



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

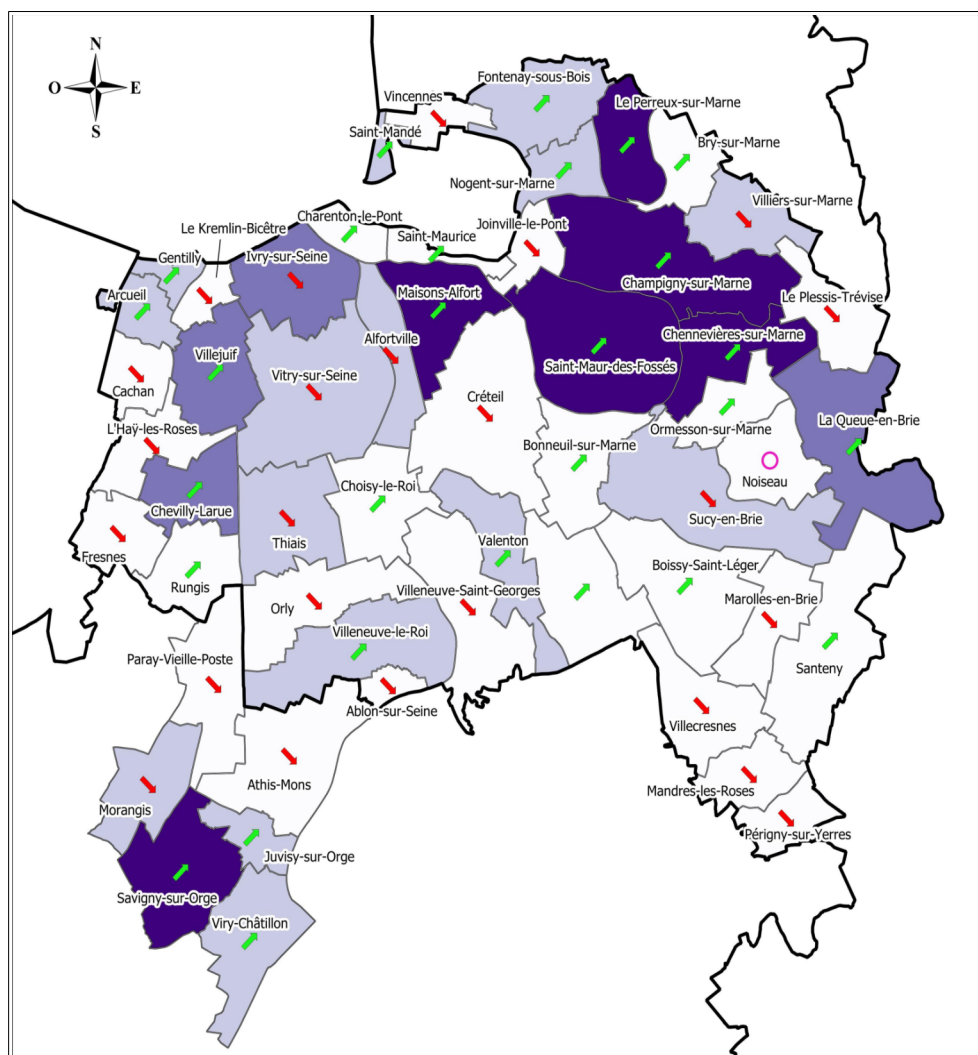
Note semestrielle

2^d semestre 2021

La construction de logements dans le Val-de-Marne

Hausse puis légère décroissance du cumul des permis de construire autorisés en 2021.

[Supplément : conjoncture à fin décembre 2022]



Logements autorisés et commencés pour les 47 communes du Val-de-MarneObservations pour le 2^d semestre 2021 :

Au 4^e trimestre 2021, en date réelle estimée, pour les 47 communes du Val-de-Marne, le cumul sur les 12 derniers mois des nombres des logements autorisés, augmente de 17,3 % par rapport au 4^e trimestre 2020. Sur ce même comparatif de période, au 4^e trimestre 2021, le cumul des logements construits diminue de 17,2 %. Aussi, dans le département, les courbes des logements autorisés et commencés continuent d'évoluer en dessous du seuil de l'objectif de territorialisation de l'offre de logements (TOL) depuis le 2^d trimestre 2020.

En dates réelles, au 2^d semestre 2021, les 5 communes comptabilisant les plus grands nombres de logements autorisés sont, par ordre décroissant : Le Perreux-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés et Maisons-Alfort. Ces communes totalisent 44 % des logements autorisés du département du Val-de-Marne.

Indicateurs :

Val-de-Marne	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2020-S2	2021-S2	variation (a)	2020	2021	variation (b)
Logements totaux	4 119	4 764	15,7%	7 188	8 314	15,7%
Logements individuels	292	261	-10,6%	512	667	30,3%
Logements collectifs	3 827	4 503	17,7%	6 676	7 647	14,5%

(a) : Taux de variation entre les périodes 2021-S2 et 2020-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2021] et [2020]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

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

Informations supplémentaires pour l'année 2022 sur la base des données estimées en dates réelles :

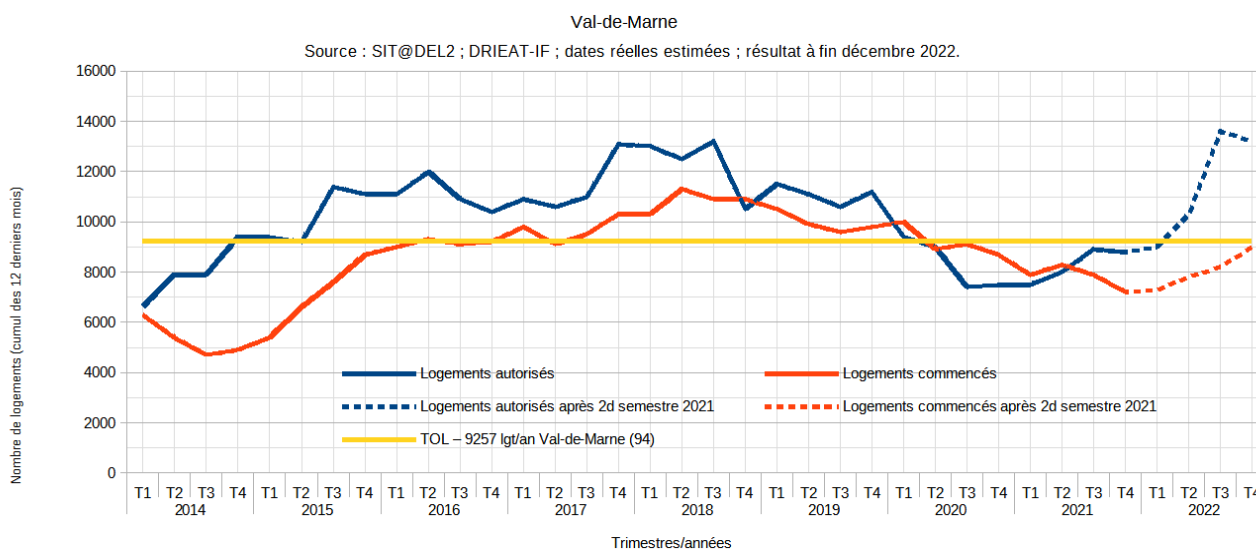
La conjoncture de la construction pour l'année 2022 est établie à partir des valeurs estimées en dates réelles. Après traitement de ces données, le graphique obtenu ci-dessous, pour la partie « production de logements » (voir les courbes en pointillé), indique une reprise de la construction.

En effet, le cumul sur les 12 derniers mois des logements autorisés au 4^e trimestre 2022, avec une valeur de 13 200 logements, correspond à une augmentation de 50 % par rapport au cumul du 4^e trimestre 2021. De plus, 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 dépassée par le cumul des logements autorisés.

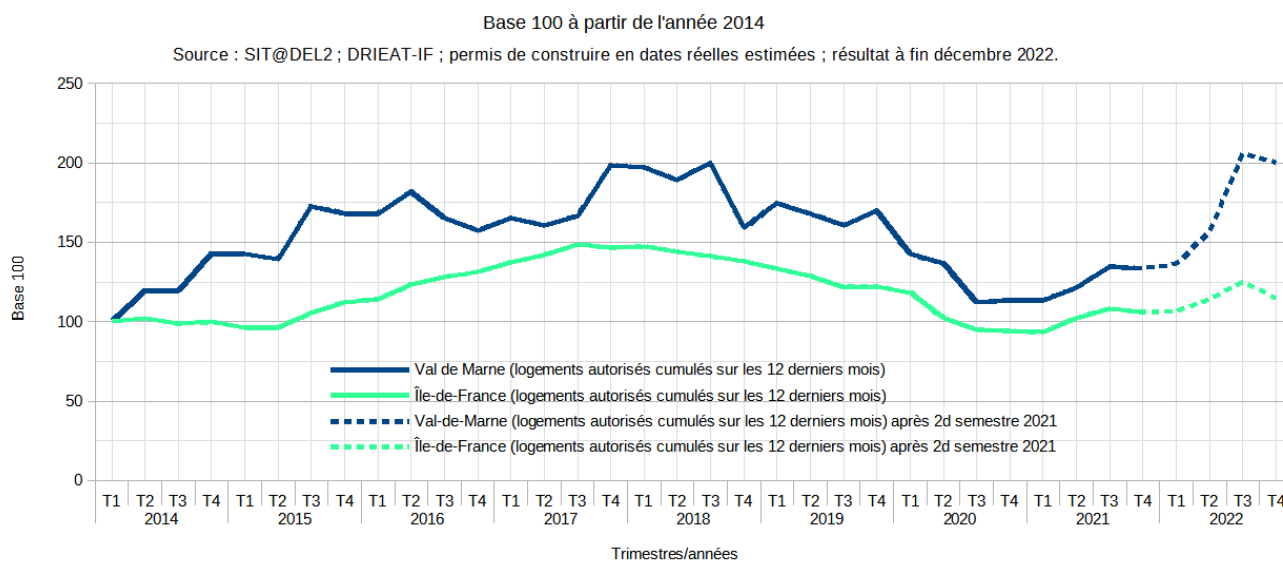
D'autre part, pour les mises en chantier, la courbe des cumuls est également en croissance, mais reste en dessous du seuil de la TOL. Effectivement, le cumul sur les 12 derniers mois des logements commencés au 4^e trimestre 2022, avec une valeur de 9 000 logements, équivaut à une progression de 25 % par rapport au cumul du 4^e trimestre 2021.

De plus, pour l'Île-de-France et pour le Val-de-Marne, les courbes des cumuls des logements autorisés, en base 100 sur l'année 2014, croissent entre le 1^{er} et le 3^e trimestre 2022, avec une plus forte dynamique pour le Val-de-Marne. Cependant, un début de décroissance généralisée est observé au 4^e trimestre 2022.

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



Comparaison régionale des évolutions des logements autorisés (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)

En comparant le 1^{er} et le 2^d semestre 2021, les 3 EPT du Val-de-Marne réunis déploient une croissance de + 26,5 % sur le nombre des permis de construire autorisés.

Au 2^d semestre 2021, les nombres des logements autorisés des 3 Établissements Publics Territoriaux du Val-de-Marne évoluent différemment, par rapport aux valeurs du 2^d semestre 2020 : + 70,8 % pour l’EPT 10, - 2,2 % pour l’EPT 11 et + 8,7 % pour l’EPT 12.

Pour ce dernier semestre 2021, l’EPT10 apporte la plus forte contribution avec 40,7 % des logements autorisés, suivi par l’EPT 12 avec 38,3 %, puis par l’EPT 11 avec 21 %.

D'autre part, depuis le 2^d trimestre 2020, les courbes des cumuls des logements autorisés et commencés restent toujours en dessous du seuil de l'objectif TOL des 3 EPT groupés (9 900 logements/an).

En dates réelles, au 2^d semestre 2021, les 5 communes comptabilisant les plus grands nombres de logements autorisés sont, par ordre décroissant : Le Perreux-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés et Savigny-sur-Orge (en Essonne). Ces communes regroupent 40 % des logements autorisés sur ces 3 EPT.

Tendances des nombres de logements autorisés, cumulés sur 12 mois glissants, en date réelle, sur l'année 2021 :

Entre le 1^{er} et le 3^e trimestre, le cumul des logements autorisés a augmenté de 22,6 %, pour atteindre en cette fin de période le chiffre de 9 863 logements.

Entre le 3^e et le 4^e trimestre, ce cumul a diminué de 2 %.

Données SIT@DEL2 en dates réelles :

EPT	Nombre des logements autorisés					
	2019		2020		2021	
	S1	S2	S1	S2	S1	S2
EPT 10	1461	2082	992	1286	2008	2196
EPT 11	989	819	968	1158	818	1132
EPT 12	3449	3286	1518	1903	1440	2068
Total	5899	6187	3478	4347	4266	5396

EPT	Écarts en % des semestres consécutifs					
	2019		2020		2021	
	S1	S2	S1	S2	S1	S2
EPT 10		42,5%	-52,4%	29,6%	56,1%	9,4%
EPT 11		-17,2%	18,2%	19,6%	-29,4%	38,4%
EPT 12		-4,7%	-53,8%	25,4%	-24,3%	43,6%
Total		4,9%	-43,8%	25,0%	-1,9%	26,5%

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

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

Indicateurs :

EPT 10, 11 et 12	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2020-S2	2021-S2	variation (a)	2020	2021	variation (b)
Logements totaux	4 347	5 396	24,1%	7 825	9 662	23,5%
Logements individuels	338	296	-12,4%	625	773	23,7%
Logements collectifs	4 009	5 100	27,2%	7 200	8 889	23,5%

(a) : Taux de variation entre les périodes 2021-S2 et 2020-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2021] et [2020]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

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

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

Depuis le 2^d trimestre 2021, la courbe des logements autorisés continue sa croissance au-dessus du seuil des 2 500 logements/an de l'objectif TOL, pour atteindre un cumul sur les 12 derniers mois, à 4 204 logements au 4^e trimestre, soit une progression de 81,1 % par rapport le 1^{er} trimestre 2021.

À l'inverse, la courbe des logements commencés, globalement en décroissance, passe en dessous de l'objectif de la TOL au 4^e trimestre 2020 pour un cumul de 2 256 logements. Depuis le 2^d trimestre 2016, cette courbe évoluait au-dessus du seuil de la TOL avec une longévité remarquable.

Au 2^d semestre 2021, 5 communes (Le Perreux-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Maisons-Alfort et Fontenay-sous-Bois) comptabilisent 79 % des logements autorisés au sein de cet EPT.

Indicateurs :

EPT 10	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2020-S2	2021-S2	variation (a)	2020	2021	variation (b)
Logements totaux	1 286	2 196	70,8%	2 278	4 204	84,5%
Logements individuels	120	112	-6,7%	191	260	36,1%
Logements collectifs	1 166	2 084	78,7%	2 087	3 944	89,0%

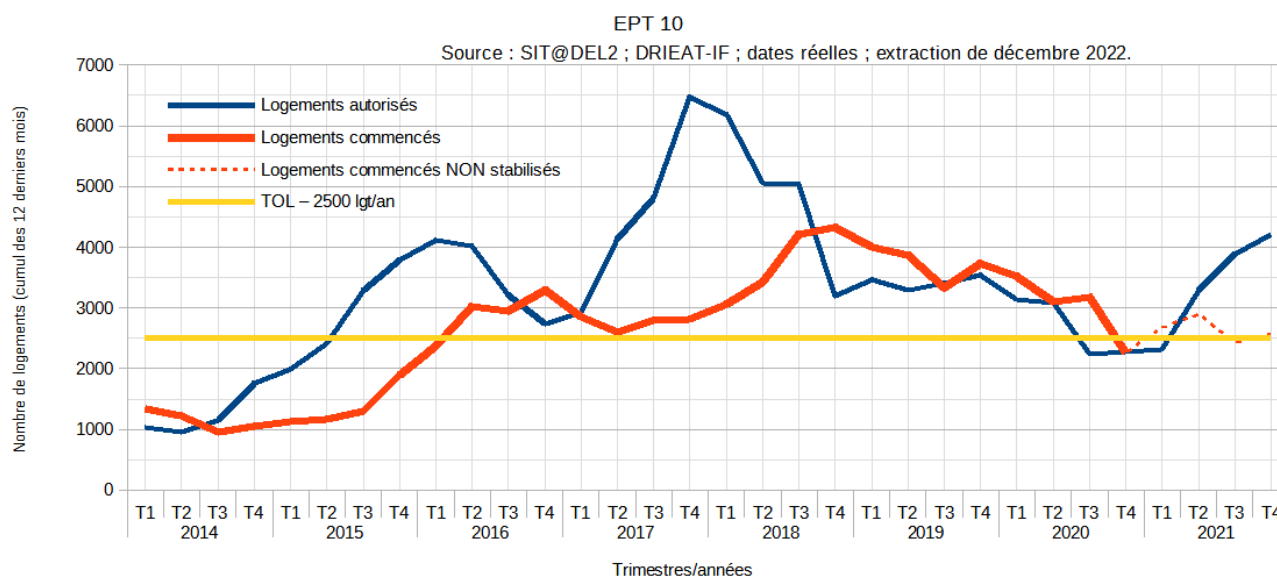
(a) : Taux de variation entre les périodes 2021-S2 et 2020-S2

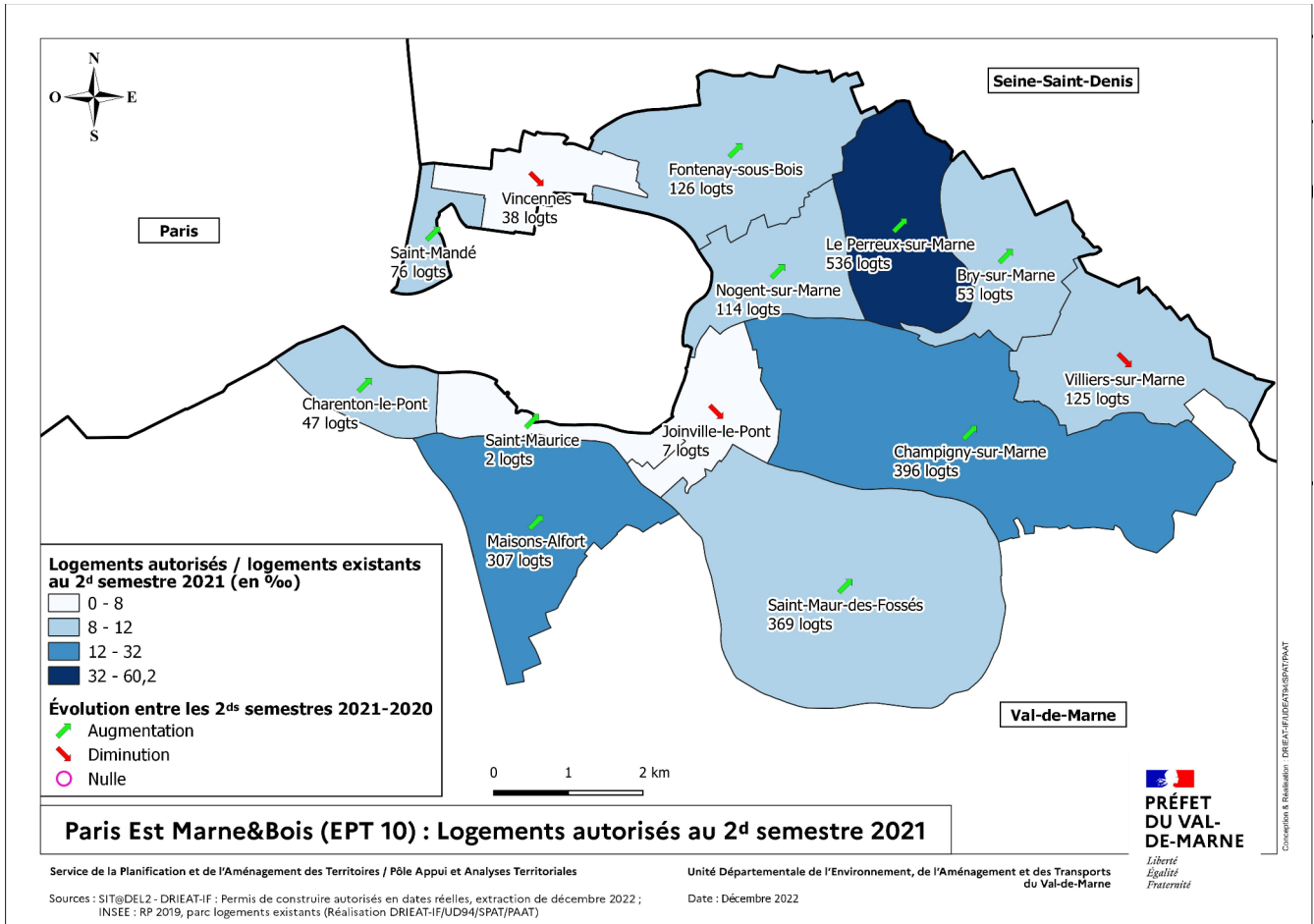
(b) : Taux de variation entre les périodes [2021] et [2020]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

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

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :





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

Du 4^e trimestre 2020 au 4^e trimestre 2021, la courbe des logements autorisés fluctue autour d'une valeur moyenne de 2 112 logements. L'objectif de la TOL fixé à 1 800 logements par an, est pleinement atteint.

La courbe des logements commencés croît fortement de 102,1 % entre le 2^d et le 4^e trimestre 2020. Le cumul sur les 12 derniers mois, pour ce 4^e trimestre 2020, est de 2 092 logements. L'objectif de la TOL est à nouveau dépassé depuis la dernière valeur de 2 009 logements enregistrée au 1^{er} trimestre 2017.

Pour ce 2^d semestre 2021, 5 communes (Chennevières-sur-Marne, La Queue-en-Brie, Alfortville, Sucy-en-Brie et Limeil-Brevannes) totalisent 83 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

Indicateurs :

EPT 11	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2020-S2	2021-S2	variation (a)	2020	2021	variation (b)
Logements totaux	1 158	1 132	-2,2%	2 126	1 950	-8,3%
Logements individuels	71	77	8,5%	145	242	66,9%
Logements collectifs	1 087	1 055	-2,9%	1 981	1 708	-13,8%

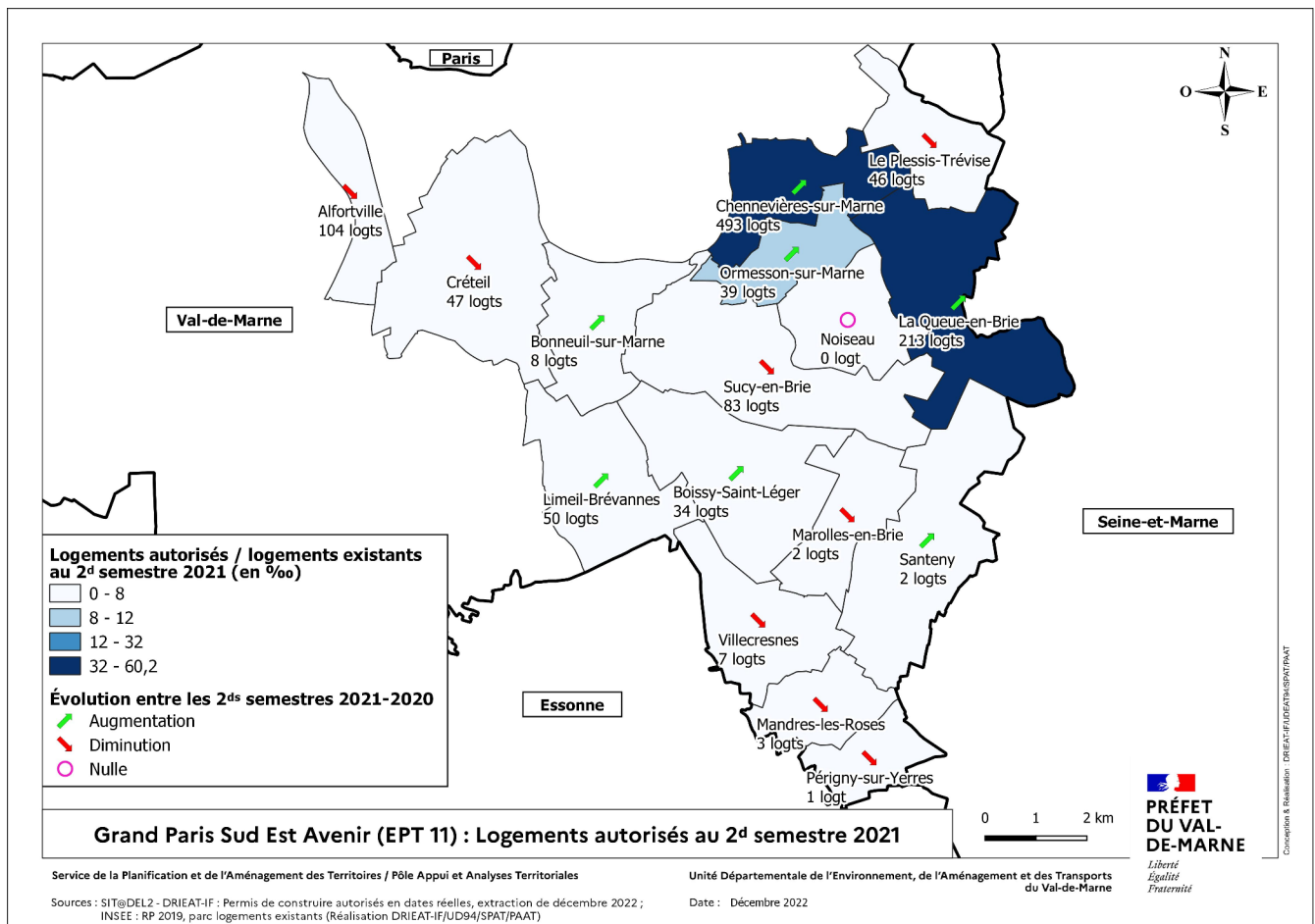
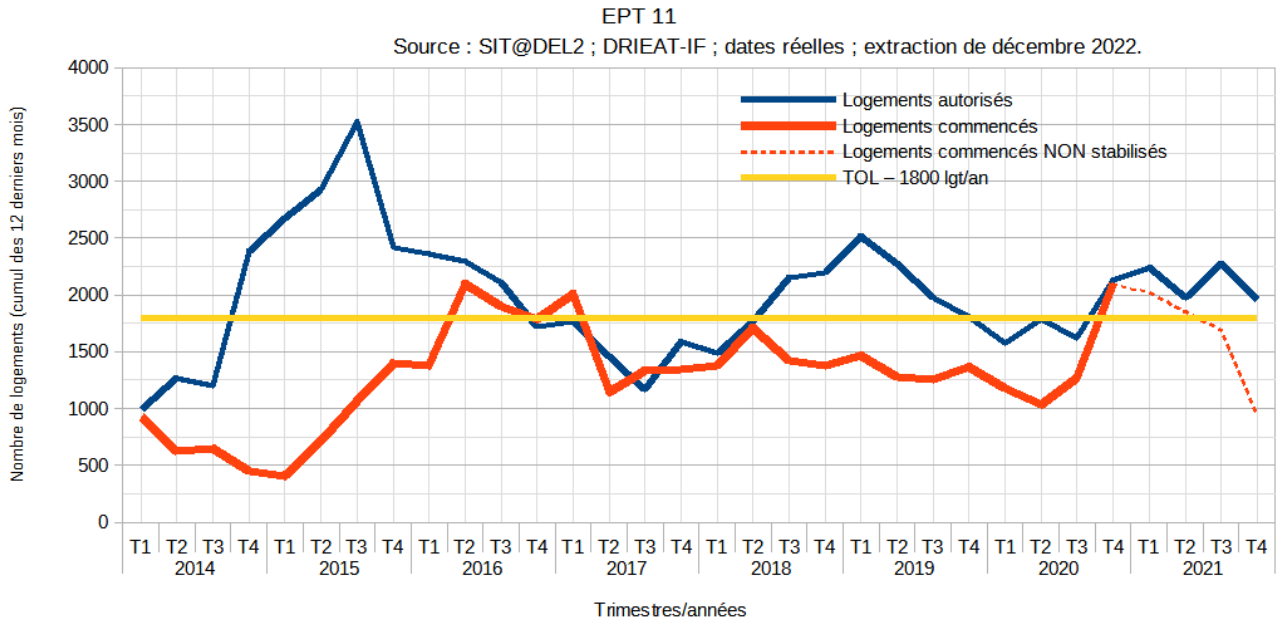
(a) : Taux de variation entre les périodes 2021-S2 et 2020-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2021] et [2020]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

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

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



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

La chute vertigineuse de la courbe des logements autorisés sous le seuil de la TOL (5 900 logements par an pour l'EPT 12), entre les 4^{es} trimestres des années 2019 et 2020, représente une décroissance de 49,2 %. Ensuite, les cumuls sur 12 mois glissants des permis de construire autorisés se stabilisent autour d'une valeur moyenne de 3 492 logements, du 4^e trimestre 2020 au 4^e trimestre 2021.

La courbe des logements commencés continue de fléchir à la baisse pour atteindre au 4^e trimestre 2020 la valeur de 4 112 logements. La décroissance observée est donc de 27,5 % entre le 1^{er} et le 4^e trimestre 2020.

Pour ce 2^d semestre 2021, 5 communes (Savigny-sur-Orge, Villejuif, Chevilly-Larue, Ivry-sur-Seine et Gentilly) regroupent 59 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

Indicateurs :

EPT 12	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2020-S2	2021-S2	variation (a)	2020	2021	variation (b)
Logements totaux	1 903	2 068	8,7%	3 421	3 508	2,5%
Logements individuels	147	107	-27,2%	289	271	-6,2%
Logements collectifs	1 756	1 961	11,7%	3 132	3 237	3,4%

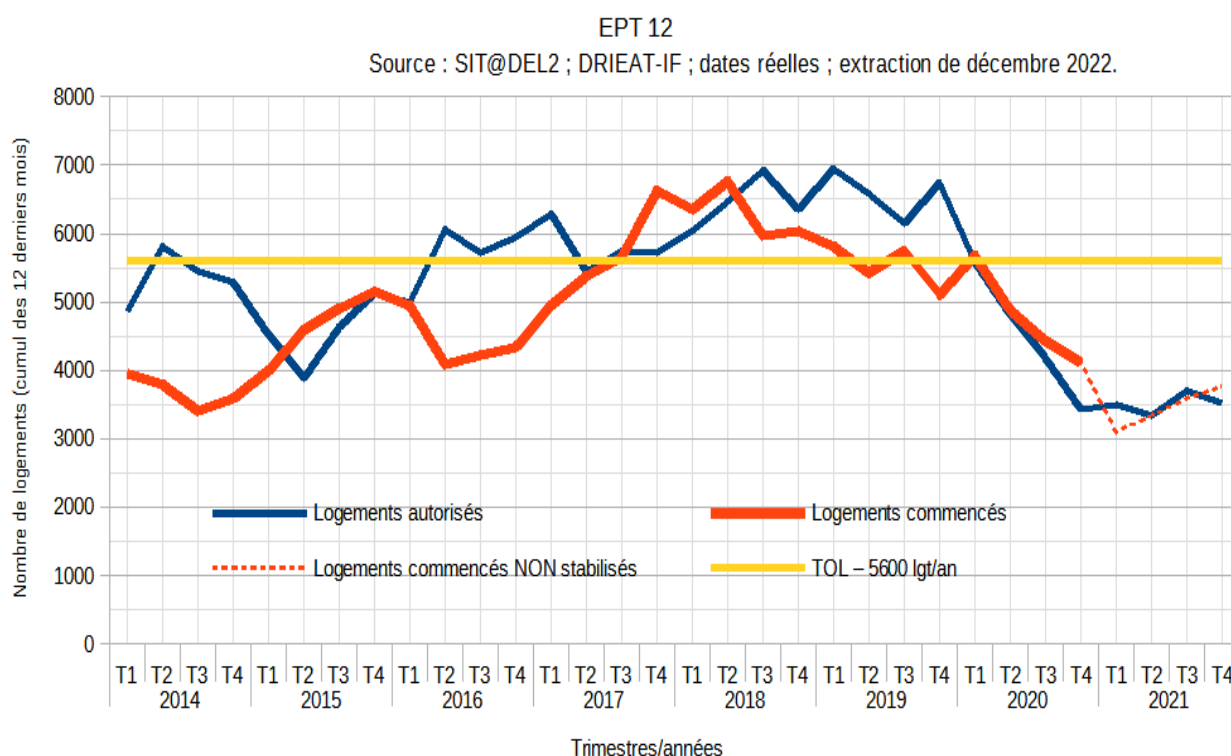
(a) : Taux de variation entre les périodes 2021-S2 et 2020-S2

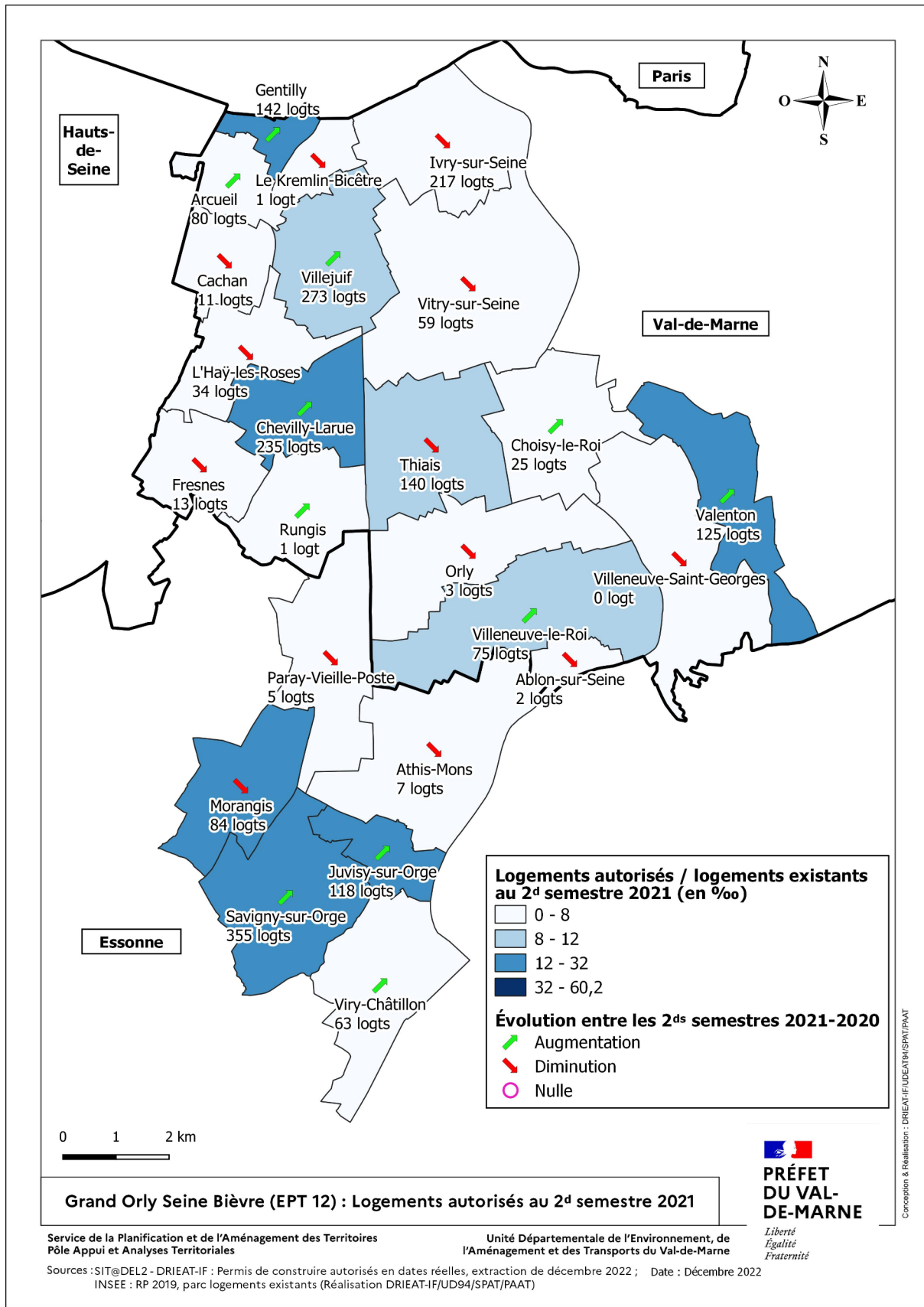
(b) : Taux de variation entre les périodes [2021] et [2020]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

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

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



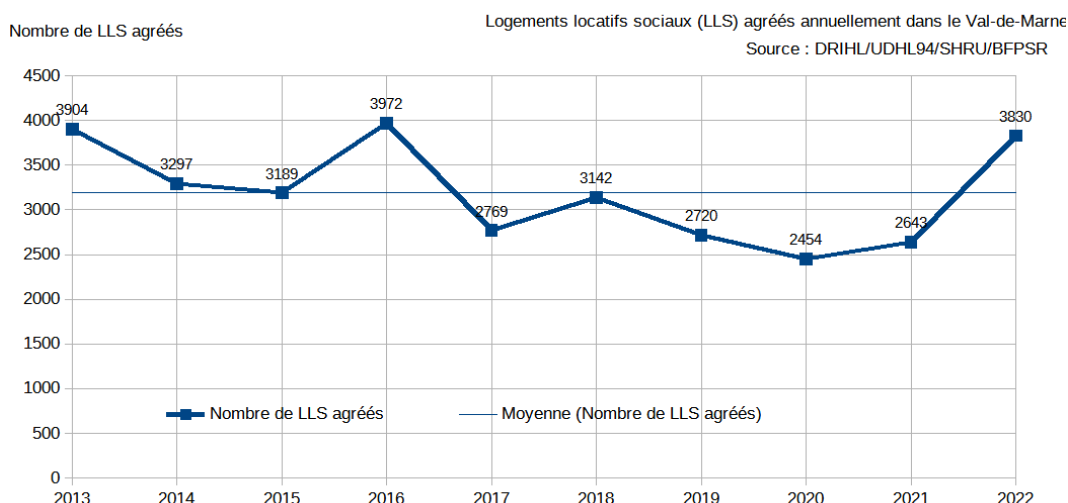


Évolution annuelle des agréments des Logements Locatif Sociaux (LLS)

Territoire du Val-de-Marne :

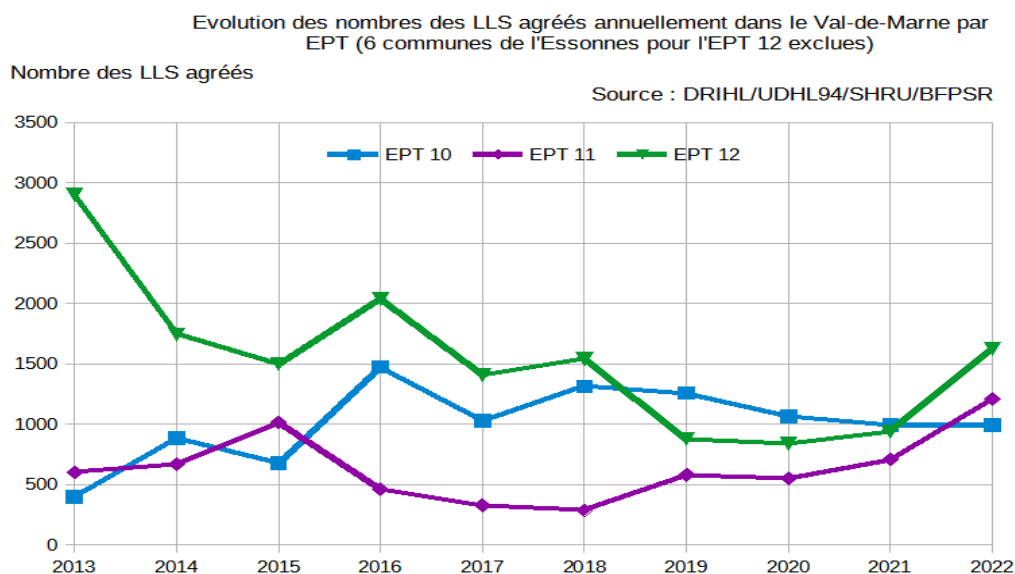
Sur la période 2013 à 2022, 3 192 LLS ont été agréés en moyenne par an dans le Val-de-Marne. L'année 2022 présente une bonne dynamique avec 3 830 agréments et correspond à une croissance de 56 % par rapport à la valeur minimale de 2020.

De 2020 à 2022, les 3 villes ayant enregistré les plus grands nombres d'agréments sont, par ordre décroissant : Créteil, Ivry-sur-Seine et Saint-Maur-des-Fossés. Elles comptabilisent 24 % des agréments du département.



Territoires respectifs des 3 EPT contenus dans le Val-de-Marne (6 communes de l'Essonne pour l'EPT 12 exclues) :

De 2020 à 2022, l'EPT12 a agréé le plus grand nombre de LLS avec 3 405 agréments. L'EPT 10 (3 052 agréments) occupe la 2^{de} place et l'EPT 11 (2 470 agréments) la 3^e. Néanmoins, les nombres des LLS agréés pour l'EPT 10 décroissent sensiblement ces 3 dernières années avec une chute de 7 % en 2022 par rapport à 2020. À l'inverse, pour cette même période, les nombres d'agréments augmentent pour les EPT 11 et 12. En effet, par rapport aux valeurs de 2020, les accroissements constatés en 2022 sont de 120 % pour l'EPT 11 et de 94 % pour l'EPT 12.



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 décembre 2022 de Sit@del2. Concernant les estimations en date réelle (DR+), les chiffres correspondent aux résultats à fin décembre 2022 et proviennent du site suivant :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-decembre-2022-france-entiere?rubrique=53&dossier=1047>

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 (autorisations, 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 stabilisées pour la présente note :

- 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.
- Les séries des logements COMMENCÉS et AUTORISÉS, ESTIMÉES en DATE RÉELLE (DR+), couvrent la période 2013 jusqu'à octobre 2022.
- La série des logements AUTORISÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période 2013 jusqu'à décembre 2021.
- La série des logements COMMENCÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période 2013 jusqu'à décembre 2020. 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.

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 règlementaire 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 règlementaire.