



REGARDS

HABITAT
NOVEMBRE 2020 | N°98

Observatoire des dynamiques immobilières

LOGEMENTS RÉALISÉS EN 2018

SUR AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Pour la première fois a été mise en œuvre pour la Métropole d'Aix-Marseille-Provence une enquête sur les livraisons de logements. Démarche réalisée depuis près de 30 ans à Marseille, cette enquête inédite en France à cette échelle est depuis 2018 généralisée à l'ensemble de la métropole. Pourquoi une telle enquête est-elle nécessaire? Connaître le nombre de logements réellement produits au sein du territoire permet aux communes de pouvoir adapter leur offre d'équipement au regard d'éventuels pics de construction, de mieux maîtriser la programmation d'habitats mais aussi de mieux connaître l'évolution potentielle de ses recettes fiscales ainsi que de contribuer à l'élaboration et au soutien des documents d'urbanisme. C'est donc un travail au cœur des stratégies publiques, plus que jamais nécessaire dans le contexte actuel sur les enjeux de la consommation foncière et de la sobriété énergétique et, bien sûr, la crise sanitaire et ses impacts dans le domaine économique.

VERS UN RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION

Depuis 2012 le volume d'autorisations de construire est important (en moyenne 2 250 permis autorisés par an pour 16 376 logements). 2016 a été une année particulièrement « productive » dont les effets se sont faits sentir dans tous les territoires de la métropole et en particulier dans le Pays d'Aix. Cela s'est globalement traduit par une augmentation de la part des logements collectifs et des programmes de plus de 100 logements (18 en 2016). Après cette année exceptionnelle, la Métropole entre davantage dans une dynamique baissière : 12 579 en 2017 et seulement 9 011 en 2018. Si les bonnes années passées devraient garantir un volume encore élevé de livraisons en 2019, les perspectives annoncent un rythme de production en retrait pour les années à venir. 2019 marque une stabilisation avec près de 12 000 logements autorisés mais 2020 promet d'être une « petite » année (près de moitié moins de logements autorisés au 1^{er} semestre 2020 par rapport à celui de 2019). L'arrêt des chantiers lié à la crise sanitaire (80% ont été concernés), les impacts de la crise économique attendue (faillites, hausse du chômage, climat anxieux), la période électorale rallongée, la mise en suspens des actes

administratifs... auront un fort impact, en particulier dans les villes-centres et pôles urbains où les programmes en collectif sont plus importants. Dans les plus petites communes, la part plus importante de logements individuels, avec leurs délais de livraison plus courts, devrait amortir la baisse.

La production neuve étant un maillon de la chaîne du logement, cette situation pourrait avoir des conséquences importantes : baisse de l'offre locative sociale neuve, baisse de la mobilité résidentielle, pression de la demande en croissance, augmentation des prix... Cette perspective invite à s'interroger sur les modalités d'accompagnement de ces dynamiques au sein du territoire d'autant plus que la crise sanitaire a changé la donne en terme de comportement des ménages (souhait de disposer d'un extérieur, effet du télétravail, concession quant à la localisation du bien...) mais aussi économique (durcissement des conditions d'accès au crédit, baisse du pouvoir d'achat des ménages, baisse des recettes des collectivités...). Dans cette nouvelle équation, si la question du volume de production reste centrale, celle de la qualité de l'offre neuve prend une place croissante.

AIX-MARSEILLE-PROVENCE, PRÈS DE 11 000 LOGEMENTS LIVRÉS EN 2018

UN EFFET DE CONCENTRATION SUR CERTAINS SECTEURS

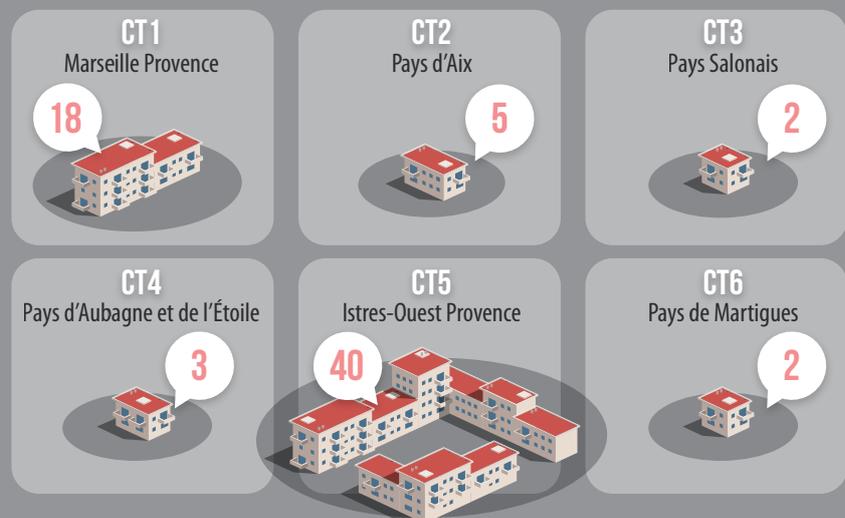
La taille moyenne des opérations livrées, 5 logements, témoigne de la forte présence du logement pavillonnaire parmi la production. Ce sont 87 % des programmes qui sont à dominante individuelle (pour seulement 19 % des logements livrés en 2018).

Au sein de la métropole, la taille moyenne des programmes varie fortement : elle est la plus importante à Istres-Ouest Provence avec en moyenne 40 logements par programme pour seulement 2 logements par programme au sein du Pays de Martigues.

Les programmes de 100 logements et plus se situent, quant à eux, dans les villes moyennes et les deux principaux pôles urbains. Parmi les 22 « grands » programmes, 14 ont été livrés à Marseille où 95 % des logements neufs sont collectifs et 2 à Aix-en-Provence.

TAILLE MOYENNE DES OPÉRATIONS EN 2018

(moyenne du nombre de logements par programme)





ROUTE DES CAMOINS, MARSEILLE. Arch. : Alain Marcou

Pour cette première enquête, le nombre de logements livrés dans les 92 communes de la métropole s'élève à 10 757 pour un total de 1 210 programmes. Les villes-centres des Territoires regroupent la majeure partie de cette production (67%), Marseille représente 47% de ces logements. Parmi ces communes, la situation est contrastée puisque trois d'entre elles regroupent la majeure partie de la production de leur territoire (Istres, Martigues et Marseille). Aix-en-Provence et Aubagne représentent quasiment la moitié des logements livrés de leur territoire et Salon-de-Provence moins de la moitié. Hors Marseille, les programmes, une fois autorisés, sont livrés dans un délai de un an et demi. Généralement, le logement individuel est livré dans un délai plus court que le logement collectif. Hors Marseille ce délai est d'un peu moins d'un an et demi pour du logement individuel et plus de deux ans pour des programmes collectifs. À Marseille ce délai est plus long (plus de trois ans et demi), avec une prédominance de programmes collectifs, des programmes de plus grande taille et un contexte urbain qui rend la réalisation des projets immobiliers plus complexe. Les communes qui produisent davantage de logements individuels, avec des délais de livraison plus courts, pourraient être moins impactées par les périodes de crise (impacts sur les gros chantiers avec l'arrêt des activités, recours aux emprunts des investisseurs...).

	TOTAL LOGEMENTS 2018	INDIVIDUEL	COLLECTIF	PART DE COLLECTIF	POIDS DANS LA MÉTROPOLE
CT1	6 329	563	5 766	91%	59%
CT2	2 948	811	2 137	72%	27%
CT3	385	263	122	32%	4%
CT4	292	101	191	65%	3%
CT5	766	337	429	56%	7%
CT6	37	12	25	68%	0%
TOTAL AMP	10 757	2 087	8 670	81%	100%

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR CONSEIL DE TERRITOIRE

REPÈRES



10 757

logements livrés en 2018



19%

2 087

logements individuels



81%

8 670

logements collectifs



1 210

permis livrés



Photo Agam

CUGES-LES-PINS

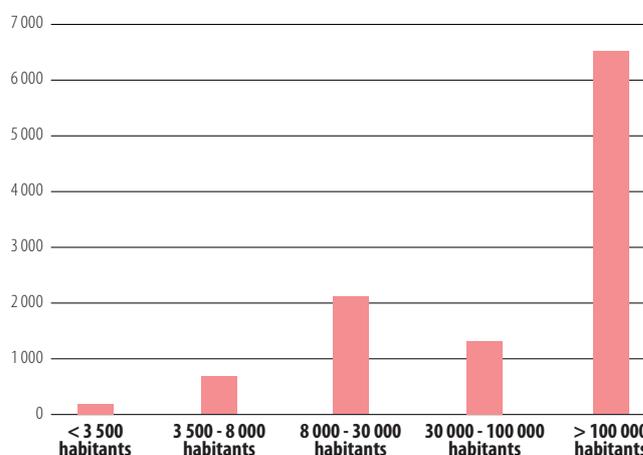
UNE PRODUCTION QUI RÉPOND À UNE LOGIQUE D'ARMATURE URBAINE

Si comme attendu, les principales communes du territoire regroupent la moitié de la production de logements, l'autre moitié répond elle aussi à des logiques territoriales. Avec 2 109 logements livrés (20%), les communes comptant entre 8 000 et 30 000 habitants sont les plus dynamiques (16 logements livrés / 1 000 RP) devant les villes moyennes (30 000 à 100 000 habitants) qui ont produit 1 305 logements en 2018 (11 / 1 000 RP ; 12% des livrés). Les 24 communes de 8 000 à 30 000 habitants sont particulièrement importantes puisque c'est à partir de cette strate que le logement collectif devient majoritaire dans la production. 63% des logements livrés sont collectifs, certains d'entre eux étant de taille importante. Toutefois, la situation n'est pas homogène au sein de ces communes.

Pour les villes moyennes, au regard de leur poids au sein du territoire et leur rôle structurant dans l'armature urbaine, leur contribution aux dynamiques de construction est plutôt inférieure à celle qui pourrait être attendue. Elles présentent toutefois, plus que les autres, une diversité dans leur programmation résidentielle. Bien desservies en transports en commun, propices au développement des mobilités alternatives, dotées d'une gamme diversifiée d'équipements et de services, pôles d'emplois, ces communes sont parfaitement adaptées au développement de l'offre de logements. Afin de conforter leur rôle structurant dans l'offre résidentielle du territoire, en quantité mais aussi en diversité, la production de logements doit y être encouragée, en particulier dans et à proximité des centres-villes.

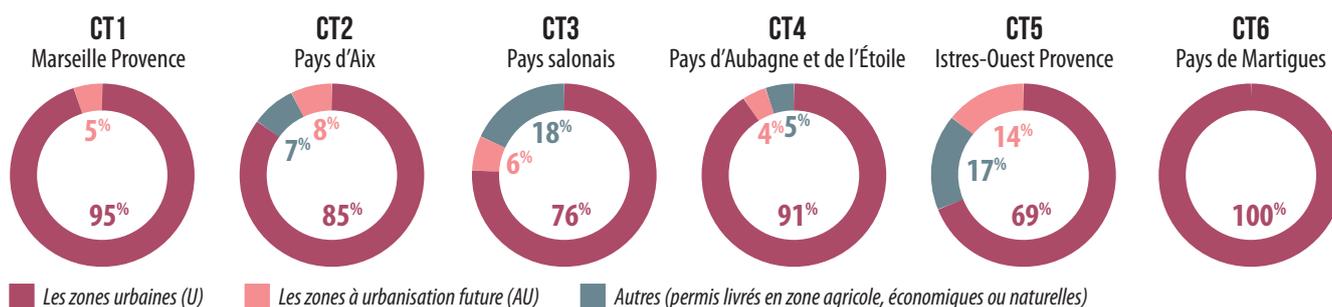
UNE FORTE PROPORTION DE PROGRAMMES EN ZONE URBAINE MAIS LOIN DES CENTRES-VILLES

82% des logements livrés l'ont été en zone U des documents d'urbanisme (966 programmes pour 9 235 logements). Si les zones déjà bâties sont plébiscitées, les plus denses restent toutefois en marge de la production de logement, celle-ci y étant plus complexe à mettre en œuvre. Ainsi, les centres-villes regroupent 11% des logements livrés en 2018, mais 20% sur Marseille (60 programmes pour 1 150 logements, dont 80% à Marseille). La proximité des centres-villes (quartiers se situant à maximum 10 minutes à pied), accueille 29% des livraisons (274 programmes pour 3 143 logements).



LOGEMENTS LIVRÉS PAR TAILLE DE COMMUNE EN 2018

UNE « OPTIMISATION » DU FONCIER EN ZONE À URBANISER



RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN 2018 PAR ZONAGE

En zone U, ce sont majoritairement de petits programmes qui sont réalisés (10 logements par programme en moyenne). Si seulement 17% des programmes sont collectifs, 84% des logements livrés sont des appartements. Cette situation s'explique par une taille moyenne des programmes collectifs élevée (44 logements par opération) alors que l'individuel est rarement groupé. En zone AU, la taille moyenne des programmes est encore plus élevée puisqu'elle atteint 61 logements pour le collectif (73% des logements livrés sont collectifs). Toutefois, avec seulement 8% des programmes collectifs en zone AU, les opérations livrées y sont largement à dominante pavillonnaire. Elles mobilisent majoritairement des petites parcelles (69% sur des parcelles de moins de 500m²)

alors que le logement collectif se développe, pour sa part, plus fréquemment sur de grandes parcelles (44% sur une parcelle de plus de 4 000 m²). Si toutes les communes produisent principalement en zone U, la mobilisation des zones AU est plus hétérogène au sein du territoire.

Avec près du quart de la production, ce sont les communes de 30 000 à 100 000 habitants qui livrent le plus de logements en zone AU. Les opérations livrées dans les secteurs à urbaniser, mobilisant souvent de grandes parcelles, présentent plus de diversité dans leur programmation. Ce constat rappelle l'importance de l'anticipation foncière dans la maîtrise de la production de logements.

PAROLES D'ACTEURS

« LA CRISE SANITAIRE A RÉVÉLÉ DE NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENT »



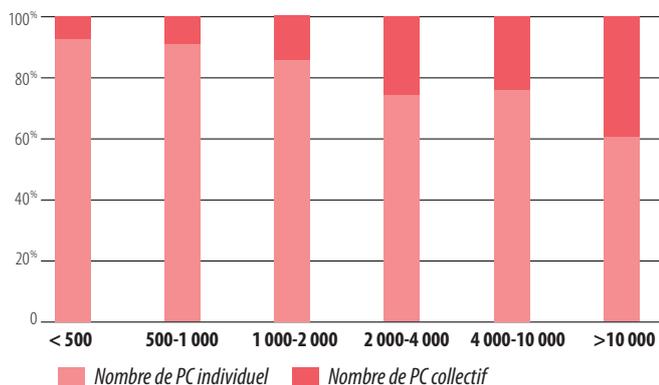
Fabrice ALIMI
Dirigeant & fondateur du groupe AA-Novelis, Président de la Fédération française des clubs immobiliers (FFCI)

À ceux qui croient que le big bang de la profession est pour demain, je réponds non. En revanche, des tendances encore marginales vont émerger. Nous sommes dans une évolution qui peut sembler paradoxale. Depuis de nombreuses années nous sommes entrés dans une industrialisation des process et ce mouvement va se poursuivre jusqu'à arriver à son paroxysme en atteignant le plus petit élément du programme. À cela s'ajoute une conscience écologique croissante chez les acquéreurs et qui, avec la crise sanitaire, a pris plus d'acuité. La proximité, la production locale mais aussi l'origine des matériaux, leurs impacts sur la santé sont des préoccupations qui prennent de plus en plus de place. Aujourd'hui le consommateur est préoccupé par l'origine de ce qu'il mange, son impact sur la santé et l'environnement. Demain, cette préoccupation s'élargira au lieu de vie avec une demande croissante de traçabilité des matériaux et de l'évaluation de leurs impacts. Cela va générer un élan vers plus de qualité. D'ores et déjà l'écosystème du bâtiment doit s'adapter à ces perspectives. Il en est de même pour la modularité et la réversibilité. Là encore, la crise sanitaire et la période de confinement ont révélé de nouveaux besoins dont chacun avait perdu la conscience : pouvoir adapter son logement aux aléas de la vie, disposer d'un espace à l'abri des activités domestiques qui permette de travailler, se détendre... Ces paramètres doivent pouvoir trouver leur place dans l'habitat de demain. De même, en devenant aussi un lieu de travail régulier, le logement n'est plus uniquement l'affaire des professionnels du secteur, il est désormais et plus que jamais, un enjeu pour les employeurs et plus largement pour la société.

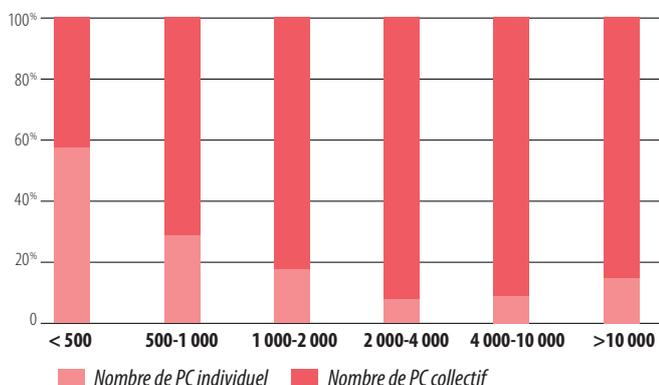
PRODUIRE DU FONCIER POUR MAÎTRISER LA PRODUCTION

Au-delà des règles d'urbanisme, l'environnement au sens large a un impact majeur sur la programmation. Que ce soit la configuration du terrain, sa localisation, le contexte, toutes ces composantes orientent les caractéristiques des programmes. Il en est de même pour la structure et la taille des parcelles. Ainsi, les petites parcelles (moins de 1 000 m²) sont largement mobilisées pour réaliser des logements individuels. C'est en dépassant ce seuil de 1 000 m² que les logements collectifs deviennent dominants, les « grandes parcelles » ayant un rôle particulièrement important dans la production de ce type d'habitat. En effet, les parcelles de plus de 4 000 m² représentent la moitié des logements collectifs livrés en 2018 (64 % hors Marseille). Plus « efficaces », elles accueillent des opérations plus importantes (15 logements par programme contre 4 en moyenne), lesquelles sont plus favorables à la réalisation d'une offre de logements diversifiée.

L'analyse des logements autorisés ces dix dernières années confirme ces tendances et atteste que ces logiques de production sont stables dans le temps. Elle traduit également une contribution croissante des grandes parcelles à la pro-



NOMBRE DE PERMIS LIVRÉS (INDIVIDUEL COLLECTIF). En 2018 par taille de parcelle en m²



NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS (INDIVIDUEL COLLECTIF).

En 2018 par taille de parcelle en m²

PAROLES D'ACTEUR

« LA DATA, ENJEU DE LA VILLE DE DEMAIN »

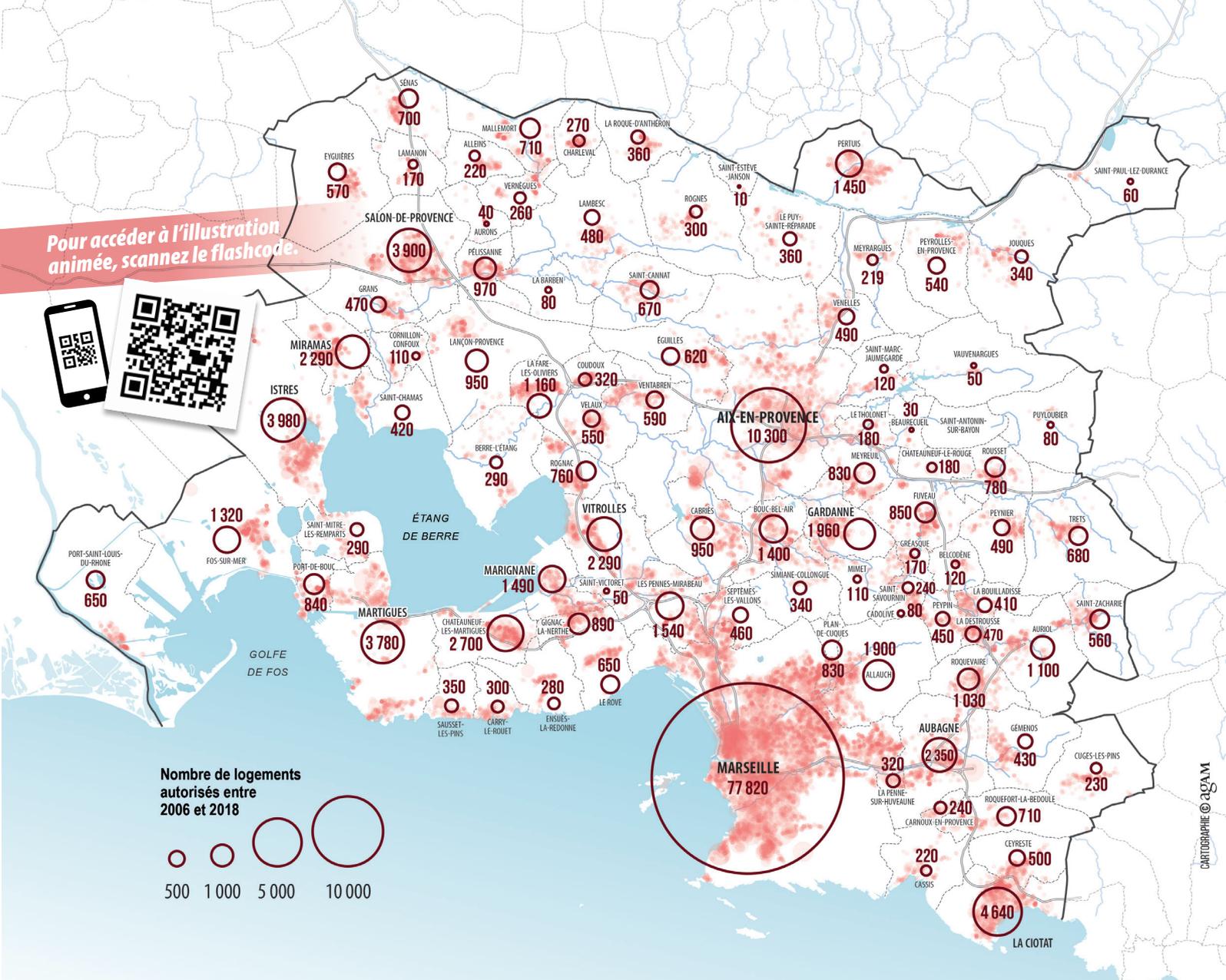


Cyril CARTAGENA
Président de l'Observatoire Immobilier de Provence (OIP)

À quoi ressemblera la ville de demain ? À défaut d'en dessiner ses contours précis, on sait déjà qu'elle devra être plus résiliente, plus inclusive, davantage respectueuse de l'environnement, avec des logements à prix abordables. En un mot, qu'elle sera une ville intelligente, proposant à ses habitants des services urbains innovants et adaptés à leurs nouveaux besoins et usages. Pour anticiper cette ville du futur, les professionnels de l'immobilier comme les décideurs politiques s'appuient sur des données quantitatives et qualitatives, produites par les fédérations et chambres professionnelles qui composent l'OIP. L'ensemble de ces datas constitue une source d'information précieuse mais qui, prise séparément, ne donne qu'une vision partielle de la situation d'un territoire : marché de l'ancien ou du neuf, de l'achat ou de la location, du collectif ou de l'individuel, du tertiaire ou du résidentiel.

Plus que la donnée en elle-même, c'est sa mise en perspective avec d'autres informations qui lui donne sa valeur. Ce travail de modélisation, dans l'optique de la construction de la ville de demain, n'est possible que si l'on dispose des sources d'information fiables et multiples pour un territoire choisi, ce que propose déjà l'OIP, à travers ses différentes publications dédiées au marché du neuf (Bulletin de conjoncture, Baromètre immobilier...). Notre ambition est désormais d'élargir cette collecte à d'autres marchés comme l'ancien, la location ou le logement social. Il s'agit, par exemple, de les enrichir en s'appuyant sur l'expertise de l'ensemble des fédérations professionnelles et des agences d'urbanisme de notre territoire qui composent l'OIP. Cette data, modélisée et analysée, permettrait aux décideurs politiques de s'appuyer sur des outils fiables d'aide à la décision pour cerner plus finement la typologie des logements disponibles, leur date de construction, leur localisation, leur valeur, à l'échelle d'un quartier, d'une ville ou d'une métropole. L'objectif est aussi de mieux anticiper la construction d'infrastructures culturelles, éducatives ou sportives, d'équipements de proximité, la nouvelle mobilité, le besoin de rénovation urbaine ou le déploiement d'outils numériques... dans le cadre de la planification urbaine. Tout ceci ne constitue toutefois que la première étape d'un processus qui devrait aller en s'amplifiant et qui permettra, dans un très proche avenir, de prévoir les tendances d'un marché ou d'un territoire donné à l'aune des attentes de ses habitants.

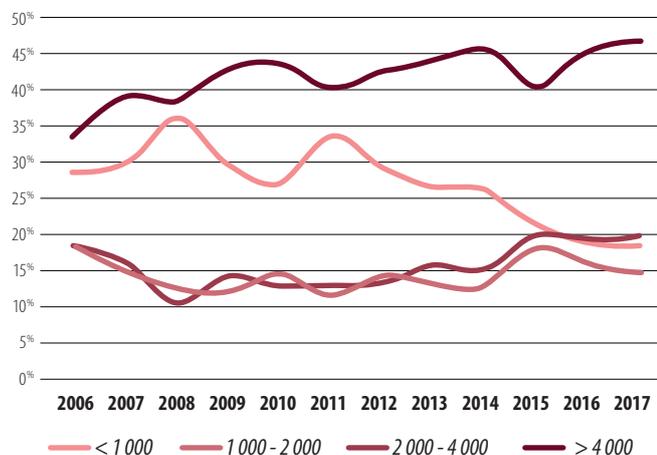
Pour accéder à l'illustration animée, scannez le flashcode.



Nombre de logements autorisés entre 2006 et 2018



duction alors que celles-ci sont moins présentes au sein du territoire. Les parcelles de plus de 4000 m² accueillent près de la moitié des logements autorisés ces dix dernières années. Si elles regroupaient en moyenne 40% des logements autorisés de la métropole en 2006, cette part est passée selon un



RÉPARTITION DES LOGEMENTS AUTORISÉS SELON LA TAILLE DE LA PARCELLE

rythme constant d'augmentation à 46% en 2017. Ce constat est le plus flagrant pour les parcelles de plus de 10000 m² (25% des logements autorisés en 2017 contre 18% en 2011). La programmation au sein de ces parcelles est stable avec une majorité de logements collectifs mais, pour les parcelles de 10000 m² et plus, une augmentation sensible de la taille des opérations (37 logements par programme en 2017 contre 15 en 2008).

Ces constats sont à lire à travers le prisme de plusieurs dynamiques à l'œuvre, lesquelles tendent vers une diminution des grandes parcelles urbanisables: d'une part, les processus de restructuration du parcellaire (morcellement) et d'autre part, les évolutions des règles d'urbanisme (déclassement des zones NB, durée de vie des zones AU, encadrement de la consommation foncière).

Dans ce contexte, il est essentiel de maintenir la présence de grandes parcelles afin de soutenir le niveau de production de logements au sein de la métropole. Cela passe par le développement d'une stratégie foncière ciblée: remembrement, lutte contre le morcellement, acquisitions foncières... Maîtriser le foncier est un enjeu pour maîtriser la programmation de logements.



ROQUEVAIRE, Le Clavier

Avec la crise sanitaire et la crise économique qui se profile, le suivi de la production de logements est plus que jamais un sujet au cœur de l'intervention publique. Elle appelle des interrogations sur les modalités de réponse aux besoins en logement de ses habitants actuels et futurs mais aussi sur sa répartition territoriale. Alors que la période est à la frugalité (économique, foncière...), la connaissance de la production de logement pour ajuster les stratégies publiques est plus que jamais un levier à saisir.

POUR EN SAVOIR PLUS

Publications Agam

- ▶ **Consommation d'espace, meilleure trajectoire,** *Regards de l'Agam n°80, décembre 2018*
- ▶ **Ville de Marseille : observatoire des logements réalisés en 2018,** *Regards de l'Agam n°89, septembre 2019*

Publications

- ▶ **Une consommation foncière deux fois plus rapide que l'évolution démographique,** *INSEE Analyses n°40, novembre 2016*

Site web

- ▶ **Portail de l'artificialisation :** <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>
- ▶ **Cerema :** www.cerema.fr

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, Peggy Rousselot-Émard - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam
Marseille - Novembre 2020 - Numéro ISSN : 2266-6257