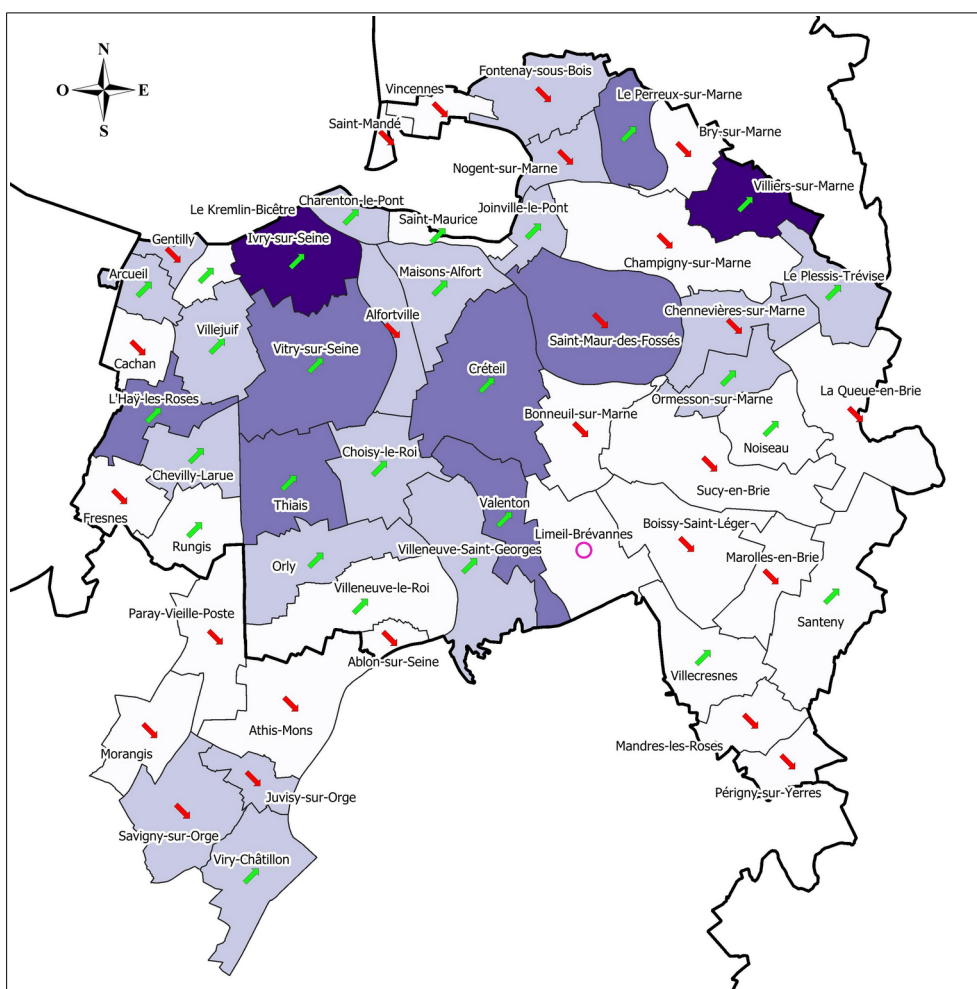


La construction de logements dans le Val-de-Marne

Les cumuls des logements autorisés augmentent

[Supplément : conjoncture à fin mars 2023]



Logements autorisés et commencés pour les 47 communes du Val-de-Marne

Observations au 1^{er} semestre 2022 :

Au 2^d trimestre 2022, en date réelle estimée, pour les 47 communes du Val-de-Marne, le nombre des logements autorisés augmente de 31,3 % par rapport au 2^d trimestre 2021 passant au-dessus du seuil de l'objectif de territorialisation de l'offre de logement¹ (TOL). Sur cette même période, le nombre de logements commencés diminue de 9,6 % stagnant en dessous du seuil de l'objectif du TOL.

En dates réelles, au 1^{er} semestre 2022, les 5 communes comptabilisant les plus grands nombres de logements autorisés sont, par ordre décroissant : Villiers-sur-Marne, Ivry-sur-Seine, Thiais, L'Haÿ-les-Roses et Saint-Maur-des-Fossés. Ces communes concentrent 42 % des logements autorisés du département du Val-de-Marne.

Indicateurs :

Val-de-Marne	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2021-S1	2022-S1	variation (a)	2021-S1 + 2020-S2	2022-S1 + 2021-S2	variation (b)
Logements totaux	3 523	5 175	46,9%	7 604	10 518	38,3%
Logements individuels	403	274	-32,0%	687	527	-23,3%
Logements collectifs	3 120	4 901	57,1%	6 917	9 991	44,4%

(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S1 et 2021-S1

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022-S1 + 2021-S2] et [2021-S1 + 2020-S2]

S1 : 1^{er} semestre ; S2 : 2^{ème} semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juin 2023

Évolution estimée jusqu'à fin mars 2023 :

Le graphique 1 affiche une construction dynamique pour le début d'année 2023. En effet, le cumul sur les 12 derniers mois des logements autorisés au 1^{er} trimestre 2023, avec une valeur de 14 600 logements, correspond à une augmentation de 94,7 % par rapport au cumul du 1^{er} trimestre 2021. Aussi, depuis le 2^d trimestre 2022, la valeur de 9 257 logements/an, considérée dans la présente note comme le seuil de l'objectif de la TOL du Val-de-Marne, est largement dépassée par le cumul des logements autorisés.

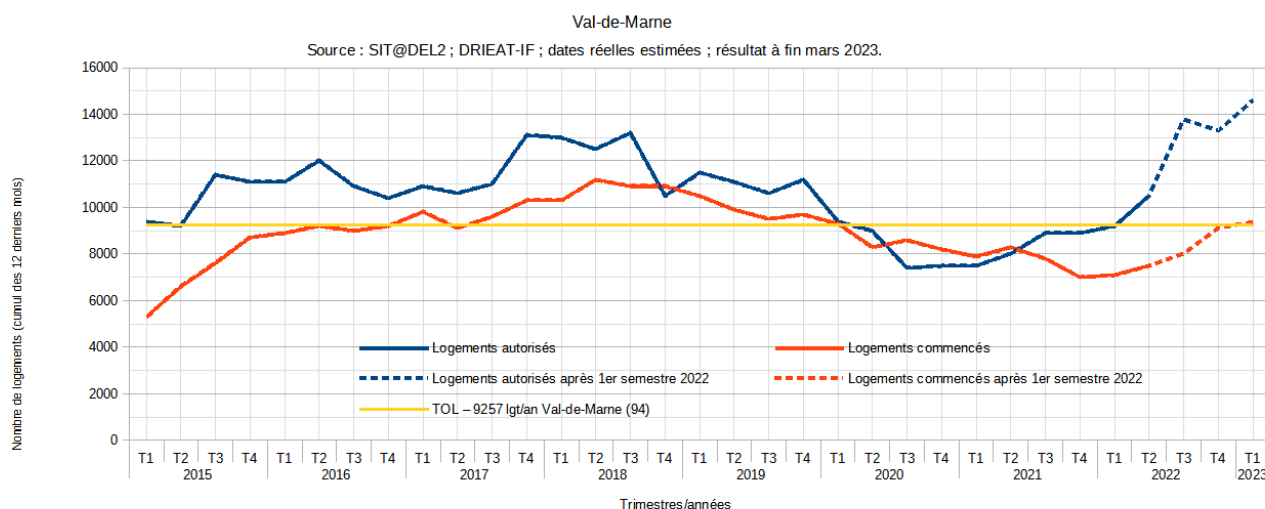
Par ailleurs, pour les mises en chantier, la courbe des cumuls croît depuis le 1^{er} trimestre 2022 et passe au-dessus du seuil de la TOL au 1^{er} trimestre 2023.

Le graphique 2 montre que le nombre de logements autorisés pour l'Île-de-France, en base 100 sur l'année 2015, est en décroissance depuis le 4^e trimestre 2022 contrairement au Val-de-Marne ce nombre repart à la hausse au 1^{er} trimestre 2023.

1 : Les chiffres de la TOL sont les objectifs annuels de construction, issus du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), en date du 6 novembre 2017.

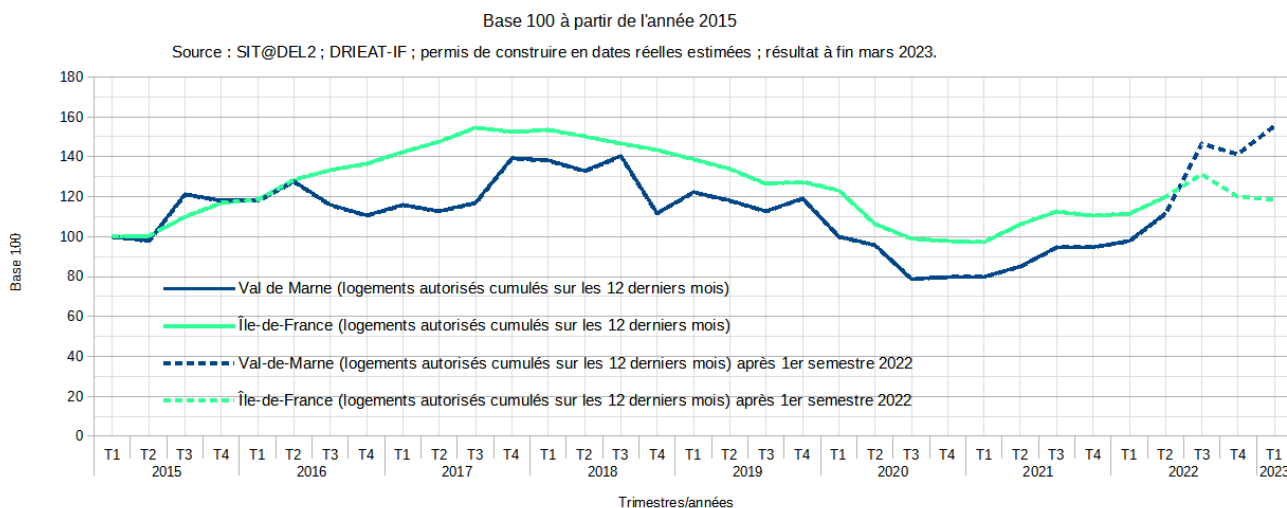
Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), adopté le 28 juillet 2022, rend réglementaires les objectifs de production des logements des Établissements Publics Territoriaux (EPT 10, 11 et 12) du Val-de-Marne. Ainsi, les TOL respectives des EPT 10, 11 et 12, sont fixées à 2 500, 1 800 et 5 600 logements/an. Aussi, la TOL du Val-de-Marne peut être estimée à 9 257 logements/an (à partir du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement – arrêté, non approuvé). Cependant, cette TOL du Val-de-Marne, est donnée à titre indicatif et n'a pas d'obligation réglementaire.

Graphique 1 - Production de logements dans le Val de Marne (sur 4 trimestres glissants) :



Note de lecture : Les nombres de logements mentionnés sur les axes des ordonnées des graphiques, sont des cumuls sur 12 mois glissants, par rapport aux fins des trimestres.

Graphique 2 - Comparaison des évolutions des logements autorisés entre l'Île-de-France et le Val de Marne (cumulés sur 4 trimestres glissants) :



Logements autorisés et commencés, en dates réelles, pour les EPT Paris Est Marne&Bois (10), Grand Paris Sud Est Avenir (11) et Grand Orly Seine Bièvre (12)

Au 1^{er} semestre 2022, les nombres des logements autorisés des 3 EPT du Val-de-Marne varient différemment, par rapport aux valeurs du 1^{er} semestre 2021 : - 3,1 % pour l'EPT 10, + 13,5 % pour l'EPT 11 et + 89,9 % pour l'EPT 12.

Pour ce 1^{er} semestre 2022, l'EPT12 présente la plus forte contribution avec une part de 48,9 % des logements autorisés, suivi par l'EPT 10 avec 34,7 %, puis par l'EPT 11 avec 16,4 %.

Les dernières tendances des courbes sur la construction (voir Graphique 3), sont :

- D'une part une décroissance depuis le 2^d trimestre 2020 pour les cumuls des logements commencés avec stagnation sous le seuil de l'objectif TOL de 9 900 logements/an.
- D'une autre part une croissance pour les cumuls des logements autorisés depuis le 1^{er} trimestre 2021 avec des valeurs dépassant le seuil de la TOL au 3^e trimestre 2021.

En dates réelles, au 1^{er} semestre 2022, les 5 communes comptabilisant les plus grands nombres de logements autorisés sont, par ordre décroissant : Villiers-sur-Marne, Ivry-sur-Seine, Thiais, L'Haÿ-les-Roses et Saint-Maur-des-Fossés. Ces communes totalisent 39 % des logements autorisés sur ces 3 EPT.

Indicateurs :

EPT 10, 11 et 12	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2021-S1	2022-S1	variation (a)	2021-S1 + 2020-S2	2022-S1 + 2021-S2	variation (b)
Logements totaux	4 232	5 568	31,6%	8 541	11 540	35,1%
Logements individuels	474	318	-32,9%	804	606	-24,6%
Logements collectifs	3 758	5 250	39,7%	7 737	10 934	41,3%

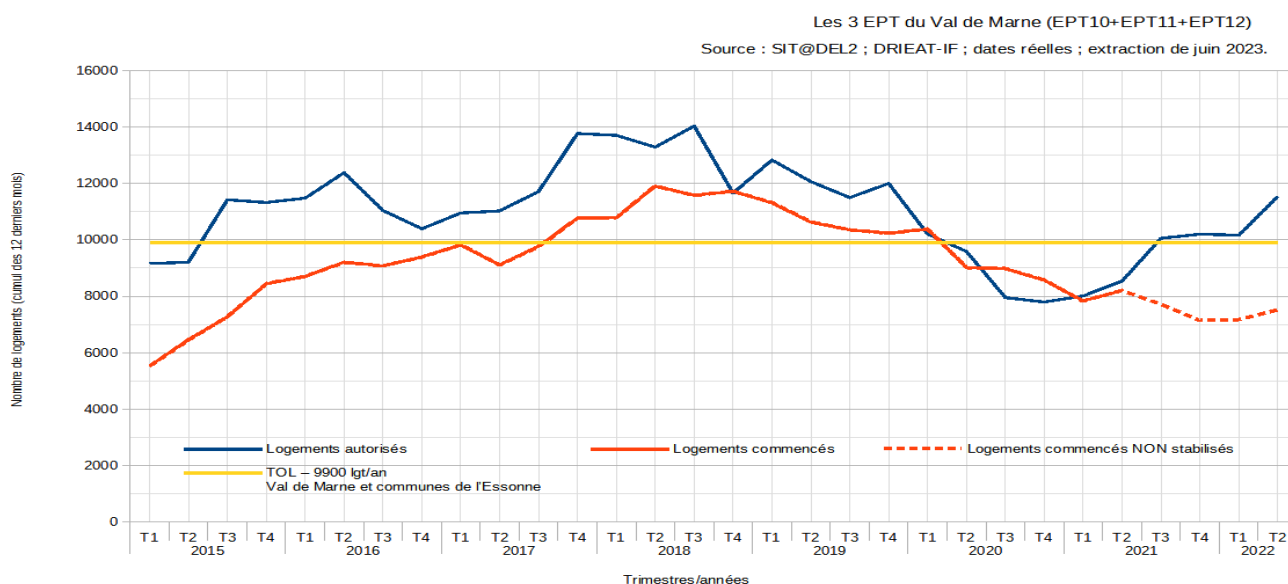
(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S1 et 2021-S1

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022-S1 + 2021-S2] et [2021-S1 + 2020-S2]

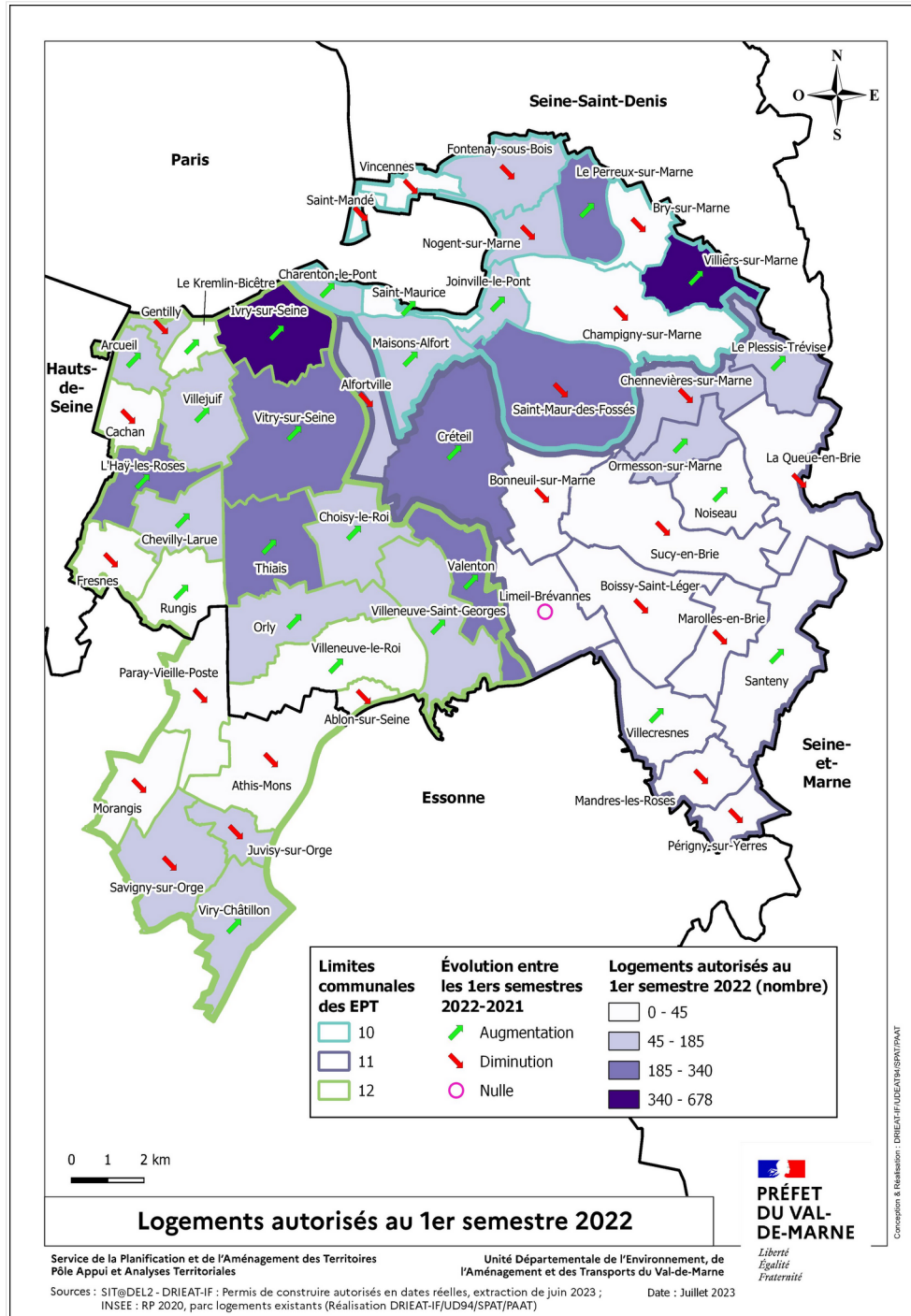
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juin 2023

Graphique 3 - Production de logements sur les 3 EPT du Val de Marne (sur 4 trimestres glissants) :



Note de lecture : Les nombres de logements mentionnés sur les axes des ordonnées des graphiques, sont des cumuls sur 12 mois glissants, par rapport aux fins des trimestres.



EPT Paris Est Marne&Bois

Au 1^{er} semestre 2022, la courbe des logements autorisés est très au-dessus du seuil de la TOL des 2 500 logements/an et atteint un cumul de 4 464 logements au 2^d trimestre, malgré une légère décroissance de 7 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022.

La courbe des logements commencés, après une chute au 4^e trimestre 2020, est en reprise et dépasse à nouveau l'objectif de la TOL au 1^{er} semestre 2021.

Ainsi, au 1^{er} semestre 2022, 5 communes (Villiers-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Perreux-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois et Maisons-Alfort) comptabilisent 79 % des logements autorisés au sein de cet EPT.

Indicateurs :

EPT 10	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2021-S1	2022-S1	variation (a)	2021-S1 + 2020-S2	2022-S1 + 2021-S2	variation (b)
Logements totaux	1 994	1 933	-3,1%	3 279	4 464	36,1%
Logements individuels	148	132	-10,8%	267	237	-11,2%
Logements collectifs	1 846	1 801	-2,4%	3 012	4 227	40,3%

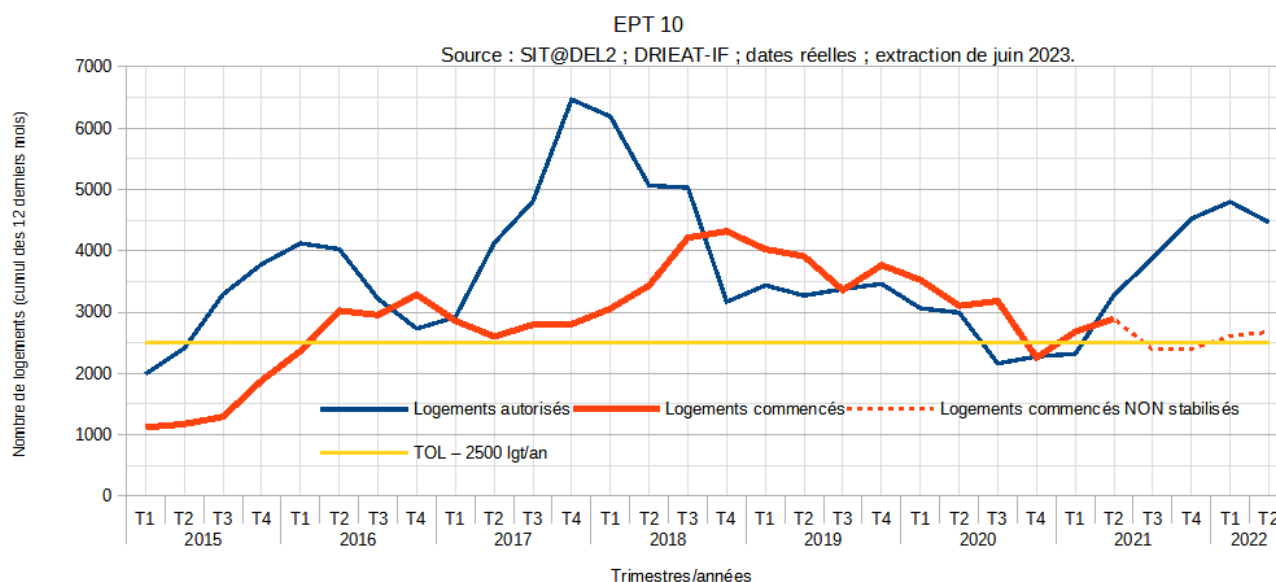
(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S1 et 2021-S1

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022-S1 + 2021-S2] et [2021-S1 + 2020-S2]

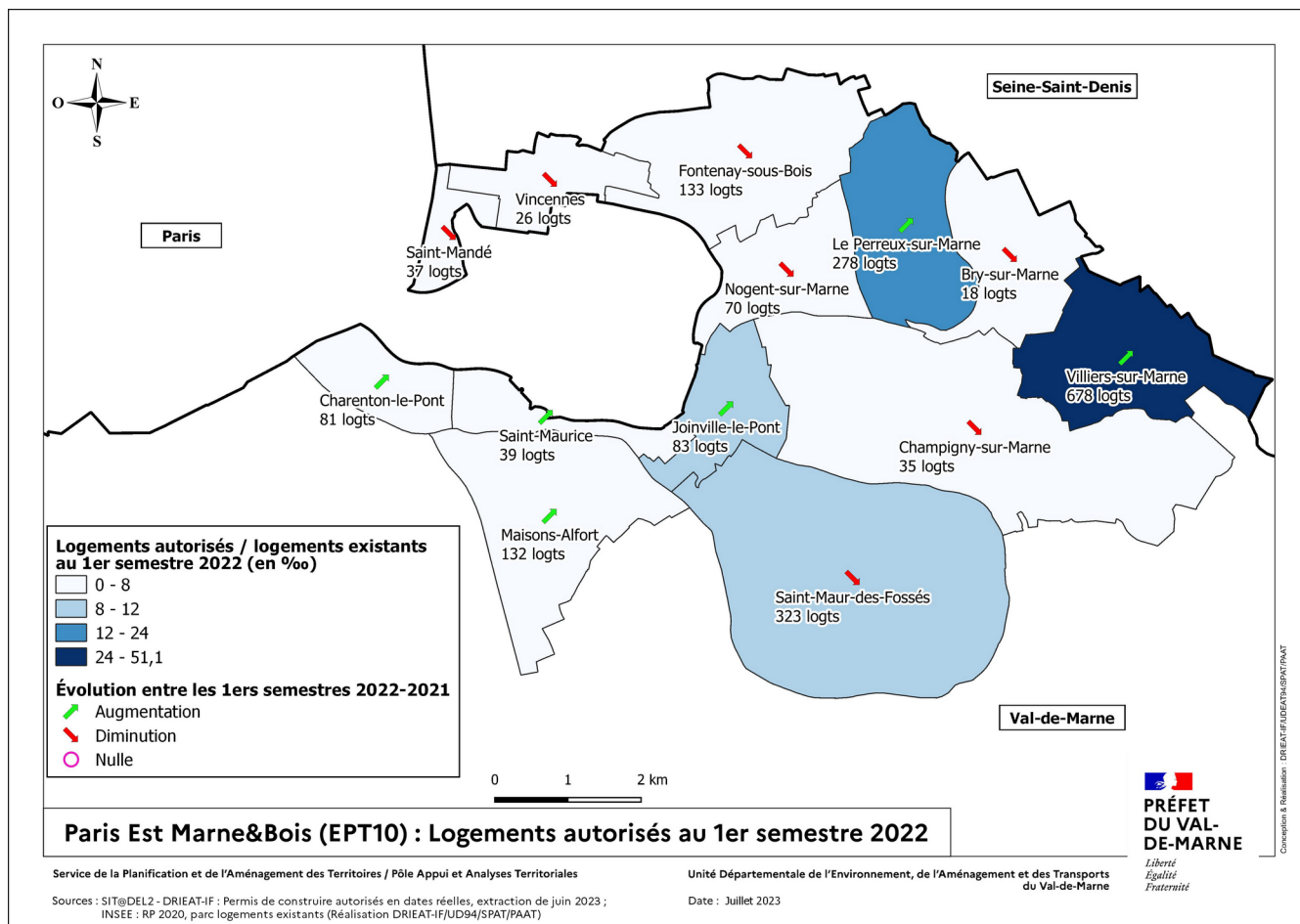
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juin 2023

Graphique 4 - Production de logements sur l'EPT 10 (sur 4 trimestres glissants) :



Note de lecture : Les nombres de logements mentionnés sur les axes des ordonnées des graphiques, sont des cumuls sur 12 mois glissants, par rapport aux fins des trimestres.



EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Du 4^e trimestre 2020 au 2^d trimestre 2022, la courbe des cumuls des logements autorisés oscille autour d'une moyenne de 2 035 logements/an. L'objectif de la TOL fixé à 1 800 logements par an, est toujours atteint.

La courbe des cumuls des logements commencés, entre le 4^e trimestre 2020 et le 2^d trimestre 2021, décroît de 7,6 % mais reste au-dessus du seuil de la TOL.

Pour ce 1^{er} semestre 2022, 5 communes (Créteil, Ormesson-sur-Marne, Le Plessis-Trévisé, Chennevières-sur-Marne et Alfortville) recensent 91 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

Indicateurs :

EPT 11	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2021-S1	2022-S1	variation (a)	2021-S1 + 2020-S2	2022-S1 + 2021-S2	variation (b)
Logements totaux	806	915	13,5%	1 934	2 046	5,8%
Logements individuels	163	63	-61,3%	234	139	-40,6%
Logements collectifs	643	852	32,5%	1 700	1 907	12,2%

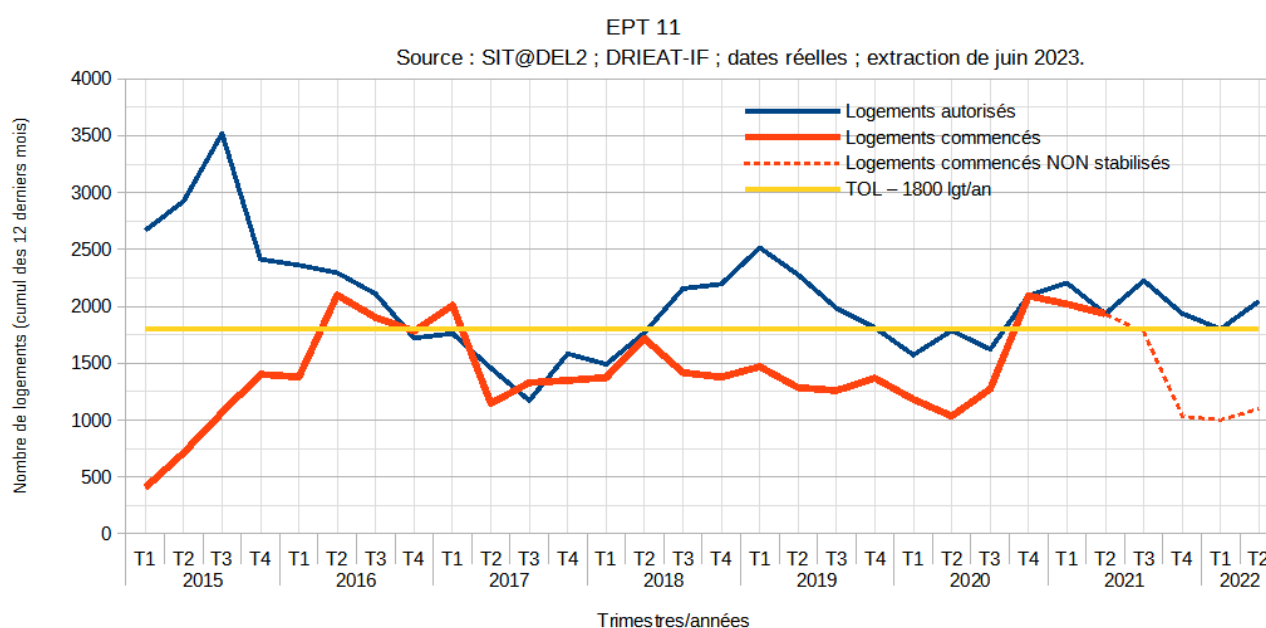
(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S1 et 2021-S1

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022-S1 + 2021-S2] et [2021-S1 + 2020-S2]

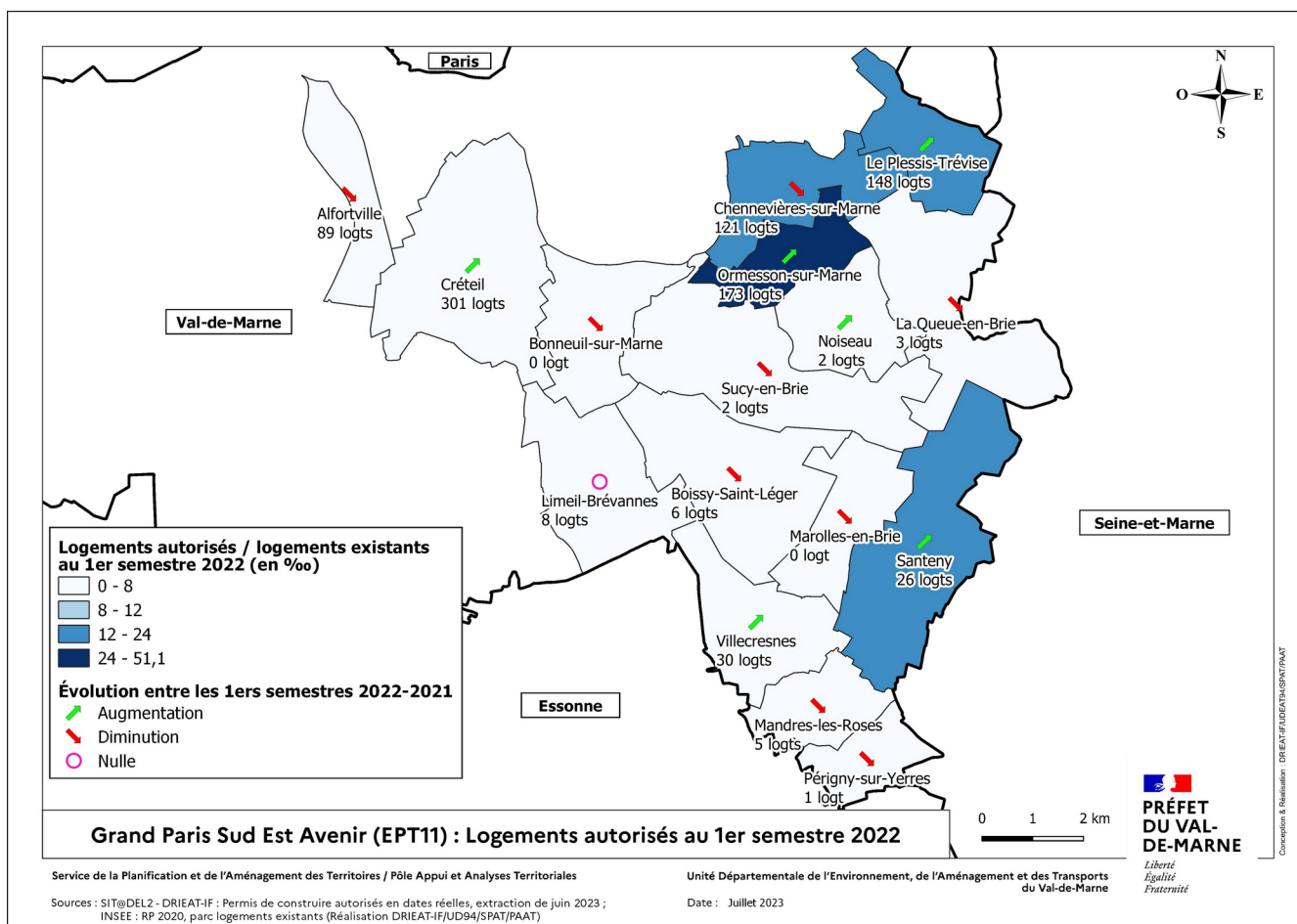
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juin 2023

Graphique 5 - Production de logements sur l'EPT 11 (sur 4 trimestres glissants) :



Note de lecture : Les nombres de logements mentionnés sur les axes des ordonnées des graphiques, sont des cumuls sur 12 mois glissants, par rapport aux fins des trimestres.



EPT Grand Orly Seine Bièvre

Après la chute vertigineuse de la courbe des logements autorisés sous le seuil de la TOL (5 900 logements/an pour l'EPT 12), débutée le 1^{er} trimestre 2020, la relance de la construction est observée à partir du 1^{er} trimestre 2021.

La courbe des logements commencés, en forte décroissance depuis le 2^d trimestre 2020, est loin d'atteindre le seuil de la TOL avec un cumul de 3 375 logements au 2^d trimestre 2021. En revanche, un léger rebond de 7,6 % par rapport au 1^{er} trimestre 2021, laisserait présager un début de reprise effective de la construction.

Au 1^{er} semestre 2022, 5 communes (Ivry-sur-Seine, Thiais, L'Haÿ-les-Roses, Vitry-sur-Seine et Valenton) comptabilisent 64 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

Indicateurs :

EPT 12	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2021-S1	2022-S1	variation (a)	2021-S1 + 2020-S2	2022-S1 + 2021-S2	variation (b)
Logements totaux	1 432	2 720	89,9%	3 328	5 030	51,1%
Logements individuels	163	123	-24,5%	303	230	-24,1%
Logements collectifs	1 269	2 597	104,6%	3 025	4 800	58,7%

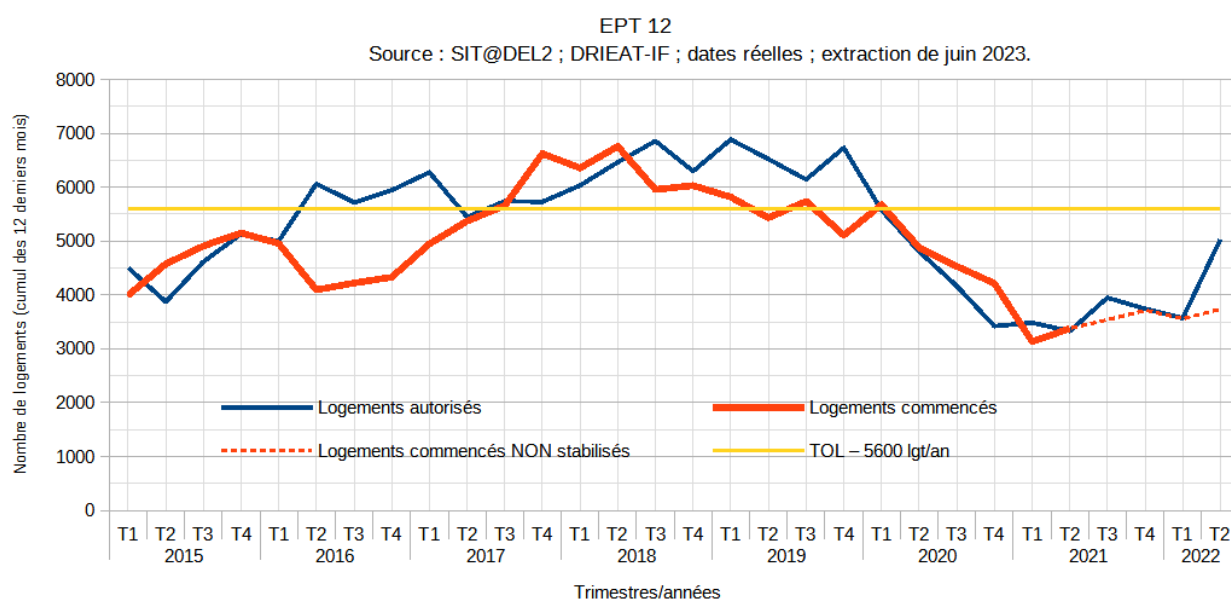
(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S1 et 2021-S1

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022-S1 + 2021-S2] et [2021-S1 + 2020-S2]

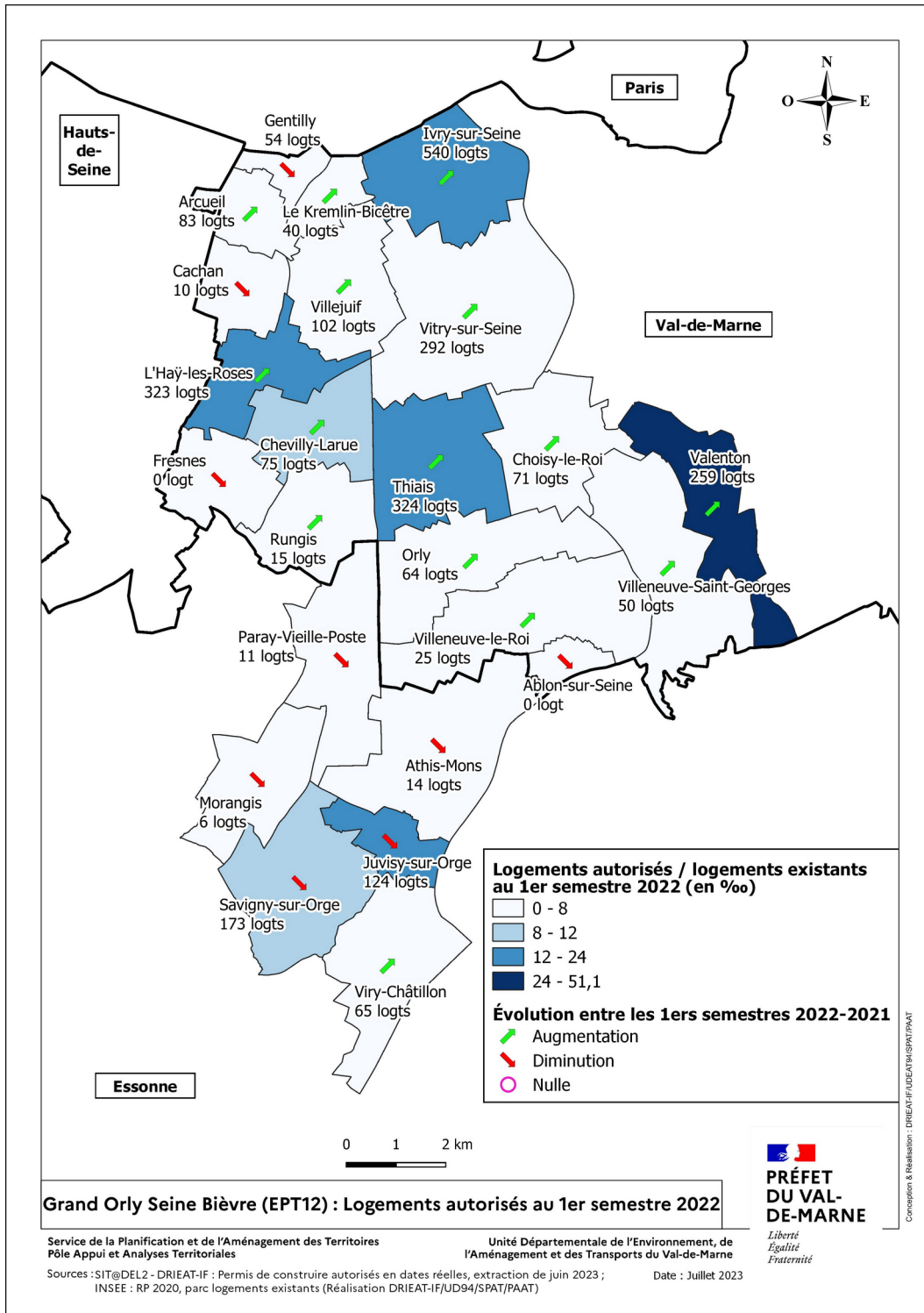
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juin 2023

Graphique 6 - Production de logements sur l'EPT 12 (sur 4 trimestres glissants) :



Note de lecture : Les nombres de logements mentionnés sur les axes des ordonnées des graphiques, sont des cumuls sur 12 mois glissants, par rapport aux fins des trimestres.



Méthodologie :

Sources :

Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les valeurs en date réelle (DR) ont été extraites en juin 2023 de Sit@del2. Concernant les estimations en date réelle (DR+), les chiffres correspondent aux résultats à fin mai 2023 et proviennent du site suivant :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-mai-2023-france-entiere>

Les séries statistiques utilisées pour la présente note sont :

- Les séries estimées en date réelle (DR+) :

Ces séries sont majoritairement constituées de données collectées et intègrent une estimation de l'information non remontée. Elles sont actualisées chaque mois pour prendre en compte les dernières évolutions. Les estimations en date réelle offrent une information interprétable pour suivre la conjoncture dans le domaine du logement ; elles corrigent notamment les éventuels défauts de collecte des déclarations d'ouverture de chantier. S'agissant d'estimations statistiques, leur qualité dépend du volume d'informations exploitées. En conséquence, ces séries ne sont fiables qu'à des niveaux suffisamment agrégés (départemental au minimum).

- Les séries en date réelle (DR) :

Ces données agrègent l'information collectée (autorisation, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire. Le délai de mise à disposition des séries en date réelle est relativement long (6 mois pour les autorisations, 18 mois pour les mises en chantier). Par exemple : un permis autorisé en mars 2009, mais transmis en septembre 2009, ne pourra être intégré dans la série en date réelle de mars 2009 qu'au mois de septembre 2009. De plus, ces séries sont régulièrement révisées pour prendre en compte les informations les plus récentes connues pour chaque permis. Note : les séries en date réelle des autorisations et des mises en chantier sont nettes des annulations.

Traitements des séries statistiques pour la présente note :

- Les séries des logements COMMENCÉS et AUTORISÉS, ESTIMÉES en DATE RÉELLE (DR+), couvrent la période 2014 jusqu'à mars (1^{er} trimestre) 2023.
 - La série des logements AUTORISÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période 2014 jusqu'à juin 2022.
 - La série des logements COMMENCÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période 2014 jusqu'à juin 2021.
- Remarque : Sur les graphiques relatifs à chaque EPT, les courbes des logements commencés avec la mention « NON stabilisés », ne sont pas commentées et sont représentées uniquement pour informations supplémentaires.



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne
12/14 rue des archives
94011 Créteil Cedex
Téléphone : 01 49 80 21 00
www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Dépôt légal : Octobre 2023.
ISSN : 2824-4192