

**BILAN
DÉPARTEMENTAL**

La construction de logements dans le Val-de- Marne en 2024

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	09/12/25	

Affaire suivie par

Flora DELHOMME
flora.delhomme@developpement-durable.gouv.fr
Vivian PRADELS BOUTTEVILLE
vivian.pradels-boutteville@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteur

Habib KPENGOU

Service de la planification et de l'aménagement des territoires

Relectrice

Géraldine SANAUR, cheffe du service de la planification et de l'aménagement des territoires

Référence(s) intranet

http:/

Sommaire

Introduction.....	4
I Présentation du contexte régional et départemental.....	5
1 La construction de logements ralentit en Île-de-France.....	5
2 Le Val-de-Marne, un territoire encore porteur de projets.....	5
II Dynamique de construction de logements dans le Val-de-Marne.....	7
1 Un rythme de construction soutenu pénalisé par un retard structurel des mises en chantier*	7
2 Depuis 2021, un objectif de production fixé par le SRHH dépassé.....	8
3 Une production de logements sociaux insuffisante pour corriger les disparités intra-départementales.....	9
III La construction de logements dans l'EPT 10 Paris Est Marne&Bois.....	11
1 Dynamique de la construction de logements.....	11
2 Communes les plus et les moins dynamiques.....	12
3 La typologie des logements autorisés et créés sur la période 2019-2024.....	13
IV La construction de logements dans l'EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenir.....	14
1 Dynamique de la construction de logements.....	14
2 Communes les plus et les moins dynamiques.....	15
3 La typologie des logements autorisés et créés sur la période 2020-2025.....	15
V La construction de logements dans l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre.....	17
1 Dynamique de la construction de logements.....	18
2 Communes les plus et les moins dynamiques.....	18
3 La typologie des logements autorisés et créés sur la période 2020-2025.....	19
VI Une dynamique portée par le Grand Paris Express (GPE) et les zones d'aménagement concerté (ZAC)	20
1 Les quartiers de gare concentrent près de 23,4 % des logements autorisés en 2024.....	20
2 En 2024, 44 % des logements autorisés étaient situés dans des ZAC.....	20
VII Focus.....	22
Transformation de bureaux en logements : une ressource encore marginale.....	22
Logement étudiant : une production irrégulière.....	22
La majorité des logements neufs sont des T1 ou des T2.....	23
Glossaire.....	24
Termes administratifs et juridiques.....	24
Typologie de logements.....	24
Indicateurs et données statistiques.....	24
Terminologies urbanistiques.....	24
Méthodologie :.....	25
Sources.....	25
Séries statistiques utilisées.....	25
Traitements des séries statistiques.....	25

Introduction

Cette étude est réalisée par le pôle d'appui et d'analyse territoriale de l'unité départementale du Val-de-Marne de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France. Elle s'inscrit dans la mission de suivi de la construction de logements en analysant la dynamique du secteur au niveau des trois établissements publics territoriaux (EPT) du Val-de-Marne (voir les [précédentes études](#)). Ce travail approfondit le suivi de la construction de logements réalisé au [niveau régional](#).

Le secteur de la construction de logements constitue un indicateur majeur de la vitalité économique et démographique du territoire. Dans un contexte de fortes tensions sur l'offre en Île-de-France, et particulièrement dans le Val-de-Marne, il est essentiel de disposer d'un suivi régulier et objectivé de la dynamique de construction.

Cette note vise à éclairer les acteurs publics et partenaires territoriaux sur les évolutions récentes du secteur, à identifier les tendances émergentes et à situer la trajectoire départementale au regard des dynamiques régionales. Elle s'inscrit dans la mission d'observation et d'appui territorial de la DRIEAT, qui contribue à la mise en cohérence des politiques d'aménagement, de logement et de transition écologique.

La note repose sur l'exploitation des données de Sit@del2 de la base des logements autorisés et commencés, complétées par les données du répertoire du parc locatif social (RPLS). Les données ont été agrégées à différentes échelles (départementale, intercommunale, communale) afin de rendre compte à la fois des grandes tendances structurelles et des spécificités locales. Les indicateurs ont été traités et analysés par le pôle d'appui et d'analyses territoriales de l'unité départementale du Val-de-Marne.

Synthèse

L'étude met en avant 5 constats :

- Depuis la crise sanitaire (2019), la construction de logements dans le Val-de-Marne suit un rythme de croissance irrégulier mais soutenu permettant d'atteindre l'objectif de construction de 10 259 logements par an inscrit dans le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) pour la période 2024-2030.
- En 2024, la dynamique a été portée par les gares du Grand Paris Express (23%) et par les zones d'aménagement concerté (44%).
- Il existe de fortes disparités entre territoires : l'EPT 12 apparaît très dynamique contrairement à l'EPT 10 et 11 qui ont une dynamique de construction plus faible.
- La production de logements sociaux est très inférieure aux objectifs de territorialisation de l'offre de logements (TOL) sociale inscrite dans le SRHH.
- L'offre est relativement diversifiée : logements étudiants, résidences, transformations de bureaux et en majorité de 2-3 pièces.

I Présentation du contexte régional et départemental

1 La construction de logements ralentit en Île-de-France

En Île-de-France, la construction de logements connaît depuis cinq ans une tendance à la baisse, qui s'est accentuée à partir de 2022. Après une décennie relativement dynamique portée par les projets d'infrastructures, notamment le Grand Paris Express, et des taux d'intérêt bas, les volumes de *logements autorisés** et *commencés** sont en repli. Ainsi le nombre de logement autorisés est passé de 92 000 en 2017, à 51 000 en 2024.

En conséquence, l'objectif régional de production de 70 000 logements par an, décliné notamment par le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E) et le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), peine à être atteint.

A QUOI CORRESPOND L'OBJECTIF RÉGIONAL DE 70 000 LOGEMENTS NEUFS PAR AN ?

La loi du Grand Paris de 2010 prévoit la construction de 70 000 logements par an :

- 28 000 logements pour répondre à la croissance démographique et à l'évolution des modes de vie ;
- 25 000 logements pour améliorer les conditions de logement et le cadre de vie ;
- 17 000 pour compenser la disparition des logements.

Au cours des dix dernières années, 87 % des nouveaux logements ont été construits en *renouvellement urbain**. Le SDRIF-E adopté en 2025 fixe l'objectif de porter cette proportion à 90 %.

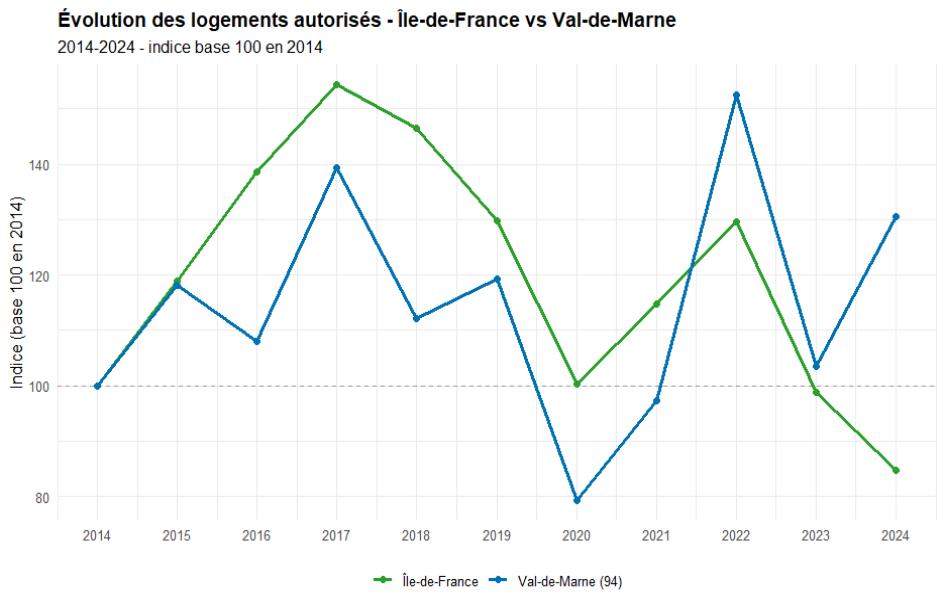
2 Le Val-de-Marne, un territoire encore porteur de projets

Note de lecture : 2014 = 100 pour chaque courbe. Quand l'indice monte au-dessus de 100, les autorisations augmentent par rapport à 2014, quand il passe en dessous, elles diminuent.

Dans ce contexte régional dégradé, le Val-de-Marne occupe une position singulière. En effet, depuis 2022 la production de logements demeure dynamique. Ainsi, alors que le SRHH prévoit que les trois EPT du Val-de-Marne contribuent pour 14,6 % à l'effort de construction, le département est passé de 11,4 % à 23 % de la production francilienne entre 2018 et 2024.

Avec 669 000 logements dont 616 000 résidences principales, le parc résidentiel du Val-de-Marne représente environ 11% du parc francilien (INSEE, 2022). Parmi les résidences principales, 45% sont occupées par leurs propriétaires, 27% relèvent du secteur locatif privé, et 27% du locatif social.

Les *logements vacants** représentent seulement 5,9% du parc dans le Val-de-Marne (39 529 logements), contre 7,1 % en Île-de-France en 2022 d'après l'INSEE. Autrement dit, la part des logements vacants dans le Val-de-Marne équivaut à seulement 9 % du total régional des logements vacants.



Source : Sit@del2 (extraction août 2025), données en date réelle

* Les mots signalés par un astérisque et en italique sont définis dans le glossaire.

Tableau 1 : Part des logements autorisés du Val-de-Marne dans l'Île-de-France

Année	Île-de-France	Val-de-Marne	Part du Val-de-Marne
2015	71640	10606	14.8%
2016	83447	9698	11.6%
2017	92940	12510	13.5%
2018	88194	10076	11.4%
2019	78125	10718	13.7%
2020	60377	7129	11.8%
2021	69102	8739	12.6%
2022	78062	13689	17.5%
2023	59566	9294	15.6%
2024	50986	11715	23.0%

II Dynamique de construction de logements dans le Val-de-Marne

1 Un rythme de construction soutenu pénalisé par un retard structurel des mises en chantier*

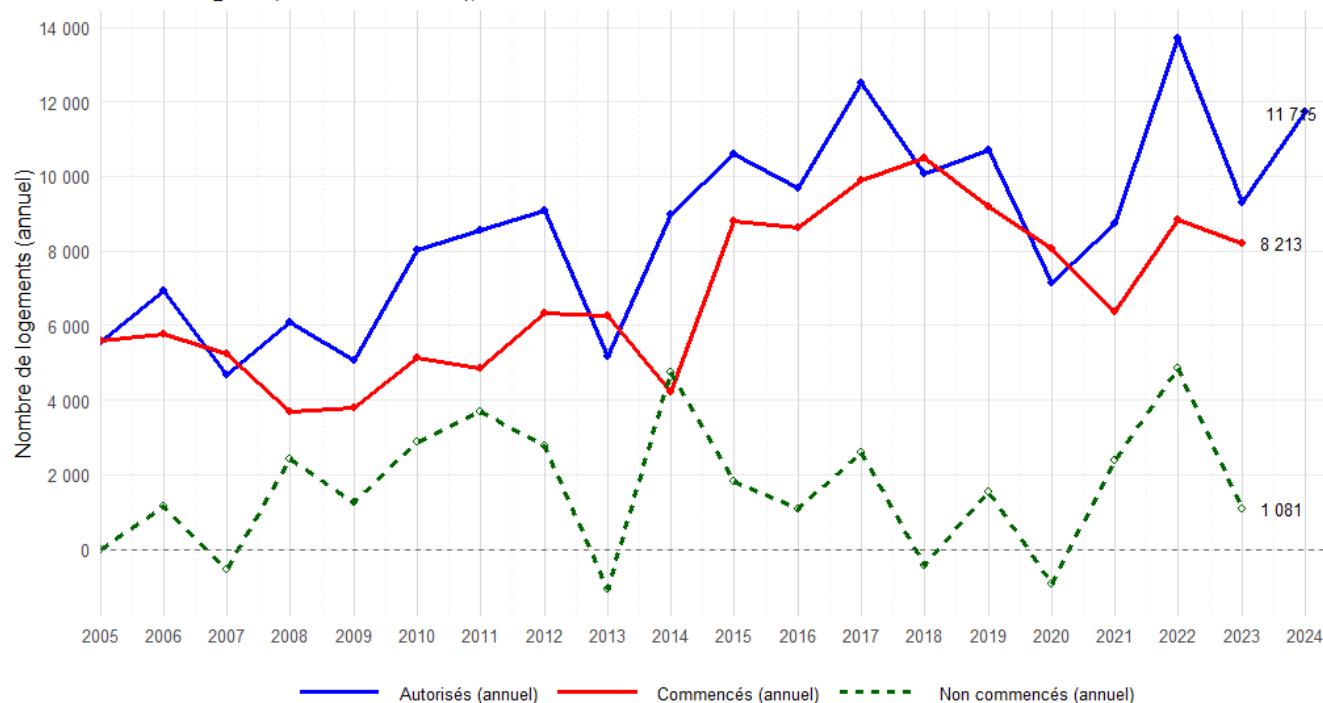
Après la chute brutale de la construction en 2020, le Val-de-Marne a rapidement retrouvé, puis dépassé, son rythme d'avant-crise. Contrairement à la tendance régionale, la production de logements y demeure soutenue.

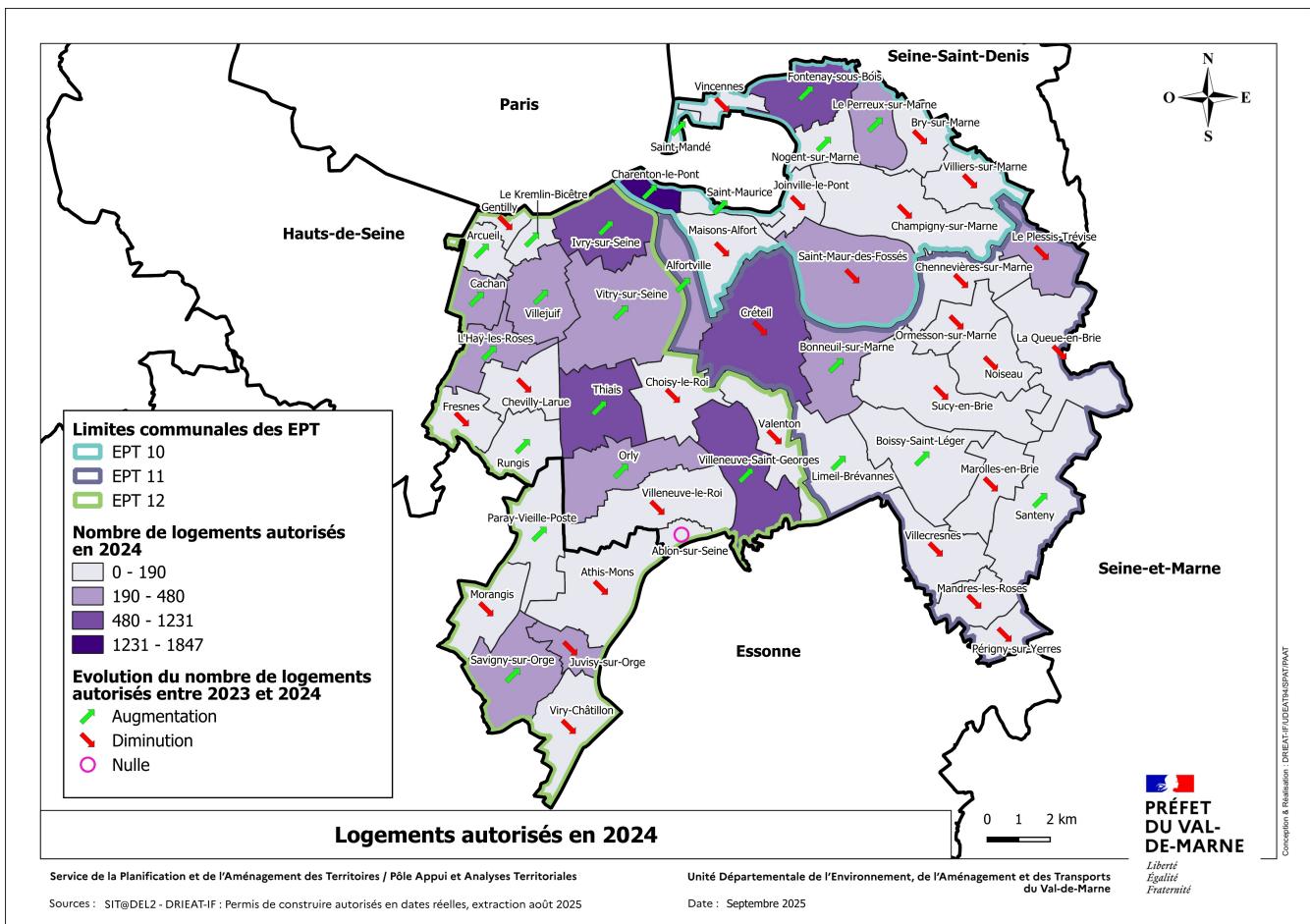
Sur la période 2005-2024, le département se distingue toutefois par un écart récurrent entre logements autorisés et logements commencés ou mis en chantier.

Ainsi en 2023, près de 9 300 logements ont été autorisés contre 8 200 mis en chantier. En 2024, la dynamique s'accélère avec 11 700 logements autorisés, soit une hausse de 26 % en un an. Les données sur les mises en chantier ne sont pas encore disponibles, mais la tendance traduit un rebond marqué des intentions de construire.

Evolution des logements autorisés, commencés et non commencés dans le Val-de-Marne (2005-2024)

Source : Sit@del2 (extraction août 2025), en date réelle





2 Depuis 2021, un objectif de production fixé par le SRHH dépassé

Entre 2015 et 2024, la production de logements sur l'ensemble des trois EPT (10, 11 et 12) reste globalement dynamique, malgré des variations importantes selon les années. Après un net repli en 2020 lié à la crise sanitaire, l'activité repart fortement, culminant en 2022 avec plus de 14 000 logements autorisés, soit un niveau largement supérieur à la TOL cumulée des 3 EPT fixée à 10 259 logements/an.

Les mises en chantier suivent la même tendance, mais demeurent systématiquement inférieures aux autorisations, traduisant un décalage récurrent entre les permis délivrés et leur concrétisation effective. La série s'arrête en 2023, les données 2024 n'étant pas encore publiées.

Les logements non commencés augmentent nettement après 2020, atteignent un pic en 2022, puis reculent en 2023. Ce volume élevé traduit un retard persistant dans la mise en chantier des projets autorisés. Il existe une réelle marge de progression pour la construction de logements dans le Val-de-Marne grâce à la réalisation des logements déjà autorisés mais qui n'ont pas encore été mis en chantier.

À QUOI CORRESPOND LA TOL (TERRITORIALISATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS) ?

La TOL répartit entre les territoires l'objectif régional de 70 000 logements/an fixé par le SRHH.

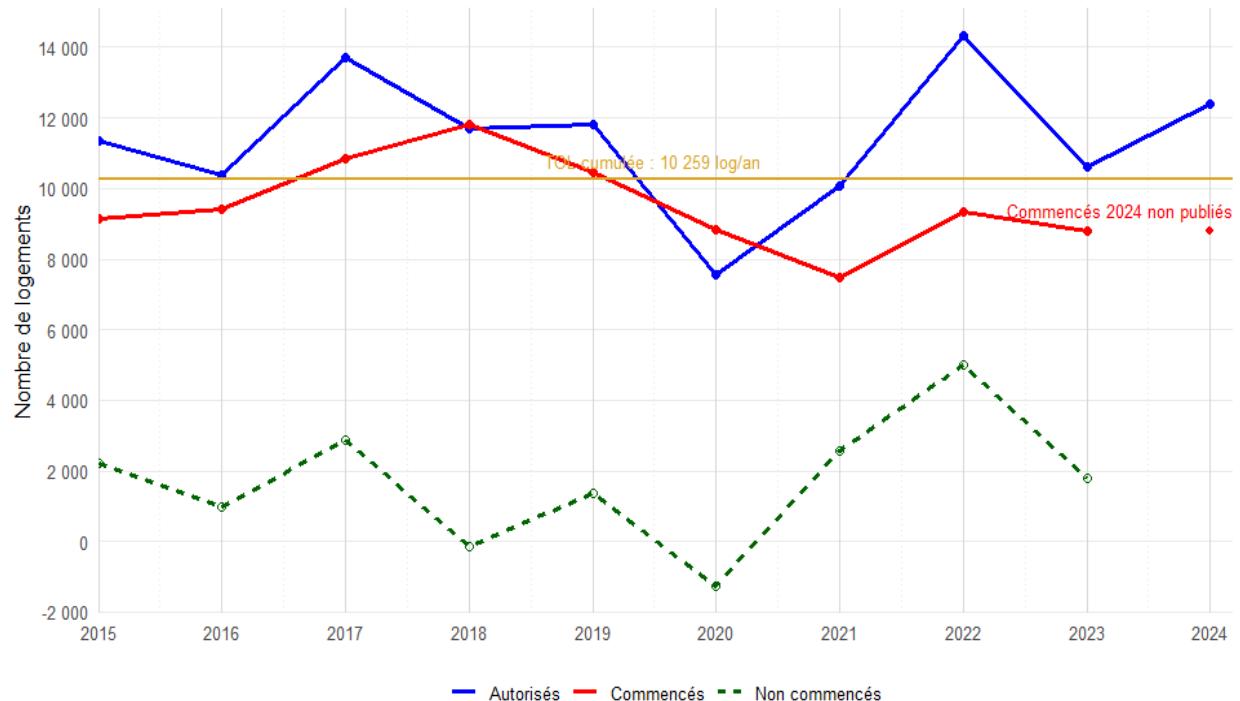
Elle définit, pour chaque EPT, le nombre de logements à construire chaque année pour répondre aux besoins démographiques, réduire le mal-logement et rééquilibrer l'offre. Objectifs annuels (SRHH 2024-2030) – Val-de-Marne :

EPT 10 : 2 980 logements/an
EPT 11 : 1 884 logements/an
EPT 12 : 5 395 logements/an

→ Total départemental : 10 259 logements/an

EPT 10 + EPT 11 + EPT 12 — 2015–2024

Logements autorisés, commencés et non commencés (brut)
Source : Sit@del2 (extraction août 2025), données en date réelle



3 Une production de logements sociaux insuffisante pour corriger les disparités intra-départementales

La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 impose un quota minimum de 25 % de logements sociaux. Dans le Val-de-Marne, deux communes sont exemptées de cette obligation du fait que 50% de leur territoire urbanisé est frappé d'inconstructibilité : Villeneuve-le-Roi et Ablon-sur-Seine.

Sur la période 2013–2023, le nombre de logements sociaux mis en service dans le Val-de-Marne reste globalement inférieur aux trajectoires fixées par les TOL sociales. L'analyse par EPT révèle des contrastes marqués. L'EPT 12 joue un rôle moteur, mais la progression reste freinée par une sous-réalisation chronique dans les EPT 10 et 11.

À QUOI CORRESPOND LA TOL SOCIALE (TERRITORIALISATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS) ?

En Île-de-France la loi SRU est déclinée dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) 2024-2030 via des objectifs territorialisés de construction de logements sociaux : les TOL sociales.

Celles-ci prévoient pour chaque EPT une **borne inférieure** et une **cible préférentielle**.

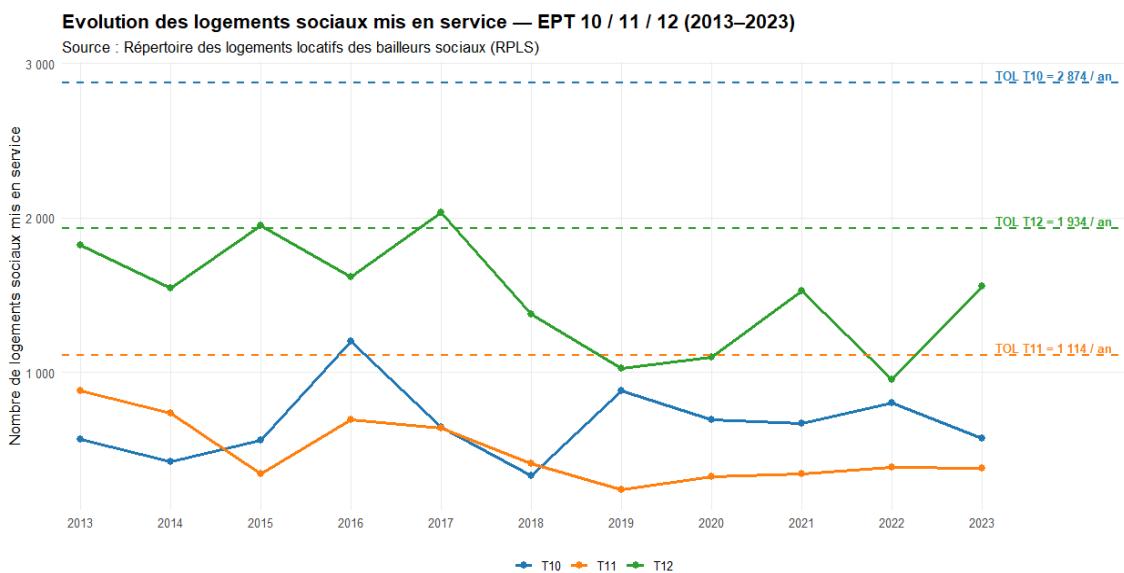
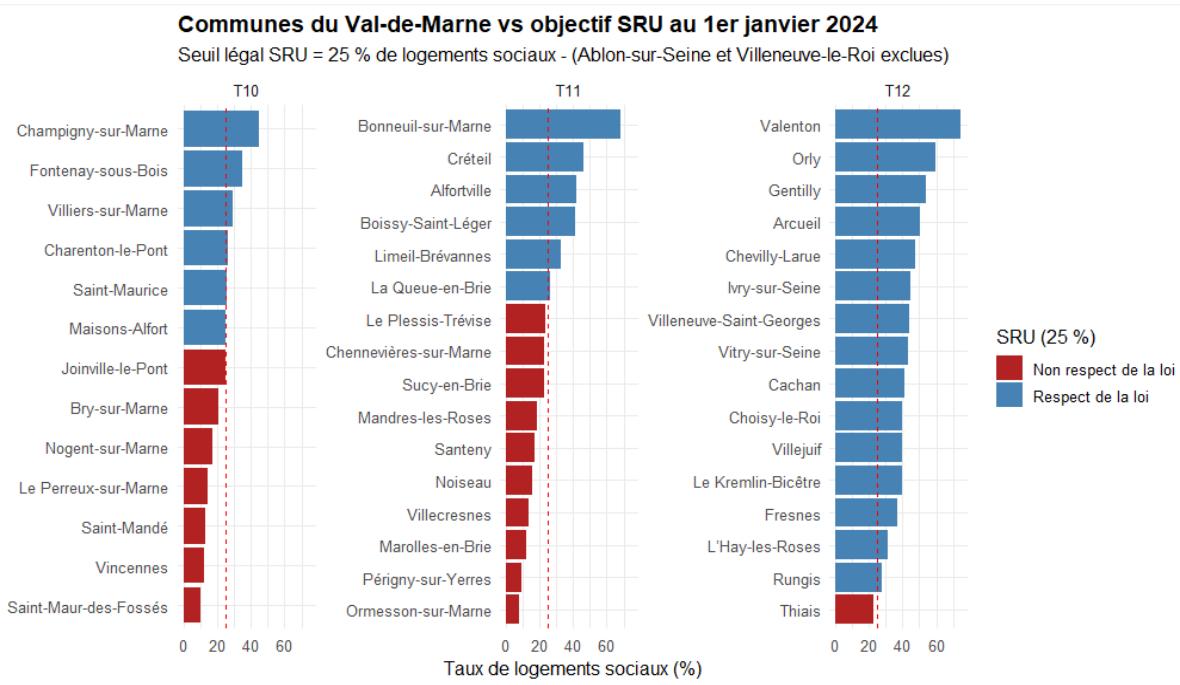


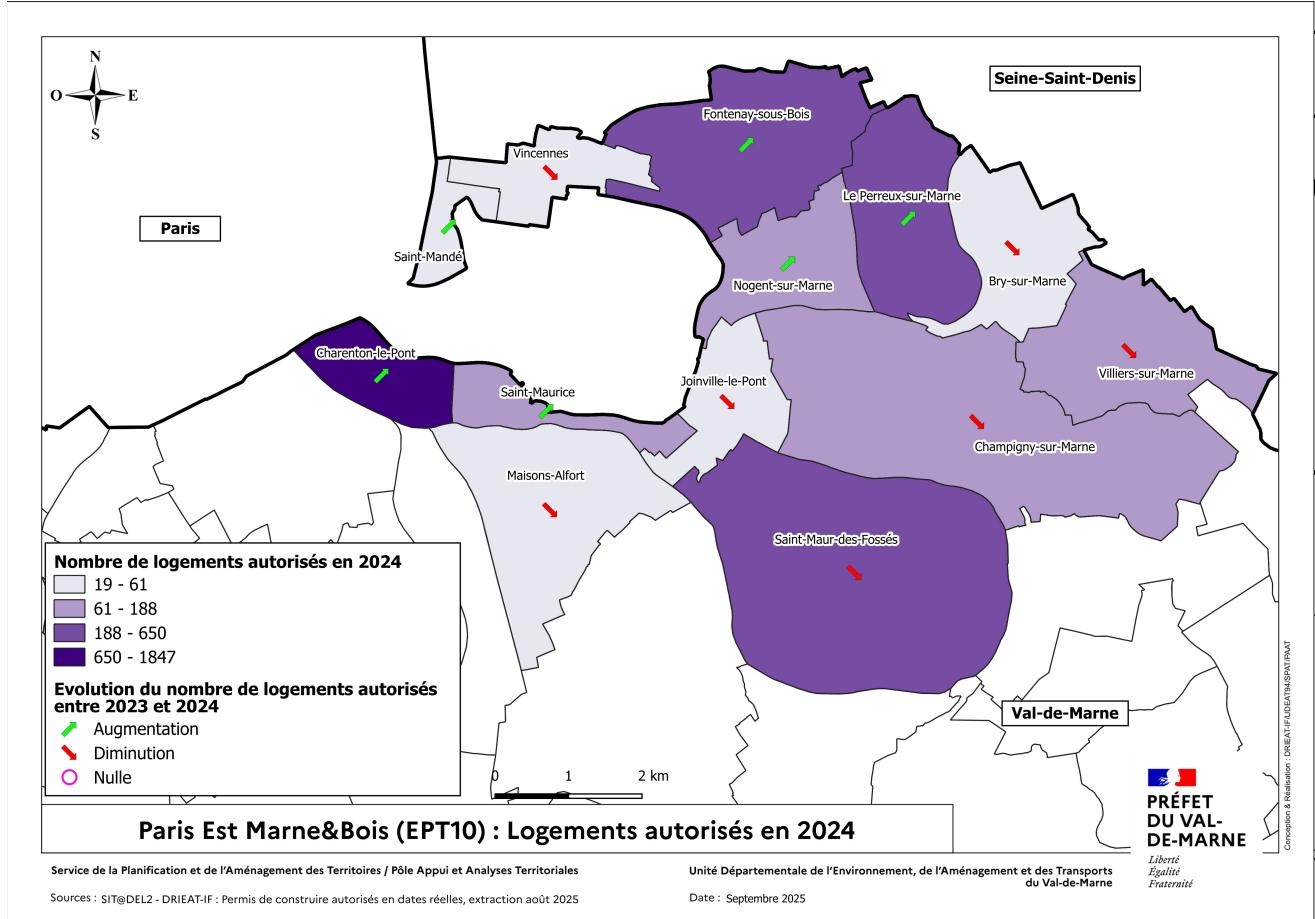
Tableau 2 : Bornes basses et cibles préférentielles de la TOL sociale (SRHH) des 3 EPT du Val-de-Marne

	Borne Basse	Cible préférentielle
EPT 10	2497	2874
EPT 11	915	1114
EPT 12	1508	1934

L'EPT 12 regroupe la majorité des communes qui respecte la loi SRU, certaines dépassent largement les 40 % de logements sociaux : Valenton, Orly, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine. À l'opposé, plusieurs communes des EPT 10 et 11 demeurent déficitaires avec des taux inférieurs à 20 % : Saint-Maur-des-Fossés, Vincennes, Saint-Mandé, Noiseau, Villecresnes, Marolles-en-Brie.



III La construction de logements dans l'EPT 10 Paris Est Marne&Bois



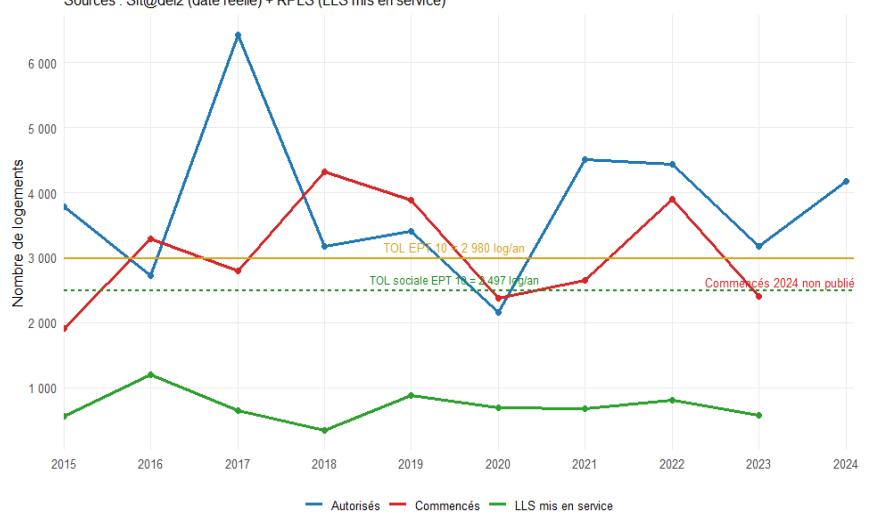
1 Dynamique de la construction de logements

Entre 2015 et 2024, l'EPT 10 connaît une évolution marquée par de fortes variations. Après une baisse nette des autorisations en 2020 (environ 2 200 logements, bien en dessous de la TOL fixée à 2 980), la dynamique repart à la hausse avec un pic autour de 4 500 logements en 2021 et 2022.

Malgré ces écarts, l'EPT 10 parvient globalement à se maintenir au-dessus de son objectif sur plusieurs années, même si la baisse observée en 2023 rappelle la fragilité de la tendance. La série des projets commencés s'arrête en 2023, les données 2024 n'étant pas encore publiées.

EPT 10 — Autorisés, Commencés et LLS mis en service (2015–2024)

Sources : Sit@del2 (date réelle) + RPLS (LLS mis en service)



Du côté des logements sociaux, la production reste modérée, entre 700 et 1 200 logements mis en service par an, soit un niveau inférieur à la borne basse de la TOL sociale fixée à 2 497 logements/an par le SRHH.

2 Communes les plus et les moins dynamiques

La dynamique des autorisations varie fortement d'une commune à l'autre. En 2024, Charenton-le-Pont se démarque largement avec 1 846 logements autorisés supplémentaires par rapport à 2023, suivie de Fontenay-sous-Bois (269) et du Perreux-sur-Marne (154). Le nombre de logements autorisés particulièrement élevé à Charenton-le-Pont correspond au permis de construire de la phase 1 de la ZAC Charenton Bercy. Le projet d'aménagement ne devrait néanmoins pas démarrer avant 2029. La réalisation effective de ces logements interviendra donc à moyen terme.

À l'inverse, plusieurs communes connaissent un net repli, notamment Champigny-sur-Marne (-577 logements) et Joinville-le-Pont (-1 524 logements), qui enregistrent les baisses les plus marquées.

Tableau 3 : en août 2025, communes les plus dynamiques et les moins dynamiques (écart 2024- 2023)

Communes les plus dynamiques		Communes les moins dynamiques	
Nom de la commune	Ecart entre le nombre de logements autorisés en 2024 et en 2023	Nom de la commune	Ecart entre le nombre de logements autorisés en 2024 et en 2023
Charenton-le-Pont	1846	Champigny-sur-Marne	-577
Fontenay-sous-Bois	269	Saint-Maur-des-Fossés	-308
Le Perreux-sur-Marne	154	Villiers-sur-Marne	-287
Nogent-sur-Marne	85	Joinville-le-Pont	-152
Saint-Maurice	78	Maisons-Alfort	-110

Sur les cinq dernières années, l'analyse de la production cumulée de logement autorisés propose un tableau différent. Saint-Maur-des-Fossés domine nettement avec 4 679 logements autorisés, devant Champigny-sur-Marne (2 818) et Villiers-sur-Marne (2 686). En revanche, certaines communes restent structurellement en retrait, comme Saint-Maurice (213 logements) ou Saint-Mandé (381 logements), traduisant une activité de construction plus limitée dans ces communes de taille inférieure.

Tableau 4 : sur les 5 dernières années (cumul 2019-2024)

Communes les plus dynamiques		Communes les moins dynamiques	
Nom de la commune	Nombre de logements autorisés	Nom de la commune	Nombre de logements autorisés
Saint-Maur-des-Fossés	4679	Saint-Maurice	213
Champigny-sur-Marne	2818	Saint-Mandé	381
Villiers-sur-Marne	2686	Bry-sur-Marne	728
Le Perreux-sur-Marne	2507	Vincennes	822
Charenton-le-Pont	2024	Joinville-le-Pont	923

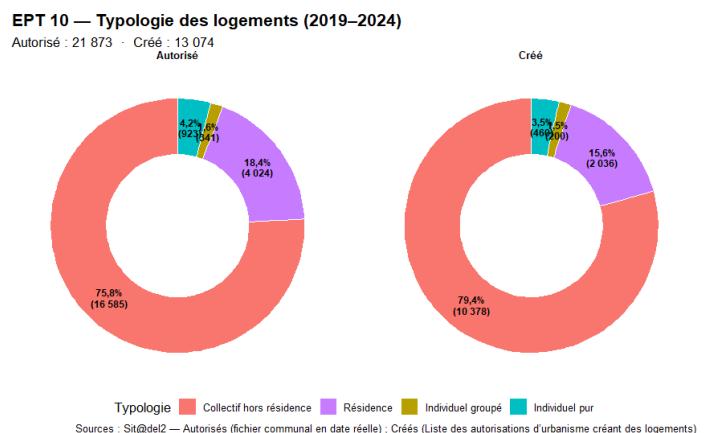
3 La typologie des logements autorisés et créés sur la période 2019-2024

75,8 % des logements autorisés relèvent du *collectif hors résidence** (environ 16 600 logements), contre 79,4 % pour les logements effectivement créés (environ 10 400). Cela confirme la forte dominante de la production collective.

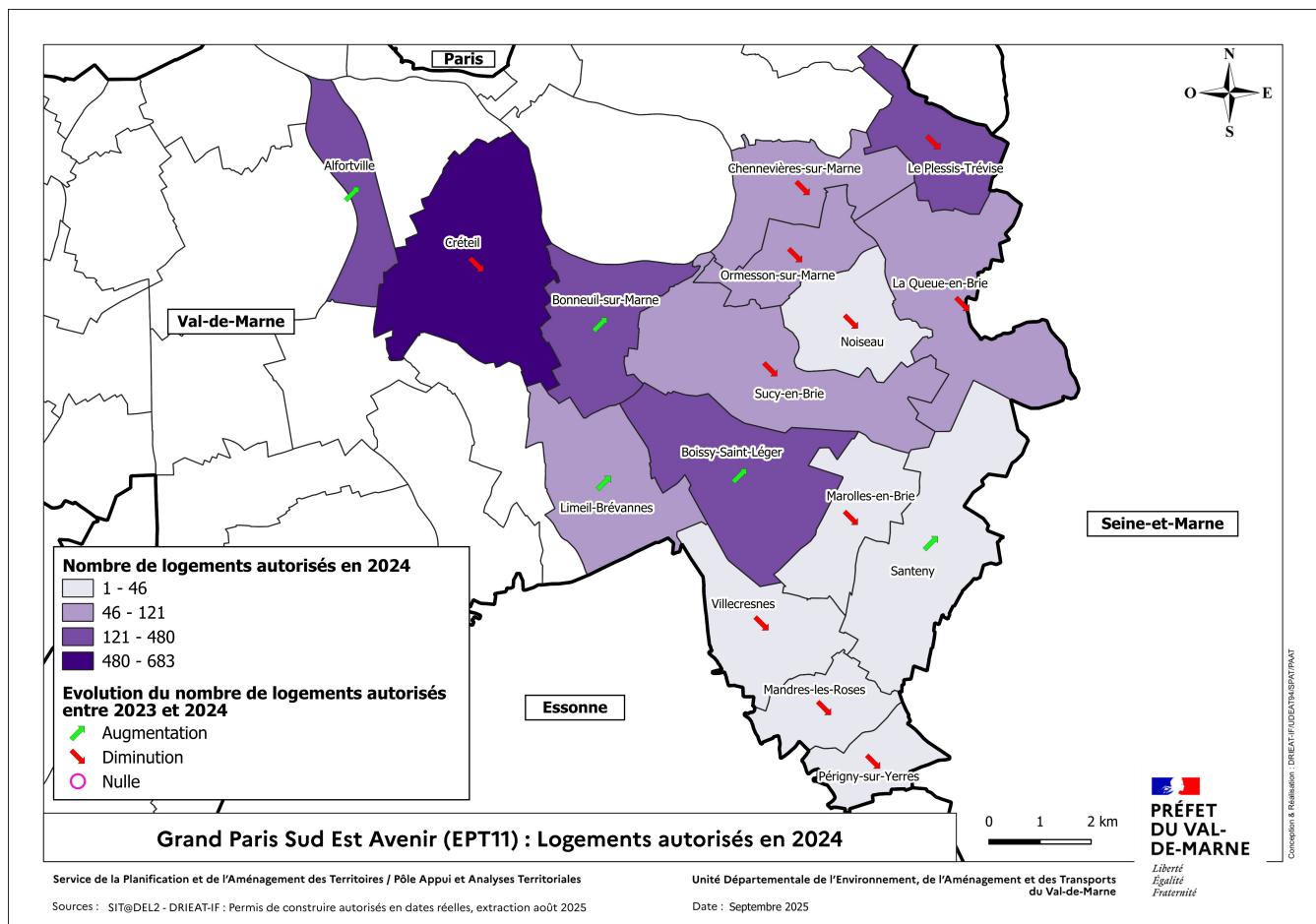
Les résidences spécialisées (étudiantes, seniors, etc.) représentent 18,4 % des logements autorisés reflétant une réponse aux besoins spécifiques de populations cibles, mais leur part reste moindre dans les réalisations.

À l'inverse, le *logement individuel** - qu'il soit isolé ou groupé (lotissements) - représente moins de 6 % des autorisations, confirmant son rôle marginal dans la stratégie de production locale.

Cette répartition est cohérente avec la structure du parc existant : en 2023, le logement individuel constitue 19 % du parc de résidences principales, contre 81 % pour le collectif.



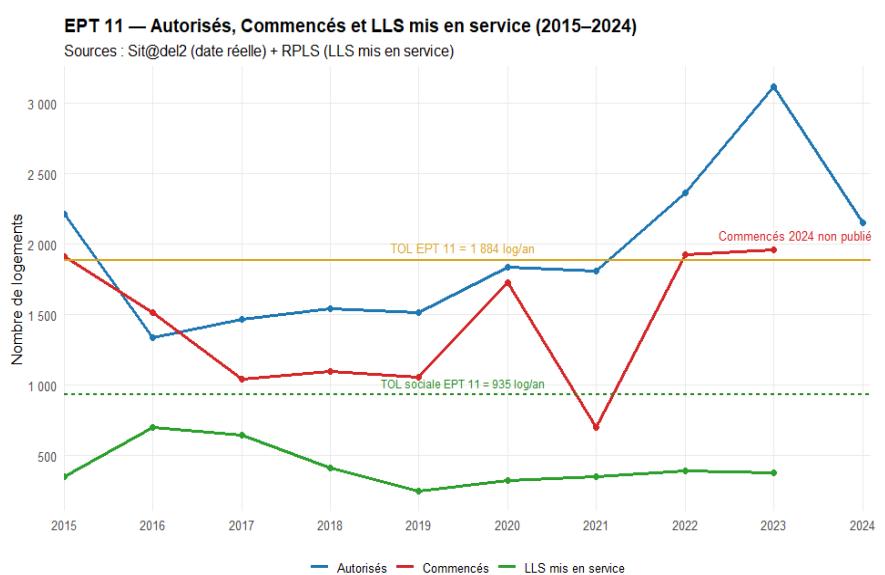
IV La construction de logements dans l'EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenir



1 Dynamique de la construction de logements

Entre 2015 et 2024, l'EPT 11 présente une évolution irrégulière mais globalement positive. Après le ralentissement lié au Covid en 2020 et un creux en 2021, les autorisations repartent à la hausse, atteignant un pic à un peu plus de 3 000 logements en 2023. Cette dynamique est notamment portée par le quartier de gare du Grand Paris Express du secteur de Créteil l'Echat, avec 563 logements autorisés, avant une légère baisse en 2024.

Les logements commencés suivent une trajectoire plus modérée et



s'arrêtent en 2023, les données 2024 n'étant pas encore publiées. Leur niveau reste proche de la TOL annuelle de 1 884 logements, traduisant une relative stabilité mais aussi une marge de progression dans la transformation des permis en chantiers effectifs.

La production de logements sociaux mis en service (LLS) reste en revanche limitée, oscillant entre 400 et 800 logements par an, en deçà de la borne basse de la TOL sociale fixée à 935 logements/an dans le SRHH.

2 Communes les plus et les moins dynamiques

La dynamique est très hétérogène selon les communes. En 2024, Bonneuil-sur-Marne (197 logements) et Boissy-Saint-Léger (173) affichent les meilleures progressions. En revanche, plusieurs communes connaissent un fort repli : Créteil enregistre la plus forte baisse (-705 logements), loin devant Ormesson-sur-Marne (-211) ou Noiseau (-130).

Tableau 5 : en août 2025, communes les plus dynamiques et les moins dynamiques (écart 2024-2023)

Communes les plus dynamiques		Communes les moins dynamiques	
Nom de la commune	Ecart entre le nombre de logements autorisés en 2024 et en 2023	Nom de la commune	Ecart entre le nombre de logements autorisés en 2024 et en 2023
Bonneuil-sur-Marne	197	Créteil	-705
Boissy-Saint-Léger	173	Ormesson-sur-Marne	-211
Limeil-Brévannes	29	Noiseau	-130
Santeny	20	Chennevières-sur-Marne	-114
Périgny-sur-Yerres	-2	Sucy-en-Brie	-92

Sur les cinq dernières années, l'analyse de la production cumulée de logement autorisés propose un tableau différent. Créteil reste la locomotive avec 3 719 logements autorisés, suivie de Chennevières-sur-Marne (1 862) et Le Plessis-Trévise (1 433). À l'opposé, Périgny-sur-Yerres (32 logements), Santeny (109) et Marolles-en-Brie se situent parmi les communes les moins dynamiques.

Tableau 6 : sur les 5 dernières années (cumul 2020-2024)

Communes les plus dynamiques		Communes les moins dynamiques	
Nom de la commune	Nombre de logements autorisés	Nom de la commune	Nombre de logements autorisés
Créteil	3719	Périgny-sur-Yerres	32
Chennevières-sur-Marne	1862	Santeny	109
Le Plessis-Trévise	1433	Marolles-en-Brie	110
Bonneuil-sur-Marne	1091	Mandres-les-Roses	140
Sucy-en-Brie	844	Noiseau	202

3 La typologie des logements autorisés et créés sur la période 2020-2025

70,4 % des logements autorisés dans l'EPT 11 sont des collectifs hors résidence, soit une proportion significativement élevée, mais seulement 64,7 % des logements effectivement créés appartiennent à cette catégorie. Ce décalage suggère un taux de réalisation partiel des programmes autorisés, potentiellement lié à des contraintes techniques, financières ou administratives.

À l'inverse, les résidences spécialisées (étudiantes, séniors, foyers, etc.) représentent 26,8 % des logements livrés, contre 22,3 % des autorisations. Cette surreprésentation dans les réalisations reflète une priorité accordée à des projets répondant à des besoins sociaux urgents (logement des étudiants notamment en lien avec la dynamique de développement de l'Université Paris-Est Créteil, vieillissement de la population, etc.).

Les logements individuels (maisons isolées ou groupées) restent marginaux, avec seulement 8 % du total des logements autorisés, confirmant leur rôle secondaire dans la stratégie de développement du territoire.

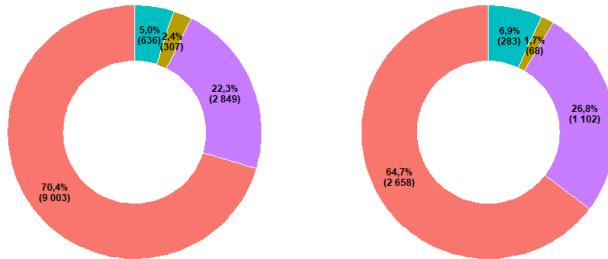
Cette répartition s'inscrit dans un parc existant où le logement individuel représente 25 % des résidences principales, contre 75 % pour le collectif.

EPT 11 — Typologie des logements (2019–2024)

Autorisé : 12 795 · Crée : 4 111

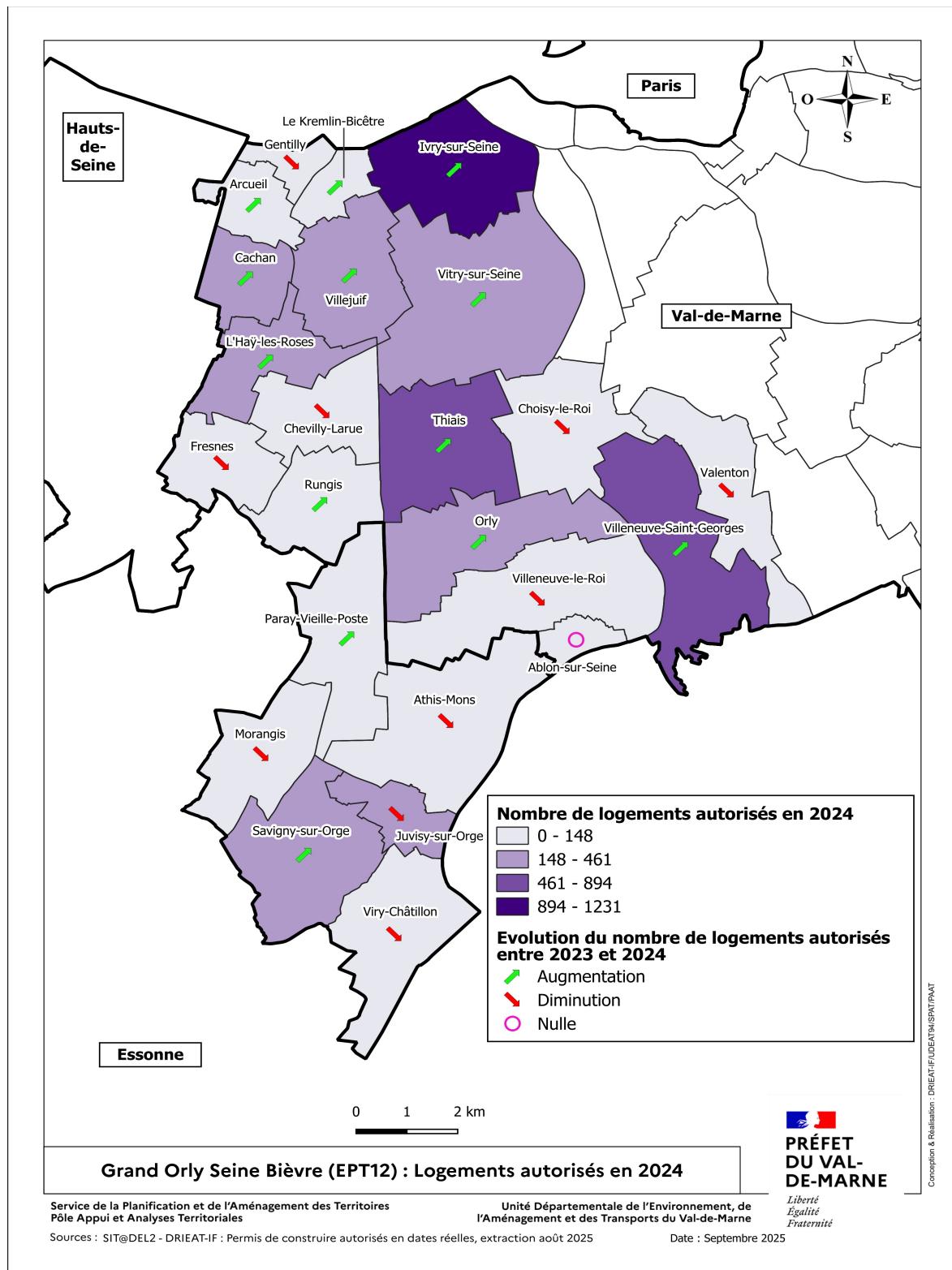
Autorisé

Créé



Typologie ■ Collectif hors résidence ■ Résidence ■ Individuel groupé ■ Individuel pur
Sources : Sit@del2 — Autorisés (fichier communal en date réelle) ; Crésés (Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements)

V La construction de logements dans l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre



1 Dynamique de la construction de logements

Entre 2015 et 2024, l'EPT 12 affiche une évolution contrastée mais globalement soutenue. Après une forte baisse des autorisations en 2020 liée à la crise sanitaire, l'activité repart à la hausse, atteignant un pic de plus de 7 000 logements autorisés en 2022, bien au-dessus de la TOL fixée à 5 395 logements/an. La baisse enregistrée en 2023 est partiellement compensée par une reprise en 2024, confirmant la résilience du territoire.

Les logements commencés suivent une trajectoire similaire, quoique à des niveaux inférieurs. La série s'arrête en 2023, les données 2024 n'étant pas encore publiées. Dans l'ensemble, l'EPT 12 reste proche de ses objectifs, tout en révélant un léger ralentissement du rythme de transformation des autorisations en chantiers.

Du côté des logements sociaux mis en service (LLS), la production oscille autour de la borne basse de la TOL sociale fixée à 1 508 logements/an par le SRHH. Malgré cela, l'EPT 12 conserve une dynamique plus robuste que les deux autres territoires, confirmant son rôle moteur dans la production de logements à l'échelle du Val-de-Marne.

2 Communes les plus et les moins dynamiques

En 2024, la dynamique est globalement tirée par Ivry-sur-Seine (855 logements) et Thiais (827), qui concentrent les plus fortes progressions, grâce aux grandes opérations : Ivry Confluence, Gagarine-Truillot et Thiais Orly. Villeneuve-Saint-Georges (337) et Villejuif (245) complètent cette dynamique. À l'inverse, plusieurs communes reculent nettement : Choisy-le-Roi (-379) et Viry-Châtillon (-373) enregistrent les plus fortes baisses, accompagnées d'Athis-Mons (-146) ou Morangis (-117)

Tableau 7 : en août 2025, communes les plus dynamiques et les moins dynamiques (écart 2024-2023)

Communes les plus dynamiques		Communes les moins dynamiques	
Nom de la commune	Ecart entre le nombre de logements autorisés en 2024 et en 2023	Nom de la commune	Ecart entre le nombre de logements autorisés en 2024 et en 2023
Ivry-sur-Seine	855	Choisy-le-Roi	-379
Thiais	827	Viry-Châtillon	-373
Villeneuve-Saint-Georges	337	Athis-Mons	-146
Villejuif	245	Morangis	-117
Cachan	226	Villeneuve-le-Roi	-108

Sur les cinq dernières années, l'analyse de la production cumulée de logements autorisés propose un tableau différent, Ivry-sur-Seine est la principale commune responsable du dynamisme du territoire avec 5 490 logements autorisés, suivie de Villejuif (2 951) et Thiais (2 491). Orly (2 404) et Villeneuve-Saint-Georges (2 348) affichent également une production soutenue. À l'opposé, des communes comme Ablon-sur-Seine (74 logements) ou Villeneuve-le-Roi (270) se distinguent par un volume de production très limité.

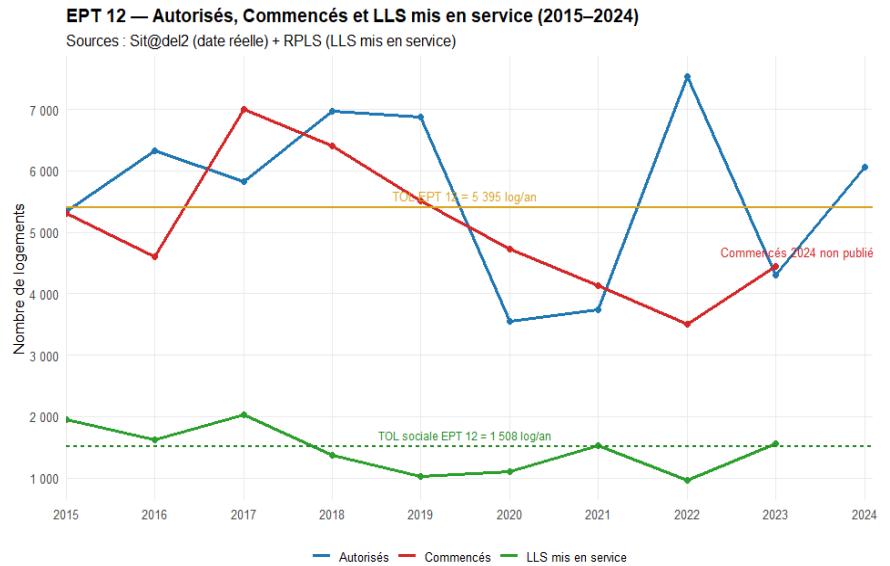


Tableau 8 : sur les 5 dernières années (cumul 2020-2024)

Communes les plus dynamiques		Communes les moins dynamiques	
Nom de la commune	Nombre de logements autorisés	Nom de la commune	Nombre de logements autorisés
Ivry-sur-Seine	5490	Ablon-sur-Seine	74
Villejuif	2951	Villeneuve-le-Roi	270
Thiais	2465	Fresnes	324
Orly	2404	Le Kremlin-Bicêtre	334
Villeneuve-Saint-Georges	2348	Paray-Vieille-Poste	404

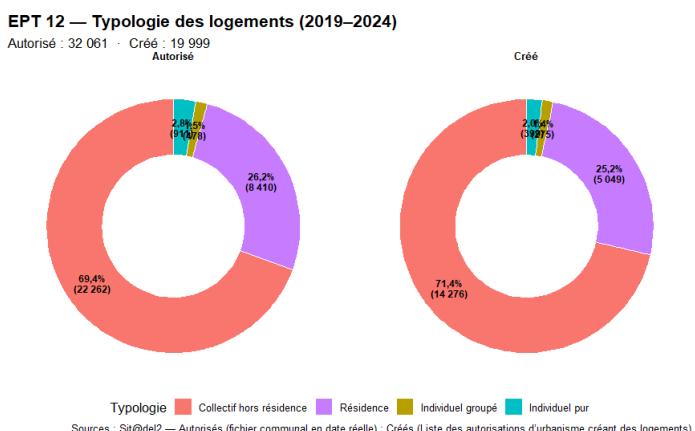
3 La typologie des logements autorisés et créés sur la période 2020-2025

Dans l'EPT 12, la production de logements est clairement dominée par le collectif, avec une cohérence marquée entre les autorisations et les réalisations. Près de 70 % des logements autorisés sont des logements collectifs (hors résidences), une proportion qui atteint 71,4 % parmi les logements effectivement créés. Cette stabilité entre autorisations et livraisons témoigne d'une efficacité relative dans la mise en œuvre des projets collectifs.

Les résidences spécialisées (étudiantes, seniors, foyers, etc.) occupent une place significative, représentant 26,2 % des logements autorisés et 25,2 % des logements livrés.

À l'inverse, les logements individuels (purs et groupés) restent très minoritaires, avec moins de 5 % des créations.

En 2023, le logement individuel ne représente que 19 % du parc total, tandis que le logement collectif domine à 81 %.



VI Une dynamique portée par le Grand Paris Express (GPE) et les zones d'aménagement concerté (ZAC)

1 Les quartiers de gare concentrent près de 23,4 % des logements autorisés en 2024

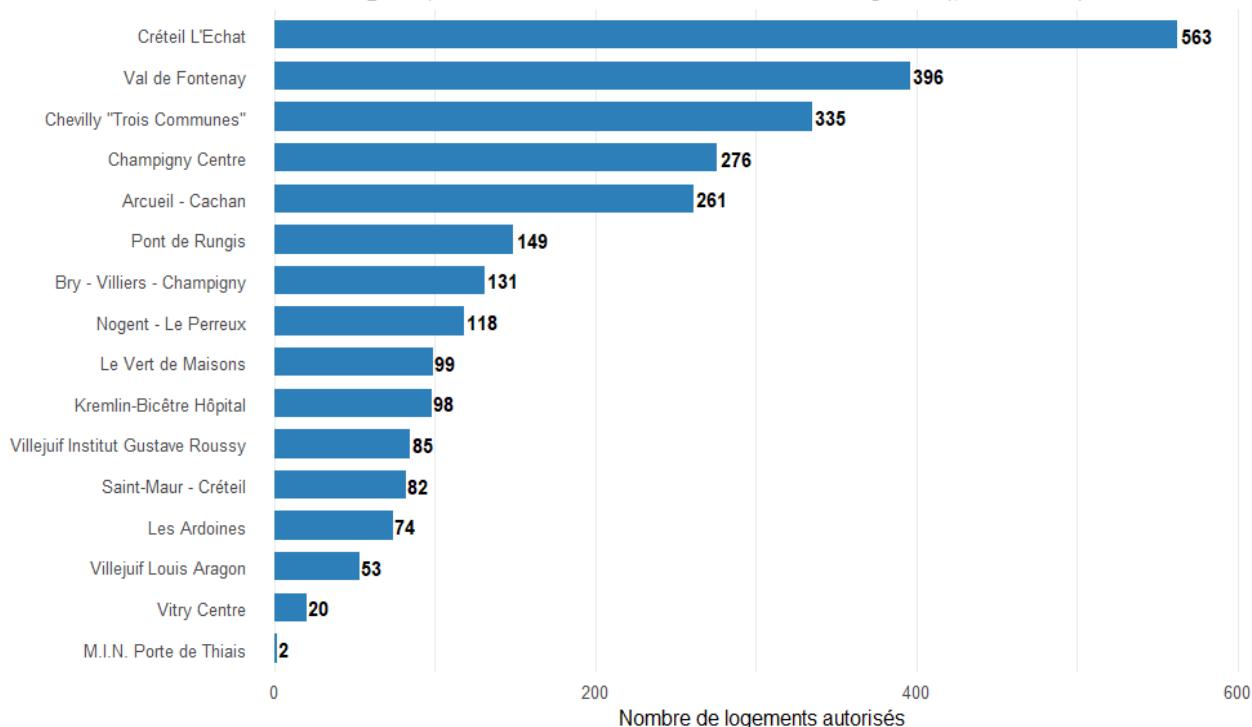
En 2024, 2 742 logements ont été autorisés dans les quartiers de gare du Val-de-Marne, soit environ 23 % du total départemental (11 715 logements autorisés). Cette part montre que les quartiers de gare concentrent une fraction significative du volume autorisé.

Le graphique ci-dessous détaille les logements autorisés par quartier de gare sur la période 2023–2024, afin d'identifier les pôles les plus dynamiques.

Les sites les plus dynamiques sont : Créteil L'Échat (563 logements autorisés), Val de Fontenay (396), Chevilly "Trois Communes" (335) et Champigny Centre (276).

Val-de-Marne (94) - Logements autorisés autour des gares (2023-2024)

Source : Sit@del2 (Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements), extraction septembre 2025



2 En 2024, 44 % des logements autorisés étaient situés dans des ZAC

En 2024, le Val-de-Marne a enregistré 11 715 logements autorisés, dont 5 117 situés dans des ZAC*. Autrement dit, près de 44 % des logements autorisés proviennent de ces opérations.

C'est particulièrement le cas dans l'EPT 12, qui totalise 2 464 logements. On y retrouve les projets comme : Ivry-Confluences, les Ardoines, ou encore Campus Grand parc à Villejuif. L'EPT 10 suit grâce à la ZAC Charenton-Bercy, qui totalise 1 768 logements autorisés à elle seule.

L'EPT 11 atteint 885 logements, avec des apports notables à Bonneuil-sur-Marne, Crétel, Limeil-Brévannes et Ormesson-sur-Marne.

Tableau 9 : Volume de constructions en ZAC

Sources : Sit@del2 (Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements)

EPT	Année de création de la ZAC	Type zone	Commune	Nom de la ZAC	Nombre de logements autorisés entre 2023-2024
EPT 10	2022	ZAC	Charenton-le-Pont	Charenton-Bercy	1768
EPT 11	2004	ZAC	Limeil-Brévannes	Site Léon Bernard	36
EPT 11	2007	ZAC	Bonneuil-sur-Marne	Centre Ancien	143
EPT 11	2017	ZAC	Créteil	Triangle de l'Échat	267
EPT 11	2019	ZAC	Créteil	Haut Mont Mesly	66
EPT 11	2019	ZAC	Ormesson-sur-Marne	La Plaine des Cantoux	46
EPT 11	2022	ZAC	Bonneuil-sur-Marne	Fabien	327
EPT 12	1998	ZAC	Choisy-le-Roi	Le Port	775
EPT 12	2006	ZAC	Arcueil	Voltaire-Chaperon Vert	5
EPT 12	2007	ZAC	Choisy-le-Roi	Hautes Bornes	44
EPT 12	2009	ZAC	Alfortville	Chantereine	92
EPT 12	2010	ZAC	Ivry-sur-Seine	Ivry Confluences	706
EPT 12	2011	ZAC	Villejuif	Campus Grand Parc	63
EPT 12	2012	ZAC	Vitry-sur-Seine	Seine Gare Vitry	48
EPT 12	2012	ZAC	Vitry-sur-Seine	Gare Ardoines	74
EPT 12	2016	ZAC	Ivry-sur-Seine	Gagarine-Truillot	125
EPT 12	2019	ZAC	Orly	Chemin des carrières	169
EPT 12	2021	ZAC	L'Haÿ-les-Roses	Lallier-Gare des Trois communes	158
EPT 12	2022	ZAC	Orly	Aurore	205

Au final, ces chiffres confirment que les ZAC et les quartiers de gare concentrent à eux deux près de deux tiers des logements autorisés en 2024.

VII Focus

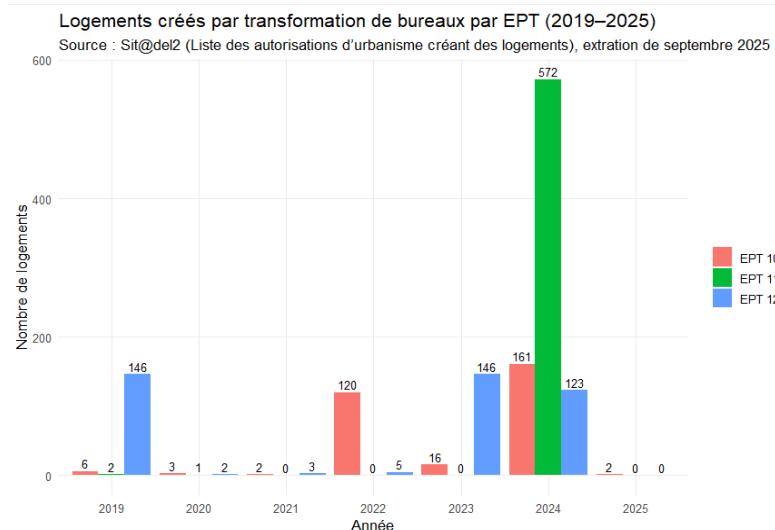
Transformation de bureaux en logements : une ressource encore marginale

La production issue de transformations de bureaux reste marginale. Elle est très irrégulière selon les années et les territoires.

L'année 2024 marque un pic exceptionnel notamment dans l'EPT 11 avec 571 logements créés à Créteil, liés à la transformation des anciens locaux de la caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) en résidence étudiante.

L'EPT 10 et 12 présentent un niveau d'activité modéré.

Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant à encourager la transformation de bureaux en logements a été déployé en 2025 et pourrait soutenir cette modalité de production de logement dans les années à venir.



Logement étudiant : une production irrégulière

La production de logements étudiants reste globalement irrégulière dans le Val-de-Marne, avec de fortes différences selon les territoires et les années.

Par logement étudiant on entend les résidences construites à destination des étudiants et référencées comme tel dans Sitadel. Nous n'avons pas de données sur le nombre d'étudiants vivant chez leurs parents ou dans le parc locatif privé.

L'EPT 12 domine largement, avec 2 371 logements étudiants livrés entre 2019 et 2025. Les pics se concentrent en 2022 (537 logements) et 2024 (582 logements), notamment à Ivry-sur-Seine, Villejuif et L'Haÿ-les-Roses.

L'EPT 10 affiche une activité plus limitée (794 logements depuis 2019), concentrée surtout à Maisons-Alfort et Fontenay-sous-Bois.

L'EPT 11, de son côté, ne compte qu'un seul programme significatif à Créteil en 2024 (571 logements).

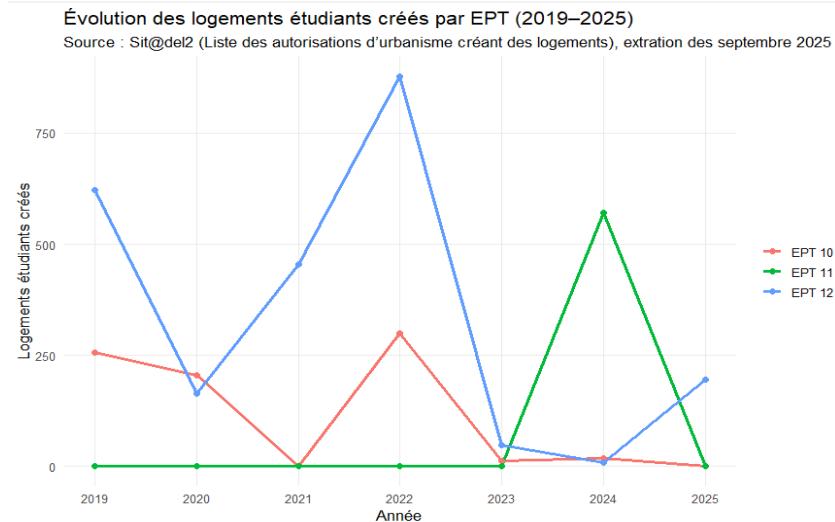


Tableau 10 : Nombre de logements étudiants créés de 2019 à 2025 sur les 3 EPT

EPT	Commune	Nombre de logements étudiant créées 2019	Nombre de logements étudiant créées 2020	Nombre de logements étudiant créées 2021	Nombre de logements étudiant créées 2022	Nombre de logements étudiant créées 2023	Nombre de logements étudiant créées 2024	Nombre de logements étudiant créées 2025	Total
EPT 10 = 794									
EPT 10	Fontenay-sous-Bois	0	0	0	93	0	0	0	93
EPT 10	Le Perreux-sur-Marne	0	206	0	0	0	0	0	206
EPT 10	Maison-Alfort	257	0	0	0	0	0	0	257
EPT 10	Saint-Mandé	0	0	0	0	12	19	0	31
EPT 10	Saint-Maur-des-Fossés	0	0	0	207	0	0	0	207
EPT 11 = 571									
EPT 11	Créteil	0	0	0	0	0	571	0	571
EPT 12 = 2371									
EPT 12	Cachan	0	0	87	0	0	0	0	87
EPT 12	Chevilly-Larue	0	0	0	341	0	0	196	537
EPT 12	Gentilly	136	0	0	0	0	0	0	136
EPT 12	L'Haÿ-les-Roses	0	0	0	0	0	8	0	8
EPT 12	Irivy-sur-Seine	201	0	368	537	49	0	0	1155
EPT 12	Le Kremlin-Bicêtre	152	0	0	0	0	0	0	152
EPT 12	Orly	132	0	0	0	0	0	0	132
EPT 12	Savigny-sur-Orge	0	164	0	0	0	0	0	164

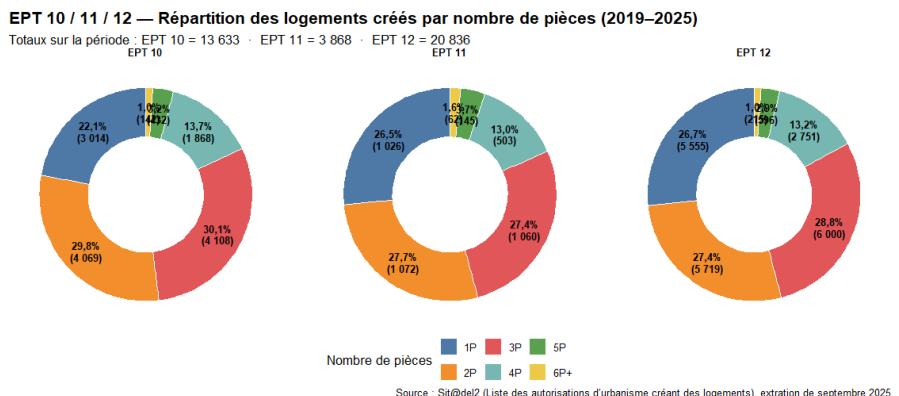
La majorité des logements neufs sont des T1 ou des T2

Cette donnée doit être nuancée, car les données relatives au nombre de pièces sont partiellement renseignées dans la base Sit@del2. Les résultats présentés offrent donc une tendance indicative plutôt qu'une mesure exhaustive.

Sur la période 2019–2025, la structure des logements neufs dans les trois EPT présente une relative homogénéité. Les logements de 2 et 3 pièces dominent largement la production, représentant entre 55 % et 60 % des logements créés. Cette prédominance reflète une orientation claire vers des logements de petite et moyenne taille, adaptés aux évolutions démographiques et aux contraintes foncières.

Les logements d'une pièce occupent également une part significative, comprise entre 22 % et 27 %, répondant notamment aux besoins des jeunes actifs, des étudiants ou des personnes seules. À l'inverse, les logements familiaux (4 pièces et plus) restent minoritaires, avec une part oscillant entre 15 % et 17 % selon les territoires.

Cette typologie de production semble conçue pour rééquilibrer la répartition du parc existant. En effet, selon l'INSEE, le parc val-de-marnais en 2022 était encore composé de près de 40 % de logements de 4 pièces et plus, contre seulement 32 % de logements d'une ou deux pièces. La production actuelle, centrée sur des surfaces plus réduites, apparaît ainsi plus adaptée à la diminution de la taille des ménages et aux nouvelles formes d'habitat (célibataires, couples sans enfant, seniors).



Glossaire

Termes administratifs et juridiques

- **Logement autorisé** : Logement pour lequel une autorisation administrative de construction a été délivrée (permis de construire ou déclaration préalable), mais dont la construction n'a pas encore commencé.
- **Logement commencé (ou mis en chantier)** : Logement pour lequel les travaux de construction ont effectivement démarré sur le terrain et attesté par une déclaration de commencement des travaux.
- **Logement créé (ou livré ou achevé)** : Logement dont la construction est terminée et prêt à être occupé (attestation de conformité délivrée)
- **Logement neuf** : Logement inoccupé, conforme aux normes en vigueur, et achevé depuis moins de 5 ans (pour les dispositifs fiscaux). En cas de réhabilitation lourde, le logement peut être requalifié en neuf s'il répond aux normes actuelles et n'a pas été occupé après les travaux.
- **Logements sociaux mis en service** : Logements sociaux livrés.

Typologie de logements

- **Logement individuel (pur / groupé)** : Maison isolée ou mitoyenne (lotissement, pavillon).
- **Logement collectif** : Bâtiment regroupant plusieurs logements (immeubles, résidences).
- **Logement en résidence** : Logement dédié à un public spécifique (étudiants, seniors, travailleurs, personnes en situation de handicap).
- **T1, T2, T3, T4+** : Typologie des logements selon leur nombre de pièces (ex : T2 = 2 pièces principales).
- **Logement social** : Logement soumis à des loyers encadrés, destiné aux ménages modestes (PLAI, PLUS, PLS).

Indicateurs et données statistiques

- **Taux de vacance** : Pourcentage de logements inoccupés dans un parc immobilier.
- **Logement vacant** : logement inoccupé depuis au moins un an, proposé à la vente ou à la location, déjà attribué mais pas encore occupé, en attente de succession, réservé par un employeur ou laissé sans usage (inutilisé).
- **Parc de logements** : Ensemble des logements existants sur un territoire (principaux, secondaires, vacants).
- **Mise en chantier** : Début effectif des travaux de construction (indicateur d'activité).
- **Livraison** : Achèvement des travaux et remise des clés aux acquéreurs ou locataires.

Terminologies urbanistiques

- **Quartier de gare** : Territoire compris dans un rayon de 800 m autour de l'emplacement de la future gare.
- **ZAC (Zone d'aménagement concerté)** : Opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Méthodologie :

Sources

Les analyses reposent sur trois sources du service des données et études statistiques (SDES), extraites en août et septembre 2025. Ces données proviennent des formulaires réglementaires traités par les services instructeurs (État, collectivités). Elles sont saisies dans Sit@del2 et transmises mensuellement au SDES :

- Logements autorisés et commencés, nombre et surfaces, séries annuelles et mensuelle en date réelle :
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue?page=dataset&datasetId=6513ee3a3b05e5cd969c270f&tab=datafiles>
- Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements (mise à jour mensuelle) :
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue?page=datafile&datafileId=8b35affb-55fc-4c1f-915b-7750f974446a&tab=datas>
- Données détaillées au logement du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) logements sociaux au 1er janvier 2025:
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue?page=dataset&datasetId=6390f7cb84f0679b04942fc2>

Séries statistiques utilisées

Les séries en date réelle sont révisées au fil de la remontée des informations. En moyenne, il faut environ 6 mois pour stabiliser les autorisations, et jusqu'à 18 mois pour stabiliser les mises en chantier. Par conséquent, les commencés 2024 ne sont pas interprétés dans ce rapport, car les données ne sont pas encore consolidées.

Les traitements sont réalisés à trois échelles (département, EPT, communes) et croisés avec les TOL et TOL sociales.

Traitements des séries statistiques

Les données sont harmonisées, agrégées à l'échelle des (communes, EPT, département) et croisées avec les TOL et TOL sociales

- Les séries des logements COMMENCÉS et AUTORISÉS, ESTIMÉES en DATE RÉELLE (DR+), couvrent la période 2015 jusqu'à 2024.
- La série des logements AUTORISÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période 2015 jusqu'à 2024.
- La série des au logement du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) logements sociaux au 1er janvier, couvre la période 2015 jusqu'à 2023.
- La série des logements COMMENCÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période 2015 jusqu'à 2023.

Remarque : Sur les graphiques relatifs à chaque EPT, les courbes des logements commencés avec la mention « Commencés 2024 non publié », ne sont pas commentées et sont représentées uniquement pour informations supplémentaires.