



PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

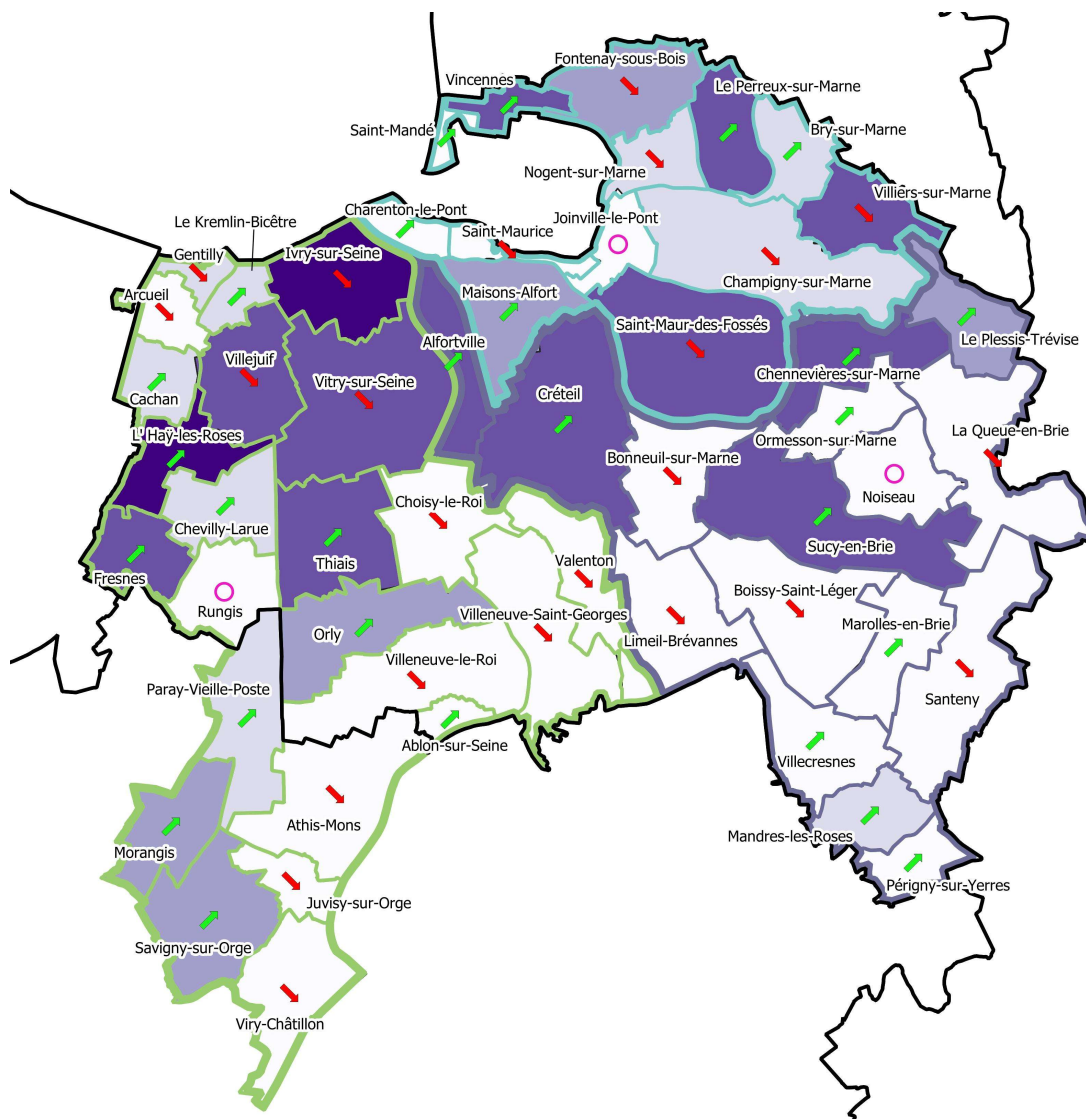
Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France

Note semestrielle

2^d semestre 2020

La construction de logements dans le Val-de-Marne

La construction val-de-marnaise, toujours en
recul, inférieure à l'objectif logement pour la
première fois depuis 2016



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

En fin d'année 2020, les cumuls sur 4 trimestres glissants, des nombres des logements autorisés et commencés, en dates réelles estimées, des 3 Établissements Publics Territoriaux (EPT 10, 11 et 12) du Val-de-Marne, marquent une diminution de 35 % par rapport à l'année précédente. La production de logements devient inférieurs à 9 900 logements/an. Cette valeur correspond au seuil de l'objectif de territorialisation de l'offre de logements (TOL) de ce territoire. La baisse de l'activité de la construction des logements sur l'année 2020, est liée au contexte sanitaire de l'épidémie de Covid-19, aux élections municipales, ainsi qu'à une tendance de fond observée depuis 2019.

Cette diminution s'observe dans le Val-de-Marne depuis le début de l'année 2020. Mais contrairement à l'Île-de-France, les cumuls des logements autorisés restent supérieurs au niveau de 2014. Les courbes des cumuls sur 4 trimestres glissants des logements autorisés, en base 100 en référence sur l'année 2014, pour l'Île-de-France et pour les 3 EPT du Val-de-Marne, décroissent légèrement et tendent à stagner au 2^d semestre 2020.

Les EPT du Val-de-Marne enregistrent des évolutions diverses du nombre de logements autorisés pour ce 2^d semestre 2020 par rapport à celui de l'année précédente : - 37,9 % pour l'EPT 10, + 40,4 % pour l'EPT 11 et - 40,4 % pour l'EPT 12. Toutefois la contribution en nombre de logements de l'EPT 11 (en augmentation) étant la plus faible, et celle de l'EPT 12 (en diminution) la plus importante, la situation sur l'ensemble des 3 EPT est une baisse globale de - 28,8 %.

Les 5 communes recensant les plus grands nombres de logements autorisés sont, par ordre décroissant : Ivry-sur-Seine, l'Haÿ-les-Roses, Alfortville, Saint-Maur-des-Fossés et le Perreux-sur-Marne. Ces communes comptabilisent 36 % des logements autorisés du département.

EPT 10, 11 et 12	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2019-S2	2020-S2	variation (a)	2019	2020	variation (b)
Logements totaux	6 194	4 409	-28,8%	12 099	7 862	-35,0%
Logements individuels	366	343	-6,3%	677	632	-6,6%
Logements collectifs	5 828	4 066	-30,2%	11 422	7 230	-36,7%

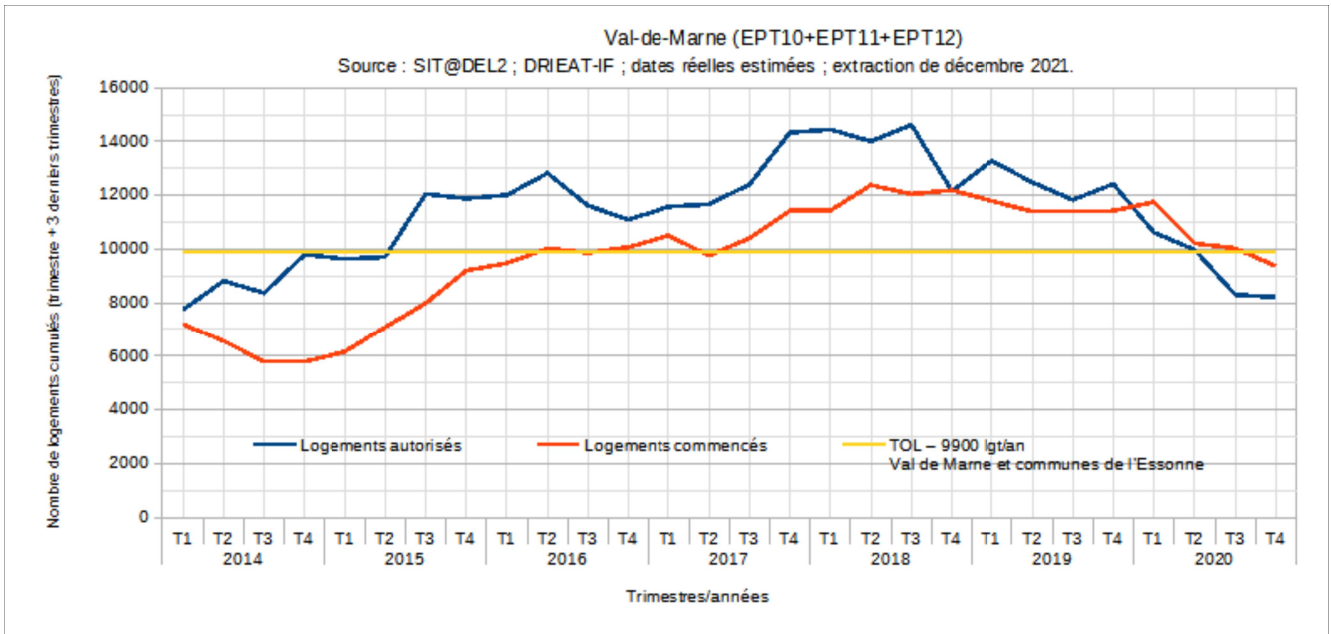
(a) : Taux de variation entre les périodes 2020-S2 et 2019-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2020] et [2019]

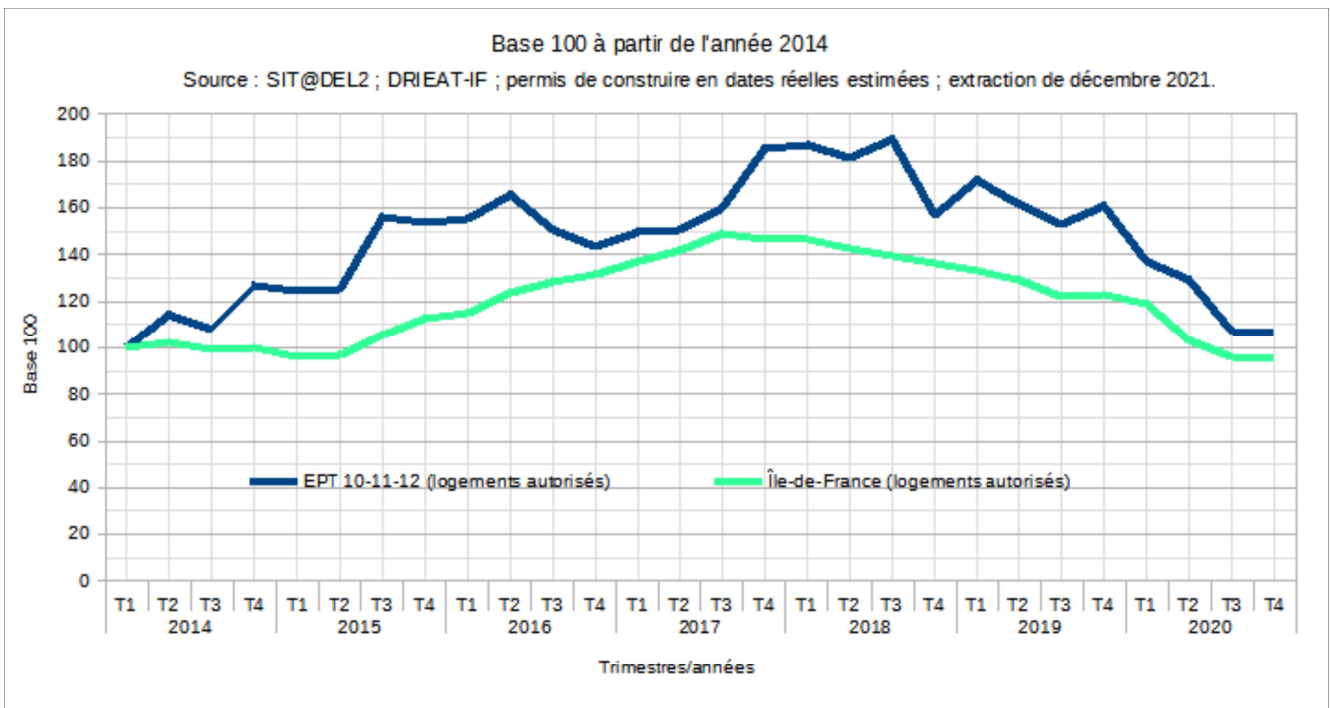
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

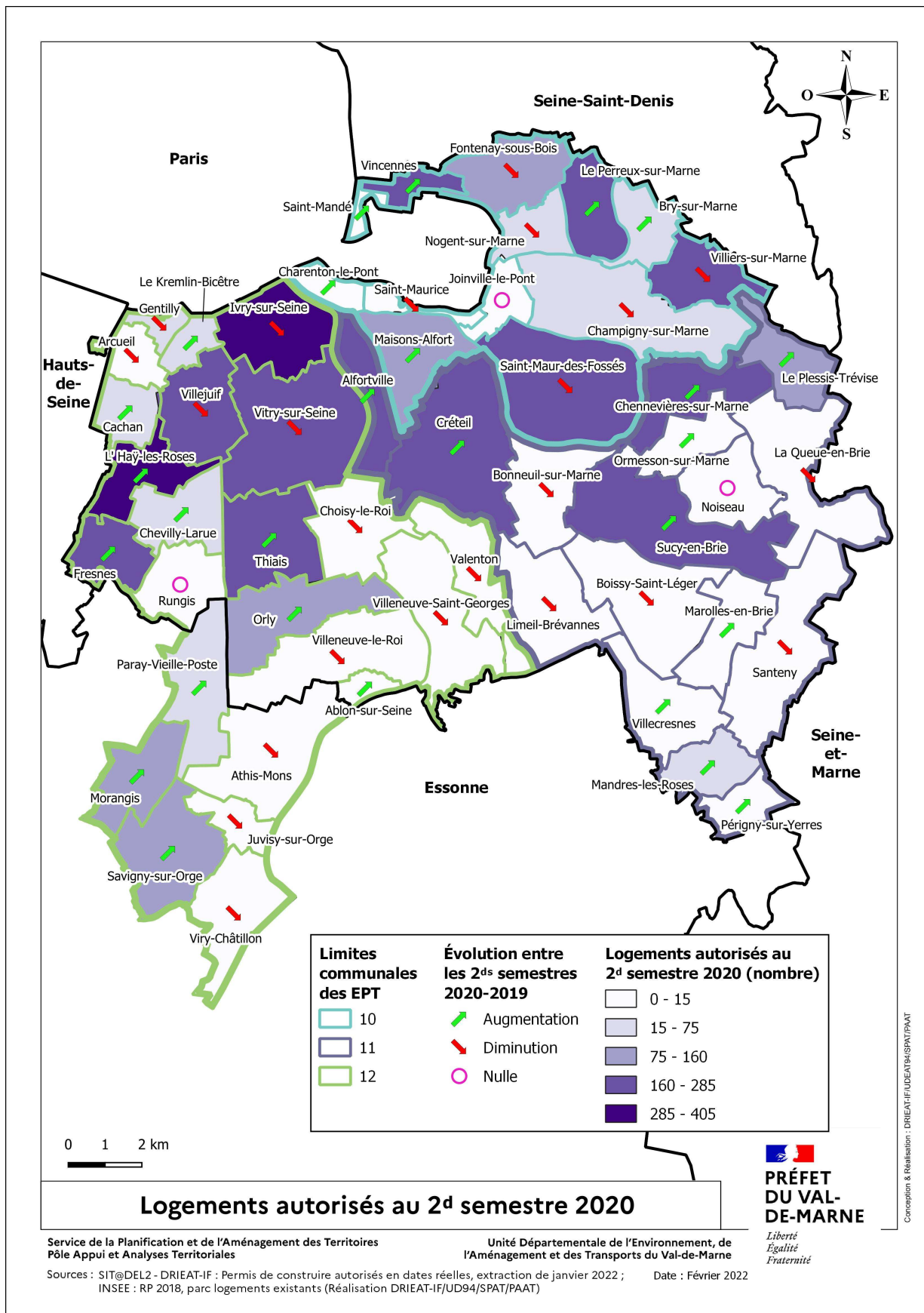
Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de janvier 2022

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



Comparaison régionale des évolutions des logements autorisés (cumulés sur 4 trimestres glissants) :





Logements autorisés et commencés dans l'EPT Paris Est Marne&Bois

La courbe des logements autorisés, est passée sous le seuil des 2 500 logements/an de l'objectif TOL pour le dernier semestre 2020, en se maintenant sur une moyenne de 2 275 logements/an. Du 2^d trimestre 2016 jusqu'à la fin 2019, la courbe des logements commencés, dépasse toujours l'objectif de la TOL et atteint un cumul sur 12 mois à 3 721 logements au 4^e trimestre 2019. Au 2^d semestre 2020, 5 communes (Saint-Maur-des-Fossés, le Perreux-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Vincennes et Maisons-Alfort) totalisent 81 % des logements autorisés au sein de cet EPT.

EPT 10	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2019-S2	2020-S2	variation (a)	2019	2020	variation (b)
Logements totaux	2 083	1 293	-37,9%	3 545	2 289	-35,4%
Logements individuels	161	121	-24,8%	256	194	-24,2%
Logements collectifs	1 922	1 172	-39,0%	3 289	2 095	-36,3%

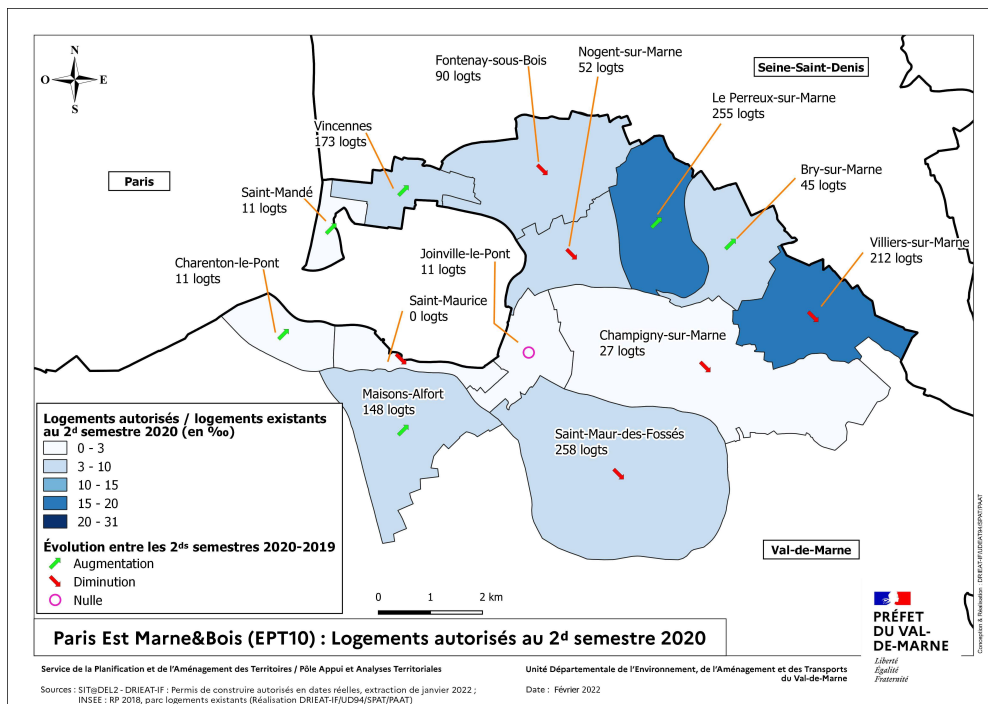
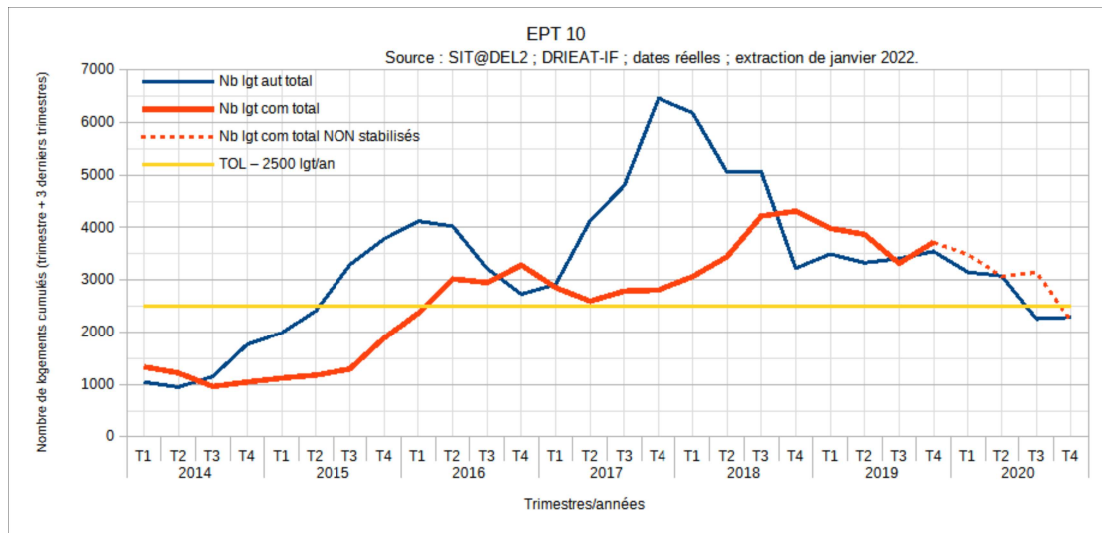
(a) : Taux de variation entre les périodes 2020-S2 et 2019-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2020] et [2019]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de janvier 2022

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



Logements autorisés et commencés dans l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Du 2^d semestre 2018 à la fin 2019, la courbe des logements commencés, stagne en-dessous de l'objectif de la TOL pour un cumul moyen de 1 279 logements/an. En 2020, les cumuls des nombres des logements autorisés, ont varié à chaque trimestre, mais repassent au-dessus du seuil de la TOL au 4^e trimestre. Pour ce 2^d semestre 2020, 5 communes (Alfortville, Créteil, Chennevières-sur-Marne, Sucy-en-Brie et le Plessis-Trévisé) représentent 92 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

EPT 11	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2019-S2	2020-S2	variation (a)	2019	2020	variation (b)
Logements totaux	825	1 158	40,4%	1 813	2 103	16,0%
Logements individuels	91	71	-22,0%	181	145	-19,9%
Logements collectifs	734	1 087	48,1%	1 632	1 958	20,0%

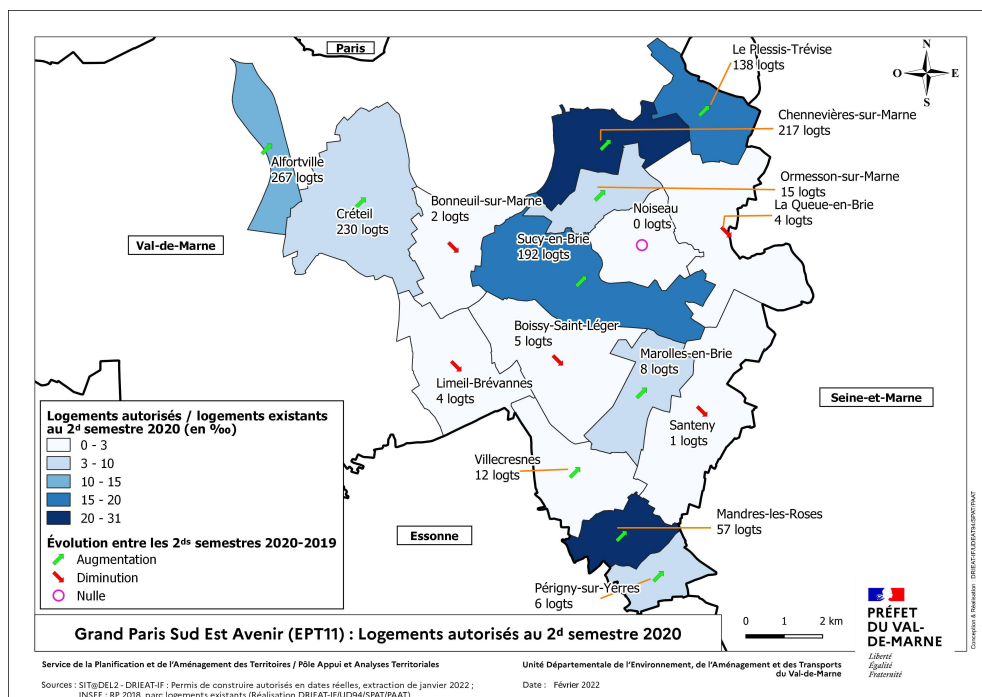
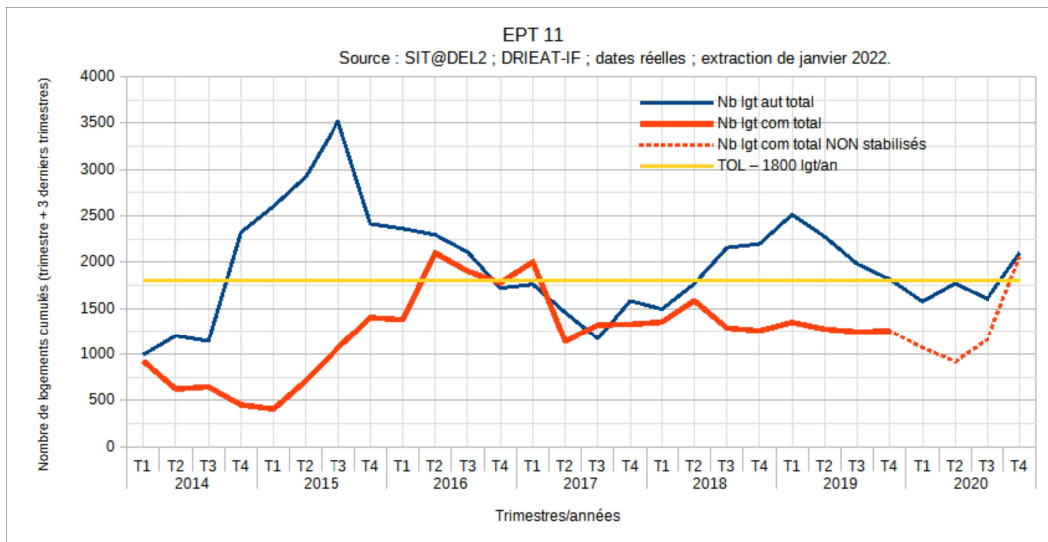
(a) : Taux de variation entre les périodes 2020-S2 et 2019-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2020] et [2019]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de janvier 2022

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



Logements autorisés et commencés dans l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Pour l'année 2020, la courbe des logements autorisés en forte décroissance, est passée sous le seuil de la TOL. En effet, au 4^e trimestre le cumul sur 12 mois du nombre des logements autorisés, vaut 3 470 logements et correspond à une baisse de 38 % par rapport au cumul du 1^{er} trimestre (5 581 logements).

D'autre part, en 2019, les cumuls des logements commencés, fluctuent autour du seuil de la TOL à chaque trimestre et se retrouvent finalement au 4^e trimestre en dessous de ce seuil.

Pour ce 2^d semestre 2020, 5 communes (Ivry-sur-Seine, l'Haÿ-les-Roses, Thiais, Vitry-sur-Seine et Villejuif) regroupent 76 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

EPT 12	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2019-S2	2020-S2	variation (a)	2019	2020	variation (b)
Logements totaux	3 286	1 958	-40,4%	6 741	3 470	-48,5%
Logements individuels	114	151	32,5%	240	293	22,1%
Logements collectifs	3 172	1 807	-43,0%	6 501	3 177	-51,1%

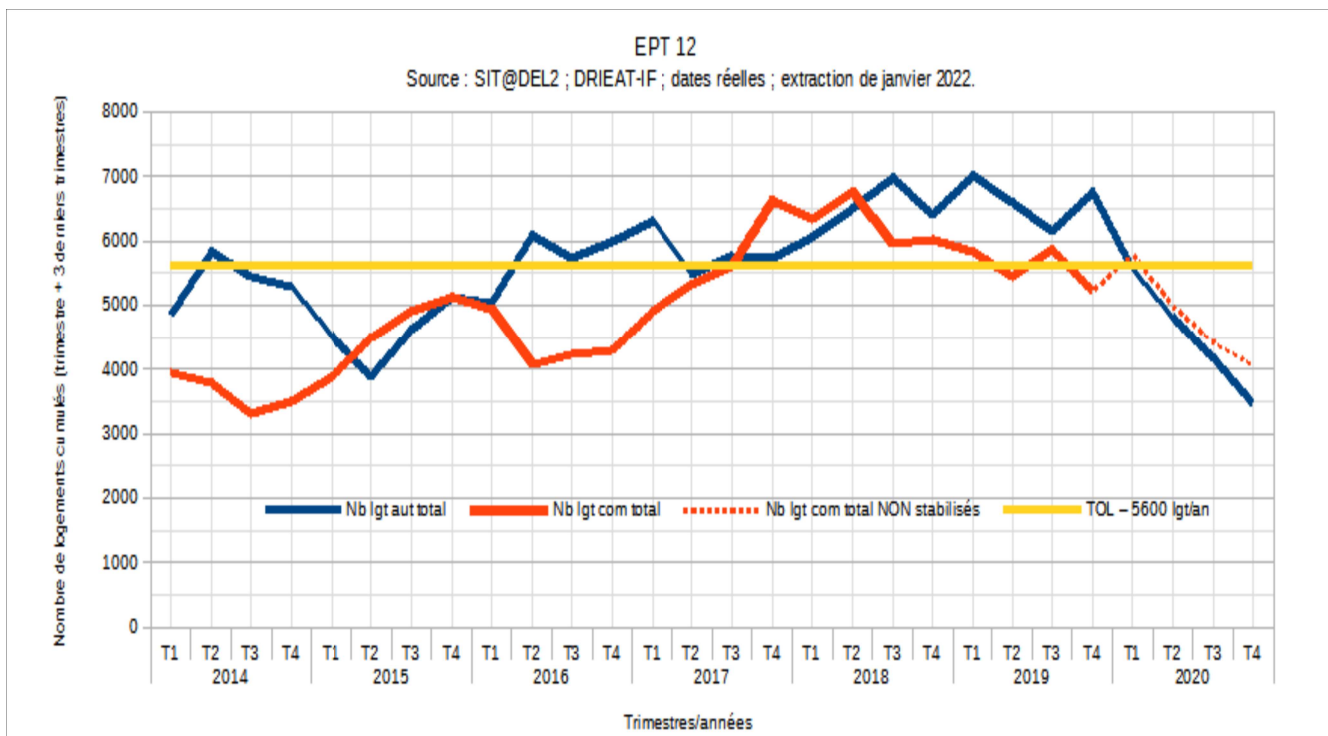
(a) : Taux de variation entre les périodes 2020-S2 et 2019-S2

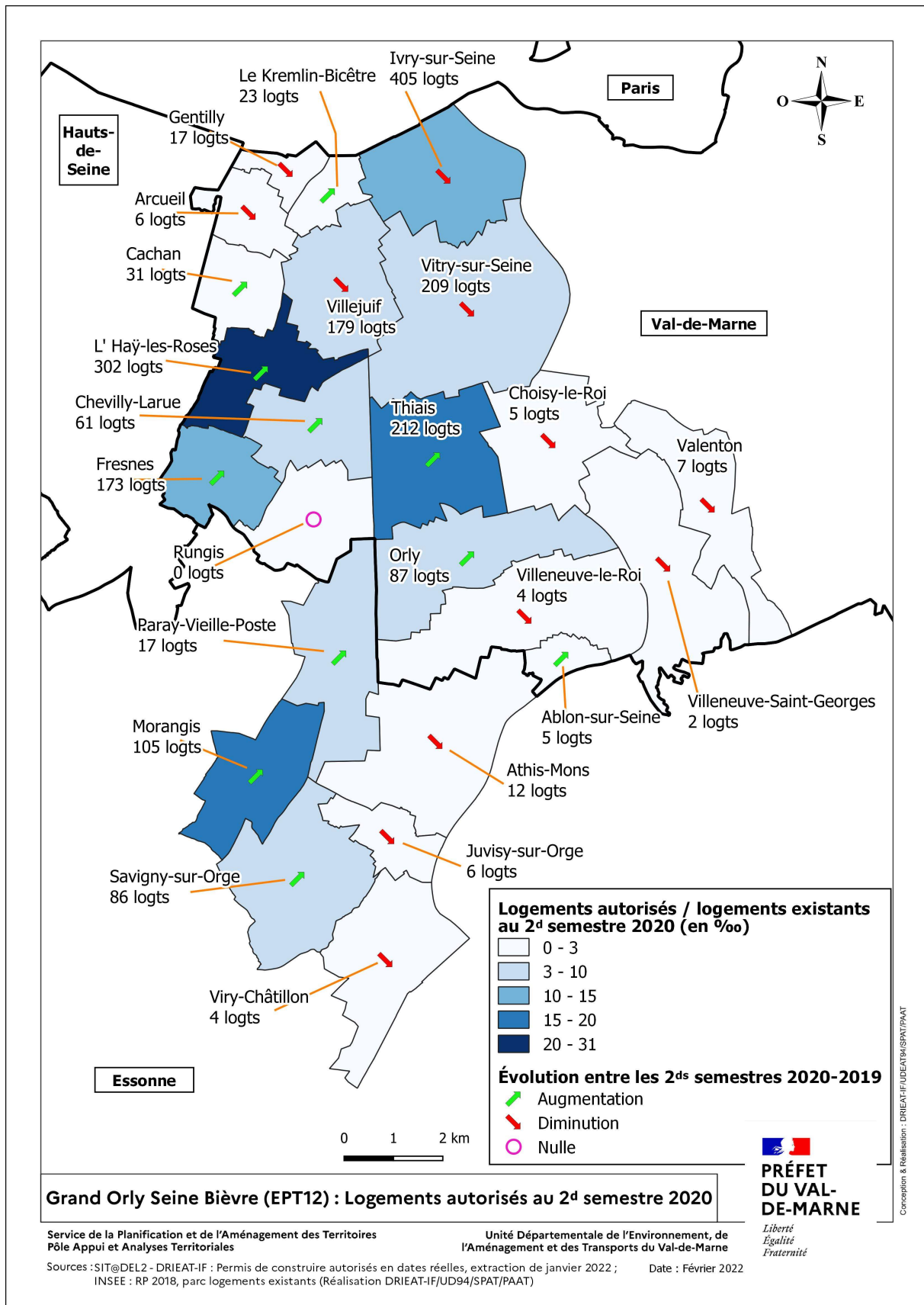
(b) : Taux de variation entre les périodes [2020] et [2019]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de janvier 2022

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



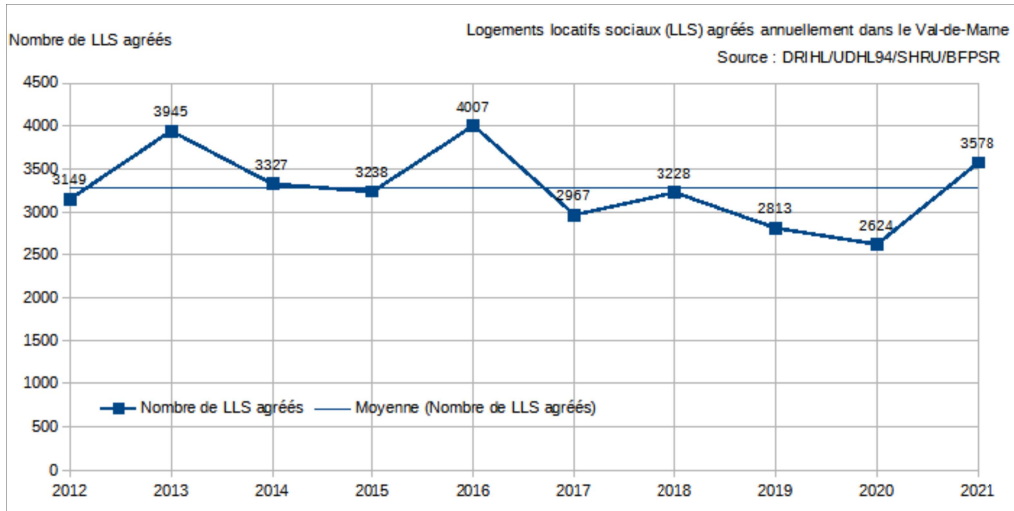


Évolution annuelle des agréments des Logements Locatif Sociaux (LLS)

Échelle du Val-de-Marne :

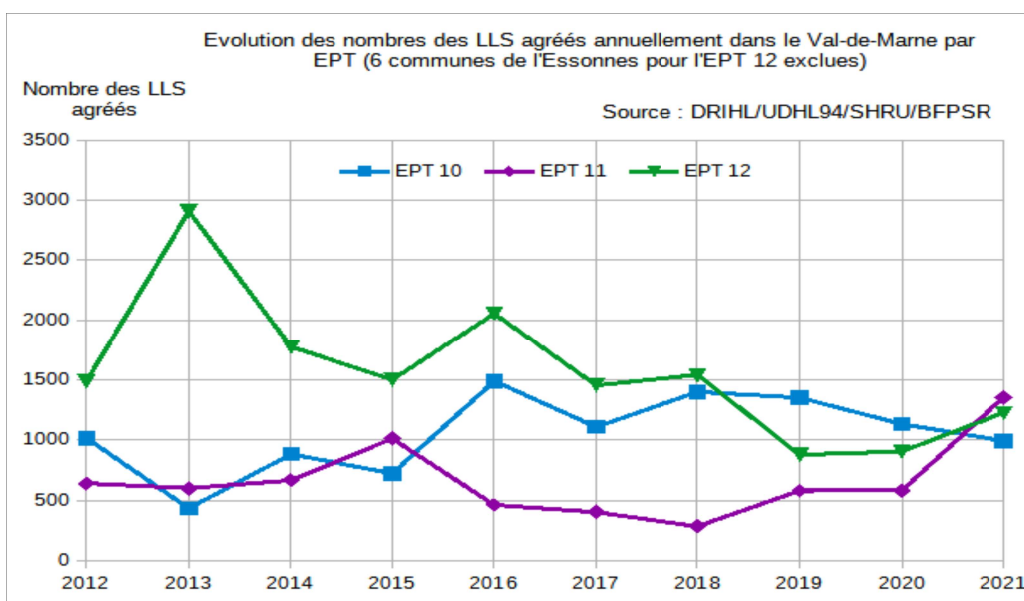
Sur la période 2012 à 2021, 3 288 LLS ont été agréés en moyenne par an dans le Val-de-Marne. L'année 2020 enregistre le nombre d'agréments le plus bas et représente une baisse de 19 % par rapport à l'année 2018. Cependant en 2021, une augmentation de 36 % des LLS agréés par rapport à 2020, est observée.

De 2018 à 2021, les 3 villes ayant enregistré les plus grands nombres d'agréments, sont par ordre décroissant : Ivry-sur-Seine, Saint-Maur-des-Fossés et Champigny-sur-Marne. Elles constituent 27 % des agréments du département.



Échelles respectives aux 3 EPT du Val-de-Marne (6 communes de l'Essonne pour l'EPT 12 exclues) :

De 2018 à 2021, l'EPT10 a agréé le plus grand nombre de LLS dans le département avec 4 880 agréments. L'EPT 12 (4 555 agréments) occupe la 2^{de} place et l'EPT 11 (2 808 agréments) la 3^e. En revanche, le nombre des LLS agréés pour l'EPT 10, décroît constamment ces 3 dernières années avec une chute de 29 % en 2021 par rapport à 2018. À l'inverse, de 2019 à 2021, les nombres d'agréments sont en augmentation pour les EPT 11 et 12. En effet, par rapport aux valeurs de 2019, les accroissements constatés en 2021 sont de 133 % pour l'EPT 11 et de 40 % pour l'EPT 12.



Méthodologie :

Les données utilisées ont été extraites en janvier 2022 de Sit@del2 pour les dates réelles (DR) et en décembre 2021 pour les dates réelles estimées (DR+).

Les séries statistiques utilisées pour la présente note sont :

- Les séries en dates réelles estimées (DR+) : une méthode statistique en dates réelles estimées a été mise au point pour pallier le déficit des dates réelles (sur les ouvertures de chantier) et réduire l'incidence des aléas de gestion. Révisées chaque mois en fonction des données collectées, les dates réelles estimées améliorent le suivi conjoncturel de la construction. Toutefois, ce calcul statistique n'est valide qu'à l'échelle régionale ou départementale, et présente l'inconvénient de comptabiliser tous les permis de construire autorisés, y compris les annulations.
- Les séries en dates réelles (DR) : on appelle date réelle d'un événement la date qui figure sur le formulaire administratif, par exemple la date de la décision favorable sur l'arrêté ou la date de l'ouverture du chantier sur la D.O.C. Elles permettent de comptabiliser les événements (autorizations, ouvertures de chantier) à leur date réelle. Leur analyse nécessite de disposer de suffisamment de recul pour s'assurer que les données sont stabilisées (ie. que tous les événements relatifs à une date donnée ont été enregistrés dans Sit@del2) : on compte au moins six mois pour les autorisations et 18 mois à deux ans pour les ouvertures de chantier. De ce fait, elles sont principalement utilisées pour des études structurelles sur longue période, avec des réserves sur l'exhaustivité des déclarations d'ouverture de chantier. Elles font l'objet d'une révision mensuelle. Les séries en dates réelles, des permis de construire autorisés, nettes des annulations, présentent l'avantage par rapport aux dates de prise en compte, de déduire les annulations.

Traitements des séries statistiques stabilisées pour la présente note :

- La série des logements COMMENCÉS et AUTORISÉS en DATES RÉELLES ESTIMÉES (DR+), couvre la période : janvier 2013 à décembre 2020.
- La série des logements AUTORISÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période : janvier 2013 à décembre 2020.
- La série des logements COMMENCÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période : janvier 2013 à décembre 2019. Remarque : Sur les graphiques relatifs à chaque EPT, les courbes des données « Nb lgt com total NON stabilisés » ne sont pas commentées et sont représentées uniquement pour informations supplémentaires.

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.

Déclinés dans le Val-de-Marne et à ses Établissements Publics Territoriaux (EPT 10, 11 et 12) le 15 mai 2017, les objectifs de construction sont donnés à titre indicatif et n'ont pas valeur d'obligation réglementaire. Ainsi, la TOL des 3 EPT 10, 11 et 12 est généralement reconnue respectivement à 2 500, 1 800 et 5 600 logements/an.

Les logements collectifs incluent également les résidences (personnes âgées, étudiants, etc.)



**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.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr
www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Dépôt légal : Février 2022
ISSN : 2824-4192