

# Diagnostic

## Population, logements, équipements et commerces



CONSTRUISONS ENSEMBLE LE PAYS D'AIX DE DEMAIN



Au sein de l'espace métropolitain, le Pays d'Aix est un territoire particulièrement attractif autant d'un point de vue résidentiel qu'économique ou encore pour la qualité de ses équipements. Il a ainsi connu une croissance démographique exceptionnelle

pendant des années pour des habitants à la recherche d'un cadre de vie agréable.

Son attractivité se mesure aussi par la présence de grands équipements souvent de renommée internationale dans les domaines de la culture, des arts, comme du sport. Le Pays d'Aix bénéficie également d'un appareil commercial très développé permettant de répondre aux besoins des habitants du territoire mais dont le rayonnement s'étend à l'aire métropolitaine. Je souhaite que les habitants continuent de trouver sur place les commerces et services répondant à leurs attentes surtout en ces temps de changements. Mais cette offre commerciale, et notamment dans la grande distribution, doit être justement dimensionnée par rapport aux besoins et aux nouvelles pratiques de consommation.

Pouvoir loger les habitants à proximité des lieux d'emploi sera également un défi à relever pour maintenir l'attractivité du Pays d'Aix. Il est essentiel pour le territoire d'être en mesure de répondre aux besoins en logements de ses habitants en proposant une offre adaptée à tous, de qualité, agréable à vivre, respectant les enjeux environnementaux.

Aujourd'hui, je suis soucieuse du maintien de la qualité de notre cadre de vie et il nous faut ensemble, penser différemment l'aménagement de notre territoire pour qu'il reste attractif sans pour autant perdre son âme et qu'il s'adapte aux évolutions du monde en mouvement Post Covid.

**Maryse JOISSAINS MASINI**  
Président du Territoire du Pays d'Aix  
Vice-Président de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence



Le PLUi permet de planifier le projet de développement que les élus souhaitent porter pour le territoire du Pays d'Aix d'un point de vue résidentiel et économique tout en prenant en compte les besoins en équipements.

Ainsi, il traduira la vision partagée pour le Pays d'Aix d'un équilibre territorial conciliant proximité et attractivité. Toutes les communes, petites et grandes, doivent prendre part à la mise en œuvre du projet commun chacune selon ses projets, ses caractéristiques, ses choix de développement ...

Nos villes et villages doivent pouvoir offrir des logements répondant aux différents besoins des habitants. En effet, il est fondamental de contribuer ensemble à l'offre de logement pour maintenir sur place nos jeunes ménages qui ont souvent du mal à se loger et qui vont habiter toujours plus loin. Il faut donc accueillir les jeunes actifs dans de bonne condition, mais également veiller à ce que les personnes âgées puissent continuer à vivre dans leur environnement soit à leur domicile, soit dans des structures adaptées.

Cependant, le développement résidentiel doit être accompagné d'une offre en matière d'équipements et de services pour garantir la qualité de vie du Pays d'Aix. Le maillage territorial en équipements de proximité est indispensable pour que chaque habitant trouve à distance raisonnable de son domicile, les commerces, les services et les équipements publics nécessaires pour « bien vivre notre Pays d'Aix ».

**Jean-David CIOT**  
Vice-Président du Territoire du Pays d'Aix  
Délégué à la prospective et à l'aménagement du territoire, au SCoT et au PLU, à la Stratégie Foncière et au CPER

## **Population et logement**

Les principales dynamiques démographiques.....	4
Le profil des habitants.....	6
Les nouveaux comportements résidentiels des ménages.....	8
Les grandes caractéristiques du parc de logements.....	10
Les offres de logements.....	12
Un marché immobilier tendu.....	14
Les logements face à la transition énergétique.....	16
Un parc de logements anciens à rénover.....	18

## **Équipements et commerces en Pays d'Aix**

Les équipements structurants et de proximité.....	24
Les équipements commerciaux.....	26

Après deux premiers livrets dédiés respectivement à la démarche d'élaboration du PLUi et aux composantes du milieu physique du Pays d'Aix (environnement, relief, paysages, patrimoine, risques majeurs), ce troisième livret est consacré à la présentation des principales dynamiques socio-démographiques et résidentielles ainsi qu'à l'état des lieux des équipements.

En termes de croissance démographique, le Pays d'Aix maintient son attractivité. Mais, il devient essentiel de donner la possibilité aux habitants de pouvoir se loger sur place pour leur permettre de concilier leurs lieux de vie multiples et leurs zones d'emplois. Dans le contexte actuel de changement climatique et de recherche de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, il apparaît indispensable de repenser la chaîne du logement et de proposer des formes d'habitat adaptées aux évolutions sociétales en cours.

Les équipements publics, les services à la population, les commerces, sont essentiels à la qualité de vie en Pays d'Aix. Habiter le Pays d'Aix, au plus près des centres villes et villages, pouvoir y accéder facilement, se divertir et consommer localement, sont les socles de modes de vie basés sur la proximité et l'attractivité.



## Population et logement

Les principales dynamiques démographiques.....	4
Le profil des habitants.....	6
Les nouveaux comportements résidentiels des ménages.....	8
Les grandes caractéristiques du parc de logements.....	10
Les offres de logements.....	12
Un marché immobilier tendu.....	14
Les logements face à la transition énergétique.....	16
Un parc de logements anciens à rénover.....	18

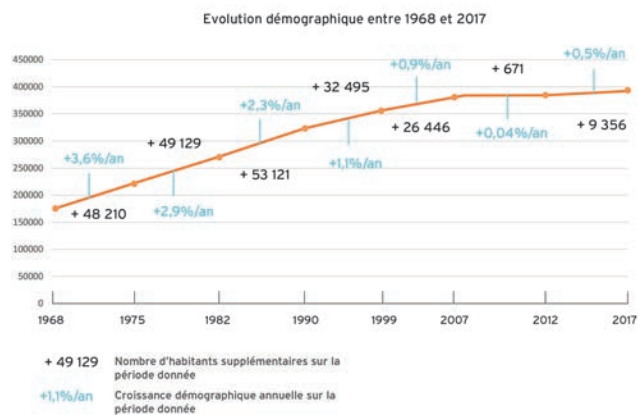


# Les principales dynamiques démographiques

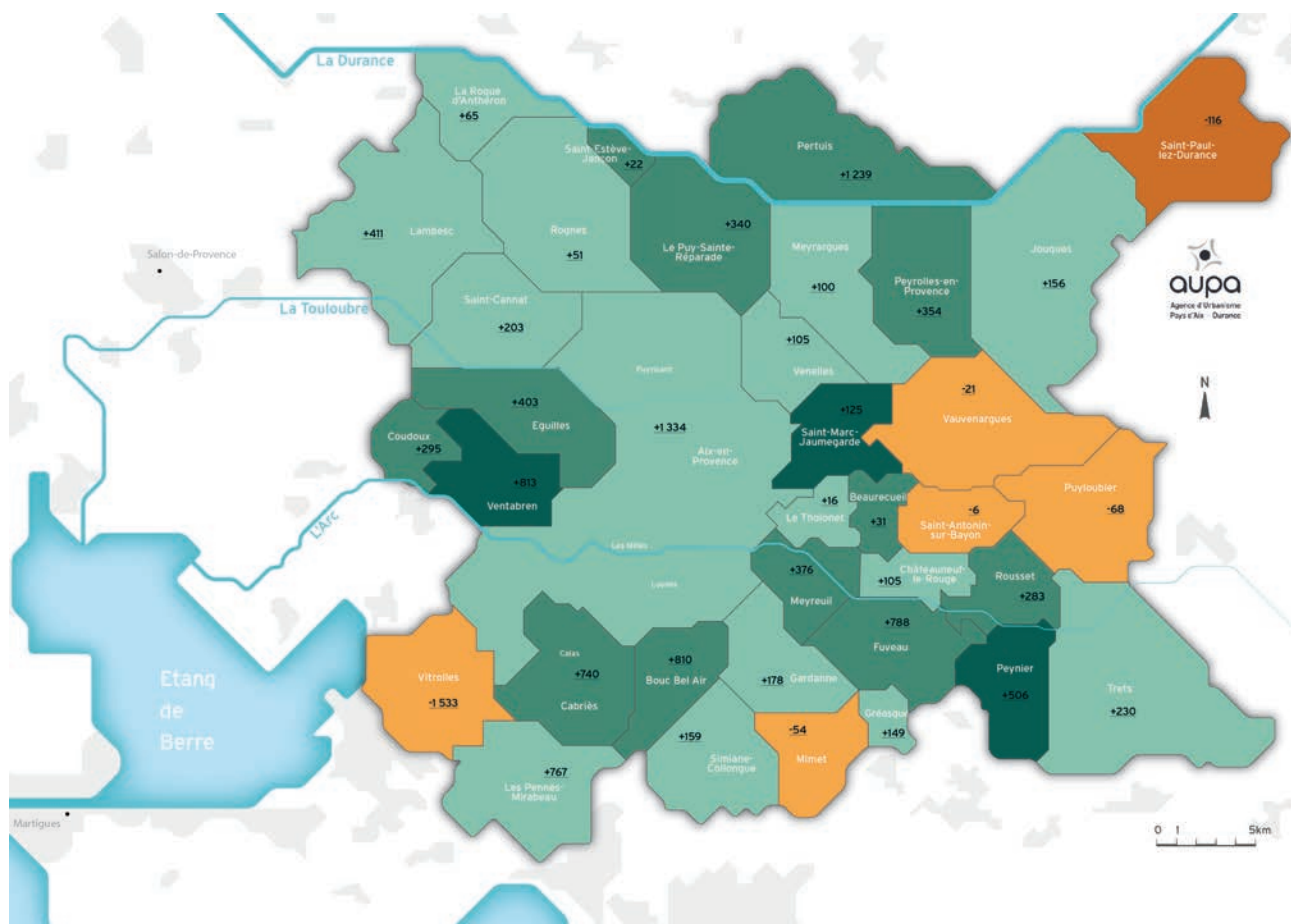
Avec près de 400 000 habitants, le Pays d'Aix a un poids démographique important au sein du territoire métropolitain. Plus du tiers des habitants du Pays d'Aix résident à Aix-en-Provence, affirmant ainsi son rôle majeur de ville centre.

La population du territoire a été multipliée par 2,3 depuis les années 1970. Cette forte progression démographique a été portée par un solde naturel relativement stable et un solde migratoire élevé. À partir des années 2000, l'évolution démographique du Pays d'Aix enregistre un net ralentissement notamment lié au solde migratoire négatif entre 2007 et 2012. Au cours des dernières années, un regain de croissance se dessine sous l'effet d'un solde naturel toujours stable et d'un solde migratoire redevenu légèrement positif.

L'évolution de la population n'est cependant pas homogène entre toutes les communes du territoire. La croissance démographique se révèle globalement plus forte pour les communes situées au sud du territoire. Mais lors des dernières années, elle a tendance à gagner les franges du Pays d'Aix (Ouest Varois, vallée de la Durance...)



# LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ANNUELLE DES COMMUNES DU PAYS D'AIX



Taux de croissance démographique moyen entre 2012 et 2017

- Supérieur à +2%
- Entre +1 et +2%
- Entre 0 et +1%
- Entre 0 et -1%
- Inférieur à -1%

$\pm$  / 365 Nombre d'habitants en plus, en moins

Janvier 2021

Source: RP - INSEE 2012/2017



# Le profil des habitants

Comme au niveau national, le territoire est marqué par le vieillissement de sa population. Ce phénomène généralisé, amené à s'amplifier, est davantage accentué dans les espaces périurbains (communes autour d'Aix-en-Provence). Impactant les modes de vie, il génère des besoins de logements adaptés et une accessibilité accrue aux services, équipements et commerces.

Aix-en-Provence se démarque de cette tendance puisqu'elle concentre une forte population de jeunes (26,8% des 15-29

ans) en raison de la présence importante d'établissements d'enseignements supérieurs, d'aménités urbaines et de zones d'emplois dynamiques.

Globalement, la population du Pays d'Aix est plus qualifiée et aisée qu'à l'échelle métropolitaine. Parmi les actifs, les employés, professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures, sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées.



**Pays d'Aix**

**25,7 %**

de la population  
à 60 ans et +

**19,4 %**

de la population  
à 15-29 ans

**Actifs**

**73 %**

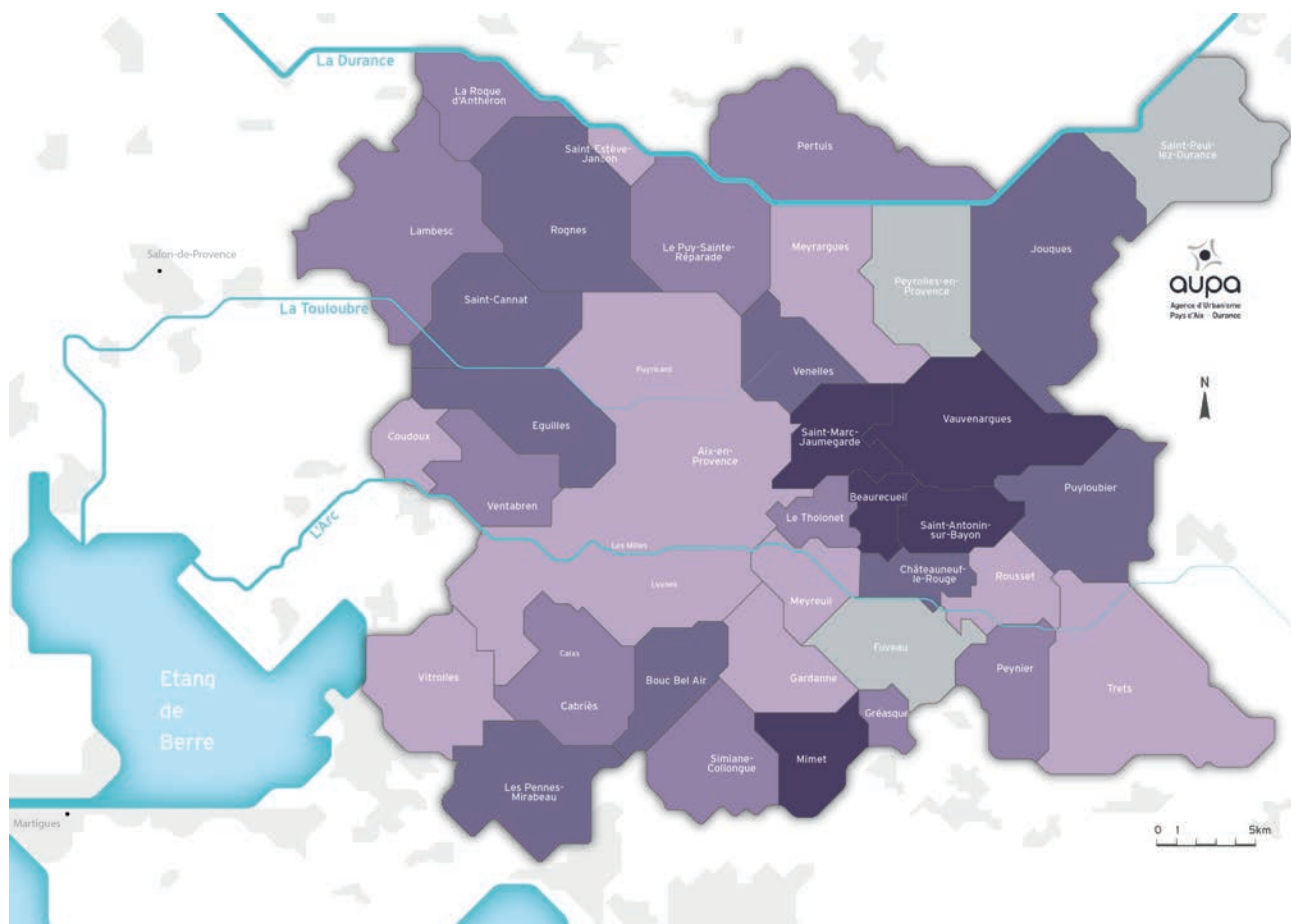
de la population  
des 15-64 ans

**+ 1/3**

concentrés sur  
Aix-en-Provence



## LES 60 ANS ET PLUS DANS LES COMMUNES DU PAYS D'AIX



Proportion de la population âgée de plus de 60 ans :

- Supérieur à 33%
- Entre 28 et 33%
- Entre 25 et 28%
- Entre 22 et 25%
- Inférieur à 22%

Janvier 2021  
Source: RP - INSEE 2017



# Les nouveaux comportements résidentiels des ménages

L'évolution des comportements résidentiels contribue aussi à façonner le territoire. La présence d'une population en provenance d'autres métropoles nationales et internationales témoigne de l'attractivité du Pays d'Aix notamment auprès des jeunes et des actifs ayant des hauts niveaux de formation. Cette attractivité du Pays d'Aix conjuguée à l'évolution des modes de vie et d'habiter a engendré par ailleurs un processus de périurbanisation autour des villes centres et un étalement urbain fortement consommateur d'espace.

Mais depuis des années, de nombreuses migrations résidentielles ont lieu vers les territoires limitrophes : **52 % des départs du Pays d'Aix entre 2014 et 2015 en direction des Bouches-du-Rhône et des territoires voisins.** Parmi les ménages qui quittent le Pays d'Aix, 80 % ont moins de 45 ans et cela témoigne de la difficulté pour les jeunes ménages à se loger durablement sur le territoire.

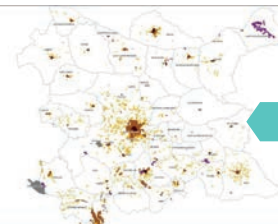
Les comportements résidentiels du Pays d'Aix suivent aussi les grandes tendances sociologiques contemporaines profondément marquées par la diminution de la taille moyenne des ménages (phénomène de «dessalement»).

En Pays d'Aix, la progression des personnes vivant seules s'explique notamment par la présence d'étudiants, le desserrement des ménages et le vieillissement de la population. **Les ménages d'une seule personne représentent près de 36 % des ménages du Pays d'Aix.** Cette proportion varie selon les communes et atteint plus de 48 % à Aix-en-Provence. Les familles mono-parentales représentent près de 10 % des ménages du territoire et progressent dans la plupart des communes.

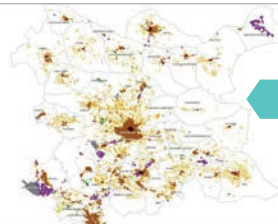
Les couples avec enfants sont plutôt bien représentés dans l'ensemble des communes du Pays d'Aix (25,7 % des ménages). Ils sont très présents dans les communes de moins de 15000 habitants qui offrent des logements plus attractifs pour les familles qui tendent à privilégier l'accès à la propriété en maison individuelle.

En lien avec la spécificité universitaire d'Aix-en-Provence, le territoire attire aussi une importante population de jeunes (tranche 20 à 24 ans) entraînant une forte rotation de départs et d'arrivées d'étudiants.

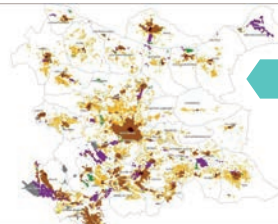
## ÉVOLUTION DE L'URBANISATION



1960



1980



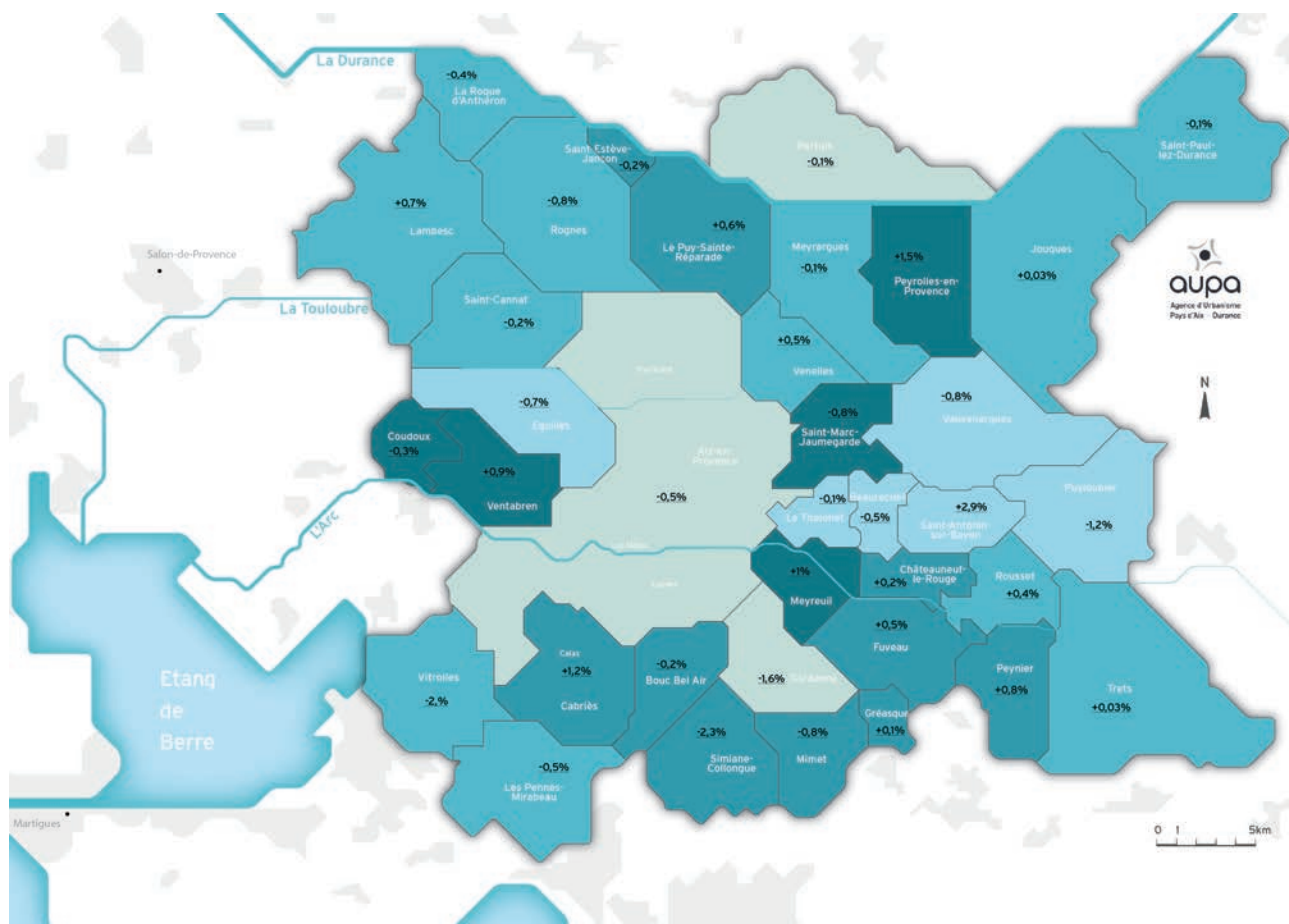
2010



**55%** des ménages d'une personne sont à Aix-en-Provence, à l'échelle du Pays d'Aix



## COUPLES AVEC ENFANT(S) AU SEIN DES COMMUNES DU PAYS D'AIX



Proportion de couples avec enfants :

- Supérieur à 36%
- Entre 32 et 36%
- Entre 30 et 32%
- Entre 27 et 30%
- Inférieur à 27%

$\frac{\%}{1\%}$  Evolution annuelle des couples avec enfants entre 2007 et 2017

Janvier 2021  
Source: RP - INSEE 2017



# Les grandes caractéristiques du parc de logements

Le Pays d'Aix compte environ 197 000 logements en 2017, avec des caractéristiques contrastées selon les communes. Le territoire est marqué par une forte spécialisation de l'offre résidentielle, entre des pôles urbains qui concentrent les logements collectifs, et des communes résidentielles où domine l'habitat individuel.

Le parc de logement est constitué de 90 % de résidences principales. Les résidences secondaires se distribuent de manière différenciée selon les communes avec Aix-en-Provence qui compte plus de la moitié des résidences secondaires du territoire.

En moyenne, 54 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Ces derniers sont majoritairement présents dans les communes où le parc de logements est dominé par un habitat individuel peu dense (villas) fortement consommateur d'espace foncier. Ainsi, pour les communes périurbaines d'Aix-en-Provence, la part des maisons individuelles représente plus de 75 % du parc de logements.

Dans le Pays d'Aix, 43 % des résidences principales sont occupées par des locataires. Les communes comptant les proportions les plus élevées de locataires sont celles qui comprennent une part importante de logements collectifs.



© AUPA Amandine Martin-Laval

Aix-en-Provence concentre 52 % des logements vacants du territoire. Le taux de logements vacants augmente de manière significative notamment dans les centres-villes avec 3,7% par an entre 2007 et 2017. Cette augmentation de la vacance de logements met l'accent sur la nécessité de reconquête de ces logements vides, souvent vétustes, notamment en poursuivant la politique d'aide à la réhabilitation. Elle révèle la nécessité d'opérer des équilibres en matière d'offres de logements.



**5 %**

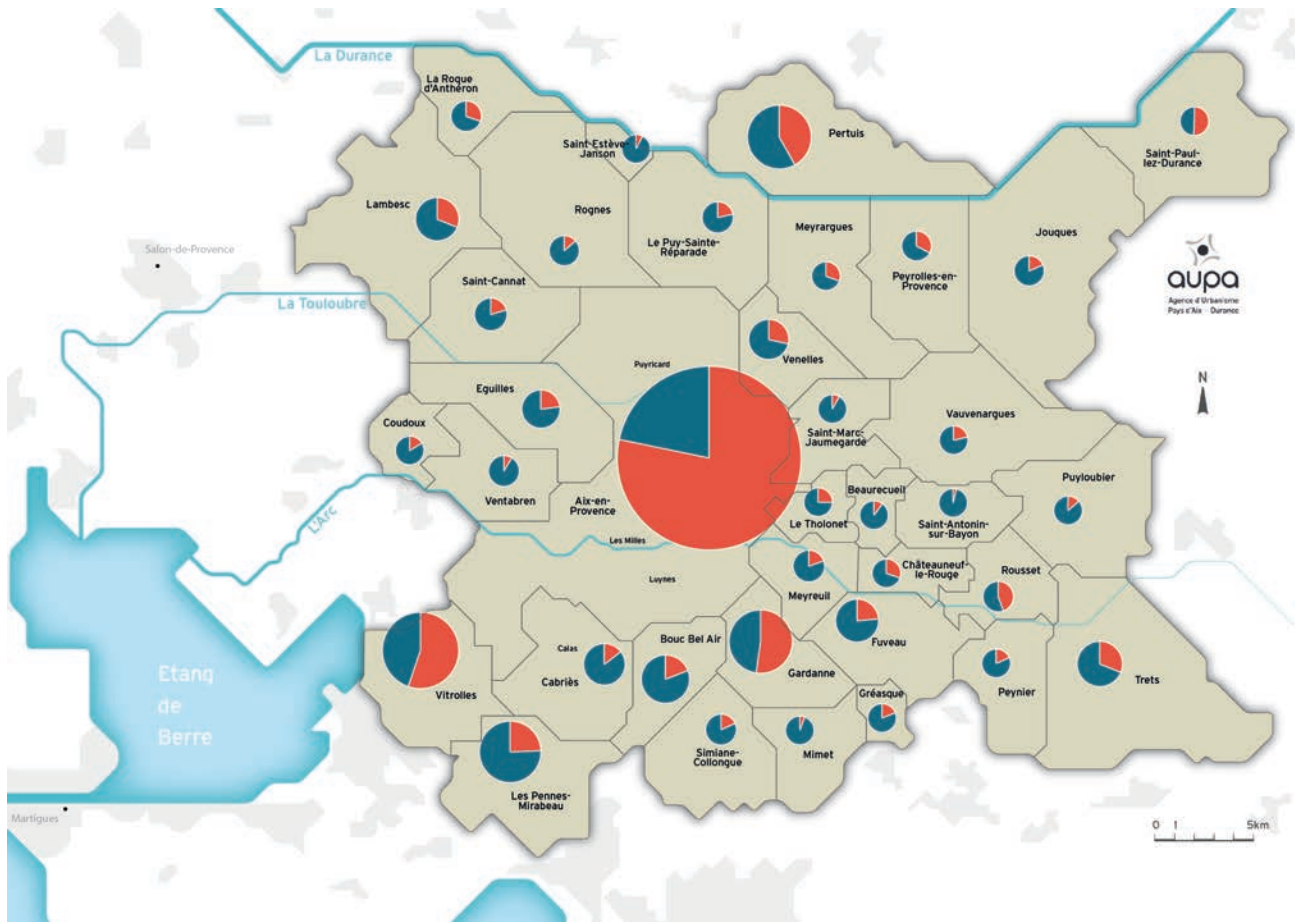
des logements sont des résidences secondaires en 2017



**14 990**

logements vacants en 2017

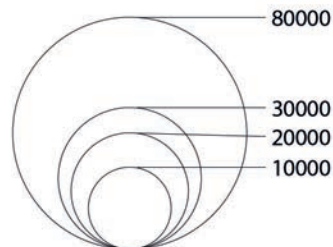
# TYPOLOGIE DES LOGEMENTS AU SEIN DU PAYS D'AIX



**aupa**  
Agence d'Urbanisme  
Pays d'Aix - Durance

- Individuel (maisons)
- Collectif (appartements)

Nombre de logements (total)



Janvier 2021  
Source: RP - INSEE 2017, résidences principales.



# Les offres de logements

En Pays d'Aix, le parc privé représente 85 % du total des logements, et le parc social global 15% (soit 28 888 logements). (*Atlas PLS Pays d'Aix au 1<sup>er</sup> janvier 2019*).

Au cours des dernières années, la production de logements dans l'ensemble du Pays d'Aix s'est intensifiée et tend à diversifier l'offre existante en proposant des typologies de logements adaptées aux besoins de la population. Cependant, l'offre de logements peine à satisfaire la demande naturelle et à maintenir la population. A eux seuls, les besoins liés au desserrement résidentiel correspondent à 1/3 des besoins en logements et représentent environ 800 logements par an (*Etude Mercat 2020*).

L'offre en logement social reste aussi insuffisante pour répondre à la demande en logements sociaux. Malgré la mobilisation d'outils permettant de renforcer le parc social pour répondre à la demande locale, le déficit de logements sociaux est encore d'environ 16 500 unités, tous types confondus. Aussi, les efforts de rattrapage devront se

poursuivre au cours des prochaines années.

Le parc de logements doit répondre aux besoins de chacun et faciliter les parcours résidentiels en fonction des étapes de vie. Ainsi, il est nécessaire d'adapter les logements aux personnes âgées et/ou en situation de handicap. Des dispositifs ont été mis en place pour aider les occupants de logements inadaptés à effectuer des travaux d'aménagement favorisant leur maintien à domicile.

## L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

*En Pays d'Aix, trois aires d'accueil des gens du voyage ont été aménagées représentant 133 emplacements. Toutefois, cette offre ne suffit pas à couvrir les besoins. Le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage indique l'obligation de créer 20 aires au sein de la Métropole dont 8 en Pays d'Aix.*

## AIX ET LE LOGEMENT ÉTUDIANT

La demande en logement étudiant à Aix-en-Provence est toujours très forte. La ville d'Aix-en-Provence s'est engagée dans des programmes de renforcement et d'amélioration de l'offre de logements pour les étudiants (projet Campus Mirabeau, réhabilitation des résidences universitaires du CROUS). Néanmoins, de nombreux étudiants sont contraints, pour se loger, de se reporter sur un parc locatif privé cher et parfois dégradé.

# 12 000

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



# 4 500

**nouveaux logements sociaux** mis en location entre 2009 et 2017

# 8 600

**logements autorisés** en 2016 – 2017



© AUPA

© AUPA

© AUPA

© EFF PACA - Emmanuel Doustant



# Un marché immobilier tendu

Le marché immobilier du Pays d'Aix est varié, mais il reste dominé par les transactions dans l'individuel. Les principales villes du Pays d'Aix n'offrent que de faibles possibilités d'accession pour les jeunes ménages. Ces constats interrogent la capacité des villes à attirer ou garder les jeunes actifs et/ou couples. Les ménages sont souvent contraints de s'installer toujours plus loin en périphérie, à la recherche de logements abordables adaptés à leurs besoins.

À l'échelle de la métropole, les prix de l'immobilier du Pays d'Aix sont supérieurs au marché global, que ce soit dans l'individuel comme dans le collectif, dans le neuf (+15% pour les appartements) comme dans l'ancien (+ 30% pour les appartements et + 15% pour les maisons).

L'offre en logements disponible du Pays d'Aix est insuffisante pour couvrir la demande, d'où un marché du logement dit « tendu ». Ce marché est soumis à de fortes pressions avec :

- Des niveaux de prix élevés tant à la location qu'à l'acquisition ;
- La concurrence de publics divers sur des segments du parc similaires ;
- Le développement des locations de courte durée (type Airbnb) et des résidences secondaires, etc.

La part du locatif privé est peu développée sur l'ensemble du territoire. Elle se concentre sur Aix-en-Provence en raison de son parc collectif important et de sa spécificité étudiante.



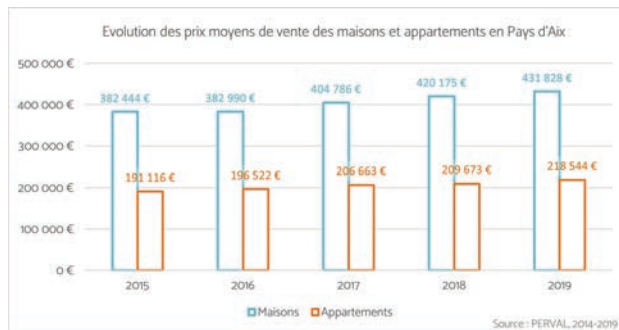
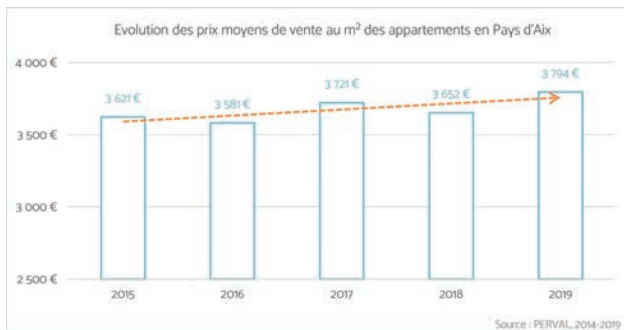
© AUPA A. Martin-Level

## LE PHÉNOMÈNE AIRBNB

Les dynamiques immobilières du Pays d'Aix et plus particulièrement pour la ville d'Aix-en-Provence sont fortement impactées par le phénomène Airbnb qui vient accentuer les tensions sur le marché de l'immobilier local, son offre et ses prix. La rentabilité économique que procure cette nouvelle forme de location a attiré de plus en plus de propriétaires, transformant une offre privée en une offre de courte durée de logements meublés, déstabilisant ainsi le marché locatif classique.



## ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE EN PAYS D'AIX





# Les logements face à la transition énergétique

En Pays d'Aix, 33 % des résidences principales ont été construites avant les années 1970. A Aix-en-Provence, ce chiffre atteint 41 %. L'ancienneté de ce parc de logements, antérieur à la première réglementation thermique de 1974, pose un enjeu fort de réhabilitation pour favoriser la transition énergétique de ces logements et leur adaptation au changement climatique.

Le parc résidentiel du Pays d'Aix représente, après les transports, le deuxième poste de consommation d'énergie finale dans le budget des ménages. Au sein du Pays d'Aix, le chauffage et la climatisation des logements représentent 40% des consommations énergétiques des ménages, pour un coût moyen de 1 430 euros par an. Aussi, **la construction neuve se doit aujourd'hui de réduire son empreinte écologique et de limiter les dépenses énergétiques.**

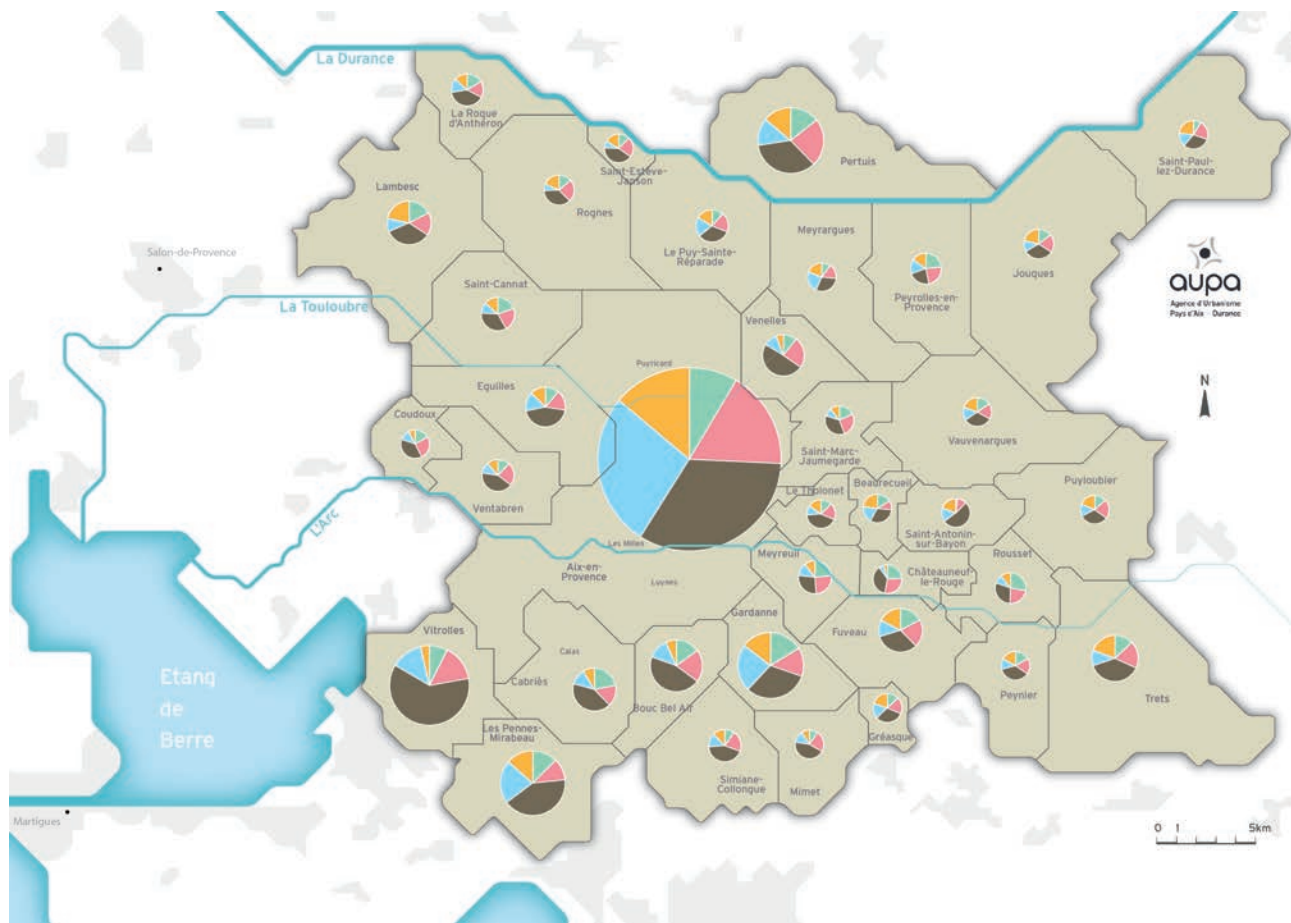


© G. Thomann



© EPF PACA - Emmanuel Deutant

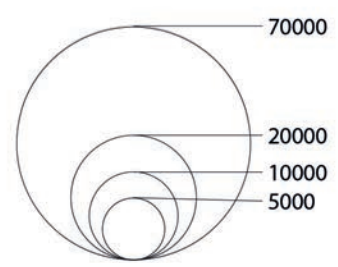
# PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AU SEIN DU PAYS D'AIX



**aupa**  
Agence d'Urbanisme  
Pays d'Aix - Durance

- Logements construits avant 1945
- Logements construits entre 1946 et 1970
- Logements construits entre 1971 et 1990
- Logements construits entre 1991 et 2005
- Logements construits entre 2006 et 2017

Nombre de résidences principales (total)



Janvier 2021  
Source: RP - INSEE 2017, résidences principales.



# Un parc de logements anciens à rénover

Le parc de logements est globalement ancien, près de la moitié des logements ayant été construits avant 1946 et 15 % avant 1900. Cette ancienneté révèle des situations extrêmement diversifiées selon les communes et les tissus urbains. Certains centres anciens peuvent contenir des poches d'habitat indigne ou de quartiers dégradés. Divers programmes et outils ayant pour objectif de requalifier les secteurs dégradés ont été développés tel que le Programme d'Intérêt Général « Mieux habiter, mieux louer ». Des dispositifs comme les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettent la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, ou encore d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Plusieurs OPAH ont été menées à Aix en Provence, Trets, Pertuis.

L'ancienneté du parc peut aussi se manifester au sein des copropriétés privées. Le Pays d'Aix compte 74 030 logements répartis au sein de 6 964 copropriétés qui constituent 39 % du parc total de logements. La moitié de ces copropriétés se situe à Aix-en-Provence, qui comptabilise plus de 68 % de

l'ensemble des logements en copropriétés.

Les quartiers les plus fragiles s'inscrivent le cadre des politiques de la ville avec des Contrats de Ville dans les Zones Urbaines Sensibles ou des Contrats Urbains de Cohésion Sociale. Ainsi, depuis 2003, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et son Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) entreprennent de grands travaux de rénovation urbaine dans les quartiers les plus fragilisés du Pays d'Aix.



© G. Thomann

## QUARTIERS FRAGILISÉS

Quartiers prioritaires de la politique de la ville : 8 quartiers prioritaires sur le territoire, près de 24 000 habitants vivant sous le seuil de pauvreté (Aix-en-Provence, Vitrolles, Gardanne, Pertuis).

Aix-en-Provence



Près de  
**4 850** logements réhabilités  
depuis 1992




AVANT  
APRÈS







## ENJEUX

- **Renforcement de l'attractivité résidentielle** du territoire par une offre de logements abordables adaptée aux évolutions des besoins de la population, avec des services diversifiés et un habitat moins consommateur d'espace foncier.
  - **Adéquation de l'offre de logements avec l'évolution des demandes** en termes de typologies de logements.
  - **Fluidification des parcours résidentiels**, notamment pour les jeunes ménages et les personnes âgées.
  - **Prise en compte du vieillissement** de la population en facilitant le maintien à domicile et en adaptant les besoins d'équipements et de services.
  - Poursuite de l'effort de rattrapage dans la **production de logements sociaux**.
  - **Réduction de la précarité énergétique** et de l'empreinte écologique des constructions.
- 
- 





# PARTIE 2

## Équipements et commerces en Pays d'Aix

Les équipements structurants et de proximité.....	24
Les équipements commerciaux.....	26



# Les équipements structurants et de proximité

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

Aix-en-Provence, ville principale du Pays d'Aix, joue un rôle essentiel sur le territoire : pôle d'emploi majeur, pôle commercial offrant une grande diversité, concentration des établissements d'enseignement secondaire et supérieur, pôle judiciaire au rayonnement régional, grands équipements culturels et sportifs.. .



Le Pays d'Aix est bien doté en matière d'équipements culturels, sportifs et de loisirs. Il propose une offre attractive et diversifiée avec des bibliothèques, cinémas, salles de spectacles, musées, équipements sportifs... Il existe une trentaine de musées sur le territoire et toutes les communes comptent au moins une bibliothèque ou une médiathèque.

Au niveau de l'enseignement, de la maternelle au lycée, le maillage sur l'ensemble du territoire du Pays d'Aix est globalement satisfaisant.

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

© Pays d'Aix

**1 180**

**équipements sportifs**, espaces et sites de pratiques sportives



**476**

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



**53**

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





© ALIPA



© ALIPA



© GSSV - Veronique Poul



© ALIPA, A.Martin-Laval





# Les équipements commerciaux

Le Pays d'Aix bénéficie d'un niveau d'équipement commercial élevé permettant que 88% des achats des habitants du Pays d'Aix soient réalisés sur le territoire. L'offre y est développée pour l'ensemble des achats réguliers et spécifiques. Le nombre de m<sup>2</sup> de surfaces commerciales par habitant est important, soit pour 1 000 habitants : 960m<sup>2</sup> au niveau national, 1 700m<sup>2</sup> au niveau métropolitain et 2 600m<sup>2</sup> pour le Pays d'Aix. La montée en puissance de la vente en ligne pour les biens culturels (livres...), l'ameublement, l'électroménager et l'habillement tend à modifier l'appareil commercial.

Ce haut niveau d'équipement est lié à la présence de 3 polarités majeures (Plan de Campagne, Vitrolles et Aix-en-Provence) et à la densité de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) sur le territoire.

## Les 3 polarités majeures du Pays d'Aix

**Aix-en-Provence** s'affirme comme la principale polarité commerciale du Pays d'Aix. L'équipement commercial aixois est varié avec une complémentarité de son offre, permettant

de satisfaire la plupart des besoins de ses habitants.

**Plan de Campagne** est le plus important pôle marchand de la métropole. Son offre est très importante quel que soit le type de bien recherché. Elle génère près d'1/4 du chiffre d'affaire commercial du Pays d'Aix. Son offre se distingue essentiellement pour les achats occasionnels ou exceptionnels. Cette gamme de produits génère une attractivité lointaine, ce qui entraîne une très large zone de chalandise, au-delà du territoire.

**Vitrolles** apporte une réponse aux besoins courants de la population mais sa grande spécificité est sur le mobilier. IKEA Vitrolles draine au-delà du Pays d'Aix (Val de Durance, Sud Luberon...).

En dehors des 3 pôles de rayonnement métropolitain, les autres pôles structurants du territoire comme Pertuis, Venelles et Gardanne sont plus tournés vers la proximité, favorisant les déplacements plutôt courts pour des achats réguliers.

Beaucoup de centres-villes du Pays d'Aix, historiquement lieu de commerce et d'échanges, ont vu s'éloigner leur activité commerciale en direction de grandes zones de périphérie mais également des petites polarités commerciales le long des axes routiers les plus fréquentés. La principale conséquence de ces constats est une dévitalisation des centres villes.

**293 GMS**

pour 470000m<sup>2</sup>  
de surface de vente



**14 800**

établissements relevant du  
commerce = 25% de l'offre métropolitaine

**2 913**

millions d'euros de chiffre  
d'affaire = 28% du CA métropolitain



© AUPA



## ENJEUX

- Confortement du **rayonnement de la ville centre d'Aix-en-Provence** pour les grands équipements administratifs, judiciaires et universitaires.
- Maintien des offres en matière d'**équipements culturels et sportifs de proximité**.
- Développement d'une offre de **logements adaptés** et d'accueil pour les **personnes âgées**.
- **Stabilisation des pôles périphériques commerciaux** pour freiner la dévitalisation des centres villes mais aussi pour anticiper les évolutions des pratiques de consommation.



© Shutterstock

Aix-en-Provence



© Meiriac Camille



© Aire Publique



© Aire Publique



© Aire Publique



© Aire Publique

# Comment participer au PLUi ?

## Comment donner son avis ?

Vous pourrez vous exprimer lors des réunions publiques mais également écrire. Plusieurs supports sont mis à votre disposition :

- Des registres de concertation destinés à recevoir les observations du public. Ces registres sont disponibles au siège du Territoire du Pays d'Aix et dans chacune des 36 communes.
- Une adresse postale :  
A l'attention du Président du Territoire du Pays d'Aix  
CONCERTATION SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
Hôtel de Boadès – CS 40 868  
13 626 Aix-en-Provence Cedex 1
- Une adresse mail :  
plui-ct2-concertation@ampmetropole.fr

Le Pays d'Aix informera régulièrement la population des avancées du projet par voie de presse ou lors d'exposition publique. Le site internet du Territoire relaiera l'information.

## Où trouver l'information ?

- Sur le site du Pays d'Aix :  
[www.paysdaix.fr](http://www.paysdaix.fr)
- Sur la page Facebook du Pays d'Aix :  
[facebook.com/paysdaix](https://facebook.com/paysdaix)
- Lors des réunions publiques
- Dans les mairies des communes du Pays d'Aix





**PLUi**  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX