

REGARDS

HABITAT
MAI 2018 | N°72

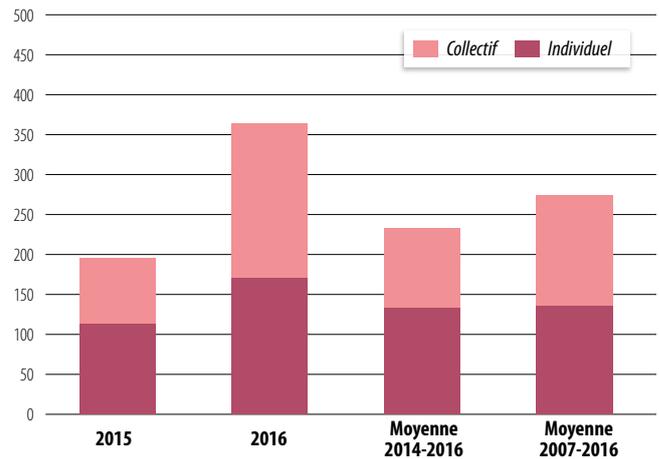
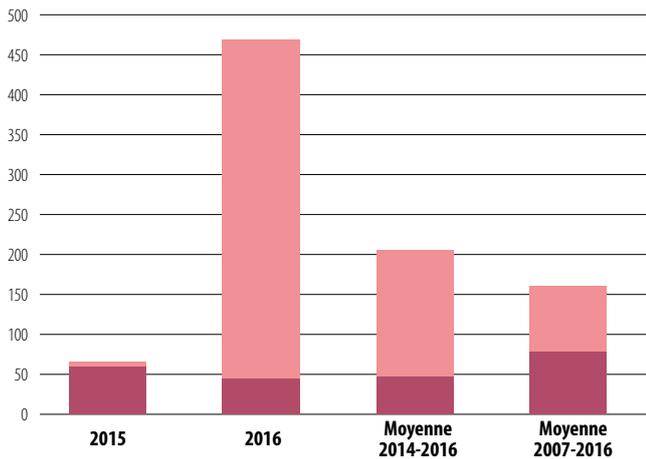
Pays d'Aubagne et de l'Étoile SUIVI DES LOGEMENTS RÉALISÉS EN 2015-2016

L'enquête sur la réalisation des permis de construire conduite en 2017 a porté sur les logements livrés en 2015 et 2016. Ces deux années d'enquête se caractérisent par un double phénomène : l'amorce d'une forte croissance de la production et le caractère atypique de celle-ci du fait de la livraison de quelques importantes opérations d'aménagement. Ainsi, après une période de ralentissement de la construction neuve (200 logements livrés en moyenne en 2014 et 2015), le cycle de production repart avec une augmentation des autorisations de construire. En effet, 630 logements ont été autorisés depuis 2013 en moyenne chaque année (contre 500 depuis 2006). Cette hausse des autorisations de construire se traduit par une augmentation de la production en 2016. En particulier, les programmes autorisés en 2013, qui représentent au total 800 logements, commencent à voir le jour. Cette dynamique s'inscrit dans un contexte contraint, de raréfaction du foncier et d'un marché immobilier tendu. En parallèle, des évolutions récentes ont certainement comme impact de lever les freins à la construction. La loi Alur commencent à avoir un effet localement, avec une augmentation des divisions parcellaires depuis la suppression des COS et des surfaces minimales de construction et l'approbation du PLU d'Aubagne qui crée une nouvelle dynamique de construction sur fond d'objectifs ambitieux.

2015-2016, UNE PÉRIODE ATYPIQUE MARQUÉE PAR DES OPÉRATIONS DE TAILLE IMPORTANTE

Près de la moitié de la production de 2015 et 2016 a été réalisée dans le pôle urbain (Aubagne et La Penne-sur-Huveaune) contre en moyenne 35 % depuis 2007. Concomitamment, la part des logements réalisés en collectif augmente. Pour ces communes, elle représente en 2015/2016, les trois quarts de la construction contre seulement la moitié en 2007. Celle-ci se développe aussi hors des communes centre, elle passe de 13 % il y a dix ans à 47 % en 2015 et 2016. En périurbain comme en pôle urbain, ce constat est imputable à la livraison de grandes

opérations d'aménagement. Ainsi, 100 logements collectifs sont sortis de terre à La Destrousse. À Aubagne, l'opération Rousselot témoigne particulièrement de cette tendance. Avec ses 450 logements elle représente une, voire deux années de production dans le territoire. Elle accroît largement la part de collectifs dans les logements livrés en 2015/2016. En dehors de cette opération, la majorité des logements construits sur la commune sont des maisons individuelles.



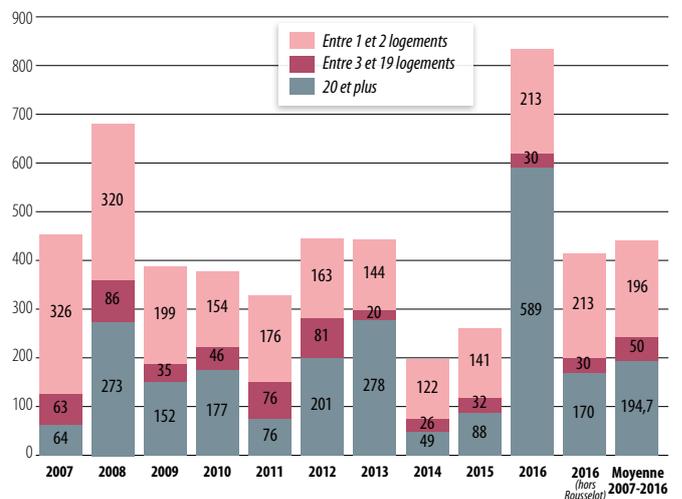
RÉPARTITION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS AVEC LES PÔLES URBAINS ET HORS PÔLES URBAINS

UNE TAILLE MOYENNE DES OPÉRATIONS GLOBALEMENT À LA BAISSÉ, DANS UN CONTEXTE CONTRAINT

On constate que la construction de logements dans les petits programmes de 1 à 2 logements reste relativement stable en volume avec entre 150 et 200 logements livrés par an. La production de logements dans les opérations de plus de 20 logements est en revanche beaucoup plus irrégulière. Malgré quelques grandes opérations, on constate une baisse du nombre de logements construits dans les programmes de grande taille en 2014 et 2015, avec la majorité des logements construits dans le cadre de permis de moins de 3 logements (56 % des livraisons contre 48 % entre 2007 à 2013). En 2016, le nombre de permis de moins de 3 logements domine toujours la production avec, simultanément, la présence de quelques projets de logements collectifs de taille importante, répartis en cinq programmes de plus de 50 logements, dont deux à Aubagne, deux à Auriol et un à La Destrousse de 100 logements.

Au-delà des quelques programmes de plus de 50 logements, la tendance est à l'augmentation de la production individuelle concomitante à l'augmentation des divisions parcellaires. La production neuve dans certaines communes du territoire est contrainte par de nombreux facteurs qui réduisent les capacités à construire en extension, notamment par la proximité des massifs (pente), une exposition aux risques et la présence

d'espaces agricoles sanctuarisés. Le coût du foncier peut devenir un frein, surtout dans les territoires avec un parcellaire caractérisé par des grandes parcelles qui deviennent difficiles à mobiliser en raison de leur prix élevé. En parallèle, la complexité des opérations en renouvellement urbain rend la densification des centres difficile. Avec les mesures proposées par la loi Alur pour accélérer la production, ce sont des facteurs qui devront accroître le recours aux divisions foncières pour libérer de l'espace constructible.



TAILLE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES

DES ÉVOLUTIONS QUI CRÉENT UN CONTEXTE FAVORABLE À LA CONSTRUCTION

Au sein du territoire, plusieurs documents d'urbanisme étaient en cours d'évolution en 2016. L'approbation d'un nouveau document a souvent pour conséquence de développer l'offre de foncier disponible. Pour les tendances à venir, cela pourrait avoir un impact sur la production de logements. Le PLU d'Aubagne, approuvé en novembre 2016, devrait permettre de poursuivre la dynamique de croissance de la production entamée en 2016. En se calant sur les nouveaux objectifs plus ambitieux définis dans le PLH et le SCoT, il crée une nouvelle dynamique avec de nouveaux droits à construire grâce, entre autres, à la transformation des zones NB en zones urbaines constructibles mais surtout en supprimant les surfaces minimum pour construire. Cette dernière mesure pourrait avoir comme conséquence une augmentation des procédures de division parcellaire et une intensification des tissus urbains péricentraux/périurbains. Encouragée par la loi Alur de 2014, cette tendance va dans ce sens en visant à stimuler la production à travers une densification des zones périurbaines, avec les mesures comme la suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS) et la surface minimale des terrains à construire.

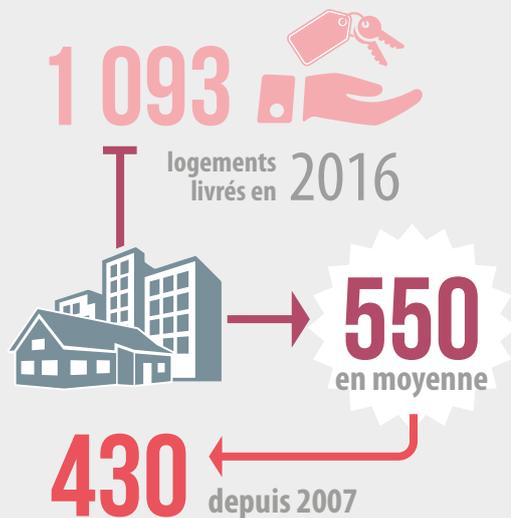
Six communes étaient soumises au régime RNU en 2016, dont quatre ont lancé une procédure d'élaboration d'un PLU avec un projet arrêté en 2017. Dans ce contexte, on devrait s'attendre à une augmentation du nombre de permis de construire déposés dans les années à venir.



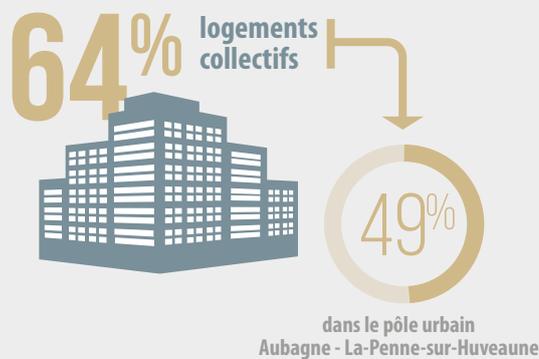
CAMPAGNE LOUISE À LA DESTROUSSE

REPÈRES

LES LOGEMENTS LIVRÉS



LES LOGEMENTS COLLECTIFS



LES OBJECTIFS DU PLH



des objectifs du PLH atteints (2014-2019)

LES STRATÉGIES POUR LIBÉRER DU FONCIER PRENNENT DE L'AMPLEUR

Les propriétaires fonciers ont donc recours à divers outils pour libérer le foncier, dont la division parcellaire. Cette procédure vise à séparer une partie d'un terrain qui sera destinée par la suite à accueillir de nouveaux logements. Les données récentes attestent d'une augmentation de cette pratique dans le territoire ces dernières années dans un contexte qui favorise la densification des espaces périurbains à densité faible. La procédure la plus utilisée est la déclaration préalable, dès lors que le projet n'implique pas la création de voiries ni d'équipements.

On constate un effet de la loi Alur dès 2013 avec une augmentation du nombre de déclarations préalables autorisées valant division parcellaire, tendance observée également à l'échelle de la métropole.

Entre 2009 et 2012 environ 30 déclarations préalables ont été déposées par an, rythme qui s'accélère pour atteindre plus de 50 par an entre 2013 et 2016.

Le territoire est assez remarquable en la matière non pas par le nombre de dossiers mais surtout par la superficie des terrains concernés qui est plus importante que pour le reste de la métropole. Alors qu'au sein de la métropole 25% des divisions concernent des terrains entre 1 000 et 2 000 m², cette proportion est de 18% pour le Pays d'Aubagne. Pour celui-ci, les opérations concernent davantage des superficies importantes, 36% s'opèrent sur un foncier de plus de 4 000 m² contre 21% pour la métropole.

Cette activité se concentre dans quatre communes : sur 330 divisions parcellaires déposées entre 2008 et 2016, 170 se situent à Aubagne, 70 à La Bouilladisse, 50 à Roquevaire et 30 à Belcodène. Ceci s'explique pour partie par l'héritage des anciennes zones NB, où le parcellaire est encore fortement marqué par la vocation agricole d'origine.

Pour Aubagne, le rythme de dépôt des déclarations préalables est assez stable, environ 20 par an, mais depuis 2014 le phénomène semble s'accélérer (en moyenne 23 par an). Pour Belcodène, La Bouilladisse et Roquevaire, on constate une véritable rupture en 2014 avec une très nette accélération dans l'autorisation des divisions parcellaires.

POUR EN SAVOIR PLUS

Études Agam

- ▶ **Ville de Marseille, Suivi des logements réalisés en 2016,** *Regards de l'Agam n°65, novembre 2017*

Publications

- ▶ **La densification douce pour renouveler la ville ?** *Institut régional de développement durable, juin 2016*
- ▶ **Densification douce en France : une première quantification,** *PUCA, mai 2014*

Site web

- ▶ **PUCA :** www.urbanisme-puca.gouv.fr
- ▶ **CEREMA :** <http://outil2amenagement.cerema.fr>

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS PAR COMMUNE

COMMUNE	2015	2016
Aubagne	64	458
Auriol	81	92
Belcodène	5	17
Cadolive	1	2
Cuges-les-Pins	NR	NR
La Bouilladisse	9	17
La Destrousse	15	129
La Penne-sur-Huveaune	2	11
Peypin	18	24
Roquevaire	21	14
Saint-Savournin	30	32
Saint-Zacharie	15	36
TERRITOIRE PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE	261	832

agam
AGENCE D'URBANISME DE
L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

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, Isabelle Collet-Reymond - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam
Couverture : architectes © 1 et 4 / Patrick Salvini et Michel Guien - © 2 / 331 Corniche Architectes - © 3 / Tangram
Marseille - Mai 2018 - Numéro ISSN : 2266-6257