



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



La production de logements dans les territoires de l'Île-de-France



Bilan 2018-2023
sur la période de mise en
œuvre du SRHH adopté
le 20 décembre 2017

Octobre 2024

Un objectif régional de 70 000 logements par an

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France le 20 décembre 2017 et partiellement révisé par arrêté du 28 juillet 2022¹, a fixé les objectifs annuels à atteindre en matière de construction et d'amélioration du parc de logements pour chaque intercommunalité francilienne jusqu'en 2023.

Tout en reprenant l'objectif minimal de production de 70 000 logements par an inscrit dans la loi relative au Grand Paris de 2010 et par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le SRHH s'inscrit dans une perspective volontariste de rééquilibrage de l'offre de logements afin de rapprocher les habitants des emplois et de limiter l'étalement urbain.

Les objectifs annuels de production de logements assignés à chaque établissement de coopération intercommunale (EPCI) francilien, dont les établissements publics territoriaux (EPT), et la ville de Paris, traduisent **un effort plus soutenu dans les zones les plus urbanisées**, avec la répartition de l'objectif global suivante :

- 54,1 % pour la Métropole du Grand Paris, soit 38 000 logements ;
- 37,1 % pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors métropole, soit 26 103 logements ;
- 8,8 % pour les autres EPCI franciliens, soit 6 196 logements (avec un objectif de production accrue pour les grands pôles de centralité).

Il convient de préciser que ces objectifs s'entendent en nombre de logements autorisés.

Cette publication vient dresser un bilan de la production de logements dans les territoires de l'Île-de-France en 2023 et plus largement de 2018 à 2023, années de mise en œuvre du SRHH.

La production de logements au regard des objectifs territorialisés du SRHH

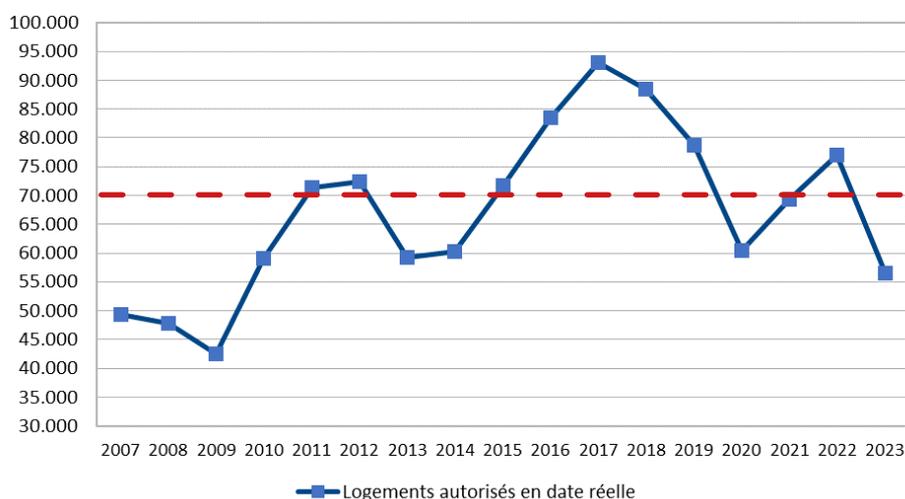
Bilan à l'échelle régionale : un nombre de logements autorisés sur la période 2018-2023 supérieur aux objectifs du SRHH bien qu'en baisse en 2023

56 521 logements ont été autorisés en Île-de-France en 2023, soit 13 479 logements manquants par rapport à l'objectif régional du SRHH, sous l'effet haussier des coûts de production et des taux de crédits, **en net recul par rapport à l'année 2022 qui avait laissé espérer une reprise** après une baisse sur les années 2018-2020.

Sur les années 2018-2023, les autorisations de construire s'établissent à un niveau légèrement supérieur aux objectifs du SRHH avec 71 734 logements en moyenne par an, soit un niveau inférieur à celui des 6 années précédentes (73 366 logements en moyenne par an) mais nettement supérieur à celui observé entre 2006 et 2011 (54 065 logements en moyenne par an).

Ce premier SRHH a donc permis de maintenir la production de logements en Île-de-France à un niveau toujours soutenu.

Logements autorisés en Île-de-France 2006-2023



Source : Extraction Sitadel réalisée le 30/06/2024 pour la période 2018-2023 et le 31/07/2024 pour les périodes 2006-2011 et 2011-2017

¹ La révision partielle du SRHH, entérinée par arrêté du préfet de la région Île-de-France le 28 juillet 2022, introduit des objectifs territorialisés en matière de construction de logements et de production de logements sociaux pour Paris et les établissements publics territoriaux de la Métropole ; auparavant, seuls des objectifs globaux étaient fixés pour l'ensemble de la Métropole.

Bilan par territoires de référence du SRHH

Le SRHH répartit les intercommunalités au sein de trois grands territoires de référence selon la densité de l'habitat : les territoires de la MGP (dont Paris), les EPCI de l'unité urbaine (hors MGP) et les EPCI en dehors de l'unité urbaine.

En 2023, les objectifs de logements autorisés sont dépassés par les EPCI hors unité urbaine de Paris (111 %), mais ne sont pas atteints au sein de la MGP comme au sein des EPCI de l'unité urbaine de Paris.

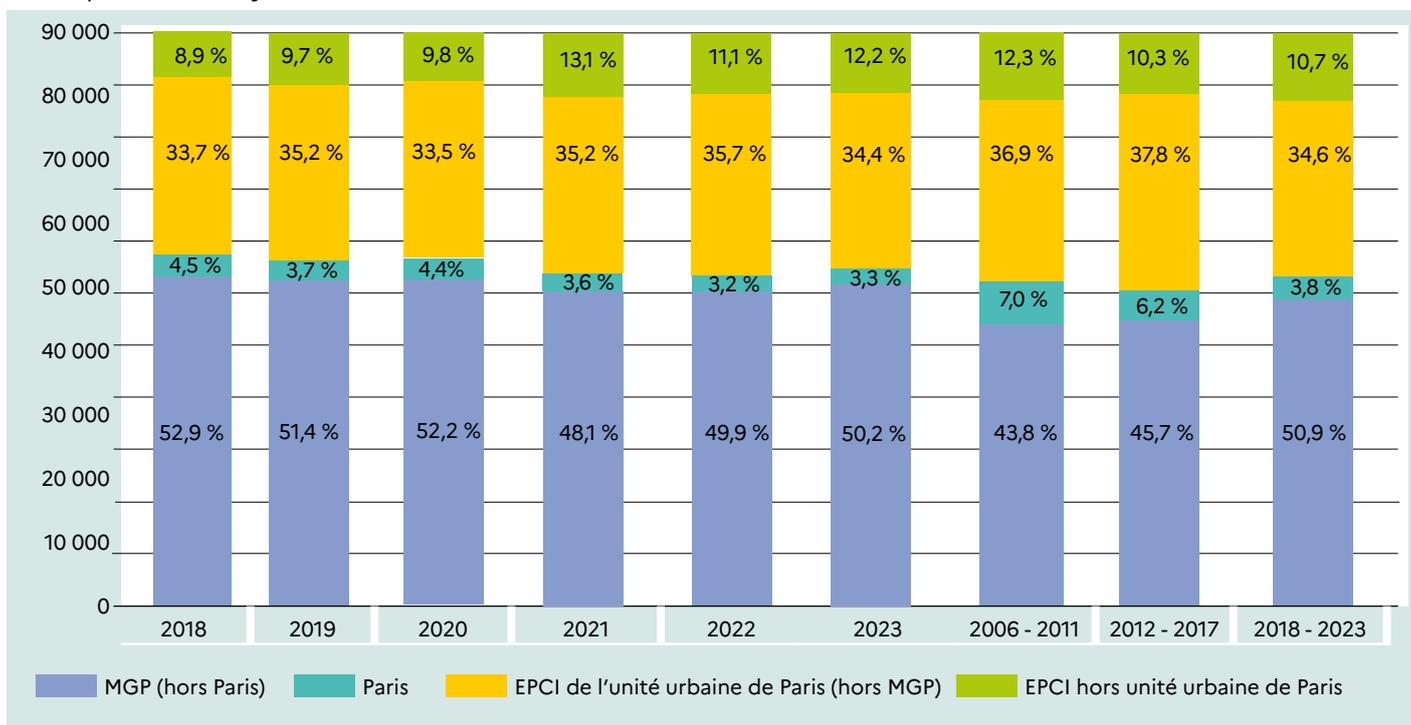
Sur les six dernières années (de 2018 à 2023), les objectifs de logements autorisés en moyenne annuelle sont franchis largement par les EPCI hors unité urbaine de Paris (124 %), plus modestement par la MGP (103 %), tandis que les EPCI de l'unité urbaine hors MGP s'en approchent (95 %), en nette progression par rapport à la moyenne annuelle des 12 années précédentes (2006-2017).

Taux de réalisation des objectifs du SRHH par territoire de référence

	Objectif annuel 2018-2023	Atteinte des objectifs (%)				
		Moyenne annuelle			Année 2023	Année 2022
		2006-2011	2012-2017	2018-2023		
Métropole du Grand Paris	38 000	72	100	103	79	108
EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP)	26 103	76	106	95	74	105
EPCI hors unité urbaine de Paris	6 196	107	122	124	111	139
Total Île-de-France	70 299	77	104	102	80	110

Sources : Extraction Sitadel, logements autorisés, pour les périodes 2006-2011 et 2021-2017 réalisés fin juillet 2024, pour la période 2018-2023 fin juin

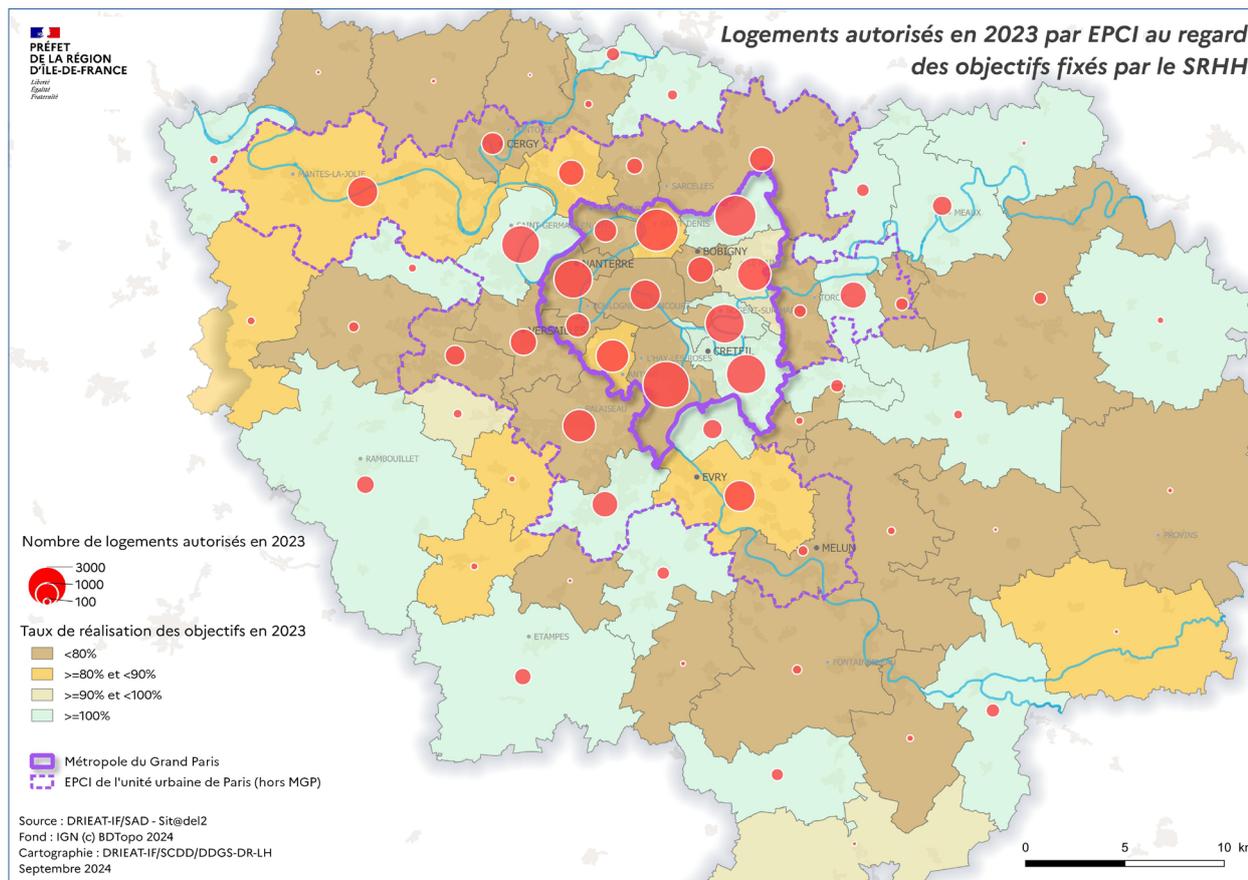
En 2023, la part des territoires de l'unité urbaine de Paris hors MGP dans les logements autorisés est en-dessous des niveaux prévus par le SRHH, s'établissant à 34,4 % au lieu des 37,1 % attendus. La part de la MGP, qui s'établit à 53,5 % au lieu des 54,1 % prévus, diminue. Enfin, la part des EPCI hors unité urbaine de Paris s'établit à 12,2 %, de 3,4 points supérieurs à l'objectif fixé à 8,8 %.



Source : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (31/07/2024) - traitement DRIEAT

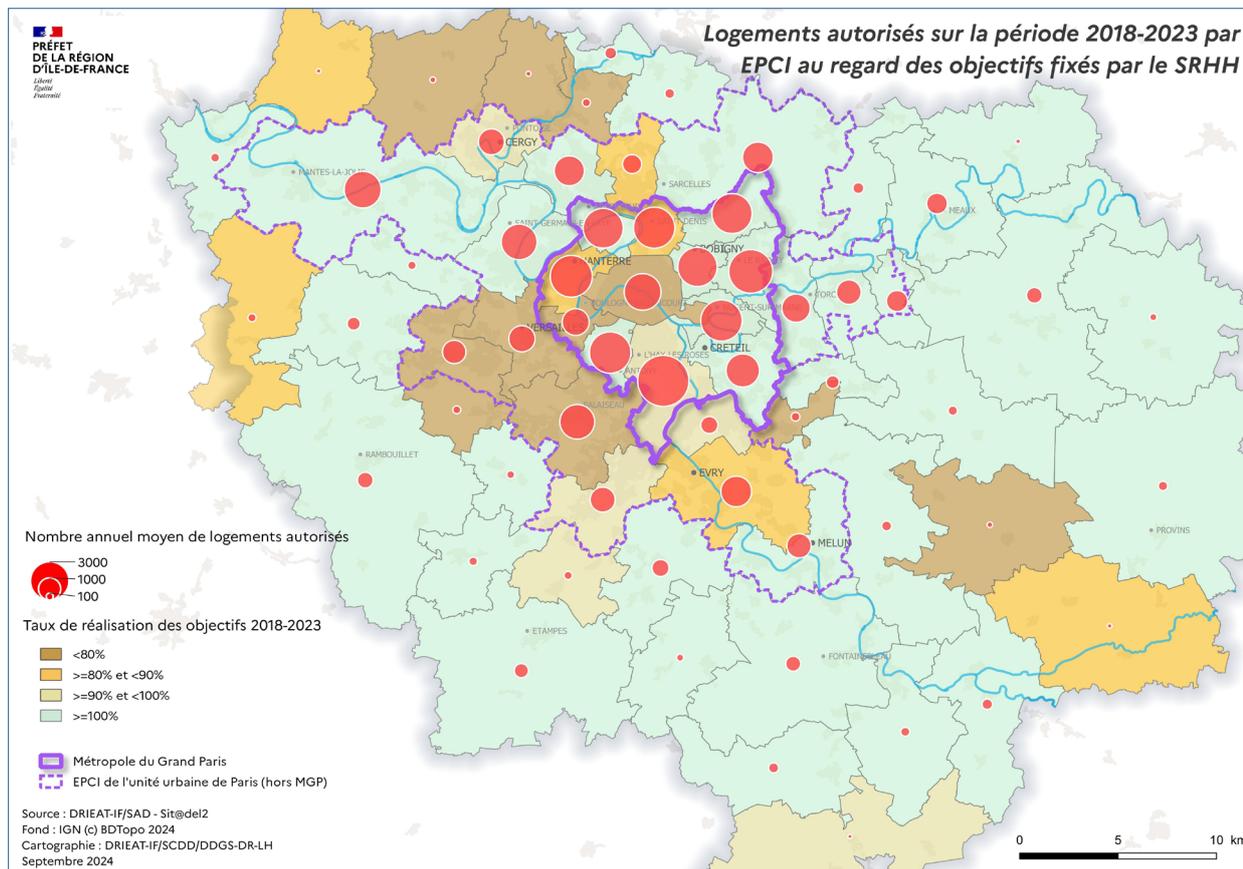
Sur les années 2018-2023, le poids de la MGP dans la production de logements régionale a atteint le niveau préconisé par le SRHH avec 54,7 %, en nette augmentation par rapport à la période 2006-2011 (50,8 %), et ce malgré la diminution de la part de Paris (de 7 % à 3,8 %). Cette augmentation du poids de la MGP dans la production régionale s'opère principalement aux dépens des EPCI de l'unité urbaine de Paris hors MGP.

Logements autorisés en 2023 par EPCI au regard des objectifs fixés par le SRHH



Source : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (30/06/2024) traitement DRIEAT - Fond : IGN(c) BDTopo 2024

Logements autorisés sur la période 2018-2023 par EPCI au regard des objectifs fixés par le SRHH



Source : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (30/06/2024) traitement DRIEAT - Fond : IGN(c) BDTopo 2024

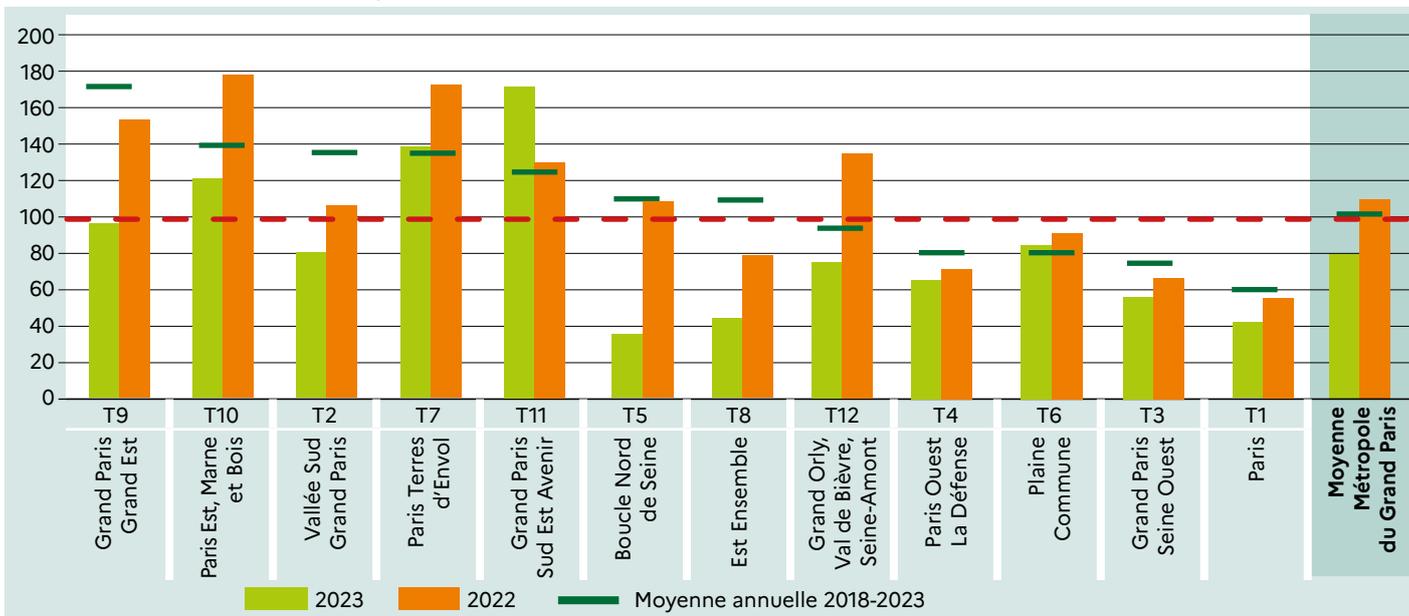
Bilan à l'échelle des EPT et EPCI

Le nombre de logements autorisés et le taux de réalisation des objectifs du SRHH par intercommunalité en 2023, en 2022 et en moyenne annuelle sur la période 2018-2023 figurent dans le tableau détaillé à la fin du présent bilan.

L'analyse ci-dessous est conduite pour les trois ensembles de territoires définis par le SRHH.

Les territoires de la Métropole du Grand Paris

Taux de réalisation des objectifs du SRHH dans les territoires de la MGP (en %)



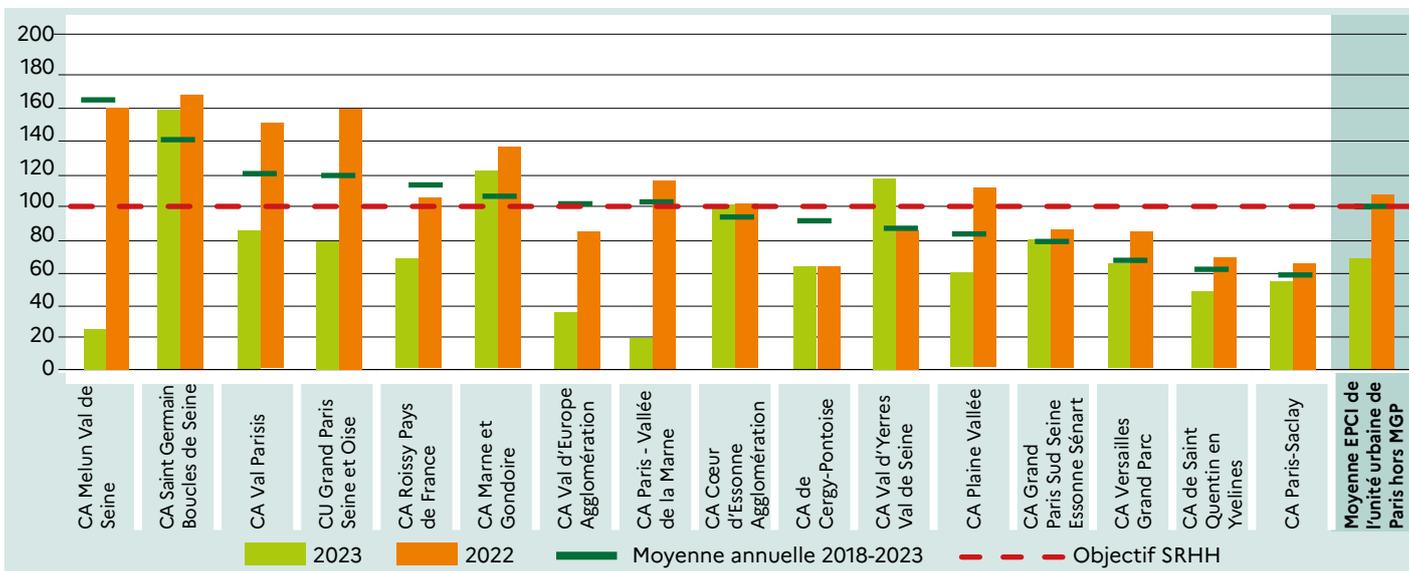
Source : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (30/06/2024)

En 2023, les EPT 10, 7 et 11 réalisent, pour certains largement, les objectifs qui leur sont fixés par le SRHH tandis que l'EPT 9 s'en approche (98 %). Dans les autres EPT, les logements autorisés sont inférieurs aux objectifs du SRHH, modérément s'agissant des EPT 6 et 2 (respectivement 83 % et 86 % de leurs objectifs), plus significativement s'agissant de Paris et des EPT 5, 8 et 3 (qui réalisent 58 % au plus de leurs objectifs).

Sur les six années de mise en œuvre du SRHH (2018-2023), les objectifs fixés par le SRHH aux territoires de la MGP sont dépassés par sept EPT seulement. Si l'EPT 12 s'en approche (95 %), les EPT 6 et 4 n'en réalisent qu'environ 80 %, l'EPT 3 73 % et Paris 59 %. Ces 4 derniers territoires cumulent un déficit d'environ 3 773 logements par an sur la période 2018-2023, compensé par les performances des 4 EPT les plus producteurs (les EPT 2, 7, 9, 10), qui totalisent 4 238 logements de plus par an que leurs objectifs.

Les EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP)

Taux de réalisation des objectifs du SRHH dans les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors MGP (en %)



Source : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (30/06/2024)

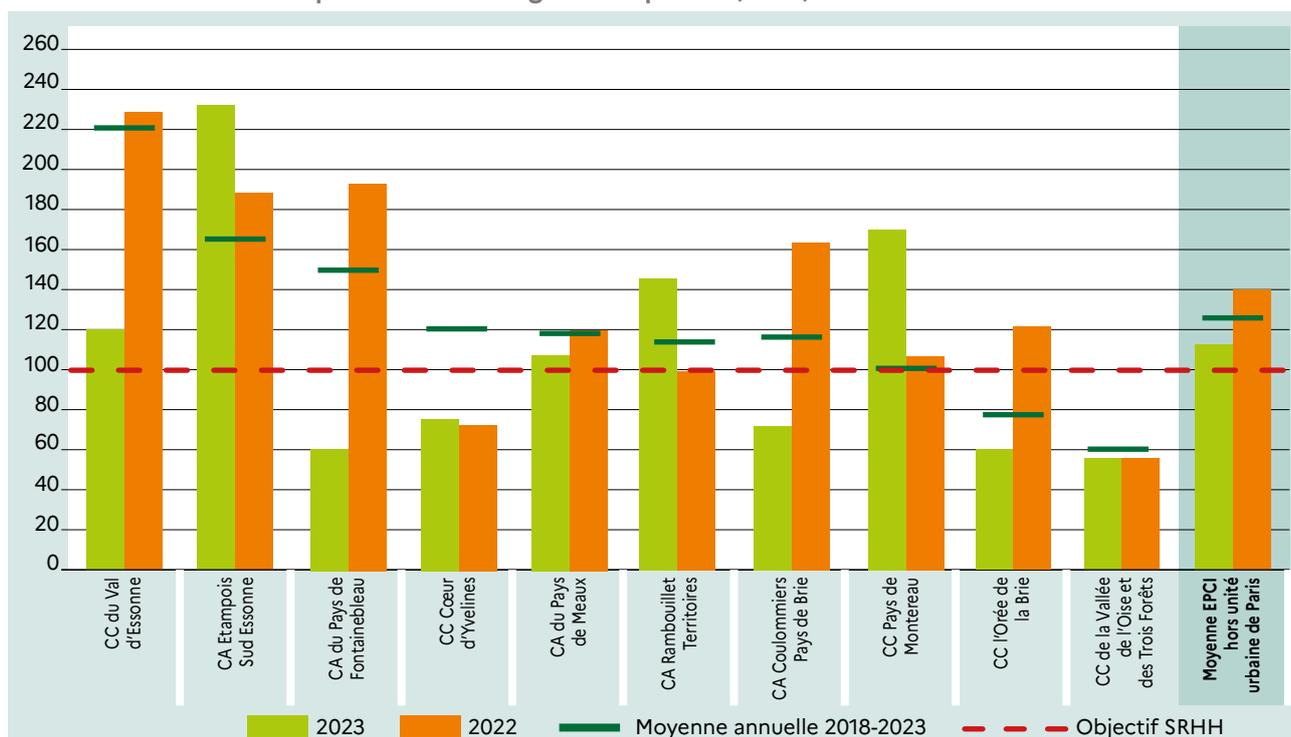
En 2023, seuls 4 EPCI de l'unité urbaine de Paris atteignent ou dépassent les objectifs fixés par le SRHH : les communautés d'agglomération (CA) Saint-Germain-Boucles de Seine (160 %), Marne et Gondoire (autour de 120 %), Val d'Yerres Val de Seine (autour de 120 % aussi) et Cœur d'Essonne (100 %). La situation des autres EPCI est variable, avec des taux de réalisation très bas, y compris au sein de CA réalisant leurs objectifs sur la période 2018-2023 tels que Val d'Europe Agglomération, Melun Val de Seine, Paris Vallée de la Marne (moins de 38 %).

Sur la période 2018-2023, la moitié des EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP) atteignent ou dépassent leurs objectifs, parfois dans des proportions importantes (jusqu'à 167 %) comme la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et les CA Val Parisis, Saint Germain Boucles de Seine et Melun Val de Seine, qui produisent à elles quatre un excédent de 2 042 logements par an en moyenne.

En revanche, on constate des taux de réalisation insuffisants à Paris-Saclay (61 %), Saint-Quentin-en-Yvelines (66 %) et Versailles Grand Parc (70 %), enregistrant à eux trois un déficit d'environ 2 743 logements par an en moyenne.

Les EPCI hors unité urbaine de Paris

Taux de réalisation des objectifs du SRHH dans les EPCI hors unité urbaine de Paris dont les objectifs de production annuelle sont supérieurs à 200 logements par an (en %)



Source : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (30/06/2024)

Les objectifs fixés à chacun des 35 EPCI hors unité urbaine de Paris sont assez hétérogènes. Seuls les 10 EPCI ayant des objectifs de 200 logements et plus sont représentés sur le graphique ci-dessus.

En 2023, 15 EPCI hors unité urbaine atteignent ou dépassent les objectifs du SRHH, certains allant jusqu'à les doubler voire plus, telles la CA Etampois Sud Essonne et les communautés de communes (CC) Plaines et Monts de France, Haut Val D'Oise et Pays de Nemours.

Parmi les 20 EPCI n'atteignant pas leurs objectifs, 8 présentent des taux de réalisation inférieurs ou égaux à 60 %, dont les CC Vallée de l'Oise et des Trois Forêts et Oise de la Brie et la CA Pays de Fontainebleau, qui ont des objectifs de production compris entre 200 et 300 logements annuels.

Sur les six dernières années (2018-2023), 11 EPCI hors unité urbaine de Paris ne parviennent pas à respecter les objectifs du SRHH. Quatre communautés de communes présentent des taux de réalisation inférieurs ou égaux à 61 %, la CC Vallée de l'Oise et des Trois Forêts dont l'objectif est de 215 logements annuels, et les CC Brie Nangissienne (50 %), Vexin Centre (50 %) et Sausseron Impressionnistes (35 %). Ces collectivités cumulent à elles quatre un déficit de construction de 315 logements par an en moyenne.

Les 24 EPCI atteignant ou dépassant les objectifs qui leur sont fixés par le SRHH sur 2018-2023 produisent un excédent de près de 1 920 logements par an en moyenne. Des réalisations d'a minima 1,5 fois les objectifs sont à souligner au sein des CA Pays de Fontainebleau et Etampois Sud Essonne ainsi que des CC Val d'Essonne, Portes briardes entre Villes et Forêts, Haut Val d'Oise, Provinois, Portes de l'Île-de-France, Pays de Nemours et Plaines et Monts de France.

Nombre de logements et taux de réalisation des objectifs du SRHH par intercommunalité

EPCI au 1 ^{er} janvier 2024	Dépt.	Objectif	Atteinte des objectifs (%)			Atteinte des objectifs			Évolution 2023/2022	
			Moyenne annuelle 2018-2023	2023	2022	Moyenne annuelle 2018-2023	2023	2022	Différence	Variation (%)
CA Communauté Paris-Saclay	91	4 000	61	54	65	2 441	2 166	2 590	-424	-16
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	77-91	2 400	80	80	87	1 914	1 918	2 079	-161	-8
CU Grand Paris Seine et Oise	78	2 300	119	80	160	2 748	1 841	3 676	-1 835	-50
CA Versailles Grand Parc (CAVGP)	78-91	2 000	70	71	86	1 399	1 426	1 723	-297	-17
CA Saint Germain Boucles de Seine	78-95	1 800	143	160	166	2 581	2 883	2 983	-100	-3
CA Roissy Pays de France	78	1 700	112	70	103	1 906	1 190	1 753	-563	-32
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	95-77	1 700	66	47	75	1 117	805	1 283	-478	-37
CA Paris - Vallée de la Marne	77	1 600	102	21	115	1 627	328	1 832	-1 504	-82
CA Val Parisis	95-78	1 500	122	87	152	1 827	1 302	2 282	-980	-43
CA de Cergy-Pontoise	95	1 500	92	65	66	1 378	978	984	-6	-1
CA Cœur d'Essonne Agglomération	91	1 350	94	100	100	1 264	1 345	1 344	1	0
CA Marne et Gondoire	77	1 150	106	122	134	1 223	1 408	1 546	-138	-9
CA Val d'Europe Agglomération	77	883	103	38	85	910	332	747	-415	-56
CA Plaine Vallée	95	850	86	63	112	735	532	949	-417	-44
CA Melun Val de Seine	77	720	167	30	163	1 200	213	1 170	-957	-82
CA Val d'Yerres Val de Seine	91	650	90	117	88	588	762	569	193	34
Total des EPCI de l'unité urbaine		26 103	95	74	105	24 855	19 429	27 510	-8 081	-29
CA du Pays de Meaux	77	740	118	105	116	872	775	858	-83	-10
CA Coulommiers Pays de Brie	77	446	112	75	166	500	333	741	-408	-55
CA Rambouillet Territoires	78	440	113	146	103	499	644	453	191	42
CA du Pays de Fontainebleau	77	300	151	60	192	452	179	577	-398	-69
CC Cœur d'Yvelines	78	290	120	78	76	347	225	221	4	2
CC du Val d'Essonne (CCVE)	91	270	218	121	229	590	326	617	-291	-47
CA Etampois Sud Essonne	91	240	169	234	184	405	562	442	120	27
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	95	215	61	55	55	131	119	118	1	1
CC Pays de Montereau	77-91	215	103	172	110	221	370	236	134	57
CC l'Orée de la Brie	77	200	77	60	123	154	120	246	-126	-51
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	77	185	184	182	281	340	337	520	-183	-35
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	78	180	70	91	86	126	163	155	8	5
CC Brie des rivières et châteaux	77	170	115	75	78	195	128	132	-4	-3
CC Carnelle - Pays de France	95	160	122	139	124	195	222	198	24	12
CC du Pays Houdanais (CCPH)	28-78	160	85	84	89	136	134	142	-8	-6
CC Val Briard	77	155	112	107	77	174	166	119	47	39
CC du Haut Val d'Oise	95	150	187	245	214	281	367	321	46	14
CC Sausseron Impressionnistes	95	150	35	16	25	52	24	37	-13	-35
CC Entre Juine et Renarde (CCEJR)	91	140	96	26	77	135	36	108	-72	-67
CC Vexin Centre	95	140	50	27	49	70	38	69	-31	-45
CC le Dourdannais en Hurepoix (CCDH)	91	130	113	81	281	147	105	365	-260	-71
CC Brie Nangissienne	77	125	50	27	33	62	34	41	-7	-17
CC Moret Seine et Loing	77	120	135	73	172	162	87	206	-119	-58
CC du Pays de Limours (CCPL)	91	110	111	85	98	122	94	108	-14	-13
CC du Proinois	77	100	176	53	242	176	53	242	-189	-78
CC Gally Mauldre	78	100	143	140	237	143	140	237	-97	-41
CC Les Portes de l'Île de France	78	95	167	175	227	158	166	216	-50	-23
CC Pays de Nemours	77	90	223	347	229	201	312	206	106	51
CC des Deux Vallées	77	70	143	73	86	100	51	60	-9	-15
CC des Deux Morin	91	70	143	131	190	100	92	133	-41	-31
CC Plaines et Monts de France	77	60	403	557	350	242	334	210	124	59
CC Bassée-Montois	77	50	87	82	100	44	41	50	-9	-18
CC du Vexin-Val de Seine	95	50	86	68	218	43	34	109	-75	-69
CC du Pays de l'Ourcq	77	40	110	105	90	44	42	36	6	17
CC Gâtinais Val de Loing	77	40	92	95	138	37	38	55	-17	-31
Total des EPCI hors unité urbaine		6 196	124	111	139	7 656	6 891	8 584	-1 693	-20
T1 - Paris	75	4 500	59	41	55	2 741	1 838	2 474	-636	-26
T2 - Vallée Sud-Grand Paris	92	2 600	134	83	108	3 476	2 148	2 795	-647	-23
T3 - Grand Paris Seine Ouest	92	2 000	73	58	67	1 467	1 165	1 347	-182	-14
T4 - Paris Ouest La Défense	92	4 300	83	68	70	3 564	2 942	3 031	-89	-3
T5 - Boucle Nord de Seine	92-95	2 900	111	37	109	3 217	1 062	3 174	-2 112	-67
T6 - Plaine Commune	93	4 200	82	86	88	3 455	3 603	3 699	-96	-3
T7 - Paris Terres d'Envol	93	2 450	133	138	172	3 263	3 393	4 210	-817	-19
T8 - Est Ensemble	93	2 850	110	47	79	3 130	1 343	2 254	-911	-40
T9 - Grand Paris Grand Est	93	2 300	169	98	154	3 887	2 246	3 538	-1 292	-37
T10 - Paris Est, Marne et Bois	94	2 500	138	122	179	3 462	3 043	4 464	-1 421	-32
T11 - Grand Paris, Sud-est Avenir	94	1 800	125	174	131	2 249	3 128	2 365	763	32
T12 - Grand-Orly, Val de Bièvre, Seine-Amont	94-91	5 600	95	77	135	5 312	4 290	7 546	-3 256	-43
Total de la Métropole du Grand Paris		38 000	103	79	108	39 223	30 201	40 897	-10 696	-26
Total de l'Île-de-France		70 299	102	80	110	71 734	56 521	76 991	-20 470	-27

Source : Sit@del2 données en date réelle, extraction du 30 juin 2024 – DRIEAT / SCDD traitement SAD

Auteur

Audrey HAUSLER (DRIEAT)

Cartographie

Lahoussine HOMSSA (DRIEAT)



Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des transports
d'Île-de-France

27-29, rue Leblanc - 75015 PARIS - Tél : 01 40 61 80 80
www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Certificat N°A 1607-9001

Dépôt légal : Octobre 2024
ISBN : 978-2-11-172985-8