

Les  
Rencontres  
de l'Agam

JEUDI 28 MAI 2015

# Regards croisés Lyon-Marseille

Deux territoires face aux  
tendances récentes



## REGARDS CROISÉS LYON-MARSEILLE

### Démographie

Zoom sur les dynamiques démographiques des métropoles.

### Habitat

Les évolutions du parc de logements et de la structure des ménages sur le niveau du « point mort ».

Les évolutions du marché immobilier depuis la crise.

### Économie

Les liens capitalistiques et le PIB.

Le marché de l'immobilier de bureau.

Les cadres des fonctions métropolitaines.



# DÉMOGRAPHIE

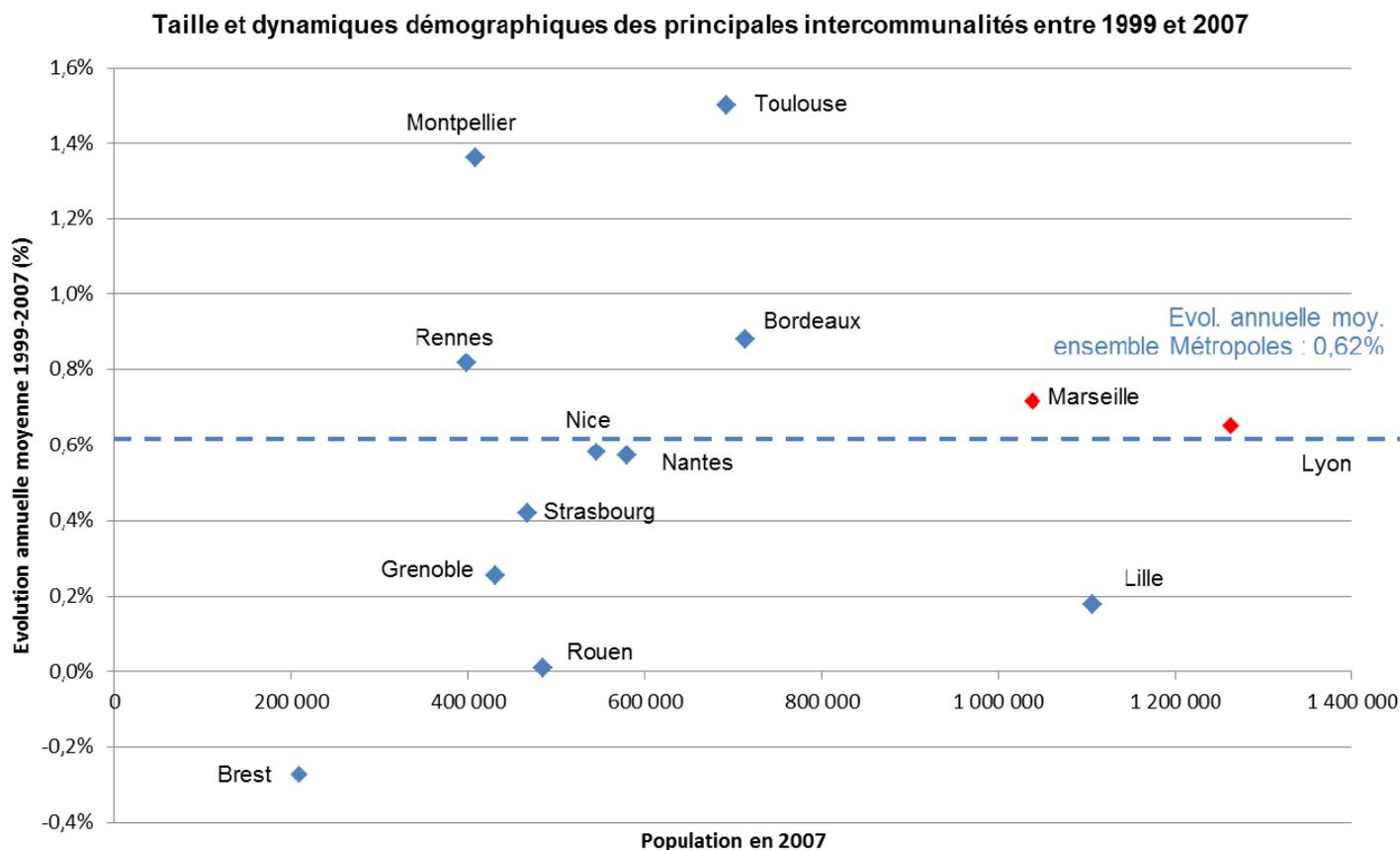
## Gros plan sur :

- retour sur la croissance démographique des métropoles avant et depuis la crise
- la question de la mesure du solde migratoire à travers les migrations résidentielles

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES 1999-2007

La métropole de Lyon et MPM dans la moyenne des principales intercommunalités.

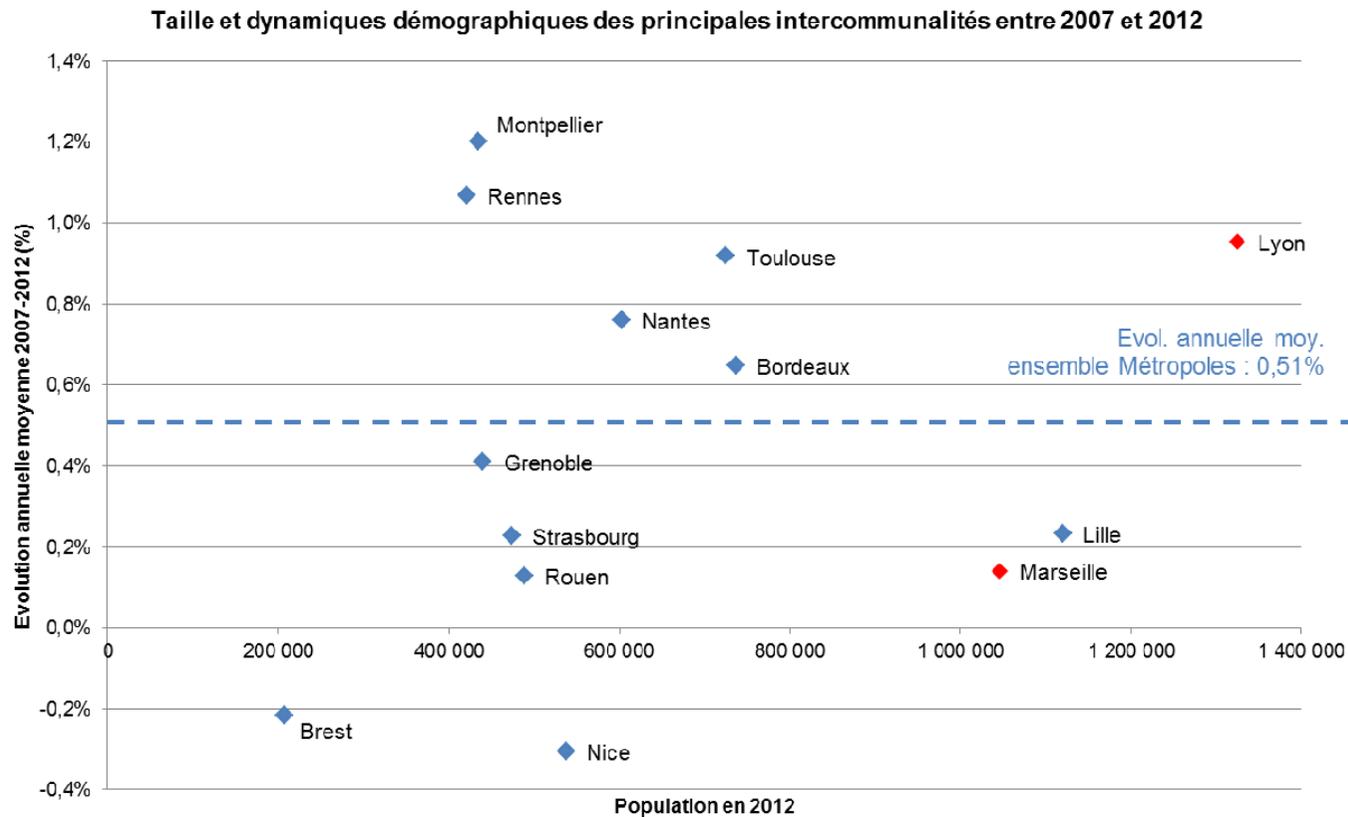
Toulouse et Montpellier enregistrent des taux d'évolution plus de 2 fois supérieurs.



## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES 2007-2012

**Lyon conforte son attractivité malgré la crise, Marseille décroche par rapport à la moyenne mais parvient à stabiliser le nombre de ses habitants.**

Montpellier maintient sa dynamique, Nantes et Rennes accentuent leur essor démographique.

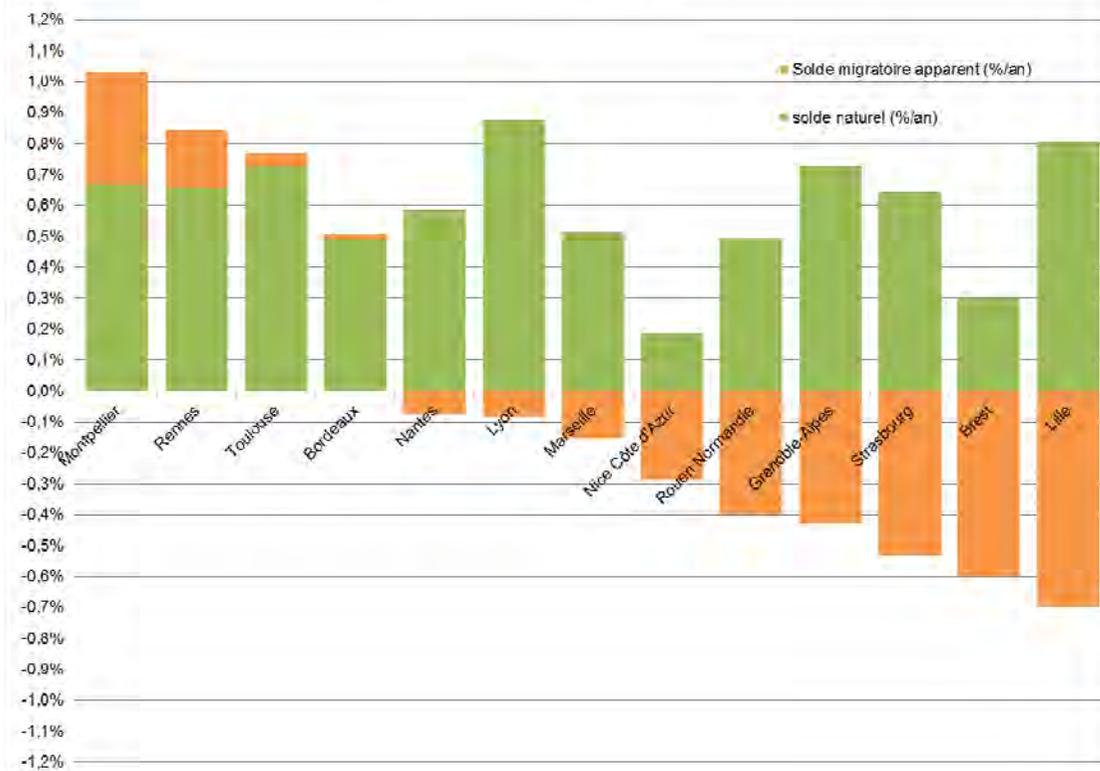


## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES 2006-2011

**La croissance démographique portée par le solde naturel.**

Dans les métropoles de Marseille et Lyon (comme dans 7 autres métropoles), la croissance démographique a été portée exclusivement par la croissance du solde naturel entre 2006 et 2011.

Solde naturel et solde migratoire apparent (en % annuel)  
sur la période 2006-2011 dans les principales intercommunalités françaises





## LA QUESTION DE L'APPROCHE DES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES

### MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES :

**pas de données issues du recensement avant l'an prochain.**

Dans un contexte de baisse d'attractivité de la région PACA et de stagnation de la population de certaines grandes communes régionales,

**comment appréhender cette nouvelle tendance ?**

### DÉMARCHE PARTENARIALE :

**originale et exploratoire entre l'INSEE PACA et les agences d'urbanisme du Pays d'Aix-Durance (AUPA) et de l'Agglomération Marseillaise (Agam).**

Une étude basée sur une nouvelle source exhaustive issue de bases fiscales, le Répertoire Statistique des Logements (RSL) sur la période récente 2011-2014 et concernant le territoire de la future métropole Aix-Marseille-Provence.

**Sortie de l'étude prévue fin 2015**



# HABITAT

## Gros plan sur :

- l'approche des besoins en logements et la détermination du « point mort »
- l'évolution du marché immobilier

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS POUR LA MÉTROPOLE DE LYON

- Une croissance démographique 2006-2011 plus forte qu'entre 1999-2006...
- ...portée exclusivement par l'augmentation de la population des ménages (baisse de la population hors ménages).
- Une augmentation du nombre de LVOS\* entre 2006 et 2011 contrairement à la période 1999-2006.
- Des besoins en desserrement moins importants entre 2006 et 2011 car la taille moyenne des ménages a diminué moins fortement qu'entre 1999 et 2006

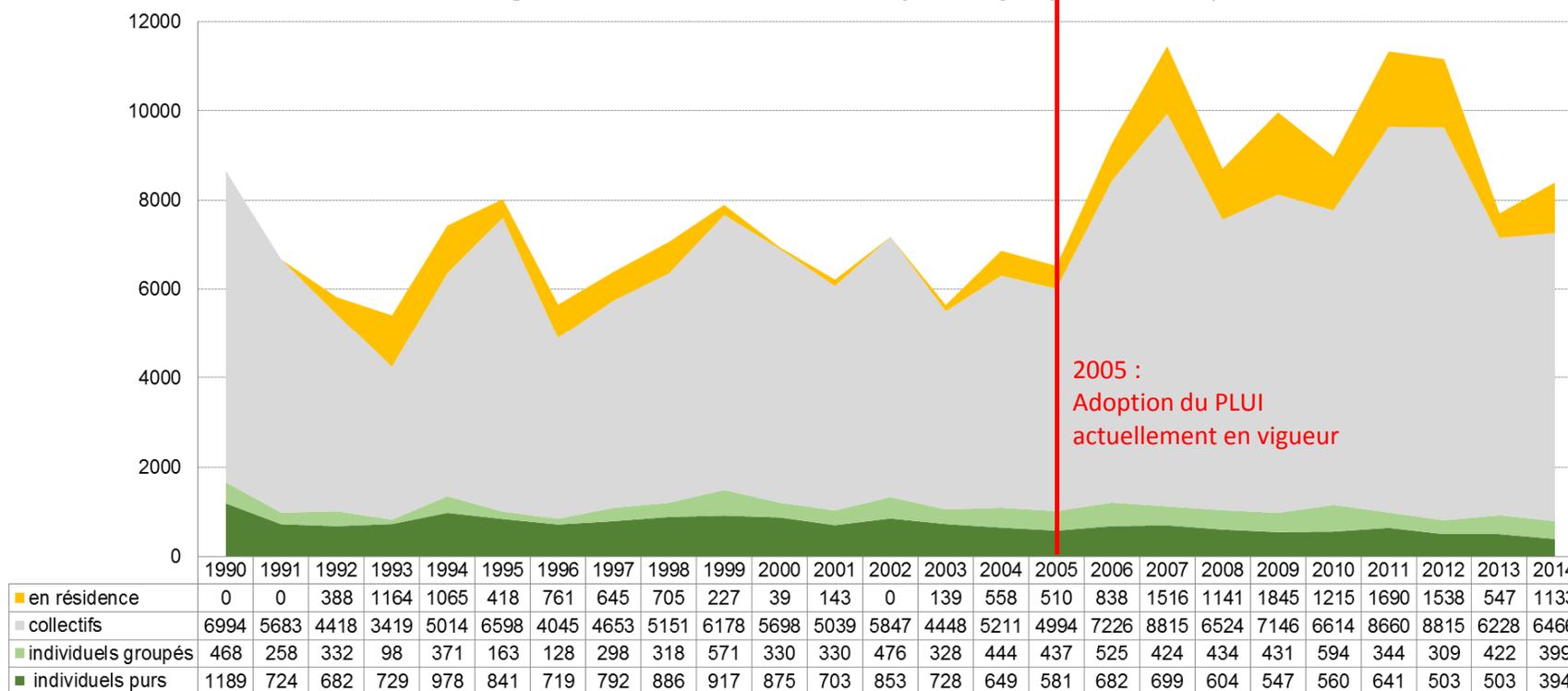
	En 1999	En 2006	En 2011	Évolution 1999/ 2006 par an	Évolution 2006/2011 par an
<b>Population municipale</b>	1 199 588	1 259 353	1 310 082	+ 8 538	+ 10 146
<b>Population des ménages</b>	1 166 080	1 223 162	1 275 140	+ 8 155	+ 10 396
<b>Population hors ménages</b>	33 508	36 191	34 942	+ 383	-250
<b>Nombre de logements</b>	569 512	604 420	643 204	+ 4 987	+ 7 757
<b>Nombre de résidences principales</b>	506 964	556 001	586 268	+7 005	+ 6 053
<b>Nombre de LVOS</b>	62 548	48 419	56 936	- 2 018	+ 1 703
<b>Taux LVOS</b>	11%	8%	9%	- 0,4%	+ 0,2%
<b>Nombre moyen de personnes par ménage</b>	2,30	2,20	2,18	- 0,014	- 0,005

Source : Insee - Taux de LVOS en 2011 : Nombre de LVOS en 2011 / nombre de logements en 2011.

\*LVOS : nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels

## Un rythme soutenu de construction de logements depuis 10 ans.

Nombre de logements commencés dans la Métropole de Lyon (59 communes)



total des logements commencés	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Métropole de Lyon	8651	6665	5820	5410	7428	8020	5653	6388	7060	7893	6942	6215	7176	5643	6862	6522	9271	11454	8703	9969	8983	11335	11165	7700	8392

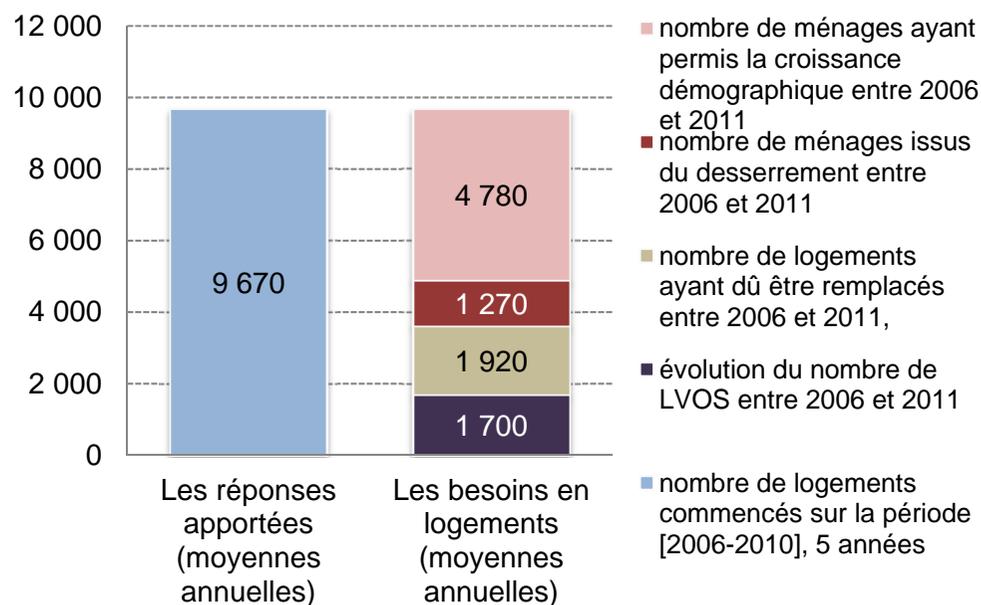
Source : DREAL MEDDTL Sit@del 2 - En date réelle jusque 2007 et en date de prise en compte depuis 2008

## La moitié des logements construits a servi à répondre aux besoins en logements nécessaires à la stabilité démographique entre 2006 et 2011.

La construction de 9 670 logements /an a permis :

- de compenser l'augmentation du nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels de 1 700 logements /an.
- de remplacer annuellement 1 920 logements « ayant disparu » par démolition, fusion de logements existants ou changement d'usage.
- de répondre aux besoins en desserrement qui étaient de 1 270 logements /an (la taille moyenne des ménages étant passée de 2,20 en 2006 à 2,18 en 2011).
- d'accueillir 4 780 « nouveaux ménages » / an.
- d'où une augmentation de la population des ménages de 10 396 habitants par an et de la population totale de 10 146 habitants par an.

### Impact démographique de la production de logements observée sur la période [2006-2010] dans la Métropole de Lyon (59 communes)



LVOS : nombre de logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels



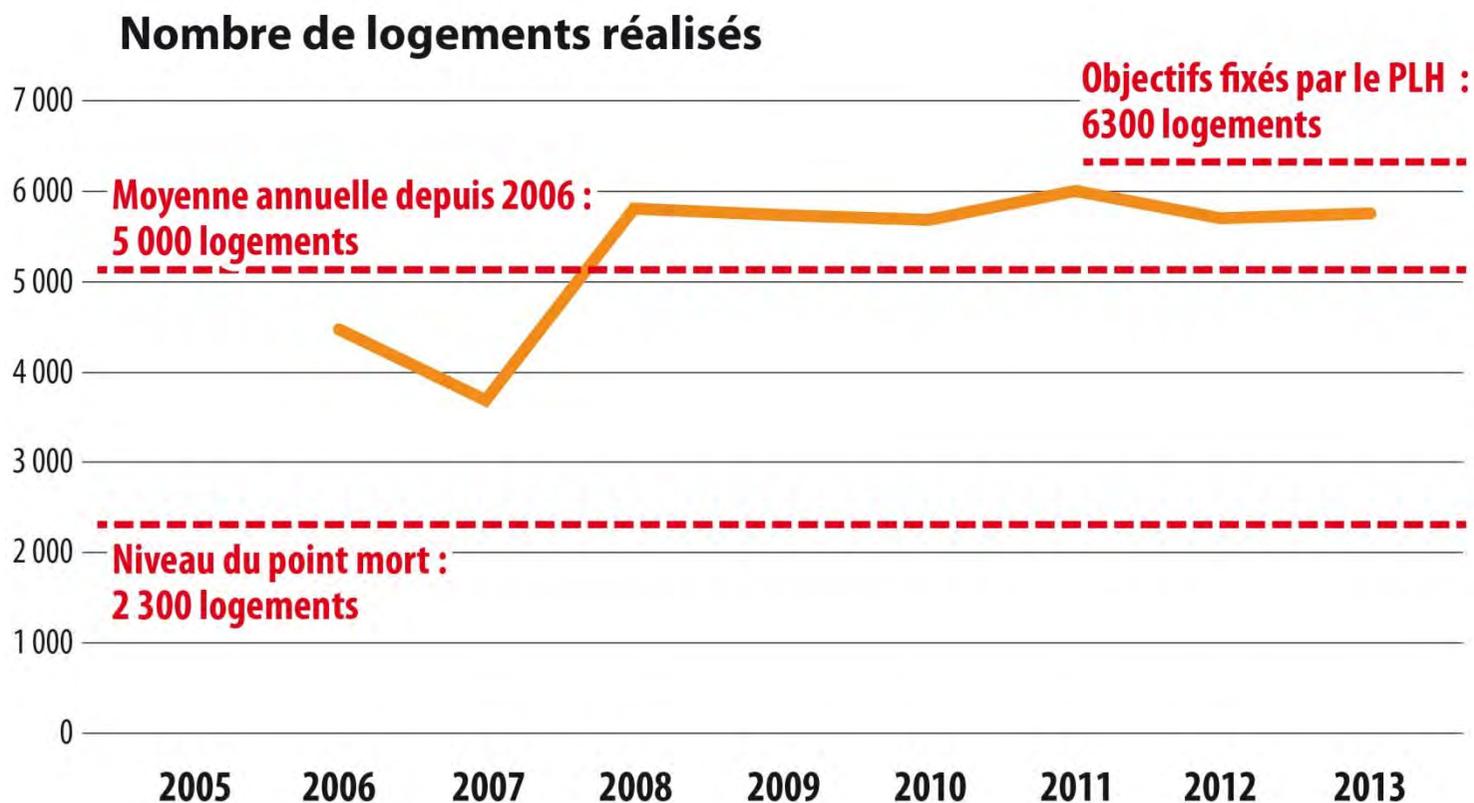
## QUELQUES CHIFFRES CLÉS POUR MPM

<b>CU Marseille Provence Métropole</b>	en 1999	en 2006	en 2011	évolution annuelle 1999- 2006	évolution annuelle 2006- 2011
population municipale	980 791	1 023 973	1 042 671	6 169	3 740
population des ménages	956 348	996 557	1 016 011	5 744	3 891
nombre de logements	469 447	493 868	514 178	3 489	4 062
nombre de résidences principales	417 858	445 413	461 812	3 936	3 280
<b>% des résidences principales</b>	<b>89,0%</b>	<b>90,2%</b>	<b>89,8%</b>	1,2%	<b>-0,4%</b>
nombre de résidences secondaires/logements occasionnels	15 612	14 913	17 371	-100	492
<b>% de résidences secondaires/logements occasionnels</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,4%</b>	-0,3%	0,4%
nombre de logements vacants	35 977	33 542	34 996	-348	291
<b>% logements vacants</b>	<b>7,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	-0,9%	0,0%
<b>Taux de logements vacants, résidences secondaires/logements occasionnels</b>	<b>11,0%</b>	<b>9,8%</b>	<b>10,2%</b>	-1,2%	<b>0,4%</b>
Ménages	417 699	445 320	461 824	3 946	3 301
<b>Taille des ménages</b>	<b>2,29</b>	<b>2,24</b>	<b>2,20</b>	-0,05	<b>-0,04</b>
<i>Source : RP1999, 2006 et 2011</i>					
<i>Traitement : agAM</i>					



## MPM : DYNAMIQUE CONSTRUCTION NEUVE 2006-2013

Depuis 2008, un rythme de construction qui s'est stabilisé à un haut niveau malgré la crise.





## MPM : ESTIMATION DU NIVEAU DU POINT MORT 2006-2011

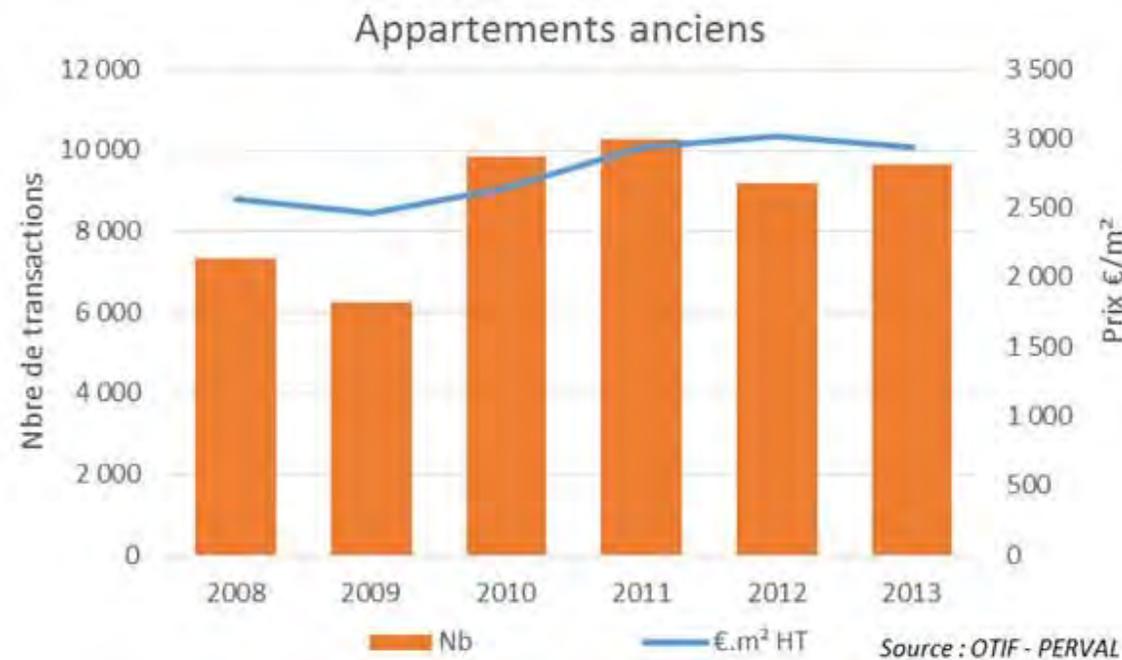
Besoins annuels en logements liés à la <b>baisse des ménages</b>	<b>1550</b>	Taille des ménages en 2006 = <b>2,24</b>	Taille des ménages en 2011 = <b>2,20</b>	Baisse 0,04 en 5 ans (soit -0,008 par an)
Besoins annuels en logements liés à la <b>baisse du taux d'occupation du parc</b> (% de résidences principales)	<b>400</b>	Taux de résidence principales en 2006: <b>90,2%</b>	Taux de résidence principales en 2011: <b>89,8%</b>	baisse 0,4% en 5 ans
Besoins annuels en logements liés au <b>renouvellement du parc</b>	<b>350</b>	taux de renouvellement 2007-2011 déterminé à partir des données FILOCOM 0,06		



# GRAND LYON / LE MARCHÉ IMMOBILIER

## APPARTEMENTS ANCIENS : le marché relativement stable

Malgré la crise, le nombre de transactions d'appartements se maintient dans l'ancien. Le prix moyen au m<sup>2</sup> a augmenté régulièrement et enregistre une légère baisse en 2013 (autour de 3 000 €/m<sup>2</sup> en 2013).

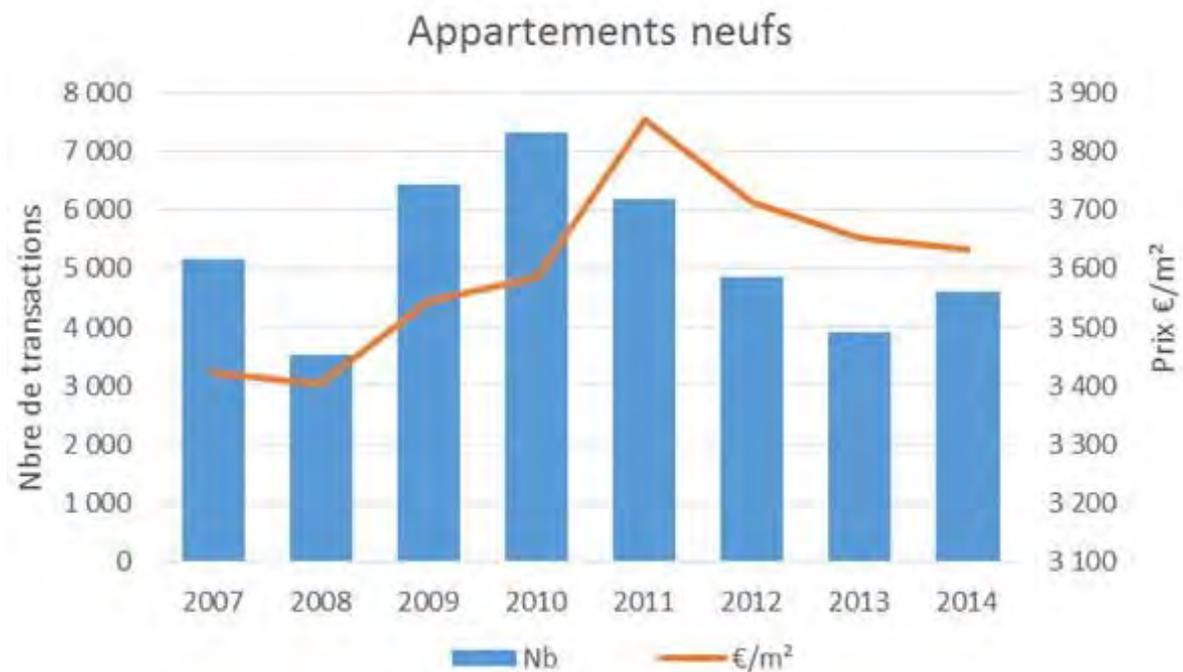




## GRAND LYON / LE MARCHÉ IMMOBILIER

### APPARTEMENTS NEUFS : un recul sensible depuis 2011

Depuis 2010, le nombre de transactions d'appartements neufs et les prix ont reculé sensiblement. La tendance semble s'inverser en 2014 .



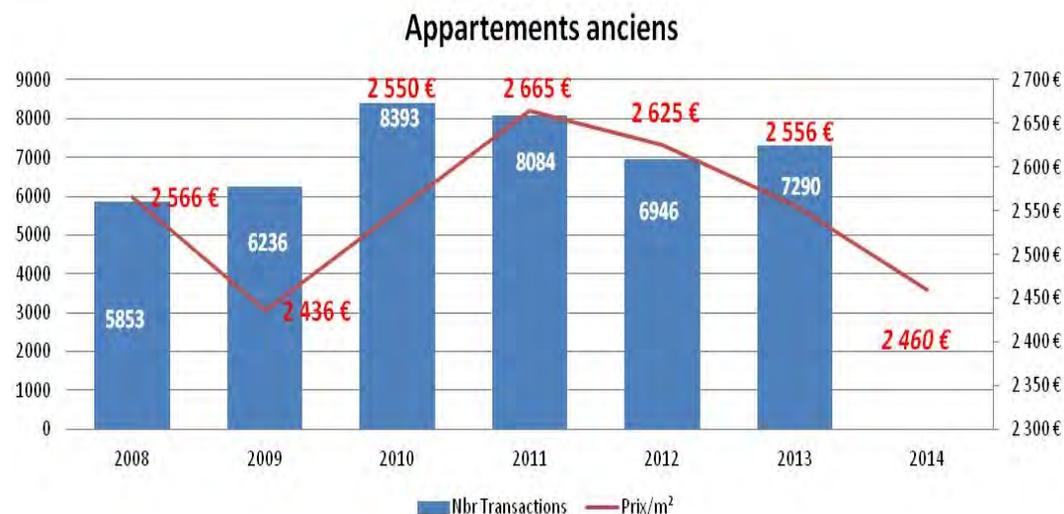


## MPM / LE MARCHÉ IMMOBILIER

### APPARTEMENTS ANCIENS : le marché se rétracte mais les prix demeurent stables (baisse en 2014 ?)

Depuis 2010, le nombre de ventes d'appartements anciens en net recul (-20%) avec une reprise en 2013 (+5%).

Les prix ne baissent pas jusqu'en 2013 (baisse en 2014 de -4 % ?).



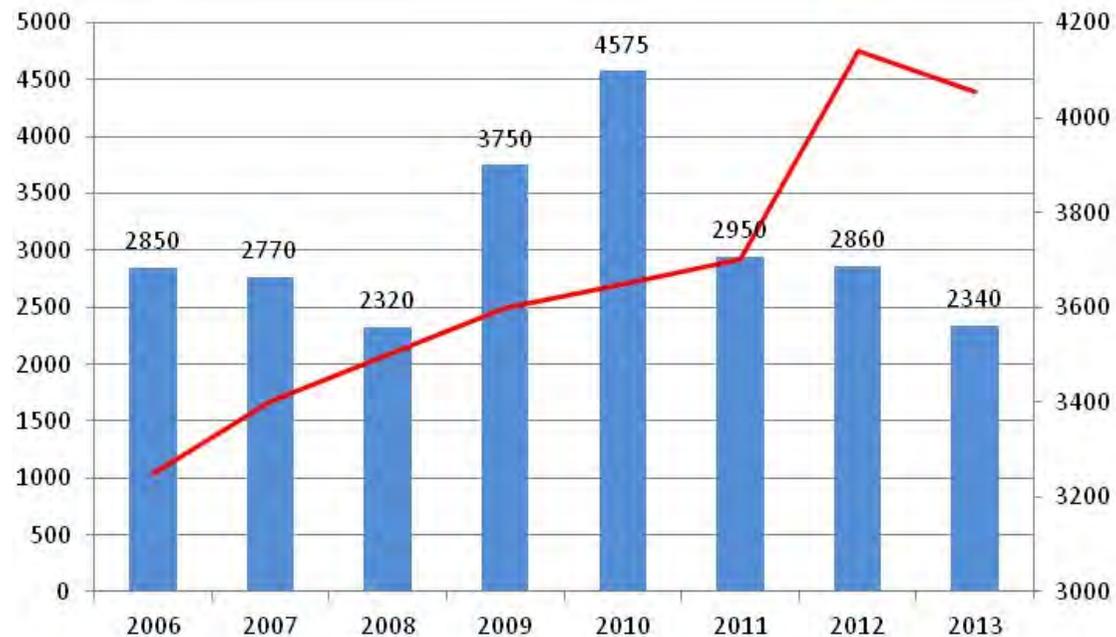
Source : MPM/DVF



## MPM / LE MARCHÉ IMMOBILIER

**APPARTEMENTS NEUFS : recul sensible des transactions pour le neuf mais les prix ne décrochent pas.**

Depuis 2010, le nombre de ventes d'appartements neufs en net recul mais les prix ne baissent qu'en 2013 de manière modérée (4060 €/m<sup>2</sup> / -2%).



Source : OIP



## LE MARCHÉ IMMOBILIER / REGARDS CROISÉS

REGARDS CROISES SUR LES APPARTEMENTS ANCIENS			
	Dynamique du marché (évolution nombre de transactions)	prix 2013 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution des prix
LYON	hausse jusqu'en 2010, depuis stabilisation	<b>2 940</b>	Hausse jusqu'en 2012. Petite baisse en 2013 de l'ordre -3%
MARSEILLE	hausse jusqu'en 2010, deux années de baisse (2011 et 2012) ==> -20% . Petite reprise en 2013 (+5%)	<b>2 550</b>	Hausse jusqu'en 2010. Prix stables depuis / Possible baisse en 2014 de l'ordre -4%
<b>A NOTER ==&gt;</b>	Le marché lyonnais plus stable	Les appartements anciens en moyenne 15% plus chers à Lyon	Evolutions similaires avec une fin de hausse des prix plus anciennes pour Marseille (2010) contre 2012 pour Lyon

REGARDS CROISES SUR LES APPARTEMENTS NEUFS			
	Dynamique du marché (évolution nombre de transactions)	prix 2014 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution des prix
LYON	Baisse importante depuis 2010 (presque de moitié)	<b>3 630</b>	Tendance à la baisse depuis 2010 (-4% en 2014 par rapport à 2010)
MARSEILLE	Baisse importante depuis 2010 (presque de moitié)	<b>4 060</b>	En hausse jusqu'en 2013. baisse de 2% en 2014 par rapport à 2013
<b>A NOTER ==&gt;</b>	évolutions identiques	Les appartements neufs en moyenne 12% plus chers à Marseille	Evolutions similaires avec une fin de hausse des prix plus anciennes pour Lyon (2010) contre 2014 pour Marseille



## LE MARCHÉ IMMOBILIER / REGARDS CROISÉS

REGARDS CROISES SUR LES MAISONS ANCIENNES			
	Dynamique du marché (évolution nombre de transactions)	prix 2013 (prix moyen d'une maison ancienne en €)	Evolution des prix
<b>LYON</b>	Marché stable	<b>360 000</b>	Prix en progression avec un infléchissement en 2013 (-3%)
<b>MARSEILLE</b>	Marché tendance baissière depuis 2010 (-14% en 2013/2010)	<b>348 000</b>	Prix en progression avec un infléchissement en 2013 (-5%)
<b>A NOTER ==&gt;</b>	Le marché lyonnais résiste mieux à la crise que celui de Marseille	Les maisons anciennes en moyenne 3 % plus chères à Lyon	évolutions identiques, infléchissement un peu plus marqué à Marseille (-5% contre -3%)



# ÉCONOMIE

## Gros plan sur:

- les liens capitalistiques et le PIB (Produit Intérieur Brut),
- le marché de l'immobilier de bureau,
- les cadres des fonctions métropolitaines.



## LE PRODUIT INTÉRIEUR BRUT

### Lyon et Marseille comparées aux autres régions urbaines fonctionnelles

	LYON	MARSEILLE	écart Lyon / Marseille
PIB en millions de \$ en 2010	69117	51930	33%
PIB par habitant en 2010	36475	30152	21%
Part du PIB National	3,7%	2,8%	0,9%
taux évolution PIB avant crise (2000/08)	2,06%	1,92%	0,06%
taux évolution PIB entre 2000 et 2010	1,43%	1,58%	-0,15%

Source : OCDE

PIB PAR HABITANT EN 2010	VILLES (régions urbaines fonctionnelles)
60000	
58000	
56000	
54000	
52000	MUNICH
50000	<b>PARIS</b>
48000	ZURICH
46000	
44000	HAMBOURG / MILAN
42000	
40000	
38000	
36000	<b>LYON</b>
34000	BILBAO
32000	BARCELONE / TURIN / TOULOUSE
30000	<b>MARSEILLE / BORDEAUX</b>
28000	
26000	LILLE
24000	VALENCIA
22000	
20000	



## LES LIENS CAPITALISTIQUES

Rangs mondiaux de Lyon, Aix-Marseille-Provence (AMP) et Lille.

Rang mondial	Liens de pouvoir	liens d'attractivité	liens totaux
1	LONDRES / PARIS	LONDRES / PARIS	LONDRES / PARIS
5			
10			
15			
20			
25			
30		LILLE	
35			
40			
45			LILLE
50			
55		LYON (2670 liens)	
60			LYON (4685 liens)
65	LYON (2015 liens)		
70			
75	AMP (1620 liens) / LILLE		AMP (3270 liens)
80			
85		AMP (1650 liens)	
90			
95			
100			

Source : OCDE



## LE MARCHÉ DE BUREAUX

### Évolutions des transactions

#### LES TRANSACTIONS DES BUREAUX DANS 7 GRANDES AGGLOMERATIONS

	Moyenne 2012-13 (deux ans)	Moyenne sur 10 dernières années	niveau 2012/2013 par rapport aux dix dernières années
LYON	217 000	220 000	<b>0,99</b>
LILLE	167 000	145 000	<b>1,15</b>
AIX-MARSEILLE	130 500	120 000	<b>1,09</b>
TOULOUSE	120 000	115 000	<b>1,04</b>
RENNES	89 500	80 000	<b>1,12</b>
NANTES	87 500	95 000	<b>0,92</b>
BORDEAUX	88 500	90 000	<b>0,98</b>

Source DTZ



## LE MARCHÉ DE BUREAUX NEUFS

Les loyers « TOP » en 2013 dans  
19 capitales régionales

<b>350</b>	
345	
340	
335	
330	
325	
320	
315	<b>LYON</b>
310	
305	
<b>300</b>	
295	
290	
285	
280	
275	
270	<b>AIX-MARSEILLE</b>
265	
260	
255	
<b>250</b>	
245	
240	
235	
230	
225	
220	
215	LILLE
210	TOULOUSE
205	BORDEAUX
<b>200</b>	
195	STRASBOURG
190	NICE SOPHIA
185	METZ
180	NANCY
175	NANTES
170	RENNES
165	GRENOBLE
160	MONTPELLIER
155	DIJON / ROUEN
<b>150</b>	
145	MULHOUSE / CLERMONT / ORLEANS
	<i>SOURCE: BNP/PARIBAS</i>
	AUTRES METROPOLES

## LES CADRES DES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES

### Emploi des cadres des fonctions métropolitaines, évolution et spécificité par rapport à la France.

→ Une croissance forte du nombre de cadres des fonctions métropolitaines (CFM) dans l'ensemble des métropoles françaises (+20%, contre +14% au niveau national) :

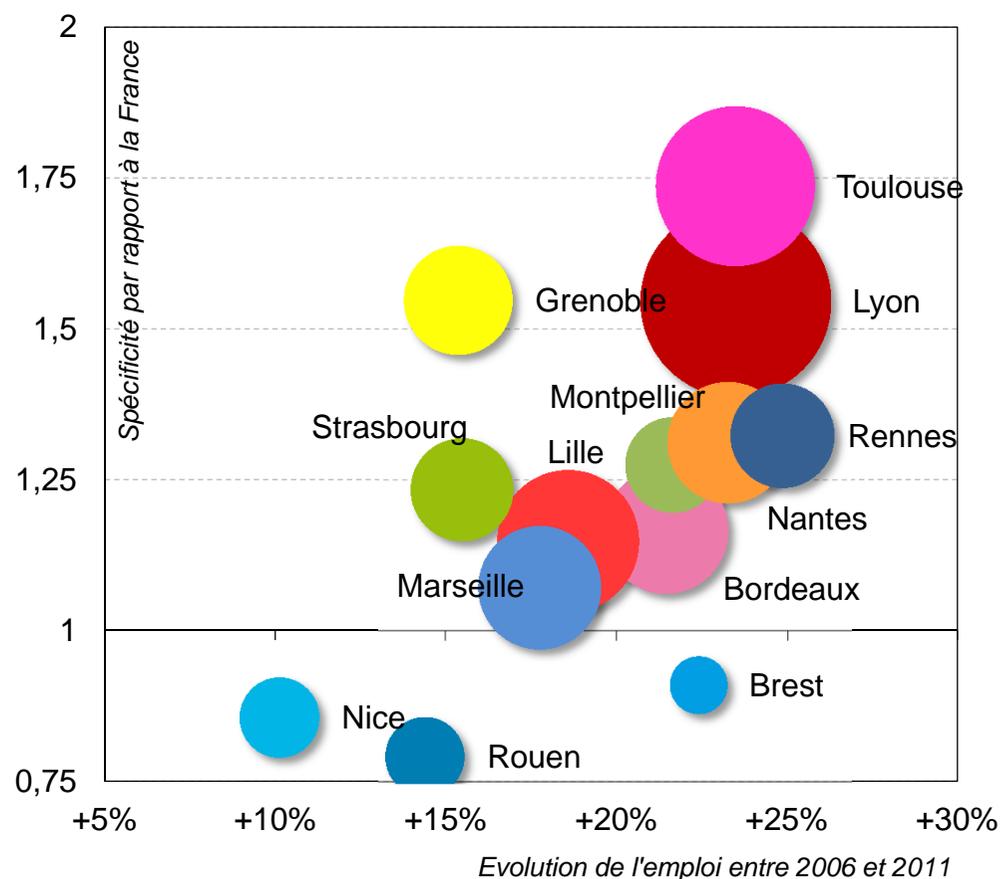
- la métropole de Lyon, parmi les plus fortes progressions (+23%) ;
- Marseille Provence Métropole, dans la moyenne des grandes métropoles (18%).

→ La Métropole de Lyon, au 1<sup>er</sup> rang national (hors Ile-de-France), en nombre de CFM (104 600).

Marseille Provence Métropole, avec 43 500 CFM, se situe au 5<sup>e</sup> rang, équivalent à Bordeaux et Nantes.

→ Toulouse, Grenoble et Lyon se distinguent par une forte surreprésentation des CFM.

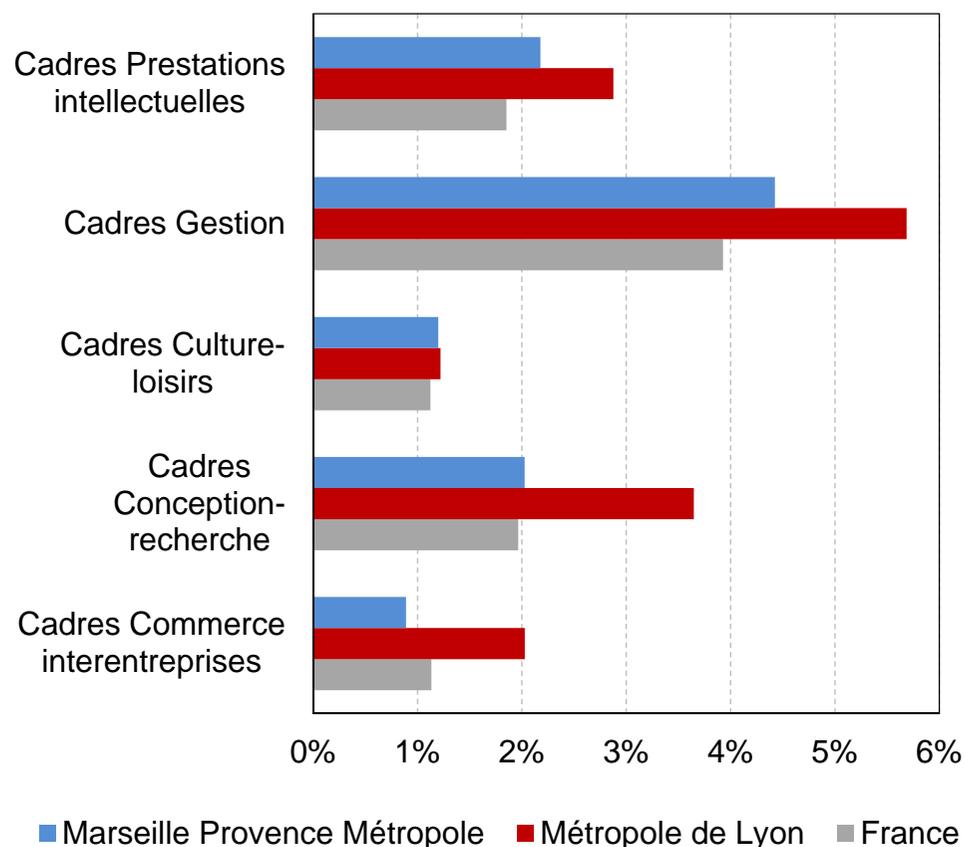
Marseille se situe dans la moyenne nationale.



## LES CADRES DES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES

### Part des cadres des fonctions métropolitaines dans l'emploi total.

- Les CFM occupent 15 % des emplois de la Métropole de Lyon et 11% à Marseille Provence Métropole
- A Lyon, une forte surreprésentation des cadres des fonctions de commerce inter-entreprises, de la conception-recherche, de la gestion et des prestations intellectuelles
- A Marseille, une surreprésentation des cadres des fonctions prestations intellectuelles et de gestion





Les Rencontres  
de l'Agam

# Merci de votre attention

**Toutes nos ressources @portée de clic  
sur [www.agam.org](http://www.agam.org)**

**Pour recevoir nos publications dès leur sortie,  
inscrivez-vous à notre newsletter**