



HAL
open science

L'attractivité résidentielle de la métropole marseillaise

Maeva Leclercq

► **To cite this version:**

Maeva Leclercq. L'attractivité résidentielle de la métropole marseillaise. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01389178

HAL Id: dumas-01389178

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01389178>

Submitted on 28 Oct 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

DE LA METROPOLE MARSEILLAISE



Figure 1 : Les calanques de Marseille / Source : iha.fr

MAEVA LECLERCQ

Mémoire de Master II
Urbanisme et Projet Urbain

Institut d'Urbanisme de
Grenoble

Juin 2016

Notice analytique

NOM ET PRENOM DE L'AUTEUR:	LECLERCQ Maeva
TITRE DU PROJET DE FIN D'ETUDES :	L'attractivité résidentielle de la métropole marseillaise
DATE DE SOUTENANCE :	7 juillet 2016
ORGANISME D'AFFILIATION :	Institut d'Urbanisme de Grenoble - Université Grenoble-Alpes
ORGANISME DANS LEQUEL L'ALTERNANCE A ETE EFFECTUEE :	Constructa, Marseille
DIRECTEUR DU PROJET DE FIN D'ETUDES :	DISSART Jean-Christophe
COLLATION :	NOMBRE DE PAGES : 65 NOMBRE D'ANNEXES : 7 NOMBRE DE REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES : 22

MOTS-CLES ANALYTIQUES :	attractivité, attractivité résidentielle, métropole, migration résidentielle, mesure de l'attractivité
MOTS-CLE GEOGRAPHIQUE :	Métropole Aix-Marseille Provence

RESUME (EN FRANÇAIS)

L'attractivité résidentielle est source de convoitise des grandes métropoles pour rester compétitives. Au sein de la métropole, la mesure de l'attractivité résidentielle permet d'identifier les territoires attractifs, les moins attractifs et les territoires au potentiel d'attractivité. Cet outil peut fournir une connaissance fine du territoire et offrir un angle d'approche aux pouvoirs publics.

RESUME (EN ANGLAIS)

The residential appeal is an object of desire for metropolis to stay dynamic and competitive. In the metropolitan area, the attractiveness' measure is a way to identify the attractive territories, the less attractive ones and the territories of strong potential to attract. This tool can lead the public authorities by providing angles of approach for the actions.

Avant-propos

Le sujet de l'attractivité résidentielle me semble être un enjeu majeur, source de convoitise des grandes métropoles pour rester compétitives. La mesure de l'attractivité peut être utilisée comme un outil de demain, permettant d'orienter et de préciser l'angle d'approche des politiques publiques. De nombreux classements relatant les « villes les plus attractives » sont relayés par la presse, à la méthodologie et aux résultats pourtant divergents. C'est pourquoi le choix d'une méthode de mesure adaptée au territoire et aux spécificités locales me semble important pour obtenir des résultats exploitables.

Dans le cadre de l'année de Master 2 « Urbanisme et Projet Urbain » de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, ce mémoire a été réalisé durant l'année de formation en alternance au sein de la structure Constructa à Marseille, service Etudes. Je tiens à remercier Raymond Aboki et Jean-Christophe Dissart pour m'avoir orienté dans mes recherches et pour avoir contribué à la réussite de cette année de master en alternance.

Sommaire

INTRODUCTION	p.5
PARTIE 1 – LES CONCEPTS DE L’ATTRACTIVITE, L’ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE, LA METROPOLE	p.9
1) Le concept de métropole	p.9
2) Le concept d’attractivité	p.14
3) Le concept d’attractivité résidentielle	p.18
PARTIE 2 – COMMENT MESURER L’ATTRACTIVITE D’UN TERRITOIRE ? SYNTHESE DES METHODES DE MESURE EXISTANTES	p.22
1) Indice composite : Hiérarchisation et pondération de variables	p.22
2) Indice simple : Mesure à l’aide d’une variable	p.24
3) Mesure de l’attractivité par le volet économique : différentes approches ...	p.27
4) Mesure par tableau de bord	p.28
5) Mesure par questionnaire	p.29
PARTIE 3 – MESURER L’ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE AU SEIN DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE : QUELS SONT LES TERRITOIRES LES PLUS ATTRACTIFS ?	p.31
1) Analyse par les aspects sociaux	p.35
2) Analyse par les aspects physiques	p.40
3) Potentiel d’attractivité des territoires de la métropole Aix-Marseille Provence	p.45
CONCLUSION	p.51
BIBLIOGRAPHIE	p.54
SITOGRAPHIE	p.56
ANNEXES	p.57

INTRODUCTION

Fondée par la cité grecque de Phocée, au Nord du Vieux-Port, à l'emplacement actuel du Panier, Marseille s'est développée en lien avec le commerce maritime. La ville s'est étendue au fil des siècles jusqu'à figurer parmi les trois villes françaises les plus importantes. Composée de 16 arrondissements, premier port de France, au cœur d'une métropole de plus de 1 841 000 habitants¹ s'étendant sur un territoire de 3 173 km², Marseille ne cesse de se développer et se renouveler. La ville fait aujourd'hui l'objet de nombreuses opérations d'aménagement parmi lesquelles se trouve Euroméditerranée, Opération d'Intérêt National amorcée en 1995.

Plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud, **une métamorphose du visage de la façade maritime s'opère** depuis deux décennies. Occupant un périmètre de 480 ha², l'OIN se niche entre la gare Marseille Saint-Charles à l'Est, le centre-ville et le Vieux Port au Sud, le port maritime à l'Ouest et les quartiers Nord. Suite au déclin de

Figure 2 : Le Vieux-Port de Marseille /
Source : chefdentreprise.com



Figure 3 : Les 16 arrondissements de la ville / Source : Maeva Leclercq

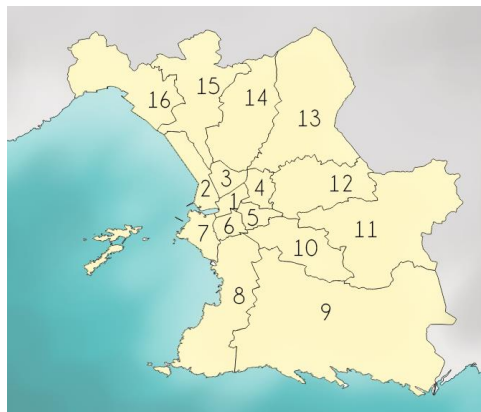
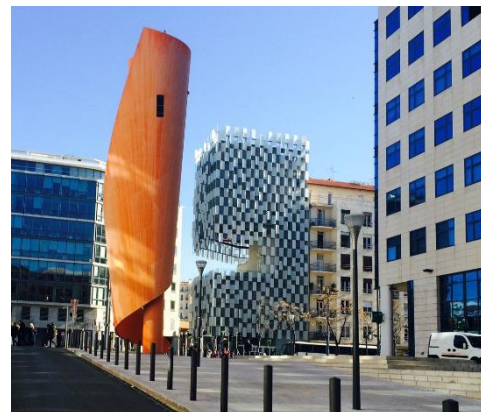


Figure 4 : Quartier de la Joliette, au cœur de l'OIN Euroméditerranée /
Source : chefdentreprise.com



¹ Chiffres INSEE, cumul des données de la communauté urbaine de Marseille et des 5 communautés d'agglomération formant depuis le 1er janvier 2016 la métropole Aix-Marseille-Provence. Recensement de 1 841 459 habitants en 2012 sur un total de 92 communes.

² Périmètre initial de 310 ha (Euroméditerranée 1) étendu de 170 ha (Euroméditerranée 2) vers le nord en 2007. Source : www.euromediterraneeacte2.fr

l'activité industrielle liée au port maritime dans la deuxième moitié du 21^{ème} siècle, les quartiers concernés ont perdu de leur dynamisme et se sont peu à peu dégradés. Ces quartiers, aux atouts pourtant incontestables, ont progressivement été délaissés par les habitants. L'un des enjeux phare du projet de rénovation urbaine est d'assurer la mutation de ce secteur vers un quartier attractif aux usages et fonctions diversifiés.

Plus précisément, le projet affiche de multiples objectifs : favoriser l'attractivité du centre-ville en développant l'offre de logement, donner un nouvel élan au tourisme (à travers l'évènementiel et le tourisme d'affaire) et renforcer l'offre existante en équipements (réalisation du Mucem, du Théâtre Joliette, du Silo...). Ces grands principes s'inscrivent dans une démarche de développement durable, prônant un équilibre entre équité sociale, croissance économique et respect de l'environnement.

Idéalement situé au cœur de la métropole, à proximité des équipements et des réseaux de transport, Euroméditerranée se définit comme un **accélérateur de l'attractivité et du rayonnement de la métropole marseillaise**.

Reconstruire la ville sur la ville, préserver les espaces naturels et lutter contre l'étalement urbain, telle est la stratégie durable retenue par la ville de Marseille pour se positionner comme grande métropole du bassin méditerranéen.

Figure 5 : Le Mucem, inauguré en 2013 /
Source : lumieresdelaville.net



Figure 6 : Théâtre de la Joliette / Source : gettyimages.fr



Figure 7 : Le silo, bâtiment industriel reconverti en salle de spectacles /
Source : carta-associes.com



Composante clé participant au rayonnement de la métropole, l'attractivité semble être au cœur des préoccupations de la ville et des politiques publiques. Ce sujet sera développé et abordé par le volet résidentiel ; *l'attractivité résidentielle de la métropole marseillaise*. Il portera sur la Métropole Aix-Marseille-Provence, en place depuis le 1^{er} janvier 2016.

L'attractivité peut être perçue comme des flux qu'un territoire est en mesure de capter et de maintenir. Elle peut se décomposer en plusieurs typologies comme l'attractivité touristique ou l'attractivité résidentielle pour n'en citer que deux, avec des caractéristiques et une cible propres à chacune. L'attractivité s'applique sur un territoire, on peut se demander si le territoire possède déjà une certaine attractivité et si l'attractivité serait plutôt un potentiel que le territoire développe. De nombreux ressorts peuvent être employés pour développer l'attractivité d'un territoire, notamment un travail autour de l'image de la ville à travers le marketing territorial. La question de la cible de l'attractivité est essentielle : est-ce que le territoire est attractif par rapport aux autres territoires et pour qui un territoire cherche-t-il à être attractif, quelle est la population cible de l'attractivité résidentielle?

Quant à la mesure de cette attractivité, de nombreux travaux ont été réalisés. Certains travaux s'appuient sur une mesure à un instant t, une photographie du territoire, alors que d'autres privilégient une vision prospective de l'attractivité. Dans le deuxième cas, on peut se demander de quelle manière mesurer les évolutions possibles de l'attractivité et à quelles données se fier. Parmi les études réalisées, chacune présente ses atouts, ses faiblesses et ses limites. Quelles sont les composantes de l'attractivité les plus pertinentes à utiliser dans la mesure ? Comment les pondérer sans être arbitraire ? Certaines variables peuvent être regroupées au sein de grandes familles appelées composantes (par exemple la variable Mer se trouve dans la composante Géographie, elle peut être utilisée pour apprécier ou non la proximité du littoral). L'indice ou indicateur est la synthèse des données. Il ne représente pas seulement une agrégation de données mais une donnée finale à laquelle on donne un sens. Les indicateurs aident et guident lors de la réalisation de plans d'actions par les pouvoirs publics.

L'échelle de mesure utilisée varie selon le territoire d'étude. On peut se demander s'il existe une échelle plus appropriée qu'une autre, pour s'adapter aux spécificités locales des territoires lors de la mesure et comparer différents types d'espaces (urbain/rural).

L'attractivité peut comporter des composantes subjectives, la mesure devrait alors tenir compte de ces composantes. Mais comment mesurer des composantes subjectives non quantifiables ? La mesure de l'attractivité est un enjeu important, elle permet d'obtenir une meilleure connaissance du territoire et devient un outil d'aide à la décision.

Le mémoire sera structuré selon trois axes. Un premier portera sur les concepts qui entourent le sujet ; les concepts de la métropole, de l'attractivité et de l'attractivité résidentielle. Une deuxième partie traitera des travaux déjà réalisés sur la méthodologie de mesure de l'attractivité. Une troisième partie sera une application des deux précédentes au cas de la métropole marseillaise, à savoir mesurer l'attractivité résidentielle de la métropole Aix-Marseille-Provence afin d'identifier les territoires les plus attractifs, les moins attractifs, les territoires potentiellement attractifs et les facteurs de ces évolutions. Concernant les territoires les moins attractifs, elle permettrait également de mieux comprendre la situation dans le but de dégager des pistes d'actions.

PARTIE 1 – Les concepts de métropole, d’attractivité et d’attractivité résidentielle

Pour mieux comprendre l’attractivité résidentielle au sein de la métropole marseillaise, il est primordial de définir dans un premier temps les termes à travers les concepts. La Métropole, l’Attractivité et l’Attractivité Résidentielle sont trois concepts entourant le sujet. Le croisement d’informations entre différents articles et ouvrages a été réalisé afin d’en faire ressortir les principales caractéristiques.

1 - LE CONCEPT DE LA METROPOLE

Le concept de métropole n’a été développé qu’à partir de la fin des années 70, suite à l’explosion urbaine et l’extension du tissu urbain. La métropole peut se définir comme un ensemble économique et social d’envergure, un pôle urbain majeur aux **infrastructures développées** réunissant de grands **équipements** de multiples **fonctions** dont la fonction de commandement. Elle génère le développement du territoire et accélère les échanges. La métropole d’Aix-Marseille-Provence (1,8 million d’habitants) a de multiples objectifs : accélérer son développement économique, améliorer l’offre de transport, en parallèle développer une politique de logement adaptée. Elle s’étend sur un vaste territoire de 3 173 km² faisant d’elle la plus vaste métropole de France.

Figure 8 : Infrastructures et équipements, Marseille / Source : om.net



Figures 9 : Fonction de commandement : siège social du groupe CMA CGM / Source : <http://architecture.mapolismagazin.com>



Les typologies de métropole : métropole monocentrique et métropole polycentrique

Au sein de ce territoire, des fragmentations peuvent apparaître et plusieurs pôles peuvent ressortir, avec des **relations entre pôles³ (commandement) et arrière-pays (dépendance)**. La métropole polycentrique, composée de plusieurs pôles, offre généralement une forte accessibilité à l'emploi dans la mesure où l'interconnexion du territoire est forte (territoire composé d'un réseau de transport développé, sans contrainte de relief...). A contrario, la métropole peut être monocentrique avec un pôle central concentrant la majeure partie des emplois, aux axes de transports dessinés selon des radiales centre-périphérie, à l'habitat diffus.

La métropole polycentrique se compose de plusieurs centres, de tailles similaires, fonctionnant en réseau. Néanmoins, certains pôles peuvent prendre plus d'importance que d'autres, la métropole se retrouve alors à mi-chemin entre métropole monocentrique et métropole polycentrique. L'aire urbaine parisienne comprend un pôle principal : Paris (intra-muros) qui concentre la majorité des emplois (un tiers des emplois sont présents sur 1% de surface métropolitaine⁴). En dehors de Paris, plus de 10 communes de l'aire métropolitaine regroupent également de nombreux emplois, plus de 50 000 emplois chacune. Paris s'apparenterait donc plus à un fonctionnement spécifique de métropole polycentrique. Basés sur les travaux de Van Der laan (1998), Schwanen, Dieleman, Dijst (2002) ont réalisés une typologie des métropoles polycentriques et de leur fonctionnement à partir d'une analyse des mouvements domicile-travail. Ils ont alors dégagé 4 modèles de fonctionnement de la métropole polycentrique : mouvements domicile-travail de la périphérie vers le centre (le type centralisé), mouvements simultanés du centre et des espaces périphériques vers la périphérie concentrant des emplois (type décentralisé), mouvements entre différentes parties du centre et de périphérie à périphérie (type cross-commuting, témoignant d'une autonomie du centre d'un côté et de la périphérie de l'autre), mouvements du centre vers la périphérie sans mouvements entre les différents pôles (type exchange-commuting, témoignant de la complémentarité entre le centre et les pôles).

³ Un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois selon l'INSEE

⁴ SAINT-JULIEN, LE GOIX (2007). Page 12. Informations complémentaires dans la bibliographie.

Le rayonnement de la métropole grâce à son poids économique et sa fonction de commandement

Une métropole n'est pas seulement une grande ville, elle se caractérise par la centralisation de fonctions de commandement et a un poids dans l'économie. Elle est un centre de décision **participant à l'économie mondiale**. Le rayonnement de la métropole est important et peut s'étendre sur un territoire de 25 000 à 50 000 km² en Europe⁵. La métropole concentre les activités économiques, les réseaux de transport, les ressources universitaires, de recherche et d'innovation. Son territoire est vaste, et peut s'apparenter à une aire métropolitaine.

Les métropoles assurent la promotion du territoire, en France et à l'étranger. Le terme « métropole » est parfois rattaché à « mondiale » pour former une métropole mondiale. Le terme métropole régionale apparaît également. Cette nuance apporte une clarification sur la nature de la métropole et permet d'en savoir un peu plus sur son influence et son rayonnement. La métropole et l'aire métropolitaine restent des sujets difficiles à définir sur lesquels il existe de multiples définitions.

La métropole lieu de croissance et d'innovation, vision juridique à travers les 15 communes françaises

La définition d'une métropole donnée par le gouvernement est la suivante : « outil de gouvernance des grandes aires urbaines de plus de 500 000 habitants » et « villes dynamiques, **ouvertes sur le monde**, terres d'accueil de populations diverses, **sièges** de grands centres universitaires ou de recherche, d'équipements structurants et de pôles culturels, sont des terres d'**innovation** et de changement»⁶. La définition concerne les métropoles et l'aire métropolitaine, mais tend plus à justifier le statut de métropole (au sens juridique), mis en place pour les grandes métropoles, lieu de croissance et d'attractivité. Actuellement (après le dernier décret du 22 avril 2016), 15 villes sont concernées par le statut de métropole en France : Nice (première ville à avoir adopté le statut en 2012), Lyon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Montpellier, Nancy, Nantes, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Grand Paris et Aix-Marseille-Provence.

⁵ WACKERMANN, (2000). Page 65. Informations complémentaires dans la bibliographie.

⁶ <http://www.gouvernement.fr/action/les-metropoles>. Consulté le 7 juin 2016.

Au sens juridique, une métropole est un EPCI regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave, s'associant au sein d'un « espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de leur territoire afin d'en améliorer la **compétitivité** et la **cohésion** » (article L5217-1 du Code Général des Collectivités Territoriales).

A travers ces deux définitions, les thèmes de l'Education, la Recherche, les Equipements, la Culture, ressortent comme autant de composantes indispensables pour rendre le territoire attractif et compétitif (en termes d'innovation notamment).

De ville à métropole : le processus de métropolisation

Parmi les 15 métropoles françaises, Nantes est la dernière en date à avoir obtenu le statut de Métropole, qui sera effectif au 1^{er} juillet 2016. Il est intéressant de voir le processus qui a fait de Nantes une métropole, le passage de la ville à la métropole. La métropolisation, processus de formation de la métropole, se caractérise par « la concentration des emplois qui s'accompagne d'une diffusion des cœurs urbains vers les espaces périphériques, l'intensification des relations entre les espaces les plus densément peuplés (« îlots »), une attractivité et une connectivité accrues »⁷. Ascher définit la métropolisation comme le phénomène de « concentration de valeur à l'intérieur et autour des villes les plus importantes »⁸. Ce phénomène peut être à l'origine d'un étalement urbain, possible grâce à la réduction du facteur distance-temps dû à un réseau de transport toujours plus performant. Il peut également engendrer une spécialisation de certains territoires engendrant une ségrégation résidentielle et affaiblissant la cohésion territoriale. La métropolisation « fondée sur les principes d'accumulation et d'interconnexion, rend les territoires de plus en plus interdépendants »⁹. Cette définition donnée par Fusco et Scarella met en lumière deux composantes d'une métropole : la **concentration des fonctions et activités**, l'importance des **réseaux de transport**. La métropolisation conduit à un renforcement des réseaux de transport existants et leur hiérarchisation ainsi qu'au renforcement des pôles urbains. Hérités des logiques spatiales du passé (réseaux de transport existants, réseaux de villes...), les systèmes urbains

⁷ Sandra BOUVET, Jean-Michel DEMARD (2012). Informations complémentaires dans la bibliographie.

⁸ ASCHER, François (1997). Informations complémentaires dans la bibliographie.

⁹ FUSCO, SCARELLA (2011). Informations complémentaires dans la bibliographie.

deviennent de plus en plus complexes. Durant le processus de métropolisation, de nouveaux pôles urbains peuvent apparaître concentrant une part importante d'emplois.

La métropole attire pour les emplois qu'elle offre, nombreux et variés. La « classe créative »¹⁰ occupe une place importante, devenant la nouvelle population à capter aux yeux des métropoles. Elles se font concurrence pour attirer les cadres des fonctions métropolitaines de la classe créative. Les cadres des fonctions métropolitaines occupent des emplois dans les cinq fonctions¹¹ suivantes : la conception-recherche (ex : ingénieurs développement en informatique), les prestations intellectuelles (ex : avocats), la gestion (ex : professions de la banque), le commerce inter-entreprises (ex : cadres technico-commerciaux), la culture-loisirs (ex : journalistes, artistes). Composée de ces cinq fonctions, la **classe créative** joue un rôle dans **l'innovation, l'attractivité et le rayonnement des territoires**. Elle apporte une véritable plus-value, à l'origine d'une compétitivité des territoires. La plus-value ne se limite pas uniquement aux emplois de cadres des fonctions métropolitaines, mais ils sont de bons indicateurs de la métropolisation et participent aux dynamiques de création et d'innovation des territoires.

Decoupigny (2009)¹² a montré que le processus de métropolisation était grandement lié aux mobilités (quotidiennes, hebdomadaires et résidentielles), à travers une analyse des mobilités potentielles.

La métropole est donc un véritable pôle de vie, participant à l'économie mondiale à travers ses fonctions de commandement, à la tête d'un vaste territoire avec lequel elle entretient des relations. Lieu d'innovation, elle impulse le reste du territoire et entre en compétitions avec d'autres territoires. Pour rester compétitive face à la concurrence, la métropole veut se rendre attractive, en particulier auprès de la Classe créative lui apportant une plus-value.

¹⁰ Concept développé par Richard FLORIDA dans l'ouvrage *The Rise of the Creative Class*, publié en 2002 aux éditions Basic Books (New-York, Etats-Unis).

¹¹ BOUVET, DEMARD (2012). Informations complémentaires dans la bibliographie.

¹² DECOUPIGNY, FUSCO (2009). Informations complémentaires dans la bibliographie.

2 - LE CONCEPT DE L'ATTRACTIVITE

L'attractivité semble être au cœur des préoccupations des métropoles, permettant d'attirer de nouvelles populations et de rester compétitives. L'attractivité peut se scinder en plusieurs thématiques : l'attractivité résidentielle, l'attractivité touristique, l'attractivité économique...formant l'attractivité d'un territoire. Chacune de ses composantes s'adresse à un public différent (personnes/habitants, touristes, entreprise). La population cible de l'attractivité résidentielle serait les ménages alors que celle de l'attractivité s'élargit aux investisseurs. L'attractivité peut être vue comme la capacité d'un territoire à attirer et ancrer des populations ou des entreprises.

Elle peut être apparentée à des notions telles que la compétitivité, le marketing territorial, l'image et de réputation de la ville. Certains bâtiments et équipements sont alors utilisés comme des symboles, pour représenter un pouvoir ou une réussite. Manhattan et l'Empire State Building, symbole de dynamisme, de réussite et de la puissance financière américaine. Ces symboles engendrent également de nombreux flux touristiques, participant à l'attractivité de la ville. Attractivité et compétitivité restent deux notions étroitement liées pour les politiques publiques. L'attractivité peut être utilisée comme un indicateur dans l'optique de prévoir les flux de capitaux et de personnes à différentes échelles (villes, régions, pays).

Attractivité et compétitivité : deux notions liées

L'attractivité participe à la compétitivité au sens où le territoire a plus de chance d'être compétitif s'il a une forte capacité à attirer les ressources économiques nécessaires aux facteurs de production. Inversement, l'attractivité est dépendante de la compétitivité car les ressources vont avant tout vers les territoires offrant les opportunités de gains les plus avantageuses. Un territoire qui n'est plus compétitif risque de perdre des entreprises.

La compétitivité renvoie à l'efficacité économique d'un territoire et « à sa capacité à valoriser ses avantages comparatifs sur des marchés »¹³. La compétitivité renvoie plus à la production (travail et capital) que l'attractivité qui est une notion plus large. Néanmoins, la compétitivité ne se réduit pas simplement aux facteurs de production mais englobe également la capacité des territoires à créer des richesses et à attirer des ressources et des personnes nécessaires au développement de l'activité économique. Des

¹³ CUSIN, DAMON (2010). Informations complémentaires dans la bibliographie.

pôles de compétitivité voient alors le jour sur le territoire. Les clusters, par exemple la Silicon Valley, en sont un bon exemple, pouvant conduire à une attractivité économique.

Attraction et attrait des populations : les natures objective et subjective de l'attractivité

L'attractivité se voit à travers deux dimensions, d'un côté la **nature objective de l'attractivité (attraction)** et de l'autre la **nature subjective de l'attractivité (attrait)**. L'attraction est la capacité à capter des flux et à les ancrer de manière durable dans un lieu alors que l'attrait est à la capacité à rendre désirable un lieu.

Pour François Cusin et Julien Damon, l'attractivité renvoie à la fois à « l'attrait et l'attraction pour des populations, des professions, des implantations »¹⁴.

La première dimension - la nature objective - renvoie à des ressources facilement quantifiables : la population, les revenus, les capitaux, la main d'œuvre, les entreprises, les emplois, les biens, les services... Les flux entrants, selon leurs intensités et diversités, peuvent être des indicateurs de la force d'attraction, un moyen de la mesurer. Cette force d'attraction peut entraîner des mouvements au sein d'un espace ou être au contraire un facteur d'ancrage.

La seconde dimension de l'attractivité - la nature subjective - renvoie à l'attrait exercé par un lieu, un bien ou encore une personne. L'attrait renvoie à une influence ou un désir pouvant déboucher sur des actions. Le désir et l'attrait peuvent renvoyer à l'imaginaire, au service du développement et du rayonnement de la ville. Cet aspect est parfois utilisé dans le marketing territorial. Pour mieux comprendre, la Laponie finlandaise et son village du Père Noël en est un bon exemple. Ce village est le résultat d'une stratégie marketing assurant la promotion du territoire, et qui engendre aujourd'hui des flux touristiques d'envergure, 10 000 visiteurs¹⁵ chaque année dans ces sites proches du cercle polaire. Cette stratégie marketing et le façonnement d'une image territoriale ont également drainé des flux économiques : l'installation d'une demi-douzaine d'entreprises en lien avec cette image (production de médias électroniques et services informatiques autour du Père Noël).

¹⁴ CUSIN, DAMON (2010). Informations complémentaires dans la bibliographie.

¹⁵ MEYRONIN (2009). Page 37 à 39. Informations complémentaires dans la bibliographie.

Les deux natures de l'attractivité (objective-attraction et subjective-attraire) renvoient à l'idée d'attraction effective et potentielle. La nature objective de l'attractivité (l'attraction) se constate à travers des flux quantifiables (le nombre de personnes qui sont venus s'installer dans une ville sur une certaine période par exemple). La nature subjective de l'attractivité renvoie à l'attrait d'un territoire et aux potentiels flux qu'il peut engendrer, qui ne sont pas encore effectifs. Pour reprendre l'exemple de Cusin et Damon¹⁶, l'attractivité potentielle peut se mesurer par les demandes de mutation professionnelle ou de fortes demandes en logements provoquant un effet file d'attente.

Attractivité résidentielle et qualité de vie

La qualité de vie participe à l'attractivité résidentielle d'un territoire. Il sera d'autant plus facile de promouvoir un territoire à la qualité de vie réputée. Tout comme l'attractivité, la qualité de vie présente des facteurs exogènes (objectifs) et subjectifs (endogènes), complémentaires. Pour Cutter (1985), la qualité de vie intègre 3 dimensions : l'aspect social, l'environnement physique et la perception. L'**aspect social** renvoie plus particulièrement à des critères tels que le taux de crime, l'offre en logement (quantité, qualité, ancienneté), le nombre d'entrants sur un territoire. L'**environnement physique** a également une importance, il comprend par exemple le climat, la pollution et les loisirs. La dernière dimension, la **perception**, renvoie à l'aspect subjectif, à l'image qu'ont les individus d'un territoire.

Diener et Suh (1997) ont une approche similaire, se traduisant par 3 indicateurs : un indicateur social, un indicateur économique et un indicateur de bien-être. Néanmoins, ces indicateurs ne suffisent pas à mesurer la qualité de vie, influencée par les préférences (la satisfaction de choisir), l'expérience de chacun, des éléments extérieurs (la religion par exemple).

L'attractivité est la capacité à drainer et capter des flux au sein d'un territoire. Elle peut être utilisée comme un moyen d'anticiper le devenir d'un territoire (essor, déclin), d'en

¹⁶ CUSIN, DAMON (2010). Informations complémentaires dans la bibliographie.

identifier les raisons et d'offrir aux pouvoirs publics un angle d'approche pour une intervention. Elle reste étroitement liée à la notion de compétitivité, enjeu phare des métropoles. Mais l'attractivité ne se limite pas aux fonctions économiques de la ville, elle ne s'adresse pas uniquement aux entreprises mais également aux personnes. Elle représente une attraction effective, avec des flux constatés, ou un attrait pour le territoire, avec des flux potentiels.

3 - LE CONCEPT D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

L'attractivité résidentielle est une composante de l'attractivité, liée à l'attractivité productive et l'attractivité touristique. Elle s'intéresse au choix du lieu de vie. Un territoire est attractif dans la mesure où il maintient ses habitants et en attire d'autres. Elle dépend des choix effectués par les individus selon une multitude de critères : où et comment se loger à travers une large gamme de logements, rester en bonne santé grâce à un environnement non pollué et un système sanitaire développé (hôpitaux présents sur le territoire), un sentiment de sécurité ressenti par les habitants (taux de criminalité), un cadre de vie agréable selon le climat, les aspects urbain, architectural et naturel du territoire. Un territoire qui offre à ses habitants une certaine liberté, une plus grande liberté que les autres territoires, est attractif. L'attractivité résidentielle peut être étroitement liée à l'attractivité productive, en particulier pour les actifs pour qui l'accès au marché de l'emploi reste un critère important.

Lieu de production et lieu de consommation

La concurrence entre les territoires s'opère à la fois auprès des entreprises et des personnes, afin de créer et de capter des richesses. Précédemment, on a vu qu'attractivité et compétitivité étaient étroitement liées. En revanche, compétitivité et attractivité résidentielle ne le sont plus forcément. Les lieux de production et de consommation divergent. Les mobilités domicile-travail, d'une distance moyenne de 26 kilomètres en 2004¹⁷, permettent de rendre compte des lieux d'emplois et des lieux résidentiels. Cette distinction entre lieu de travail et lieu de vie génère une importante circulation de flux.

Pour Laurent Davezies¹⁸, les territoires créateurs de richesses ne sont pas forcément ceux où elle est dépensée. Même si l'attractivité résidentielle n'est pas forcément liée aux activités de production, elle dépend des équipements publics et des commerces et services du quotidien. Magali Talandier a réalisé une étude¹⁹ sur la corrélation entre équipements publics et attractivité résidentielle. Son étude ne porte pas sur la métropole, mais sur un territoire plus rural : des bourgs et des communes isolées. Son étude a permis

¹⁷ BACCAÏNI, SEMECURBE, THOMAS (2007). Informations complémentaires dans la bibliographie.

¹⁸ DAVEZIES, TALANDIER (2014). Informations complémentaires dans la bibliographie.

¹⁹ TALANDIER, JOUSSEAUME (2013). Informations complémentaires dans la bibliographie.

de montrer que l'essor de l'offre de commerces et services influe sur l'attractivité résidentielle des territoires. Les centralités du quotidien participent à l'attractivité résidentielle. La sensibilité des individus à l'offre des centralités du quotidien est plus prononcée chez ceux habitant à plus de 100 kilomètres d'un pôle urbain que chez ceux habitant à moins de 100 kilomètres d'un pôle urbain. Cette dernière catégorie regroupe les mobilités de type étalement urbain, dues à des raisons économiques. Le foncier est moins élevé, ajouté au coût de l'éloignement urbain, la situation reste plus avantageuse et permet de profiter d'un cadre de vie différent. Ces deux types de migrations, à plus de 100 kilomètres et à moins de 100 kilomètres d'un pôle urbain, renvoient à deux modèles courants de migration dont les facteurs déterminants sont : le climat, l'environnement physique, l'environnement social, les services publics (Graves, 1979) pour le premier type de migration, et la demande de travail, les rémunérations, la quantité de main-d'œuvre absorbable (Greenwood, 1969) pour le second type de migration.

L'attractivité résidentielle dépend des lieux de production pour une certaine partie des migrations, mais une seconde partie des migrations accorde plus d'importance au cadre de vie et de services de proximité.

La liberté de choisir renforce l'attractivité résidentielle

L'attractivité résidentielle est également liée aux possibilités qu'elle offre, la capacité de choisir est un aspect important. Selon Amartya Sen²⁰, l'attractivité renvoie avant tout à la capacité d'être et la capacité d'agir qu'elle offre. La capacité d'être renvoie à « la liberté de se nourrir, de se vêtir, de se loger, d'être en mesure d'échapper aux maladies évitables » alors que la capacité d'agir renvoie à « la liberté de se déplacer, d'accéder à l'éducation, d'accéder au marché du travail, de bénéficier de loisirs ou de participer à la vie sociale et politique ». En bref, la capacité d'être renvoie à la capacité de pouvoir **se loger** facilement au sein d'un **cadre de vie agréable**, assurant **sécurité et santé**. La capacité d'agir renvoie à la capacité **de se déplacer** et d'accéder au **marché du travail**, à **l'éducation** ainsi qu'aux **loisirs**. Différentes possibilités s'offrent ainsi à l'individu, qui est en mesure de choisir.

Pouvoir se déplacer nécessite un réseau de transport efficace. L'accès à l'éducation se fait par un système scolaire développé et un système universitaire aux nombreuses filières.

²⁰ SEN (2000). Informations complémentaires dans la bibliographie.

L'accès au marché du travail dépend du nombre et de la qualité des emplois ainsi que la concurrence de demandeurs d'emplois. L'accès aux loisirs dépend de l'offre culturelle et sportive présente sur le territoire.

Lieu de production et lieu de vie : la sphère résidentielle participe au développement local

L'attractivité renvoie à de multiples dimensions : urbaines, sociales, culturelles, politiques, économiques. Le territoire peut être vu comme le support d'une activité de production, offrant une qualité de vie. Il n'est pas seulement un lieu de production mais également un lieu de vie. La sphère résidentielle occupe une place importante dans la notion d'attractivité. L'attractivité résidentielle participe au développement local d'un territoire. Des individus venant s'installer sur un territoire, sans forcément y travailler, contribuent par leur consommation au développement du territoire. En allant plus loin, ils peuvent même favoriser la création d'emploi, dans le domaine des services principalement. Entre 2007 et 2012, 51 000 retraités se sont installés en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. En considérant une pension de retraite de l'ordre de 15 000 euros, les 51 000 retraités représentent un apport de 761 millions d'euros, soit l'équivalent de 40 000 emplois²¹.

Il s'agit d'un territoire à l'économie résidentielle, seulement dans la mesure où elle est liée aux installations résidentielles et où les activités de production sont très faibles sur le territoire en question. L'économie résidentielle ne peut néanmoins exister sans économie productive, elles sont interdépendantes et ne sont pas en concurrence. L'économie résidentielle comprend des revenus qui ne sont pas liés aux activités productives, comme les revenus dus aux déplacements domicile-travail, les retraites, les dépenses liées au tourisme. Elle intègre à la fois des revenus de l'extérieur (dépenses liées au tourisme) et des revenus de l'intérieur.

La mobilité résidentielle s'est accrue depuis les années 1950. En 2006, 4 millions d'habitants ont déménagé d'un département à un autre²². Le but des actifs migrants aujourd'hui est la recherche d'un meilleur cadre de vie. Les ménages sont de plus en plus mobiles, la qualité de vie d'un territoire est donc un critère important jouant dans le choix résidentiel. Certains facteurs peuvent influencer le choix des éventuels arrivants comme

²¹ DAVEZIES, TALANDIER. Page 19. Informations complémentaires dans la bibliographie.

²² DAVEZIES, TALANDIER. Page 18. Informations complémentaires dans la bibliographie.

la situation géographique et le climat, le cadre de vie et la qualité urbaine, la sécurité, l'offre en éducation.

L'objectif visé par les métropoles n'est pas seulement l'accroissement du nombre d'habitants. Elles visent plus spécifiquement à attirer les ménages ayant un pouvoir d'achat important (comme les cadres par exemple). Les métropoles cherchent à séduire la « Classe créative »²³. C'est pourquoi la qualité de l'offre résidentielle est importante, mais elle dépend également des entreprises et de leur capacité à attirer cette population cible. Au cadre de vie et opportunité d'emploi s'ajoute l'image de la ville et son rayonnement culturel.

Certaines catégories de la population qui viendraient éventuellement s'installer sur un territoire peuvent être très sensibles à un critère en particulier. Si elle est à la recherche de maison individuelle par exemple, ce critère va prendre une importance supplémentaire, une localisation intéressante à un prix abordable pour une maison individuelle serait le critère majeur. Néanmoins, s'il s'agit d'une implantation durable, tous les facteurs agissant sur leur future capacité d'être et d'agir seront pris en compte.

²³ Concept développé par Richard FLORIDA dans l'ouvrage *The Rise of the Creative Class*, publié en 2002 aux éditions Basic Books (New-York, Etats-Unis).

PARTIE 2 – Comment mesurer l’attractivité d’un territoire ? Synthèse des méthodes de mesure existantes

De nombreux travaux ont été réalisés sur les méthodes de mesure de l’attractivité et de l’attractivité résidentielle, à la fois variées et complémentaires. Certaines ont pour objectif la réalisation d’indices (simple ou composite), d’autres passent par des approches économiques, d’autres encore optent pour des tableaux de bord ou des questionnaires. Chacune de ces méthodes a une vocation spécifique et ne s’adresse pas au même public. L’une peut être destinée à un large public alors qu’une autre vise à fournir une connaissance fine du territoire. Le choix de la méthodologie peut être fait en fonction de l’échelle d’étude, si elle est réalisée au niveau national ou au niveau communal.

1 - INDICE COMPOSITE : EMPLOI DE PLUSIEURS VARIABLES

Les indicateurs composites nécessitent un choix minutieux de données pertinentes et un travail délicat de pondération des variables. Rieutort (2014) à travers son étude *Expérimentation d’un indicateur d’attractivité durable des territoires : zoom sur la région Limousin* a opté pour la réalisation d’un tableau de variables, d’une analyse statistique multifactorielle et la réalisation d’un indice composite. Rieutort a réalisé une première série de carte afin d’analyser le « caractère vivable » des territoires.

Figure 10 : Série de carte participant à l’élaboration d’un indice d’attractivité durable / Source : RIEUTORT, Laurent. *Expérimentation d’un indicateur d’attractivité durable des territoires : zoom sur la région Limousin*

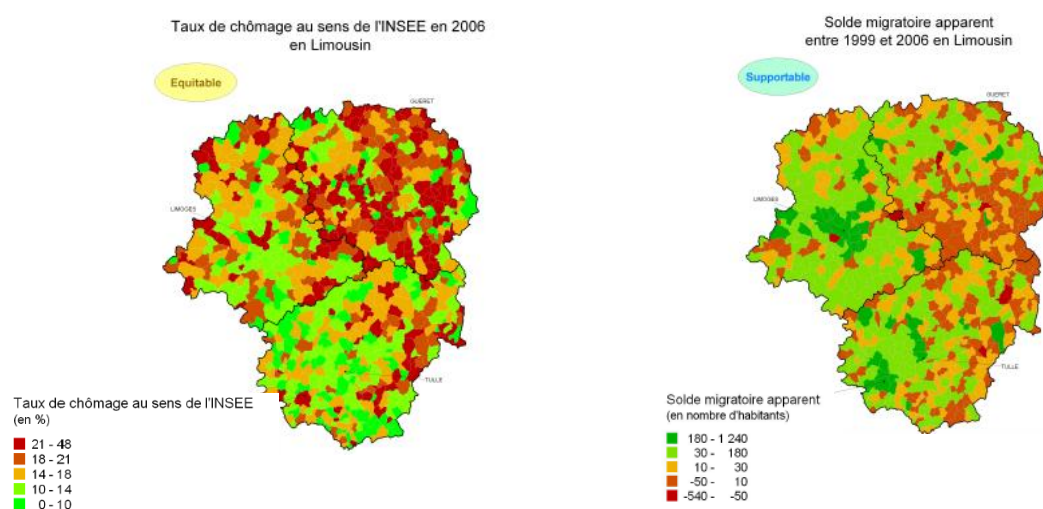
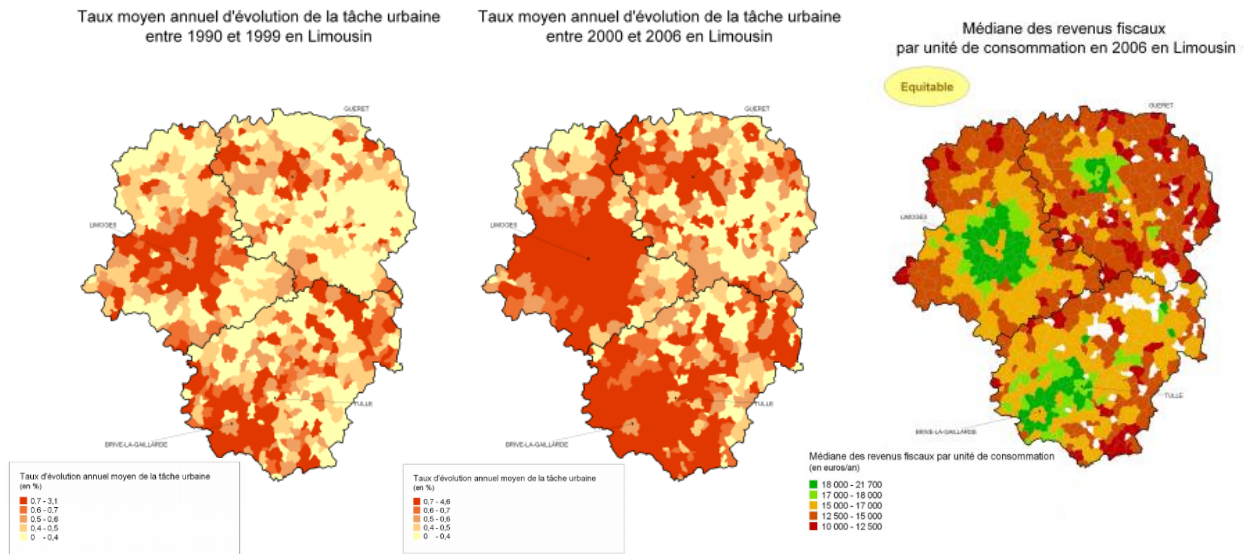


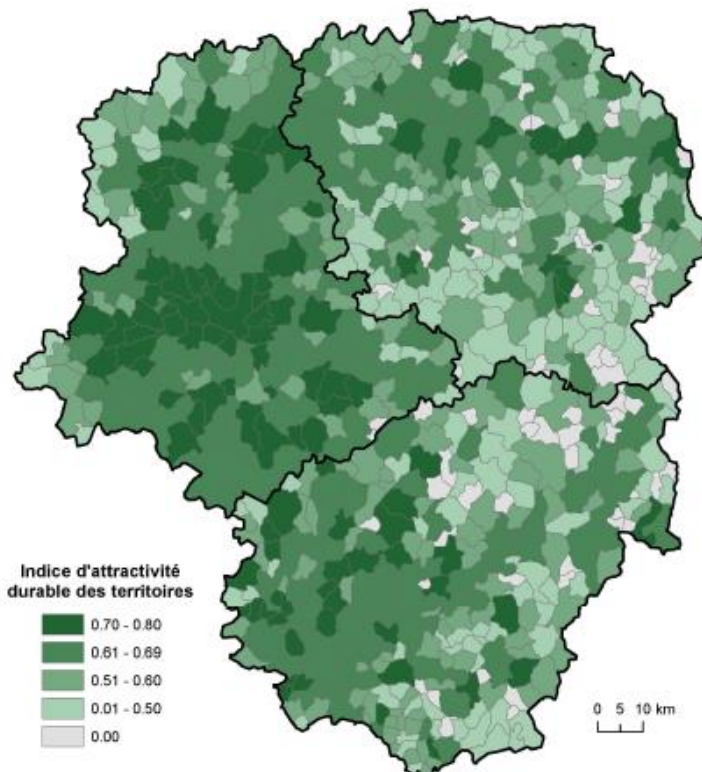
Figure 11 : Série de carte participant à l'élaboration d'un indice d'attractivité durable / Source : RIEUTORT, Laurent. Expérimentation d'un indicateur d'attractivité durable des territoires : zoom sur la région



Quatre séries de cartes ont été réalisées afin d'illustrer le caractère vivable des territoires, le caractère équitable des territoires, la dimension supportable du développement et la dimension solidaire du développement. Une recherche statistique a ensuite été réalisée dans le but d'identifier des

groupes homogènes et de trouver des corrélations entre variables. Rieutort a par exemple identifié que la médiane des revenus fiscaux était corrélée au solde migratoire et aux variations de la population des actifs (corrélation positive). Cinq variables ont ensuite été identifiées, hiérarchisées et normalisées : le solde migratoire, le taux d'extension de la tâche urbaine, la médiane des revenus fiscaux des

Figure 12 : Carte de l'indice synthétique d'attractivité durable / Source : RIEUTORT, Laurent. Expérimentation d'un indicateur d'attractivité durable des territoires : zoom sur la région Limousin



ménages par Unité de Consommation, l'indice de diversification des CSP, la distance-temps aux pôles de santé.

Néanmoins, cette méthodologie a rencontré deux problèmes : la comparaison de territoires locaux différents (rural et urbain) et le croisement de données, dus au périmètre de l'étude qui portait sur toute une région. Le large périmètre d'étude permet de porter un regard d'ensemble sur le territoire mais une échelle plus fine permet des approches plus ciblées. Une analyse de la qualité de vie par exemple permet de rendre compte des particularités locales et du choix des migrations résidentielles.

2 - INDICE SIMPLE : MESURE A L'AIDE D'UNE VARIABLE

L'indice simple se compose d'une seule variable. L'utilisation d'une unique variable permet de ne pas se confronter à la question sensible de la pondération de plusieurs variables.

L'effet démographique comme élément de mesure

L'étude de Paris Dauphine, réalisée par Hervé Alexandre, François Cusin et Claire Juillard, vise à comparer les différentes agglomérations françaises entre elles à travers l'attractivité résidentielle, selon une méthode « inversée ». Elle se réalise en deux temps : d'abord la mesure l'attractivité résidentielle, suivie de l'explication des résultats.

Mesure de l'attractivité

Plusieurs dimensions et mesures de l'attractivité résidentielle sont distinguées : d'une part, les **facteurs objectifs et subjectifs**, d'autre part, **l'attractivité effective et potentielle**.

Les facteurs subjectifs étant plus difficilement cartographiables, ils interviennent ici en second plan. Pour citer quelques exemples, parmi les facteurs subjectifs sont listés le sentiment d'appartenance, les motifs qui précèdent le choix, les opinions à l'égard de la ville, le souhait d'habiter dans la ville. Ces facteurs permettent ainsi de nuancer l'analyse finale, déjà apportée par les facteurs objectifs.

Quant aux facteurs objectifs, deux variables ressortent : le **flux migratoire des entrées-sorties** ainsi que **l'évolution des prix immobiliers** et la place occupée dans la hiérarchie des villes. Il s'agit de mesurer l'effet démographique et l'effet de valorisation. Les projets en suspens et la recherche d'un logement par les éventuels arrivants s'ajoutent en tant que facteurs potentiels.

Explication de l'attractivité

L'attractivité est ainsi mesurée par ces facteurs. Les composantes permettent ensuite de l'expliquer. Onze composantes ont été retenues dans l'étude de Paris Dauphine : **la géographie et le climat, l'accessibilité, la démographie, l'organisation politique, l'économie, l'urbanisme, le logement, les conditions sociales, les infrastructures, la culture et le patrimoine, l'environnement et la politique de développement durable.** Néanmoins, certaines de ces composantes peuvent difficilement s'appliquer à l'intérieur d'une agglomération, à l'échelle communale, et ne peuvent exister qu'à l'échelle de l'agglomération.

Parmi les composantes servant à expliquer l'attractivité, deux types d'indicateurs sont distinguées : les indicateurs quantitatifs et les indicateurs qualitatifs. Un tableau regroupant les 11 composantes de l'attractivité résidentielle, les ressources objectives, des exemples d'indicateurs, est présenté dans l'étude de Paris Dauphine.

En conservant uniquement les indicateurs s'appliquant à l'échelle communale (afin de réaliser une comparaison au sein de l'agglomération), six catégories de composantes sont retenues :

Figure 13 : Tableau regroupant les variables explicatives utilisées dans l'étude Paris Dauphine et applicables à l'échelle de la métropole / Source : ALEXANDRE Hervé, CUSIN François, JUILLARD Claire.

L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises.

Composantes	Ressources objectives	Indicateurs
Géographie et climat	géographie physique: proximité de la mer, d'un fleuve ou d'espaces naturels	Mer, fleuve, ressources naturelles
Accessibilité	position au sein du réseau de transports	Densité des réseaux

Démographie	Poids et dynamisme démographiques, caractéristiques et évolution des populations présentes	Nombre d'habitants, croissance démographique, répartition par âge
Urbanisme	densité du tissu urbain, qualité des espaces publics, projets urbains structurants	Densité de population, ampleur des projets urbains à potentiel de rayonnement
Logement	Offre de logements, coût du logement	Evolution du nombre de logements, caractéristiques du parc: individuel/collectif, logement social, ancienneté, nombre moyen de pièces
Conditions sociales	Cohésion sociale, inégalités sociales, sécurité	nombre de commerces et lieux de loisirs, quantité et qualité des logements, nombre d'établissements classés en ZEP, taux de criminalité

Six thèmes ressortent de ce tableau : la population, le logement, la localisation géographique, les commerces, les services et le dynamisme économique.

Pour résumer, Paris Dauphine propose une mesure de l'attractivité, de laquelle découle une explication à l'aide de différents facteurs. Le but de cette étude est de comparer les agglomérations françaises entre elles. L'échelle d'étude qui en ressort est supra communale. La mesure de l'attractivité résidentielle prend appui sur le solde migratoire relatif et absolu. Les valeurs de ce solde sont ensuite réparties par classes, ce qui permet de classer les villes entre elles. Dans un deuxième temps, une explication de l'attractivité est apportée en se basant sur les facteurs. Paris Dauphine a privilégié cette méthode inversée, plutôt que de faire une liste d'indicateurs et de les pondérer en vue d'obtenir un indice. Le résultat obtenu est ensuite expliqué à l'aide des facteurs.

3 – MESURE DE L'ATTRACTIVITE PAR LE VOLET ECONOMIQUE : DIFFERENTES APPROCHES

Les économistes se sont intéressés à la mesure de l'attractivité à travers différentes approches : macroéconomique (par critères globaux), méso-économique (effet d'agglomération), microéconomique (offre territoriale complexe).

Ces trois approches peuvent être complémentaires, allant d'une première approche plus large (par critères globaux, à un niveau national) à une approche de plus en plus fine.

Approche globale, au niveau national

La première approche positionne les entreprises au centre de l'analyse, puisqu'il s'agit de **comparer les territoires selon les facteurs d'implantation des entreprises** (marché, coût, infrastructures). Cette approche est celle utilisée par Ernest and Young dans le « Baromètre de l'attractivité du site France 2015 » dans lequel une poignée de dirigeants d'entreprises interviennent. Une question précise est posée aux investisseurs, quelques choix de réponses sont possibles. Les dirigeants expriment leur opinion. L'ensemble est repris et le classement est effectué en fonction des réponses les plus répétées. Ainsi, à la question « Selon vous, quelles sont les deux métropoles françaises challengers de Paris les plus dynamiques, qui seront les villes entrepreneurantes de demain ? », seules deux choix de réponses sont possibles. Ce sondage fait apparaître Lyon en tête, suivi de Marseille-Aix-en-Provence et de Toulouse.

Approche locale, à une échelle fine

L'approche méso-économique vise à **mesurer, à l'échelle d'un territoire donné, son potentiel pour une activité en particulier**. Il s'agit de recenser l'ensemble des facteurs susceptibles de rendre le territoire attractif pour cette activité particulière.

Approche micro-économique

Dans cette approche, c'est **le processus de choix du site** d'implantation par un investisseur qui est étudié. L'attractivité du site est alors la capacité de répondre à ses attentes.

Les différentes approches renvoient à des objectifs complémentaires à différentes échelles : développer des conditions favorables au développement des affaires (échelle macro), renforcer la coopération entre les acteurs autour d'un même projet au sein des pôles locaux de compétitivité (échelle méso) et garantir des conditions optimales à la réalisation du projet (échelle micro).

4 - MESURE PAR TABLEAU DE BORD

Le recours à un tableau de bord est une alternative à l'utilisation de méthodes présentées. Le tableau de bord, apportant une vision d'ensemble, vise un large public. Il se présente comme un récapitulatif de composantes, sans hiérarchisation, présentées de manière ordonnée. Le tableau de bord offre une vision complète du territoire et laisse au lecteur le soin de réaliser sa propre analyse en retenant les composantes qui sont à son sens plus importantes que d'autres. Il permet de comparer les territoires entre eux sur des points précis, au choix du lecteur. Les composantes retenues par les tableaux de bord ont généralement un aspect économique et ne permettent pas forcément d'avoir une connaissance fine des dynamiques en jeu sur le territoire. La mesure porte sur un vaste territoire, à l'échelle nationale le plus souvent, mais elle peut aussi se faire à l'échelle régionale ou de la métropole.

Le tableau de bord réalisé par **Ernest&Young** nommé le **baromètre de l'attractivité du site France** passe en revue les caractéristiques de la France pour la positionner par rapport aux autres pays (Quel marché du travail en France ? Quels sont ses atouts et ses faiblesses ? Comment y remédier ?). Des **comparaisons** sont faites à d'autres échelles également, entre les **régions françaises** et entre **les métropoles françaises**. La cible ici est plutôt les nouveaux investissements internationalement mobiles. L'attractivité se limite à l'arrivée de nouveaux investissements productifs. Il n'est pas suffisant de disposer de facteurs de production favorables si le territoire voisin offre un meilleur rapport qualité-coût, avec une fiscalité avantageuse. De ce fait, l'analyse de l'attractivité doit nécessairement prendre en compte l'offre territoriale et la comparaison avec les territoires concurrents.

Le tableau de bord se base pour une grande partie sur des **enquêtes réalisées auprès de décideurs français et internationaux**. La méthodologie est assez fragile puisqu'elle se base sur des questionnaires présentant certaines limites : type et nombre de réponses proposées par le questionnaire, réponses induites, pertinence de l'échantillon.

Le tableau de bord de l'attractivité de la France, réalisé par Business France en partenariat avec le Ministère de l'Economie, de l'Industrie et du Numérique et le CGET, se compose de deux grandes parties : les indicateurs de résultat et les déterminants de l'attractivité, auxquelles s'ajoutent deux parties complémentaires que sont les perceptions des investisseurs étrangers (comme le font Ernest&Young dans leur baromètre) et la dynamique des territoires français. La majeure partie de l'étude se fait à l'échelle nationale (seul l'aperçu sur la dynamique des territoires se fait à une échelle plus fine).

5 – MESURE PAR QUESTIONNAIRE

Une étude a été réalisée par Marie-Martine GERVAIS-AGUER²⁴ dans le but de comprendre les fondements de l'attractivité résidentielle, plus précisément dans l'objectif de saisir les ressorts et déterminants à travers une méthode utilisable pour d'autres études. L'étude s'oriente principalement sur les déterminants, les choix de localisation, jugeant que les effets sont davantage privilégiés aux déterminants dans l'ensemble des études réalisées. L'étude porte sur *l'immigration britannique en Aquitaine, les déterminants de la migration résidentielle*. Elle se réalise en deux temps : mise en œuvre de l'enquête et entretiens, puis analyse approfondie sur les choix résidentiels.

La méthode du questionnaire a été employée par Wheeler. Il a proposé une série de 143 affirmations avec une échelle de 1 à 5 (5 étant la satisfaction) comme choix de réponses. Une fois les réponses récoltées, elles ont été regroupées en 7 familles : émotions, croyance, activité, environnement général, tempérament et santé. Ce qui est intéressant dans cette étude est que Wheeler ne prend pas seulement en compte les caractéristiques

²⁴ GERVAIS-AGUER, Marie-Martine. *Les fondements de l'attractivité territoriale résidentielle. Les enseignements d'une recherche portant sur les résidents britanniques en Aquitaine (France)*. Cahiers du GRES. Année 2004, n° 2004-05.

de la qualité de vie, mais accorde également de l'importance au profil psychologique des répondants.

Les méthodes de mesure sont variées et complémentaires. La mesure par les indices permet une approche basée principalement sur des variables quantitatives. Le tableau de bord offre une vision d'ensemble à une échelle plus large. Le questionnaire permet une approche qualitative. Les méthodes sont complémentaires tant au niveau de l'échelle de mesure que sur la nature des données.

PARTIE 3 – Mesurer l’attractivité résidentielle de la métropole Aix-Marseille Provence : quels sont les territoires les plus attractifs ?

Marseille, préfecture de la Région Provence-Alpes-Côte d’Azur, se trouve au cœur de la métropole Aix-Marseille Provence. Créée au 1^{er} janvier 2016, elle regroupe 92 communes s’étendant sur un territoire de 3 173 km² et compte une population de plus de 1 841 400 habitants (recensement INSEE de 2012). La surface métropolitaine couvre 62% du territoire des Bouches-du-Rhône et 10% de la région Provence-Alpes-Côte d’Azur. En 2012, elle regroupe 93% de la population du département et 37% de la population de la région Provence-Alpes-Côte d’Azur. Depuis 1968, le département comme la région affichent une croissance démographique. Elle correspond à une variation annuelle de +0,3% par an pour la période 2007-2012, ce qui équivaut en 5 ans à un gain de 25 858 unités supplémentaires pour le département et de 71 561 unités supplémentaires pour la région. Néanmoins, la croissance s’essouffle depuis quelques années, elle n’est portée que par le solde naturel, le solde migratoire étant négatif pour le département des Bouches-du-Rhône (-0,2% par an) et nul pour la région PACA (+0,0% par an). La métropole marseillaise suit cette dynamique, avec une croissance de +0,2% entre 2007 et 2012, également portée par le solde naturel.

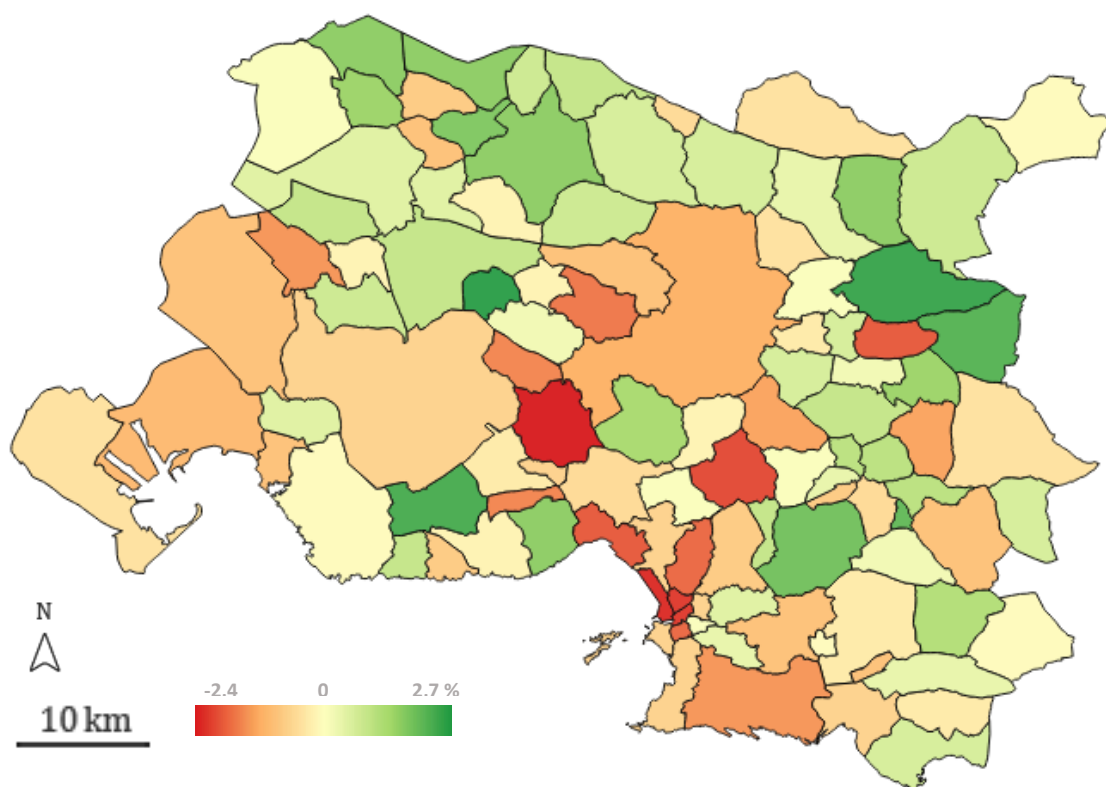
Figure 14 : L’ensemble des EPCI présents sur le territoire des Bouches-du-Rhône en 2012 : fusion de cinq d’entre eux pour former la métropole Aix-Marseille Provence / Source : madeinmarseille.net



La métropole Aix-Marseille Provence est née de la fusion de 6 EPCI : la communauté urbaine Marseille Provence Métropole (18 communes), la communauté d'agglomération du Pays d'Aix (36 communes), la communauté d'agglomération Agglopoie Provence (17 communes), la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (12 communes), le Syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence (6 communes), la communauté d'agglomération du pays de Martigues (3 communes).

Pour apprécier l'attractivité résidentielle au sein de la métropole marseillaise, l'utilisation de la méthode inversée de Paris Dauphine semble être une bonne approche. Pour rappel, la méthode inversée consiste à utiliser le **solde migratoire relatif comme moyen de mesure, pour identifier les communes** de la métropole enregistrant de nouveaux arrivants et celles enregistrant des sortants. Une fois les communes identifiées, elle consiste à en expliquer les raisons à l'aide de facteurs explicatifs. L'analyse par les facteurs explicatifs se concentrera sur les cinq communes aux soldes migratoires les plus élevés et les cinq communes aux soldes migratoires les moins élevés. L'analyse cartographique à l'aide des facteurs explicatifs sera divisée en deux parties ; une première analyse par l'aspect social (démographie, offre de logement, accès à l'emploi...), une seconde analyse par l'aspect physique (réseaux d'infrastructures, pollution, proximité d'espaces naturels...) à l'image des travaux de Cutter (1985) qui considérait l'aspect social, l'environnement physique et la perception comme les 3 dimensions de la qualité de vie.

Figure 15 : Variation du solde migratoire par commune de la métropole Aix-Marseille Provence, en %, sur la période 2007-2012 / Source : données INSEE 2012, traitement avec QGIS



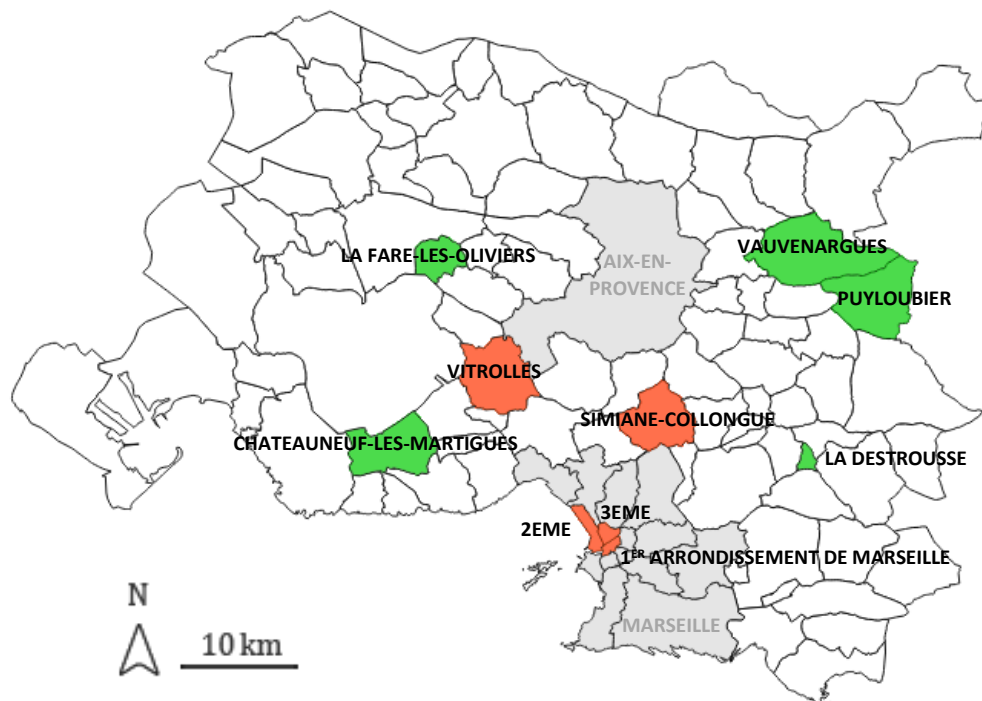
La métropole Aix-Marseille Provence comprend 92 communes dont la commune de Marseille divisée en 16 arrondissements. L'analyse sera détaillée à l'échelle de l'arrondissement (considéré comme une commune) et se fera donc sur 107 communes (les 91 communes de la métropole auxquelles s'ajoutent les 16 arrondissements de Marseille).

La variation du solde migratoire (différence entre les entrées et sorties) permet d'identifier les communes où le nombre de départs est supérieur au nombre d'arrivées (solde migratoire déficitaire, en rouge) et les communes où le nombre d'arrivées est supérieur au nombre de départs (solde migratoire excédentaire, en vert). Une discrétisation à intervalles égaux a été réalisée pour faire apparaître le dégradé de couleur du rouge vers le vert.

Les cinq communes aux soldes migratoires les plus déficitaires sont Vitrolles (-2,4% par an entre 2007 et 2012), le 2ème arrondissement de Marseille (-2,1% par an), le 1er arrondissement de Marseille (-2,0% par an), le 3ème arrondissement de Marseille (-2,0% par an), Simiane-Collongue (-1,9% par an). Les cinq communes aux soldes migratoires excédentaires les plus élevés sont la-Fare-les-Oliviers (+2,7% par an), Vauvenargues (+2,4% par an), Châteauneuf-les-Martigues (+2,3% par an), Puyloubier (+2,2% par an), la Destrousse (+2,1% par an).

Figure 16 : Les cinq communes aux soldes migratoires relatifs les plus élevés (en vert) et les cinq communes aux soldes migratoires les plus déficitaires (en rouge) sur la période 2007-2012 /

Source : données INSEE 2012, traitement avec QGIS



L'analyse du solde migratoire permet de se rendre compte des territoires ayant attiré de nouveaux habitants à un instant t (ici sur la période 2007-2012) mais ne veut pas dire que cette attraction est durable. L'attractivité effective (mesure de l'attraction du territoire par un nombre élevé de nouveaux arrivants par exemple) est complémentaire avec l'attractivité potentielle (attire du territoire en raison d'une forte demande en logement par exemple). Une analyse qualitative du site permet de se rendre compte des caractéristiques de chaque territoire et de leur potentiel. Cette analyse peut se faire par les aspects sociaux et par les aspects physiques.

L'analyse suivante s'appuie également sur les constats évoqués par les experts lors la Conférence ADIL 13 (Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône) : *Métropole Aix-Marseille Provence : la bonne échelle pour une politique de l'habitat*. Les notes prises lors de la conférence sont disponibles dans les annexes aux pages 64 et 65.

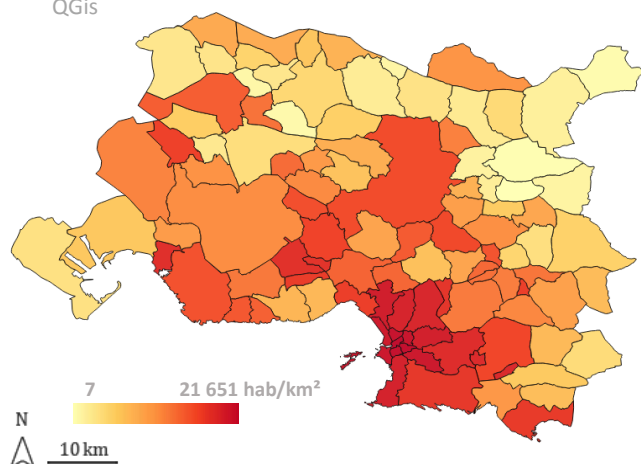
1 – ANALYSE PAR LES ASPECTS SOCIAUX

L'analyse de la démographie, l'offre en logement, les inégalités sociales, la sécurité permettent d'avoir un premier aperçu de la qualité de vie qu'offre le territoire.

Démographie

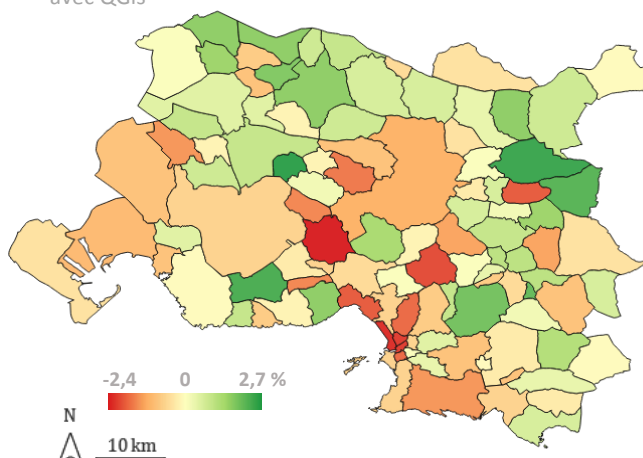
Entre 2007 et 2012, de nombreux arrivants ont choisi de s'installer au Nord de la métropole Aix-Marseille Provence, à proximité d'Aix-en-Provence. Les communes enregistrant un solde migratoire excédentaire se trouvent au Nord et à l'Est d'Aix-en-Provence, allant de Sénas à Vauvenargues et Puyloubier. Ce sont des communes à la faible densité de population allant de 19 habitants au km² à 221 habitants au km². A Marseille, la densité de population est comprise entre 1 049 et 21 651 habitants au km² selon les arrondissements. Les arrondissements centraux, à la densité de population élevée, enregistrent un solde migratoire déficitaire important, de l'ordre de -2% par an entre 2007 et 2012 pour les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements. Néanmoins, il n'y a pas que les communes à la densité de population élevée qui perdent des habitants, puisque Vitrolles, Simiane-Collongue et Saint-Antonin-sur-Bayon enregistrent également de nombreux départs avec un solde migratoire déficitaire de respectivement -2,4%, -1,9% et -1,5% par an entre 2007 et 2012.

Figure 17 : Densité de population en habitants/km² en 2012 / Source : données INSEE 2012, traitement avec QGis



En jaune, les communes à la faible densité de population
En rouge, les communes à la forte densité de population

Figure 18 : Variation du solde migratoire en %, sur la période 2007-2012 / Source : données INSEE 2012, traitement avec QGis



En rouge les communes aux soldes migratoires déficitaires
En jaune (clair), les communes aux soldes migratoires proche de 0
En vert, les communes aux soldes migratoires excédentaires

Parmi les communes identifiées précédemment aux soldes migratoires relatifs les plus élevés, Vauvenargues et Puyloubier sont des communes rurales à 30 minutes d'Aix-en-Provence à la faible densité urbaine (19 habitants au km² et 46 habitants au km²). Les trois autres communes présentent des densités de population plus importantes, entre 400 et 1 100 habitants au km² : la Fare-les-Oliviers (commune à 30 minutes à l'Ouest d'Aix-en-Provence et Marseille) compte 545 habitants au km², Châteauneuf-les-Martigues (à 30 minutes à l'Ouest de Marseille) compte 420 habitants au km², la Destrousse (petite commune à 15 minutes d'Aubagne, 30 minutes d'Aix-en-Provence et de Marseille) compte 1 050 habitants au km². Les cinq communes aux soldes migratoires importants ne dépassent pas les 1 100 habitants au km².

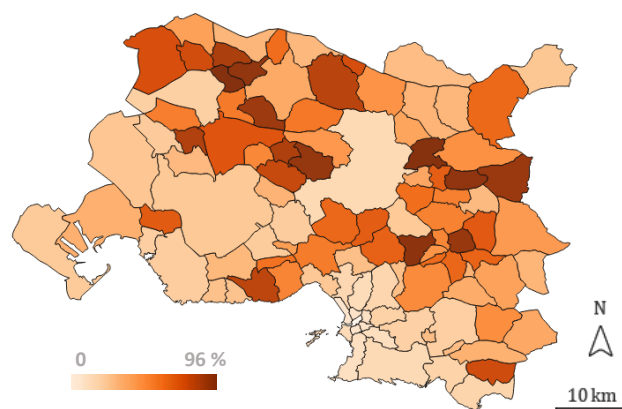
Parmi les cinq communes aux soldes migratoires relatifs déficitaires, Vitrolles compte 953 habitants au km², 4 816 habitants au km² sont présents dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille, 21 651 habitants au km² pour le 1^{er} arrondissement de Marseille (la densité la plus forte au sein de l'aire métropolitaine), 17 179 habitants au km² pour le 3^{ème} arrondissement de Marseille et 182 habitants au km² pour Simiane-Collongue. La densité de population est comprise pour ces cinq communes entre 180 et 21 700 habitants/ km².

Logement

Le nord de la métropole attire pour son offre de logement, avec une dominance de maisons individuelles dans un environnement péri-urbain. Les communes présentes à l'Est et au Nord-Ouest d'Aix-en-Provence sont composées à plus de 57% de maisons.

Parmi les 5 communes aux soldes migratoires les plus élevés de la métropole, La Fare-les-Oliviers se compose à 78% de maisons. Vauvenargues compte 77% de maisons. Châteauneuf-les-Martigues est composée à 68% de maisons. Puyloubier, quatrième commune au solde migratoire excédentaire le plus élevé de la métropole, est composée à 91% de maisons. La Destrousse compte 71% de maisons.

Figure 19 : Part de maisons individuelles en 2012, exprimée en % / Source : données INSEE 2012, traitement avec QGIS



En orange (clair), les communes composées majoritairement d'appartements.
En orange-marron, les communes comptant une majorité de maisons individuelles.

Les cinq communes aux soldes migratoires les plus élevés de la métropole se composent entre 68% et 91% de maisons.

Parmi les cinq communes aux soldes migratoires déficitaires, Vitrolles comprend 43% de maisons, les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements de Marseille en comptent respectivement 0,01%, 2%, et 0,05%, Simiane-Collongue en compte 8%.

Les cinq communes aux soldes migratoires élevés sont composées majoritairement de maisons et comptent **plus de 68% de maisons**, alors que les cinq communes aux soldes migratoires négatifs sont composées principalement d'appartements et comptent **moins de 43% de maisons**.

Figure 20 : Part des logements vacants en 2012, exprimée en % / Source : données INSEE 2012, traitement avec QGis

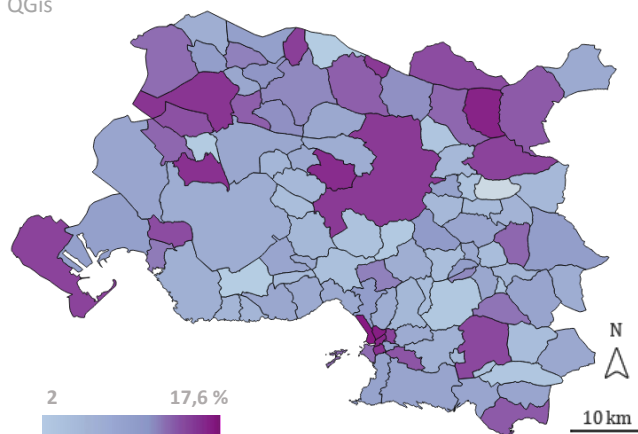
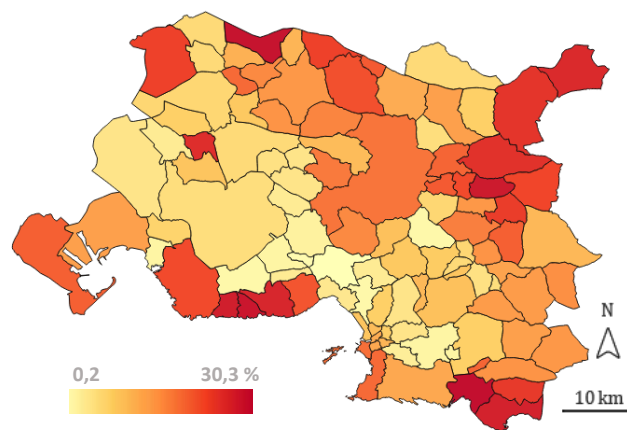


Figure 21 : Part des résidences secondaires en 2012, exprimée en % / Source : données INSEE 2012, traitement avec QGis



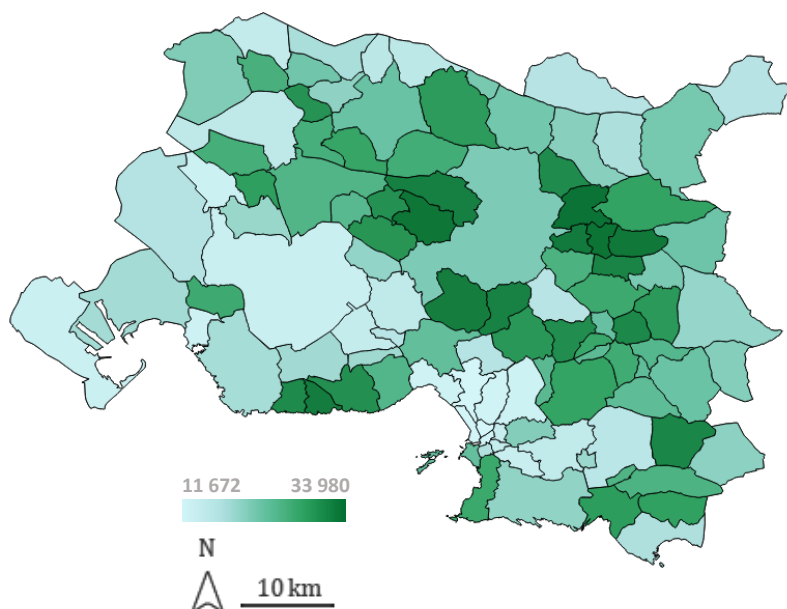
Les cinq communes aux soldes migratoires élevés ont un taux de logements vacants plutôt faible, compris entre 2 et 9% (4,4% pour la Fare-les-Oliviers, 8,5% pour Vauvenargues, 2,4% pour Châteauneuf-les-Martigues, 4,2% pour Puyloubier, 3,4% pour la Destrousse). Les cinq communes aux soldes migratoires déficitaires comptent un plus grand nombre de logements vacants, avec un taux compris entre 4% et 18% (4,3% pour Vitrolles, 17,6% pour le 2^{ème} arrondissement, 11% pour le 1^{er} arrondissement, 15% pour le 3^{ème} arrondissement et 4,9% pour Simiane-Collongue). Le taux idéal oscille autour de 7%. Inférieur à 7%, le marché est considéré comme tendu, avec des difficultés à trouver un logement. Au-delà de 7-8%, les logements ont dû mal à trouver preneurs. Une part trop importante de logements vacants peut témoigner d'un manque d'attractivité de la commune, d'un parc de logements vétuste, dégradé ou ne correspondant pas à la demande (surface, nombre de pièces, loyer...).

La métropole Aix-Marseille Provence compte également des résidences secondaires, se localisant le long du littoral : sur la Côte Bleue (Carry-le-Rouet, Sausset-les-Pins, Ensues-la-Redonne...) à l'Ouest de Marseille et à l'Est de Marseille (La Ciotat, Cassis), avec 14 à 30% de résidences secondaires. A l'intérieur des terres, les communes au Nord-Ouest et Nord-Est d'Aix-en-Provence (Mallemort, Saint-Paul-lès-Durance, Jouques) accueillent également de nombreuses résidences secondaires, avec 10 à 29% de résidences secondaires.

Les cinq communes aux soldes migratoires élevés comptent entre 0,4 et 10% de résidences secondaires (La Fare-les-Oliviers 1,2%, Vauvenargues 10,1%, Châteauneuf-les-Martigues 0,4%, Puyloubier 7,9%, la Destrousse 1,4%). Les cinq communes aux soldes migratoires déficitaires comptent globalement moins de résidences secondaires, avec une part de résidences secondaires allant de 0,6 à 2,8% (Vitrolles 0,6%, 2^{ème} arrondissement 2,1%, 1^{er} arrondissement 2,8%, 3^{ème} arrondissement 2,4%, Simiane-Collongue 2%).

Disparités sociales et accès à l'emploi

Figure 22 : Revenu médian annuel disponible par Unité de Consommation, exprimé en euros / Source : données INSEE 2012, traitement QGIS



Le revenu médian disponible par unité de consommation est plus élevé dans les communes de première couronne d'Aix-en-Provence (Saint-Marc-Jaumegarde, Bearecueil, Ventabren avec un revenu annuel médian supérieur à 29 000 euros) et quelques communes le long du littoral (Ensues-la-Redonne, Carry-le-Rouet et Sausset-les-Pins sur la Côte Bleue, avec un revenu annuel médian compris entre 22 900 et 27 700 euros).

Il est compris entre 20 600 et 24 200 euros pour les cinq communes aux soldes migratoires élevés et compris entre 11 600 et 25 000 euros pour les cinq communes aux soldes migratoires les plus faibles. Dans le détail, il est de 22 960 euros pour la Fare-les-Oliviers, de 24 122 euros pour Vauvenargues, de 20 585 euros pour Chateauneuf-les-Martigues,

de 22 343 euros pour Puyloubier, de 22 686 euros pour la Destrousse, de 18 959 euros pour Vitrolles, de 13 111 euros pour le 2^{ème} arrondissement de Marseille, de 13 457 euros pour le 1^{er} arrondissement, de 11 672 euros pour le 3^{ème} arrondissement et de 24 924 euros pour Simiane-Collongue. Les communes de 1^{ère} couronne d'Aix-en-Provence dans lesquelles le revenu médian annuel est compris entre 24 000 et 34 000 euros connaissent également un faible taux de chômage.

Figure 23 : Taux de chômage des 15 - 64 ans en 2012 / Source : données INSEE 2012, traitement QGIS

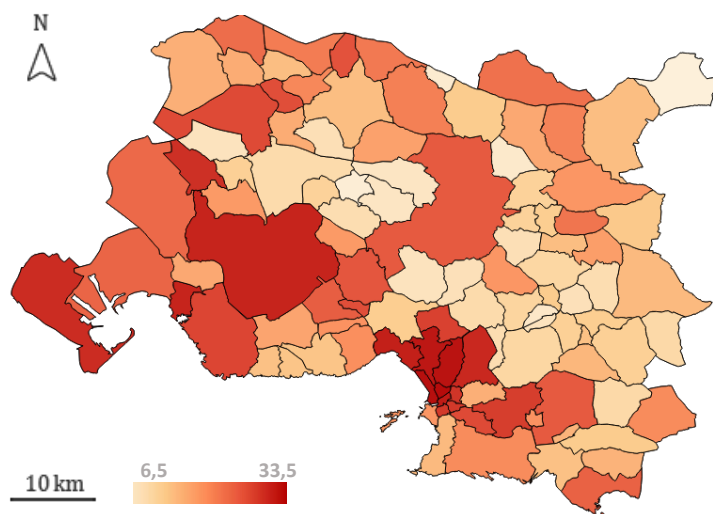
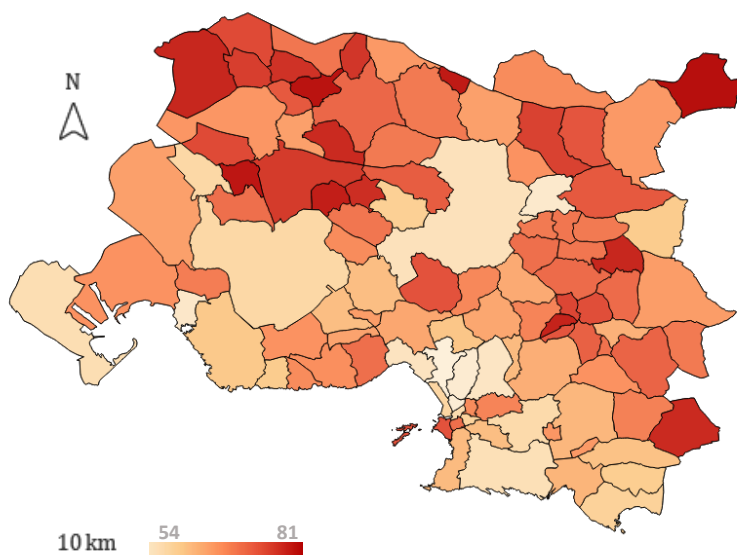


Figure 24 : Taux d'activité des 15 - 64 ans en 2012 / Source : données INSEE 2012, traitement QGIS



Le taux de chômage reste faible dans les communes en périphérie d'Aix-en-Provence (à l'Ouest et à l'Est) où une forte part de la population est active. Le taux de chômage est plus important sur certaines communes autour de l'Etang de Berre, à Port-Saint-Louis-du-Rhône et dans certains arrondissements de Marseille (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} arrondissements où il est compris entre 21% et 34%).

Le taux d'activité permet d'apprécier la part de population des 15-64 ans active. Ne sont pas pris en compte les chômeurs, les étudiants et les retraités. Le taux d'activité des 15-64 ans est plus élevé dans les communes au nord et nord-est de la métropole, aux alentours d'Aix-en-Provence et Salon-de-Provence.

2 – ANALYSE PAR LES ASPECTS PHYSIQUES

En complément de l'analyse sociale, l'analyse physique permet d'apprécier les caractéristiques propres de chacun des territoires. De nombreuses caractéristiques jouent sur le cadre de vie parmi lesquelles la présence d'espaces naturels à proximité (forestier, agricole, cours d'eau, littoral...), la desserte, la présence d'infrastructures routières...

Infrastructures : un niveau de desserte assuré par les autoroutes A7, A55, A51, A8

Les communes traversées par les grands axes de communication entre Marseille, Vitrolles et Aix-en-Provence ont tendance à voir augmenter le nombre de départs. Marseille relie Vitrolles par l'autoroute A7 et Aix-en-Provence par l'autoroute A51. Parmi les 5 communes aux soldes migratoires négatifs, elles sont traversées par une autoroute pour quatre d'entre elles : le 2^{ème}

Figure 25 : Axes autoroutiers de la métropole Aix-Marseille Provence / Source : google maps

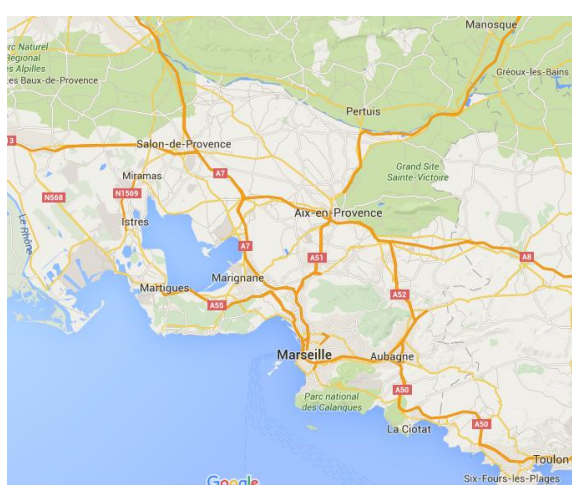
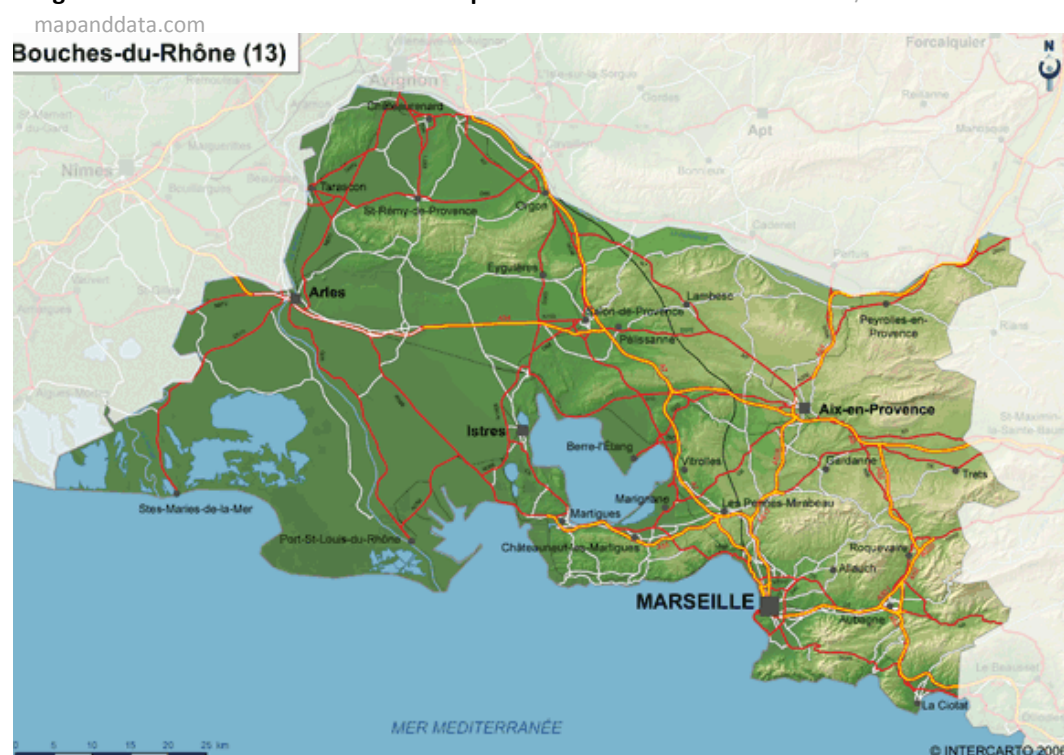


Figure 26 : Axes autoroutiers dans le département des Bouches-du-Rhône / Source :



arrondissement est desservi par l'autoroute A55, le 3^{ème} arrondissement et Vitrolles sont desservis par l'autoroute A7, Simiane-Collongue par l'autoroute A51.

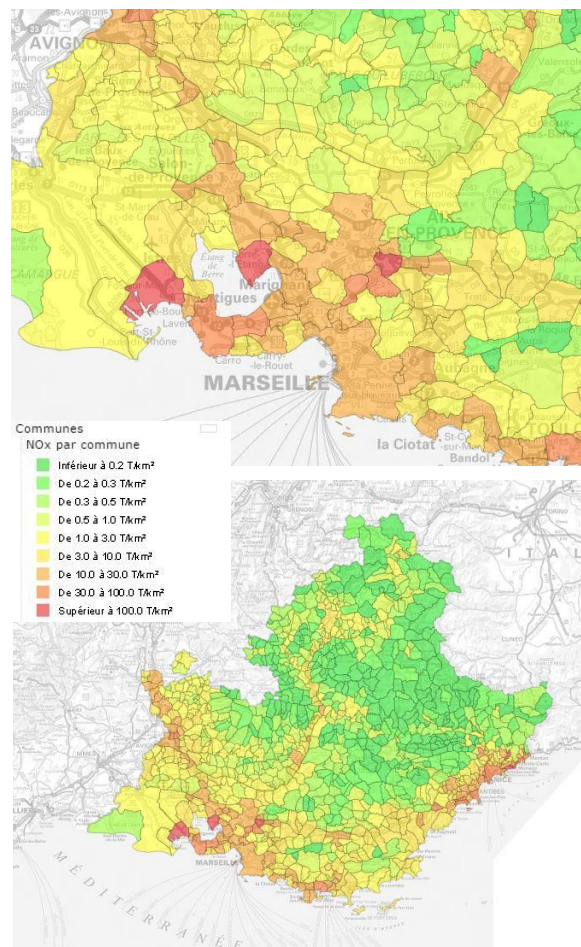
Quant aux 5 communes aux soldes migratoires élevés, deux d'entre elles s'inscrivent dans un environnement en retrait par rapport aux grandes infrastructures, moins exposé à la pollution et aux nuisances sonores. Puyloubier et Vauvenargues, à l'Est d'Aix-en-Provence, en limite du département du Var, ne sont pas desservies par l'autoroute. Ce retrait par rapport aux grands axes peut exprimer la recherche d'un meilleur cadre de vie, plus proche des espaces naturels, moins exposé à la pollution et aux nuisances sonores.

Nuisances sonores et pollution : autoroutes, sites industriels et aéroport

Les nouveaux arrivants peuvent rechercher un environnement de vie plus sain. Le niveau de pollution est plus élevé dans les communes traversées par une autoroute et dans les communes aux activités industrielles (cf carte de la qualité de l'air extraite du site AirPaca). Meyreuil, Berre l'Etang et Fos-sur-Mer enregistrent les taux de pollution les plus élevés de la métropole, dépassant les 100 T/km². Le niveau de pollution reste élevé à Marseille, Aix-en-Provence, autour de l'Etang de Berre et le long de l'autoroute A7 en direction de Lyon. Les communes les moins polluées de la métropole, également les moins denses, se trouvent à l'Est d'Aix-en-Provence (Vauvenargues et Saint-Antonin-sur-Bayon avec 0,3T/km²).

La carte du bruit (cf Annexes page 62) permet de localiser les activités bruyantes sur 24 heures et la nuit sur le territoire. Exprimé en décibels, le dégradé de couleur (blanc, vert, jaune, orange, rouge, rose et violet) permet de repérer facilement les nuisances sonores. Les principales nuisances ont lieu le long de

Figure 27 : Qualité de l'air en région PACA : concentration en oxyde d'azote par commune /
Source : airpaca



l'autoroute A50 au départ de Marseille et en direction de Toulon, le long de l'autoroute A7 vers Lyon, le long de l'autoroute A55 en direction de Martigues, aux abords de l'aéroport Marseille Provence (sur la commune de Marignane où se trouve l'aéroport et dans le 16^{ème} arrondissement où l'Estaque se trouve dans la trajectoire d'approche de l'aéroport).

Cadre naturel : entre Méditerranée et massifs calcaires

Les communes de la Ciotat à Port-Saint-Louis-du-Rhône sont bordées par la Méditerranée. L'Etang de Berre occupe une surface de 155 km² à l'Ouest de la métropole. Il est le deuxième plus grand étang salé d'Europe. Le pourtour de l'Etang est en revanche très industrialisé et accueille de nombreuses usines (pétrochimie et raffinerie), le complexe

Figure 28 : Cadre naturel et contraintes topographiques / Source : fr-fr.topographic-map.com/



de sidérurgie de Fos et des entreprises du secteur aéronautique. L'urbanisation de la métropole marseillaise a été contrainte par la topographie et s'est principalement développée à une altitude inférieure à 550 mètres. Quelques massifs calcaires dépassant les 1 000 mètres sont présents sur le territoire métropolitain. Le plus haut est le massif de la Sainte-Baume dont une partie se trouve sur les communes de Roquevaire, Auriol, Cuges-les-Pins, Saint-Zacharie, Gémenos. Le massif Sainte-Victoire dont le point culminant dépasse les 1 000 mètres se trouve à l'Est d'Aix-en-Provence sur les communes de Puyloubier, Saint-Antonin-sur-Bayon, Rousset, Châteauneuf-le-Rouge, Vauvenargues, Beaucueil, Le Tholonet, Saint-Marc-Jaumegarde, Pourrières, Artigues et Rians. Sont également présents sur le territoire métropolitain le massif de l'Etoile, au nord de

Marseille et le massif du Garlaban, à l'Ouest d'Aubagne. La présence de ces massifs contraint l'urbanisation du territoire et l'accessibilité aux principales villes et bassins d'emploi. Au sud de Marseille se trouvent les calanques, espace protégé au titre de Parc National depuis 2012. Le Parc National des Calanques s'étend sur 3 communes (Marseille, Cassis, La Ciotat) et sur une surface terrestre de 8 500 hectares. En plus du cœur terrestre, il comprend un cœur marin de 43 500 hectares à la biodiversité remarquable avec 60 espaces marines patrimoniales²⁵ et plus de 140 espèces terrestres animales et végétales protégées. Sa mission est triple ; la préservation du territoire, la lutte contre les pollutions et la conciliation entre protection de la nature et activités humaines par l'information du public. Le parc est fréquenté par plus de 2 millions de visiteurs (à terre et en mer) chaque année.

Que ce soit dans les régions montagneuses à l'intérieur des terres ou en bord de mer, le climat peut être plus doux sur certaines parties du territoire. Certaines communes (Bouc-Bel-Air, Cabriès...) sont plus exposées au mistral. Le mistral est un vent froid et sec soufflant en journée sur les territoires en bord de mer et dans les vallées (Vallée du Rhône...) à une vitesse de 50 km/h avec des rafales à 100 km/h²⁶. Le climat et la proximité du littoral peuvent participer au choix de localisation des nouveaux arrivants.

Figure 29 : Parc National des Calanques / Source : turquoise-calanques.com



Figure 30 : Climat : le Mistral à Marseille / Source : laprovence.com



²⁵ Chiffres issus du site officiel du Parc National des Calanques : calanques-parcnational.fr

²⁶ meteofrance.fr

L'analyse de l'attractivité effective est possible par une analyse du solde migratoire relatif puis une explication à l'aide des facteurs sociaux et physiques. D'autres facteurs entrent également en compte et permettent de nuancer cette approche. Les prix de l'immobilier restent un facteur important jouant dans le choix résidentiel.

L'attractivité d'une commune n'est pas uniquement mesurable par des facteurs quantitatifs. Les analyses statistiques sont à nuancer avec d'autres facteurs comme la réputation qu'a une commune, l'image qu'elle renvoie aux personnes extérieures. Vauvenargues et Puyloubier, parmi les cinq communes aux soldes migratoires élevés, sont des communes rurales, à 30 minutes à l'Est d'Aix-en-Provence (20 kilomètres), au pied du massif calcaire de Sainte-Victoire. La montagne Sainte-Victoire bénéficie d'une notoriété internationale, rendue célèbre par Paul Cézanne qui en fit l'objet de ses œuvres.

Figure 31 : Œuvre de Paul Cézanne : *La Montagne Sainte-Victoire, vue de Bellevue*, 1882-85, Metropolitan Museum of Art, New-York / Source : societe-cezanne.fr/sainte-victoire

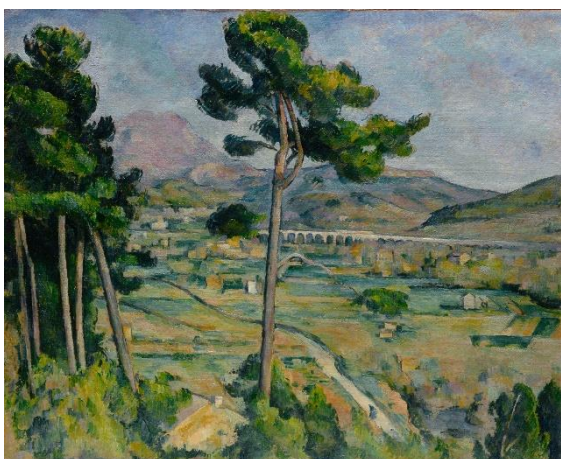
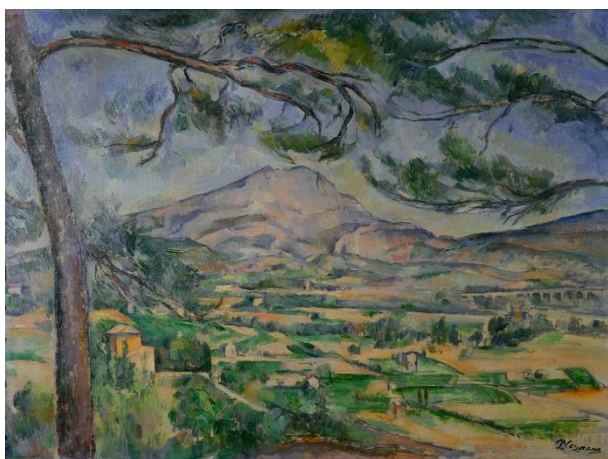


Figure 32 : Œuvre de Paul Cézanne : *La Montagne Sainte-Victoire au grand pin*, 1887, Londres Courtauld Institutes Galleries / Source : societe-cezanne.fr/sainte-victoire



3 – POTENTIEL D'ATTRACTIVITE DES TERRITOIRES DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

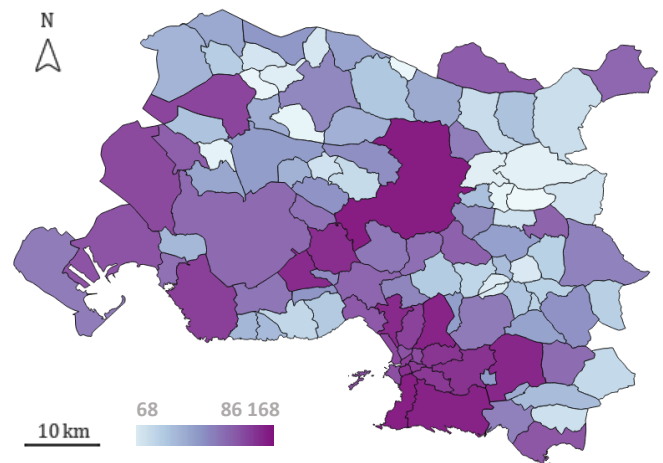
Les facteurs sociaux et physiques peuvent être repris afin de former un indicateur d'attractivité résidentielle de la métropole marseillaise. L'analyse de l'attractivité est à nuancer avec d'autres facteurs non quantifiables (image de la ville...). Il peut être intéressant de s'appuyer sur les caractéristiques des cinq communes aux soldes migratoires les plus élevés pour repérer des communes aux caractéristiques similaires.

Le prix de l'immobilier et l'accès à l'emploi sont des caractéristiques pesant dans le choix d'implantation. Les principaux bassins d'emploi, en dehors de Marseille, sont Aix-en-Provence, Aubagne, et les communes sur le pourtour de l'Etang de Berre, principalement Marignane, Vitrolles, Martigues, Salon-de-Provence. Toutes les communes s'inscrivent dans une dynamique de croissance de l'emploi (avec une variation annuelle moyenne systématiquement positive, comprise entre 0,4 et 2,6%) hormis pour Vitrolles et Salon-de-Provence où la situation est stable (-0,1%). Les trois principaux bassins d'emploi que sont Marseille (341 824 emplois en 2012), Aix-en-Provence (86 168 emplois) et Aubagne (25 584 emplois) représentent plus de 61% des emplois de la métropole Aix-Marseille Provence.

Les communes péri-urbaines sont attractives dans la mesure où le foncier est moins couteux et le prix-temps des trajets quotidiens reste acceptable. Le coût de l'éloignement urbain est compensé par un foncier moins cher, qui permet de profiter d'un cadre de vie différent. L'éloignement urbain acceptable peut se mesurer par les mobilités domicile-travail

Figure 33 : Bassins d'emploi : quantité d'emplois (salariés et non-salariés) par commune en 2012 /

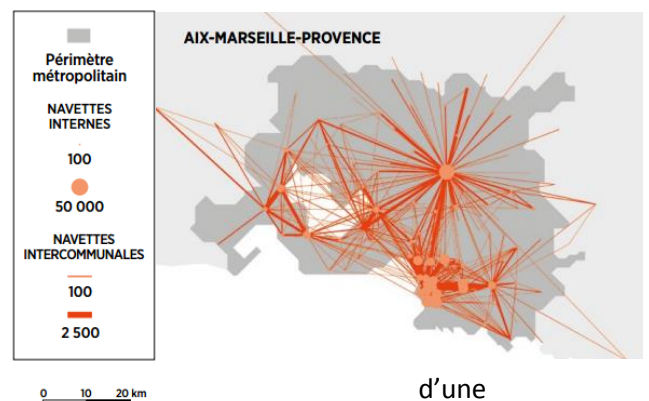
Source : INSEE, traitement QGIS



En violet, la concentration d'un nombre important d'emplois

Figure 34 : Flux domicile-travail en 2014 / Source :

AGAM



d'une

distance moyenne de 26 kilomètres en 2004. Les cartes suivantes permettent d'apprécier les communes se trouvant dans un rayon de 30 minutes (temps de parcours théorique), correspondant à 30 kilomètres en moyenne. Le temps de parcours théorique du centre d'une commune vers le centre d'une autre est le temps nécessaire pour parcourir la distance en voiture dans le meilleur des cas, lorsque la circulation est fluide et sans embouteillage.

Figure 35 : Temps de parcours théorique entre le centre de Marseille et le centre des communes de la métropole / Source : google maps, traitement QGis

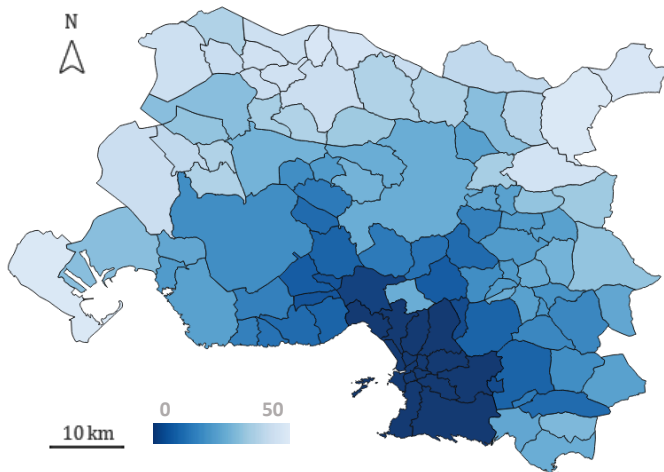
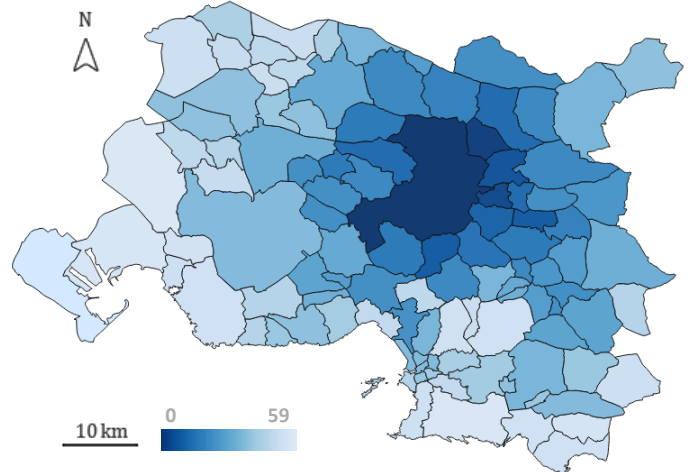


Figure 36 : Temps de parcours théorique entre le centre d'Aix-en-Provence et le centre des communes de la métropole / Source : google maps, traitement QGis



Plus de la moitié (58%) des emplois se trouvent sur les communes de Marseille et Aix-en-Provence. Le temps de parcours théorique entre le centre de Marseille et le centre des autres communes de la métropole oscille entre 17 minutes (les Pennes-Mirabeau) et 50 minutes (Port Saint-Louis-du-Rhône). Le temps de parcours théorique entre le centre d'Aix-en-Provence et le centre des autres communes est compris entre 13 minutes (Venelles) et 59 minutes (Port Saint-Louis-du-Rhône).

Pour construire l'indicateur d'attractivité, la prise en compte de la distance des principaux pôles d'emplois est importante. Elle ne touche pas forcément l'ensemble de la population, mais touche principalement les actifs, représentant la majeure partie de la population (entre 63% et 81% de la population des 15-64 ans est active selon les différentes communes de la métropole). Les cinq communes (précédemment étudiées) aux soldes migratoires élevés se trouvent à moins de 30 minutes d'un des deux principaux bassins d'emplois (Marseille et Aix) et présentent un taux d'activité supérieur à 70,3%.

Figure 37 : Communes dont le centre est situé à moins de 30 minutes d'Aix-en-Provence ou de Marseille /
Source : google maps, traitement QGIS

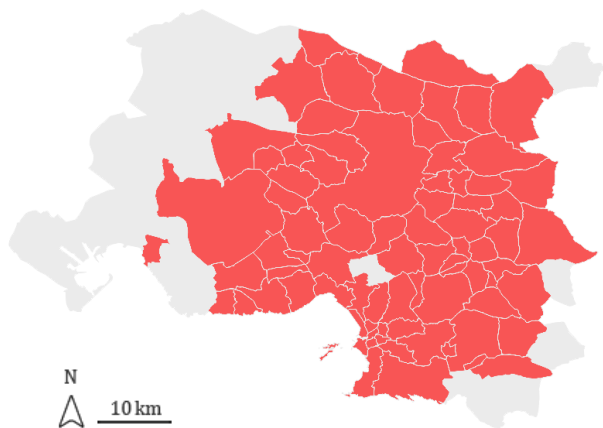


Figure 38 : Communes au taux d'activité des 15-64 ans supérieur à 70,3% / Source : INSEE 2012, traitement QGIS

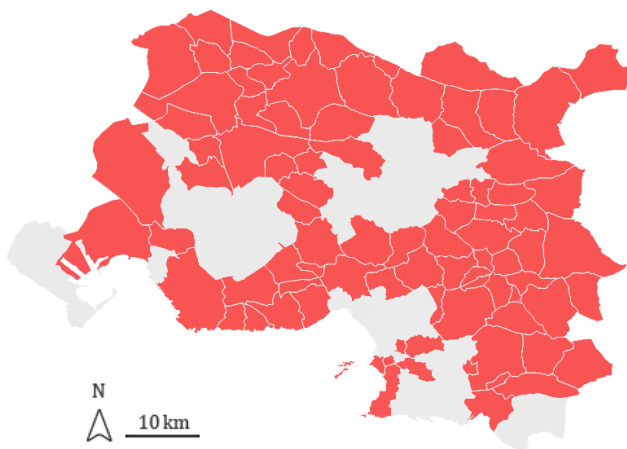


Figure 39 : Communes dont le taux de chômage est inférieur à 12% / Source : INSEE 2012, traitement QGIS

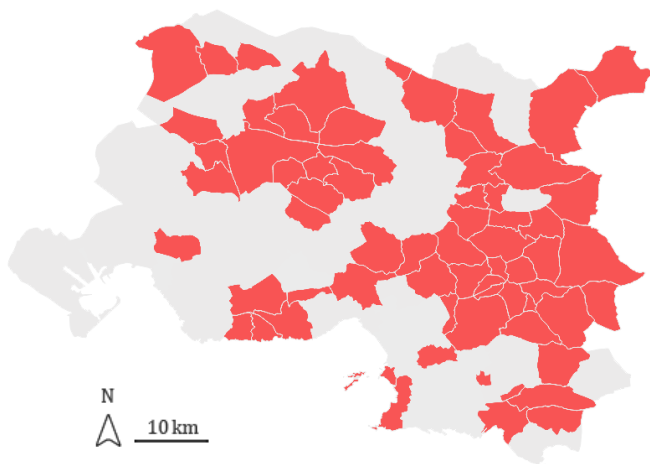
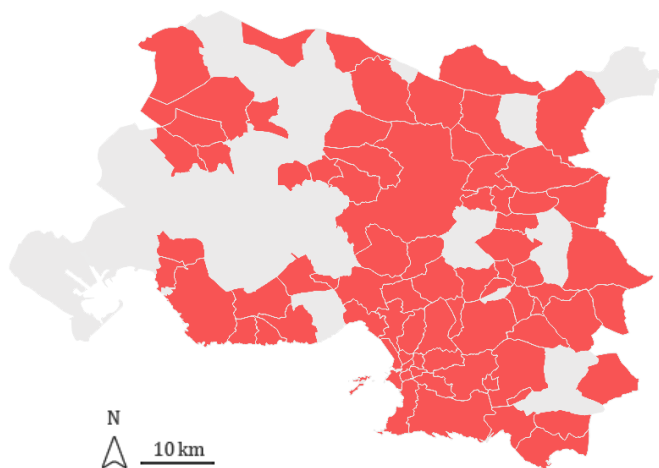


Figure 40 : Communes dont la part des emplois dans le secteur industriel est inférieure à 7% / Source : INSEE 2012, traitement QGIS



Les communes répondant à ces mêmes caractéristiques sont représentées en rouge sur les cartes ci-contre. En suivant l'ordre des cartes, les communes en rouge se trouvent à moins de 30 minutes en voiture d'un bassin d'emploi, présente un taux d'activité des 15-64 ans supérieur à 70,3% et ont un taux de chômage inférieur à 12,0%.

Les grandes villes (Aix-en-Provence, Marseille) présente un taux de chômage plus élevé et un taux d'activité plus faible. Les communes du pourtour de l'Etang de Berre, côté Ouest principalement, apparaissent peu sur les cartes. L'Etang de Berre concentre de nombreuses industries (pétrochimie, raffinerie, sidérurgie) et des entreprises du secteur aéronautique, ainsi que

l'aéroport Marseille Provence. Suite au recul de l'industrie pétrolière, une hausse du chômage de la population des ouvriers s'est faite ressentir et est toujours présente dans ce secteur marqué par l'industrie.

Concernant les autres facteurs sociaux, le sentiment de sécurité participe au choix résidentiel. L'analyse des inégalités sociales et du taux de criminalité permet d'en rendre compte. Les chiffres relatifs à la criminalité ne sont pas ou peu recensés à l'échelle communale. Le Ministère de l'Intérieur a mis à disposition des données relatives aux crimes et délits par circonscription de gendarmerie. Dans la métropole marseillaise, ces données sont disponibles pour les circonscriptions d'Aix-en-Provence (plus de 13 800 délits, soit 11% des délits de la métropole Aix-Marseille Provence), d'Aubagne (plus de 4 400 délits, soit 3,5%), Istres (plus de 4 600, soit 3,8%), de la Ciotat (plus de 3 500, soit 2,8%), de Marignane (plus de 3 600, soit 2,9%), de Marseille (plus de 83 400, soit 67%), de Martignes (plus de 5 500, soit 4,5%) et de Vitrolles (plus de 5 300, soit 4,3%).

Figure 41 : Criminalité et délinquance : part de crimes et délits en 2014 enregistrés par les circonscriptions de sécurité publique dans la métropole marseillaise /

Source : data.gouv, Ministère de l'Intérieur

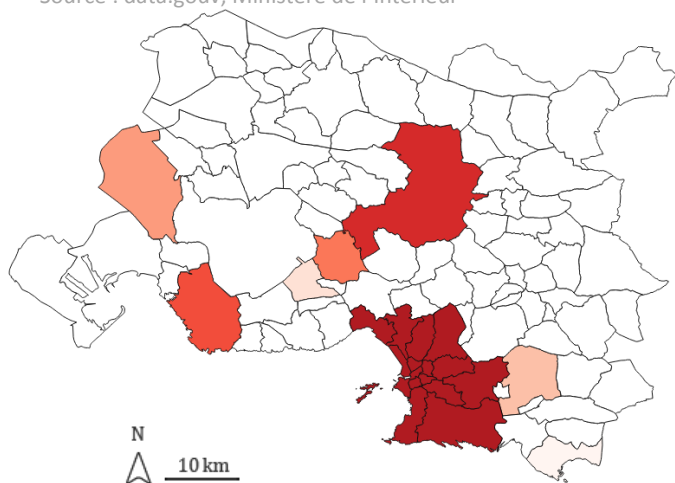
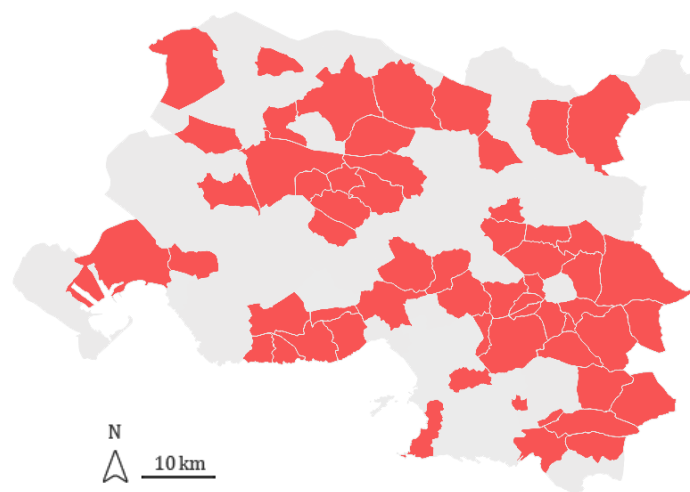


Figure 42 : Taux de pauvreté inférieur à 8% /

Source : INSEE 2012, traitement QGIS



La mesure du sentiment de sécurité par le taux de criminalité est difficile en raison d'un faible accès aux données. Une autre méthode de mesure peut être envisagée pour apprécier le sentiment de sécurité.

Les cinq communes aux soldes migratoires élevés (étudiées précédemment) présentaient de faibles taux de pauvreté, inférieur à 8% et un revenu médian supérieur à 20 000 €.

Figure 43 : Communes dont le revenu médian disponible par Unité de Consommation est supérieur à 20 000 € / Source : INSEE 2012, traitement QGIS

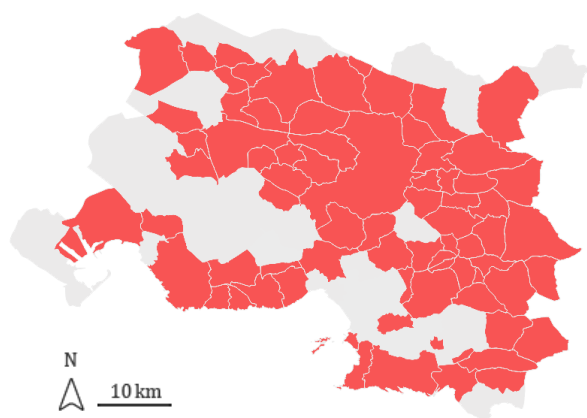
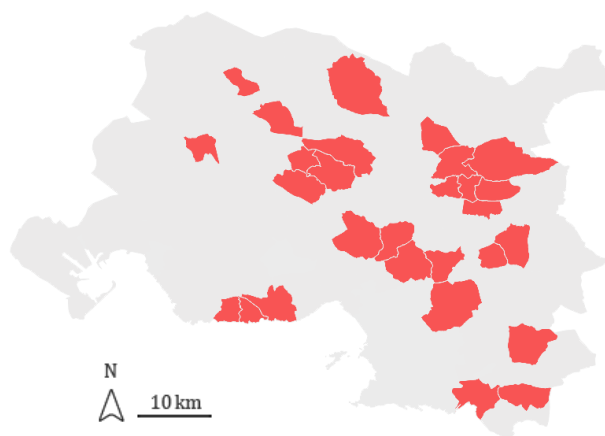


Figure 44 : Communes dont le revenu médian disponible par Unité de Consommation est supérieur à 24 000 € / Source : INSEE 2012, traitement QGIS



Les ménages aux revenus les plus élevés de la métropole Aix-Marseille Provence habitent dans les communes de première couronne d'Aix-en-Provence, entre Aix-en-Provence et Aubagne, au sud de Marseille (Cassis, Ceyreste) et sur la Côte Bleue (Ensuès-la-Redonne, Carry-le-Rouet, Sausset-Pins).

Les cartes présentées précédemment répondent aux caractéristiques des cinq communes aux soldes migratoires importants : localisation à moins de 30 minutes d'un des deux principaux bassins d'emploi, taux d'activité supérieur à 70,3%, taux de chômage inférieur à 12%, taux de pauvreté inférieur à 8%, part de maisons supérieure à 68%, part de logements vacants inférieure à 10%, revenu médian disponible par unité de consommation supérieur à 20 000 €. Rieutort (2014) avait montré une corrélation positive entre revenu médian et solde migratoire. La superposition de ces couches permet d'obtenir une carte d'attractivité résidentielle de la métropole marseillaise, détaillée à l'échelle communale.

Figure 45 : Cassis, au sud-est de la métropole Aix-Marseille Provence /

Source : iha.fr

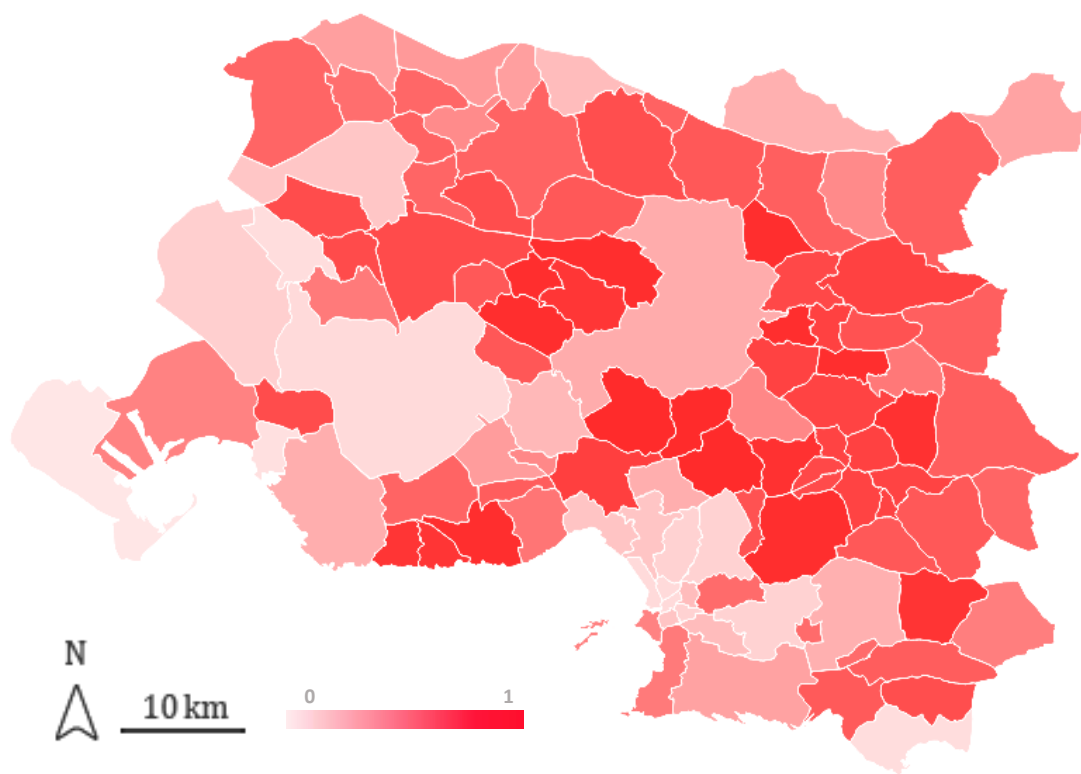


Figure 46 : Ensuès-la-Redonne, sur la Côte Bleue /

Source : visiter-martigues-ctc-bleue-marseille-rvd.com/ et loomji.fr



Figure 47 : Potentiel d'attractivité des territoires de la métropole marseillaise / Source : INSEE 2012, traitement QGIS



Les territoires au potentiel d'attractivité ressortent en première couronne des grandes villes et bassins d'emploi, à proximité d'Aix-en-Provence et de Marseille, plus largement entre Aix-en-Provence et Aubagne, entre Aix-en-Provence et Marseille, entre l'Etang de Berre et l'Ouest d'Aix-en-Provence ainsi qu'une partie de la Côte Bleue. Ces territoires présentent des caractéristiques favorables à l'arrivée de nouveaux ménages ; accès au marché de l'emploi facilité, cadre physique agréable, proximité du littoral pour certaines d'entre elles. Les territoires ressortant comme les moins attractifs le sont en raison du climat social (fort taux de chômage, peu d'accès à l'emploi) et du cadre physique moins qualitatif (zone marquée par les industries, soumises aux pollutions, éloignement géographique). Néanmoins, les grands projets urbains en cours et à venir peuvent influencer le devenir des territoires, leur attractivité et leur évolution démographique.

CONCLUSION

L'attractivité résidentielle apparaît comme un enjeu majeur des métropoles. L'objectif visé par les pouvoirs publics ne tient pas uniquement en l'accroissement de la population mais vise à renforcer la population participant aux fonctions métropolitaines, apportant une plus-value par leurs connaissances. La métropole, lieu de croissance et d'innovation, a besoin pour rester compétitive de cadres des fonctions métropolitaines occupant des postes dans les cinq fonctions que sont la conception-recherche, les prestations intellectuelles, la gestion et la culture-loisirs. Ils participent à l'innovation, à l'attractivité et au rayonnement des territoires. Pour amener cette population à choisir la métropole comme nouveau lieu de vie, l'offre résidentielle doit se montrer attractive. Elle s'allie à la capacité des entreprises à attirer cette population-cible. Pour une implantation durable, de multiples facteurs entrent en compte, allant de l'aspect social au cadre physique, sans oublier l'image de la ville et son rayonnement culturel.

La mesure de l'attractivité apparaît alors comme primordiale afin d'adapter l'offre aux attentes des nouveaux arrivants. Plusieurs méthodes sont réalisables, chacune adaptée à une échelle spécifique, répondant à certains besoins, mais toutes sont complémentaires. La mesure de l'attractivité permet d'orienter les actions des politiques publiques pour mener à bien des actions spécifiques sur les territoires en question. Concernant les territoires attirant toujours plus de nouveaux arrivants, elle permet d'organiser le développement du territoire pour une gestion maîtrisée de l'espace et une lutte contre l'étalement urbain. Pour les territoires en perte de vitesse, elle permet d'en identifier les raisons dans un premier temps, puis de mener des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie (éloignement d'entreprises polluantes ou nuisibles, meilleure organisation des transports...) ou des conditions sociales (amélioration du bâti vétuste, démolition-reconstruction pour adapter l'offre à la demande, repenser le réseau de transport pour rompre l'isolation d'un territoire urbain...). Ces facteurs renvoient à l'attractivité effective et potentielle, comprenant des aspects objectifs et subjectifs, des facteurs quantifiables et qualitatifs. L'attractivité résidentielle peut ainsi se mesurer par une analyse de facteurs quantifiables et cartographiables, alliée à une analyse qualitative permettant de nuancer ce jugement.

Ces pistes d'amélioration peuvent s'appliquer au territoire métropolitain d'Aix-Marseille Provence où de fortes disparités territoriales apparaissent. De nombreux bassins d'emplois, dont Marseille, Aix-en-Provence, Aubagne, le pourtour de l'Etang de Berre,

entraînent un flux important de navettes domicile-travail. La topographie du territoire contraint les réseaux de transport à s'implanter le long des vallées et réduit les possibilités d'accès aux bassins d'emploi. Le réseau de transports en commun ne couvrant pas la vaste superficie métropolitaine n'améliore pas la situation des déplacements. Les communes péri-urbaines offrent un compromis entre proximité urbaine (accès à l'emploi) et cadre de vie différent. Le Nord-est de la métropole offre un cadre rural entre les massifs calcaires, le Sud une proximité du littoral, l'Ouest un environnement à la fois industriel et agricole. Le choix résidentiel se fait selon les moyens des migrants (coût du foncier, automobile à disposition, coût de l'éloignement urbain) et est influencé par les envies et la personnalité des migrants.

La mesure de l'attractivité est une tâche délicate, chaque méthode présentant ses limites. Le choix des variables mérite réflexion (pertinence, accès aux données). L'accès à des données certifiées n'est pas simple. Peu de plateformes proposent un accès libre à des données fiables. Les données ont été récupérées pour l'essentiel sur des plateformes comme data.gouv (données certifiées et données partagées par d'autres membres) et l'INSEE. Les données récupérées ne correspondent pas forcément au territoire souhaité. Un temps de préparation des fichiers de données (Excel) est nécessaire afin de les adapter au territoire et de conserver les données souhaitées, avant de les cartographier. Lors du choix des données sur les plateformes, leur correspondance avec l'attribut « Code INSEE » était primordiale, car ce critère permet de faire la jointure lors de la cartographie. Il est plus sûr de joindre en utilisant ce critère (plutôt que le nom de la commune par exemple) puisqu'il s'agit d'un nombre. La question de l'échelle était parfois problématique lors de la collecte de données. Certaines données n'ont pas un degré de précision à l'échelle communale. Les chiffres de la criminalité et de la délinquance étaient par exemple répertoriés à l'échelle de circonscriptions de sécurité publique (incluant plusieurs communes). Pour les données à l'échelle communale, un autre problème est survenu entre arrondissements et communes. Les seize arrondissements sont considérés comme des communes dans certaines bases de données alors qu'ils sont considérés comme un seul et même ensemble formant Marseille pour d'autres. La récolte des données et la préparation des fichiers destinés à être cartographiés demandent un travail long et rigoureux. L'utilisation de l'échelle des limites administratives (communales) semble être la plus simple à mettre en place mais n'est peut-être pas la plus représentative. Les surfaces communales sont parfois étendues et l'utilisation de données communales ne reflète pas forcément la réalité. La commune d'Aix-en-Provence s'étend du Puy-Sainte-

Réparade au Nord à Vitrolles au Sud, deux communes au profil différent. L'utilisation de données à une échelle plus fine, contours Iris ou données carroyées, reflèterait peut-être mieux la réalité. Enfin, mêler une analyse cartographique de données à une analyse qualitative (par un questionnaire par exemple) peut-être une façon d'allier l'analyse territoriale par les aspects sociaux et physiques à un aspect plus subjectif de l'attractivité. Cette analyse permettrait d'une part de se faire une idée de l'image que le territoire renvoie, et d'autre part d'identifier le profil des nouveaux arrivants (provenance, raisons de la mobilité résidentielle, attentes du nouvel arrivant, personnalité...).

BIBLIOGRAPHIE

Actes des séminaires, *l'attractivité des territoires : regards croisés*. PUCA, Février – Juillet 2007, 123 pages.

ALEXANDRE Hervé, CUSIN François, JUILLARD Claire. *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*. Chaire Ville & Immobilier, Fondation partenariale Paris Dauphine, 2010, 51 pages.

ASCHER, François. *Métapolis ou l'avenir des villes*. Revue géographique de Lyon. Année 1997, volume 72, n°2, 126 pages.

BACCAÏNI, Brigitte, SEMECURBE, François, THOMAS, Gwenaëlle. *Les déplacements domicile-travail amplifiés par la péri-urbanisation*. Insee première. Année 2007, n°1129.

BERTONCELLO, Brigitte, DUBOIS Jérôme. *Marseille Euroméditerranée, accélérateur de métropole*. Edition Parenthèses. Marseille, France : 2010, 269 pages.

BOUVET, Sandra. DEMARD, Jean-Michel DEMARD. *Méthodologie, les emplois stratégiques au cœur de la métropolisation*. INSSE Auvergne la Lettre. Année 2012, n°84.

CUSIN, François, DAMON, Julien. *Les villes face aux défis de l'attractivité*. Futuribles [en ligne]. Année 2010, n°367, 22 pages.

DAVEZIES, Laurent, TALANDIER, Magali. *L'émergence de systèmes productivo-résidentiels. Territoires productifs – territoires résidentiels : quelles interactions ?* CGET, La documentation française. Paris, France : 2014. 128 pages.

DECOUPIGNY, Fabrice. FUSCO, Giovanni. *Mobilités potentielles et émergence de structures réticulaires en région Provence – Alpes – Côte d'Azur*. L'espace géographique, Cairn [En ligne]. Année 2009, vol 38.

DELLER, Steven. DISSART, Jean-Christophe. *Quality of Life in the Planning Literature*. Journal of Planning Literature. Année 2000, n° 1 135-161.

FUSCO, Giovanni. SCARELLA, Floriane. *Métropolisation et ségrégation sociospatiale. Les flux de mobilités résidentielles en Provence-Alpes-Côte d'Azur*. L'espace géographique. Année 2011, tome 40.

GERARDIN, Hubert. POIROT, Jacques. *L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel*. Cairn [en ligne]. Année 2010, n°149.

GERVAIS-AGUER, Marie-Martine. *Les fondements de l'attractivité territoriale résidentielle. Les enseignements d'une recherche portant sur les résidents britanniques en Aquitaine (France)*. Cahiers du GRES. Année 2004, n° 2004-05.

LE GOIX, Renaud, SAINT-JULIEN, Thérèse. *La métropole Parisienne. Centralités, inégalités, proximités*. Edition Belin. Paris, France : 2007, 322 pages.

MEYRONIN, Benoît. *Le marketing territorial, enjeux et pratiques*. Edition Vuibert. Paris, France : Mars 2009, 258 pages.

RENARD, Jean. *Les territoires de la métropole nantaise : de la ville à l'agglomération, de l'agglomération à la métropole*. Norois [en ligne]. Année 2004, n°192.

RIEUTORT, Laurent. *Expérimentation d'un indicateur d'attractivité durable des territoires: zoom sur la région Limousin*. HAL archives ouvertes [en ligne]. Année 2014, n°00923493.

RONAI, Simon. *Marseille : une métropole en mutation*. Revue Hérodote, Cairn [en ligne]. Année 2009, n°135.

SEN, Amartya. *Un nouveau modèle économique. Développement, Justice, Liberté*. Editions Odile Jacob. Paris, France : 2000.

TALANDIER, Magali. JOUSSEAUME, Valérie. *Les équipements du quotidien en France : un facteur d'attractivité résidentielle et de développement pour les territoires ?* Norois [en ligne]. Année 2013, n°226.

TROIN, Jean-François. *Les métropoles de la méditerranée. Villes charnières, villes frontières*. Edisud, France : 1997, 95 pages.

WACKERMANN, Gabriel. *Très grandes villes et métropolisation*. Ellipses Editions. Paris, France : 2000, 212 pages.

SITOGRAPHIE

Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Euroméditerranée, Direction du Développement. **2015 : L'opération d'aménagement Euroméditerranée fête ses 20 ans.**
Site Calameo (dédié à la publication de revue), consulté le 7 juin 2016.
<https://fr.calameo.com/read/004549939e19eecb5322e>

EPA Euroméditerranée. **De Euroméditerranée 1 à Euroméditerranée 2.**
Site dédié à l'OIN Euroméditerranée, consulté le 7 juin 2016.
<http://www.euromediterraneeacte2.fr/de-euromediterranee-1-a-euromediterranee-2/euromediterranee-2/>

Jean-Michel Baylet, Estelle Grelier. **Réformer l'organisation territoriale. Les métropoles.**
Site du Gouvernement, consulté le 7 juin 2016.
<http://www.gouvernement.fr/action/les-metropoles>

Ministère de l'Intérieur. **Qu'est-ce qu'une métropole ?**
Site du Ministère de l'Intérieur, consulté le 7 juin 2016.
<http://www.interieur.gouv.fr/Archives/Archives-sous-sites/Reforme-des-collectivites-territoriales/La-reforme/Qu-est-ce-qu-une-metropole>

Bases de données de SIG, contenant des séries de bases de données sur différents thèmes dont le territoire.
Consulté le 17 mai 2016.
<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/decoupage-administratif-communal-francais-issu-d-openstreetmap/>

Cartographie de la pollution en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.
Consulté le 19 mai 2016.
http://cartes.airpaca.org/cartes/air_ambient_indicateurs/flash/

INSEE PACA, Mission Interministérielle Projet Métropolitain Aix-Marseille-Provence. **Une approche du fonctionnement interne de la Métropole Aix-Marseille Provence – Trois sous-ensembles de communes se détachent.**
Consultable sur le site Mouvement-métropole géré par Mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence. Consulté le 23 mai 2016.
http://www.mouvement-metropole.fr/Public/Files/home_resource_doc/insee_dossier1_1_e06ec5f477.pdf

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Les calanques de Marseille	p.1
Figure 2 : Le Vieux-Port de Marseille.....	p.5
Figure 3 : Les 16 arrondissements de la ville.....	p.5
Figure 4 : Quartier de la Joliette, au cœur de l'OIN Euroméditerranée.....	p.5
Figure 5 : Le Mucem, inauguré en 2013.....	p.6
Figure 6 : Théâtre de la Joliette.....	p.6
Figure 7 : Le silo, bâtiment industriel reconverti en salle de spectacles.....	p.6
Figure 8 : Infrastructures et équipements, Marseille.....	p.9
Figures 9 : Fonction de commandement : siège social du groupe CMA CGM.....	p.9
Figure 10 : Série de carte participant à l'élaboration d'un indice d'attractivité durable.....	p.22
Figure 11 : Série de carte participant à l'élaboration d'un indice d'attractivité durable.....	p.23
Figure 12 : Carte de l'indice synthétique d'attractivité durable.....	p.23
Figure 13 : Tableau regroupant les variables explicatives utilisées dans l'étude Paris Dauphine et applicables à l'échelle de la métropole.....	p.25
Figure 14 : L'ensemble des EPCI présents sur le territoire des Bouches-du-Rhône en 2012 : fusion de cinq d'entre eux pour former la métropole Aix-Marseille Provence.....	p.31
Figure 15 : Variation du solde migratoire par commune de la métropole Aix-Marseille Provence, en %, sur la période 2007-2012.....	p.32
Figure 16 : Les cinq communes aux soldes migratoires relatifs les plus élevés (en vert) et les cinq communes aux soldes migratoires les plus déficitaires (en rouge) sur la période 2007-2012	p.34
Figure 17 : Densité de population en habitants/km ² en 2012.....	p.35
Figure 18 : Variation du solde migratoire en %, sur la période 2007-2012.....	p.35
Figure 19 : Part de maisons individuelles en 2012, exprimée en %.....	p.36
Figure 20 : Part des logements vacants en 2012, exprimée en %.....	p.37
Figure 21 : Part des résidences secondaires en 2012, exprimée en %.....	p.37
Figure 22 : Revenu médian annuel disponible par Unité de Consommation, exprimé en euros.....	p.38
Figure 23 : Taux de chômage des 15 - 64 ans en 2012.....	p.39
Figure 24 : Taux d'activité des 15 - 64 ans en 2012.....	p.39
Figure 25 : Axes autoroutiers de la métropole Aix-Marseille Provence.....	p.40
Figure 26 : Axes autoroutiers dans le département des Bouches-du-Rhône.....	p.40

Figure 27 : Qualité de l'air en région PACA : concentration en oxyde d'azote par commune	p.41
Figure 28 : Cadre naturel et contraintes topographiques	p.42
Figure 29 : Parc National des Calanques	p.43
Figure 30 : Climat : le Mistral à Marseille	p.43
Figure 31 : Œuvre de Paul Cézanne : La Montagne Sainte-Victoire, vue de Bellevue, 1882-85, Metropolitan Museum of Art, New-York	p.44
Figure 32 : Œuvre de Paul Cézanne : La Montagne Sainte-Victoire au grand pin, 1887, Londres Courtauld Institutes Galleries	p.44
Figure 33 : Bassins d'emploi : quantité d'emplois (salariés et non-salariés) par commune en 2012	p.45
Figure 34 : Flux domicile-travail en 2014	p.45
Figure 35 : Temps de parcours théorique entre le centre de Marseille et le centre des communes de la métropole	p.46
Figure 36 : Temps de parcours théorique entre le centre d'Aix-en-Provence et le centre des communes de la métropole	p.46
Figure 37 : Communes dont le centre est situé à moins de 30 minutes d'Aix-en-Provence ou de Marseille	p.47
Figure 38 : Communes au taux d'activité des 15-64 ans supérieur à 70,3%	p.47
Figure 39 : Communes dont le taux de chômage est inférieur à 12%	p.47
Figure 40 : Communes dont la part des emplois dans le secteur industriel est inférieure à 7%	p.47
Figure 41 : Criminalité et délinquance : part de crimes et délits en 2014 enregistrés par les circonscriptions de sécurité publique dans la métropole marseillaise	p.48
Figure 42 : Taux de pauvreté inférieur à 8%	p.48
Figure 43 : Communes dont le revenu médian disponible par Unité de Consommation est supérieur à 20 000 €	p.49
Figure 44 : Communes dont le revenu médian disponible par Unité de Consommation est supérieur à 24 000 €	p.49
Figure 45 : Cassis, au sud-est de la métropole Aix-Marseille Provence	p.49
Figure 46 : Ensues-la-Redonne, sur la Côte Bleue	p.49
Figure 47 : Potentiel d'attractivité des territoires de la métropole marseillaise	p.50

ANNEXES

Tableau extrait de la page 11 de *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises* de ALEXANDRE Hervé, CUSIN François, JUILLARD Claire

Composantes	Ressources objectives	Ressources symboliques	Exemples d'indicateurs
Géographie et climat	<ul style="list-style-type: none"> Géographie physique : proximité de la mer, d'un fleuve, zone frontalière, espaces naturels, etc. Le territoire tel qu'il a été façonné à travers l'histoire Climat (héliotropisme) 	<ul style="list-style-type: none"> Valeur paysagère attribuée au territoire Valeur symbolique (lieu de mémoire, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Mer, fleuve, montagnes Ressources naturelles Nombre de jours d'ensoleillement Moyenne des températures
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> Position au sein des réseaux de transports interurbains Externalités de réseau 	<ul style="list-style-type: none"> Sentiment de centralité des habitants 	<ul style="list-style-type: none"> Densité des réseaux maritimes, fluviaux, automobiles, ferroviaires et aériens Situation transfrontalière Centralité géographique nationale ou internationale
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> Poids et dynamisme démographiques Caractéristiques et évolution des populations présentes 	<ul style="list-style-type: none"> Image des populations et de leurs modes de vie 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitants Croissance démographique Répartition par âge, profession, pays d'origine, etc.
Organisation politique	<ul style="list-style-type: none"> Position dans le système politique national et international L'organisation du pouvoir local Montant des recettes fiscales 	<ul style="list-style-type: none"> Rayonnement politique de la ville Image médiatique et rayonnement national ou international des élus 	<ul style="list-style-type: none"> Statut politique de la ville (capitale, etc.) Nombre d'institutions internationales présentes Rôle politique national et international des élus
Économie	<ul style="list-style-type: none"> Dynamisme économique Secteurs d'activité Situation du marché de l'emploi Niveau des rémunérations 	<ul style="list-style-type: none"> Image de la ville auprès des actifs, des entrepreneurs et des médias 	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du PIB local Nombre, chiffre d'affaire et évolution des établissements Présence de sièges sociaux Investissements et innovation Nombre, structure et évolution de l'emploi Niveau des salaires Disparités économiques
Urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> Densité du tissu urbain Qualité des espaces publics Projets urbains structurants 	<ul style="list-style-type: none"> Notoriété des projets urbains 	<ul style="list-style-type: none"> Densité de population Ampleur des projets structurants à potentiel de rayonnement
Logement	<ul style="list-style-type: none"> Offre de logements Coût du logement 	<ul style="list-style-type: none"> Opinions des habitants sur les conditions de logement 	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre de logements Caractéristiques du parc : Individuel/collectif, logement social, ancienneté, nombre moyen de pièces, etc.
Conditions sociales	<ul style="list-style-type: none"> Inégalités sociales Coût de la vie Sécurité Cohésion sociales Capacité à intégrer les nouveaux entrants Politiques sanitaires et sociales 	<ul style="list-style-type: none"> Image de la ville, qualité de vie, convivialité, ambiance Cosmopolitisme mesuré et vécu Capacité de la ville à se construire une identité et à la diffuser auprès des populations 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de commerces, de lieux de loisirs (bars, restaurants, cinémas, etc.) Indice du coût de la vie Quantité et qualité des logements Nombre de médecins par habitant Nombre d'établissements classés en ZEP Taux de criminalité
Infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> Offre d'équipements et services aux personnes Services de transport (du vélo aux aéroports) Ressources éducatives (de la maternelle à l'Université) Services sanitaires et sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> Appréciations et réputation de la qualité des services 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'usagers des transports collectifs Densité du réseau routier (par habitant) Nombre de places en crèche Classement des écoles Nombre de médecins et de lits d'hôpitaux par habitant
Culture et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Monuments historiques et architecturaux Infrastructures culturelles Production culturelle Sites touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> Notoriété touristique et médiatique Rayonnement scientifique et universitaire 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'étoiles au Michelin des monuments historiques Patrimoine classé par l'Unesco Lieux de pèlerinage religieux Nombre et fréquentation des musées et sites touristiques Offre de théâtres Nombre d'étudiants Classements des universités Nombre de brevets scientifiques déposés
Environnement et politique de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> Espaces verts Nuisances environnementales et mesures visant à les réduire 	<ul style="list-style-type: none"> Capacité à être emblématique des villes durables 	<ul style="list-style-type: none"> Superficie d'espaces verts Propreté Niveau de pollution Présence ou projet d'éco-quartiers Budgets dépensés pour l'environnement

Communes membres de la métropole Aix-Marseille Provence

Toutes les communes se trouvent dans le département des Bouches-du-Rhône, hormis Pertuis située dans le Vaucluse (84) et Saint-Zacharie située dans le Var (83). Les 92 communes membres de la métropole Aix-Marseille Provence au 1^{er} janvier 2016 regroupées selon les anciens EPCI :

La communauté urbaine Marseille Provence Métropole (18 communes)

Les 16 arrondissements de Marseille, Allauch, Carnoux-en-Provence, Carry le Rouet, Cassis, Ceyreste, Châteauneuf-les-Martigues, Ensues-la-Redonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, La Ciotat, Le Rove, Marignane, Plan-de-Cuques, Roquefort-la-Bédoule, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins, Septèmes-les-Vallons.

La communauté d'agglomération du Pays d'Aix (36 communes)

Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Eguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Les Pennes-Mirabeau, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Le Puy-Sainte-Réparate, Rognes, La Roque-d'Anthéron, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lès-Durance, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.

La communauté d'agglomération Agglopoie Provence (17 communes)

Salon-de-Provence, Alleins, Aurons, La Barben, Berre-l'Etang, Charleval, Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lamanon, Lançon-Provence, Mallemort, Pélissanne, Rognac, Saint-Chamas, Sénas, Velaux, Vernègues.

La communauté d'agglomération du pays d'Aubagne et de l'Etoile (12 communes)

Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin, Saint-Zacharie.

Le Syndicat d'Agglomération nouvelle Ouest Provence (6 communes)

Istres, Cornillon-Confoux, Fos-sur-Mer, Grans, Miramas, Port-Saint-Louis-du-Rhône.

La communauté d'agglomération du pays de Martigues (3 communes)

Martigues, Port-de-Bouc, Saint-Mitre-les-Remparts.

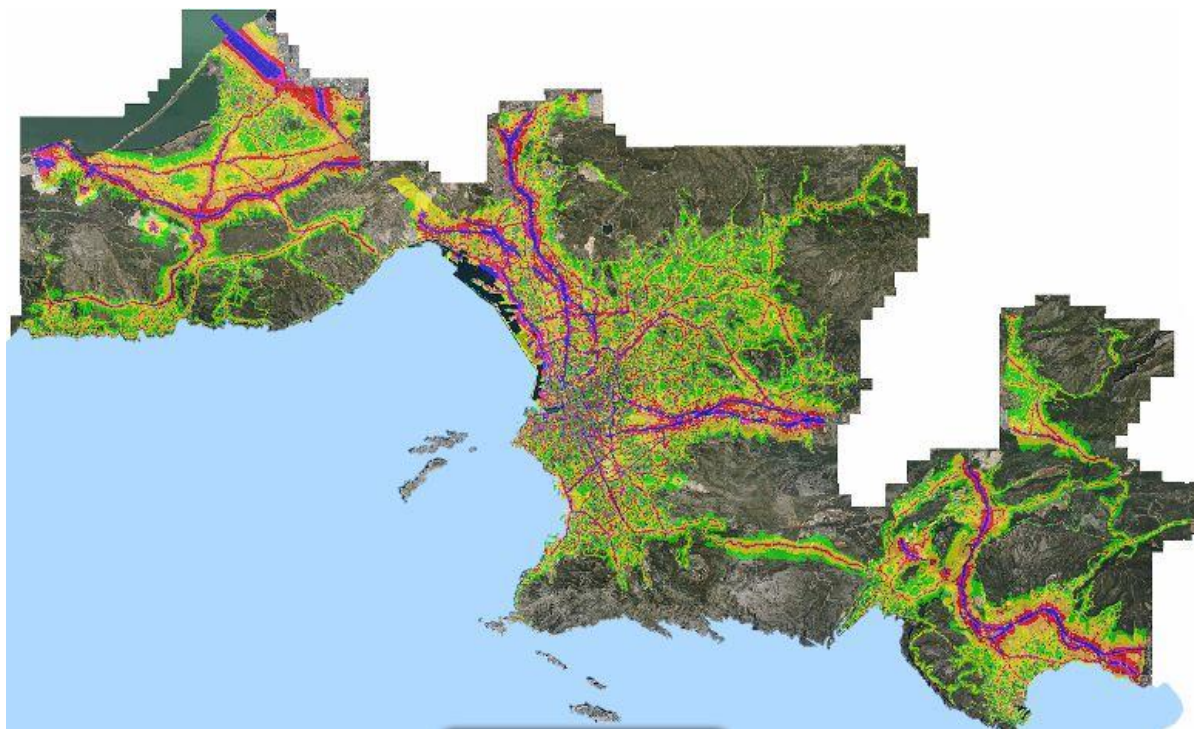
Localisation des communes membres de la métropole Aix-Marseille Provence



Cartes du bruit

Extraites de arto.marseille-provence.fr/geowebMPM/portal.do

Bruit sur 24 heures



Bruit la nuit

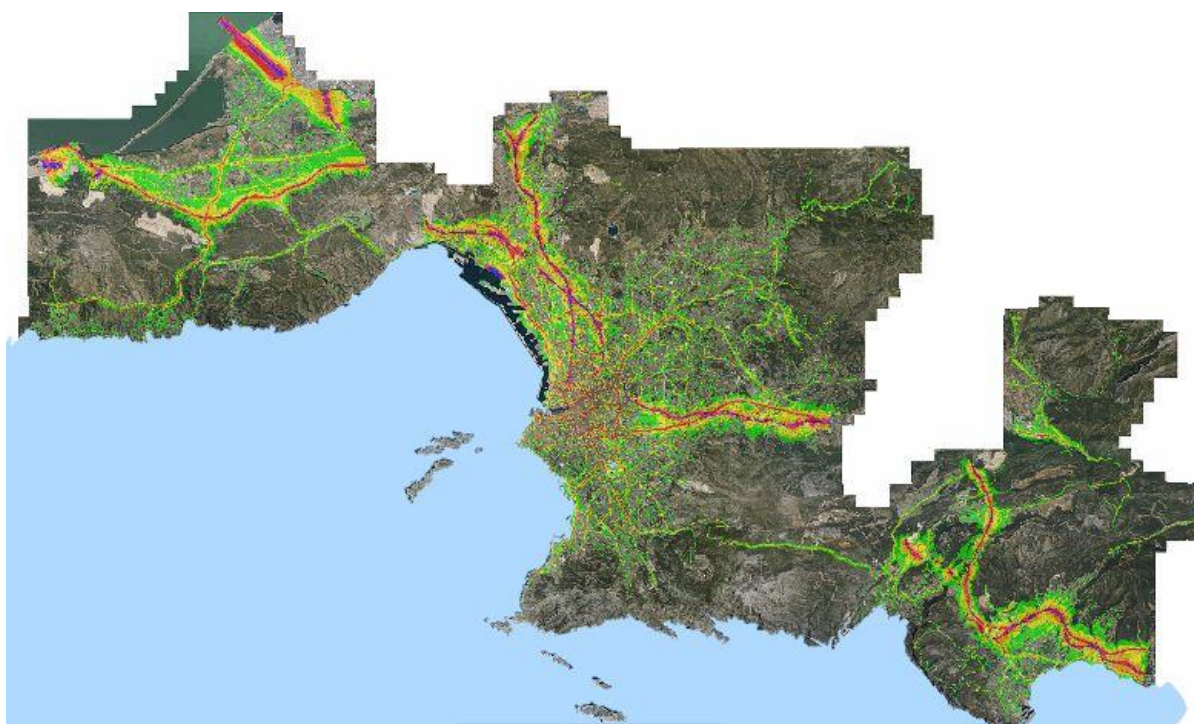


Tableau répertoriant les variables utilisées pour la construction de la carte « Potentiel d'attractivité des territoires de la métropole marseillaise » (Figure 48)

Les variables utilisées correspondent aux caractéristiques des 5 communes identifiées comme celles ayant le solde migratoire le plus élevé de la métropole entre 2007 et 2012.

Variable	Sélection des champs suivants	Source
Densité de population	Densité de population < 1 100 habitants / km ²	INSEE 2012
Logements vacants	Part des logements vacants < 10%	INSEE 2012
Typologie de logement	Part des maisons individuelles > 68%	INSEE 2012
Statut d'occupation des logements	Part des propriétaires occupants > 56%	INSEE 2012
Revenu	Revenu annuel médian par Unité de Consommation > 24 000	INSEE 2012
Eloignement des principaux bassins d'emploi	Temps de parcours vers Aix-en-Provence ou Marseille < 30 minutes	Google Maps 2016
Actifs	Taux d'activité > 70%	INSEE 2012
Chômage	Taux de chômage < 12%	INSEE 2012
Pauvreté	Taux de pauvreté < 12%	INSEE 2012
Industries	Part des établissements industriels < 7%	INSEE 2012

Notes prises lors de la Conférence ADIL : Métropole Aix-Marseille Provence : la bonne échelle pour une politique de l'habitat.

Le 7 juin 2016 à l'Hôtel du Département, 52 avenue Saint-Just, 13004 Marseille.

Valérie FAYOLLE, Responsable Pôle Etudes de l'ADIL 13

Le lien entre habitat et localisation des emplois se ressent à travers les mobilités résidentielles et à travers la répartition et la diversité des logements. Le PLH permet d'améliorer l'habitat. L'échelle métropolitaine permet de faire le lien entre politique de l'habitat, habitat et transport.

Quelles sont les difficultés des nouveaux arrivants ?

Il y a une forte pression sur le parc de logement : un faible taux de vacance et peu de résidences secondaires. Le parc locatif privé se concentre sur les grandes villes (Aix et Marseille). Le parc locatif privé est essentiel pour la fluidité du parcours résidentiel.

Aix et Marseille sont les premières communes d'arrivée des nouveaux arrivants, qui migrent ensuite vers les autres communes de la métropole et plus loin encore. On constate que les loyers sont hétérogènes au sein de la métropole Aix-Marseille Provence, et particulièrement élevés à La Ciotat et Aix-en-Provence. Autour de l'Etang de Berre, on retrouve de nombreux actifs mutés. Ils vont vers des logements aux loyers élevés. Le ralentissement économique a provoqué une baisse des actifs et un recul des demandes de mutation.

L'Habitat est donc fortement lié à l'emploi/au contexte économique et aux transports.

Johan BENCIVENGA, Président de l'Union Patronale des Bouches-du-Rhône

La problématique du confort du salarié et de son logement est primordiale. Il y a une inéquation entre le rythme de construction de logement et le rythme économique. La proximité d'un bassin d'emploi entraîne des difficultés à trouver un logement, en raison également d'un réseau de transport inadapté. C'est un frein à l'attractivité. Les cadres récemment arrivés sur la métropole repartent car les conditions de vie ne leur conviennent pas (problèmes de circulation) : loisirs et emploi trop éloignés. Ces deux raisons conduisent à un problème d'attractivité et une difficulté à faire rester les personnes sur le territoire. C'est pourquoi la question du logement à l'échelle du bassin de vie est importante.

Stéphane PEREZ, Président de la FPI de Provence

Stéphane Perez a réalisé une analyse qualitative afin de savoir d'où sont originaires les nouveaux arrivants. La demande en logement est homogène mais l'offre n'est pas homogène selon les communes. Dans certains quartiers, comme Euroméditerranée : les primo-accédants et investisseurs sont sensibles à l'offre de proximité (commerces, emploi, transport...) alors que les secundo-accédants sont plus sensibles au cadre de vie plus calme avec une notion de transport moins importante. Ce qui s'observe : plus le pouvoir d'achat est important, moins il y a de sensibilité à l'offre de proximité.

Thierry MOALLIC, Directeur de l'Agence Départementale de l'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13)

Question des revenus des individus et du taux de pauvreté dans la métropole : le taux de pauvreté est égal à 18% dans les Bouches-du-Rhône, 17% en PACA et 14% en France. Le taux de pauvreté le plus élevé au sein de la métropole se trouve à Marseille, suivi de Martigues.

2 constats dans la métropole Aix-Marseille Provence: un taux de pauvreté présent et d'importantes disparités territoriales. Il y a une forte pression sur le parc social : un faible turn-over et des demandes de logements sociaux très longues. Un tiers des personnes se reportent sur le parc privé. 40% des revenus des ménages sont destinés au loyer, ce qui a entraîné 6 500 assignations pour impayés de loyer en 2014. Cette situation est génératrice de précarité.

Jean-Pierre SOUREILLAT, Directeur de la CAF Bouches-du-Rhône

Constat : les territoires les plus pauvres sont les territoires au taux d'effort le plus bas. La métropole permet d'avoir une vision globale et d'agir à une échelle locale.

Pascal GALLARD, Directeur Adjoint de l'Association Régionale HLM PACA & Corse

Il y a un niveau de tension important sur le parc locatif social. On observe un phénomène de pauvreté entraînant un faible turn-over. Le profil des demandeurs de logement social est le suivant : beaucoup de ménages de petites tailles, d'âge actif en majorité. A l'ouest de la métropole, il y a une demande plus jeune et plus active (autour de l'Etang de Berre) et au Sud-Est une demande plus âgée.

Gilles SERVANTON, Directeur départemental des Territoires et de la Mer

Les territoires nationaux sont attractifs uniquement si les métropoles sont organisées, à travers les politiques de l'habitat, de l'économie et de transport. Les outils de la métropole sont le SCoT métropolitain et le PLH métropolitain.

Arlette FRUCTUS, Vice-présidente de la métropole AMP, déléguée à l'Habitat

L'habitat est l'élément essentiel pour l'attractivité territoriale pour attirer les actifs. Il est nécessaire de préserver les différents échelons, dont l'échelle locale/de proximité au sein de la métropole.

Sylvia BARTHELEMY, Présidente du Conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Fiscalité et Habitat : il y a de nombreuses disparités selon les communes. Une mise en commun des politiques de fiscalité est en cours.

Le lien entre politiques de développement, de transport et d'habitat est important. De nouveaux modes de gouvernance entraînent une coopération plus poussée entre les différents acteurs (économie-transport/mobilité).