

Suivi des logements réalisés - Marseille

2010, la production sur Marseille se maintient à des sommets toujours aussi élevés



► Vert Vallon Le Domaine - XIII^e arrondissement

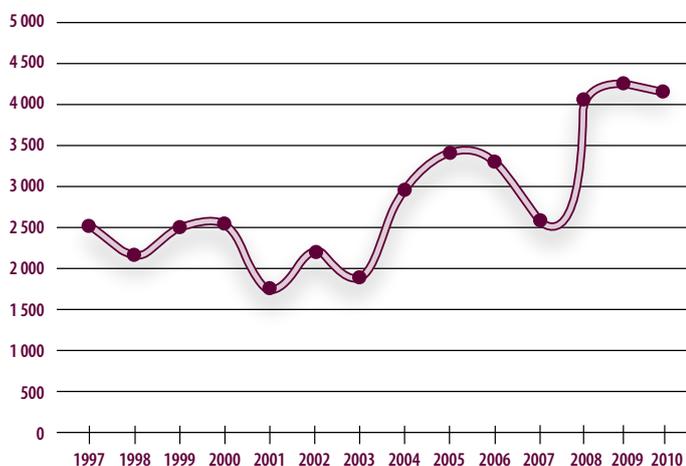
L'enquête exhaustive (3 logements et plus) réalisée par l'Agam à partir des données fournies par la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme (DADU) de la Ville de Marseille montre que 2010 se maintient à un rythme élevé de construction avec plus de 4 500 logements neufs livrés dans le parc collectif et individuel.

- Dans un contexte de marché toujours dynamique, les livraisons de logements neufs se sont stabilisées à un niveau élevé en 2010.
- Bénéficiant d'un nombre important d'autorisations de construire délivrées en 2006 et 2007, cette tendance devrait se poursuivre en 2011.
- Les difficultés économiques apparues en 2008 et surtout 2009 ont eu des répercussions sur le nombre de logements autorisés. Cette baisse aura nécessairement des effets sur le rythme de production dans les prochaines années.
- Les quartiers situés au nord de Marseille confirment leur rôle majeur dans le processus de création de logements, avec notamment une production toujours plus importante dans le XIII^e arrondissement.
- Les territoires en difficulté d'un point de vue urbain et social profitent encore cette année de cette attractivité.
- L'intervention publique est en baisse dans la production neuve, avec moins de 10% des logements produits en Zone d'aménagement concerté (ZAC) en 2010.
- La typologie des logements tend à s'uniformiser vers le T3 et les grandes opérations immobilières de plus de 100 logements font leur retour.

LA CONSTRUCTION NEUVE SE STABILISE À UN NIVEAU ÉLEVÉ EN 2010

La construction neuve se stabilise à un niveau élevé de 4 164 logements réalisés dans 121 opérations de "trois logements et plus", dans la lignée des deux dernières années, les meilleures de la décennie (4254 en 2009, 4043 en 2008).

Les très bons résultats de 2010 s'inscrivent dans une perspective de stabilisation, comme le montraient les analyses prospectives réalisées dès 2007.

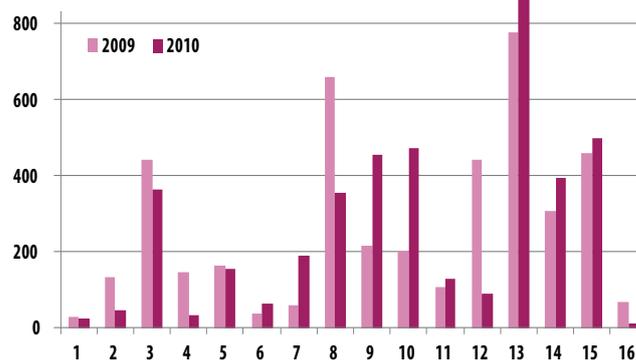


► Nombre de logements réalisés entre 2000 et 2010 (opérations de 3 logements et plus)

LE RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

Le nombre de logements individuels en diffus (opérations de moins de trois logements) semble également baisser depuis plusieurs années pour rester inférieur à 400 logements livrés en 2010. Cette situation est la conséquence de la raréfaction de l'offre foncière dédiée à ce type de produit dans Marseille, malgré une demande importante.

Entre 2005 et 2010, le nombre de logements individuels livrés dans les programmes mixtes et dans les lotissements (de plus de 3 logements) a également chuté, pour passer de 600 logements en 2005 à 160 en 2010.



► Logements réalisés en 2009 et 2010 par arrondissement (opérations de 3 logements et plus)

LE NORD DE MARSEILLE CONFIRME SON DYNAMISME

Plus de 43% des logements livrés en 2010 sont localisés dans les XIII^e, XIV^e et XV^e arrondissements, pour un volume approchant les 1800 logements. Comme les années précédentes, le XIII^e arrondissement a porté ce dynamisme avec près de 900 logements livrés en 2010, soit plus de 21% de la production (800 logements livrés en 2009 dans le XIII^e arrondissement).

Après avoir dynamisé les territoires situés au nord de Marseille, la production se déplace vers l'est de la commune, avec 22% des logements livrés dans les X^e et XI^e arrondissements. Contrairement aux années précédentes, le VIII^e arrondissement est en recul, avec moins de 360 logements livrés en 2010, contre plus de 650 en 2009.

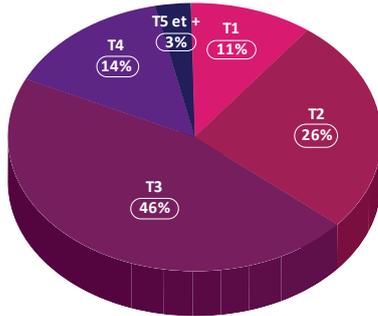
► Traverse Prat - VIII^e arrondissement



Globalement, plus de 33 000 logements neufs (opérations de trois logements et plus) ont ainsi été livrés en onze ans sur le territoire de la commune marseillaise, soit une moyenne annuelle de 3 000 logements environ. Ce sont ainsi plus de 4 500 logements neufs qui sont venus compléter le parc marseillais (collectif + individuel diffus).

UNE AUGMENTATION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DE GRANDE TAILLE

11 programmes de plus de 100 logements pour un total de 1 650 logements ont été livrés cette année, confirmant une tendance à la hausse des grandes opérations de logements (3 opérations en 2007, 8 en 2008, 9 en 2009). Les opérations de 50 à 100 logements sont relativement stables avec 18 programmes livrés en 2010 pour un total de 1 250 logements (23 en 2009 pour 1 550 logements). L'importance des grandes opérations impacte fortement la taille moyenne des opérations livrées, qui augmente à nouveau pour s'établir à 34 logements par programme en moyenne (elle était de 42 logements en 2008 et de 28 logements en 2009).



► Typologie des logements dans la production 2010

Parallèlement, sous l'impact des produits logements destinés aux investisseurs ("Scellier"), une tendance à l'homogénéisation de la production vers des logements de taille moyenne se dessine. Ainsi, près d'un logement sur deux est de "Type 3" (40% en 2009) et les petits logements – T1 et T2 représentent eux 37% des livraisons de 2010 (35% en 2009). A noter, une quinzaine de T6 a été livrée en 2010, ce qui reste marginal par rapport au volume global de production.

UNE PÉRIODE DE TRANSITION POUR L'INTERVENTION PUBLIQUE

En attendant l'identification et la mise en œuvre opérationnelle de plusieurs opérations d'aménagement, la part des logements réalisés en ZAC est en forte baisse avec moins de 400 logements livrés en 2010, répartis dans 11 opérations.

A l'inverse de 2009, aucune des opérations de plus de 100 logements ne se situe dans un périmètre de ZAC. Enfin, la part des logements réalisés en ZAC représente aujourd'hui moins de 10% des livraisons de 2010, contre 20% en moyenne ces dernières années.

L'ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES URBAINS FRAGILISÉS NE SE DÉMENT PAS

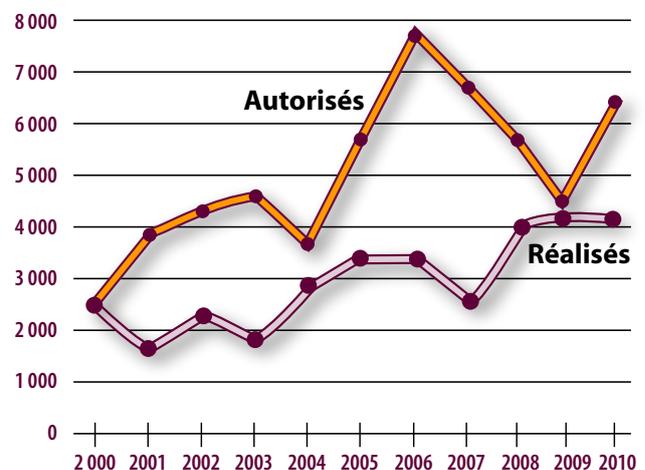
Les territoires en difficulté d'un point de vue social et urbain bénéficient des répercussions d'une politique volontariste de renouvellement urbain (ANRU) associées à une conjoncture immobilière qui reste favorable.

Disposant de nombreuses opportunités foncières, ces territoires urbains (situés en Contrat Urbain de Cohésion Sociale – CUCS) demeurent toujours attractifs pour la construction de logements neufs. Cette attractivité est renforcée par les tensions généralisées des marchés immobiliers.

La réalisation de logements neufs reste élevée depuis trois ans. Ainsi, comme en 2009, plus de 1 900 logements ont été livrés sur ces territoires en 2010, ce qui représente près de 45% de la production totale de Marseille.

L'ALLONGEMENT DES DÉLAIS DE LIVRAISON

Les délais moyens entre l'obtention du permis de construire et la livraison se sont allongés pour passer à près de quatre ans en 2010, soit six mois de plus que l'année dernière.



► Nombre de logements réalisés et autorisés entre 2000 et 2010 (opérations de 3 logements et plus)

Les volumes importants de logements autorisés en 2006 (7600 logements) et 2007 (6800 logements) ont un impact significatif sur le rythme de livraison actuel. En s'appuyant sur les autorisations de construire déjà délivrées (plus de 7600 logements en 2006, près de 6800 logements en 2007) et en tenant compte du décalage entre autorisations de programmes et livraisons, la production devrait maintenir son niveau élevé en 2011.

DES PERSPECTIVES TOUJOURS INCERTAINES MALGRÉ UN OPTIMISME À COURT TERME

A Marseille, le marché de la production neuve semble avoir bien résisté à la "crise de 2009", mieux que dans de nombreuses agglomérations françaises. Si les perspectives pour 2011 semblent favorables, l'avenir à moyen terme reste beaucoup plus incertain et des difficultés pourraient apparaître dès 2013 et 2014. En effet, le nombre de logements autorisés ne cesse de diminuer pour retrouver en 2009 le niveau de 2002 (4 100 environ). Néanmoins, les annonces sur la modification des dispositifs "Scellier" et "PTZ" notamment semblent avoir dopé les programmes au dernier trimestre permettant à l'année 2010 de retrouver un nombre d'autorisations élevé dont les répercussions positives pourraient se faire sentir dès 2015. Cet optimisme relatif est encouragé par les différentes mesures initiées ces derniers mois 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 (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 (dispositif Scellier "modifié", PTZ +...). Conjuguée à des taux d'intérêts à leur plus bas niveau mais en hausse, cette conjoncture pourrait maintenir un volume élevé de ventes en 2011.

Après une période d'euphorie dynamisée par les dispositifs nationaux et par les mesures prises localement, une période moins dynamique pourrait s'annoncer.

Face à la baisse prévisible des volumes de production, le rôle de l'intervention publique pour dynamiser et animer cette dernière apparaît essentielle.

Arrondissement	Logements collectifs	Logements individuels	Total 2009	Logements collectifs	Logements individuels	Total 2010
I ^{er}	27		27	25		25
II ^e	135		135	46		46
III ^e	438	5	443	362		362
IV ^e	145		145	34		34
V ^e	163		163	157		157
VI ^e	39		39	66		66
VII ^e	57	3	60	187	5	192
VIII ^e	659		659	357		357
IX ^e	208	6	214	395	62	457
X ^e	201	2	203	473		473
XI ^e	80	28	108	110	17	127
XII ^e	398	45	443	77	13	90
XIII ^e	710	69	779	825	46	871
XIV ^e	308		308	396		396
XV ^e	341	119	460	488	13	501
XVI ^e	64	4	68	6	4	10
Total	3 973	281	4 254	4 004	160	4 164

► Réalisations 2009 et 2010 par arrondissement et par type de logements. Sources : enquête Agam / logements réalisés / programmes de 3 logements et plus.