



Suivi de la réalisation des permis de construire

2007, un ralentissement passager de la construction de logements neufs à Marseille



■ XIV^e - La Ferme - Chemin des Bessons

L'enquête exhaustive 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 2007 marque une pause significative dans le rythme de la construction avec près de 3 100 logements neufs¹ dans le parc collectif et individuel.

Pressentie par les professionnels du marché en 2006, cette baisse de la production de 2007 s'établit à 23% par rapport à l'année précédente, qui reste une année exceptionnelle avec plus de 3 800 logements neufs livrés.

Les quartiers situés au sud de Marseille, traditionnellement dynamiques, sont en net recul et connaissent une baisse de 35% en moyenne.

La croissance amorcée en 2007 dans les quartiers situés au nord-est de Marseille se confirme,

avec notamment une production constante depuis 2004 dans le XVI^e arrondissement.

Le nombre de programmes de plus de 100 logements est en diminution, ce qui se conjugue avec des délais de livraisons sans cesse plus long.

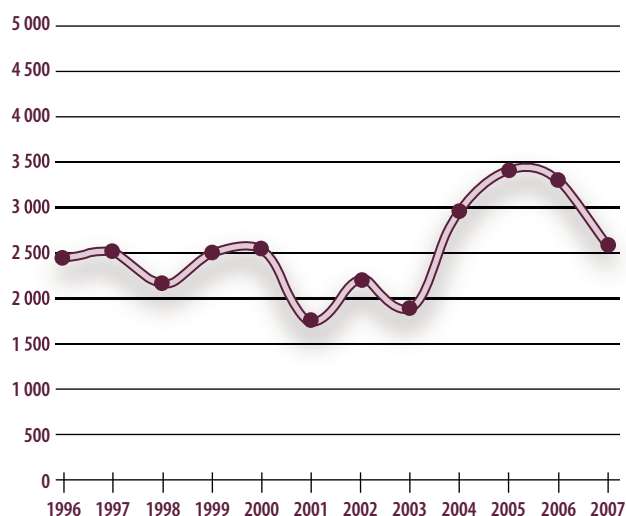
L'intervention publique prend un poids de plus en plus important dans la production neuve, avec près de 22% des logements produits en ZAC en 2007 (7% en 2006).

¹ Il s'agit des programmes de plus de 3 logements effectivement réalisés et donc occupés (2 546 logements) auxquels s'ajoutent les logements «en diffus» autorisés en 2006.

UNE BAISSÉ SIGNIFICATIVE MAIS TEMPORAIRE DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2007

Le nombre de logements réalisés dans des opérations de trois logements et plus est de 2 546, en forte baisse 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 550 pour l'année 2007.



■ Nombre de logements réalisés entre 1996 et 2007 (opérations de 3 logements et plus)

Globalement, ce sont donc 3 100 logements neufs qui se sont rajoutés au parc marseillais. Les résultats de l'année 2007 s'inscrivent en rupture avec les résultats des 4 années précédentes et semble marquer une pause, comme le pressentaient les analyses et perspectives réalisées en 2006.



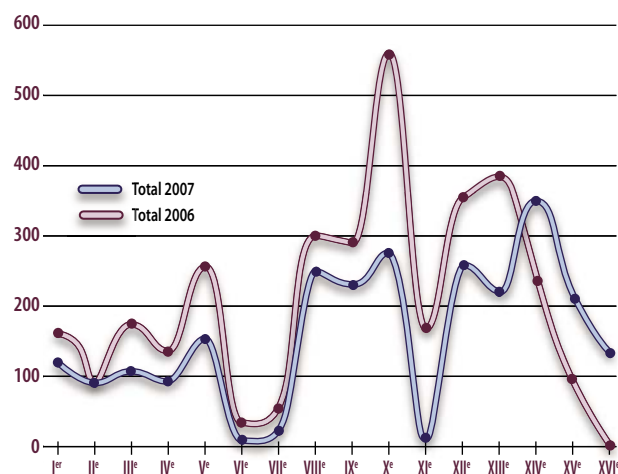
■ XII^e - Le Clos des Faïenciers - Rue St. Jean du Désert



■ XIV^e - Le Premium Avenue du Merlan

UN MARCHÉ QUI SEMBLE SE DÉPLACER

- Les quartiers traditionnellement dynamiques et longtemps restés comme les plus productifs de la ville sont les plus touchés par ce ralentissement, puisque les VIII^e, IX^e et XIII^e arrondissements affichent cette année une baisse moyenne de l'ordre de 35% par rapport à l'année dernière.



■ Réalisations 2006-2007 par arrondissement

- Avec plus de 350 logements livrés, les potentialités de développement du XIV^e arrondissement se confirment : inexistant en 2003, il est l'arrondissement qui a livré le plus grand nombre de logements nouveaux en 2007, avec notamment un programme de 178 logements étudiants.
- La production dans certains arrondissements situés le plus au Nord (XV^e et XVI^e) est en augmentation. Elle profite conjoncturellement de la tension des marchés immobiliers en offrant des produits accessibles.

ARR.	NOM ZAC	NOMBRE DE PROGRAMMES	TOTAL LOGEMENTS
II ^e	Joliette	1	86
VIII ^e	Rouet	3	82
IX ^e	Jarre	1	39
XII ^e	Sud Caillols	2	98
XIII ^e	Château-Gombert	2	106
XIV ^e	Hauts de Ste-Marthe	1	55
XVI ^e	Saumaty Séon	4	125
TOTAL		14	591

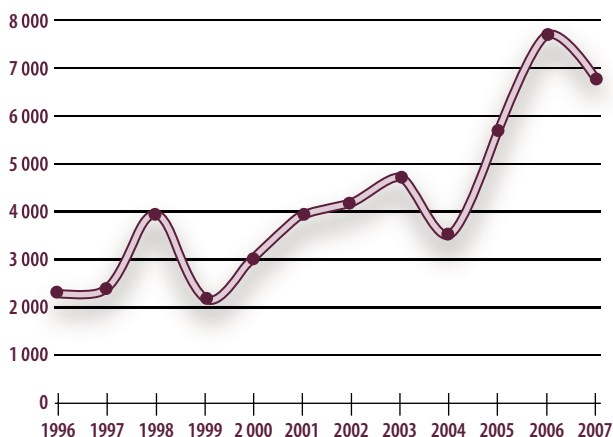
■ Livraisons en ZAC pour 2007

LE RÔLE MOTEUR DE L'ACTION PUBLIQUE SE CONFIRME

La production de logements dans les ZAC a doublé depuis l'année dernière, pour atteindre 591 logements répartis dans 14 opérations. La part des logements réalisés en ZAC représente aujourd'hui 22% des livraisons de 2007 et ce pourcentage devrait encore progresser dans les prochaines années.

QUELQUES FACTEURS EXPLICATIFS

- Le faible volume de logements autorisés en 2004, en recul de 27% par rapport à l'année précédente impacte fortement la production actuelle, puisque statistiquement la majeure partie des logements étaient livrés dans les 3 ans qui suivent l'obtention du permis de construire.



■ Nombre de logements autorisés (sources : DGUH)

- L'allongement de la période comprise entre l'autorisation de programme et sa livraison ne cesse d'augmenter avec un délai moyen passé de 3 ans à 4 ans entre 2004 et 2006. A titre d'exemple, seuls 53% des logements livrés en 2007 ont été réalisés en 3 ans, contre 78% en 2006. Ainsi, 1 100 logements autorisés en 2004 (répartis dans 32 programmes) n'ont pas été livrés en 2007.
- 3 programmes de plus de 100 logements ont été livrés cette année, contre 8 en 2007. L'importance de ces programmes est telle que tout retard de quelques mois a des répercussions directes sur la production annuelle.



■ II^e - Intérieur îlot M5

- La conjoncture immobilière se dégrade sensiblement depuis plusieurs mois, comme le signale l'ensemble des professionnels du marché. L'inflation des prix qui continue d'augmenter la déconnexion entre l'offre et les capacités financières des ménages, épuisant la demande solvable. Cela se traduit notamment par l'allongement du délai d'écoulement des stocks, qui est passé de 5 mois en 2006 à 9 mois au cours du dernier trimestre 2007 (source OIP).

LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE POURRAIT RETARDER LA REPRISE DE LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2008

En s'appuyant sur les autorisations de construire déjà délivrées et en tenant compte du décalage entre autorisations de programmes et livraisons, la production devrait repartir à la hausse. Cette tendance devrait se poursuivre en 2009, avant d'atteindre un nouveau seuil à partir de 2010.

Malgré tout, l'ensemble des acteurs de l'habitat reconnaissent l'existence de tensions sur le marché, tensions qui pourraient perdurer au-delà de 2008 et ainsi modifier sensiblement les prévisions.

La réforme des permis de construire, les effets plus ou moins long de la crise des «subprimes» sont également à prendre en compte et pourraient avoir un impact sur la production des prochaines années.

LE DYNAMISME DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

Il est nécessaire de prendre en compte le renforcement de l'intervention publique (ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, Vallon Régny, Capelette...), qui sera amené dans ce contexte à jouer un rôle sans cesse plus important sur le marché.



■ IX^e - Villa del Sol - Tr. de la Jarre

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.

En revanche, sont comptabilisés dans l'enquête les logements individuels réalisés dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées.

ARRONDISSEMENT	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	TOTAL 2006	LOGEMENTS COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS	TOTAL 2007
I ^{er}	162	0	162	118	0	118
II ^e	90	0	90	82	4	86
III ^e	169	7	176	109	0	109
IV ^e	126	8	134	94	0	94
V ^e	258	0	258	159	0	159
VI ^e	36	0	36	10	0	10
VII ^e	51	2	53	22	0	22
VIII ^e	299	4	303	249	3	252
IX ^e	236	54	290	225	5	230
X ^e	551	5	556	279	0	279
XI ^e	100	68	168	0	10	10
XII ^e	341	14	355	242	21	263
XIII ^e	300	88	388	162	56	218
XIV ^e	219	20	239	327	26	353
XV ^e	36	53	89	165	46	211
XVI ^e	0	1	1	92	40	132
TOTAL	2 974	324	3 298	2 335	211	2 546

■ Réalisations 2006 et 2007 par arrondissement et selon le type de logements
Sources : enquête agAM / logements réalisés / programmes de 3 logements et plus