



REGARDS

HABITAT

AVRIL 2017 | N°60

Territoire Marseille Provence **SUIVI DES LOGEMENTS RÉALISÉS EN 2015**

Avec 6 163 logements livrés dans les 18 communes du territoire Marseille Provence, 2015 s'inscrit dans la dynamique positive de production de logements déjà observée depuis quelques années. En effet, 2015 se présente comme une bonne année en matière de production, portée par une conjoncture favorable constatée par les professionnels de l'immobilier, avec une croissance du volume des ventes et des réservations observée depuis 2013.

Marseille porte toujours la majorité de la production, mais avec 77% des logements livrés en 2015 son poids est légèrement inférieur à la moyenne de ces dernières années pour la période (83%). Hors Marseille, les communes ont atteint des niveaux de production inégaux depuis presque 10 ans d'observation. En effet, 1 393 logements ont été livrés, contre 940 en moyenne depuis 2006 avec une tendance à la hausse depuis 2012. Si, hors Marseille, le bassin Est apparaît historiquement le plus dynamique, en 2015, le bassin Ouest n'est pas en reste avec 841 logements livrés contre 192 dans le bassin Est.

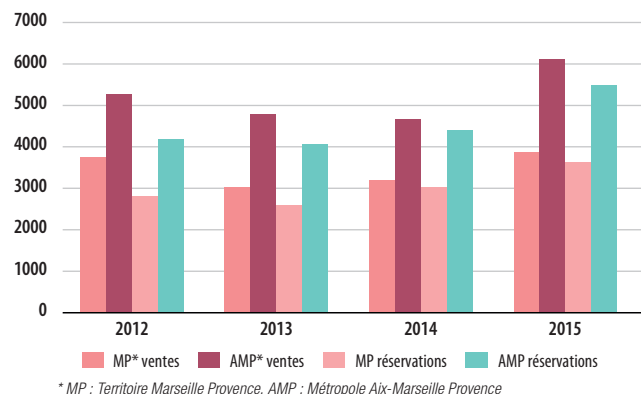
2015, POURSUITE DE LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

2015, LA MEILLEURE ANNÉE DE PRODUCTION DEPUIS 10 ANS

Chaque année, depuis 2012, l'annonce est la même : encore une année record ! 2015 n'échappe pas à la règle. Avec plus de 6 100 logements livrés, les livraisons ont dépassé toutes les attentes en 2015.

Ce constat s'explique en partie par une conjoncture immobilière favorable. Depuis 2013, les professionnels de la promotion immobilière enregistrent une augmentation du volume des ventes pour le territoire Marseille Provence de l'ordre de +9% par an (source : OIP). Elle se conjugue à une hausse des réservations de +13%. Celle-ci laisse supposer une plus grande confiance de la part des acheteurs et une période d'optimisme à venir.

ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIVÉ 2012-2015 Source OIP



UN RÉÉQUILIBRAGE DES BASSINS DE PRODUCTION

Cette croissance du nombre de livraisons de logements se traduit plus particulièrement par une redistribution géographique de la production. Avec 4 770 logements livrés en 2015, Marseille reste le premier territoire de production. La commune qui représente 77% des logements livrés en 2015 (contre 83% entre 2012 et 2015) connaît une stabilisation.

Depuis 2012, d'autres communes voient leur contribution à la production de logements croître. C'est notamment le cas de Châteauneuf-les-Martigues. La commune concrétise ce qu'elle avait programmé notamment dans le cadre du PLH 2012-2018 de Marseille Provence. Dans cette commune, 570 logements ont été livrés cette année (210 en 2014), dont une opération de près de 300 logements.

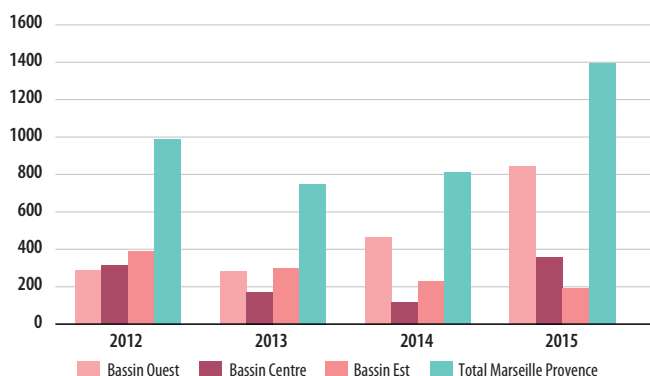
En ajoutant à cette dynamique celle de la commune du Rove qui, en 2015, a livré un programme de 100 logements, le bassin Ouest, longtemps en retrait sur la production de logements, est aujourd'hui dans une phase de développement.

En moyenne entre 2012 et 2015, 469 logements ont été livrés dans le bassin Ouest (8%), 5 150 dans le bassin Centre (87%) et 277 dans le bassin Est (5%).

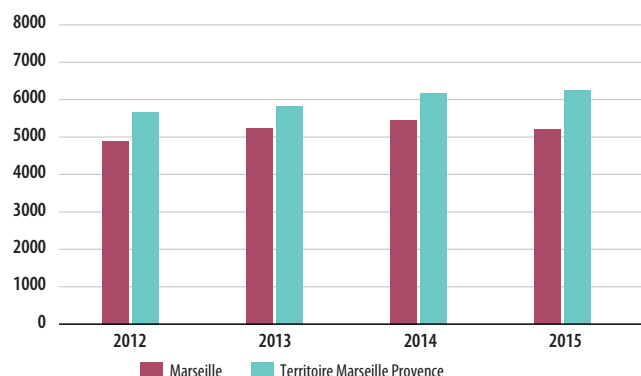
LES CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE : UN IMPACT À PRÉVOIR SUR LA PRODUCTION

Au sein de Marseille Provence, la signature de 11 contrats de mixité sociale pour les communes en état de carence (au sens de la loi SRU), pourra booster la production de logements. En effet, ces contrats représentent une feuille de route qui vise à développer la production de logements locatifs sociaux. Co-signés par l'État, la Commune et la Métropole, ils repèrent des outils et recensent des potentiels fonciers. Ces contrats pourraient accélérer la production de logements, avec des objectifs de production à l'horizon 2019.

LIVRAISONS 2012-2015, HORS MARSEILLE



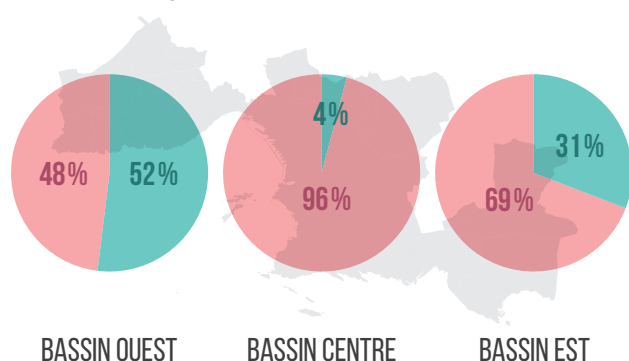
LIVRAISONS 2012-2015, MARSEILLE ET TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE



LE LOGEMENT COLLECTIF : EN CROISSANCE MAIS DES MARGES DE PROGRÈS

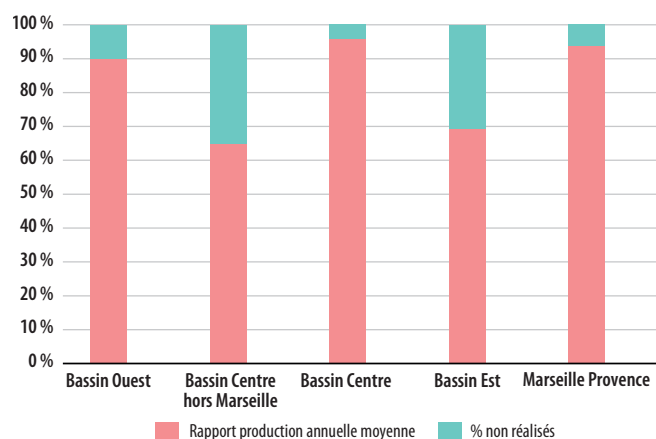
La progression du nombre de livraisons de logements hors Marseille s'accompagne d'une augmentation du nombre de programmes collectifs depuis 2012. La taille moyenne des programmes hors Marseille, passe de 3 logements en moyenne en 2014 à 5 en 2015 notamment sous l'effet de la programmation croissante de « grosses » opérations. En effet, la présence de quelques opérations importantes dope la production de logements collectifs (7 permis de plus de 50 logements et 2 de plus de 200).

Le nombre de permis de construire pour la réalisation d'un logement individuel reste toujours majoritaire : sur 275 permis recensés livrés hors Marseille en 2015, 214 (78%) concernent une maison seule. Ainsi, hors de Marseille, les permis pour la réalisation de logements collectifs restent modestes.



PLH MPM 2012-2018 : UN BILAN INTERMÉDIAIRE DE PRODUCTION POSITIF

Avec un taux moyen de réalisation des objectifs annuels de 94%, les communes sont en voie d'atteindre les objectifs qu'elles se sont fixés en 2012. Pourtant, un certain retard est à constater dans le bassin Est et le bassin Centre hors Marseille, avec des taux de réalisation autour de 70%. Certaines communes ont presque atteint leurs objectifs après quatre années, comme Marseille, Châteauneuf-lès-Martigues ou Le Rove, (plus de 70% des objectifs totaux sur la période).



REPÈRES

6163 logements livrés en 2015

dont **23%** hors Marseille
1393

+41% depuis 2012

69% de logements collectifs

62% des objectifs du PLH atteints

368 permis de construire pour logements aboutis en 2015



NOUVELLES PERSPECTIVES

La création de la Métropole au 1^{er} janvier 2016 s'inscrit dans un contexte juridique de forte évolution des règles d'urbanisme. Impactant la nature et le contenu des documents d'urbanisme, deux principales conséquences interviennent.

Première conséquence, « l'urbanisme de projet » se généralise. Ce changement de philosophie dans la gestion de l'usage des sols se traduit par une redéfinition en profondeur du lien entre projet et réglementation. Il s'agit de permettre à la règle de s'adapter au projet en créant les conditions d'une discussion en marge de la réglementation.

Seconde conséquence, les plans d'occupation des sols (POS) deviennent obsolètes et les PLUi sont généralisés. Concrètement, en dehors du territoire de Marseille Provence, jusqu'au 31 décembre 2017, sauf choix contraire des communes, les communes conserveront la compétence relative au PLU. A partir de 2018, chaque demande de révision d'un PLU entraînera *ipso facto*, l'élaboration d'un PLUi. Pour le territoire Marseille Provence, le PLUi est en cours d'élaboration, le PADD a été débattu en décembre 2016 et l'arrêt du Projet en conseil métropolitain est programmé en juin 2018 et son approbation en octobre 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

Marseille - Avril 2017 - Numéro ISSN : 2266-6257

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS 2012-2015

COMMUNE	2012-2015	2015
Carry-le-Rouet	54	0
Châteauneuf-lès-Martigues	1 125	573
Ensuès-la-Redonne	120	2
Gignac-la-Nerthe	102	33
Le Rove	299	181
Marignane	59	21
Saint-Victoret	18	10
Sausset	97	21
Allauch	582	45
Plan-de-Cuques	55	23
Marseille	19 632	4 770
Septèmes-les-Vallons	325	292
Carnoux-en-Provence	38	2
Cassis	25	10
Ceyreste	103	20
Gémenos	54	20
La Ciotat	818	113
Roquefort-la-Bédoule	69	27
TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE	23 575	6 163
TOTAL HORS MARSEILLE	3 943	1 393

POUR EN SAVOIR PLUS

Études Agam

► **L'habitat, au cœur de l'attractivité métropolitaine**, *Regards de l'Agam N°53 - Habitat, Agam, septembre 2016.*

Suivi des logements réalisés sur Marseille en 2015, *Regards de l'Agam N°51 - Habitat, Agam, juillet 2016.*

► **Métropole Pratique - Planification, Comprendre les compétences d'Aix-Marseille Provence**, *Agam, Juin 2016.*

Publications

► **Les secteurs de mixité sociale inscrits dans les PLU**, *Repères N°12, Union Sociale pour l'Habitat, 2015.*

► **Sur la caducité des POS : articles L174-3 et L123-1 du code de l'urbanisme.**