



REGARDS

HABITAT
SEPTEMBRE 2019 | N°85

Ville de Marseille

OBSERVATOIRE DES LOGEMENTS RÉALISÉS EN 2018

Avec 4 799 logements livrés en 2018, la production se maintient au niveau élevé observé depuis quelques années. Celui-ci reste au-dessus de la moyenne marseillaise des 20 dernières années, avec 4 500 logements construits en moyenne depuis 2009, et 2 800 entre 2 000 et 2009. Tendence constatée depuis quelques années, l'augmentation de la taille moyenne des programmes se poursuit. Cela se traduit par un nombre plus élevé de grandes opérations, en lien avec les projets d'aménagement en cours. En phase opérationnelle, ceux-ci soutiennent le volume de production de logements (PAE Saint-Loup, Euroméditerranée, Docks Libres). La part des logements livrés en zone de bonne desserte a baissé cette année, après une augmentation continue ces dernières années. Elle se situe aujourd'hui aux alentours de 20% de la production. Près de 40% des logements sont construits en quartier politique de la ville, part stable depuis 2015. Cette production contribue aux objectifs de diversification de l'offre et de promotion des trajectoires résidentielles de leurs habitants, ambitions fortes pour les acteurs publics. En 2019, l'offre nouvelle compte une part importante de Type 2 et de Type 3 qui, pour ces quartiers, contribue à accroître les alternatives résidentielles.

UN BASCULEMENT DU NORD À L'EST

Depuis 2009 ce sont globalement les mêmes territoires qui portent la production, le III^e dans le centre, le VIII^e dans le sud, le X^e à l'est et les arrondissements du nord XIII^e-XV^e. 55% de la production est répartie entre ces cinq arrondissements. Depuis 2014, le poids de la production s'est déplacé des arrondissements du nord (35% des logements construits entre 2009 et 2013, 21% en 2018) pour se centrer sur les IX^e et X^e arrondissements (35% des logements construits en 2018). En 2018, ainsi, 64% de la production est concentrée dans ces mêmes secteurs (III^e, IX^e, X^e, XIII^e, XV^e).



TRAVERSE DON BOSCO, MARSEILLE, IX^e

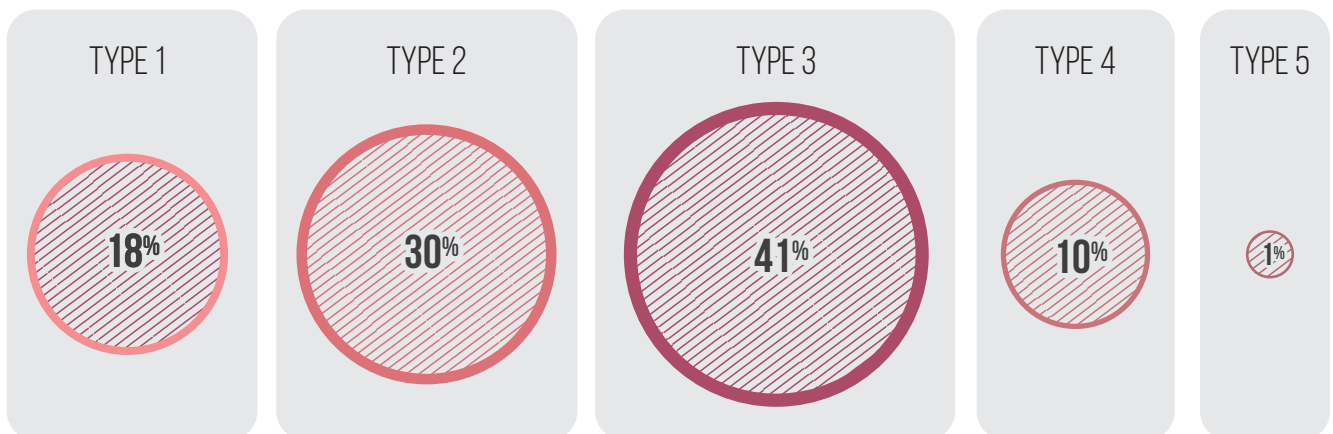
LES OPÉRATIONS PUBLIQUES : UN MOTEUR DE LA PRODUCTION EN 2018

En 2018 les opérations d'aménagement regroupent 32% des logements livrés. Cette proportion élevée est le fait de plusieurs opérations très actives en 2018. Euroméditerranée atteint 13% des livraisons de Marseille (680 logements). La production cette année dans le périmètre de l'OIN est en légère hausse par rapport aux années précédentes. Elle a permis de produire une offre diversifiée, avec à la fois une résidence étudiante, (la résidence Kley) et les premières tranches de l'opération Smartseille (îlot Allar) avec des logements, bureaux et équipements (crèche). Les ZAC représentent 10% de la production (18% depuis 2009).

Sur le site des anciens moteurs Baudoin, le Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) Saint-Loup est en pleine phase opérationnelle, avec la création de 826 logements en 2018, des bureaux, des commerces et un foyer pour jeunes actifs. Avec un financement privé important, ce nouveau quartier prévoit au total la création de 20 000 m² de commerces, 2 000 m² de bureaux et 1 200 logements.

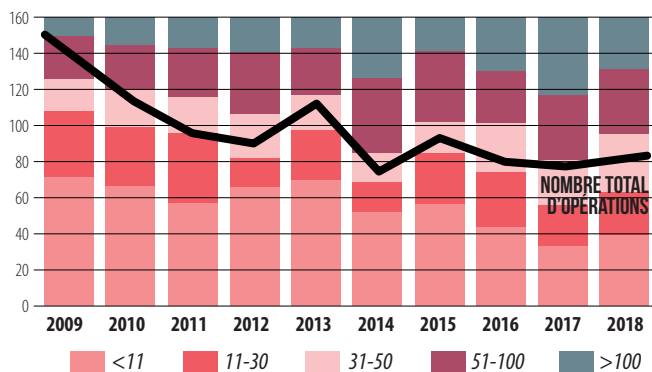
La production nouvelle est dominée par les logements de Types 2 et 3. Ainsi, 41% des logements construits en 2018 sont les T3, et 30% des T2, une répartition qui reste stable depuis 2015. Les logements plus grands, permettant aux familles de s'installer restent très minoritaires dans la production neuve, avec 10% de T4 et 1% de T5. Cela s'explique par le faible pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs marseillais mais aussi par les écarts de prix entre les logements neufs et ceux anciens. Ces écarts sont plus importants que dans les autres grandes villes françaises et les grands trois pièces ou les logements de Type 4 neufs sont plus difficiles à commercialiser. Cela explique qu'ils soient minoritaires dans la production de logements alors que les besoins existent.

Cette même tendance est observée dans les logements commercialisés (logements en cours de vente), avec 44% de logements de Type 3. Leur surface moyenne est de 70 m² et de 63 m² tous types confondus.



TYPLOGIE DES LOGEMENTS CONSTRUITS EN 2018. Source : Agam - Enquête PC

INTENSIFICATION ACCRUE DANS LA PRODUCTION NEUVE



NOMBRE D'OPÉRATIONS PAR TAILLE DE PROGRAMME. Source : Agam - Enquête PC

Depuis 2009, on observe une intensification de la production, avec moins de programmes livrés, une hausse sensible du volume de la construction qui s'accompagne d'une augmentation de la taille des programmes. Cette tendance se poursuit. Ainsi, la taille moyenne des programmes depuis 2009 est de 49 logements par opération, en 2018 elle est de 60. En parallèle, le nombre de programmes de plus de 100 logements a baissé, il est de 14 programmes en 2018 contre 21 en 2017. Mais ces programmes comportent plus de logements. 24% des logements construits en 2018 l'ont été dans un programme de plus de 200 logements, contre 21% en 2017.

ET UN ALLONGEMENT DES DÉLAIS DE LIVRAISON

Alors qu'en 2018 le délai de réalisation d'un programme de logements est de près de 4 ans, il était de 3 ans en 2009 (3,7 années en 2018 contre 3,4 en 2009). Pour les programmes de plus de 100 logements, ce délai dépasse les 4 ans en 2018.

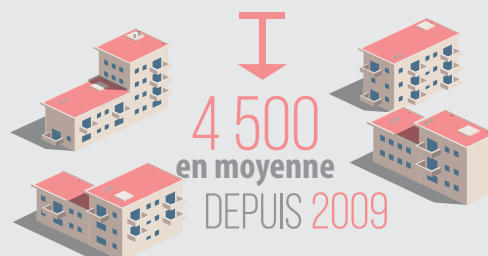
20% DE LA PRODUCTION EN ZONE DE BONNE DESSERTE

Cette année 20% des logements ont été construits dans les zones bien desservies en transport en commun. Cette part a sensiblement augmenté ces derniers temps pour représenter environ 35% de la production depuis 2014. La baisse observée cette année est corrélée à l'augmentation du poids des opérations d'aménagement dans la production. En effet, les bons résultats de certaines d'entre elles, actuellement situées en dehors des zones de bonne desserte, pèsent fortement dans ce bilan.

REPÈRES

 **4 799**

logements livrés en 2018

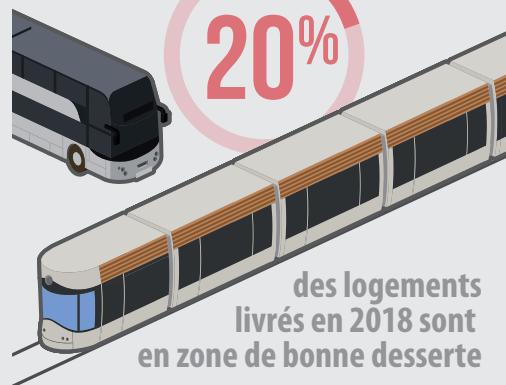


71%



des logements livrés en 2018
sont des Type 2 ou Type 3

20%



des logements
livrés en 2018 sont
en zone de bonne desserte

24%



des logements livrés en 2018
sont dans des programmes
de plus de 200 logements

LES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE, POIDS LOURD DE LA PRODUCTION

La diversification de l'offre est l'une des ambitions des acteurs publics au sein des périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cet objectif passe notamment par une construction dynamique promouvant de nouvelles formes urbaines. Elle implique également une offre en logements diversifiée destinée à favoriser les parcours résidentiels et à attirer de nouveaux habitants. Cette tendance semble enclenchée dans les QPV et à proximité grâce au dispositif de TVA à taux réduit.

Cet outil fiscal instauré par la loi ENL (Engagement national pour le logement) en 2006 et modifié en 2015 réduit le taux de TVA de 20% à 5,5% dans les périmètres QPV et dans un rayon de 300 m autour. Les programmes neufs sont éligibles à ce dispositif sous certains critères, liés notamment au prix de vente et aux ressources des acquéreurs. Le permis doit être déposé avant décembre 2020. Ce dispositif représente un gain financier non négligeable pour les acquéreurs ; en baissant le prix de vente des logements il pourra théoriquement permettre un gain en surface habitable¹.

Depuis 2015, près de 40% de la production neuve a été livrée dans un périmètre éligible à ce dispositif, ce qui représente 7 344 logements sur la période 2015-2018. Ces territoires, qui ne représentent que 20% du territoire marseillais, sont donc largement surreprésentés dans la production neuve. Avec près de la moitié de ces 7 344 logements, le II^e et III^e arrondissements, sont des leaders de la mise en œuvre de ce dispositif fiscal. Les arrondissements du nord de Marseille représentent pour leur part, un tiers des livraisons en zone de TVA réduite. Globalement ce sont des opérations de taille importante, avec en moyenne 64 logements par programme.

Effet d'aubaine de la TVA réduite ou recentrage de la production dans ces territoires souvent pourvus de foncier disponible ? Sans doute un peu des deux, ce qui est avéré c'est l'impact de cette dynamique sur les quartiers.

POUR EN SAVOIR PLUS

Publications

- Orientation d'Aménagement et de Programmation Qualité et Formes Urbaines, projet de PLUi arrêté 28/06/2018

Études Agam

- Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise, Agam, éditions Imbernon 2005

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS 2018

ARRONDISSEMENTS	INDIVIDUEL	COLLECTIF	2018
1 ^{er} arrondissement	-	-	-
2 ^e arrondissement	-	79	79
3 ^e arrondissement	-	508	508
4 ^e arrondissement	-	126	126
5 ^e arrondissement	-	90	90
6 ^e arrondissement	-	188	188
7 ^e arrondissement	-	64	64
8 ^e arrondissement	4	112	116
9 ^e arrondissement	-	704	704
10 ^e arrondissement	-	1 079	1 079
11 ^e arrondissement	11	281	292
12 ^e arrondissement	3	380	383
13 ^e arrondissement	4	534	538
14 ^e arrondissement	-	177	177
15 ^e arrondissement	12	443	455
16 ^e arrondissement	-	-	-
MARSEILLE	34	4 765	4 799

1. Pour plus d'information, Regards N°83 « TVA à taux réduit en zones Anru », Agam juin 2019



Louvre & Paix - La Canebière
CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01
☎ 04 88 91 92 90 📠 04 88 91 92 65 ✉ agam@agam.org

Toutes nos ressources @ portée de clic sur www.agam.org
Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : Christian Brunner
Rédaction : Jonathan Allfree - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam
Couverture : architectes © 1 / Tangram Architectes - © 2 / Alain Marcou - © 3 / Corinne Vezzoni - © 4 / Ereme Architecture
Marseille - Septembre 2019 - Numéro ISSN : 2266-6257 - © Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise