



Suivi des logements réalisés pour la période 2006-2009

Des données de référence pour le bilan du PLH



Ensuès la Redonne ■ Avenue du Vallon de Graffiane

Réalisée par l'Agam en étroite collaboration avec les communes de MPM, l'enquête sur les logements réalisés en 2009 permet de disposer d'un bilan de la construction neuve sur quatre années. A l'heure du bilan du PLH, malgré l'absence de chiffres pour 2010 et 2011, ces données peuvent être considérées comme suffisantes pour prendre la mesure du niveau de construction. Ainsi, entre 2006 et 2008, plus de 13 900 logements ont été livrés sur le territoire de la Communauté urbaine dont plus de 2 500 "hors Marseille".

LE PLH EN QUELQUES MOTS...

Le PLH, approuvé par la communauté urbaine en juin 2006, prend fin en 2012. Pour cette première phase, il a fixé pour objectif une production annuelle de 6 000 logements. Le dispositif prévoit une répartition des objectifs

par bassin soit 500 pour le bassin Ouest, 5 000 pour le bassin Centre et 500 pour le bassin Est.

Dans la perspective de sa mise en révision, la procédure implique d'en faire le bilan dès 2011. C'est pourquoi, les résultats ici présentés sont à considérer comme des données de référence.

LE BILAN 2006-09

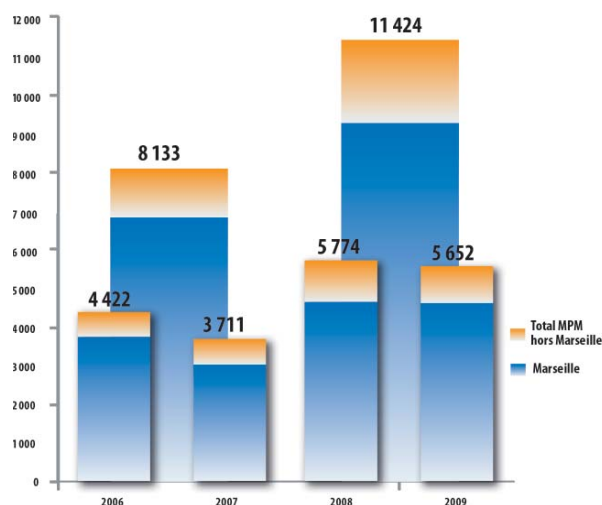
Le fort volume de logements autorisés en 2006 (plus de 1 600 logements), explique en partie cette production importante en 2008, puisque statistiquement, la majeure partie des logements individuels est livrée dans l'année et demi qui suit l'obtention du permis de construire.

Les points essentiels à retenir sur l'ensemble de MPM

Au cours de la période 2006-2009, près de 20 000 logements ont été réalisés sur l'ensemble du territoire de MPM. En moyenne annuelle, la production représente 4 900 logements sur une période de 4 ans. Le diagramme ci-dessous distingue deux périodes aux niveaux de production très différents :

- **une période basse (2006-2007)** qui coïncide avec le début du PLH où le niveau de production est de l'ordre de 4 000 logements par an,
- **une période haute (2008-09)** où la production grimpe à un niveau élevé qui avoisine les 5 700 logements par an.

Il est intéressant de souligner que les constructions neuves résultant d'extensions ne représentent que 6% du total, soit environ 200 logements sur l'ensemble de la période.



Les logements réalisés 2006-2009 sur MPM dont Marseille ■

LE BILAN DES RÉALISATIONS PAR BASSIN

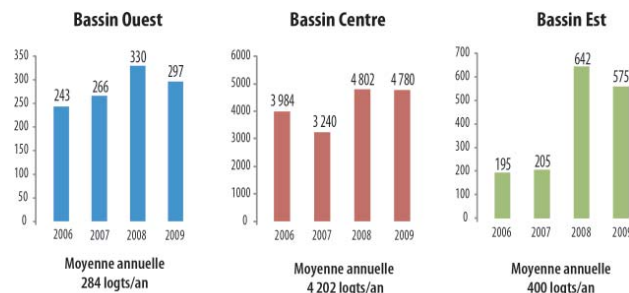
Sur l'ensemble de la période, la contribution par bassin se répartit de la manière suivante :

- **Bassin Ouest** : 280 logements réalisés en moyenne annuelle soit 6% du total,
- **Bassin Centre** : 4 200 logements réalisés en moyenne annuelle soit 86% du total,
- **Bassin Est** : 400 logements réalisés en moyenne annuelle soit 8% du total.

Le diagramme ci-dessous montre que l'accélération de la production constatée sur l'ensemble du territoire concerne les trois bassins. En effet, pour chacun des bassins le niveau de production pour la période 2008-09 est supérieur à celui de la période 2006-2007. Pour les bassins Ouest et Centre, le différentiel est de l'ordre de + 25% alors qu'il est nettement supérieur pour le bassin Est puisque la production 2008-2009 est trois fois supérieure à celle de la période 2006-2007. Cette accélération de la production dans le bassin Est est à mettre principalement à l'actif de la commune de la Ciotat (voir plus bas).

Dans chaque bassin, le volume de construction est fortement conditionné par une commune "locomotive" :

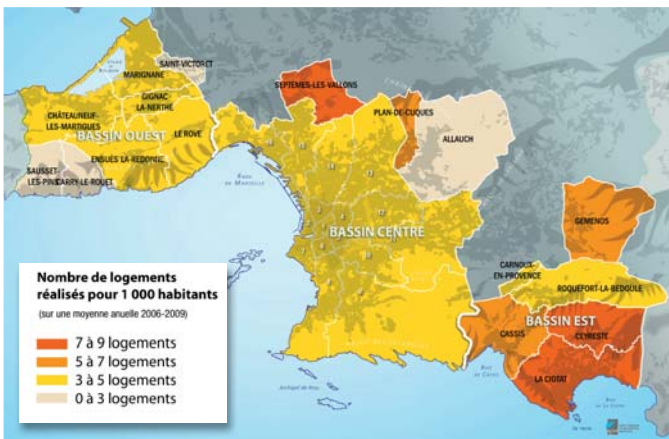
- **dans le bassin Ouest**, Marignane représente plus de 50% de la production de logements,
- **dans le bassin Centre**, Marseille représente plus de 96% de la production de logements,
- **dans le bassin Est**, La Ciotat représente plus de 60% de la production de logements.



En bref, ces trois communes sont les figures de proue de la production de logements sur MPM puisqu'elles représentent à elles seules 90% du total.

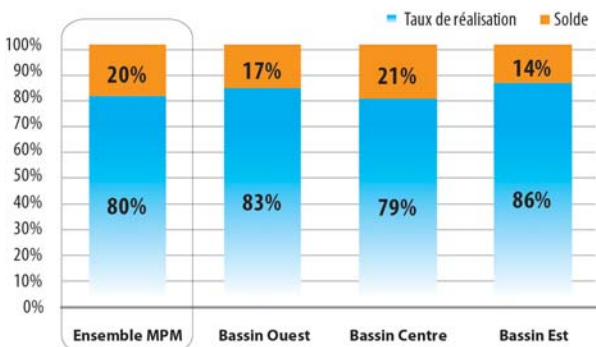
LE BILAN DES RÉALISATIONS PAR COMMUNE

Le tableau ci-dessous indique le nombre de logements réalisés par commune par année et pour l'ensemble de la période 2006-2009. Au-delà de ces chiffres "bruts", la carte propose une lecture pondérée qui s'affranchit du poids démographique des communes. A travers le ratio de production par an pour 1 000 habitants, on observe que la dynamique de la construction neuve est plus forte dans les communes du Bassin Est. Ainsi, quatre communes sur six affichent un ratio supérieur à 5 logements/an/1 000 habitants. Inversement, toutes les communes du bassin Ouest ont un ratio inférieur à 5 logements/1 000 habitants/an. Quant au bassin Centre, Septèmes les Vallons se distingue par son fort ratio, comparable à celui des communes du bassin Est.



LE RAPPROCHEMENT RÉALISATIONS/OBJECTIFS

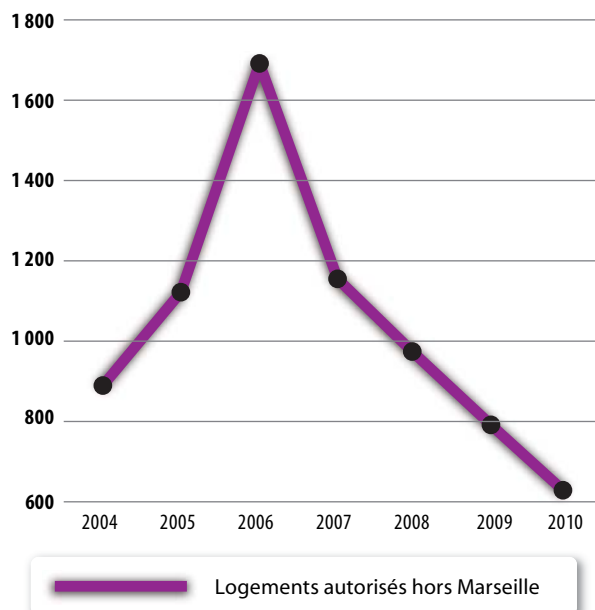
Le rapprochement de la production avec les objectifs du PLH indique un taux de réalisation de 80% sur l'ensemble du territoire. Le diagramme ci-dessous montre que le niveau de réalisation par bassin est assez homogène. En effet, il varie entre 79% (bassin Centre) et 86% (bassin Est).



MISES EN PERSPECTIVE À L'HORIZON 2011/2012

- **Pour Marseille :** A ce jour, le chiffre de logements réalisés pour 2010 est connu puisque l'enquête menée sur la ville-centre est achevée (voir encart*). Le nombre de logements réalisés en 2010 est de l'ordre de 4 500 logements soit un chiffre supérieur à la moyenne constatée pour les quatre années précédentes (environ 4 000 logements). Au regard du volume de logements en cours de réalisation, la production de logements en 2011 devrait s'établir à un niveau proche de 4 000 logements.
- **Pour MPM hors Marseille :** A défaut de chiffres disponibles à travers l'enquête (voir encart), l'analyse des autorisations de construire (voir diagramme ci-dessous) laisse présager un léger tassement du niveau de construction qui pourrait être de l'ordre de 700 logements par an pour les années 2010 et 2011.

Au total, la diminution des logements réalisés dans les communes hors Marseille devrait être en partie compensée par l'augmentation probable de la production sur Marseille. De fait, il est raisonnable de conclure qu'au terme de la période 2006-2011, le nombre de logements réalisés sur l'ensemble du territoire devrait être assez proche de celui observé aujourd'hui.



Nombre de logements réalisés sur les communes de MPM hors Marseille ■

Réalizations 2006, 2007, 2008 et 2009 (Sources : communes de MPM, Agam)

Nom Commune	2006	2007	2008	2009	Total Logements achevés 2006/2009
Carry-le-Rouet	9	7	9	1	26
Châteauneuf-les-Martigues	44	47	36	42	169
Ensuès-la-Redonne	16	27	20	6	69
Gignac-la-Nerthe	21	19	77	23	140
Marignane	113	107	151	216	587
Le Rove	14	19	23	18	74
Saint-Victoret	7	19	6	0	32
Sausset-les-Pins	19	21	8	6	54
Bassin Ouest	243	266	330	312	1 151
Allauch	25	40	43	38	146
Marseille	3 800	3 100	4 550	4 700	16 150
Plan-de-Cuques	137	54	23	5	219
Septèmes-les-Vallons	22	46	186	37	291
Bassin Centre	3 984	3 240	4 802	4 780	16 806
Carnoux-en-Provence	17	26	64	7	114
Cassis	59	61	70	2	192
Ceyreste	27	28	38	31	124
Gemenos	31	31	39	29	130
La Ciotat	46	50	419	461	976
Roquefort-la-Bédoule	15	9	12	28	64
Bassin Est	195	205	642	558	1 600
Total MPM	4 422	3 711	5 774	5 650	19 557

EN GUISE DE CONCLUSION...

Au cours de la période 2006-2009, 4 900 logements ont été produits annuellement. Avec un taux de réalisation de 80%, on peut considérer que les objectifs de production de logements sont en adéquation avec le potentiel de construction neuve du territoire. Pour preuve, le taux de réalisation est très homogène d'un bassin à l'autre. Toutefois, au regard des potentialités foncières du territoire disponibles aujourd'hui, la barre des 5 000 logements neufs annuels sur une période de six ans pourrait être un palier difficile à franchir.

Comment sont réalisées les enquêtes ?

Pour obtenir le nombre de logements réalisés sur MPM, deux démarches sont menées en parallèle. Pour Marseille, une enquête semestrielle "terrain" est menée pour les programmes de 3 logements et plus. Elle est complétée par une estimation réalisée pour les logements individuels à partir des autorisations de programmes. Ceux-ci représentent moins de 10% du total. Pour MPM hors Marseille, une enquête annuelle est menée en collaboration avec les communes. La prochaine enquête qui renseignera sur le nombre de logements produits en 2010 sera réalisée au deuxième trimestre 2011.