



Suivi des logements réalisés - Marseille

2009, une année positive pour les livraisons de logements à Marseille malgré un contexte de crise plus global



► XV^{ème} - Mi-Forêt, 16 Rue Provençal

L'enquête exhaustive (3 logements et +) réalisée par l'AGAM à partir des données fournies par la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme (DADU) de la Ville de Marseille montre que 2009 marque un nouveau pic dans le rythme de la construction avec 4 700 logements neufs livrés dans le parc collectif et individuel.

Dans un contexte de marché toujours dynamique, les livraisons de logements neufs se sont accélérées en 2009 pour atteindre un nombre inégalé depuis plus de 15 ans.

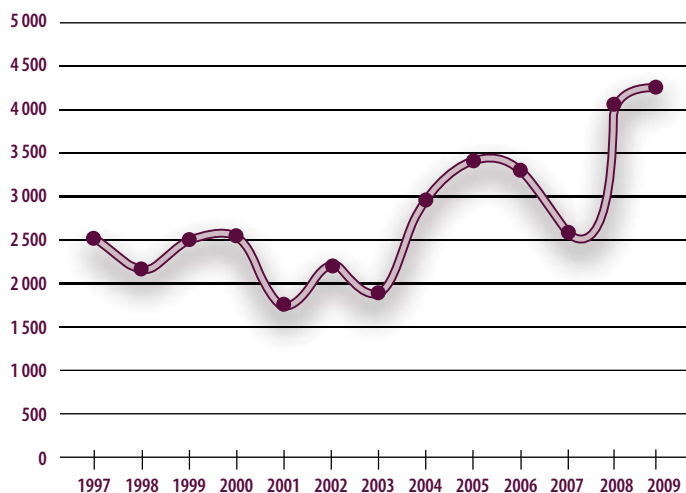
Bénéficiant d'un nombre important d'autorisations de construire délivrées en 2005 et 2006, cette tendance pourrait se poursuivre en 2010, mais les difficultés économiques apparues depuis 2008 et surtout 2009 auront nécessairement des effets sur le rythme de production dans les prochaines années.

Le dynamisme constaté en 2009 s'opère au profit des quartiers situés au nord de Marseille qui confirment leur rôle majeur dans le processus de création de logements, avec notamment une production toujours plus importante dans le 13^{ème} arrondissement.

L'impact de la production de logements sociaux est sans cesse plus important, renforçant ainsi les interactions entre promotion privée et politiques publiques.

Les territoires en difficulté d'un point de vue urbain et social profitent d'une attractivité nouvelle liée au dynamisme des marchés et à l'existence d'opportunités foncières accessibles à une grande partie de la population.

L'effet structurant de l'intervention publique reste significatif dans la production neuve, avec 20% des logements produits en ZAC en 2009.



► Nombre de logements réalisés entre 1997 et 2009 (opérations de 3 logements et plus)

LA CONSTRUCTION NEUVE POURSUIT SA CROISSANCE EN 2009

En progression constante depuis plusieurs années, la construction neuve atteint de nouveaux sommets en 2009, avec 4 254 logements réalisés dans 153 opérations de trois logements et plus.

Le fort volume de logements autorisés en 2006, près de 7 600 logements (à mettre en rapport avec les 3 700 logements autorisés en 2004,) impacte fortement la production actuelle, puisque statistiquement la majeure partie des logements sont livrés dans les trois ans et demi qui suivent l'obtention du permis de construire.

Le nombre de logements individuels en diffus dans des opérations de moins de trois logements peut être estimé à environ 440 pour l'année 2009. Ce chiffre est en baisse par rapport aux années précédentes, conséquence d'une raréfaction de l'offre foncière dédiée à ce type de produit dans Marseille.

Ce sont au total 4 700 logements neufs qui se sont rajoutés au parc marseillais. Les résultats de l'année 2009 s'inscrivent dans le droit fil des résultats des années 2005



► XIII^e - Résidence étudiante Château Gombert, rue L. Leprince Ringuet

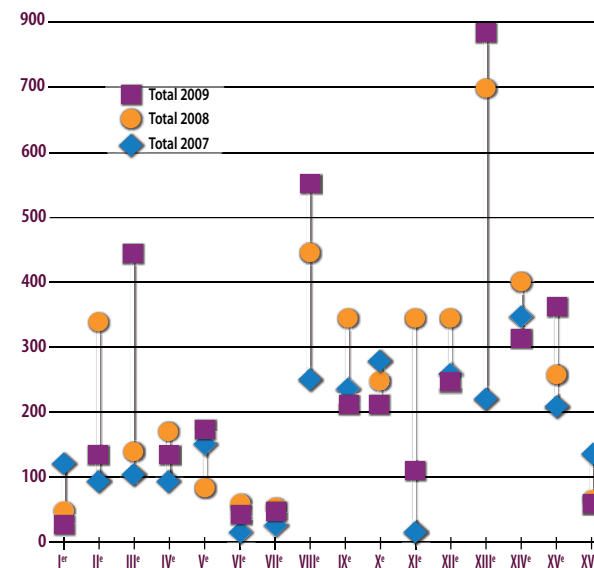
- 2008 et devraient se stabiliser à partir de 2010 comme le laissent entrevoir les analyses et prospectives réalisées dès 2007.

Globalement, plus de 28 700 logements neufs ont ainsi été livrés en dix ans sur le territoire de la commune marseillaise.

UNE PRODUCTION DE PETITS ET DE MOYENS LOGEMENTS

9 programmes de plus de 100 logements pour un total de 1074 logements ont été livrés cette année, prolongeant ainsi la tendance constatée l'année précédente où 7 programmes de plus de 100 logements ont été identifiés pour un total de 997 logements (3 programmes en 2007). Parmi ces neuf opérations, deux se situent sur la ZAC du Rouet (282 logements) et une se situe sur la ZAC de Saint-André (138 logements).

Sur l'ensemble des livraisons, la taille moyenne des opérations est à nouveau en baisse pour s'établir autour de 28 logements par programme (elle était de 42 loge-



► Réalisations 2007-2009 par arrondissement

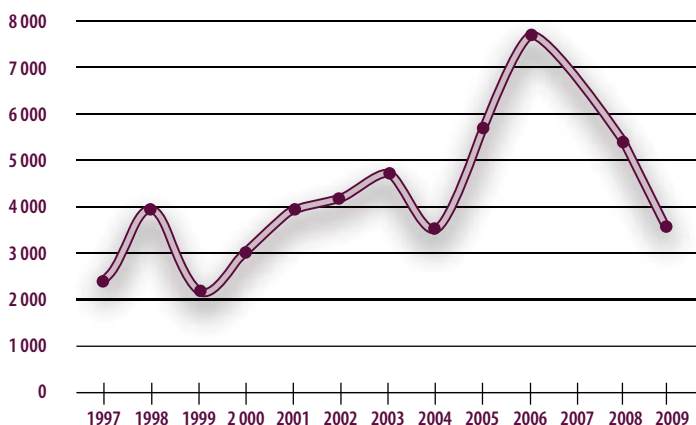
ZAC	ARR	NB PROGS	NB LOGTS
ZAC de la Joliette	2	1	69
ZAC Cité Méditerranée	3	3	86
ZAC du Rouet	8	5	457
ZAC de la Jarre	9	1	3
ZAC des Caillols	11	2	24
ZAC de la Valentine	11	1	21
ZAC Château Gombert	13	1	62
ZAC Saint-André	15	1	138
TOTAL		15	860

► Livraisons en ZAC pour 2009

ments en 2008). Dans le parc locatif social, les opérations restent légèrement supérieures avec 32 logements en moyenne par programme livré en 2009. Parallèlement, l'analyse montre une tendance à l'homogénéisation de la production vers des logements de taille moyenne, avec plus de 40% des logements livrés en 2009 constituée de T3. Les petits logements (T1 et T2), représentent eux 35% des livraisons de 2009.

LE NORD DE MARSEILLE, UN TERRITOIRE TOUJOURS DYNAMIQUE

Plus de 38% des logements livrés en 2009 sont localisés dans les 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements. Comme l'année précédente, le 13^{ème} arrondissement a porté ce dynamisme avec plus de 800 logements livrés en 2009, soit près de 18% de la production. La production de logements dans les quartiers situés au sud de Marseille continue à progresser, portée essentiellement par le 8^{ème} arrondissement où plus de 650 logements ont été livrés en 2009 (15% de la production totale de Marseille)



► Nombre de logements autorisés (sources : DADU)

LA NOUVELLE ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES EN DIFFICULTÉ

Phénomène relativement récent, les territoires situés en Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) sont plus que jamais attractifs pour la construction de logements neufs.

Ces territoires souvent en difficulté d'un point de vue social et urbain ont bénéficié des répercussions d'une politique volontariste de renouvellement urbain associées à une conjoncture immobilière favorable. Cette attractivité nouvelle est également renforcée par les tensions généralisées des marchés immobiliers.

La réalisation de logements neufs a été exceptionnellement élevée depuis deux ans. Ainsi, en 2009, près de



► 11^{ème} - L'Alizé, rue Ruffi / rue Chanterac

1 900 logements ont été livrés sur ces territoires, ce qui représente près de 45% de la production totale de Marseille.

L'IMPACT DU LOGEMENT SOCIAL

Les effets des différentes politiques publiques mises en place pour favoriser la production de logements sociaux commencent à se faire ressentir. Ainsi en 2009, près de 1 500 logements locatifs sociaux ont été livrés, ce qui représente près de 25 % de la production totale marseillaise.

L'imbrication entre le secteur public et privé est de plus en plus importante également, puisque près de 450 logements locatifs sociaux livrés en 2009 ont été réalisés par des promoteurs privés et vendus en blocs à des organismes sociaux dans le cadre de VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement).

L'EFFET STRUCTURANT DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

La part des logements réalisés en ZAC représente aujourd'hui 20% des livraisons de 2009. Cela correspond à 860 logements répartis dans 15 opérations (335 logements en 2006, 591 en 2007, 1105 en 2008). Plus de la moitié des logements livrés en 2009 est située dans la ZAC du Rouet

LA CRISE ÉCONOMIQUE POURRAIT AVOIR UN IMPACT À PARTIR DE 2011 SUR LA PRODUCTION

En s'appuyant sur les autorisations de construire déjà délivrées (plus de 7 600 logements en 2006, record historique) et en tenant compte du décalage entre autorisations de programmes et livraisons, la production pourrait maintenir son niveau en 2010.

Les perspectives pour les prochaines années restent contrastées, avec d'une part les effets attendus de la crise internationale qui a marqué l'année 2009 et d'autre part l'optimisme des professionnels de l'immobilier qui tablent sur une année 2010 similaire à celle qui vient de s'écouler.

Cet optimisme, mesuré, s'appuie notamment sur les différentes mesures initiées ces dernières années pour soutenir le marché

La construction de logements à Marseille

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, l'AGAM effectue, sur le territoire de Marseille, le suivi des opérations immobilières depuis l'autorisation de construire jusqu'à la livraison des logements réalisés.

A partir des informations données par la DADU sur les permis de construire autorisés, l'Agam vérifie annuellement sur le terrain la réalité des livraisons. Seuls les logements localisés dans des opérations de 3 logements et plus sont vérifiés.

A noter : Les logements comptabilisés (dans le cadre des programmes de 3 logements et plus) correspondent à ceux effectivement livrés chaque année (même si toutes les tranches du programme ne sont pas achevées).

Les programmes comptabilisés chaque année sont ceux terminés durant l'année quelle que soit la date à laquelle ils ont été autorisés.

Les logements individuels « en diffus », ne faisant pas parti de l'enquête, sont estimés à partir des autorisations de l'année précédente.

En revanche, sont comptabilisés dans l'enquête les logements individuels réalisés dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées.

du neuf (Plan de relance, dispositif Scellier, PTZ, pass foncier...) qui, conjugué à la baisse des taux, a maintenu un volume élevé de ventes. Les craintes restent fondées et laissent préjuger de la nécessité grandissante de l'intervention publique (PLU, ZAC...) pour dynamiser et animer la production de logements sur le territoire marseillais.

ARRONDISSEMENT	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	TOTAL 2008	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	TOTAL 2009
I ^{er}	56	0	56	27		27
II ^e	339	0	339	135		135
III ^e	144	0	144	438	5	443
IV ^e	180	0	180	145		145
V ^e	81	0	81	163		163
VI ^e	65	0	65	39		39
VII ^e	52	0	52	57	3	60
VIII ^e	448	0	448	659		659
IX ^e	338	1	339	208	6	214
X ^e	238	7	245	201	2	203
XI ^e	329	10	339	80	28	108
XII ^e	305	30	335	398	45	443
XIII ^e	650	55	705	710	69	779
XIV ^e	375	28	403	308		308
XV ^e	183	69	252	341	119	460
XVI ^e	58	2	60	64	4	68
TOTAL	3 841	202	4 043	3 973	281	4 254

► Réalisations 2008 et 2009 par arrondissement et selon le type de logements
Sources : enquête agAM / logements réalisés / programmes de 3 logements et plus