

Portrait régional de la production de logements et de ses filières



Chantier régional sur les filières de production de logements
Séminaire de lancement – 29 janvier 2016



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

PROVENCE
ALPES-CÔTE D'AZUR

Un **état des lieux** sur les filières de production de logements réalisés par la **DREAL**



Brigitte Vautrin - DREAL PACA - Service Energie Logement

Le retour d'**entretiens** qualitatifs auprès d'**acteurs régionaux** par le SGMAP



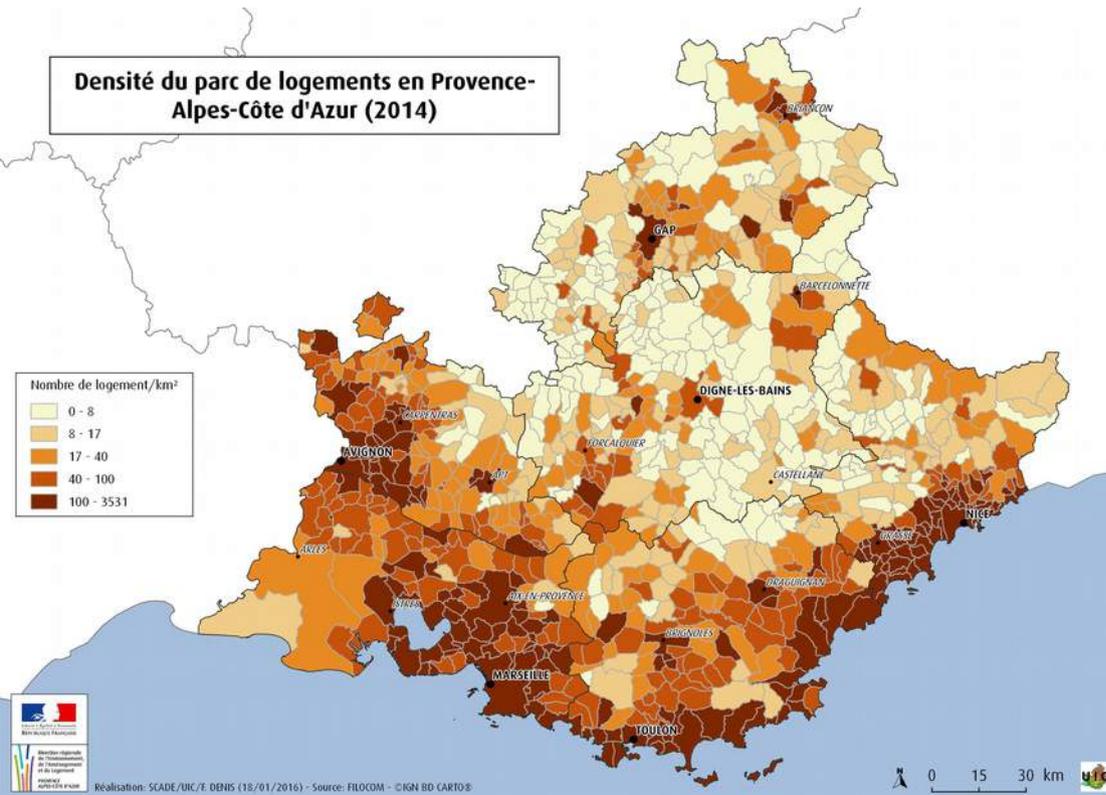
*Fanny Brulebois – SGMAP
Aliénor Courvalin – CMI Stratégies*

I.

Introduction

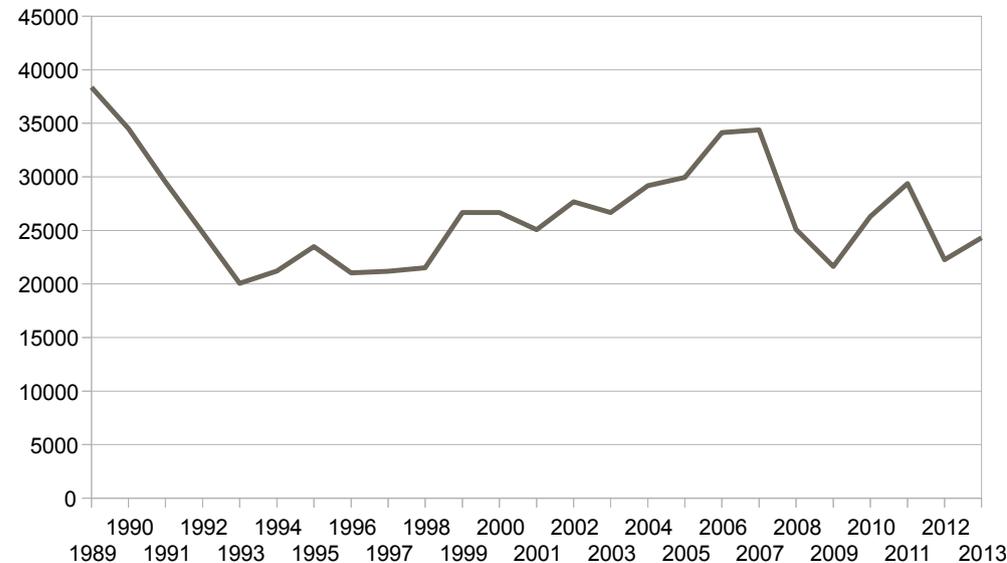
La **construction**
de **logements**
en **PACA**

Aperçu régional sur le parc de logements et la construction



Une densité du parc de logements particulièrement importante sur la bande littorale

Nombre total de logements mis en chantier en PACA en date réelle

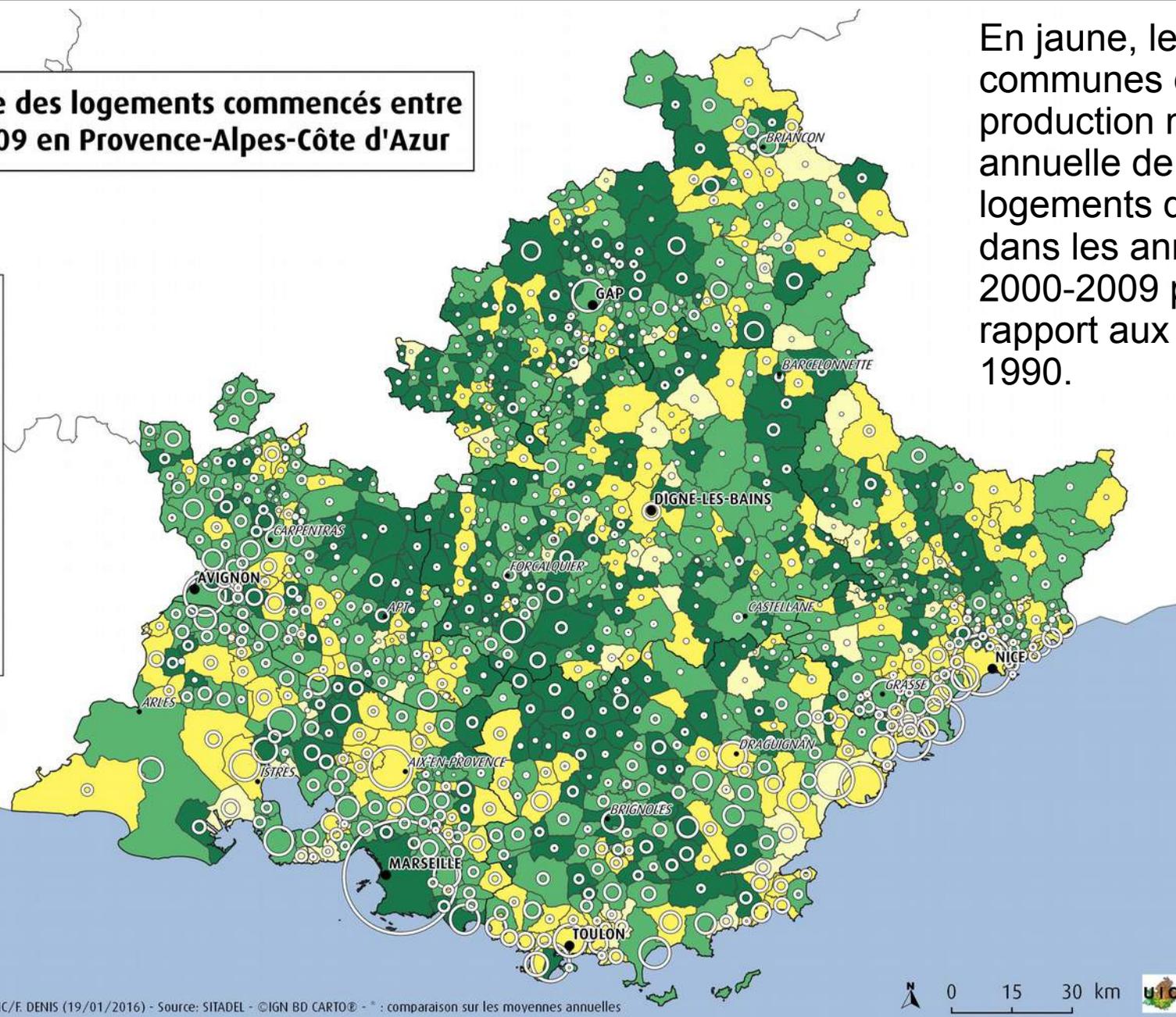


Autour de 25 000 mises en chantier par an ces dernières années

Où construit-on des logements depuis les années 2000 ? Quels sont les territoires où la construction de nouveaux logements ralentit ?

Cartographie des logements commencés entre 2000 et 2009 en Provence-Alpes-Côte d'Azur

En jaune, les communes dont la production moyenne annuelle de logements diminue dans les années 2000-2009 par rapport aux années 1990.



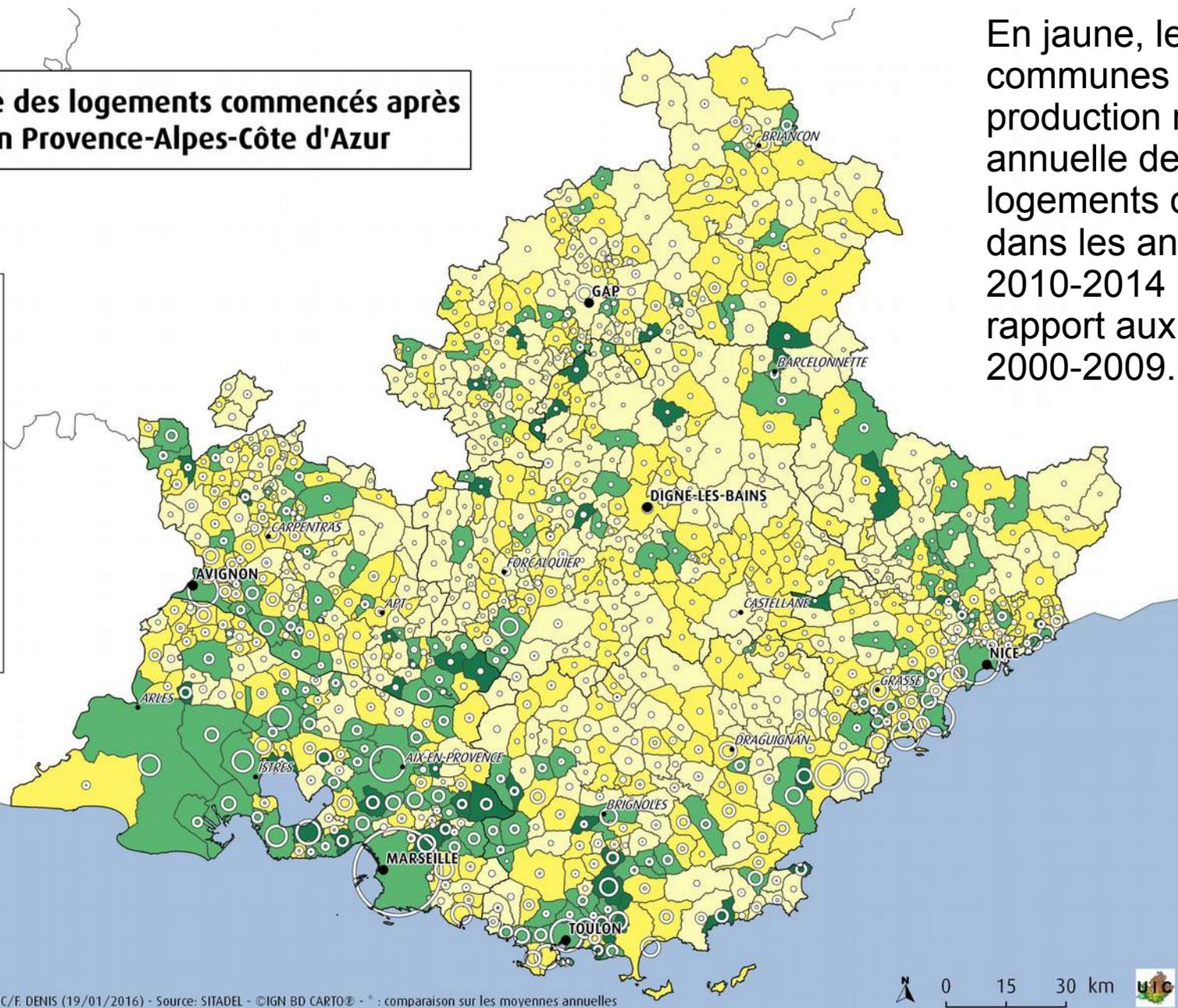
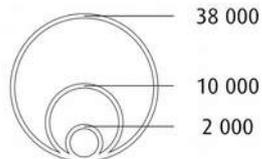
Où construit-on des logements depuis les années 2000 ? Quels sont les territoires où la construction de nouveaux logements ralentit ?

Cartographie des logements commencés après 2010 en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Evolution des mises en chantier par rapport à la période 2000/2009 *

- en forte baisse
- en baisse
- en hausse
- en forte hausse

Nombre de mises en chantier sur la commune



En jaune, les communes dont la production moyenne annuelle de logements diminue dans les années 2010-2014 par rapport aux années 2000-2009.

(jaune claire : la production moyenne annuelle a baissé de plus de moitié entre les deux périodes)

Approche méthodologique



1

**Qui fait du
logement,
et quel
logement ?**

Des professionnels - des modes
de faire - des types de logement
pour des marchés différents

Approche méthodologique



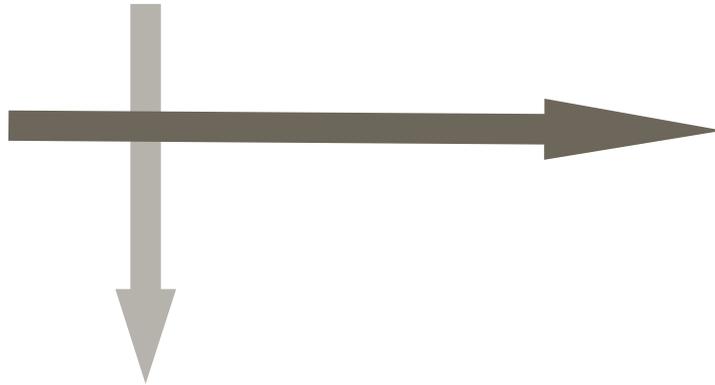
1

Qui fait du
logement,
et quel
logement ?

FILIERE

Des professionnels - des modes
de faire - des types de logement
pour des marchés différents

Approche méthodologique



1

Qui fait du
logement,
et quel
logement ?

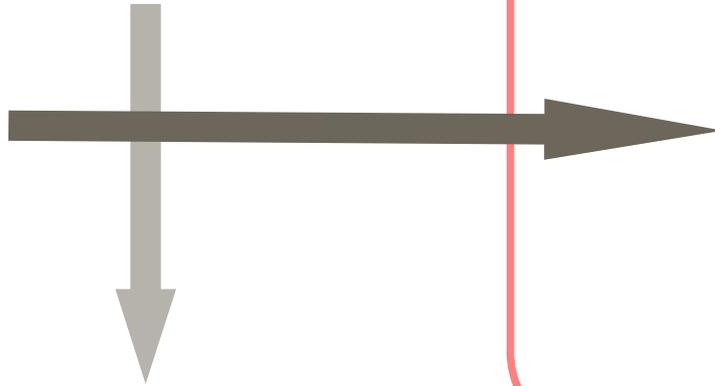
Des professionnels - des modes
de faire - des types de logement
pour des marchés différents

2

Quelle est la chaîne de
production du logement ?

du foncier au logement habité

Approche méthodologique



1

Qui fait du
logement,
et quel
logement ?

Des professionnels - des modes
de faire - des types de logement
pour des marchés différents

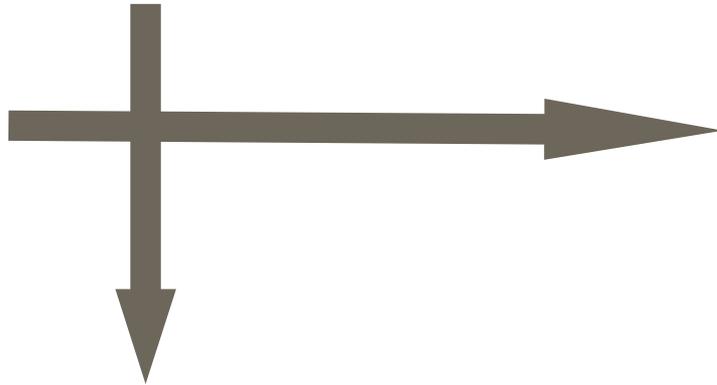
2

Quelle est la chaîne de
production du logement ?

du foncier au logement habité

PROCESSUS

Approche méthodologique



1

**Qui fait du
logement,
et quel
logement ?**

Présentation d'un état des lieux
statistique et territorialisé

2

**Quelle est la chaîne de
production du logement ?**

du foncier au logement habité

Des enjeux pré- identifiés
+ Une table ronde avec les
professionnels pour identifier les
« maillons sensibles » de la chaîne

II.

Les **filières**
de production de
logements

Identification
des filières
& portrait **régional**

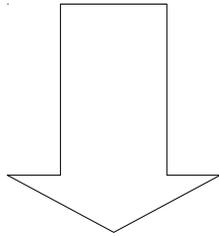
FILIERE

Qui fait du logement, et quel logement ?

Porteurs de projet

Modes de faire

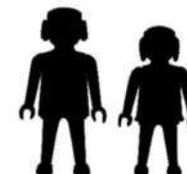
Types de logement



4 grandes catégories peuvent être proposées

Qui fait du logement, et quel logement ?

La **maison individuelle**
construite par les particuliers



Le **logement social** construit :
- par les organismes ou associations
- par les promoteurs (VEFA)



Le logement construit par les promoteurs
et mis sur le **marché libre**



Le logement en résidence
(résidence senior, étudiante, foyers, etc.)



Qui fait du logement, et quel logement ?

Au-delà de la construction, la question de l'aménagement

Des constructions « isolées »
(un terrain = un projet de construction)

OU

intégrées dans des
opérations
d'aménagement
(réflexion plus globale et
intervention d'un
aménageur)



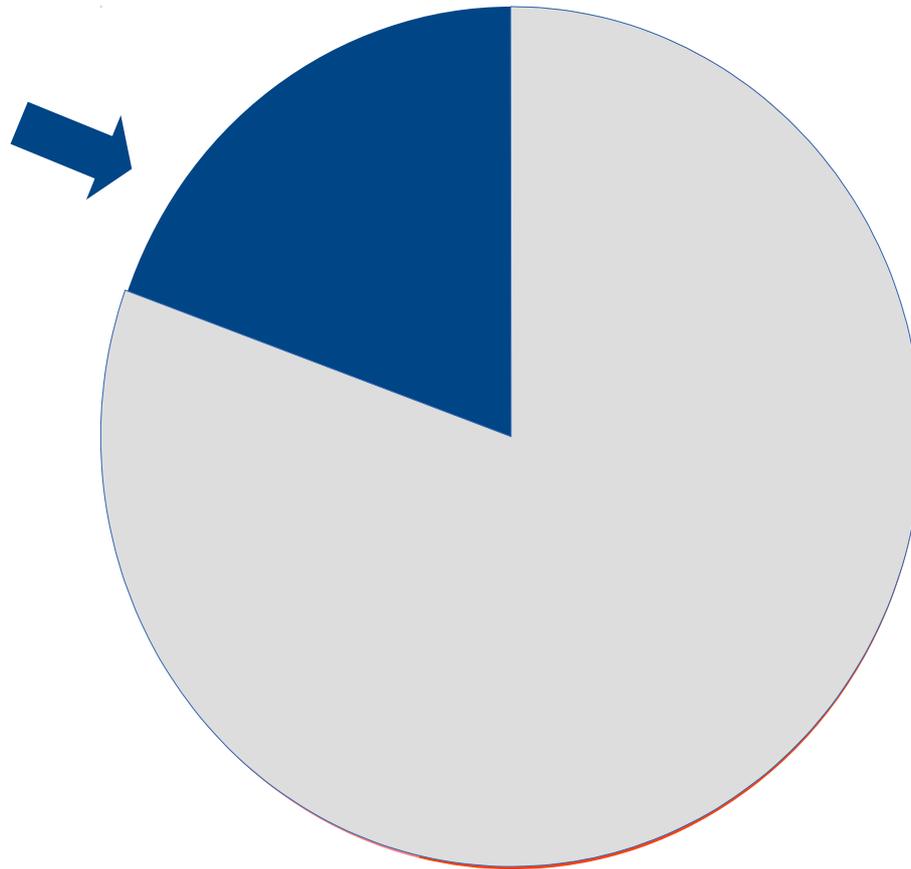
Quels types de logements produit-on en PACA ?

Schématisation de la répartition par filière sur les logements autorisés en 2015

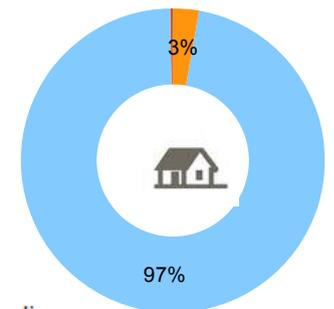


1 logement sur 5 est une maison individuelle

(individuel pur : 1 permis pour 1 logement)



Répartition des maîtres d'ouvrage des opérations en individuel pur

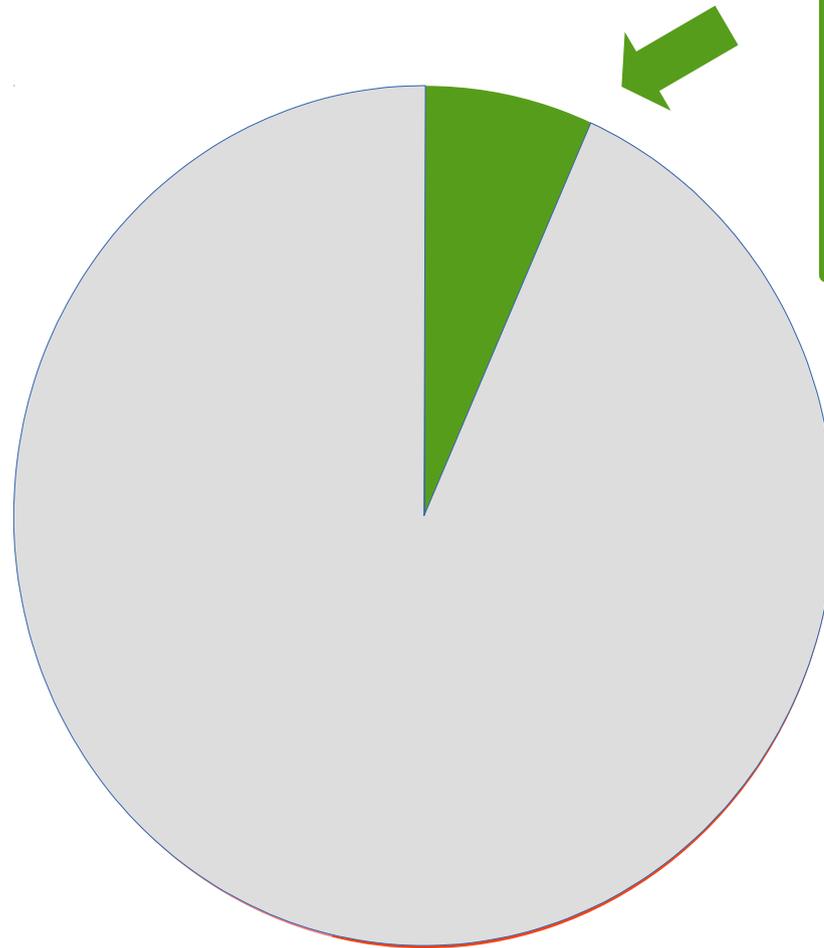


■ Particuliers
■ Promoteurs immobiliers

Source : Sitadel

Quels types de logements produit-on en PACA ?

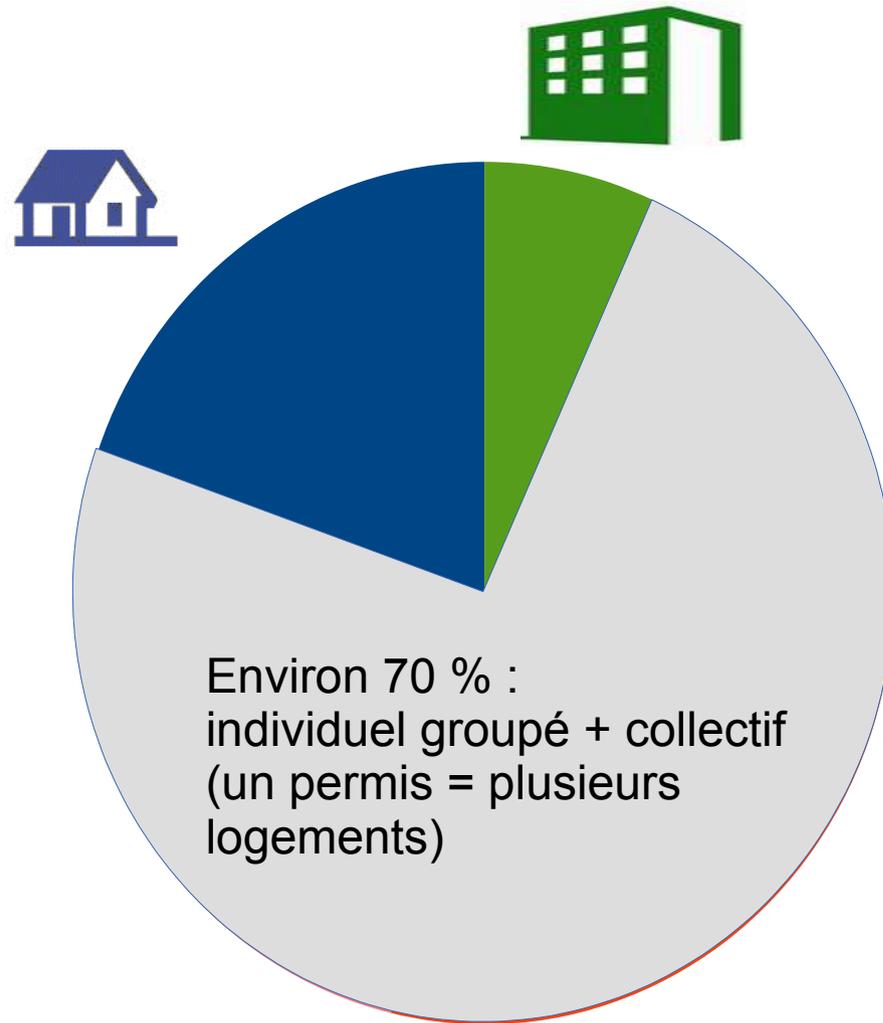
Schématisation de la répartition par filière sur les logements autorisés en 2015



Moins d'un
logement sur
10 est un
logement en
résidence
(résidence
personnes
âgées,
étudiante,
foyers, etc.)

Quels types de logements produit-on en PACA ?

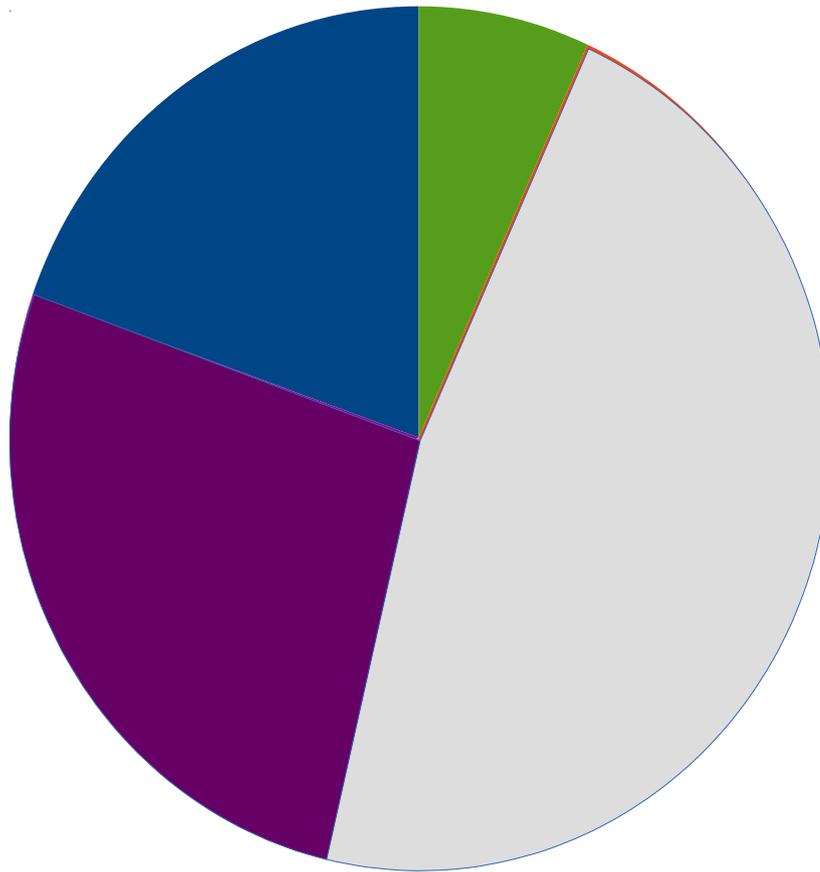
Schématisation de la répartition par filière sur les logements autorisés en 2015



Quels types de logements produit-on en PACA ?

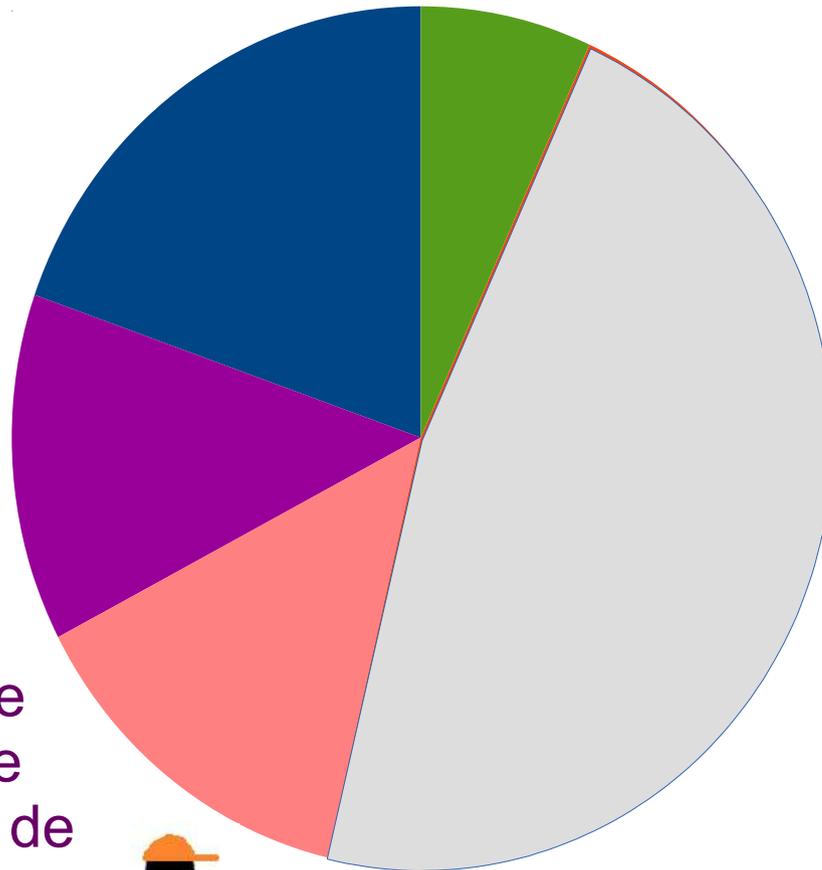
Schématisation de la répartition par filière sur les logements autorisés en 2015

Env. 1/4 des
logements sont des
logements sociaux



Quels types de logements produit-on ?

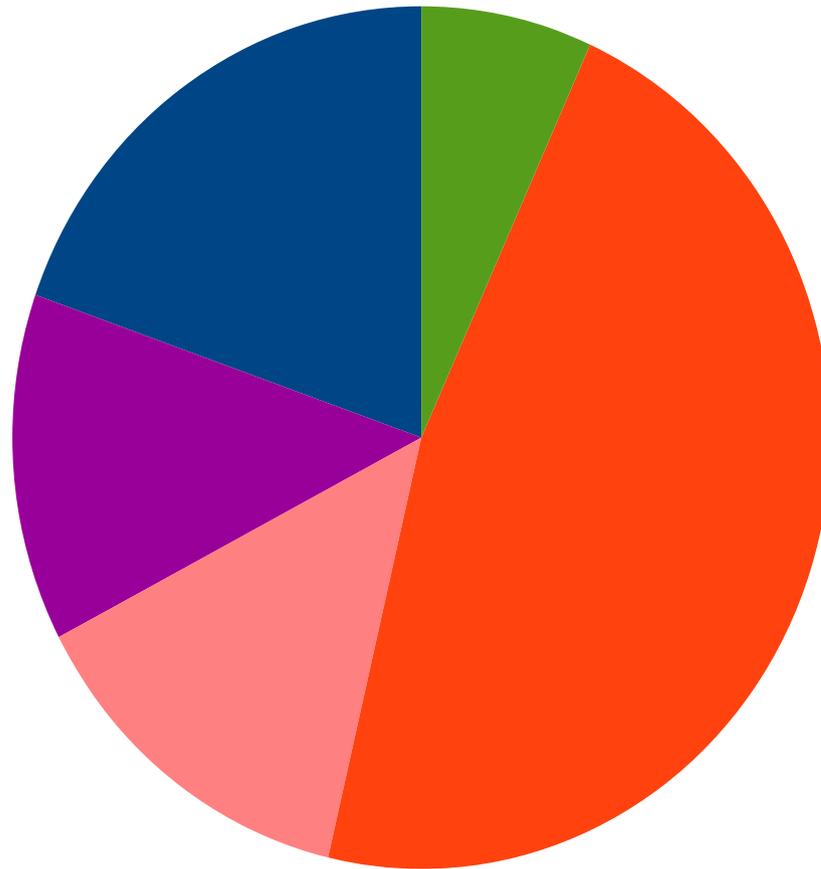
Schématisation de la répartition par filière sur les logements autorisés en 2015



Dont la maîtrise d'ouvrage se répartit entre organismes de logements sociaux et promoteurs

Quels types de logements produit-on ?

Schématisation de la répartition par filière sur les logements autorisés en 2015



Environ la moitié
des logements
sont construits par
les promoteurs et
mis sur le marché
libre

Comparaison régionale de 2013 à 2015 (logements autorisés)

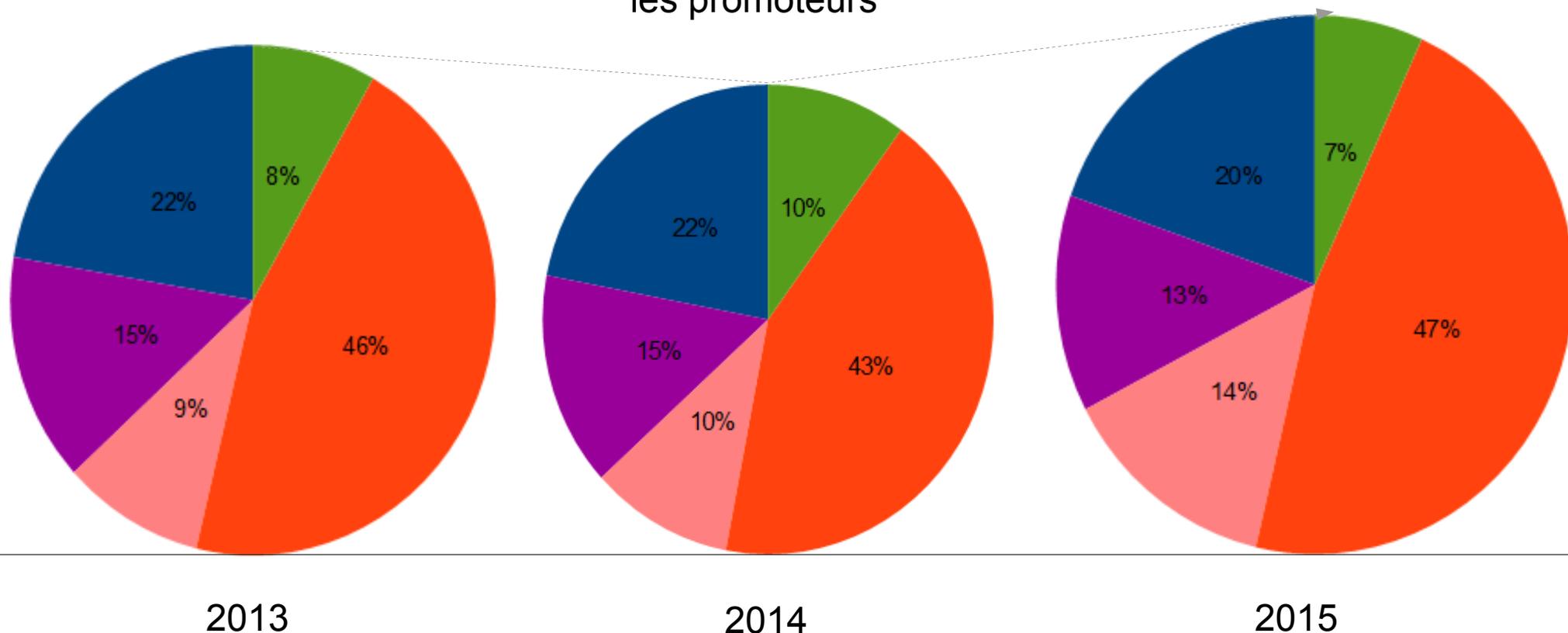
■ Maison « Individuel pur »

■ Lgt social construit par les bailleurs

■ Lgt promoteur mis sur le marché libre

■ Lgt en résidence

■ Lgt social construit par les promoteurs

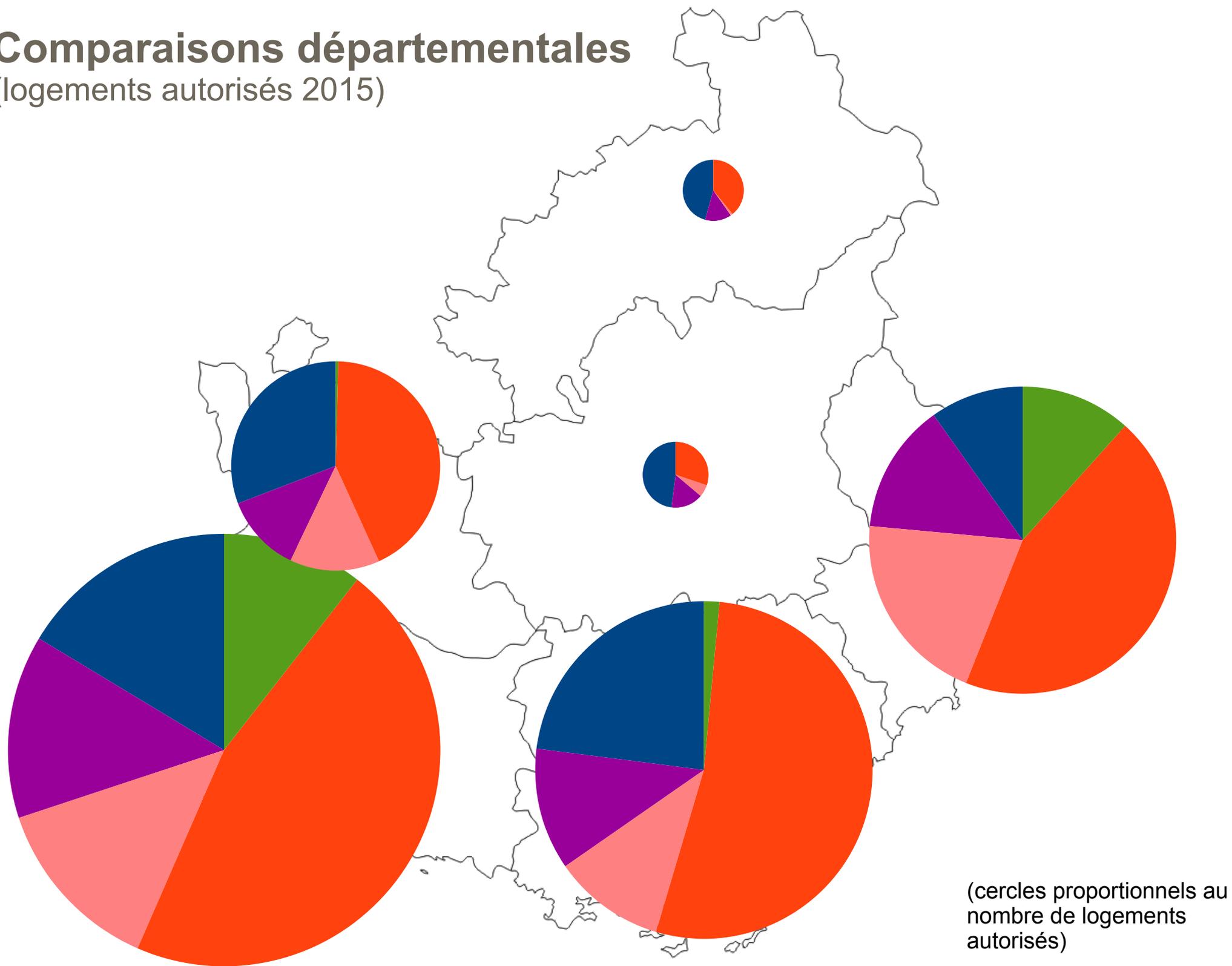


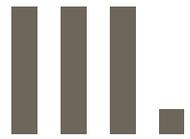
Méthodologie approchée de ventilation par typologie de logements : prise en compte des autorisations de logements Sitadel et des logements sociaux agréés la même année (Sisal / les dépôts de PC sont antérieurs aux demandes d'agrément).

Les données Sitadel étant incomplètes pour 2015, prise en compte de la période de déc 2014 à novembre 2015.

Comparaisons départementales

(logements autorisés 2015)





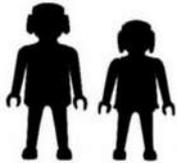
Les **filiales**
de production de
logements

Zoom
par filiales

FILIERE

La construction de maisons individuelles en « individuel pur »

1 permis = 1 lgt



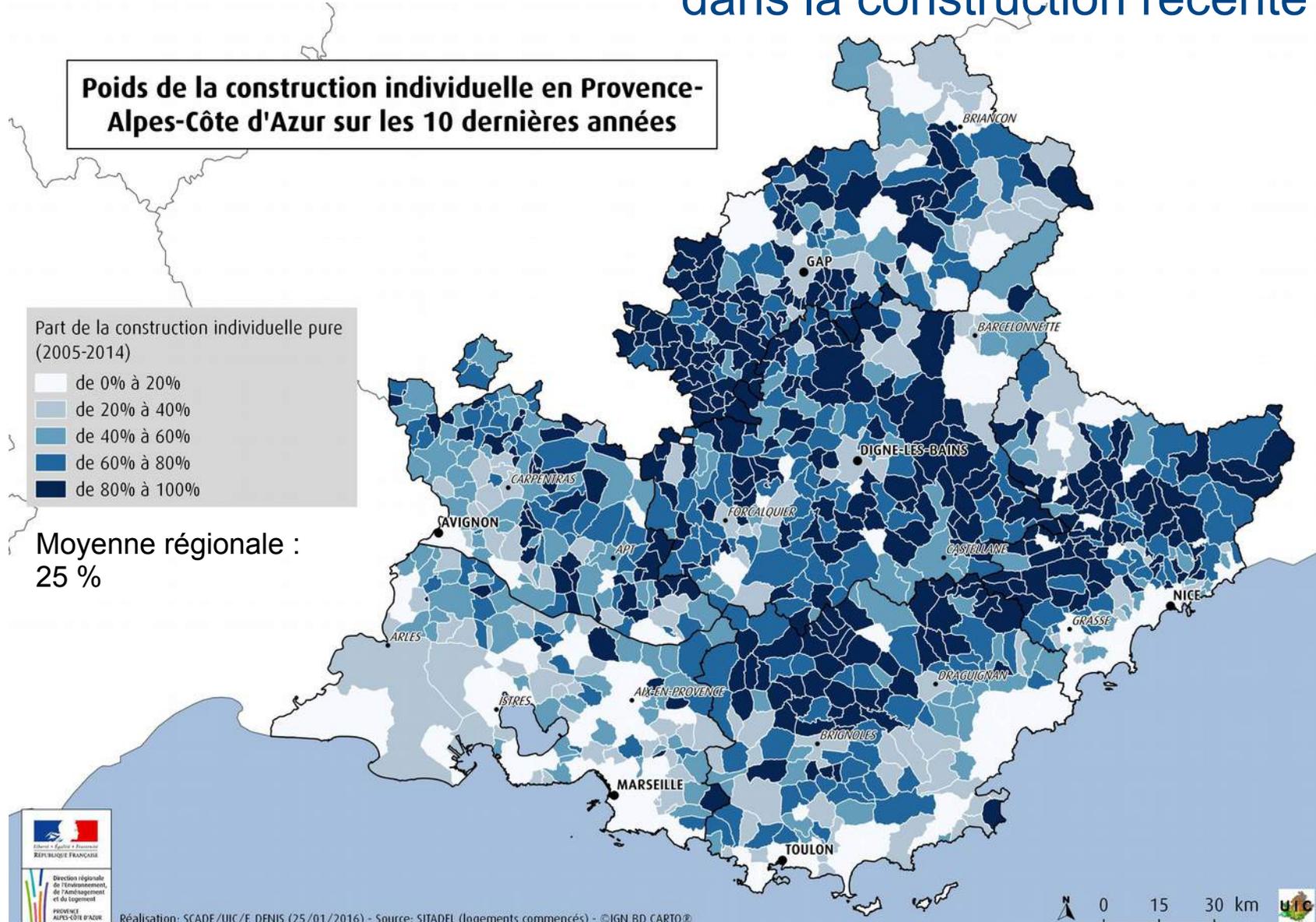
Le poids de cette filière dans la construction récente

Poids de la construction individuelle en Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les 10 dernières années

Part de la construction individuelle pure (2005-2014)

- de 0% à 20%
- de 20% à 40%
- de 40% à 60%
- de 60% à 80%
- de 80% à 100%

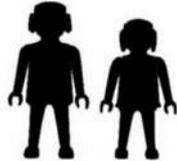
Moyenne régionale :
25 %



La construction de maisons individuelles

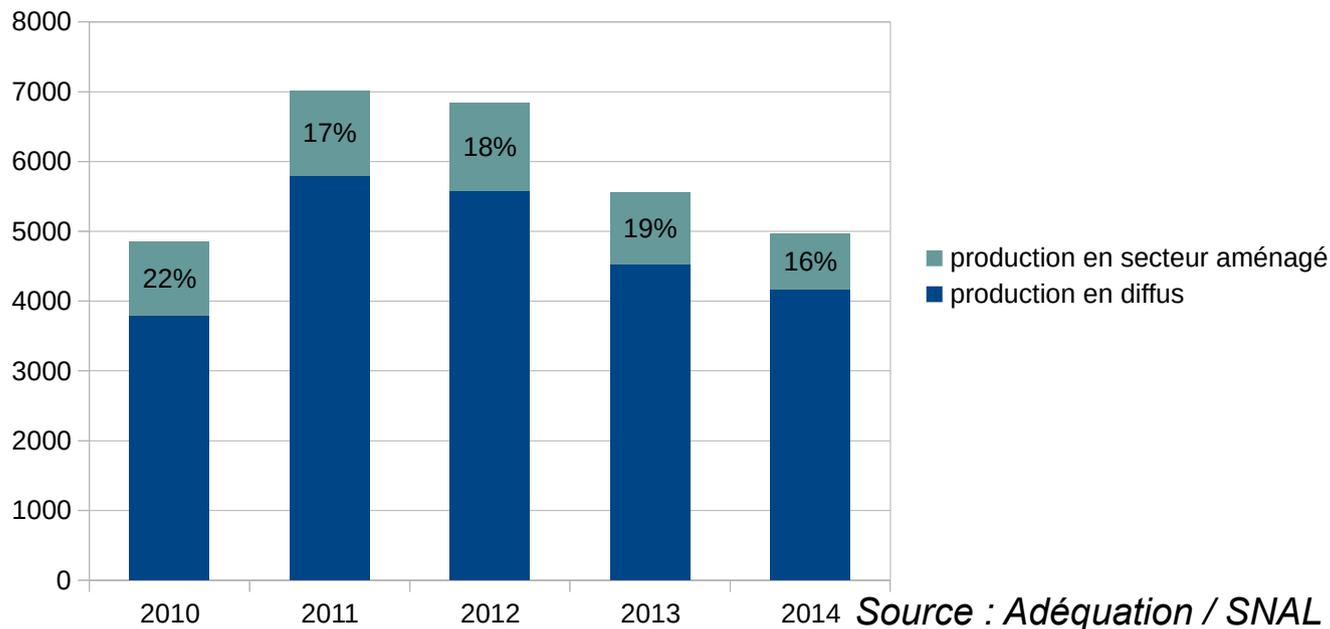
en « individuel pur »

1 permis = 1 lgt



Part de la production de maisons construites en diffus ou en secteur aménagé

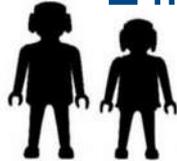
Production de maisons individuelles en PACA



En 2014, 16 % des maisons construites en PACA s'intègrent dans une opération d'ensemble : **c'est deux fois moins que la moyenne nationale.**

La construction de maisons individuelles en « individuel pur »

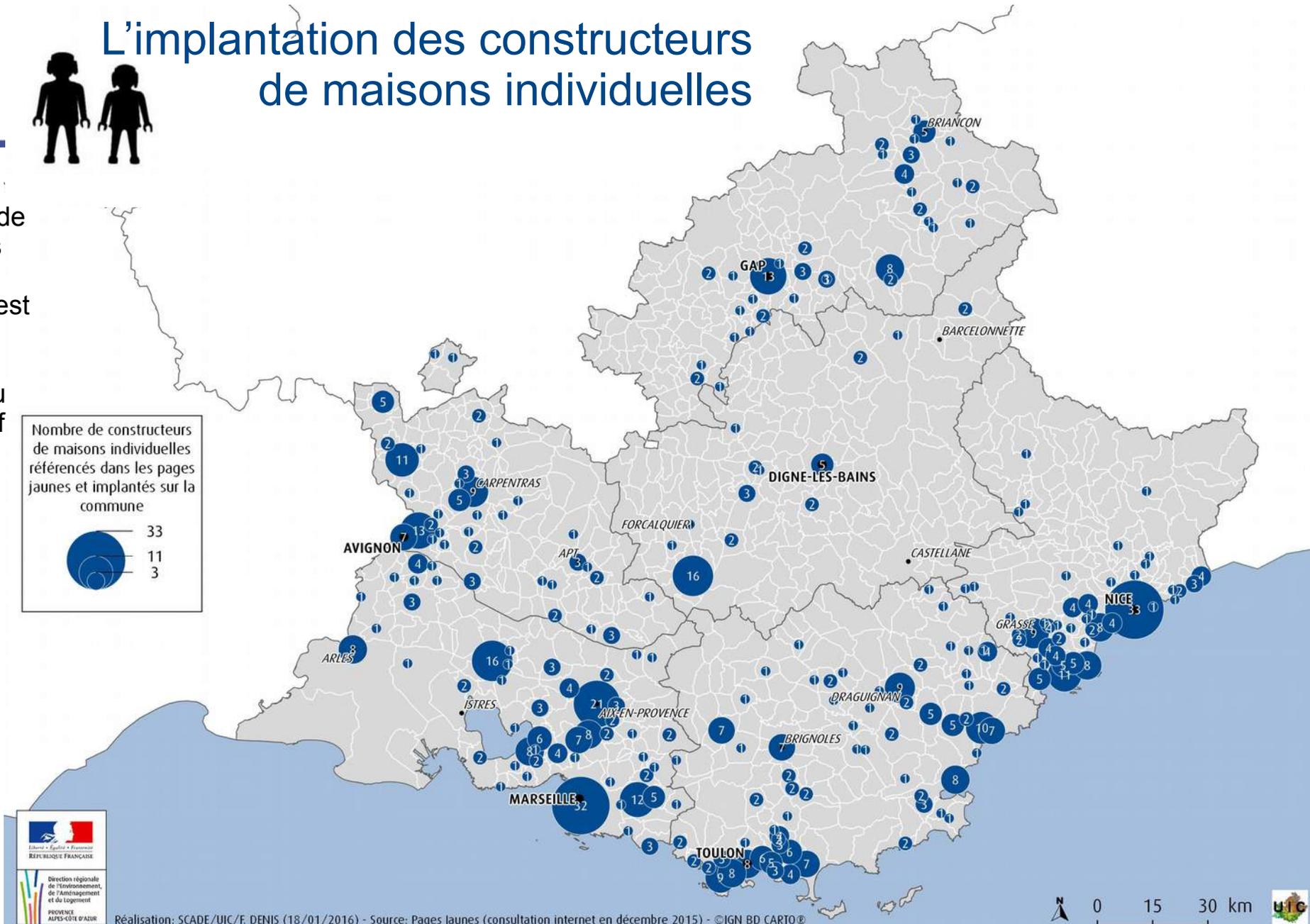
1 permis = 1 lgt



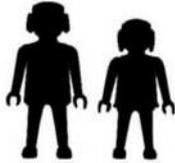
L'implantation des constructeurs de maisons individuelles

La présence de constructeurs de maisons individuelles est relativement diffuse sur l'ensemble du territoire, sauf sur les territoires montagneux (hors Briançon).

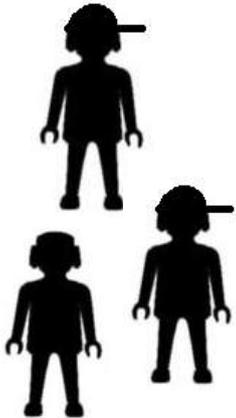
Nombre de constructeurs de maisons individuelles référencés dans les pages jaunes et implantés sur la commune



La construction de maisons individuelles



Quelles problématiques identifiées par les acteurs du logement ?

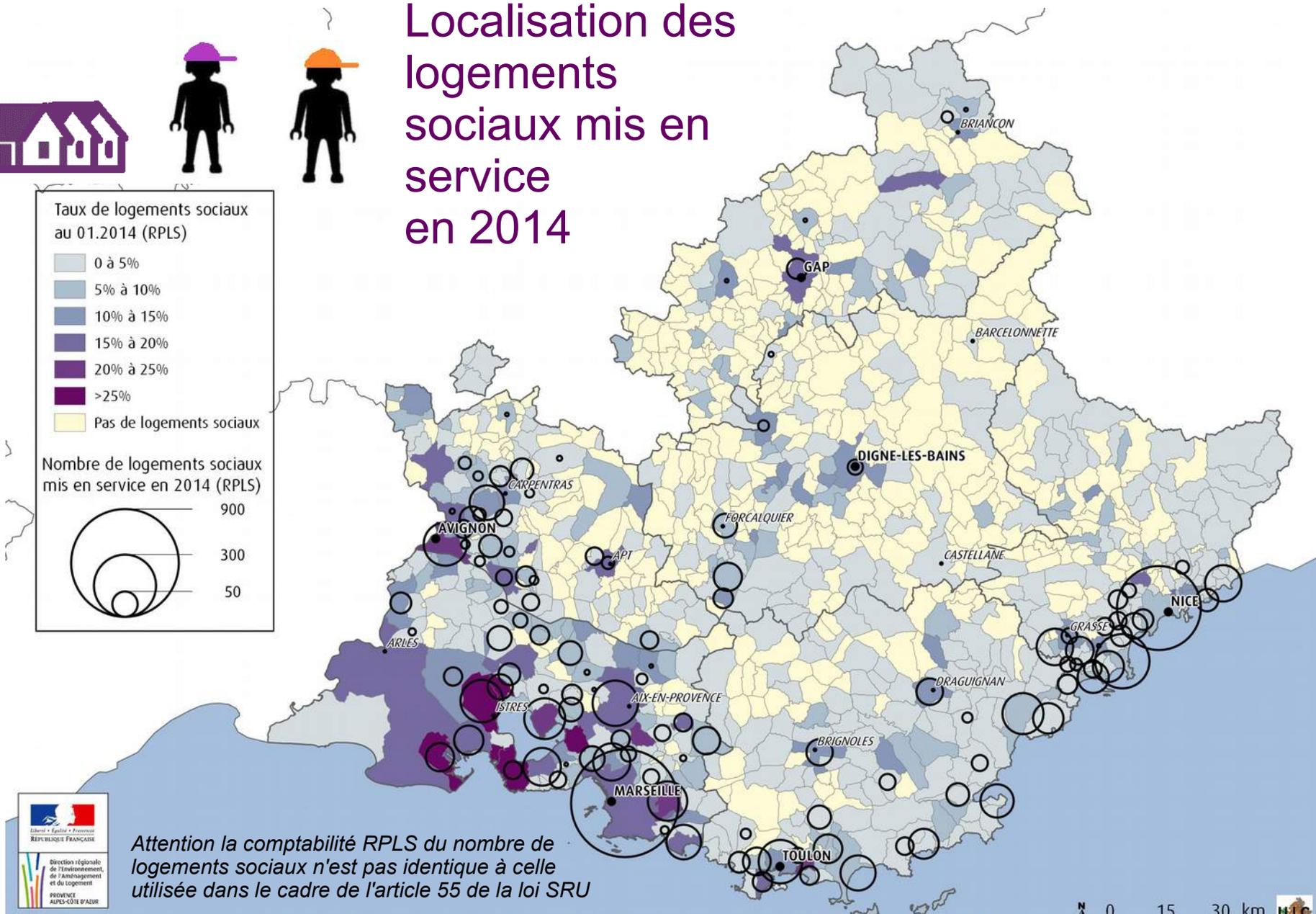


- Un **coût du foncier élevé**
- Une **compétence en aménagement et une culture de la densité jugées faibles** par certains acteurs
- Une nouvelle étape administrative de demande d'autorisation de défrichement pour les zones classées forestières, préalable au permis de construire, qui pèse sur les **délais et les coûts**

La production de logements sociaux



Localisation des logements sociaux mis en service en 2014



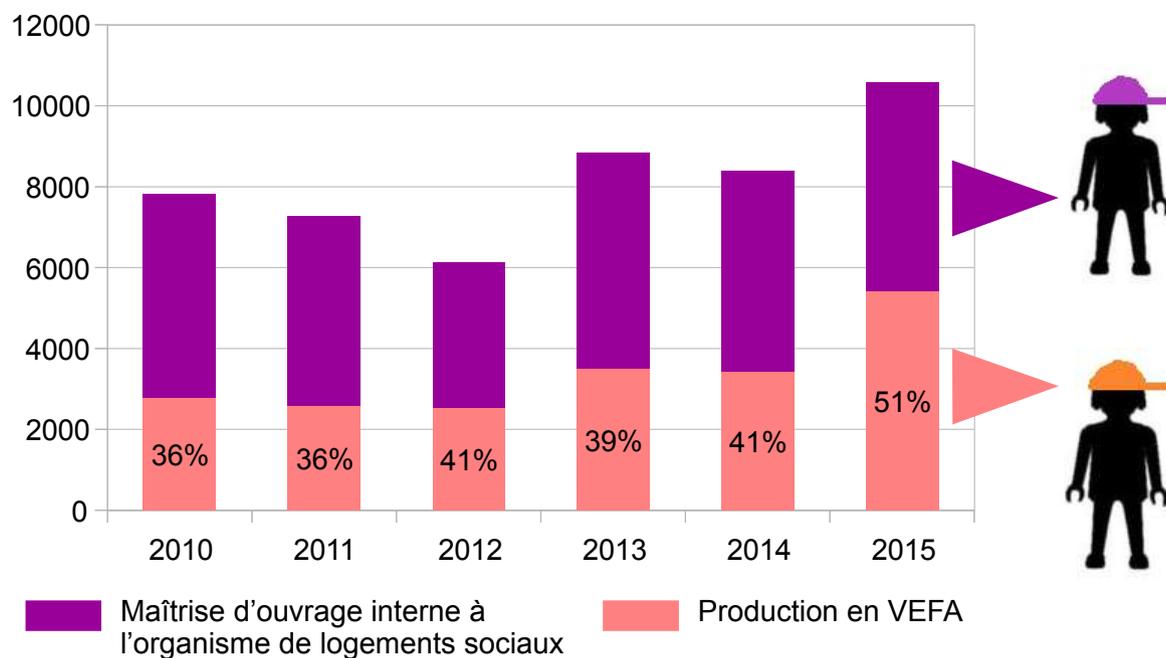
Attention la comptabilité RPLS du nombre de logements sociaux n'est pas identique à celle utilisée dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU

La production de logements sociaux



Maîtrise d'ouvrage interne
et production en VEFA

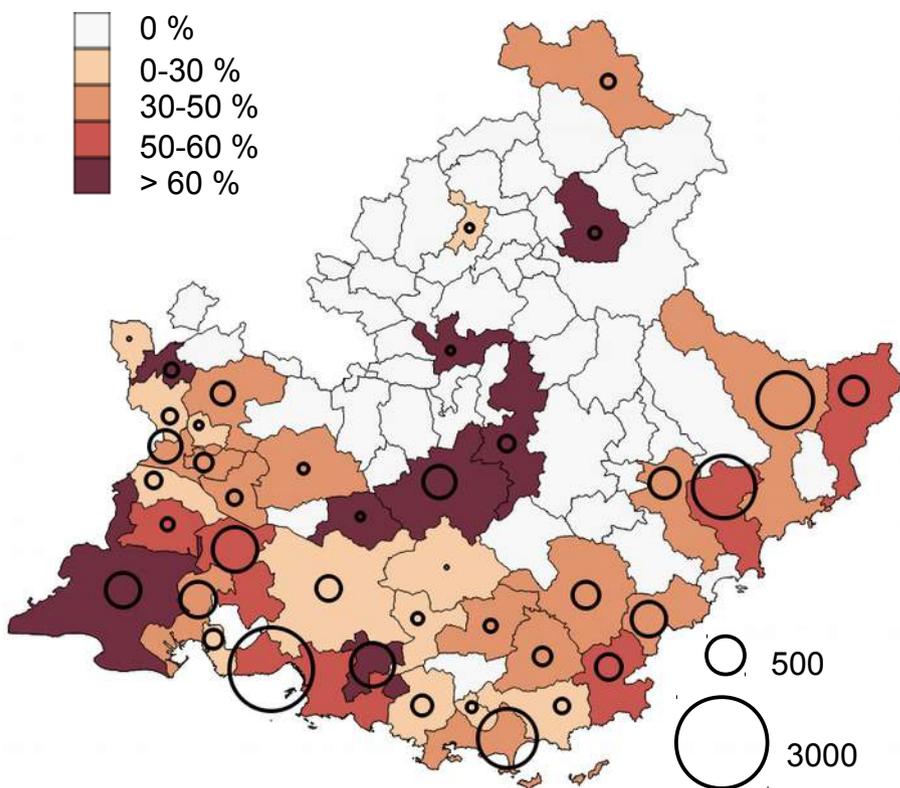
Agréments de logements sociaux entre 2010 et 2015
et part de la production en VEFA



**La moitié des
logements sociaux
financés en 2015
vont être réalisés en
VEFA**

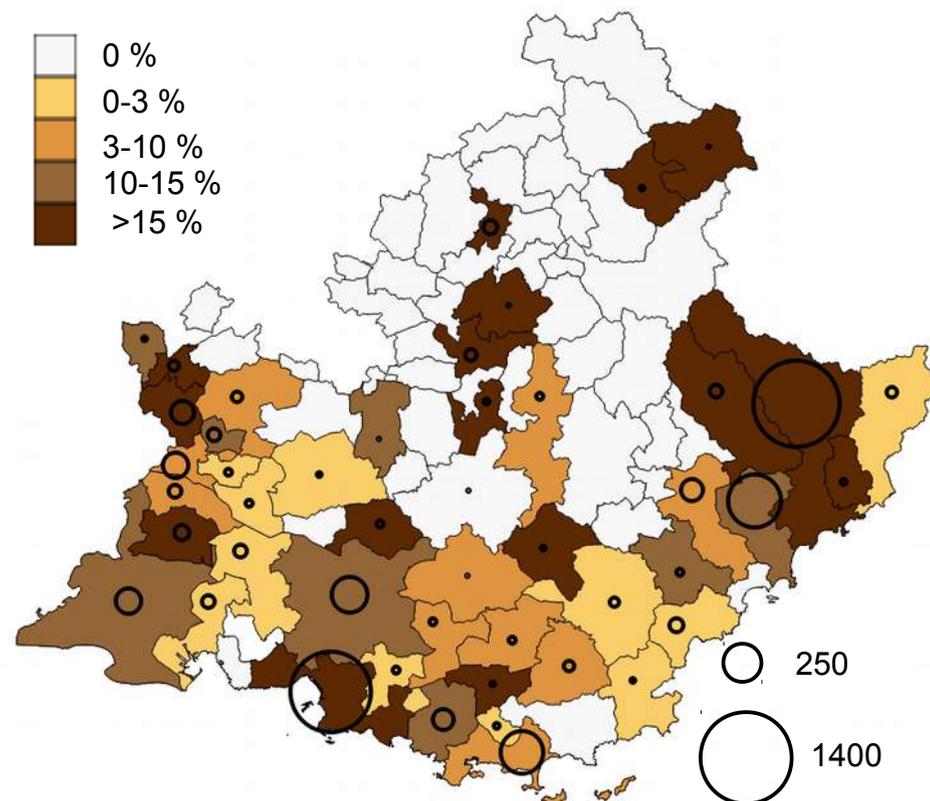
La production de logements sociaux

Répartition et poids de la **VEFA** dans l'offre nouvelle de logements sociaux financés entre 2010 et 2014



Source : Sisal

Répartition et poids de l'**acquisition-amélioration** dans les logements sociaux financés entre 2010 et 2014 à l'échelle des EPCI



Source : Sisal

La production de logements sociaux



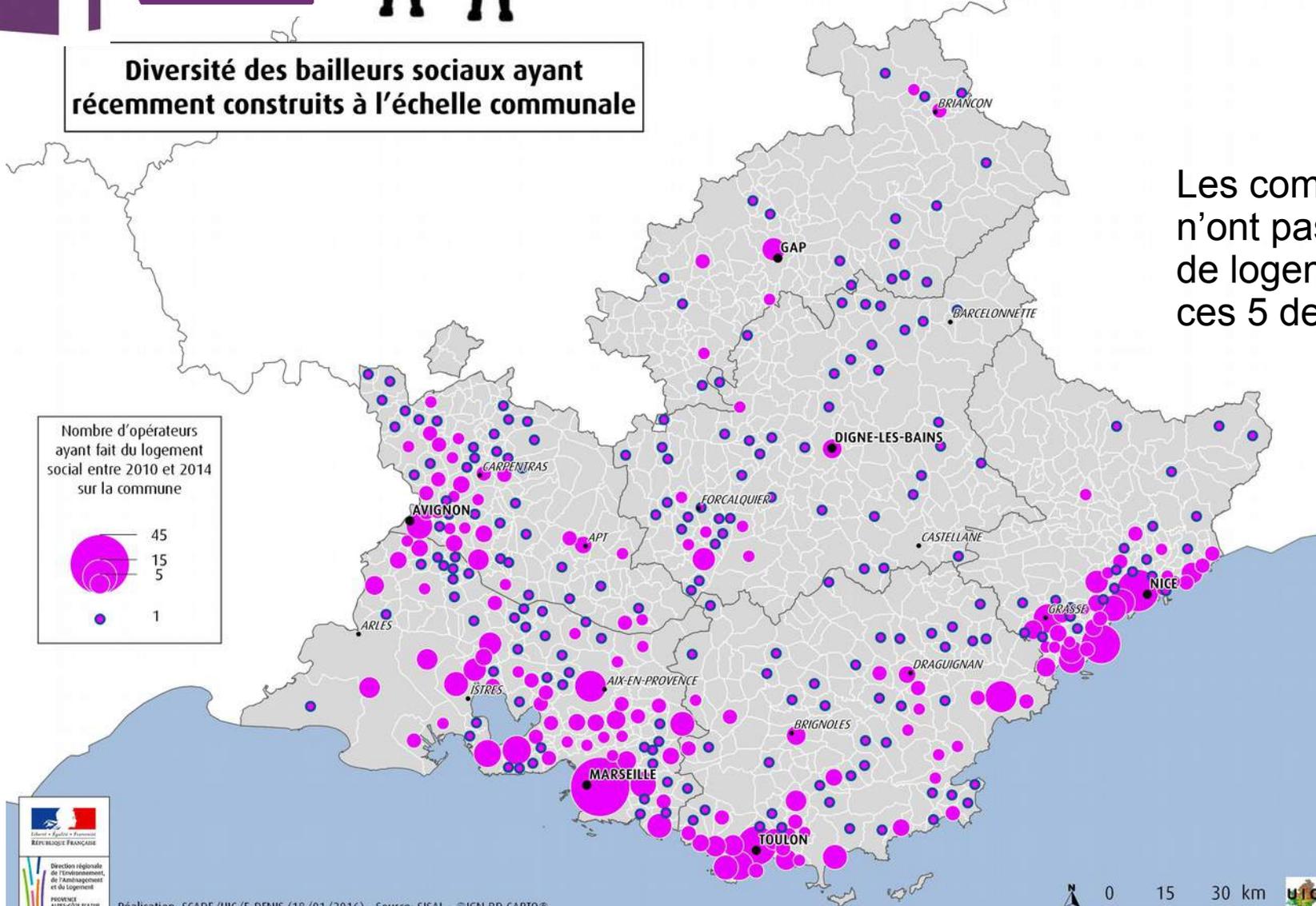
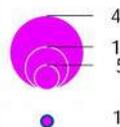
Diversité des bailleurs sociaux ayant récemment construits à l'échelle communale

Diversité locale des organismes de logements sociaux : de fortes disparités territoriales

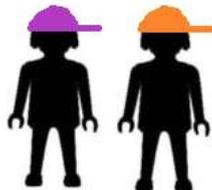
Les communes grises n'ont pas vu de projets de logements sociaux ces 5 dernières années.

Sur les communes signalées par  seul un opérateur a récemment produit du logement.

Nombre d'opérateurs ayant fait du logement social entre 2010 et 2014 sur la commune



La production de logements sociaux

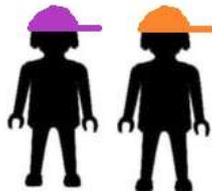


Quelles problématiques identifiées par les acteurs du logement ? (1/2)



- Un territoire très tendu avec un fort retard en logements sociaux
- Une répartition territoriale de l'offre sociale inégale, concentrée sur quelques quartiers
- Une typologie de logements sociaux produits qui ne correspond pas toujours aux besoins exprimés
- Une **difficulté à mobiliser le foncier**
- Une **concentration des acteurs** (« logeurs ») dans les zones tendues

La production de logements sociaux



Quelles problématiques identifiées par les acteurs du logement ? (2/2)



- Une **complexification de la faisabilité économique** et du montage financier des opérations
- Une **complexification de l'ingénierie des opérations**
- Un risque identifié de **baisse de la qualité de la main d'œuvre**
- Une **concurrence du PLS-PLI** au détriment du PLAI et du PLUS
- Un enjeu de développement de **l'accession à la propriété (PSLA)**
- Une **faiblesse de l'acquisition-amélioration** pour le logement social
- Une problématique de **gouvernance** dans le cadre des métropoles

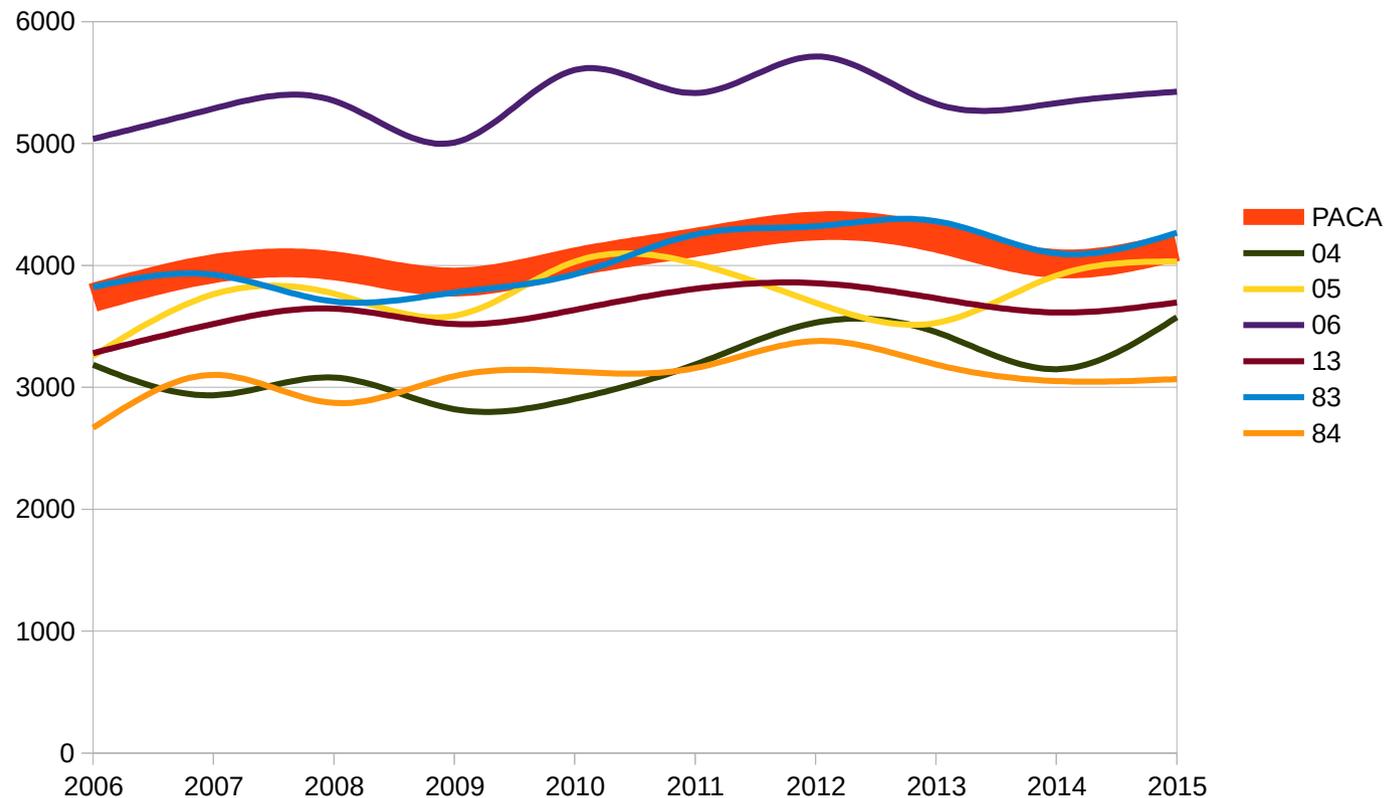
La production de logements par les promoteurs mis sur le marché libre



Commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers

Evolution des prix de vente moyens du collectif neuf

en €/m² (source ECLN)

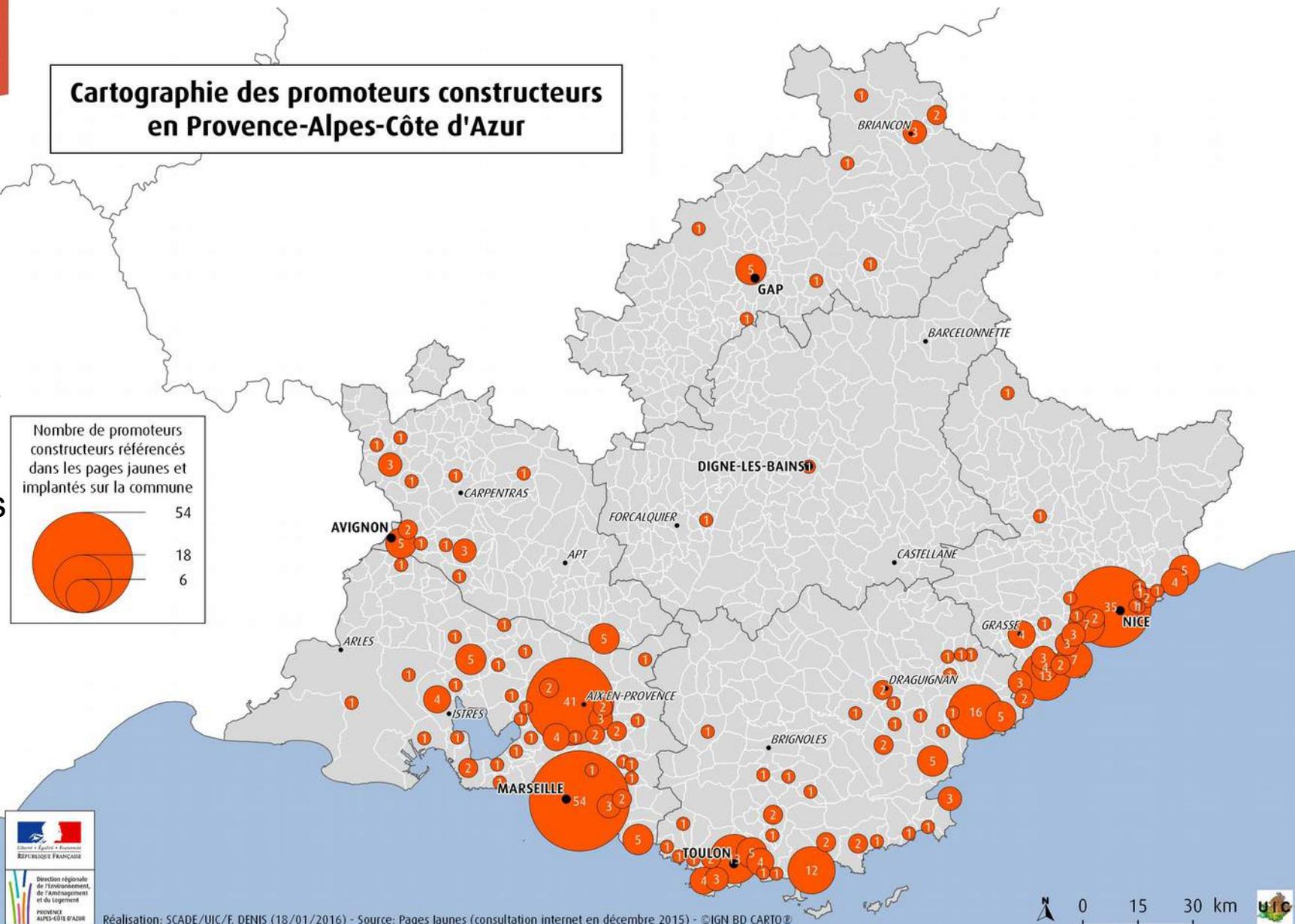


La production de logements par les promoteurs mis sur le marché libre



Peu de promoteurs sont implantés dans l'arrière-pays ou sur les territoires les plus ruraux.

Cartographie des promoteurs constructeurs en Provence-Alpes-Côte d'Azur



La production de logements par les promoteurs mis sur le marché libre



Quelles problématiques identifiées par les acteurs du logement ?

- Une **filière qui fonctionne globalement bien**
- Une filière composée de nombreux petits acteurs intervenant sur des petits territoires, qui reste à **structurer**
- Des promoteurs qui ont développé une **compétence en aménagement** et la mettent à profit dans le cadre de leurs opérations
- Un **déficit d'attractivité des logements collectifs en milieu rural**, ce type de logement ne correspondant pas aux attentes des ménages
- Des **coûts importants liés aux normes** thermiques et accessibilité qui découragent les promoteurs

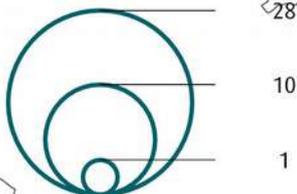


... et les acteurs de l'aménagement ?



Cartographie des aménageurs en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Nombre d'opérateurs "aménageurs fonciers- lotisseurs" référencés dans les pages jaunes et implantés sur la commune



 Périmètre d'une opération d'intérêt national

Etablissement public local (SEM, SPL, SPLA) intervenant dans le domaine de l'aménagement avec un périmètre :

-  Communal
-  Départemental
-  Régional
-  Intercommunal ou Pluri-communal



... et les acteurs de l'aménagement ?



Quelles problématiques identifiées par les acteurs du logement ?

- Une **absence de culture d'aménagement** jugée criante associée à une culture de l'intercommunalité encore récente
- Pour certains acteurs, des **compétences en aménagement qui restent limitées**, à la fois quantitativement et qualitativement :
- Des **dispositifs encore peu incitatifs**
- Néanmoins, une modalité de production considérée comme un **véritable levier** en PACA



IV.

La **chaîne**
de production du
logement

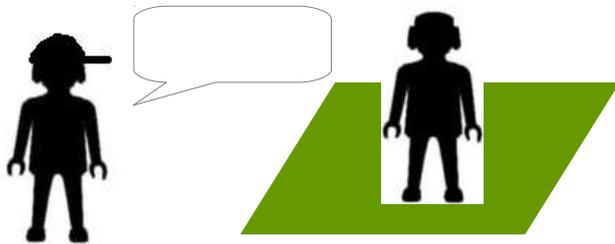
**Principes &
Enjeux**
Pré-identifiés



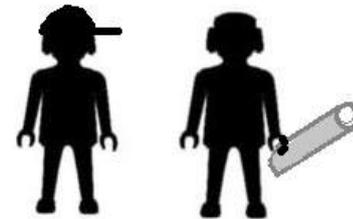
PROCESSUS

La chaîne de production du logement

- Mobilisation foncière



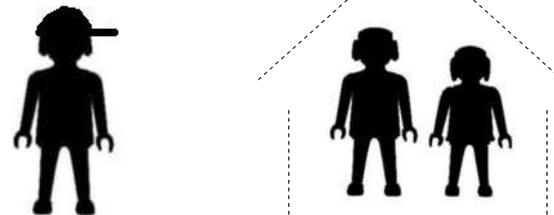
- Conception et validation d'un projet



- Réalisation / construction



- Vente ou location



La chaîne de production du logement

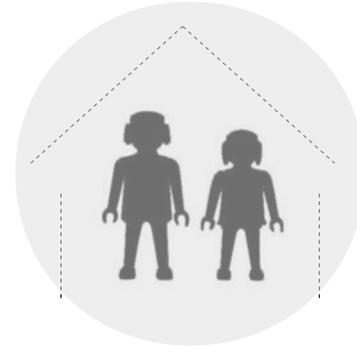


Des acteurs parties prenantes

- Mobilisation foncière



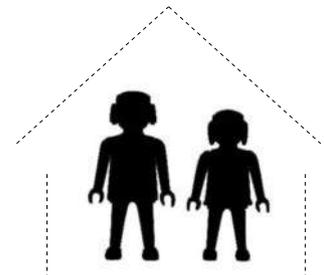
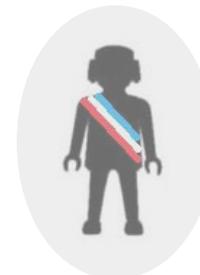
- Conception et validation d'un projet



- Réalisation / construction



- Vente ou location

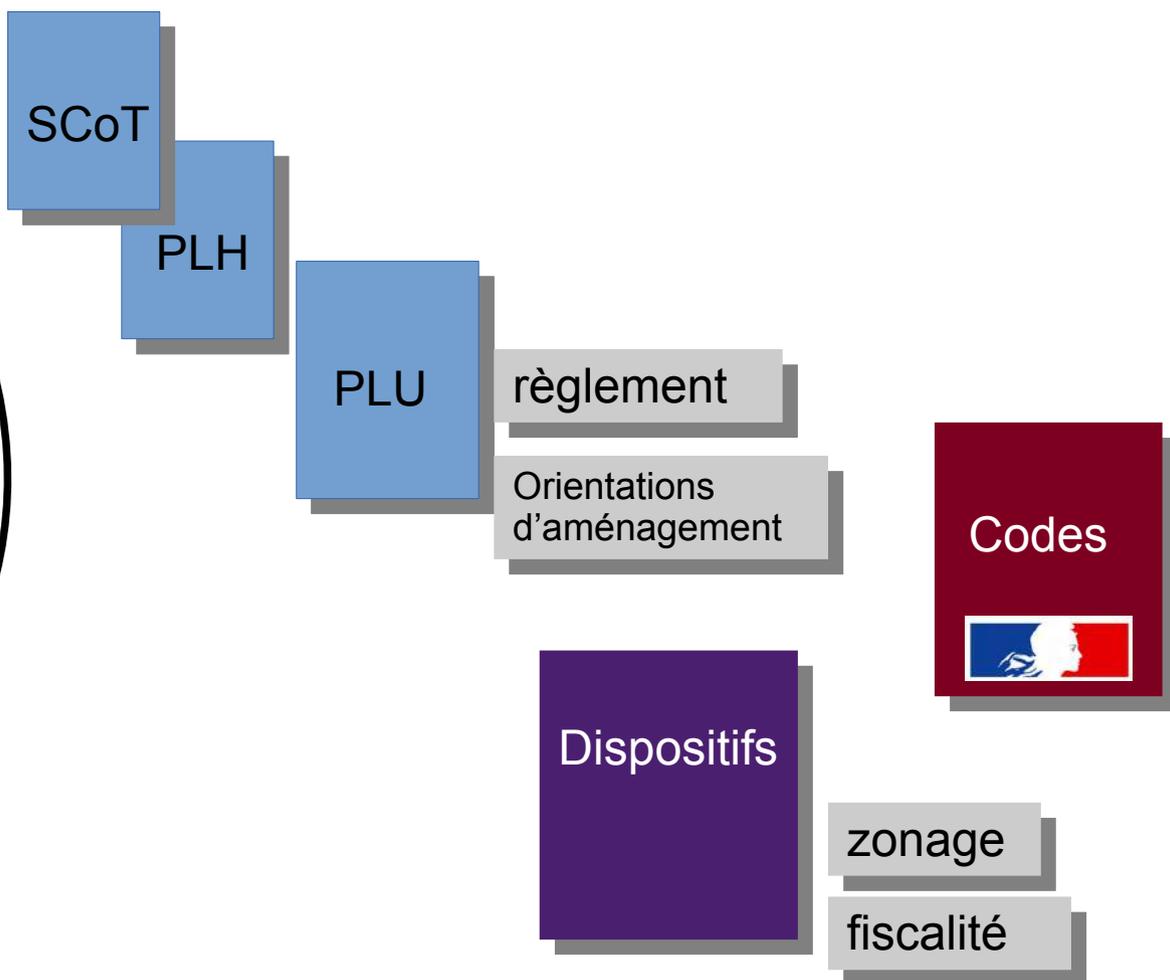


La chaîne de production du logement



Des cadres réglementaires et des projets de territoire

- Mobilisation foncière
- Conception et validation d'un projet
- Réalisation / construction
- Vente ou location

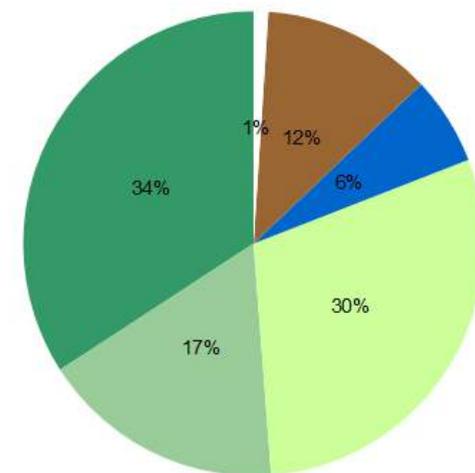
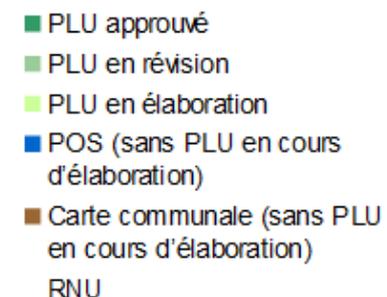
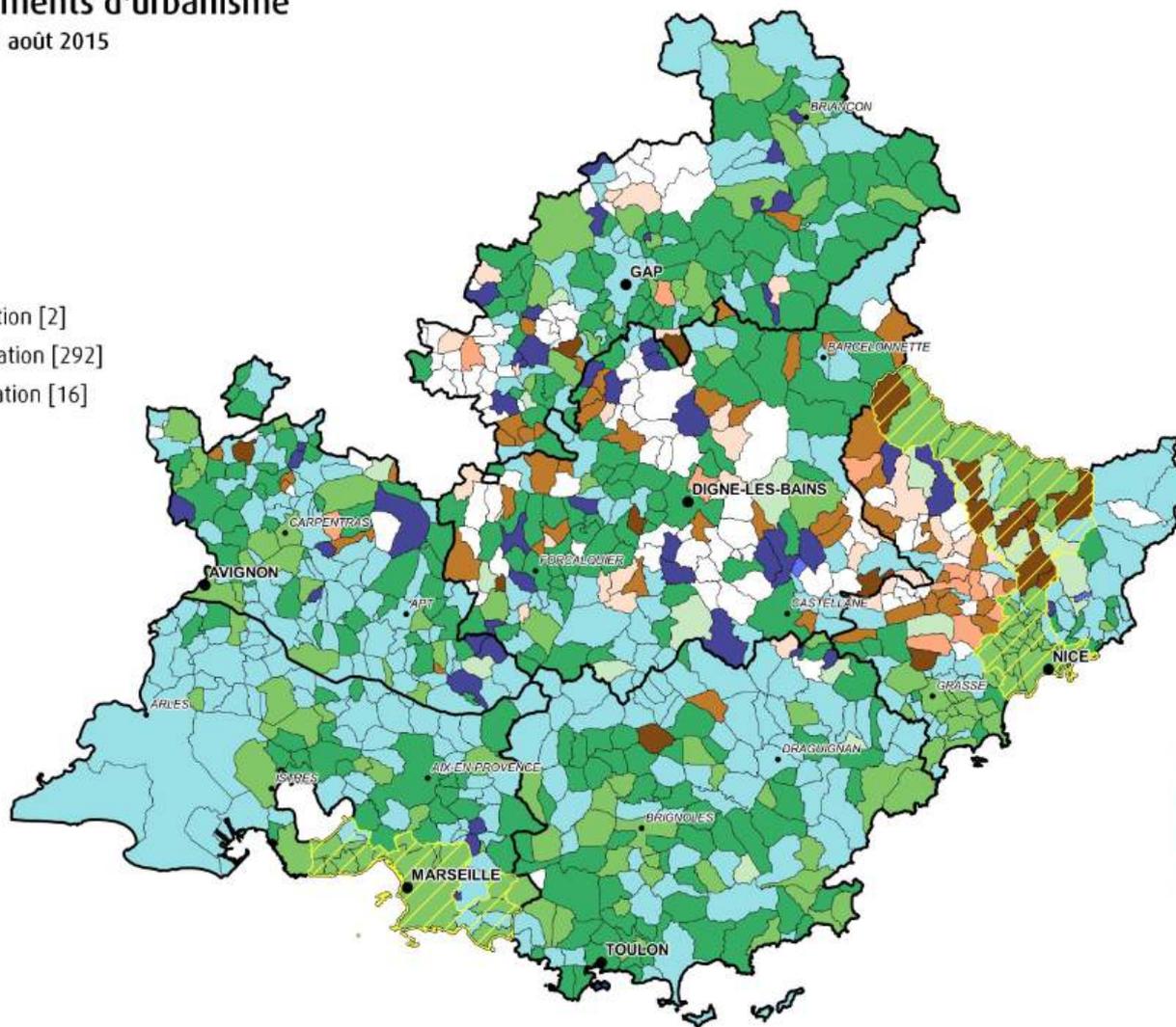


Des problématiques transverses déjà identifiées

Documents d'urbanisme : un retard en cours de rattrapage

Avancement des documents d'urbanisme

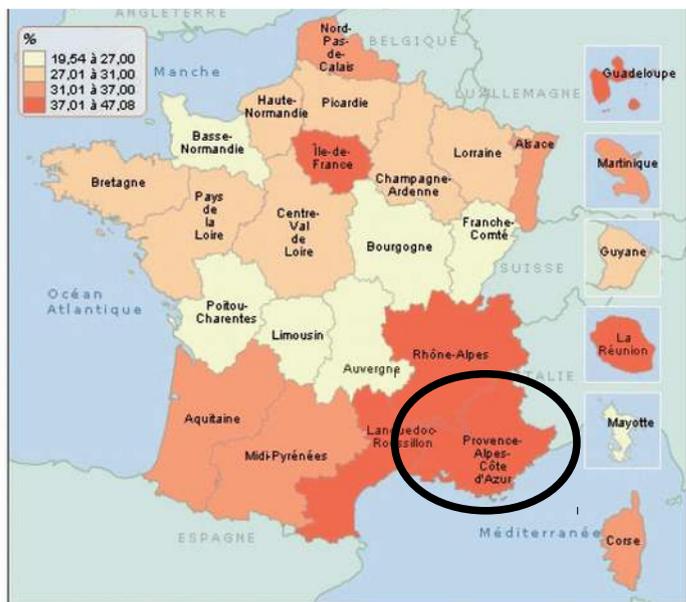
Situation au 11 août 2015



Des problématiques transverses déjà identifiées

Le foncier

La part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle atteint 47 % pour la région PACA en 2014 : c'est le maximum à l'échelle nationale

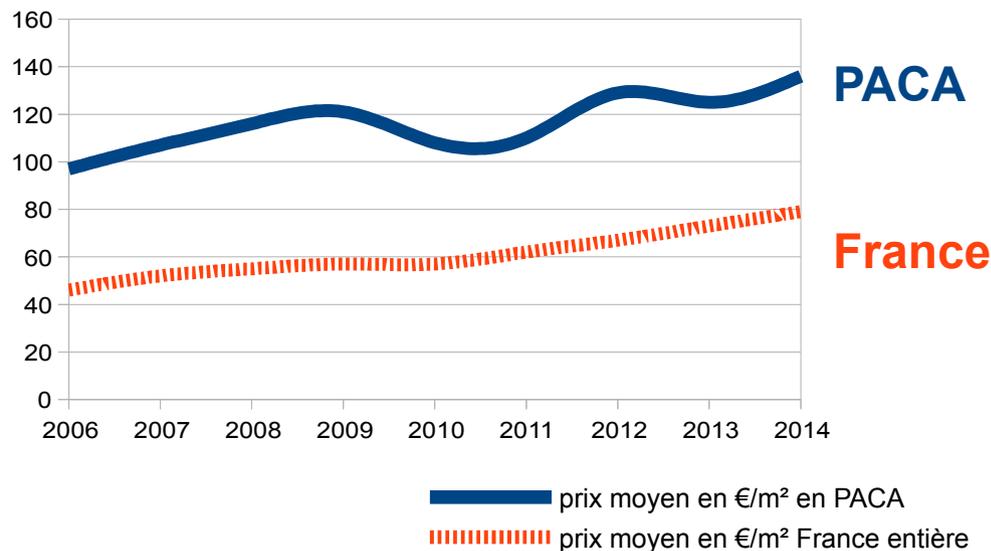


Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2014 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2014.

Source : SOeS, EPTB 2014

Part du prix du terrain dans le coût total d'une maison (foncier + construction) en 2014

Evolution des prix moyens des terrains à bâtir destinés à la maison individuelle



La disponibilité et mobilisation du foncier :

Un foncier rare et souvent cher

Une **planification insuffisante**, a fortiori au niveau intercommunal

Un **manque de stratégie foncière** impliquant anticipation et vision de long terme



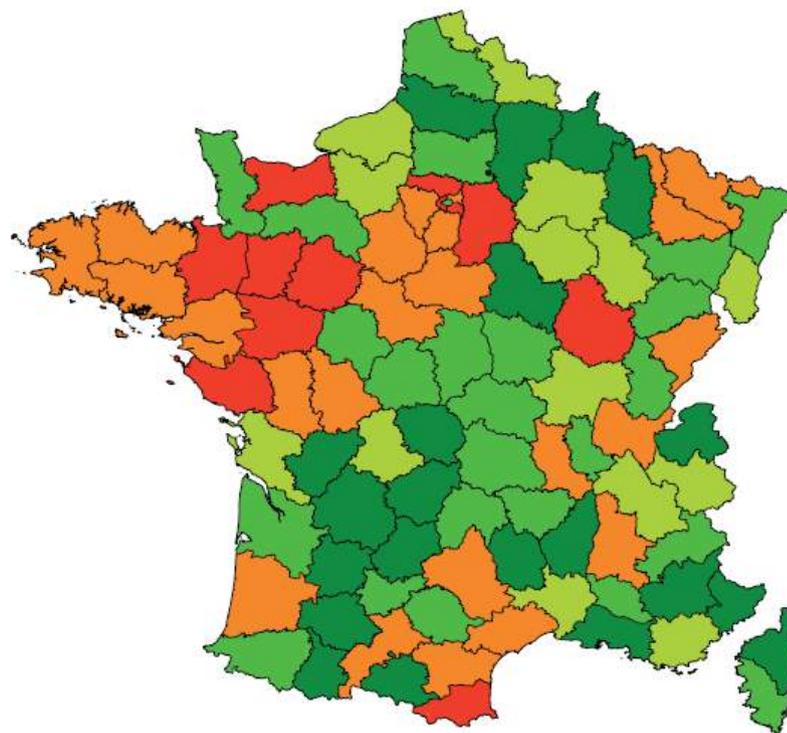
Des problématiques transverses déjà identifiées

L'aménagement



- Un nombre très faible d'opérations d'ensemble, alors que cette modalité est considérée comme un enjeu d'avenir pour le logement en PACA par de nombreux acteurs
- Un manque de culture et de compétences en aménagement, en nombre et en qualité

Part de logements commencés réalisés en ZAC, lotissements et AFU sur la période 1999-2005



38,9 - 54,3 %	(12)
28,1 - 38,9 %	(23)
21,9 - 28,1 %	(14)
16,6 - 21,9 %	(25)
4,8 - 16,6 %	(21)

Carte extraite du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF PACA

Source : SITADEL
(réalisation Bertrand Leroux)

Des problématiques transverses déjà identifiées

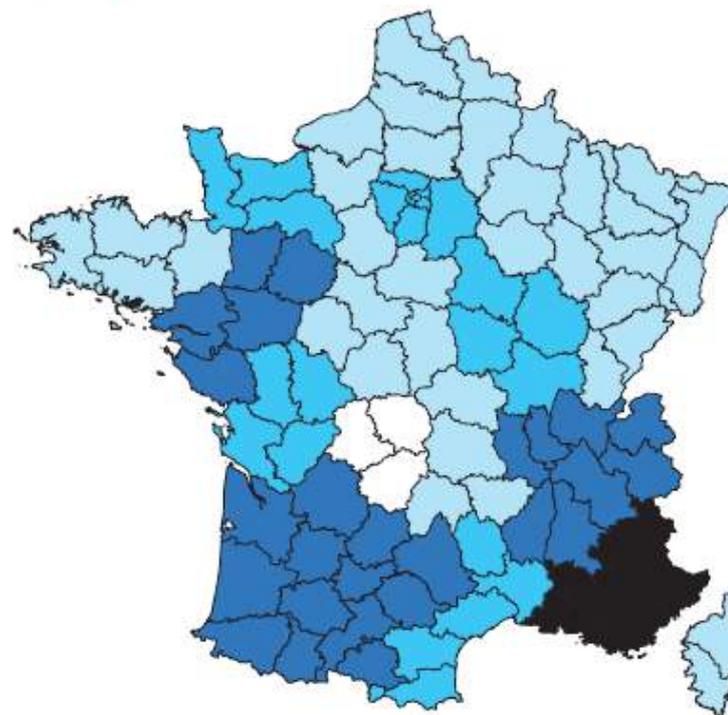
Contentieux

La région concentre le nombre le plus importants de contentieux immobiliers

- 1/3 des recours abusifs contre les permis de construire en métropole déposés en PACA, avec une concentration sur Marseille
- Un contentieux important à la fois sur la préemption, les autorisations administratives et les documents d'urbanisme
- Des délais d'instruction jugés trop longs



Nombre de contentieux immobilier, par département



Source : Localisation Interactive, Orthodromie et Navigation
www.lion1906.com - 2010

Nombre de recours

- Faible
- Moyen
- Élevé
- Très élevé

Carte extraite du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF PACA

Des problématiques transverses déjà identifiées

Le logement intermédiaire



- Une déqualification du PLS-PLI, parfois plus cher que l'offre privée en accession, notamment défiscalisée ; La nécessité d'évaluer l'opportunité de son développement via des études de marché pour valider l'existence d'une clientèle
- Le manque de grands investisseurs institutionnels (assurances,...) pour développer le logement intermédiaire et le privé locatif
- L'exemple du Fonds de logement intermédiaire, cité comme initiative exemplaire, qui permet de lever des actifs pour un investissement en zone tendue de logements avec des loyers plafonnés à destination des classes moyennes

V.

La **chaîne**
de production du
logement

Table-ronde



Stéphane Perez

*Président de la fédération des promoteurs immobiliers de Provence
Directeur général de Perimmo*



Pascal Friquet

*Secrétaire du bureau de l'ARHIm PACA & Corse
Président du directoire du Logis familial varois*



Serge Ramonda

*Président de la Fédération régionale du Bâtiment
Directeur de Ramonda et Pierantoni*



Patrick Faucher

*Secrétaire général du SNAL
Directeur de MAP Immobilier*

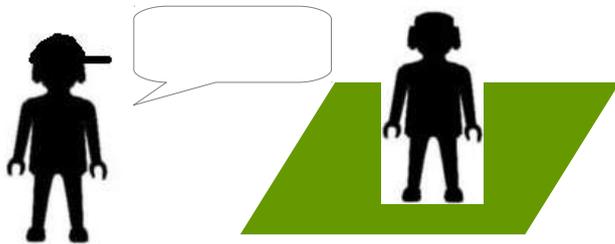


Bruno Guerra

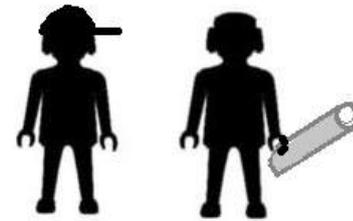
*Président régional de l'Union des maisons françaises
Directeur de Provence Maisons*

La chaîne de production du logement

- Mobilisation foncière



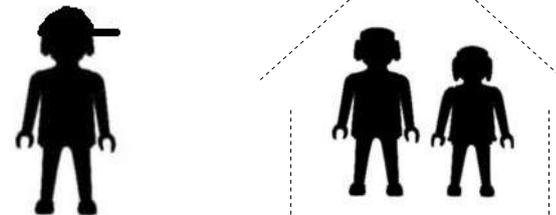
- Conception et validation d'un projet



- Réalisation / construction



- Vente ou location



La suite ?

4 ateliers

26 février

25 mars

11 mars

22 avril

1 séminaire de restitution

24 mai 2016