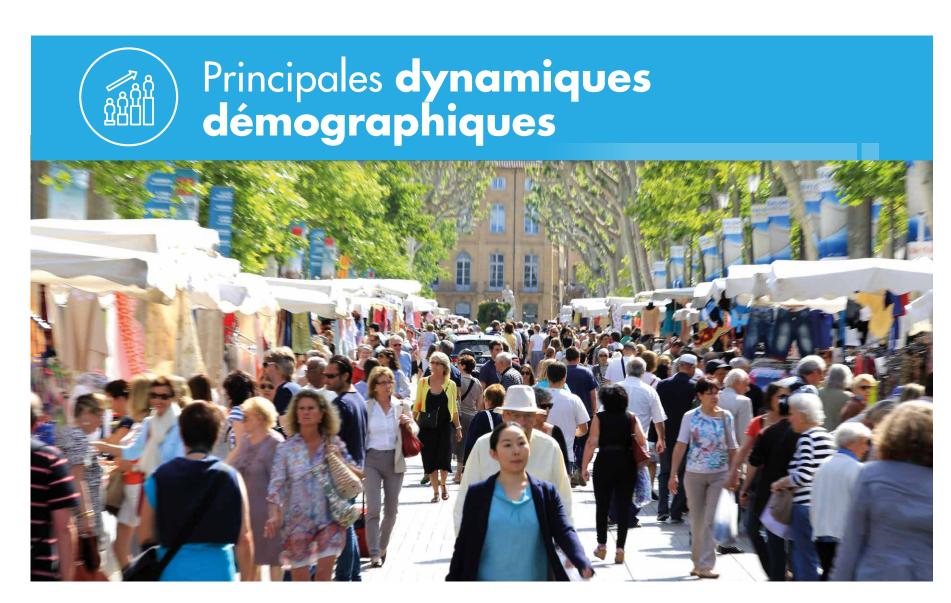


POPULATION - LOGEMENTS -ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES



Avec près de 400 000 habitants, le Pays d'Aix a un poids démographique important au sein de l'espace métropolitain et la ville d'Aix-en-Provence affirme son rôle de **ville centre** avec un tiers des habitants.

La présence d'une population en provenance d'autres métropoles nationales et internationales témoigne toujours de l'attractivité du Pays d'Aix. Après l'exceptionnel accroissement démographique des années 1970 a succédé une période de ralentissement dans les années 2000 avec un léger regain depuis 2012. Cette croissance conjuguée à l'évolution des modes de vie et d'habiter a engendré un processus de périurbanisation et d'urbanisation diffuse autour des villes et villages.

La croissance démographique se révèle globalement plus élevée pour les communes situées au Sud. Ce phénomène tend à gagner les limites du territoire (Ouest varois, vallée de la Durance). Ces mouvements, liés aux prix élevés de l'immobilier combinés à une mobilité accrue, témoignent de la difficulté croissante, notamment pour les jeunes ménages, à se loger durablement en Pays d'Aix.

Tout comme au niveau national, la population du Pays d'Aix continue de vieillir et cette propension est davantage accentuée dans les communes autour d'Aix-en-Provence, générant de nouveaux besoins en termes de services, équipements et logements. La diminution de la taille des ménages est une autre tendance sociologique généralisée impactant aussi la demande et les besoins en logements.

Pays d'Aix

25,7 % de la population a 60 ans et +

DU PAYS D'AIX

19,4 % de la population a 15-29 ans



36%

des ménages du Pays d'Aix sont composés d'une seule personne



avec des caractéristiques contrastées selon les communes. Le territoire est marqué par une forte spécialisation de l'offre résidentielle, entre des pôles urbains concentrant l'offre locative et les logements collectifs, et des communes résidentielles où domine la propriété de maisons individuelles.

La **réhabilitation** de l'important parc de **logements** anciens (antérieurs aux réglementations thermiques) constitue un enjeu pour assurer la transition énergétique et l'adaptation aux changements climatiques.

Dans l'ensemble du Pays d'Aix, la production de logements s'est intensifiée ces dernières années. Elle tend à diversifié l'offre existante en proposant des typologies de logement adaptées aux besoins de la population. Cependant, cette offre nouvelle peine à satisfaire la demande naturelle et à maintenir la population. Par ailleurs, l'offre en logement social reste encore insuffisante pour répondre à la demande locale.

Pays d'Aix sont supérieurs au marché global. L'offre en logements disponibles en Pays d'Aix est insuffisante pour couvrir la demande, d'où un marché du logement dit « tendu ». Les principales villes du Pays d'Aix n'offrent que de faibles possibilités d'accession à la propriété pour les jeunes ménages.



1/3

des résidences principales construites avant 1970



demandes de logements sociaux dont 61% des demandeurs résidant dans la commune demandée et 12 % venant du Pays d'Aix (1er janvier 2016)



Le Pays d'Aix s'est de longue date positionné sur **une** offre de grands équipements culturels, sportifs... permettant le maintien d'une attractivité et d'un rayonnement international par la médiatisation de grands évènements. La plupart des équipements culturels structurants sont regroupés à Aix-en-Provence.

Le territoire est globalement bien doté en matière d'équipements. Il propose une offre attractive et



diversifiée avec des bibliothèques, cinémas, musées, des équipements sportifs et de loisirs... Au niveau de l'enseignement, de la maternelle au lycée, le maillage sur l'ensemble du Pays d'Aix est globalement satisfaisant.

L'offre en établissements de soins médicaux, relativement importante, est concentrée principalement à Aix-en-Provence, et portée avant tout par le secteur privé. L'offre d'accueil pour les personnes âgées est quant à elle bien développée. Face au vieillissement de la population, elle demeure toutefois insuffisante pour satisfaire pleinement les besoins.

Au niveau des équipements commerciaux, le Pays d'Aix bénéficie d'un niveau d'équipement élevé permettant que 88% des achats des habitants soient réalisés sur le territoire. Ce haut niveau d'équipement est lié à la présence de trois polarités majeures (Plan de Campagne, Vitrolles et Aix-en-Provence) et à la densité de Grandes et Moyennes Surfaces autour d'autres pôles structurants (Pertuis, Venelles, Gardanne). Toutefois, cette offre commerciale périurbaine tend à fragiliser les commerces de centre-ville et à dévitaliser les noyaux villageois.

équipements sportifs,

espaces et sites de pratiques

établissements liés à l'enfance et à l'enseignement (de la crèche au lycée)

structures d'accueil pour personnes âgées dont 40 EHPAD (2016)

25% de l'offre

commerciale métropolitaine



évolutions des besoins de la population, avec des services diversifiés et un habitat moins consommateur d'espace foncier.

• Adéquation de l'offre de logements avec l'évolution des demandes en termes de typologies de logements.

• Fluidification des parcours résidentiels, notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées.

• Prise en compte du vieillissement de la population en facilitant le maintien à domicile et en adaptant les besoins d'équipements et de services.

• Poursuite de l'effort de rattrapage dans la production de logements sociaux.

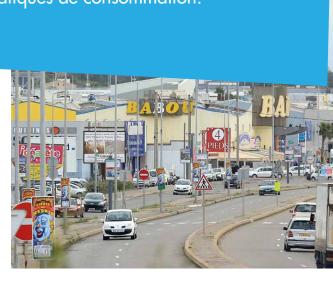


• Confortement du rayonnement de la ville centre d'Aix-en-Provence pour les grands équipements administratifs, judiciaires et universitaires.

 Maintien des offres en matière d'équipements culturels et sportifs de proximité.

• Développement d'une offre de **logements** adaptés et d'accueil pour les personnes âgées.

 Stabilisation des pôles périphériques commerciaux pour freiner la dévitalisation des centres villes mais aussi pour anticiper les évolutions des pratiques de consommation.







Sources: INSEE 2017- SNE 2016 - Observatoire de l'immobilier en Provence

sportives







www.paysdaix.fr / f paysdaix