

REGARDS

HABITAT
FÉVRIER 2021 | N°102

Observatoire des dynamiques immobilières

LOGEMENTS LIVRÉS MARSEILLE 2019

UN CHANGEMENT DE CAP ?

Avec 3 908 logements livrés en 2019, la production baisse. 20% de logements en moins par rapport à l'année dernière. 2019 s'inscrit en rupture par rapport aux années précédentes où la production atteignait son niveau le plus haut.

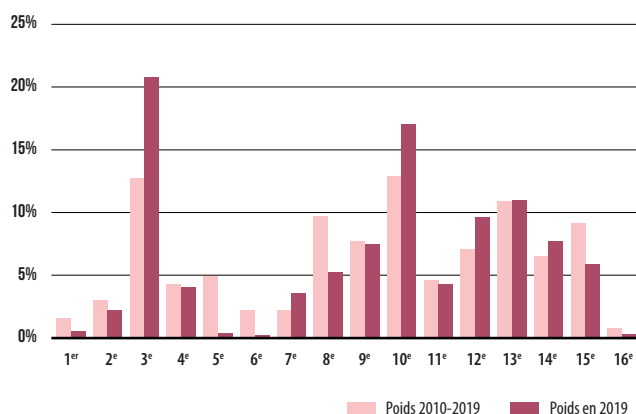
Traditionnellement peu nombreuses, les opérations d'aménagement publiques jouent un rôle de filet de sécurité. Elles assurent une continuité de la production de logements en temps d'insécurité. En 2019, la part des constructions dans ces opérations publiques est plus élevée. La rupture n'est pas totale puisque certaines tendances enclenchées depuis 10 ans, se prolongent. La production de programmes immobiliers de « grande taille » est particulièrement importante en 2019, situation corrélée à la plus forte contribution des opérations publiques à la production.

Quelles perspectives ? Pour le millésime 2020, les effets d'un contexte contraint lié aux crises sanitaire et économique seront non négligeables sur la production de logements mais aussi plus largement sur la filière du BTP, de la promotion ainsi que sur la demande. Cette période souligne d'autant plus les enjeux d'insertion urbaine des programmes immobiliers et de qualité des logements.



POURSUITE D'UN EFFET DE CONCENTRATION TERRITORIALE

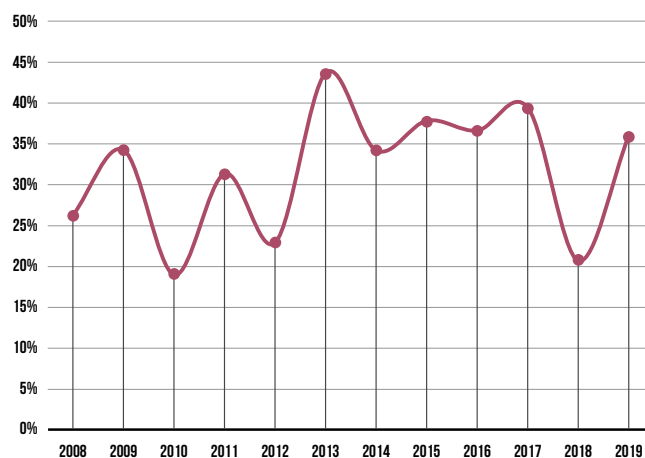
Les tendances à l'œuvre dans la territorialisation de l'offre restent stables. Ainsi, les arrondissements de prédilection d'implantation de l'offre neuve restent les mêmes qu'en 2018, tendance observée depuis plusieurs années. Les 3^e et 10^e arrondissements portent presque 40% du poids de la production en 2019. La mise en œuvre de plusieurs opérations importantes (Docks Libres, Euroméditerranée, PAE Saint-Loup, ZAC de La Capelette) explique cette tendance.



POIDS DE LA PRODUCTION DEPUIS 10 ANS

PLUS DU TIERS DES LOGEMENTS BIEN DESSERVIS

Cette année, 36% des logements ont été construits en zone de bonne desserte, contre 32% en moyenne depuis 2010. Cet indicateur reprend un principe important du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : celui de corréler niveau de constructibilité et qualité de la desserte en transports en commun. La tendance observée témoigne d'une croissance progressive de la part des logements livrés dans ces zones, mais la progression est loin d'être linéaire et très tributaire de la livraison des « grands » programmes (cf. ci-dessous).



POURCENTAGE DES LIVRAISONS EN ZONE DE BONNE DESSERTE

LES OPÉRATIONS PUBLIQUES, MOTEUR DE LA PRODUCTION

Alors qu'historiquement les logements réalisés dans le cadre d'opérations publiques pèsent relativement peu dans la production, l'année 2019 marque une exception. 40% (1 250 logements) de la production ont été réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement publique (contre 24% depuis 2010).

En 2019, ce sont 800 logements qui ont été réalisés dans le cadre de Zone d'Aménagement Concerté (dont 424 dans les trois ZAC au sein d'Euroméditerranée), et 400 dans les deux Projet d'Aménagement d'Ensemble (Saint-Loup dans le 10^e arrondissement et Les Paroisses - La Claire dans le 13^e arrondissement).

Epargnées par le ralentissement général de la construction en 2019, les opérations publiques amortissent cette baisse. Leur rôle est à double titre structurant ; elles permettent une meilleure maîtrise par la collectivité de la programmation de logements notamment davantage de mixité dans l'offre et elles favorisent également un accompagnement de cette offre nouvelle par des équipements, des infrastructures adaptées et participent à une meilleure intégration des programmes immobiliers neufs.

Parmi ces opérations, la taille des programmes est généralement plus importante par rapport à la production globale. Ce sont les secteurs opérationnels publics qui expliquent ce constat, les grands programmes y étant plus présents qu'ailleurs. Ainsi en 2019, six des dix programmes de plus de 100 logements ont été réalisés dans une opération publique.

La taille moyenne des programmes dans ces opérations a également augmenté en 2019. Elle atteint en ZAC 88 logements en moyenne contre 52 globalement depuis 2010.

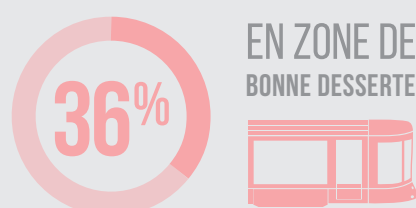
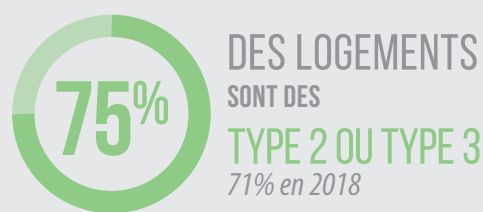
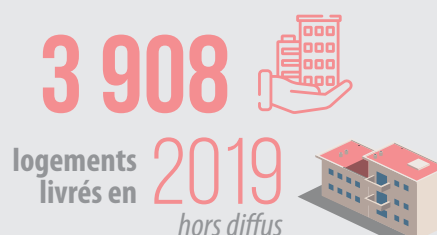
ZOOM SUR LES PROGRAMMES DE 100 LOGEMENTS ET PLUS

La taille moyenne des programmes poursuit sa hausse pour atteindre 57 logements par programme contre 52 depuis 2010. Cette évolution révèle deux tendances : plus de « grands programmes » (plus de 100 logements) et une concentration territoriale de l'offre.

Depuis 10 ans, la moitié de la production s'est faite dans des programmes de plus de 100 logements (48% avant 2014 et 53% depuis). Cette tendance s'accélère.

La géographie de ces « gros » programmes confirme les analyses précédentes : près de 40% de ces logements ont été livrés en Zone d'Aménagement Concerté ou en zone de Plan de Masse (Saint-Loup, le Chatelier, Saint-Louis...). Les zonages du PLU destinés à recevoir de l'habitat collectif portent quant à eux 23% de cette production. Une part élevée de logements

REPÈRES





SMARTSEILLE, 15^E ARRONDISSEMENT - Architectes Mathoulin & Jardin

situés dans des « gros » programmes a également été livrée en tissu central dense hors opération d'aménagement (30% de la production, 6 700 logements).

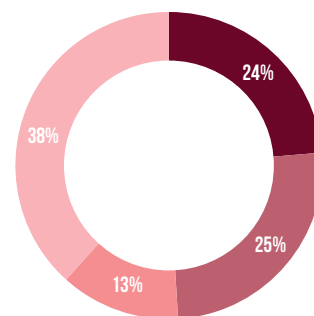
Ces programmes s'implantent de façon privilégiée dans certains territoires: en premier lieu les territoires de renouvellement urbain tels que le 3^e arrondissement (20% des logements livrés dans un programme de 100 logements et plus en 2019) et le 10^e (18%). Pour ces arrondissements, ils se situent principalement dans les secteurs d'opérations publiques.

Plus précisément, les localisations privilégiées sont:

- le tissu du centre de Marseille (3 600 logements) où les grands programmes représentent une part importante dans la production. Peu nombreux et compacts, ils représentent toutefois un nombre important de logements et s'inscrivent dans une logique d'optimisation foncière. Dans les 1^{er}, 2^e, 3^e et 5^e arrondissements, plus des deux tiers de la production appartient à un ensemble immobilier de plus de 100 logements;
- dans les secteurs de transition entre noyaux villageois et tissu de faubourg (600 logements), les programmes importants sont réalisés dans le tissu constitué soit en dent creuse soit en mutation de l'existant;
- avec 10% de ces « grands programmes », le 13^e est aussi un territoire privilégié de localisation de cette offre. Celle-ci s'implante préférentiellement sur des terrains nus.

Si tous ces programmes ne sont pas localisés en zone de bonne desserte, la part de celle-ci augmente. Depuis dix ans, 62% des gros programmes sont réalisés en zone de bonne desserte (hors opération d'aménagement); les analyses montrent une tendance à la hausse depuis 2015. Leur part était de 39% entre 2010 et 2014 et atteint plus que 64% depuis 2015.

Concernant les logements livrés qui sont construits et en opération d'aménagement et en zone de bonne desserte, ils ne représentent que 13% de la production depuis 2010. Se pose alors la question de la cohérence entre l'implantation de ces



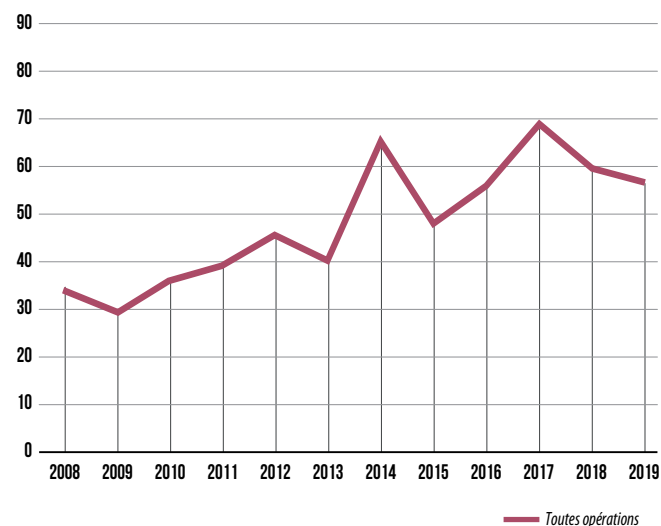
Pourcentage d'opérations d'aménagement hors zones de bonne desserte

Pourcentage d'opérations d'aménagement en zones de bonne desserte

Pourcentage de zones de bonne desserte hors opérations

Pourcentage ni en opérations publiques ni en zones de bonne desserte

LOGEMENTS LIVRÉS ENTRE 2010 ET 2019 (PROGRAMMES 100 LOGEMENTS ET PLUS) SELON OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET ZONE DE BONNE DESSERTE

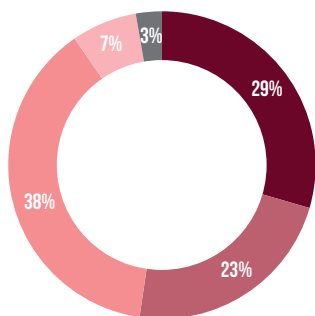


TAILLE DES PROGRAMMES 2008 - 2019

programmes importants et les principes d'urbanisme, c'est-à-dire le lien avec la desserte et la maîtrise de l'urbanisation par les collectivités.

DES CONSÉQUENCES SUR LE PAYSAGE URBAIN

Ces programmes offrent un avantage en termes de diversification de l'offre d'habitat. Comme pour les opérations d'aménagement, ces programmes améliorent les équilibres financiers et offrent davantage de marge de manœuvre aux opérateurs pour une programmation diversifiée. Toutefois, dans les faits, cette logique doit être accompagnée par la collectivité. L'offre reste peu mixte (une part importante d'investissement locatif, peu d'accession aidée) et les grands logements (T4 et plus) sont marginaux dans la production y compris dans ces « grands » programmes (13% de T4 et plus contre 16% globalement).



- Tissus centraux y compris noyaux villageois (UA, UBT1, UBT2)
- Habitat sous forme d'immeubles collectifs
- ZAC / Plan de Masse
- Tissu discontinu de petits collectifs ou d'individuels (UR2, UD, UI)
- Autres (AU, UE, UG)

LOGEMENTS LIVRÉS ENTRE 2010 ET 2019 (PROGRAMMES 100 LOGEMENTS ET PLUS) PAR ZONAGE



LES DOCKS LIBRES, 3^e ARRONDISSEMENT — Architectes Carta & Associés

AVEC LE PLUI, UN RECENTRAGE DE CES « GROS PROGRAMMES » ?

Le Plan local d'urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence, approuvé en 2019, fixe l'objectif de structurer le territoire autour des centralités à différents niveaux hiérarchiques en lien avec la desserte en transports en commun. Dans Marseille, quatre secteurs de développement ont été identifiés, dont Euroméditerranée qui doit se poursuivre dans un large partenariat avec une offre de logements importante et de qualité. Il s'agit de cibler des territoires dans un souci de cohérence avec d'autres problématiques (transports par exemple) et avec une pluralité d'acteurs.

En terme d'urbanisme, surtout dans les territoires en pleine mutation comme le 3^e ou le 10^e arrondissement où le tissu urbain est mixte, l'impact de la livraison de ces programmes se fait ressentir avec une transformation fondamentale du paysage urbain. Il ne s'agit plus seulement de livrer des logements, en faisant de la quantité, mais bien de recréer une trame, une morphologie, des aménités urbaines. La production d'habitat s'accompagne de la transformation de la ville, intervention qui implique une régulation forte de la part de la collectivité ce qui, hors des opérations publiques n'est pas toujours assurée.

Dans les secteurs du centre-ville (1^{er}, 2^e, 5^e) où le tissu urbain est dense et ancien et où les opportunités de construction sont limitées, l'enjeu pour ces opérations est tout autre. Il s'agit à travers elles d'optimiser un potentiel rare en apportant une offre d'habitat complémentaire. L'arrivée d'un projet de construction important aura un effet plus visible, parfois avec un fort impact sur le cadre de vie. Souvent mal perçu par les habitants, ils attendent que celui-ci soit assorti d'une contrepartie c'est-à-dire un bénéfice collectif. Cette logique interroge la mixité des fonctions dans la programmation d'opérations de logements, l'évolution des formes urbaines pour intégrer des espaces « communs » sous la forme d'équi-



ANCIEN SIÈGE SNCM, RUE JF LECA, 2^e ARRONDISSEMENT
Architectes Poissonnier-Ferran

pements, d'espaces partagés, mutualisés... Dans ces espaces centraux, l'évolution des formes des rez-de-chaussée et de leur occupation devient un enjeu majeur.



© Agam - 2020 - Architecte - Jussierand Libaz

ET DEMAIN, QUELLES PERSPECTIVES ?

Une conjoncture en demi-teinte se profile avec, déjà enclenchée, une baisse du volume de logements autorisés. Seulement 3 739 l'ont été en 2019, alors que ce chiffre s'élevait à 5 150 en moyenne depuis 2015 et 6 400 de 2010 à 2014. Cette tendance aura un effet sur le volume de logements livrés à l'avenir. À cela s'ajoute une forte baisse des autorisations en 2020. Selon les données récentes de la Ville de Marseille, le deuxième semestre 2020 accuse une baisse de 40% des autorisations par rapport au deuxième semestre 2019, avec 1 095 logements autorisés. Cela interroge la capacité du territoire à répondre aux besoins en logements liés au desserrement des ménages, aux mutations du parc existant (plus de 3 000 logements neufs nécessaires chaque année) mais aussi à l'accueil de nouveaux habitants.

Après de nombreuses années d'un volume important d'autorisations de construire, le territoire entre dans une phase baissière comme il en a déjà connu à la fin des années 90. Ces derniers chiffres démontrent également l'effet de la crise actuelle sur les dynamiques immobilières. Il est difficile de prévoir si ceux-ci seront durables mais, dans l'immédiat, les conditions ne sont pas réunies pour que la production reprenne un rythme « normal ».

Depuis mars 2020, les réflexions sont abondantes sur la crise et ses effets sur nos modes de vie et sur la production de la ville, la densité urbaine, l'équilibre entre proximité et promiscuité. L'impact en termes économiques, avec l'arrêt des chantiers pendant presque trois mois, s'accompagne d'effets profonds sur nos modes de vie et les aspirations des ménages en matière d'habitat. Les professionnels de l'immobilier remarquent d'importants freins dans ce contexte tendu, du gel de l'instruction des autorisations de construire à l'interdiction des visites pendant les périodes de confinement. C'est toute

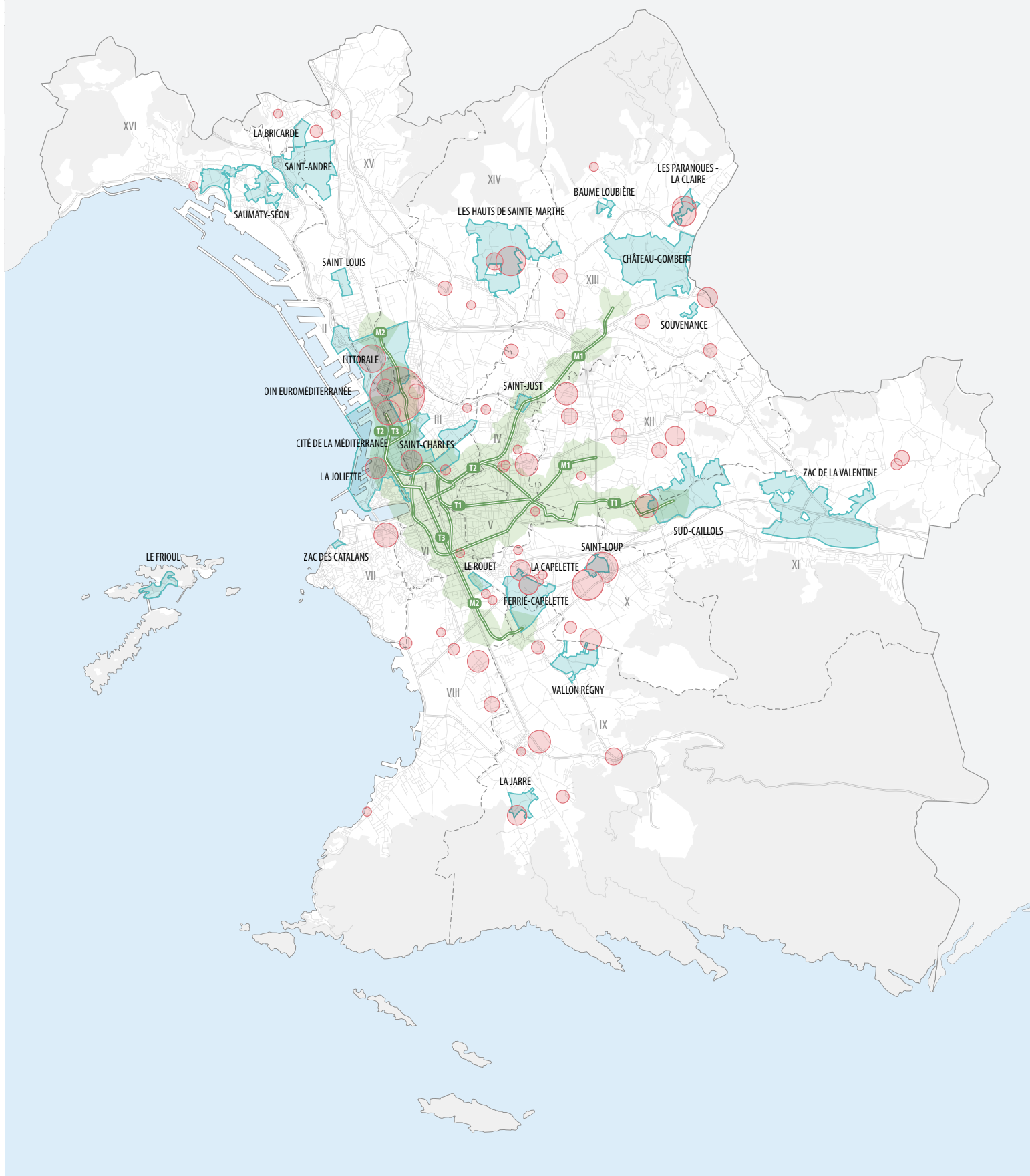
NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS	PÉRIODE			
	1 ^{ER} SEMESTRE 2019	2 ^E SEMESTRE 2019	1 ^{ER} SEMESTRE 2020	2 ^E SEMESTRE 2020
Marseille	1 407	1 817	1 008	1 095

(Source : autorisations de construire VDM/DGAUFP/SAU)

la chaîne du logement qui a été grippée mais qui a aussi su, progressivement, s'adapter. Une adaptation en cours vers les nouvelles aspirations des ménages qu'ils traduisent déjà dans les nouveaux compromis qu'ils sont prêts à faire (s'éloigner pour bénéficier d'une pièce en plus transformable en bureau, un extérieur même s'il est petit...). C'est là l'enjeu des prochains mois.

La qualité du logement est devenue un facteur discriminant dans la qualité de vie

Une première période de confinement où les habitants ont dû passer presque trois mois chez eux, a mis en exergue la question de la qualité et l'adaptation du logement à des besoins jusqu'alors secondaires, notamment avec la mise en place d'un régime inédit de télétravail. Pour beaucoup, l'espace de vie a été limité, la qualité du logement est devenue encore plus un facteur discriminant dans la qualité de vie : des logements trop petits, une lumière naturelle insuffisante, insuffisance d'espaces extérieurs, monofonctionnalité des espaces...



600 logements



400 logements



200 logements



Zone d'aménagement



Zone de bonne desserte

Si les nouvelles technologies ont permis des adaptations des modes de travail, de consommation, de socialisation, elles ont peu impacté le logement qui est moins flexible et moins adaptable dans la plupart des cas.

De même, la ville dense a été mise en cause, avec la propagation du virus, et la souffrance générée par le confinement a donné aux habitants envie d'espace et de verdure, sortir des espaces urbains trop denses. L'association Qualitel a mis en place depuis 2017 un outil d'auto-évaluation de la qualité perçue des logements. Selon l'enquête réalisée pour Qualitel, 20% des personnes interrogées disent avoir mal supporté le confinement dans leur logement et 38% de ceux habitant un appartement disent avoir eu envie de déménager. Avec la reprise des chantiers et le retard à rattraper, l'exigence de renouveler la conception des logements pour mieux répondre aux nouvelles priorités des ménages reste entière. La qualité des logements et la qualité de vie dans son habitat sont au cœur de ces préoccupations.

Généralement en France, a été constaté un désir accru pour la maison individuelle ou une résidence secondaire en dehors des grandes villes. Pour autant, la ville doit continuer à être un compromis entre le lieu de l'accueil du plus grand nombre, de protection et un espace offrant une bonne qualité de vie. Rendre l'intensification urbaine acceptable est un enjeu capital aujourd'hui sur lequel l'Agam se penche activement à travers de nombreux travaux sur la qualité architecturale (les OAP¹ qualité et formes urbaines), sur les formes urbaines, sur la sobriété foncière et les espaces publics. Comme par le passé, des crises sanitaires ont été le déclencheur pour des révolutions en matière d'urbanisme. Si ce sont des séismes dans nos vies, ce sont aussi de grandes opportunités.

¹ Orientation d'aménagement « Qualité d'aménagement et des formes urbaines », PLUi de Marseille Provence approuvé 19 décembre 2019

Accéder à l'Atlas interactif
« Les évolutions des constructions de logements à Marseille »



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 - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam
Couverture : architectes © 1 / Jusserand Elbaz – 2 & 3 / Daniel Deluy – 4 / Des i.d. Architecture
Marseille - Février 2021 - Numéro ISSN : 2266-6257 - © Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

POUR EN SAVOIR PLUS

Études Agam

- « Consommation d'espace : meilleure trajectoire », *Regards n°80 Décembre 2018*
- « Formes, trames et compositions urbaines repositionner le contexte au cœur du projet », *Regards n°93 avril 2020*
- « Observatoire des dynamiques immobilières : Logements réalisés en 2018 sur AMP », *Regards n° 98 novembre 2020*

Publications

- Baromètre Qualitel-Ipsos 2020 « Logement : à la conquête de l'espace » 4^e édition 2020

Articles WEB

- <https://www.la-croix.com/Economie/Francais-revent-dune-maison-jardin-2020-05-08-1201093183>
- https://www.liberation.fr/france/2020/06/05/un-interet-pour-la-campagne-mais-pas-de-hausse-des-transactions_1790486
- <https://theconversation.com/le-confinement-bouscule-nos-manieres-dhabiter-135061>

SYNTHÈSE DES RÉSULTATS 2019

ARRONDISSEMENTS	INDIVIDUEL	COLLECTIF	2019
1 ^{er} arrondissement	-	20	20
2 ^e arrondissement	-	87	87
3 ^e arrondissement	-	810	810
4 ^e arrondissement	-	157	157
5 ^e arrondissement	-	16	16
6 ^e arrondissement	-	4	4
7 ^e arrondissement	-	138	138
8 ^e arrondissement	3	201	204
9 ^e arrondissement	2	289	291
10 ^e arrondissement	-	665	665
11 ^e arrondissement	-	168	168
12 ^e arrondissement	53	322	375
13 ^e arrondissement	-	429	429
14 ^e arrondissement	-	302	302
15 ^e arrondissement	3	227	230
16 ^e arrondissement	-	12	12
MARSEILLE	61	3847	3 908