué de -3,4% (soit moins 700 enfants), alors qu'il progressait en France, dans la région ou le département. Il convient toutefois de noter que ce phénomène s'observe aussi dans les autres villes françaises de 140 000 à 250 000 habitants. Depuis plus de quarante ans, le taux de natalité aixois est passé de 16,4 naissances par an et pour mille habitants (période 1968-1974) à 11,2 au cours de la période récente. Par rapport aux années 1990, le taux de natalité a continué de chuter à Aix alors qu'il s'est maintenu ailleurs. Parmi les personnes âgées de quinze à trente ans, seuls les 15-19 ans et surtout les 20-24 ans (étudiants) sont en progression, contrairement aux 25-29 ans (jeunes actifs).

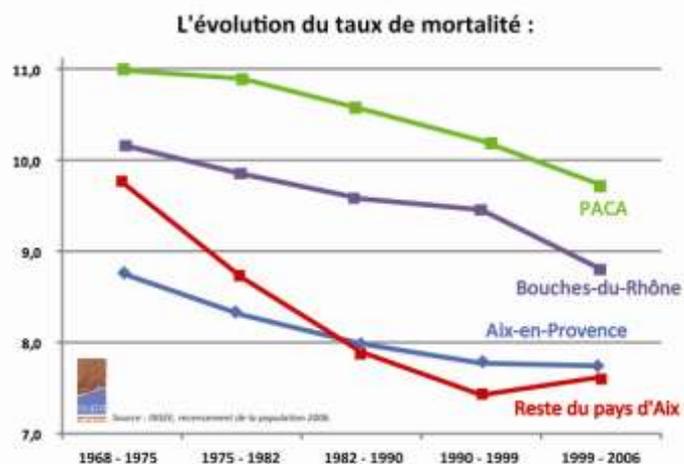


Aix-en-Provence vieillit aussi du fait de la progression de l'espérance de vie. Sur longue période, la diminution du taux de mortalité a entraîné un vieillissement par le « sommet de la pyramide ». A partir de 55 ans, l'ensemble des classes d'âge sont en progression, notamment en ce qui concerne les 55-64 ans. Entre 1999 et 2006, les plus de 55 ans ont progressé de 7 000 personnes, soit un rythme annuel de +2,9% (+2.2% au niveau national ou régional), quand la croissance de la population aixoise n'était que de +0,9% par an. Le phénomène est un peu plus marqué dans les communes situées autour d'Aix (+3,8%/an). Désormais, 27% des aixois ont plus de 55 ans (24% en 1999). Le vieillissement est un

phénomène qui va affecter durablement tous les territoires et dont les enjeux sont multiples. Outre les questions liées à la prise en charge des personnes âgées et au renouvellement de la population active, le vieillissement va avoir des conséquences sur les besoins en logements et le fonctionnement du marché immobilier. A moyen terme, la demande risque de se porter davantage vers des logements plus petits du fait de la diminution de la taille des ménages et de l'augmentation du nombre de personnes seules. Cela est particulièrement vrai pour les appartements situés « en ville », c'est-à-dire dans des quartiers bien équipés en commerces, services,



Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période



Taux de mortalité = Nombre de décès annuels rapporté à la population moyenne de la période. Taux pour mille habitants.
Guide de lecture : Entre 1999 et 2006, il y a eu à Aix 7.7 décès chaque année pour mille habitants.

équipements... Les pratiques urbaines des personnes âgées plaident donc en faveur d'une diversification de l'habitat (collectif, densification...) dans une logique de proximité et de densité. Cela est d'autant plus vrai que l'usage de la voiture diminue avec l'âge au profit de la marche à pied et de l'utilisation des transports collectifs. Cette demande émanant des personnes âgées risque par ailleurs de rentrer en concurrence avec celle des jeunes qui recherchent également des petits logements, induisant une hausse des prix sur ces produits.

L'évolution des différentes classes d'âge entre 1999 et 2006

	CPA	Aix-en-Provence	CPA hors Aix	PACA	Bouches-du-Rhône	France métropolitaine
0-14 ans	-0,5%	-3,4%	0,9%	2,8%	2,0%	1,6%
15-19 ans	2,0%	3,6%	0,9%	8,0%	6,3%	1,0%
20-24 ans	5,9%	7,5%	3,6%	10,1%	7,9%	5,0%
25-29 ans	-8,0%	-4,9%	-11,1%	-9,7%	-9,3%	-9,9%
30-39 ans	-1,0%	2,0%	-2,9%	-1,7%	-1,5%	-1,2%
40-54 ans	3,4%	2,2%	4,1%	6,8%	4,0%	4,8%
55-64 ans	33,7%	28,0%	37,2%	26,3%	25,4%	27,6%
65-74 ans	11,6%	8,7%	13,6%	1,5%	0,8%	-1,6%
75 ans et plus	33,9%	28,8%	38,7%	22,3%	24,3%	23,9%
Population totale	6,6%	6,1%	6,9%	6,9%	5,6%	4,9%

Source : Insee, exploitation principale. Population en âge révolu. Taux d'évolution 1999 - 2006

Dans les prochaines années, la population d'Aix va continuer à vieillir, vieillissement qui risque d'être amplifié par les mouvements migratoires. Bien que cela ne soit pas encore vraiment perceptible, il est probable que l'on assiste à un mouvement de « retour au centre » des personnes âgées. Ces tendances peuvent avoir des impacts considérables sur les besoins en logements (petits collectifs situés à proximité des commerces, services, équipements et des réseaux de transports en commun...) et le fonctionnement du marché immobilier aixois. Cela pose aussi la question du vieillissement des zones « NB » et de certains quartiers aixois déjà engagés dans ce processus. Dans quelle mesure ce phénomène va-t-il se traduire par un important renouvellement de la population, et quel est le potentiel de logements qui pourront être remis sur le marché à moyen terme ?

6. Le solde migratoire d'Aix avec le reste de la France serait légèrement négatif (2001-2006)

A propos du recensement de la population 2006...

L'analyse des premiers chiffres du recensement tendent à montrer qu'Aix retrouve un certain dynamisme depuis le début des années 1990. Toutefois, de nombreuses incertitudes demeurent quant à l'exploitation du recensement 2006, du fait du changement de méthode d'élaboration du recensement et d'une possible sous-évaluation de la population lors du recensement 1999 conduisant à une incertitude sur l'évaluation du solde migratoire réel. Un travail est actuellement en cours avec l'INSEE afin d'évaluer de façon précise le solde migratoire des dernières années.

Au cours du XXème siècle, la ville d'Aix a fortement évolué et a connu un important brassage de population, ce qui pose la question de la gestion et de l'identité de ce territoire à mutation rapide. Si l'on excepte les années 1980, l'apport migratoire a toujours joué un rôle fondamental dans son évolution démographique.

Plus récemment, la croissance a changé de nature. Entre 2001 et 2006, 31 000 personnes se sont installées à Aix et dans le même temps 32 000 ont déménagé pour une autre commune. Par le jeu des entrées / sorties avec le reste de la France, la commune aurait donc un solde légèrement négatif, alors que celui-ci était positif dans les années 1990 (+150/an). En revanche, les autres communes du pays d'Aix se révèlent toujours attractives (bilan positif), mais dans des proportions moins importantes que par le passé.

Synthèse des migrations résidentielles avec le reste de la France 2001 - 2006

100 500 personnes résidaient déjà à Aix en 2001
(74% de la population de plus de 5 ans)

32 200 "sorties"

Solde France :
-1 100 (-220/an)

31 100 "entrées"

Un aixois sur quatre
n'habitait pas à Aix en 2001



Source : INSEE, Recensement de la population 2006.
Fichiers : "Mobilité, exp principale, Lieu de résidence en 2001"

A un niveau plus fin, le solde des échanges d'Aix avec l'extérieur de la région continue d'être positif (+ 190/an entre 2001 et 2006). En 2006, près de la moitié des nouveaux aixois résidaient à l'extérieur de la région cinq ans auparavant. L'attractivité extra-régionale est donc forte, notamment avec l'Île-de-France (16% des nouveaux aixois) et la région Rhône-Alpes. A contrario, le déficit migratoire avec le reste de la région PACA est fort (-320 dans les années 1990, -410 au cours des cinq dernières années). Cela est vrai avec les Bouches-du-Rhône et notamment avec les communes du pays d'Aix (-510/an). Aix-en-Provence a donc alimenté la croissance du pays d'Aix, les départs d'aixoïses étant nombreux. L'analyse des échanges résidentiels avec les territoires de proximité montre qu'Aix perd des habitants avec Marseille (solde annuel de -200), la région de Salon et dans une moindre mesure avec le pays d'Aubagne et le territoire de Provence Verte. Alors que les aixois ont plutôt eu tendance à privilégier les déménagements de proximité (43% des départs concernent les Bouches-du-Rhône), le solde redevient positif avec les autres départements de la région et avec l'extérieur de la région.

Part des nouveaux habitants (2001-2006)

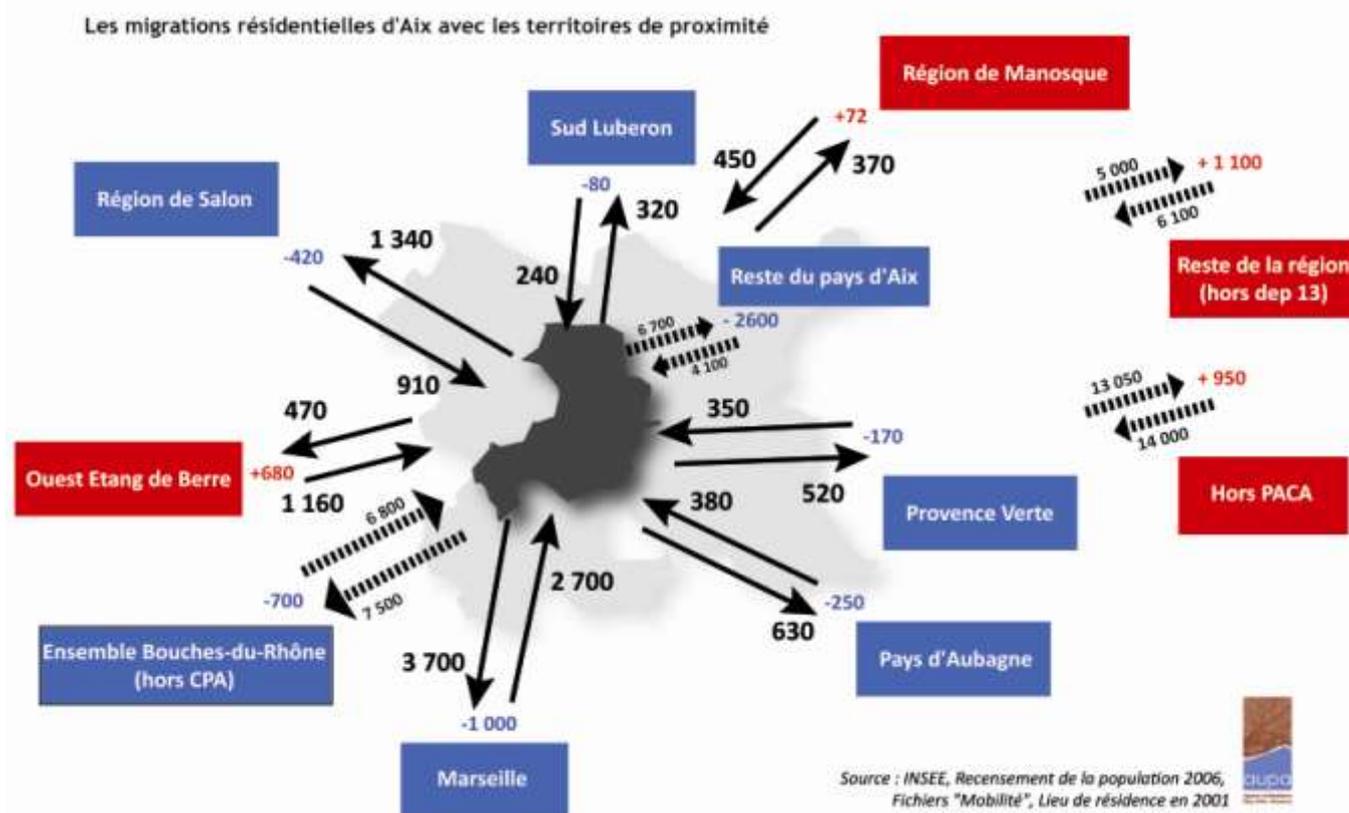
Lille	32%	1
Bordeaux	32%	2
Rennes	32%	3
Grenoble	30%	4
Montpellier	30%	5
Angers	30%	6
Dijon	28%	7
Aix-en-Provence	26%	8
Brest	24%	9
Nîmes	22%	10
Reims	21%	11
Le Mans	21%	12
Toulon	19%	13
Saint-Étienne	16%	14
Le Havre	12%	15

Villes de 140 000 à 250 000 hab

25%

Source : INSEE, RP 2006

En dépit de ce solde migratoire négatif avec le reste de la France, il est quand même intéressant de noter que plus d'un aixois sur quatre n'y habitait pas en 2001. Les néo-aixoïses sont donc particulièrement nombreux, rappelant ainsi l'importance des flux migratoires dans le fonctionnement de cette commune. Ce phénomène n'est toutefois pas spécifique à Aix. Il s'observe, à des degrés divers, dans la plupart des villes moyennes de France. Par rapport aux quinze villes dont la population est comprise entre 140 000 et 250 000 habitants, Aix se situe en position médiane. Ces chiffres incluent, contrairement à ceux évoqués précédemment, les personnes en provenance de l'étranger (soit 3700 nouveaux habitants sur les 5 500 qui sont venus en pays d'Aix).



Les migrations résidentielles entre 2001 et 2006 (Aix)			
	Entrées	Sorties	Solde
France	31 084	32 204	-1 120
Hors PACA	14 010	13 063	947
Ile de France	4 964	4 149	815
Rhône-Alpes	2 087	1 893	194
Languedoc-Roussillon	1 125	1 580	-455
Midi-Pyrénées	566	777	-211
Autres régions France	5 268	4 664	604
PACA	17 074	19 141	-2 067
84 (hors Pertuis)	1 546	1 477	69
04	994	714	280
83	2 223	1 917	306
05 et 06	1 729	1 349	380
13 (hors Aix)	10 582	13 684	-3 102
Reste CPA (dont Pertuis)	3 762	6 669	-2 907
Reste 13 (hors CPA)	6 820	7 489	-669
MPM	3 598	4 284	-686
Agglomération (salon)	913	1 336	-423
Pays d'Aubagne	377	630	-253
Région Manosque	446	374	72
Provence Verte	349	522	-173
Sud Luberon	238	319	-81
Aire toulonnaise	1 221	786	435
Marseille	2 700	3 705	-1 005
Paris	1 918	2 251	-333
Lyon	531	433	98

Source : INSEE, Recensement de la population 2006, Flux de mobilité résidentielle
Pop de + de 5 ans. Fichiers Mobilité : exploitation principale

- **Aix attire des jeunes qui viennent faire leurs études mais perd des actifs et des familles avec enfants**

L'analyse du profil des migrants selon l'âge révèle dans un premier temps le rôle et l'importance des étudiants dans les mouvements migratoires aixois. Le graphique précédent révèle un « pic » pour les nouveaux arrivants entre 18 et 24 ans, classe d'âge essentiellement composée d'étudiants. Bien évidemment, la quasi-totalité des étudiants qui sont venus habiter en pays d'Aix ont choisi Aix comme lieu de résidence. A Aix, 54% des nouveaux habitants ont entre 15 et 29 ans alors qu'ils ne sont que 20% parmi ceux qui résidaient déjà dans cette ville en 2001. Dans le même temps, les départs ont été nettement moins nombreux, ce qui explique ce solde fortement positif, essentiellement entre

Les flux migratoires d'Aix par grandes classes d'âge

	5-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +
ENTRANTS						
PACA (hors CPA)	724	8 301	2 130	1 118	493	450
Hors PACA	1 252	7 415	3 520	1 310	617	325
Reste CPA	388	1 529	1 076	775	190	171
Total France	2 364	17 245	6 726	3 203	1 300	946
SORTANTS						
PACA (hors CPA)	1 082	4 915	3 969	1 604	741	374
Hors PACA	970	6 816	3 719	1 280	470	270
Reste CPA	1 083	1 354	2 837	934	255	214
Total France	3 135	13 085	10 525	3 818	1 466	858
STABLES	10 653	20 170	19 442	22 289	16 618	11 348

Source : INSEE, Recensement de la population 2006. Fichiers "Détails"

Lieu de résidence en 2001 (Exp complémentaire)

18 et 24 ans. En dépit de la baisse récente des effectifs universitaires aixois (-1 700 étudiants inscrits entre 2001 et 2006), l'Université attire encore un nombre important de « jeunes ». Cette population est d'ailleurs en permanence renouvelée (une fois leurs études terminées, ils sont remplacés par d'autres étudiants).

Le solde migratoire des différentes classes d'âge (2001-2006)

	5-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +
Aix						
PACA (hors CPA)	-358	3 386	-1 839	-486	-248	76
Hors PACA	282	599	-199	30	147	55
Reste CPA	-695	175	-1 761	-159	-65	-43
Total France	-771	4 160	-3 799	-615	-166	88
Reste CPA						
PACA (hors CPA)	-305	-2 050	-139	-677	-334	123
Hors PACA	1 130	211	2 123	462	-128	41
Aix	695	-175	1 761	159	65	43
Total France	1 520	-2 014	3 745	-56	-397	207

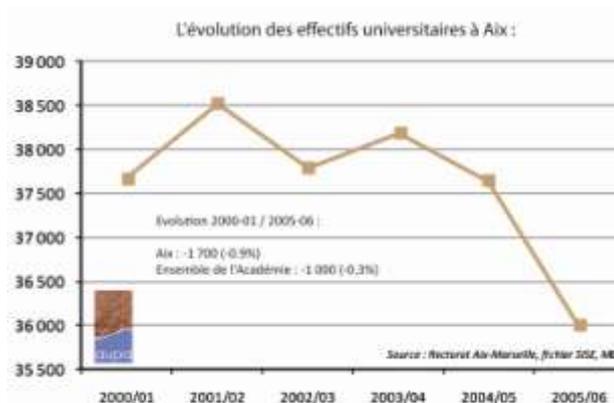
Source : INSEE, Recensement de la population 2006. Fichiers "Détails"

Le solde migratoire des étudiants (2001-2006)

	Aix	Reste CPA
PACA (hors CPA)	3 892	-1 420
Hors PACA	1 927	-106
Reste CPA	126	-126
Total France	5 945	-1 652

Source : INSEE, Recensement de la population 2006. Fichiers "Détails"
Catégorie des élèves, étudiants de 14 ans et +

En revanche, dès 25 ans, le solde migratoire devient négatif ce qui pourrait s'expliquer par le fait qu'une partie des étudiants viennent à Aix pour suivre leurs études, restent sur place quelques années (peut-être même au début de leur vie professionnelle) puis déménagent vers le reste du pays d'Aix ou plus loin mais cette fois en tant qu'actifs. Quoiqu'il en soit, ce phénomène rappelle le rôle majeur des étudiants dans la démographie, le fonctionnement et plus généralement l'image de la ville.



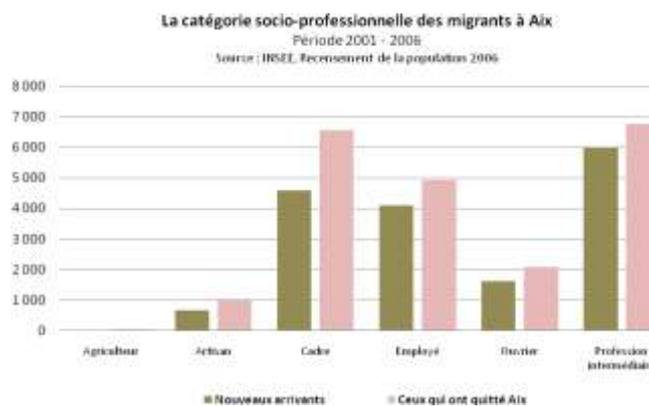
La classe 30-44 ans est particulièrement concernée par ce phénomène. Entre 2001 et 2006, 6 700 personnes âgées de 30 à 44 ans se sont installées à Aix, mais dans le même temps, 10 500 personnes ont déménagé notamment vers le reste du pays d'Aix (2 800) et les territoires de proximité (Marseille 1 000, région de Salon 600...). Par le jeu des migrations, Aix présente donc un solde négatif pour les actifs mais aussi les familles avec enfants (solde déficitaire pour les 5-14 ans). Pour ces deux classes d'âge, (30-44 ans et 5-14 ans), seules les communes situées autour d'Aix-en-Provence se révèlent particulièrement attractives. Cette arrivée de familles dans ces communes a été alimentée à la fois par Aix-en-Provence mais aussi par les autres régions françaises au premier rang desquelles figure l'Île-de-France.

Les mouvements migratoires d'Aix selon le type de ménage (2001-2006)

	Personne seule	Colocataire (ménage de plusieurs personnes seules)	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	TOTAL MENAGES
Stables	19 566	1 503	5 107	11 869	10 551	48 596
Entrants CPA	1 183	137	262	466	380	2 428
Sortants CPA	621	81	214	586	1 387	2 889
SOLDE CPA	562	56	48	-120	-1 007	-461
Entrants hors CPA	9 776	1 030	737	2 824	1 814	16 181
Sortants hors CPA	6 249	742	656	3 124	2 826	13 597
SOLDE hors CPA	3 527	288	81	-300	-1 012	2 584
Total entrants	10 959	1 167	999	3 290	2 194	18 609
Total sortants	6 870	823	870	3 710	4 213	16 486
Solde total	4 089	344	129	-420	-2 019	2 123

Source : INSEE, Recensement de la population 2006. Fichiers "Détails", Exp complémentaire. Lieu de résidence en 2001.

L'analyse de la structure des ménages « migrants » confirme cette idée. Sur l'ensemble des ménages qui sont venus habiter à Aix entre 2001 et 2006 (près de 19 000), 60% ne comptent qu'une personne, accentuant ainsi les besoins en logements. Outre le fait qu'Aix présente un solde fortement excédentaire sur les personnes seules (+4 100), la catégorie des « couples avec enfants » est nettement déficitaire (-2 100). En dernier lieu, le bilan migratoire déficitaire pour les actifs évoqué précédemment semble concerner l'ensemble des catégories sociales, des plus modestes (employés -800, ouvriers -450) aux plus aisées (cadres -1 970), en passant les classes « moyennes » (professions intermédiaires, -2 050).



Le solde migratoire des différentes catégories socio-professionnelles (2001-2006)

	Agric exploitants	Artisans, commerc, chefs entr	Cadres, prof intel sup	Employés	Ouvriers	Prof interm
Aix						
PACA (hors CPA)	-9	-154	-772	-288	-228	-1 097
Hors PACA	-26	-33	-518	-391	-54	-317
Reste CPA	-4	-125	-681	-160	-173	-639
Total France	-39	-312	-1 971	-839	-455	-2 053
Reste CPA						
PACA (hors CPA)	-27	-73	-24	-411	-285	-101
Hors PACA	-16	64	1 178	340	175	1 030
Aix	4	125	681	160	173	639
Total France	-39	116	1 835	89	63	1 568

Source : INSEE, Recensement de la population 2006 (Fichiers "Détails")

Les tendances migratoires récentes (solde qui devient négatif avec le reste de la France, perte d'actifs et de familles...) interrogent sur l'attractivité supposée d'Aix au plan résidentiel. Dans un contexte de forte croissance économique, il semblerait que l'on assiste à un éloignement constant entre lieu de travail et lieu de résidence. Ce mode de développement de type « Sophia-Antipolis » (porté en grande partie par la zone des Milles avec une forte composante d'emplois métropolitains supérieurs) est-il viable à long terme ? En d'autres termes, le renforcement de la spécialisation fonctionnelle d'Aix en matière économique est-il « durable » s'il ne s'accompagne pas d'une programmation adaptée en termes de logements et de services (enjeu du logement des actifs) ? Cela est d'autant plus vrai que, désormais, même les cadres semblent concernés par ce phénomène.

7. Un profil socio-démographique atypique

• Les étudiants, une composante essentielle de la population aixoise

Les habitants d'Aix-en-Provence présentent un profil socio-démographique très spécifique. Tout d'abord, les personnes considérées comme « inactives » par l'INSEE (étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer...) représentent près d'un habitant sur deux de plus de 15 ans, ce qui est très élevé. Outre la part des retraités qui n'est pas négligeable, cette situation s'explique la présence de l'Université (35 000 étudiants inscrits) qui contribue à « fixer » de nombreux étudiants qui étudient et résident sur place (soit dans le parc privé, soit chez leurs parents).



En 2006, la catégorie « Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés de 15 à 64 ans » compte près de 22 000 personnes, soit 22% de cette classe d'âge et plus de 15% de l'ensemble des aixois. Ces étudiants jouent donc un rôle fondamental dans le fonctionnement de la ville, ainsi que dans son image et son rayonnement. Ils constituent une composante majeure de son identité, comme en témoigne ces quelques lignes issues de la revue « Notes et études documentaires » consacrée à Aix en 1974 : « *Evoquer Aix-en-Provence, c'est aussitôt faire surgir un certain nombre d'images : les échappées de la Sainte Victoire, les campagnes dont les paysages rappellent la Toscane et que Cézanne a immortalisées, les hôtels des membres du parlement, le cours Mirabeau [...], les terrasses de café [...] peuplées d'une jeunesse étudiante internationale...* ». Cette forte proportion d'étudiants est un phénomène « urbain » que l'on retrouve dans de nombreuses villes universitaires de taille moyenne (19% dans les villes de 140 000 à 250 000 hab, seulement 11% en France ou en PACA, 12% dans les Bouches-du-Rhône et 15% en pays d'Aix). Plus précisément, des villes comme Rennes, Montpellier ou Lille ont des taux encore plus élevés.

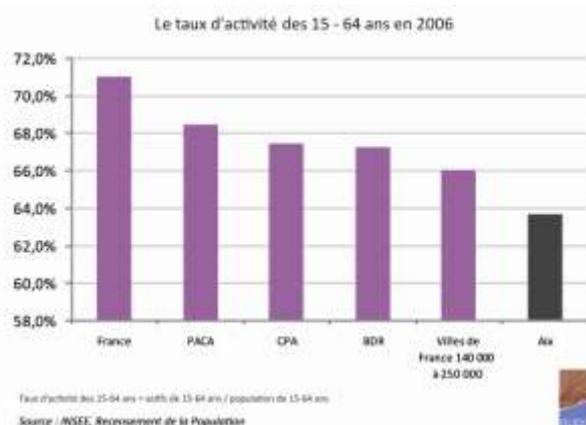
Au regard de l'offre en terme de logement « étudiant » (4 700, soit 7% des résidences principales), ces derniers habitent essentiellement dans le parc privé (centre ville et quartier des facultés notamment), entretenant ainsi un haut niveau de prix dans la location et un phénomène de « concurrence » avec les jeunes actifs sur certains segments du marché. Cela est d'autant plus vrai que les étudiants disposent souvent d'aides au logement que les autres catégories de population n'ont pas toujours. Il est par ailleurs intéressant de souligner que cette population est en permanence renouvelée (une fois leurs études terminées, ils sont remplacés par d'autres étudiants).

La part des étudiants :

Rennes	24,7%
Montpellier	24,2%
Lille	23,6%
Aix-en-Provence	21,9%
Grenoble	21,6%
Angers	21,3%
Bordeaux	20,4%
Dijon	19,8%
Villes de 140 000 à 250 000 hab	19,2%
Reims	17,8%
Brest	17,3%
Saint-Étienne	15,1%
Nîmes	14,0%
Le Havre	12,9%
Le Mans	12,8%
Toulon	10,4%

Source : INSEE, Recensement de la population 2006

Elèves et étudiants de 15 - 64 ans / population de 15 - 64 ans



A contrario, la part des actifs ainsi que le taux d'activité sont particulièrement faibles (Cf. Graph). Cela concerne essentiellement les 15-24 ans, alors que dès 25 ans, les taux d'activité sont conformes à ceux que l'on observe ailleurs. Par exemple, seulement 26% des 15-24 ans sont considérés comme « actifs » par l'INSEE, ce qui est particulièrement faible (42% en France, 41% en PACA, 35% dans les autres villes françaises de comparaison...). Comme ailleurs, ce taux passe à 86% entre 25 et 54 ans.

La forte composante étudiante d'Aix est un élément fondamental dans la compréhension de son fonctionnement. Outre le rôle qu'ils jouent dans le rayonnement et l'image de la ville (les étudiants sont aussi les premiers « ambassadeurs » d'Aix), leur présence a de nombreuses répercussions. Cela est particulièrement vrai en matière de fréquentation des équipements (sportifs, culturels...), d'utilisation des transports en commun ou de fonctionnement du marché de l'habitat. A cela s'ajoute les multiples retombées économiques, qu'elles soient directes (les emplois liés à l'université) ou indirectes (dépenses dans les commerces et services de la commune). L'ensemble de ces observations pose la question de la place des étudiants dans la cité et plus généralement des choix futurs qui devront être opérés dans le cadre du PLU (restructuration du réseau TC, gestion du stationnement dans le quartier des facultés, programmation d'équipements, réalisation de logements...).

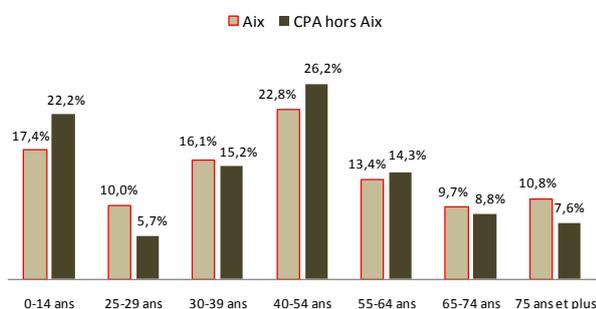
La présence de l'université impacte donc fortement la répartition par âge des habitants. A Aix, près de 30% de la population a entre 15 et 30 ans, ce qui est très élevé au regard du reste du pays d'Aix notamment. En revanche, cette situation se retrouve dans de nombreuses villes françaises de taille moyenne. Le « pic » démographique est particulièrement marqué de 20 à 24 ans (12% de la population, soit le double de la moyenne nationale). Outre les étudiants, la classe des 25-29 ans (essentiellement composée de jeunes actifs) compte pour 8% de la population, ce qui n'est pas négligeable. Cela pourrait signifier qu'une fois leurs études achevées, une part des étudiants reste et travaille sur place quelques années. A l'autre extrémité de la pyramide, les personnes âgées de plus de 75 ans sont un peu plus nombreuses dans la ville-centre que dans le reste du pays d'Aix. Les écarts sont toutefois moins marqués que précédemment.

La structure par âge de la population en 2006

	CPA	Aix-en-Provence	CPA hors Aix	Bouches-du-Rhône	PACA	France métropolitaine	Villes 140 000 à 250 000 hab
0-14 ans	17,2%	14,0%	19,5%	17,9%	17,3%	18,3%	15,4%
15-19 ans	7,2%	7,6%	6,9%	6,7%	6,3%	6,5%	7,9%
20-24 ans	8,0%	12,0%	5,4%	6,8%	5,9%	6,4%	12,2%
25-29 ans	6,2%	8,0%	5,0%	6,0%	5,5%	6,2%	8,7%
30-39 ans	13,2%	12,9%	13,4%	13,6%	13,1%	13,8%	13,2%
40-54 ans	21,1%	18,3%	22,9%	20,6%	20,6%	20,9%	17,5%
55-64 ans	11,8%	10,7%	12,6%	11,6%	12,2%	11,3%	9,5%
65-74 ans	7,7%	7,8%	7,7%	8,4%	9,4%	8,3%	7,1%
75 ans et plus	7,5%	8,7%	6,6%	8,5%	9,7%	8,3%	8,4%

Source : INSEE, recensement de la population 2006

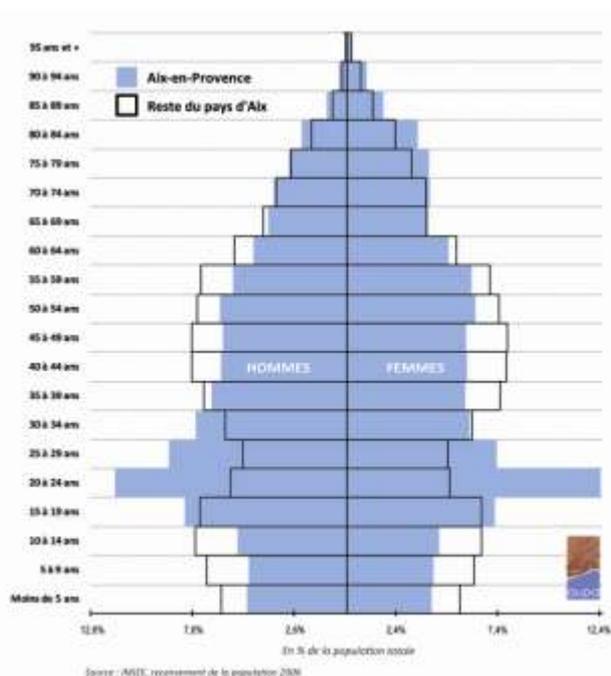
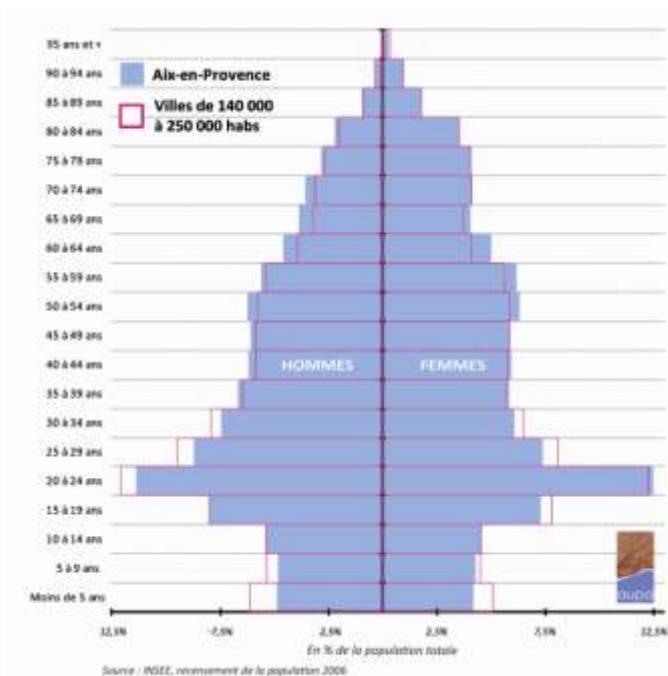
La structure démographique d'Aix en dehors des 15-24 ans



- **Une faible proportion de familles avec enfants**

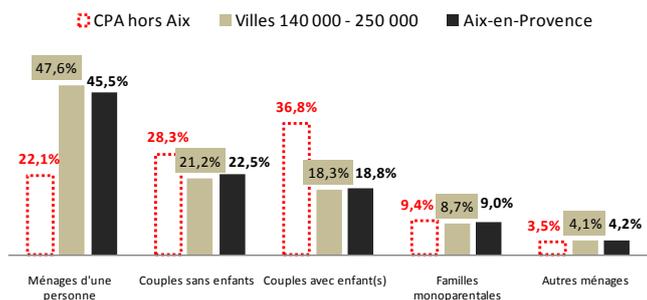
En revanche, la véritable spécificité aixoise réside dans la faible représentativité des familles avec enfants. 42% des habitants ont entre 30 et 64 ans (46% au niveau national et départemental, 49% dans le reste du pays d'Aix) et les

enfants de moins de 14 ans ne comptent que pour 14% de la population. Dans les autres communes de la CPA, près d'une personne sur cinq a moins de 14 ans. Ceci est une des conséquences de la périurbanisation des années 1970 et 1980 qui s'est traduite, dans ces communes, par une arrivée massive de familles avec enfants (apport alimenté notamment par Aix). La part élevée des 0-14 ans montre aussi qu'une part d'entres-elles se sont renouvelées depuis le début des années 1990. Cette proportion est encore plus forte dans les communes en position de frange « métropolitaine » (ouest varois...) qui se sont fortement développées récemment. Bien que cette faible proportion d'enfants s'observe dans la plupart des villes françaises, cette tendance est encore plus marquée à Aix. Il est donc intéressant de s'interroger sur les causes de ce phénomène : Est-ce lié à l'offre de logements ? Le fonctionnement de la ville est-il adapté aux familles (difficultés de stationnement, niveau d'équipements et de services à destination des familles notamment en ce qui concerne les crèches...) ? Dans le même ordre d'idée, près d'un ménage aixois sur deux est composé d'une personne alors que les couples avec enfants représentent moins de 20% des ménages (35% dans le reste de la CPA).



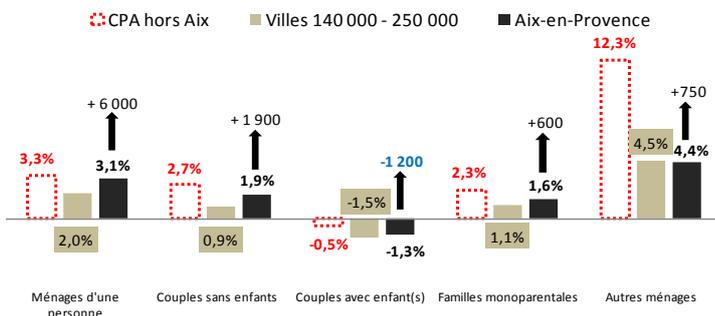
La structure familiale des ménages

Source : INSEE, Recensement de la population 2006



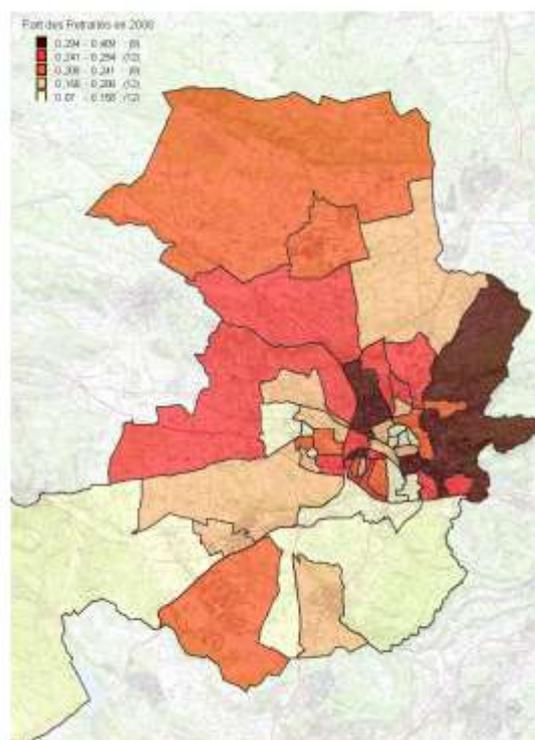
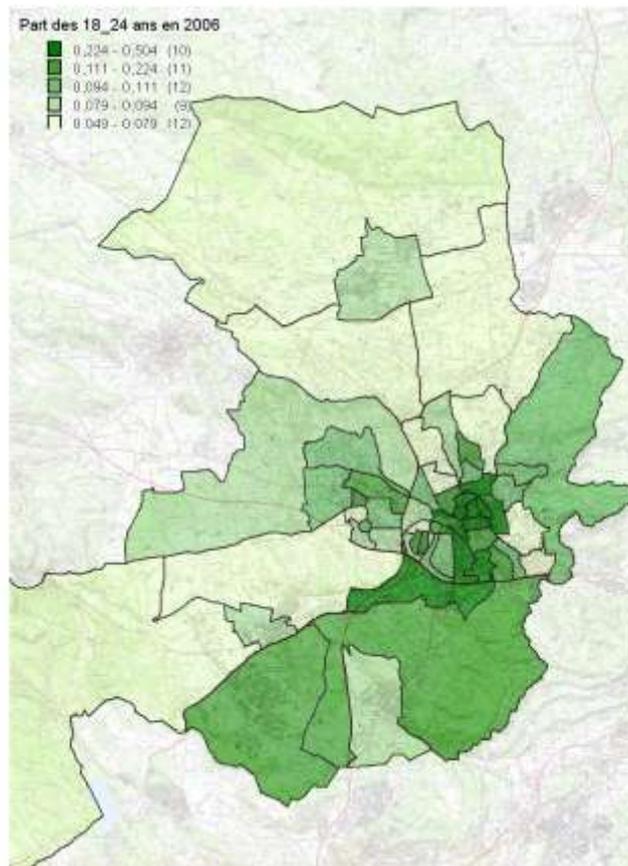
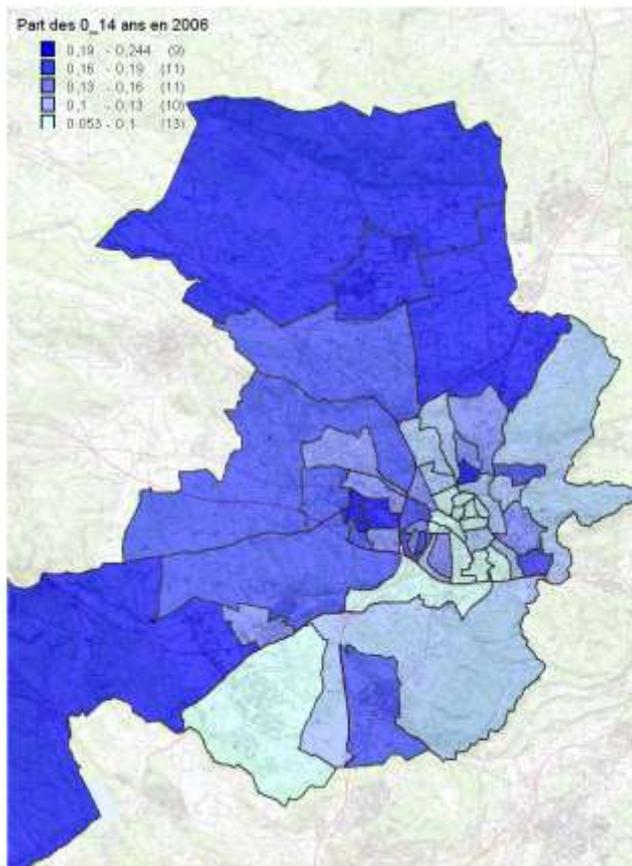
L'évolution 1999 - 2006 de la structure familiale des ménages

Source : INSEE, Recensement de la population 2006



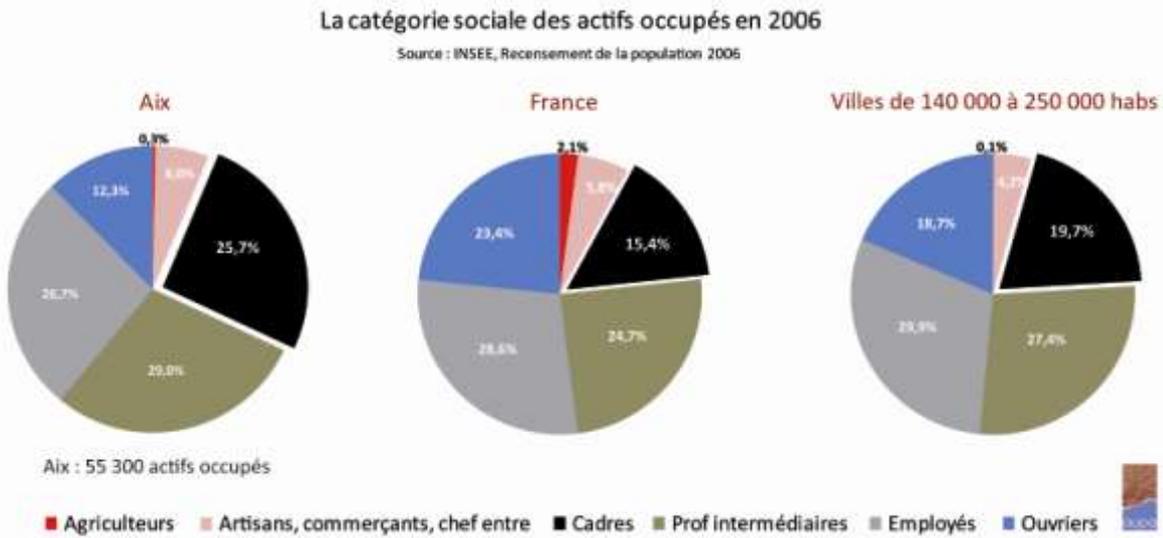
	Ménages 2006	Ménages 1 personne	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale	Autre ménage
CPA hors Aix	80 532	17 789	22 763	29 608	7 593	2 779
Aix-en-Provence	69 024	31 419	15 538	13 008	6 188	2 870

Source : INSEE, recensement de la population 2006

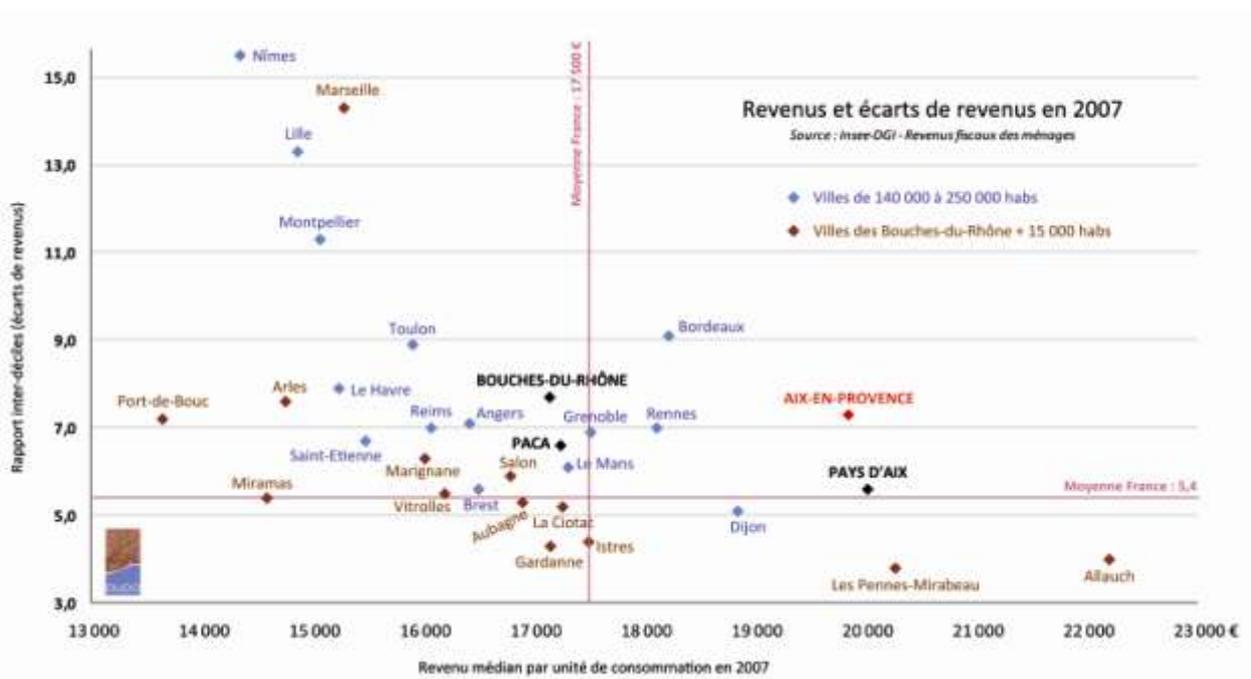


La structure démographique particulière d'Aix-en-Provence (forte composante d'étudiants, de jeunes actifs et relativement peu de familles avec enfants) pose la question de la mixité générationnelle de cette commune. Dans un contexte où les tendances récentes amplifient cette situation, Aix apparaît comme une ville de plus en plus « typée » au plan socio-démographique. Bien que ce phénomène se retrouve de façon un peu moins marquée dans beaucoup de villes françaises, il impacte fortement le fonctionnement de la commune. Il est donc intéressant de s'interroger sur ses causes et sur la capacité éventuelle du futur PLU à infléchir ces tendances : politique du logement, programmation d'équipements (crèche, parc « urbain »...), actions en faveur du stationnement des résidents....

8. Une ville qui présente aussi des disparités sociales et territoriales



Aix est une ville riche de son histoire dont l’originalité est, à travers les siècles, de s’être cantonnée dans les fonctions religieuses, mais aussi politiques, universitaires et judiciaires. De fait, cette ville a toujours eu « l’image » d’une ville riche, voire « bourgeoise ». L’histoire (Aix capitale de la Provence), le poids des fonctions traditionnelles (justice, Université...) et un développement économique récent de type « métropolitain supérieur » sont des facteurs explicatifs. Plus précisément, les cadres représentent aujourd’hui un actif occupé sur quatre, ce qui est très élevé (20% dans les autres villes françaises de même taille, 15% en France), alors que les ouvriers sont peu représentés chez les actifs ayant un emploi. Cette catégorie sociale (les cadres et professions intellectuelles supérieures) bénéficie traditionnellement d’un haut niveau de vie. En 2005, le salaire net horaire moyen d’un aixois est de 13,2€ (source : INSEE, DADS 2005). Les cadres gagnent en moyenne 23,2€ de l’heure, contre 8,6€ pour les employés et 8,8€ pour les ouvriers.



La « sociologie » particulière d'Aix s'illustre tout d'abord par des niveaux de revenus globalement plus élevés qu'ailleurs (+16% par rapport aux Bouches-du-Rhône, +15% par rapport à la région et +13% par rapport à la France). Lorsqu'on compare les revenus des aixois (en unité de consommation, voir encadré) par rapport à d'autres villes du département ou de France, cette spécificité est encore plus marquée. Parmi les 28 villes de comparaison, Aix arrive en troisième position (19 800€ en 2007). La notion de revenu correspond ici à l'ensemble des ressources déclarées par les contribuables aux services fiscaux, avant abattement. Le revenu déclaré est un revenu avant redistribution. Il ne peut pas être assimilé à un revenu disponible qui supposerait que l'on ajoute les revenus sociaux non déclarés (minima sociaux tels que RMI et minimum vieillesse, prestations familiales, aides au logement) et que l'on soustraie les impôts directs (impôt sur le revenu et taxe d'habitation).

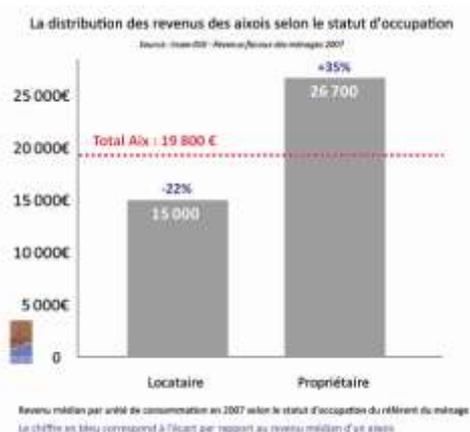
Cette particularité cache toutefois des disparités dans la répartition de ces revenus (Cf. Rapport inter-déciles qui mesure les écarts entre les hauts et les bas revenus, c'est-à-dire entre le 9^{ème} et le 1^{er} décile). A Aix, les 10% les plus riches (9^{ème} décile) gagnent 7 fois plus que les 10% les plus pauvres (1^{er} décile). La dispersion des revenus se retrouve dans la plupart des grandes aires urbaines méditerranéennes et notamment dans l'aire urbaine Marseille-Aix. Plus précisément, à Marseille, ce rapport est de 14. A Aix, si le premier décile est proche de la moyenne française (6 100€), c'est surtout le dernier décile qui est particulièrement élevé (44 300€).

Le revenu fiscal par unité de consommation...

Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un " ménage fiscal " est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

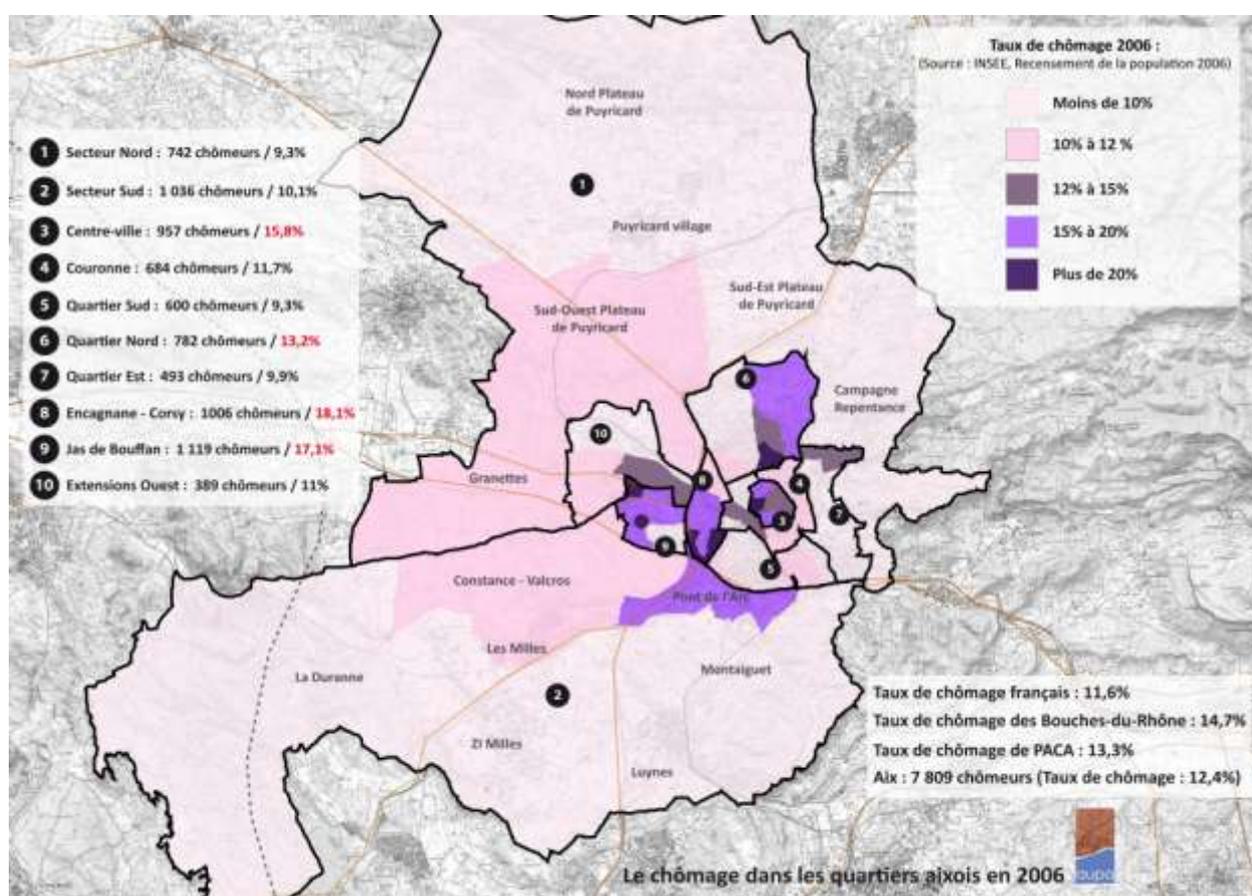
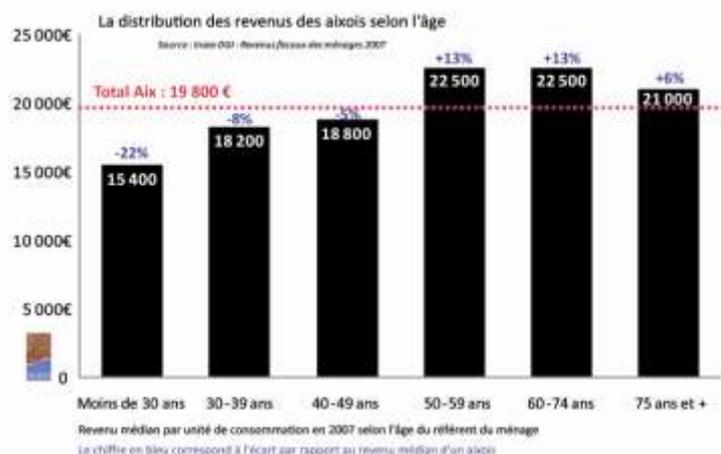
Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par " équivalent adulte ". Le revenu fiscal par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe. L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage est préconisée car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.



Quel est le revenu des 10% les plus modestes ?	
Allauch	10 711
Les Pennes-Mirabeau	9 669
Pays d'Aix	7 362
Dijon	7 255
Istres	7 197
Gardanne	7 104
La Ciotat	6 857
France métropolitaine	6 573
Martignes	6 428
Aubagne	6 270
Aix-en-Provence	6 096
Salon-de-Provence	5 687
Brest	5 600
Vitrolles	5 449
Rennes	5 442
Le Mans	5 440
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 425
Grenoble	5 262
Miramas	5 070
Marignane	4 807
Angers	4 797
Reims	4 782
Bouches-du-Rhône	4 615
Bordeaux	4 609
Saint-Étienne	4 577
Arles	4 067
Le Havre	3 801
Port-de-Bouc	3 744
Toulon	3 623
Montpellier	3 060
Lille	2 609
Marseille	2 408
Nîmes	2 145

Quel est le revenu des 10% les plus riches ?	
Aix-en-Provence	44 323
Allauch	42 656
Bordeaux	42 147
Pays d'Aix	41 297
Rennes	37 911
Dijon	37 039
Les Pennes-Mirabeau	36 620
Grenoble	36 395
Bouches-du-Rhône	35 747
Provence-Alpes-Côte d'Azur	35 618
France métropolitaine	35 572
La Ciotat	35 513
Lille	34 676
Montpellier	34 585
Marseille	34 351
Martignes	34 093
Angers	33 914
Reims	33 519
Salon-de-Provence	33 462
Aubagne	33 369
Nîmes	33 279
Le Mans	32 964
Toulon	32 189
Istres	31 482
Brest	31 256
Arles	30 991
Gardanne	30 751
Saint-Étienne	30 743
Marignane	30 249
Le Havre	30 152
Vitrolles	29 848
Miramas	27 470
Port-de-Bouc	27 055

Outre ces différences entre « hauts » et « bas » revenus, Aix présente surtout des disparités selon l'âge et le type de ménage. En effet, jusqu'à 50 ans, les différentes classes d'âge ont des « niveaux de vie » inférieurs à ce que l'on observe dans l'ensemble de la commune. Cela est particulièrement vrai pour les moins de 30 ans (-22%). Dans le même ordre d'idée, alors que les propriétaires ont des revenus bien supérieurs à la moyenne (+35%), la situation des locataires est inverse (-22%). L'ensemble de ces observations interroge sur la capacité des plus jeunes mais aussi d'une frange importante des locataires d'accéder à la propriété.



Ces disparités sociales sont aussi territoriales. Au dernier recensement, Aix-en-Provence présentait un taux de chômage (sens INSEE) de 12,4% (soit 7 800 chômeurs), soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne nationale, mais en-deçà de ce que l'on observe dans la région ou le département. Ce taux moyen cache toutefois d'importantes disparités selon les quartiers dont certains connaissent de graves problèmes de précarité (Jas-de-Bouffan : 17%, Encagnane : 18%, le centre-ville : 16%, les quartiers Nord : 13%).

Les dix "quartiers" où la part des allocataires du RMI est la plus forte

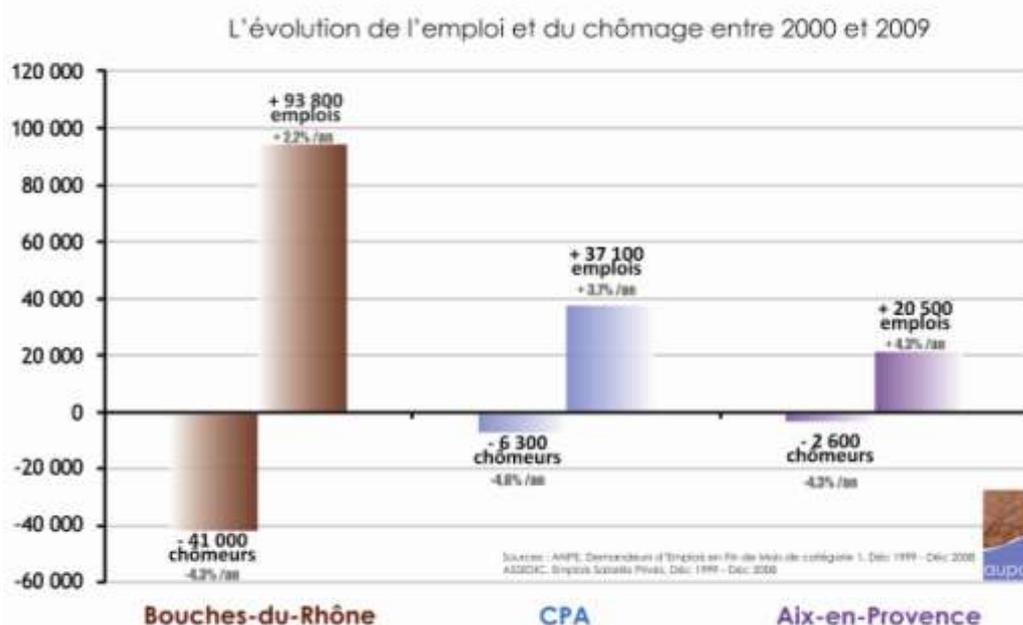
ROCHER DU DRAGON VERTE COLLINE	40%
ENCAGNANE 2	33%
TANNEURS	30%
BEISSON	30%
JAS 5	27%
CARDEURS	27%
ENCAGNANE 4	25%
VILLENEUVE	25%
CORSY	24%
JAS 4	23%

Source : CAF, Décembre 2005

Guide de lecture : Sur l'ensemble des allocataires CAF 40% touchent le RMI dans l'IRIS Rocher du Dragon

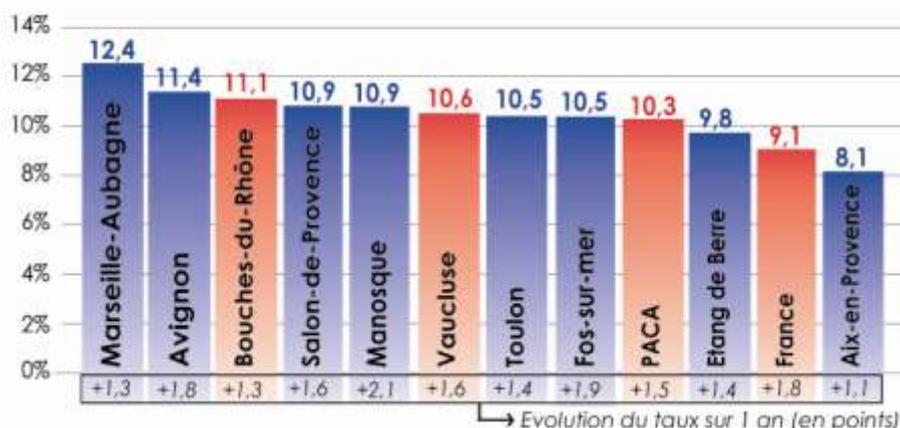
Lorsqu'on met en perspective les créations d'emplois et le recul du chômage, un déséquilibre apparaît. En effet, entre 2000 et 2009, Aix a créé plus de 20 000 emplois. Dans le même temps, le nombre de personnes à la recherche d'un emploi a diminué dans des proportions moins importantes (-2 600). Cette tendance s'observe aussi dans le reste du pays d'Aix. Dit autrement, en pays d'Aix, pour 6 emplois créés, il y eu un chômeur de moins. Ce ratio est de 8 emplois créés pour un chômeur de moins à Aix. Dans les Bouches-du-Rhône, ce rapport est nettement plus équilibré (2,3 emplois créés pour un chômeur de moins).

Cela signifie que le dynamisme économique d'Aix (et plus généralement du pays d'Aix) a profité à l'ensemble du département, renforçant ainsi son rôle de pôle économique « métropolitain ». Ce mode développement spécifique n'a toutefois pas eu que des conséquences positives. Outre le fait qu'il reste encore un nombre non négligeable de personnes à la recherche d'un emploi, les déplacements domicile-travail ont fortement augmenté vers Aix.



Néanmoins, seules trois des 22 zones d'emploi de la région présentent un niveau de chômage plus faible que celui de la zone d'Aix (Briançon, Menton et Gap, source: INSEE). La zone d'emploi d'Aix-en-Provence comprend les communes de la CPA (hors Bouc-Bel-Air, Cabriès, les Pennes-Mirabeau, Ventabren, Vitrolles, Coudoux et Pertuis), plus Charleval, Gardanne, Gréasque, Saint-Savournin.

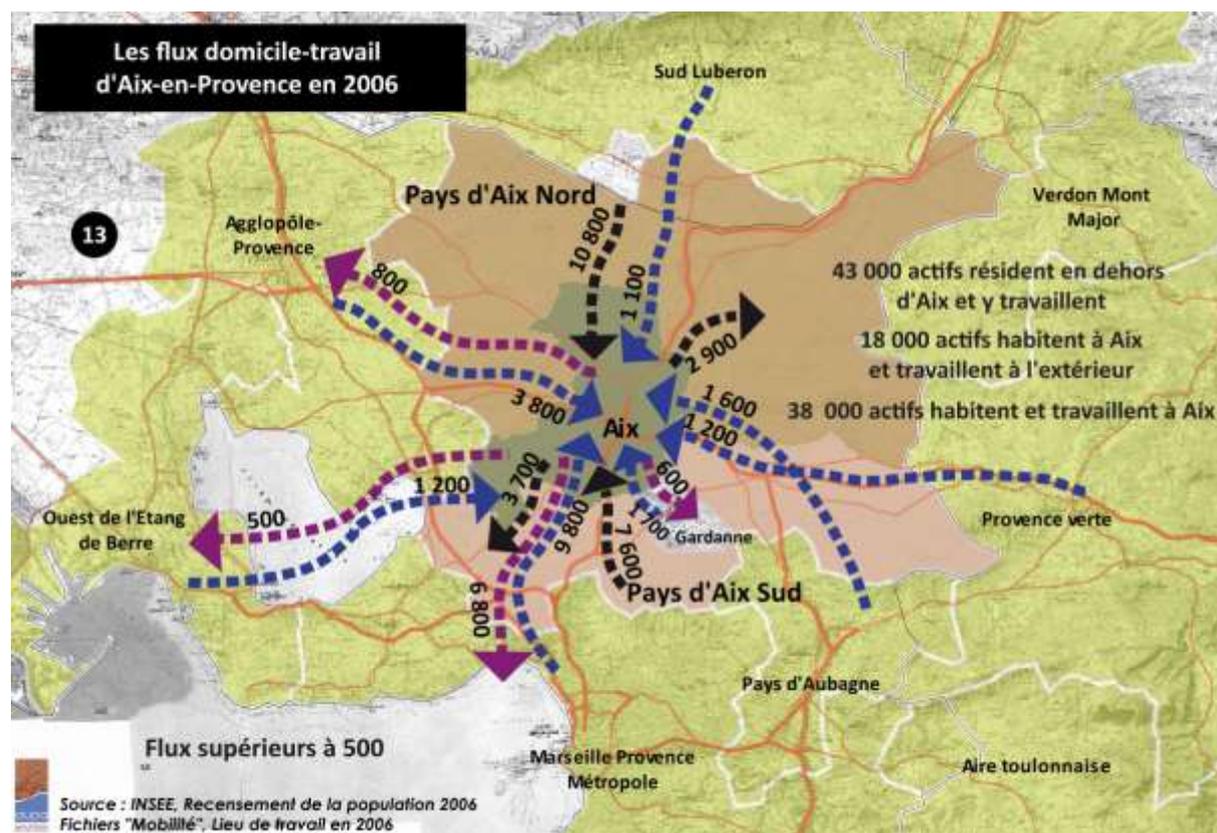
Le taux de chômage au sens du BIT au second semestre 2009 dans les zones d'emploi proches du Pays d'Aix



9. Un mode de développement générateur de nombreux déplacements

- **La moitié des emplois d'Aix sont occupés par des actifs qui n'y résident pas**

Aix-en-Provence offre 81 900 emplois sur son territoire pour 55 300 actifs occupés qui y résident. Le différentiel est donc de 26 000 emplois, mais les mouvements sont bien supérieurs dans la mesure où de nombreux aixois travaillent hors de la commune. Sur l'ensemble des emplois de la commune, un peu moins de la moitié sont occupés par des aixois (37 750), un quart par des habitants des autres communes du pays d'Aix, 9% par des marseillais (7 000 personnes) et 2,1% par des Gardannais (pour les principaux flux).



A l'inverse, 68% des actifs occupés vivant à Aix-en-Provence y travaillent et 32% quittent quotidiennement la commune. Les principales destinations de ces migrants sont Marseille (5 200 personnes soit 9,4% des sorties), Marignane (1 100 personnes soit 2% des sorties), Vitrolles (1 100) Rousset (900) et St Paul lez Durance (800). Globalement, on compte autant d'aixois allant travailler à Marseille ou Marignane que dans les 33 autres communes du pays d'Aix.

L'importance de ces flux est encore amplifiée si l'on se focalise sur le pôle d'activités d'Aix, principal pôle économique de la commune. En 1992, le pôle d'activités d'Aix en Provence comptait environ 10 000 emplois. 40% des actifs y travaillant habitaient Aix en Provence, 12% le Pays d'Aix Nord, 12% le Pays d'Aix Sud, 10% Marseille et 10% les rives de l'étang de Berre. En Pays d'Aix Nord, l'attraction se limitait quasiment aux communes d'Eguilles, Ventabren, Venelles et Saint-Cannat et

Aix compte 55 300 actifs occupés et près de 82 000 emplois
(Source : INSEE, recensement de la population 2006)

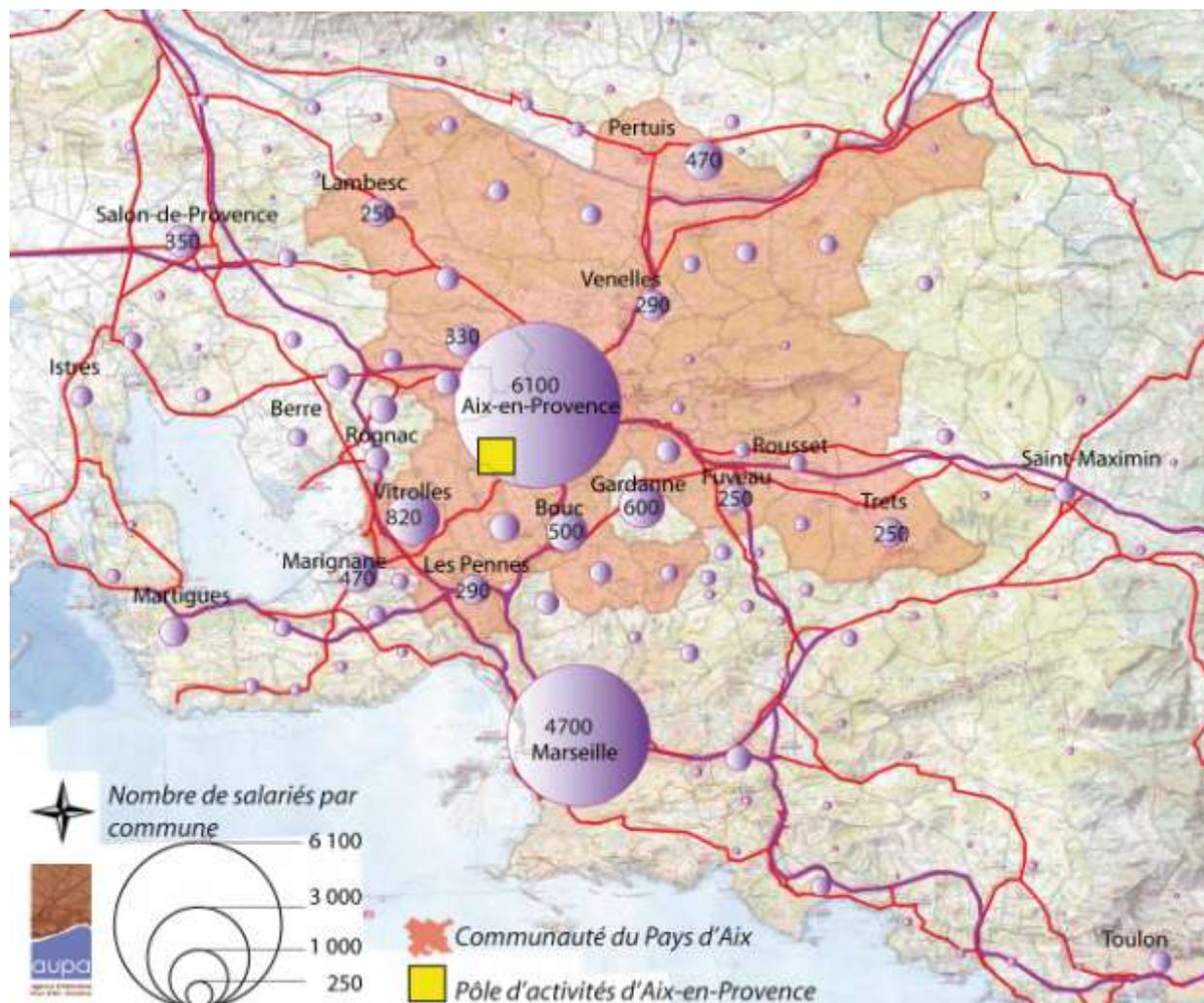
68% des actifs qui résident à Aix y travaillent

32% travaillent à l'extérieur

52% des emplois d'Aix sont occupés par des actifs qui n'y résident pas

dans le Pays d'Aix Sud, la grande majorité des actifs vivaient entre Cabriès, Gardanne et Bouc Bel Air. Quinze ans plus tard, le nombre d'emplois a quasiment triplé sur le pôle et son aire d'attraction s'est considérablement élargie. La part des aixois travaillant sur le pôle s'est quasiment réduite de moitié (de 40% à 24%) tandis que celle des Marseillais a presque doublé (de 10% à 18%). L'attractivité auprès des communes de l'étang de Berre s'est renforcée et en pays d'Aix, les actifs ont progressivement investi les communes les plus éloignées du pôle. Aujourd'hui moins de la moitié des actifs travaillant sur le pôle d'activité vivent en pays d'Aix et près d'un quart sur le territoire de Marseille Provence Métropole.

Lieu de résidence des actifs travaillant sur le pôle d'activité d'Aix



Le pôle d'activité d'Aix :
1 700 entreprises
30 000 emplois

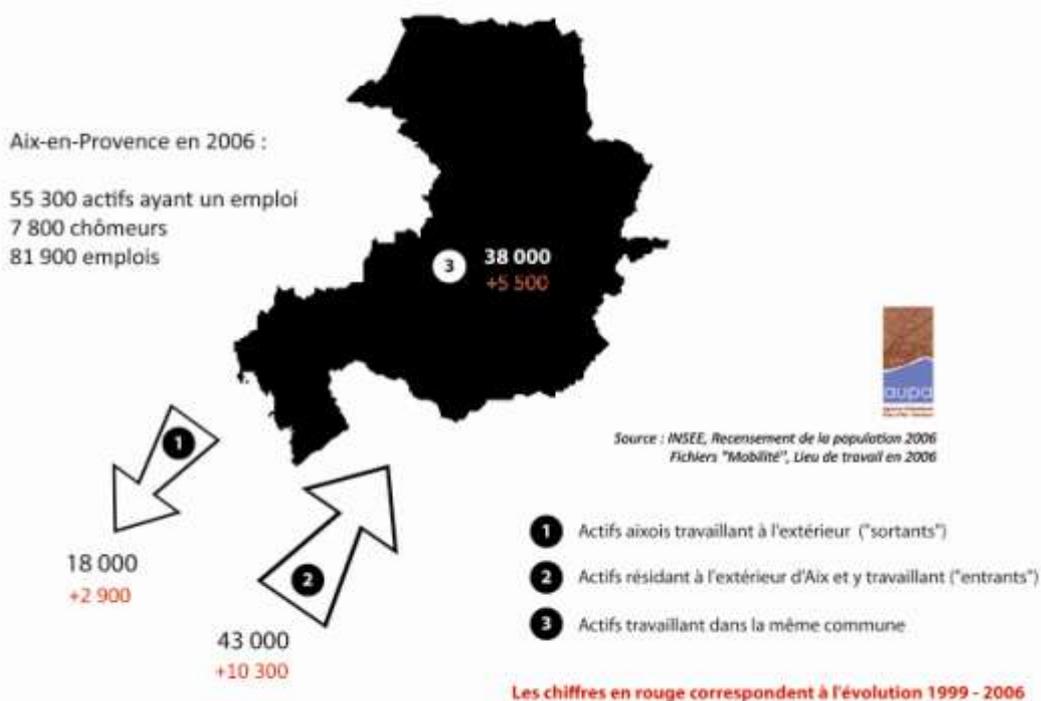
Entre 2003 et 2010, le pôle a gagné 500 entreprises et 7 000 emplois (plus de la moitié des emplois supplémentaires d'Aix)

- **Récemment, les fortes créations d'emplois se sont accompagnées d'une progression très rapide des migrations alternantes en direction d'Aix**

Entre 1999 et 2006, Aix-en-Provence a connu un dynamisme économique exceptionnel (+16 600 emplois, *INSEE, Recensement de la population*). Dans le même temps, le nombre d'actifs occupés résidant et travaillant à Aix a progressé plus lentement (+5 500). Alors que ces créations d'emplois ont permis un recul du chômage (-1 700), elles se sont surtout accompagnées d'une véritable « explosion » du nombre d'actifs qui travaillent à Aix mais qui n'y habitent pas (+10 300). Aix a donc accentué son rôle « métropolitain » et son dynamisme a bénéficié à l'ensemble des territoires limitrophes. En d'autres termes, 62% des emplois supplémentaires d'Aix ont profité à des actifs extérieurs. Ce mode de développement que l'on observe plus généralement dans l'ensemble du pays d'Aix n'a pas eu que des conséquences positives. Outre le fait qu'il reste un nombre non négligeable d'actifs à la recherche d'un emploi (près de 8 000 selon l'INSEE), les déplacements domicile-travail en direction d'Aix sont toujours plus longs et surtout plus nombreux. Depuis 1999, ce sont donc plus de 10 000 actifs qui se rendent quotidiennement à Aix pour motif professionnel. Sachant que l'essentiel de ces déplacements sont effectués en voiture, cela a de graves conséquences en matière de pollution atmosphérique, de sécurité routière et de coûts de déplacements de plus en plus élevés.

L'ensemble de ces observations pose la question de l'accompagnement « résidentiel » du développement économique. Cela est d'autant plus vrai qu'entre 2001 et 2006, le solde migratoire d'Aix serait devenu négatif, avec un déficit particulièrement prononcé avec les territoires de proximité (Provence Verte, région de Manosque, de Salon, Marseille...). La déconnexion et l'éloignement constants entre lieu de résidence et lieu de travail interrogent sur le « modèle » de développement aixois (modèle que l'on observe aussi, dans une moindre mesure, dans le reste du pays d'Aix). La spécialisation fonctionnelle de cette commune en matière économique est-elle viable à long terme ? Face aux difficultés d'accès au logement, aux problèmes croissants en matière de déplacement et d'accessibilité (notamment des zones d'activités), n'y-a-t-il pas un risque de remise en cause de la compétitivité « économique » d'Aix ? Plus précisément, la question du logement des actifs tend à devenir un enjeu fondamental. Outre l'enjeu du logement dans ses aspects aussi bien quantitatifs que qualitatifs (notion de forme urbaine, de densité...), la question des équipements et plus généralement de la qualité de vie d'Aix se pose.

Synthèse des déplacements domicile - travail à Aix :



- **ZOOM sur les pratiques de déplacement des aixois et sur les flux de déplacement vers Aix**

Les chiffres suivants sont issus de l'Enquête Ménages Déplacements des Bouches-du-Rhône effectuée en 2009.

L'enquête Ménages – Déplacements 2009 : les premiers résultats sur Aix

Un taux de motorisation en baisse

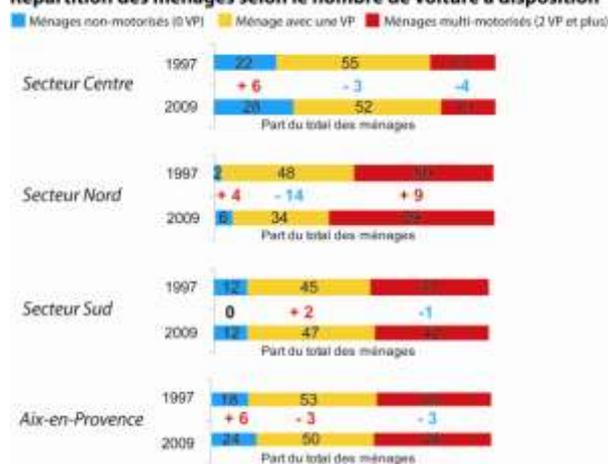
Evolution du taux de motorisation des ménages aixois

	1997	2009	Evolution
Secteur Centre	1,06	0,93	- 12 %
Secteur Nord	1,59	1,74	+ 9 %
Secteur Sud	1,42	1,37	- 4 %
Aix - en - Provence	1,17	1,07	- 9 %

Evolution du parc automobile

	1997	2009	Evolution
Secteur Centre	48 003	51 990	+ 8 %
Secteur Nord	12 729	13 579	+ 7 %
Secteur Sud	9 994	12 940	+ 29 %
Aix - en - Provence	70 726	78 509	+ 11 %

Répartition des ménages selon le nombre de voiture à disposition



L'enquête Ménages – Déplacements 2009 : les premiers résultats sur Aix

Comment se déplacent les aixois ?

- La « part de marché » de la voiture a légèrement diminué :

85% des déplacements mécanisés (TC + deux-roues + voiture, hors marche à pied) étaient effectués en voiture en 1997 contre 81% en 2009

- Dans le même temps, la part des TC (urbain + interurbain) est passée de 11% à 15% (+15 700 déplacements journaliers)
- Les résidents du centre (hyper-centre + couronne) effectuent 19% de leurs déplacements en TC.

Cette part est de 13% dans le secteur Nord et 7% dans le secteur Sud

L'enquête Ménages – Déplacements 2009 : les premiers résultats sur Aix

Une « explosion » des déplacements vers le secteur des Milles

1997 : **26 576** déplacements quotidiens vers les Milles *

2009 : **52 180** déplacements quotidiens vers les Milles *

Un volume de déplacements vers les Milles multiplié par 2 en 12 ans

** les Milles : Pôle d'activités + Duranne + Pioline + Arbois*

CONCLUSION :

Quels enseignements tirer des indicateurs socio-économiques et de leurs évolutions ?

Au premier ordre, la satisfaction d'une dynamique économique exceptionnelle par les rythmes de croissance d'emplois sur la ville (+2 400 emplois par an entre 1999 et 2006, +3,3% annuel), par la nature des emplois ainsi créés, donnant à Aix un positionnement envié en terme de rayonnement métropolitain.

Les indicateurs les plus récents témoignent d'un ralentissement de cette dynamique. Depuis 2008, 2009, progression du chômage, division par deux des valeurs de transactions des bureaux neufs et augmentation corrélative des stocks.

Certes la crise générale est passée par là, et l'on peut noter que le territoire d'Aix résiste mieux qu'ailleurs, mais ce n'est pas forcément la seule explication.

Plus préoccupant, les éléments concernant la baisse des rythmes de construction de logements entre 1999 et 2006 (-32%). Certes le relais a été pris par les autres communes de la CPA, mais ce rééquilibrage est-il vraiment satisfaisant ?

En effet, au plan démographique, Aix ne représente aujourd'hui plus que 40% de la population du pays d'Aix, présente un solde migratoire négatif vis-à-vis des territoires proches : reste de la CPA, Marseille, Salon..., sa population vieillit plus vite et son taux de natalité décroît fortement...

De fait, la dynamique économique aixoise est très profitable aux communes environnantes ou plus largement à l'aire métropolitaine (plus de 50% des emplois aixois sont occupés par des actifs extérieurs), mais la ville ne bénéficie pas à plein du dynamisme en terme d'emplois, en ne « fixant » pas sur son territoire les actifs plus jeunes avec famille...

A l'inverse, la ville supporte tous les désagréments liés à l'explosion des migrations quotidiennes domicile-travail. A titre d'illustration, les déplacements vers les Milles ont été multipliés par 2,6 entre 1997 et 2009.

Dès lors et sans remettre en cause la nécessaire protection des milieux naturels, espaces agricoles, paysages qui déterminent notre cadre de vie exceptionnel et l'attractivité de notre territoire, il importe de bien réfléchir à la vocation des zones à enjeux, secteurs de projet que nous avons définis dans le PADD, et de veiller à ce qu'ils contribuent de manière significative à un rééquilibrage emploi-habitat sur la ville d'Aix.

On peut noter que c'était le sens de la décision prise de réorienter l'opération de la Duranne vers l'habitat...



Agence d'Urbanisme
Pays d'Aix - Durance

**Le Mansard Bât C (4^{ème} étage)
Place Martin Luther King
Avenue du 8 Mai
13090 AIX EN PROVENCE**

Téléphone :
04.42.23.12.17
Télécopie :
04.42.96.56.35

Courriel :
aupa@aupa.asso.fr
Internet :
www.aupa.asso.fr