



Métropole Aix-Marseille Provence Habiter autrement et toujours plus loin ?

Comme dans la plupart des métropoles régionales, Aix-Marseille Provence (AMP) perd en 2015 des habitants dans ses échanges migratoires avec le reste de la France. De nombreuses mobilités ont lieu au sein du territoire métropolitain, en raison de sa grande étendue. La métropole est déficitaire dans ses échanges avec sa périphérie proche, traduisant la préférence accordée par les ménages à la maison individuelle et à l'accession à la propriété. Attractive vis-à-vis des territoires éloignés, notamment l'Île-de-France, elle est en déficit avec les régions du sud, en particulier pour les personnes de 50 à 64 ans. Plus de 90 % des occupants des logements neufs habitaient déjà dans la métropole. Le marché du logement neuf s'adresse principalement aux populations en début de vie active. Cette analyse originale des parcours résidentiels des ménages, qui s'appuie sur une source innovante, interroge sur le fonctionnement du marché de l'habitat et l'évolution des modes de vie. Elle fournit des clefs de compréhension utiles à l'élaboration d'une stratégie métropolitaine, notamment foncière et résidentielle, en étroite collaboration avec les territoires limitrophes.

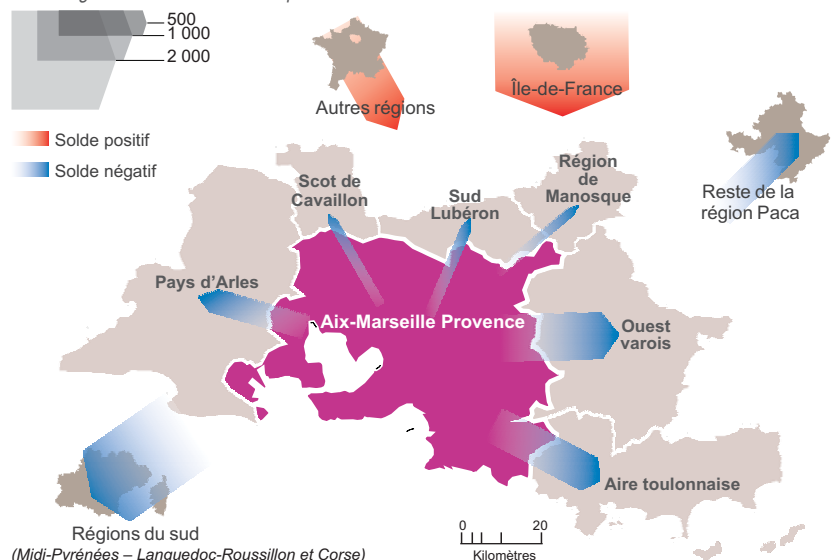
Nicolas Chauvot, Jacques Pognard, Insee
Jean Picon, Agam, Ludovic Verre, Aupa

Un déficit migratoire qui s'atténue

En 2015, la métropole Aix-Marseille Provence (AMP) perd des habitants dans ses échanges migratoires avec le reste de la France (-0,1 %), selon le répertoire statistique des logements (*encadré 1*). C'est aussi le cas dans neuf des douze autres métropoles régionales (*encadré 2*). Le déficit migratoire d'AMP est cependant le moins élevé. Il est trois fois plus faible que la moyenne des métropoles régionales. Ceci est en partie dû à l'étendue de son territoire, induisant de nombreuses mobilités internes. Réciproquement, les mobilités vers et en provenance d'Aix-Marseille Provence sont moins importantes que dans les autres métropoles. Seulement 2,3 % de la population d'AMP s'est renouvelée en 2015, soit la part la plus faible des métropoles régionales (3,9 % en moyenne).

1 Attrait des territoires aux franges de la métropole

Solde migratoire 2015 de la métropole AMP avec les autres territoires de France



Champ : population fiscale d'un an ou plus résidant en France (hors Mayotte).
Source : Insee, RSL 2015

Depuis 2012, selon le répertoire statistique des logements, le nombre de personnes qui s'installent sur la métropole augmente plus vite que le nombre de celles qui la quittent. Ainsi, le déficit migratoire d'AMP s'atténue régulièrement.

Une mobilité importante au sein de la métropole

La métropole Aix-Marseille Provence affiche la plus forte proportion de mobilités résidentielles internes. Parmi la population d'AMP, 9,9 % ont déménagé en 2015 tout en restant dans la métropole (contre 9,2 % en moyenne dans les métropoles régionales). Sa grande étendue (3 150 km² contre 784 km² en moyenne pour les métropoles régionales) explique en partie ces mouvements intérieurs.

Le périmètre d'AMP est ainsi en adéquation avec son bassin d'habitat : la majorité des mouvements résidentiels sont internes à la métropole.

Parmi les six territoires qui composent la métropole (*encadré 2*), *Marseille Provence* perd de la population au jeu des migrations résidentielles (- 0,3 %) et le *Pays d'Aix* présente un solde légèrement positif (+ 0,1 %). Les populations s'éloignent en effet des deux grands centres urbains, Marseille et Aix-en-Provence. Les territoires du *Pays salonais*, du *Pays d'Aubagne et de l'Étoile*, du *Pays de Martigues* et d'*Istres Ouest-Provence* bénéficient de ce desserrement interne à la métropole (*figure 2*). De même, les territoires les plus proches de Marseille et Aix-en-Provence, c'est-à-dire les Bassins est et ouest de *Marseille Provence*, les *Pays d'Aix* nord et sud, gagnent de nombreux habitants : leur solde migratoire est compris entre + 0,5 % et + 0,9 % en 2015.

Attrait des franges métropolitaines

Le desserrement démographique constaté au sein d'AMP étend ses effets au-delà de la métropole (*figure 1*). Le déficit migratoire est élevé avec les territoires limitrophes qui accueillent 22 % de l'ensemble des sorties d'AMP. En particulier, l'Ouest varois et l'aire toulonnaise concentrent 60 % des départs vers ces franges de la métropole.

La métropole est également en déficit dans ses échanges avec les régions du sud de la France (Midi-Pyrénées - Languedoc-Roussillon et Corse), et avec le reste de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Toutefois, les nombreuses arrivées en provenance d'Île-de-France et des autres

Encadré 1 - Le Répertoire Statistique des Logements : une nouvelle source de données

Cette étude expérimentale se base sur une nouvelle source de données issue de divers fichiers fiscaux : le **Répertoire Statistique des Logements (RSL)**. Mise à jour annuellement, elle fournit une information très récente pour l'analyse des migrations résidentielles. Par ailleurs, disposant de la caractéristique de la personne (de son ménage d'appartenance mais aussi de son logement) avant et après la migration, elle permet une analyse innovante des parcours résidentiels, ainsi que du profil des personnes occupant pour la première fois les logements neufs.

Le **champ de cette étude** concerne principalement les migrations résidentielles au cours de l'année 2015 des personnes des foyers fiscaux (hors enfants de moins d'un an) avec la France entière (hors Mayotte) et l'occupation des logements neufs achevés en 2013.

Un ménage correspond à l'ensemble des foyers fiscaux vivant dans le même logement. Pour les personnes vivant dans des communautés, chaque foyer fiscal est considéré comme un logement.

Les migrations des personnes sont observées uniquement lorsqu'elles payent une taxe d'habitation en leur nom. Les personnes en logement occasionnel sont donc localisées à la commune de ce logement. Par contre, une partie des étudiants (ceux qui ne payent pas de taxe d'habitation) restent localisés chez leurs parents.

Le champ et les concepts étant différents, l'attractivité mesurée, notamment sur la population étudiante, à partir de cette nouvelle source peut différer de celle obtenue à partir d'autres sources usuelles comme le recensement de la population.

régions de France compensent largement le déficit avec les régions du sud et le reste de Paca.

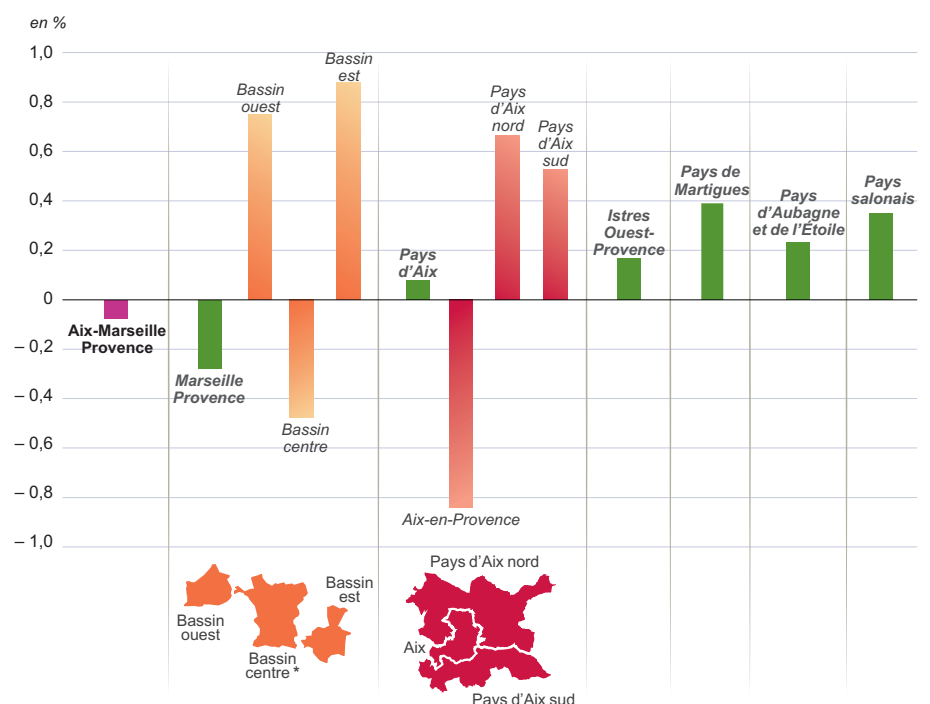
Profitant de sa situation géographique, AMP demeure une métropole attractive avec les territoires plus lointains mais « essaime » sa population sur sa périphérie et les autres régions du sud.

Déficit migratoire marqué pour les 50-64 ans

Les jeunes de 25 à 34 ans sont les plus mobiles : ils représentent près de 30 % de l'ensemble des migrations résidentielles en provenance ou vers AMP en 2015. Les mobilités des personnes de 35 à 49 ans sont également nombreuses (18 % des

2 Plus de départs que d'arrivées sur Marseille et Aix-en-Provence

Impact des migrations en 2015 sur la population de la métropole AMP et de ses territoires internes



* La population du bassin centre est composée à 95 % de celle de Marseille.
Lecture : les migrations résidentielles font baisser la population d'Aix-Marseille Provence de 0,1 % en 2015.
Champ : population fiscale d'un an ou plus résidant en France (hors Mayotte).
Source : Insee, RSL 2015

échanges). Dans ces deux tranches d'âges, départs et arrivées s'équilibrent. Globalement, ces populations, en général actives, privilégient la périphérie de la métropole.

Si les personnes de 50 à 64 ans ne représentent que 10 % des échanges migratoires, elles constituent l'essentiel du déficit de la métropole. Dans cette tranche d'âge, les départs d'AMP sont nettement plus nombreux que les arrivées. Tous les territoires composant AMP sont concernés, *Marseille Provence* étant le plus touché. Les seniors sont autant attirés par les franges de la métropole que par les autres régions du sud de la France.

Dans les trois autres métropoles du sud de la France (Bordeaux, Toulouse et Montpellier), les départs des 50-64 ans sont également nombreux mais ont majoritairement lieu vers des destinations situées à proximité ou au sein de la même région.

Les motifs de ces départs en fin d'âge actif vers d'autres régions méridionales posent question.

Être propriétaire d'une maison motive un départ vers les franges

L'opportunité d'habiter dans une maison apparaît comme un des motifs déterminants des départs vers les territoires proches d'AMP. Un tiers des ménages déménageant vers ces franges quittent un appartement pour s'installer dans une maison ; cette proportion n'est que d'un quart pour l'ensemble des ménages partant de la métropole (figure 3).

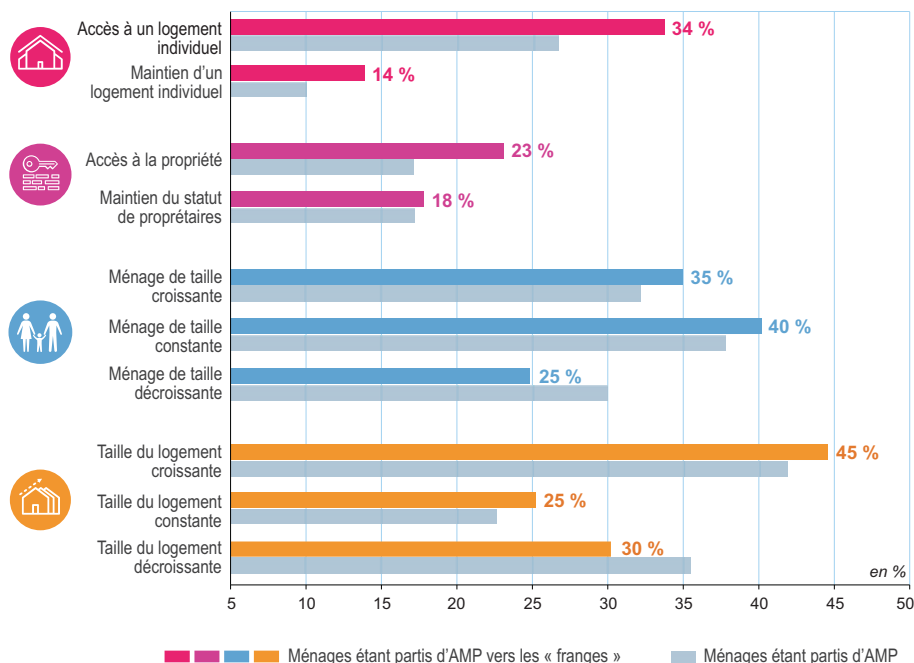
Rester en maison individuelle peut également inciter à rejoindre les franges de la métropole (14 % contre 10 % pour l'ensemble des sortants). Au total, près d'un ménage sur deux partant vers les territoires limitrophes s'installe dans une maison.

L'accession à la propriété est un autre motif qui incite les ménages à s'installer dans les territoires voisins de la métropole. Pour près du quart d'entre eux, ce mouvement se combine avec le changement de statut de locataire à propriétaire. Au total, près de quatre ménages sur dix quittant la métropole pour ses franges deviennent ou restent propriétaires.

Ces déménagements vers la proximité de la métropole s'accompagnent souvent d'une augmentation de la taille du logement et du ménage. Cela concerne aussi bien les couples (avec ou sans enfants) que les personnes seules : pour ces dernières, la mobilité résidentielle se combine fréquemment avec une mise en couple.

3 Départs vers les franges d'AMP : accéder à la propriété et vivre dans une maison

Répartition des ménages sortant d'AMP (à destination des franges ou quelque soit leur destination) en 2015 selon la situation avant et après la migration



Lecture : 23 % des ménages qui quittent AMP pour s'installer dans les franges deviennent propriétaires, alors que cette proportion n'est que de 17 % pour l'ensemble des ménages quittant AMP.

Champ : population fiscale d'un an ou plus résidant en France (hors Mayotte).

Source : Insee, RSL 2015

Ces deux motifs - accession à la propriété et installation en maison individuelle - agissent plus fortement dans le choix d'habiter à proximité pour les moins de 40 ans. Les motivations des 50-64 ans qui quittent la métropole, que ce soit vers sa proximité ou vers les autres régions du sud, sont différentes. Le plus souvent, déjà propriétaires d'une maison individuelle, ils déménagent pour acquérir une autre maison, en général moins grande.

De façon générale, un déménagement hors ou vers AMP est accompagné six fois sur dix d'un changement de la taille du ménage ; trois fois sur quatre, d'un changement de la taille du logement. Plus d'une fois sur deux, le type de logement et le statut d'occupation évoluent également.

Des mobilités qui soulignent l'enjeu sur l'offre de logements

Les nombreuses mobilités résidentielles vers les territoires limitrophes de la métropole interrogent sur l'offre de logements d'AMP. Est-elle adaptée aux besoins, à des coûts accessibles et en quantité suffisante pour retenir ses habitants et attirer de nouvelles populations ? L'analyse du profil des premiers occupants des logements neufs apporte des éléments de réponse pour les politiques du logement.

La part de logements neufs dans le parc occupé d'AMP est inférieure à la moyenne des autres métropoles régionales. Elle est deux fois plus faible que dans les trois métropoles affichant un bilan migratoire positif (Montpellier, Nantes et Bordeaux). Par ailleurs, le type de logements construits et occupés sur AMP marque un rééquilibrage du parc de logements en faveur du collectif. En effet, trois quarts des logements neufs occupés sont des appartements contre deux tiers pour l'ensemble des logements. Les logements mis sur le marché récemment et occupés sont principalement des deux ou trois pièces (65 % contre 51 % sur l'ensemble du parc occupé).

Les occupants des logements neufs vivaient déjà dans la métropole

Plus de 90 % des premiers occupants des logements neufs habitaient déjà dans la métropole auparavant. Ils sont même plus de la moitié à provenir de la même commune ou du même arrondissement de Marseille.

Seuls 8 % des occupants des logements neufs arrivent de l'extérieur d'AMP, alors qu'ils sont entre 11 % et 27 % pour les autres métropoles régionales.

Dans chacun des six territoires qui composent la métropole, le marché du neuf répond

à une demande de proximité. Néanmoins, environ 20 % des logements neufs y sont occupés par des ménages venant de l'extérieur. Ces arrivées proviennent principalement d'un des autres territoires de la métropole.

Les logements neufs construits aux franges de la métropole sont également attractifs. Ainsi, dans l'Ouest varois, territoire limitrophe au bilan migratoire très excédentaire avec AMP, près de 20 % des occupants des logements neufs viennent d'AMP.

Des logements neufs occupés plutôt par des jeunes

Les logements neufs d'AMP sont surtout occupés par des jeunes. Plus de six occupants sur dix ont moins de 35 ans, alors que cette classe d'âge ne représente que quatre habitants sur dix (figure 4). Cette surreprésentation est encore plus marquée pour les 25-34 ans : ils sont près de 28 % parmi les occupants des logements neufs, soit une proportion deux fois supérieure à leur poids dans la population résidente totale.

Les couples avec enfant(s) sont également surreprésentés dans les logements neufs. Enfin, l'accès à la propriété est plus fréquent pour les emménagements dans le neuf que dans l'ensemble du parc. Les premiers occupants y sont toutefois moins souvent propriétaires (44 % contre 51 % pour l'ensemble des habitants de la métropole).

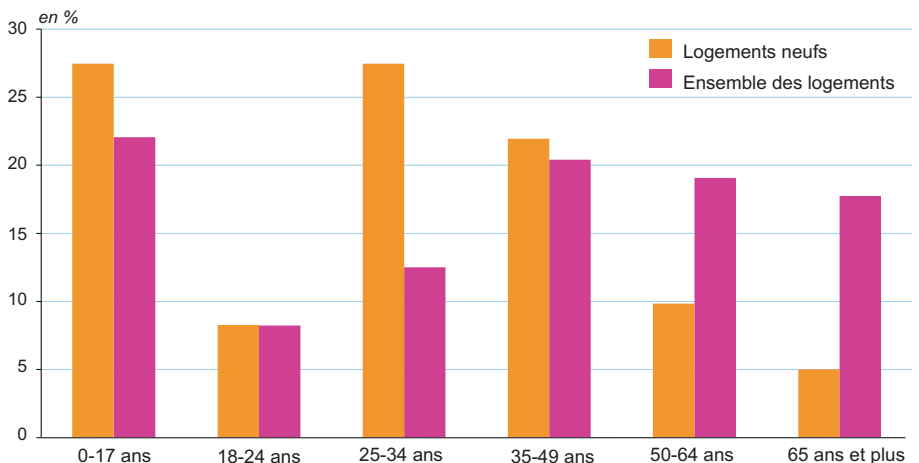
Le marché du logement neuf paraît répondre à des besoins qui sont principalement ceux des populations en début de vie active (couples sans enfant ou avec leur premier enfant). L'offre semble en revanche moins correspondre aux attentes des ménages plus âgés.

De plus petits ménages dans le neuf

Les logements neufs de la métropole Aix-Marseille Provence accueillent 2,25 personnes en moyenne, contre 2,30 pour l'ensemble des logements occupés. La taille des ménages occupant un logement neuf d'AMP est toutefois parmi les plus élevées

4 Plus de 60 % des occupants des logements neufs d'AMP ont moins de 35 ans

Structure par âge des occupants des logements neufs et de l'ensemble des logements d'AMP



Champ : population fiscale résidant dans un logement (hors communautés).

Source : Insee, RSL 2014 et 2015

Encadré 2 - La métropole Aix-Marseille Provence, créée au 1^{er} janvier 2016, et ses conseils de territoires

Dotée d'un statut spécifique, la **métropole d'Aix-Marseille Provence (AMP)** a été créée le 1^{er} janvier 2016, après les douze autres métropoles régionales (**Bordeaux Métropole, Brest Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole de Grenoble, Métropole Nantes, Montpellier Métropole, Métropole Européenne de Lille, Métropole de Nice Côte d'Azur, Métropole de Rouen, Métropole de Lyon, Rennes Métropole** et **Toulouse Métropole**) et avant celle de Nancy.

Cette étude intègre ainsi une approche comparative avec l'ensemble des douze autres métropoles régionales existantes au 1^{er} janvier 2016 (donc sans tenir compte de celle du **Grand Paris**).

Par ailleurs, comme **Grand Paris**, **Aix-Marseille Provence** a la particularité de disposer d'organes déconcentrés au conseil de la métropole. Ainsi, pour tenir compte des solidarités géographiques préexistantes, AMP possède six conseils de territoire dont les périmètres correspondent aux anciennes intercommunalités : *Pays d'Aix, Marseille Provence, Pays d'Aubagne et de l'Étoile, Pays salonais, Istres Ouest-Provence* et *Pays de Martigues*.

Aix-Marseille Provence dispose ainsi d'un vaste territoire de 3 150 km², composé de 92 communes regroupées en six conseils de territoire et peuplé d'un peu plus de 1,8 million d'habitants.

des métropoles françaises. Elle s'établit à 2,06 personnes en moyenne pour les métropoles régionales.

La taille des ménages occupant des logements neufs varie cependant fortement selon les six territoires de la métropole. Pour 1 000 constructions neuves, le *Pays salonais* loge 380 personnes de plus que *Marseille Provence*.

Les mobilités résidentielles internes, particulièrement nombreuses au sein d'AMP, reflètent également les phénomènes de décohabitation ou éventuellement de recombinaison des ménages. Ainsi, au sein de la métropole, les effets des décohabitations génèrent des besoins qui représentent plus de la moitié de logements neufs occupés. ■

Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur

17 rue Menpenti
CS 70004
13395 Marseille Cedex 10

Directeur de la publication :

Patrick Redor

Rédactrice en chef :

Claire Joutard

Crédits photos :

CRT Côte d'Azur - Robert Palomba

Dépôt légal : mai 2016

ISSN : 2274-8199 (imprimée)

ISSN : 2417-1395 (en ligne)

© Insee - Agam - Aupa 2016

Pour en savoir plus

- Site internet de l'AGAM : www.agam.org
- Site internet de l'AUPA : www.aupa.fr
- Chauvot N., « Bouches-du-Rhône - Croissance démographique et économique mais des signes de fragilité sociale », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 29, avril 2016
- Ettouati S., « Métropole Aix-Marseille Provence - Un territoire hétérogène, une unité à bâtir », *Insee Analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur* n° 23, septembre 2015

