

DES TENSIONS FORTES QUI DEVRAIENT AVOIR UN IMPACT CERTAIN SUR LA PRODUCTION DES 2010

En s'appuyant sur les autorisations de construire déjà délivrées (plus de 7 600 logements en 2006, record historique) et en tenant compte du décalage entre autorisations de programmes et livraisons, la production devrait maintenir son niveau en 2009.

Ces perspectives pourraient évoluer si l'ampleur des difficultés économiques attendues amenait les acteurs professionnels à abandonner ou à reporter leurs travaux.

Il sera ainsi nécessaire d'être attentif aux effets de la «loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés» avec l'allongement de la validité des permis de construire à 3 ans par exemple.

D'ores et déjà, plus de 4 000 logements dans des programmes en chantier sont identifiés dans l'observatoire dont 500 qui devraient être livrés avant la fin du 1^{er} trimestre 2009.

Malgré tout, les tensions actuelles pourraient perdurer au-delà de 2009 et ainsi modifier sensiblement les prévisions, notamment si une baisse du nombre de programmes mis en chantiers se vérifie. Cette évolution pourrait avoir un impact négatif sur la production dès 2010.

La construction de logements à Marseille

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, l'AGAM effectue, sur le territoire de Marseille, le suivi des opérations immobilières depuis l'autorisation de construire jusqu'à la livraison des logements réalisés.

A partir des informations données par la DGUH sur les permis de construire autorisés, l'AGAM vérifie annuellement sur le terrain la réalité des livraisons. Seuls les logements localisés dans des opérations de 3 logements et plus sont vérifiés.

A noter :

Les logements comptabilisés (dans le cadre des programmes de 3 logements et plus) correspondent à ceux effectivement livrés chaque année (même si toutes les tranches du programme ne sont pas achevées),

Les programmes comptabilisés chaque année sont ceux terminés durant l'année quelle que soit la date à laquelle ils ont été autorisés.

Les logements individuels « en diffus », ne faisant pas parti de l'enquête, sont estimés à partir des autorisations de l'année précédente.

En revanche, sont comptabilisés dans l'enquête les logements individuels réalisés dans le cadre de lotissements ou d'opéra-

ARRONDISSEMENT	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	TOTAL 2007	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	TOTAL 2008
I ^{er}	118	0	118	56	0	56
II ^e	82	4	86	339	0	339
III ^e	109	0	109	144	0	144
IV ^e	94	0	94	180	0	180
V ^e	159	0	159	81	0	81
VI ^e	10	0	10	65	0	65
VII ^e	22	0	22	52	0	52
VIII ^e	249	3	252	448	0	448
IX ^e	225	5	230	338	1	339
X ^e	279	0	279	238	7	245
XI ^e	0	10	10	329	10	339
XII ^e	242	21	263	305	30	335
XIII ^e	162	56	218	650	55	705
XIV ^e	327	26	353	375	28	403
XV ^e	165	46	211	183	69	252
XVI ^e	92	40	132	58	2	60
TOTAL	2 335	211	2 546	3 841	202	4 043

■ Réalisations 2007 et 2008 par arrondissement et selon le type de logements
Sources : enquête agAM / logements réalisés / programmes de 3 logements et plus

Suivi de la réalisation des permis de construire

2008, une année favorable pour les livraisons de logements à Marseille mais qui ne doit pas masquer des perspectives incertaines



■ V^e - 63 rue Roger Brun

L'enquête exhaustive (3 logements et +) réalisée par l'AGAM à partir des données fournies par la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DGUH) de la Ville de Marseille montre que 2008 marque un pic dans le rythme de la construction avec plus de 4 500 logements neufs livrés dans le parc collectif et individuel.

Bénéficiant des autorisations de construire délivrées et du dynamisme des marchés, les livraisons se sont accélérées en 2008, compensant largement le ralentissement de 2007 (3 100 logements livrés).

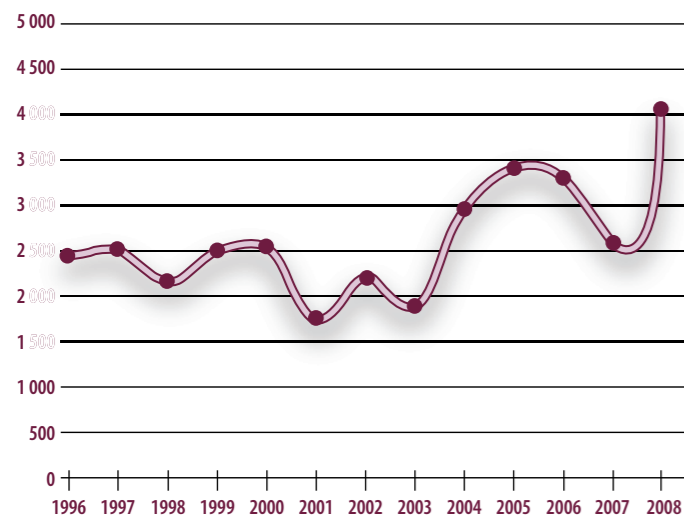
Cette tendance devrait se poursuivre en 2009, mais les difficultés économiques apparues depuis le dernier semestre 2008 auront des effets sans que l'on puisse aujourd'hui les mesurer avec certitude.

Si la production de logements dans les quartiers situés au sud de Marseille continue à progresser par rapport à 2007, le poids de ces quartiers ne cesse de baisser dans le volume global pour représenter le quart des livraisons de Marseille en 2008.

Le rééquilibrage territorial s'opère au profit des quartiers situés au nord de Marseille qui confirment leur rôle majeur dans le dynamisme constaté en 2008, avec notamment

une production en forte hausse dans le 13^{ème} arrondissement. La taille moyenne des opérations est à nouveau en progression pour s'établir autour de 42 logements par programme, avec un nombre à nouveau conséquent de programmes de plus de 100 logements.

L'effet structurant de l'intervention publique est de plus en plus significatif dans la production neuve, avec plus de 27% des logements produits en ZAC en 2008 (contre 7% en 2006).



■ Nombre de logements réalisés entre 1996 et 2008 (opérations de 3 logements et plus)

UNE AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2008

Le nombre de logements réalisés dans des opérations de trois logements et plus est de 4 043, en forte progression par rapport aux années précédentes.

Le nombre de logements individuels en diffus dans des opérations de moins de trois logements peut être estimé à environ 500 pour l'année 2008. Cette estimation est relativement constante depuis quelques années.

Globalement, ce sont donc plus de 4 500 logements neufs qui se sont rajoutés au parc marseillais. Les résultats de l'année 2008 s'inscrivent dans le fil des résultats des années 2003 - 2005 et devraient se stabiliser à partir de 2010 comme le laissent entrevoir les analyses et prospectives réalisées en 2007.



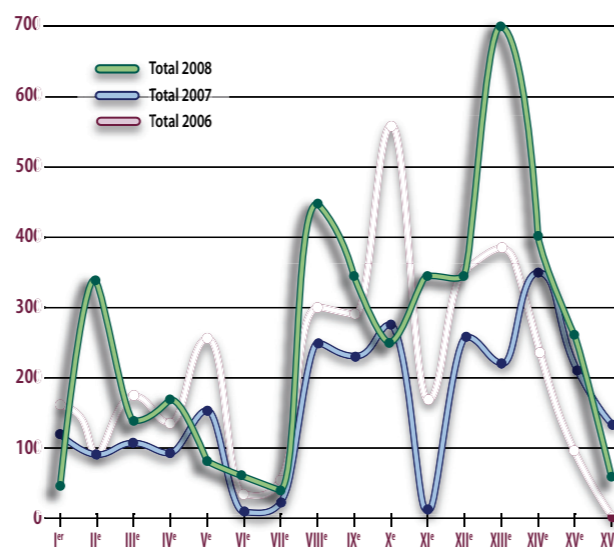
■ XI^e - Les Naiades 20 traverse de la dominique

UN MARCHÉ QUI S'ANCRE AU NORD

Plus de 35% des logements livrés en 2008 sont localisés dans les 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements. Le 13^{ème} arrondissement a porté ce dynamisme avec plus de 700 logements livrés en 2008, soit près de 17% de la production.

La production de logements dans les quartiers situés au sud de Marseille continue à progresser avec plus de 1 000 logements livrés en 2008 (pour 760 logements livrés en 2007). Signe du déplacement et de l'extension des marchés, le poids de ces quartiers situés au sud ne cesse de baisser dans le volume global pour représenter le quart des livraisons de Marseille en 2008 alors qu'ils assuraient encore plus de 40% du total en 2005.

A noter l'émergence du 2^{ème} arrondissement, qui concentre près de 8% de la production 2008, essentiellement dans le quartier de la Joliette et bénéficie du dynamisme d'Euroméditerranée.



■ Réalisations 2006-2008 par arrondissement

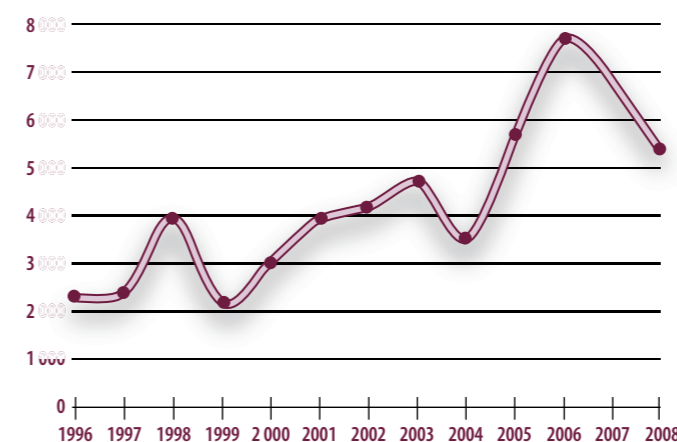
ARR.	NOM ZAC	NOMBRE DE PROGRAMMES	TOTAL LOGEMENTS
I ^e	Saint Charles	1	41
II ^e	Joliette	3	210
VIII ^e	Bonneveine & Rouet	2	99
IX ^e	Vallon Regny & Jarre	4	112
X ^e	Capelette	1	75
XI ^e	Sud Caillols	3	218
XIII ^e	Château-Gombert	2	230
XIV ^e	Hauts de Ste-Marthe	2	84
XVI ^e	Saumaty Séon	1	36
TOTAL		19	1 105

■ Livraisons en ZAC pour 2008

LE RÔLE MOTEUR DE L'ACTION PUBLIQUE S'AMPLIFIE

La production de logements dans les ZAC a été multipliée par 3,5 entre 2006 et 2008 pour atteindre 1105 logements répartis dans 19 opérations (335 logements en 2006, 591 en 2007). La part des logements réalisés en ZAC représente aujourd'hui 27% des livraisons de 2008 et ce pourcentage devrait continuer sa progression dans les prochaines années. Les futures opérations initiées dans le cadre de la révision du PLU de Marseille permettront de relayer cette intervention à compter des années 2014-2015.

QUELQUES FACTEURS EXPLICATIFS DE CETTE PROGRESSION



■ Nombre de logements autorisés (sources : DGUH)

- Le fort volume de logements autorisés en 2005, plus de 5600 logements (à mettre en rapport avec l'année précédente, 3500 logements autorisés) impacte fortement la production actuelle, puisque statistiquement la majeure partie des logements sont livrés dans les 3 ans qui suivent l'obtention du permis de construire.
- La période comprise entre l'autorisation de programme et sa livraison reste stable avec un délai moyen de 3 ans en 2008.
- 7 programmes de plus de 100 logements pour un total de 997 logements ont été livrés cette année, contre 3 programmes de plus de 100 logements en 2007. Plusieurs livraisons d'opérations ont été retardées en 2007 pour s'achever en 2008, avec des répercussions directes sur le volume global de livraisons.



■ IX^e - Le parc de la jarre - chemin du roy d'Espagne

Parmi ces opérations, deux se situent sur le secteur de la Joliette (318 logements, deux sur la ZAC du Rouet (236 logements), deux concernent des programmes étudiants à Luminy (117 logements) et à Château Gombert (177 logements).

LA LENTE DISPARITION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS DANS LES PROGRAMMES MIXTES

Entre 2005 et 2008, le nombre de logements individuels livrés dans les programmes mixtes et dans les lotissements a diminué de 66%. Les livraisons sont ainsi passées de 598 logements en 2005 à 202 en 2008.