

## REGARDS

HABITAT  
OCTOBRE 2018 | N°78

Ville de Marseille

# OBSERVATOIRE DES LOGEMENTS RÉALISÉS EN 2017

2017 se présente comme une année exceptionnelle pour la construction neuve de logements, avec 5 342 logements livrés (+20% par rapport à 2016 et la période 2008-2017). La production cette année se caractérise par un volume important de constructions, avec la présence de nombreux gros programmes. Tendance déjà observée depuis quelques années, la part des programmes de plus de 100 logements ne cesse de croître. Cela se traduit par une augmentation de la taille moyenne des programmes (69 logements par programme contre 48 depuis 10 ans). 21 programmes comptent plus de 100 logements (3 325 logements – 62% de la production) et 5 comptent plus de 200 logements (1 260 logements). Depuis cinq ans ce sont environ 15 programmes de plus de 100 logements qui sont livrés, avec une moyenne de 2 500 logements.

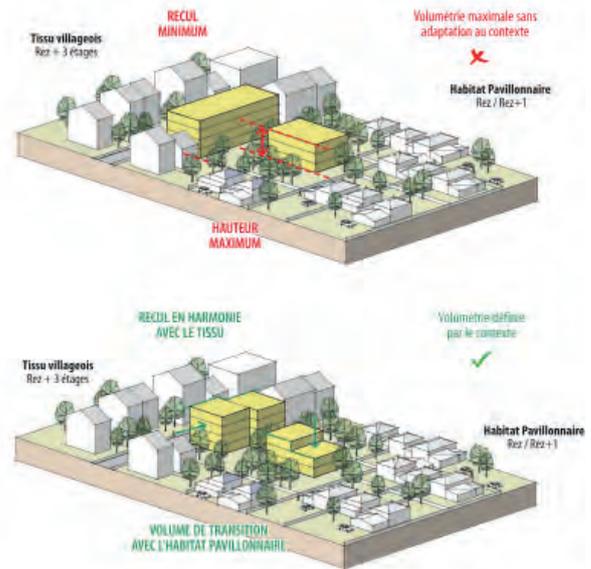
# LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS A AUGMENTÉ DE 20% EN 2017

Après une période d'allongement des délais de livraison, ceux-ci se sont stabilisés. Ils sont désormais de près de quatre ans pour l'ensemble des programmes, légèrement plus pour les programmes de plus de 100 logements.

## OÙ SONT SITUÉS LES NOUVEAUX PROGRAMMES ?

Cette année on constate un léger recentrage de la production sur le centre de Marseille (du 1<sup>er</sup> au 5<sup>e</sup>) ; les arrondissements du nord (du 13<sup>e</sup> au 16<sup>e</sup>), longtemps moteurs de la production, ont connu une baisse de leur contribution. Les arrondissements du centre représentent 38% de la production (contre 40% en 2016 ; 20% en moyenne depuis 2008). En revanche, la production dans les arrondissements du nord a fléchi, ils accueillent 25% des logements contre 40% depuis 2008.

La part de la production en secteurs opérationnels reste assez faible, 14% des nouveaux logements ont été livrés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) ou dans le périmètre d'Euroméditerranée. La ZAC Cité de la Méditerranée, avec 700 logements, regroupe la majeure partie de la production en secteur opérationnel. Après une première tranche livrée en 2015, le PAE Saint-Loup (Programme d'aménagement d'ensemble) se poursuit, mais avec des livraisons prévues en 2018 et 2019.



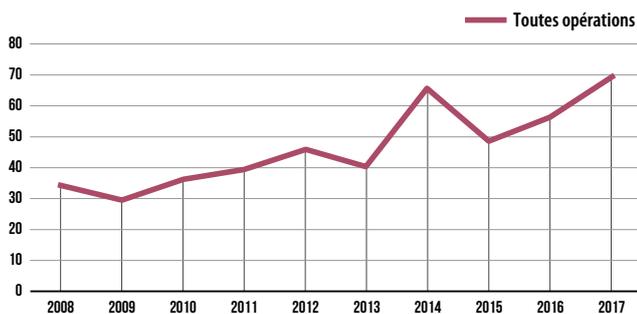
## LES FORMES URBAINES AU CENTRE DES PROCÉDURES D'AUTORISATION DES SOLS

Après l'élaboration du PLU en 2013, la Ville de Marseille a mis en place des Commissions techniques d'urbanisme (CTU) permettant de porter un avis collégial sur les projets immobiliers pour les faire évoluer vers une plus grande qualité urbaine, architecturale et paysagère.

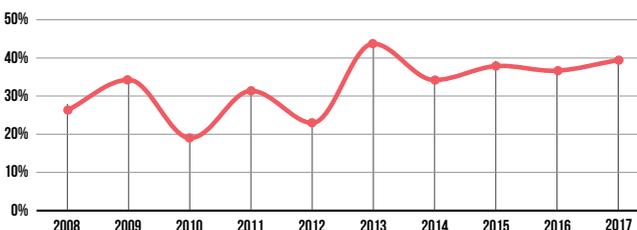
Ces Commissions, qui réunissent autour de l'adjointe au maire, les services techniques de la Ville, l'architecte-conseil, l'Architecte des bâtiments de France et l'Agam, permettent à chaque intervenant de s'exprimer sur la qualité d'insertion des projets dans leur contexte urbain, patrimonial et paysager, sur la prise en compte des enjeux environnementaux, et plus globalement sur la qualité du cadre de vie des futurs usagers et riverains. Il s'agit notamment, sur les secteurs d'habitat collectif discontinu « UT », de préserver les composantes paysagères des sites, d'assurer l'articulation avec les tissus pavillonnaires alentour, d'augmenter la part de logements traversants et bien orientés...

Depuis la loi Alur et la suppression du COS, cette évaluation contextualisée des projets est devenue à la fois fondamentale et complémentaire de l'instruction des permis. Il s'agit d'éviter les projets qui ne visent qu'une application géométrique et quantitative de la règle, facilitée par la suppression des COS. Cette nécessaire et meilleure prise en compte du contexte a été favorisée par le décret portant sur la modernisation des documents d'urbanisme, promulgué en décembre 2015. Il permet aux collectivités de compléter le règlement d'orientations qualitatives, les fameuses OAP (Orientations d'aménagement de programmation). Ces orientations opposables au droit des sols selon un principe de compatibilité, offrent une nouvelle souplesse pouvant bénéficier aux collectivités comme aux porteurs de projet, pour faire prévaloir le bon-sens du projet contextualisé.

Ainsi, la participation aux CTU a permis à l'Agam de capitaliser une expérience d'observateur privilégié sur le décalage entre certains projets immobiliers et le niveau d'ambition porté par la collectivité. L'élaboration du futur PLUi Marseille-Provence s'est entièrement nourrie de ce retour d'expérience pour rédiger et illustrer l'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » et permettre aux acteurs économiques de la construction (architectes, promoteurs, et propriétaires fonciers) de partager une vision claire des attendus de la collectivité, et ce dès les premières esquisses.



TAILLE DES PROGRAMMES 2008 - 2017



POURCENTAGE DES LIVRAISONS EN ZONE DE BONNE DESSESTE



RÉSIDENCE CROUS LUCIEN CORNIL (A+ARCHITECTES)

## CES PROGRAMMES SONT-ILS BIEN DESSERVIS ?

Dans un principe d'articulation urbanisme-transport, le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) du PLUi émet comme objectif de limiter le nombre de places de stationnement exigé pour les programmes neufs dans les zones bien desservies. Le règlement identifie les zones de bonne desserte où peut être exigé moins de places de stationnement. L'article L.151-36 du Code de l'urbanisme prévoit que, pour les constructions neuves de logements, on ne peut pas exiger plus d'une place de stationnement par logement dans les zones bien desservies, c'est-à-dire dans un rayon de 500 m des gares et TCSP (Transport collectif en site propre), mais la desserte doit être de bonne qualité.

Ainsi, localement, le choix a été fait de définir les zones à moins de 500 m des gares et TCSP les plus performants : les gares de Saint-Charles et La Blacarde, dont le niveau de service permet une zone élargie à 700 m, ainsi que les stations existantes de métro et de tramway.

Cette année, 40% des nouvelles constructions se situent dans les zones bien desservies, ce qui poursuit une tendance établie depuis 2013. De 2008 à 2012, 27% des livraisons sont en zone de très bonne desserte, contre 38% depuis 2013.

Sur les 21 programmes de plus de 100 logements (3 325 logements) livrés en 2017, 8 (1 335 logements, 50%) sont en zone de bonne desserte (ZBD).

Les programmes livrés en ZBD sont généralement plus grands, étant donné la localisation en tissu urbain bien constitué. Sur les 2 000 logements livrés en ZBD en 2017, 1 335 sont dans les programmes de plus de 100 logements.

## LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES UN INVESTISSEMENT DANS LE CENTRE-VILLE

Une ou deux résidences étudiantes sont réalisées tous les ans. Cette année on compte quatre nouvelles résidences, trois privées et une résidence du CROUS. Ces résidences sont majoritairement dans le centre, à savoir :

- ▶ les Estudines Flammarion 117 logements dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, sur l'îlot Chanterelle ;

# REPÈRES

5 342 

logements livrés en 2017

14% 

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

69 LOGEMENTS PAR PROGRAMME (48 EN 2015) 

39% EN ZONE DE BONNE DESSERTE  
38% DEPUIS 2013

21 PROGRAMMES de plus de 100 logements 

65% des logements sont des T2 ou des T3 

- ▶ Campusea Marseille Le Major 204 logements dans le 2<sup>e</sup> arrondissement ;
- ▶ Studelites Marseille Castellane 115 logements dans le 5<sup>e</sup> arrondissement ;
- ▶ Résidence Lucien Cornil 200 logements dans le 5<sup>e</sup>.

De nouvelles résidences sont attendues, dont la résidence Kley Marseille livrée en 2018. Cette résidence a été réalisée en réhabilitation des anciens locaux de la CPAM (Caisse Primaire Assurance Maladie) dans le 3<sup>e</sup> arrondissement, dans le périmètre d'Euroméditerranée. Elle mélange studios et grands appartements dédié à la colocation et comprend d'importants espaces collectifs dont un espace de co-working.

Ce sont des résidences de taille importante – de plus de 100 logements – construites aujourd'hui pour la plupart dans une logique de renouvellement de l'urbain, soit sur d'anciennes friches, soit en programmes de démolition-reconstruction. Du fait de leur localisation en centre-ville, elles bénéficient d'une bonne desserte en transports collectifs. Ainsi, la résidence Flammarion est construite sur une ancienne friche, l'îlot Chanterelle, la résidence Lucien Cornil construite à l'emplacement de l'ancien restaurant universitaire démolit et la résidence Le Major sur un ancien dépôt de la Poste.

## PERSPECTIVES

L'année 2018 devrait poursuivre la même tendance que 2017, avec potentiellement un volume important de constructions et de programmes de taille importante (livraison de la tour la Marseillaise, achèvement du PAE Saint-Loup, Docks Libres 2, ZAC Cité de la Méditerranée...).

Mais, avec 4767 logements, les autorisations en 2017 se situent à un niveau assez bas par rapport à la moyenne, ce qui pourrait avoir comme impact un fléchissement des livraisons d'ici 3-4 ans.

## POUR EN SAVOIR PLUS

### Publications

- ▶ Orientation d'Aménagement et de Programmation Qualité et Formes Urbaines, *projet de PLUi arrêté 28/06/2018*

### Études Agam

- ▶ Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise, *Agam, éditions Imbernon 2005*

### SYNTHÈSE DES RÉSULTATS 2017

ARRONDISSEMENTS	INDIVIDUEL	COLLECTIF	2017
1 <sup>er</sup> arrondissement	3	197	200
2 <sup>e</sup> arrondissement	-	290	290
3 <sup>e</sup> arrondissement	-	741	741
4 <sup>e</sup> arrondissement	-	332	332
5 <sup>e</sup> arrondissement	-	455	455
6 <sup>e</sup> arrondissement	-	65	65
7 <sup>e</sup> arrondissement	-	3	3
8 <sup>e</sup> arrondissement	6	795	801
9 <sup>e</sup> arrondissement	4	324	328
10 <sup>e</sup> arrondissement	-	223	223
11 <sup>e</sup> arrondissement	-	277	277
12 <sup>e</sup> arrondissement	3	254	257
13 <sup>e</sup> arrondissement	-	354	354
14 <sup>e</sup> arrondissement	-	201	201
15 <sup>e</sup> arrondissement	-	779	779
16 <sup>e</sup> arrondissement	6	30	36
<b>MARSEILLE</b>	<b>22</b>	<b>5 320</b>	<b>5 342</b>

**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](http://www.agam.org)  
Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : Christian Brunner  
Rédaction : Jonathan Alfree, Claire Perricaudet - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam  
Couverture : architectes © 1 / R. Carta et J.M. Battesti - © 2 / D. Rogeon - © 3 / 3a architectes associés - © 4 / Dossetti architectes  
Marseille - Octobre 2018 - Numéro ISSN : 2266-6257 - © Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise