



REGARDS

HABITAT
NOVEMBRE 2017 | N°65

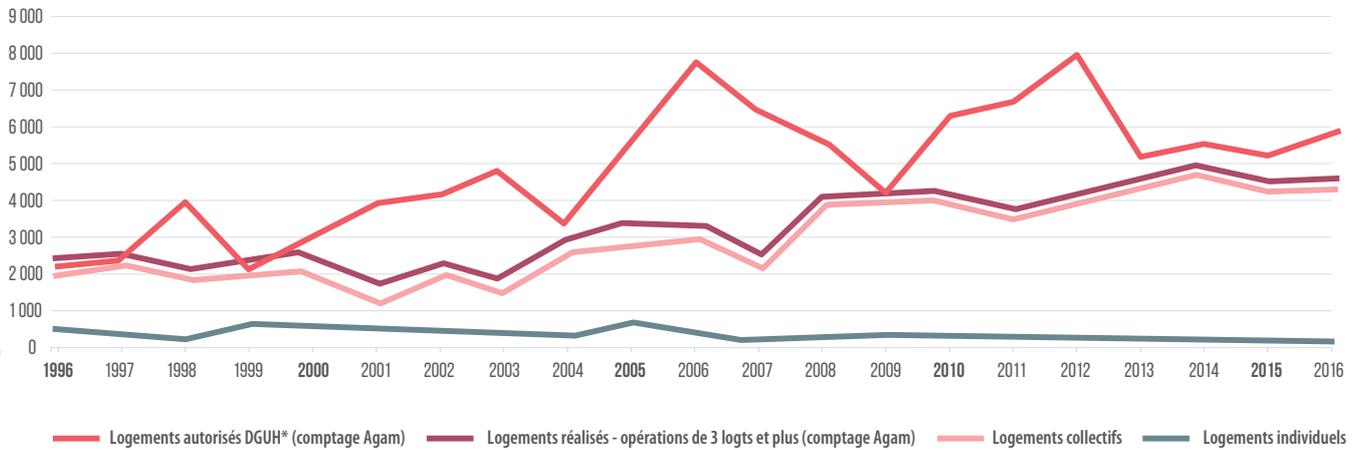
Ville de Marseille SUIVI DES LOGEMENTS RÉALISÉS EN 2016

La façon dont la ville se construit s'est transformée depuis dix ans. En témoigne l'évolution de la géographie de la production, de plus en plus imbriquée au tissu existant. Par ailleurs, la part de la production de pavillonnaire n'a cessé de diminuer depuis 2006. Elle se situe aux alentours de 2% de la production, contre 15% en moyenne entre 1995 et 2006 (hors diffus). En même temps, la taille moyenne des programmes est à la hausse avec plus de 56 logements par programme en moyenne depuis 2014 contre 44 entre 2008 et 2016. La nature du foncier mobilisé est, elle aussi, en mutation. Si la majeure partie de la production se fait sur des terrains « nus », le recours à la démolition – reconstruction s'accroît notamment en tissu pavillonnaire. L'insertion de nouveaux programmes en tissus urbains mais peu denses, marque-t-elle une mutation durable de la ville ?

L'année 2016 s'insère dans cette tendance, avec de nombreux programmes réalisés en tissu urbain constitué, avec un « recyclage » du foncier important.

VERS UNE VILLE PLUS DENSE

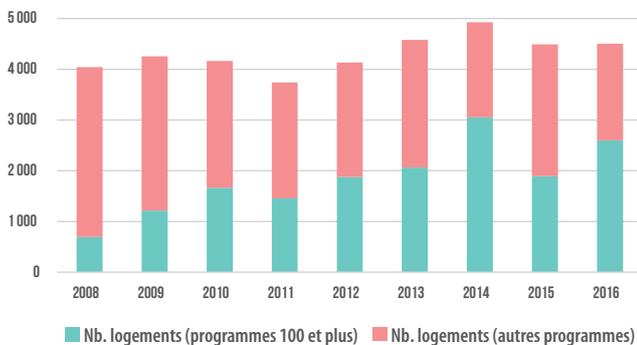
LOGEMENTS NEUFS AUTORISÉS ET RÉALISÉS À MARSEILLE DEPUIS 1996



UN POIDS PLUS IMPORTANT DE PROGRAMMES DE PLUS DE 100 LOGEMENTS

Depuis 2012, la moitié de la production est portée par des programmes de 100 logements et plus, contre un tiers entre 2008 et 2011. En 2016 la livraison de « gros » programmes atteint 60% de la production globale, avec 2 600 logements répartis en 16 permis, dont la moitié dans les arrondissements centraux (3^e, 4^e, 5^e). La tendance est pour une augmentation de la taille des opérations et une plus grande dispersion de leur taille. Les opérations à taille moyenne (10 à 50 logements) par exemple, représentent 40% de l'offre en 2016, contre 25% en 2015.

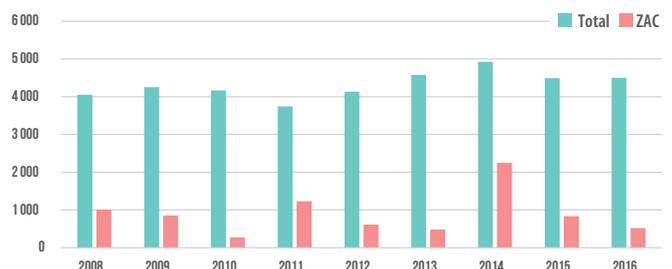
PROGRAMMES DE PLUS DE 100 LOGEMENTS



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ : UNE REPRISE ATTENDUE

Le rythme de livraison de logements dans le cadre de ZAC a fléchi en 2016 pour représenter 12% de la production, contre 21% depuis 2008 (environ 900 logements par an). Ce rythme est loin d'être constant, avec des cycles qui semblent durer trois ans. Cette année s'insère donc en fin de cycle et on devrait s'attendre à une reprise de cette production dans les années à venir. Effectivement, l'analyse des permis montre une augmentation des permis accordés en ZAC depuis 2014, avec près de 1 400 logements programmés. Ces programmes sont assez dispersés, avec des programmes de taille moyenne à part deux secteurs : la ZAC sud Caillols et la ZAC Cimed. Plus de la moitié de ces logements se situent dans la ZAC Cité de la Méditerranée avec quelques programmes de taille importante (entre 150 et 200 logements), qui contribuent à densifier fortement le secteur d'Euroméditerranée. La ZAC sud Caillols devra accueillir 250 logements à l'horizon 2019.

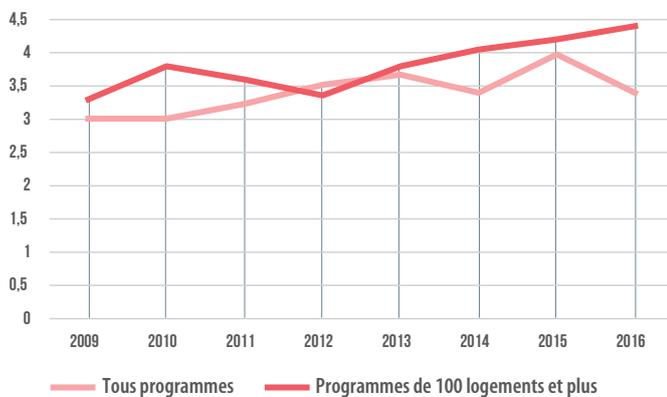
PRODUCTION EN ZAC DEPUIS 2008



UN ALLONGEMENT DES DÉLAIS DE LIVRAISON QUI IMPACTE LES GROS PROGRAMMES

La tendance se poursuit depuis près de 10 ans. Les permis de construire nécessitent plus de temps pour leur mise en œuvre, surtout s'ils concernent des gros programmes de logements (100 logements et plus). Effectivement, pour ces derniers, la hausse des délais de livraison est continue depuis 2012, avec une année supplémentaire nécessaire pour leur mise en œuvre (soit en moyenne 4,5 années). L'augmentation des recours, la complexité croissante des montages des opérations, et l'augmentation de la taille des programmes, peuvent être évoquées pour expliquer ce constat.

DÉLAIS DE LIVRAISON (ANNÉES)



ZAC DE LA CAPELETTE - 10^e ARRONDISSEMENT

REPÈRES

4 505 
logements livrés en **2016**

12% 
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

56 LOGEMENTS PAR PROGRAMME (48 EN 2015) 

68% 
des logements sont des T2 ou des T3

4 200 LOGEMENTS 
en moyenne par an entre 2007 et 2016

 **20%** 
des permis de construire combinés à une démolition



2016, ZOOM SUR LES TENDANCES AUJOURD'HUI

Avec 4 505 logements livrés à Marseille en 2016, la production s'installe dans la continuité des années précédentes. L'année 2016 confirme un niveau de construction relativement élevé en s'émançant des fluctuations plus fortes du marché de la promotion immobilière.

Pour cette année, notons trois spécificités de la production. En premier lieu, un léger ralentissement des mises en chantier dans les opérations d'aménagement. Par ailleurs, 2016 est marquée par une baisse significative des livraisons dans le cadre des ZAC (12% en 2016, contre en moyenne 21% depuis 2008). Enfin, la taille moyenne des programmes immobiliers augmente, phénomène qui s'accompagne de leur plus grande hétérogénéité. Il reste à déterminer si ceci est dû à une stratégie de maximisation de l'offre foncière ou des logiques plus opportunistes au gré de la libération du foncier constructible.

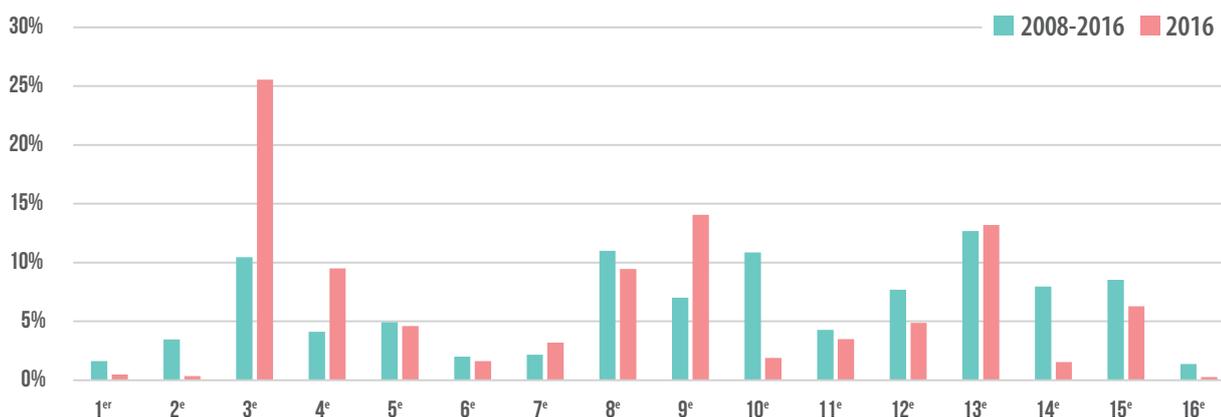
EN 2016, UNE GÉOGRAPHIE DE LA PRODUCTION RESSERRÉE

La géographie des livraisons de logements montre une répartition de la production comparable à celle observée l'année dernière, avec quelques secteurs dominants. Ce sont les mêmes arrondissements qui se développent depuis quelques années :

- ▶ le 3^e arrondissement (des opérations le long du boulevard National, les Docks Libres) ;
- ▶ le 8^e arrondissement (Pointe Rouge, Vieille Chapelle) ;
- ▶ le 9^e arrondissement (La Jarre) ;
- ▶ le 13^e arrondissement (Château-Gombert).

Jusqu'alors 4^e arrondissement contribuait peu à la production de logements. En 2016, il accueille quelques programmes de taille importante et ainsi, pointe parmi les arrondissements les plus « productifs ». Depuis quelques années, cet arrondissement donne des signes de mutation, il pourrait rentrer dans une phase immobilière plus dynamique.

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DEPUIS 10 ANS



LE 4^e ARRONDISSEMENT, VERS UN GAIN D'ATTRACTIVITÉ

Avec près de 600 logements livrés en 2015 et 2016, le 4^e arrondissement semble bénéficier d'une certaine dynamique. Après 2012, les mises en vente de programmes immobiliers sont à la hausse, en moyenne 180 par an depuis 2013, contre 120 entre 2009 et 2012. Ces tendances sont imputables au développement du secteur situé à proximité du conseil départemental avec plusieurs opérations

d'envergure notamment le long du boulevard Maréchal Juin. Cette tendance devrait se poursuivre à moyen terme, avec quelque 500 logements autorisés depuis 2014. Ce secteur accueillera notamment le bâtiment « La Calanque » de Jean Nouvel, qui sera livré d'ici 2019.

ZOOM SUR 4 OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES



LES DOCKS LIBRES, BD NATIONAL, 3^e ARRONDISSEMENT

Une première tranche de 450 sur 1 260 logements, sur un territoire de 25 ha, avec crèche, résidence sociale et 100 logements locatifs sociaux. **Promoteur** : Nexity



CARRÉ SAINT-LAZARE, RUE DE CRIMÉE, 3^e ARRONDISSEMENT

470 logements, dont 70 locatifs sociaux, 90 appartements en accession à la propriété et 190 appartements pour étudiants. **Promoteur** : Sa HLM Logirem



BANON, BOULEVARD MARÉCHAL JUIN, 4^e ARRONDISSEMENT

300 logements, dont 90 locatifs sociaux, 100 en accession et un foyer pour jeunes travailleurs. **Promoteur** : Sogima



LA CITY, CHANTIER EN COURS SUR LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL AMBROISE PARÉ, 6^e ARRONDISSEMENT

420 logements, une résidence étudiante, une résidence services pour personnes âgées, des commerces. **Promoteur** : Nexity



REFAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

DÉMOLIR POUR RECONSTRUIRE : UNE TENDANCE À LA HAUSSE

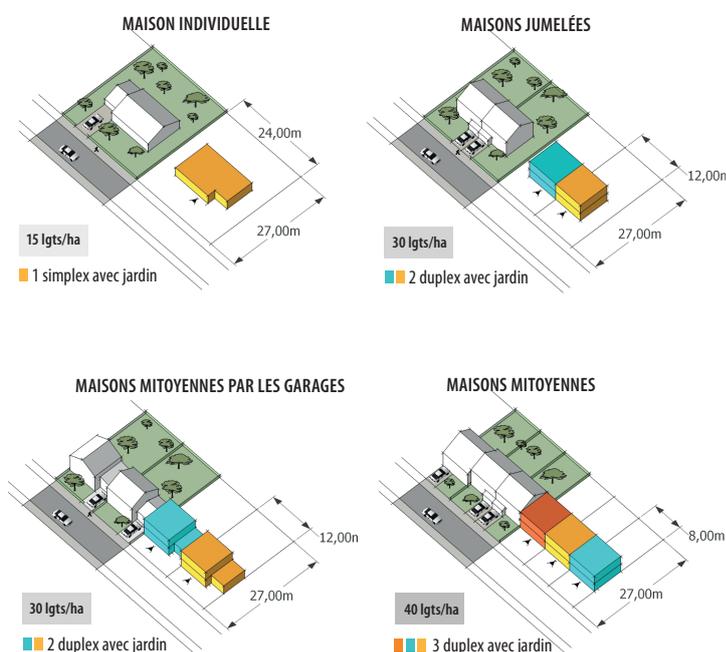
Depuis dix ans, la production de logements sur Marseille s'est amplifiée, avec en moyenne 4 200 logements livrés par an depuis 2007, contre 2 500 durant la période précédente (1994-2006). Cette tendance a été impulsée par la révision des documents de planification, le passage du POS au PLU en 2013, avec des objectifs de production plus ambitieux. Les grands principes de maîtrise de l'urbanisation, de densification des territoires déjà urbanisés, en lien avec les secteurs de bonne desserte et l'évolution de la législation ont accompagné ces tendances.

La démolition de locaux existants pour optimiser du foncier déjà utilisé concourt à cette logique de « refaire la ville sur la ville ». L'analyse des permis autorisés de 2010 à 2016, montre que la démolition pour la création de logements est globalement à la hausse. Pour Marseille, si la part des permis de construire avec démolition était de 16% en 2010, elle est de 22% depuis 2014. Cette tendance révèle quelques enseignements intéressants sur l'évolution de la ville aujourd'hui.

En premier lieu, les analyses montrent que ces opérations ne sont pas réservées aux seuls professionnels. Presque autant de particuliers (40%) recourent à la démolition que de personnes morales (60%). Toutefois, on note une augmentation de la part des personnes morales – 64% depuis 2013, contre 58% entre 2010 et 2012. Particuliers et professionnels sont porteurs de projets de natures différentes. Généralement, les particuliers recourent à la démolition pour de petites opérations en vue de la création d'une maison parfois divisée en appartements, avec une taille moyenne d'opération de trois logements. Pour les personnes morales, les opérations sont beaucoup plus importantes avec une taille moyenne de 50 logements. Les permis avec démolition mènent généralement à la réalisation de programmes de logements plus importants, avec une taille moyenne d'environ 50 logements par programme, contre 34 hors démolition.

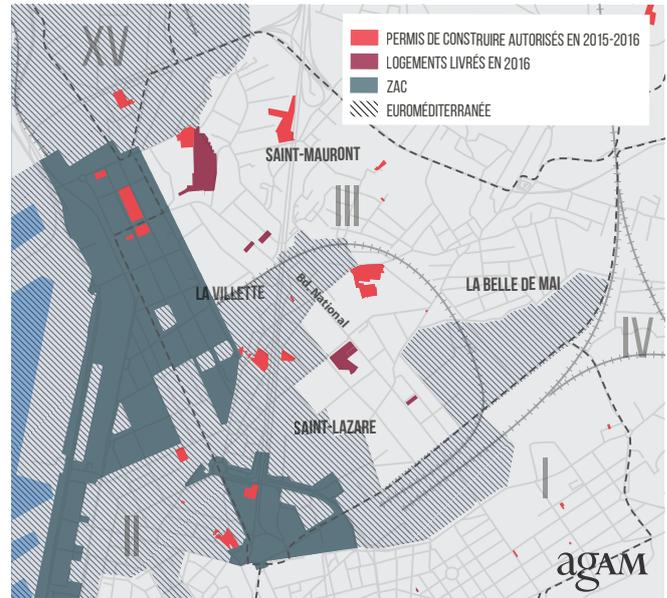
L'OPTIMISATION DU FONCIER

Des analyses plus précises des opérations montrent une tendance croissante à l'optimisation maximale du foncier. Sur la période 2010–2016, elle se traduit par une hausse de la taille des opérations à mesure que la surface de plancher démolie augmente. Un seuil de 600 m² apparaît. En effet, jusqu'à 600 m² démolis, la taille des programmes augmente entre 2010 et 2016. Au-delà, elle tend à la baisse pour la même période. Par exemple, pour les projets qui entraînent une démolition entre 100 et 300 m², en 2010 la taille moyenne était de 20 logements par programme, en 2016 elle est de 34. Cette tendance semble montrer une optimisation des coûts de démolition, pour créer les programmes plus denses sur les parcelles plus restreintes. En effet, à l'heure actuelle, ces opérations portent le plus fréquemment sur les secteurs où le marché immobilier est le plus tendu et donc les coûts du foncier les plus chers.



LE 3^E ARRONDISSEMENT EN PLEINE TRANSFORMATION

Territoire en forte mutation, le 3^e arrondissement se situe dans le prolongement du centre-ville et au croisement de plusieurs opérations publiques d'envergure avec deux ZAC (Cité de la Méditerranée, Saint-Charles), deux conventions établies au titre du Programme national de rénovation urbaine (Centre Nord, Saint-Mauront), l'opération d'intérêt national Euroméditerranée, le projet Docks Libres, l'opération Grand centre-ville portée par la Soleam et bientôt Quartiers Libres. Le paysage urbain de ce territoire aux formes architecturales éclectiques (immeubles de faubourg, anciens ateliers, immeubles de la reconstruction...) est donc, depuis plusieurs années, en forte mutation. L'implantation de nouveaux équipements, mais aussi de programmes immobiliers d'envergure, participe de ce processus.



Environ 4 500 logements
ont été vus (ou revus)
à travers une centaine
de PC sur l'année 2016

En 2016, comme les années précédentes, le 3^e arrondissement a une fois encore fortement contribué à offrir de nouveaux logements aux Marseillais. Plus de 4 200 logements ont été construits depuis 2008, 11 % des nouvelles constructions dans Marseille (470 par an en moyenne) et 25 % en 2016. La phase la plus intense de dépôt de permis de construire dans ces opérations d'aménagement a commencé à porter ses fruits à partir de 2014. Cette nouvelle offre est pour partie portée par les opérations d'aménagement, 20 % des logements livrés entre 2008 et 2016 ont été construits en ZAC (880 logements) et 10 % dans la première tranche des Docks Libres (450 logements sur 1 200).

De par les spécificités de ce territoire, grandes friches urbaines, vastes opérations d'ensemble..., le foncier est parfaitement optimisé avec des opérations de taille importante.

COMMISSION D'URBANISME

VERS LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE...

L'Agam participe aux commissions d'urbanisme de la Ville de Marseille organisées plusieurs fois par mois depuis 2014 autour de Laure-Agnès Caradec, adjointe à l'urbanisme, pour faire évoluer les permis de construire vers une plus grande qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Depuis l'élaboration du PLU en 2013, l'Agam accompagne la Ville dans sa bonne mise en œuvre en veillant au respect de son esprit initial. Cette démarche contribue à une plus grande maîtrise par la collectivité, de la production architecturale et urbaine sur le territoire. Le conseil prend la forme d'une aide à la décision, replace le projet dans son contexte urbain, questionne la forme urbaine, convoque la question de la volumétrie et de l'écriture architecturale, interpelle sur le paysage et la nature en ville.

A travers ces commissions, l'Agam capitalise aussi une expérience d'observateur privilégié afin de produire un matériau nécessaire à la réflexion sur la planification. Ainsi, le travail effectué depuis 2014 a déjà généré un retour d'expérience à la base d'enjeux réglementaires à destination du PLUi de Marseille Provence : une OAP thématique viendra compléter les principaux règlements du futur PLUi en s'appuyant sur les enseignements issus de ces commissions.



300 LOGEMENTS LIVRÉS SUR L'ANCIENNE CASERNE CARDOT - BOULEVARD DE PLOMBIÈRE, 3^E ARRONDISSEMENT

Ainsi, les 25 permis réalisés depuis 2012 dans l'arrondissement représentent quelque 3 000 logements, 85 % des logements ont été construits dans un programme de plus de 100 logements.

La dynamique de cet arrondissement ne devrait pas fléchir dans la décennie à venir. 1 800 logements ont été autorisés en 2015 et 2016 (15 % des autorisés sur Marseille). Les opérations publiques se poursuivent avec la deuxième tranche des Docks Libres. Le territoire devrait également accueillir près de 600 logements dans le cadre de la reconstitution des logements démolis dans le cadre du PRU (150 ont déjà été livrés) mais aussi des équipements supplémentaires et aménagements pour un budget de 25 millions d'euros. Au-delà de la programmation des PRU, les deux ZAC du territoire (qui touchent également les 1^{er} et 2^e arrondissements) devraient accueillir 600 logements supplémentaires dans le cadre de la ZAC Saint-Charles et 2 200 pour la ZAC Cité de la Méditerranée, dont 20% sociaux. Les premières opérations significatives du projet des Quartiers Libres devraient sortir de terre d'ici deux à trois ans.

En dehors des opérations publiques, le potentiel de renouvellement urbain reste important. Ainsi, le développement de l'offre se fait le long de l'axe du boulevard National, à Saint-Mauront. Les opérations immobilières construites valorisent le foncier bâti : les anciennes friches, notamment l'îlot « tri postal » rue Léon Gozlan derrière la gare Saint-Charles et sur les terrains appartenant à la Banque postale boulevard de Strasbourg. Cette dynamique est toutefois relativement localisée. Ainsi, à part quelques opérations dans l'épaisseur du boulevard National, et des opérations ponctuelles, le quartier Belle-de-Mai reste peu impacté.

POUR EN SAVOIR PLUS

Publications

- ▶ **La densification entre enjeux de territoires et vécu des habitants**, *Repères, Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, octobre 2016*
- ▶ **Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs**, *Sylvain Petitot Métropolitiques 20 mars 2013*

Études Agam

- ▶ **Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise**, *Agam, éditions Imbernon 2005*
- ▶ **L'habitat, au cœur de l'attractivité métropolitaine**, *Regards de l'Agam n°53, septembre 2016*
- ▶ **Centre des villes moyennes : opération reconquête**, *Regards de l'Agam N°61, juin 2017*

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS 2016

ARRONDISSEMENTS	INDIVIDUEL	COLLECTIF	2016
1 ^{er} arrondissement		21	21
2 ^e arrondissement		15	15
3 ^e arrondissement		1 148	1 148
4 ^e arrondissement		427	427
5 ^e arrondissement		206	206
6 ^e arrondissement	16	56	72
7 ^e arrondissement		143	143
8 ^e arrondissement	15	410	425
9 ^e arrondissement	6	625	631
10 ^e arrondissement	16	69	85
11 ^e arrondissement		157	157
12 ^e arrondissement	3	216	219
13 ^e arrondissement	2	591	593
14 ^e arrondissement		69	69
15 ^e arrondissement	51	231	282
16 ^e arrondissement		12	12
MARSEILLE	109	4 396	4 505



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 Alfree - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam
 Marseille - Novembre 2017 - Numéro ISSN : 2266-6257