

Préambule

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports, publie la note du 2^d trimestre 2022 sur la construction de logements dans le Val-de-Marne et dans 6 communes de l'Essonne faisant partie de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT 12).

Le document présentera dans un premier temps, en supplément, la conjoncture 2023 de la construction spécifiquement pour le Val-de-Marne, puis dans un second temps, avec des données stabilisées jusqu'au 2^d trimestre 2022, les analyses globales et individuelles des EPT¹ Paris Est Marne&Bois (EPT 10), Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11) et Grand Orly Seine Bièvre (EPT 12).

Supplément : Conjoncture à fin décembre 2023 des logements autorisés et commencés du Val-de-Marne

Les chiffres estimés en date réelle, permettent d'appréhender la conjoncture pour la fin de l'année 2023. Ainsi, le graphique 1 obtenu, indique un repli de la construction. En effet, le cumul sur les 12 derniers mois des logements autorisés au 4^e trimestre 2023, avec une valeur de 10 559 logements, correspond à une diminution de 27,5 % par rapport au cumul du 1^{er} trimestre 2023 (14 560 logements). Toutefois, 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 territorialisation de l'offre de logements² (TOL) du Val-de-Marne, est toujours dépassée par le cumul des logements autorisés.

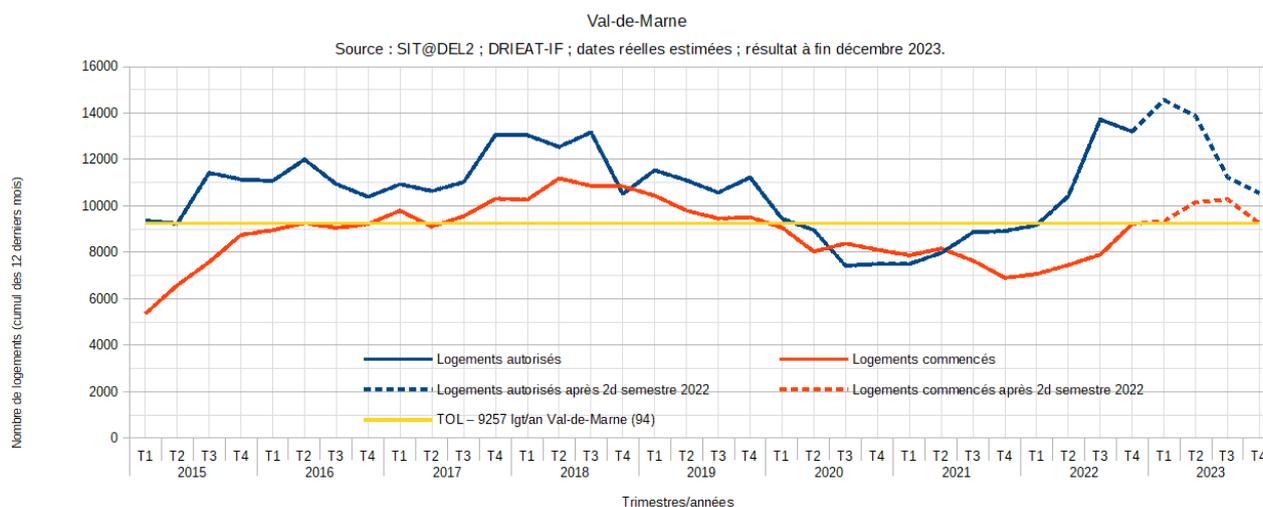
De plus, pour les mises en chantier, la courbe des cumuls après une légère croissance sur les 3 premiers trimestres de l'année 2023, décroît faiblement au 4^e trimestre de 10,1 % par rapport au 3^e trimestre. Ainsi, le cumul des logements commencés pour ce 4^e trimestre 2023, avec une valeur de 9 240 logements, passe avec un faible écart sous le seuil de la « TOL » du Val-de-Marne.

1 : Établissement public territorial.

2 : 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, soit un total de 9 900 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 de juin 2018– arrêté, non approuvé – Exclusion des TOL des 6 communes de l'Essonne). 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.

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

Au 2^d semestre 2022, les nombres des logements autorisés des 3 EPT du Val-de-Marne évoluent globalement à la hausse, par rapport aux valeurs du 2^d semestre 2021 : + 2,6 % pour l'EPT 10, + 25,8 % pour l'EPT 11 et + 103,5 % pour l'EPT 12.

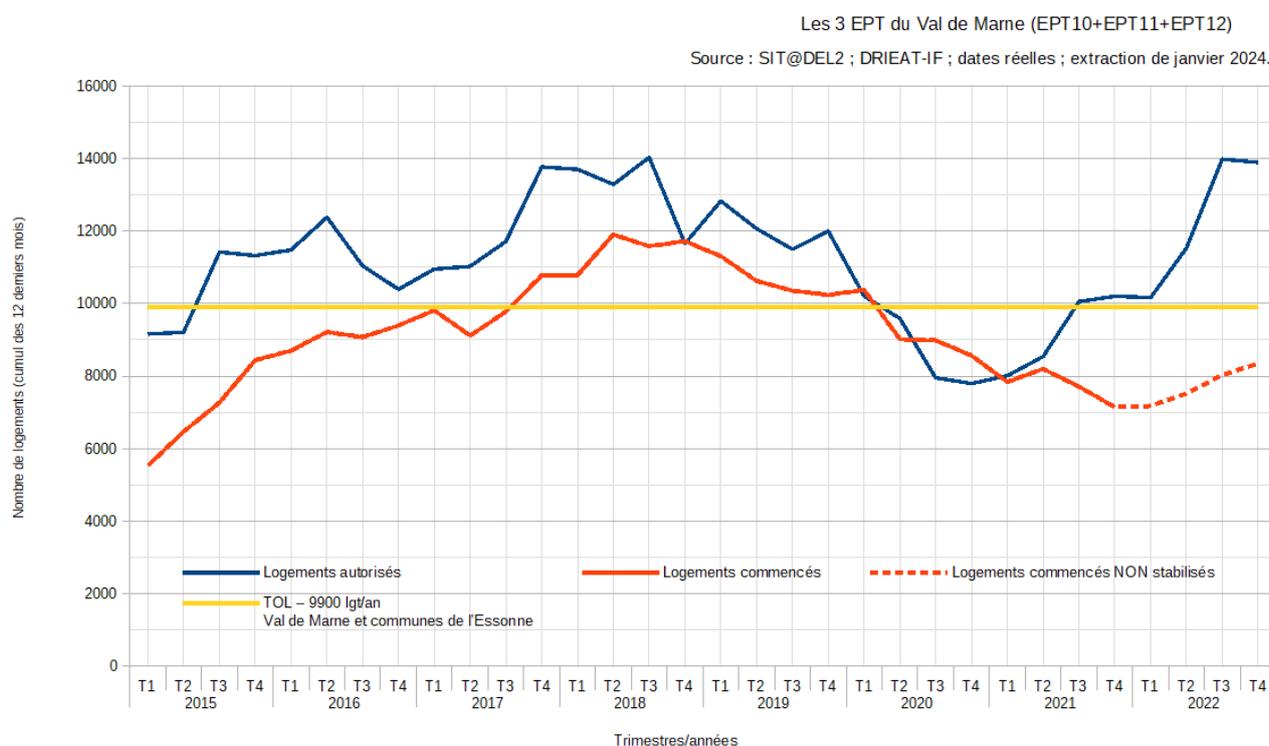
Pour ce 2^d semestre 2022, l'EPT 12 présente la plus forte contribution avec une part de 53,9 % des logements autorisés, suivi par l'EPT 10 avec 29,7 %, puis par l'EPT 11 avec 16,4 %.

Les dernières tendances des courbes sur la construction (voir Graphique 2), sont :

- D'une part, une forte croissance pour les cumuls des logements autorisés entre le 1^{er} et le 3^e trimestre 2022, puis une amorce de décroissance au 4^e trimestre. Cependant, les cumuls dépassent aisément le seuil de l'objectif TOL (9 900 logements/an) des 3 EPT réunis, sur l'année 2022.
- D'une autre part, pour les cumuls des logements commencés, une décroissance est observée depuis le 2^d trimestre 2020 jusqu'au 4^e trimestre 2021. Sur cette période, les valeurs stagnent sous le seuil de l'objectif TOL fixé à 9 900 logements/an.

En date réelle, au 2^d semestre 2022, les 5 communes comptabilisant les plus grands nombres de logements autorisés sont, par ordre décroissant : Ivry-sur-Seine, Orly, Saint-Maur-des-Fossés, Le Perreux-sur-Marne et Choisy-le-Roi. Ces communes représentent 47 % des logements autorisés sur ces 3 EPT.

Graphique 2 - 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. Les communes de l'EPT 12 dans le département de l'Essonne sont comprises dans les calculs de ce graphique.

Indicateurs :

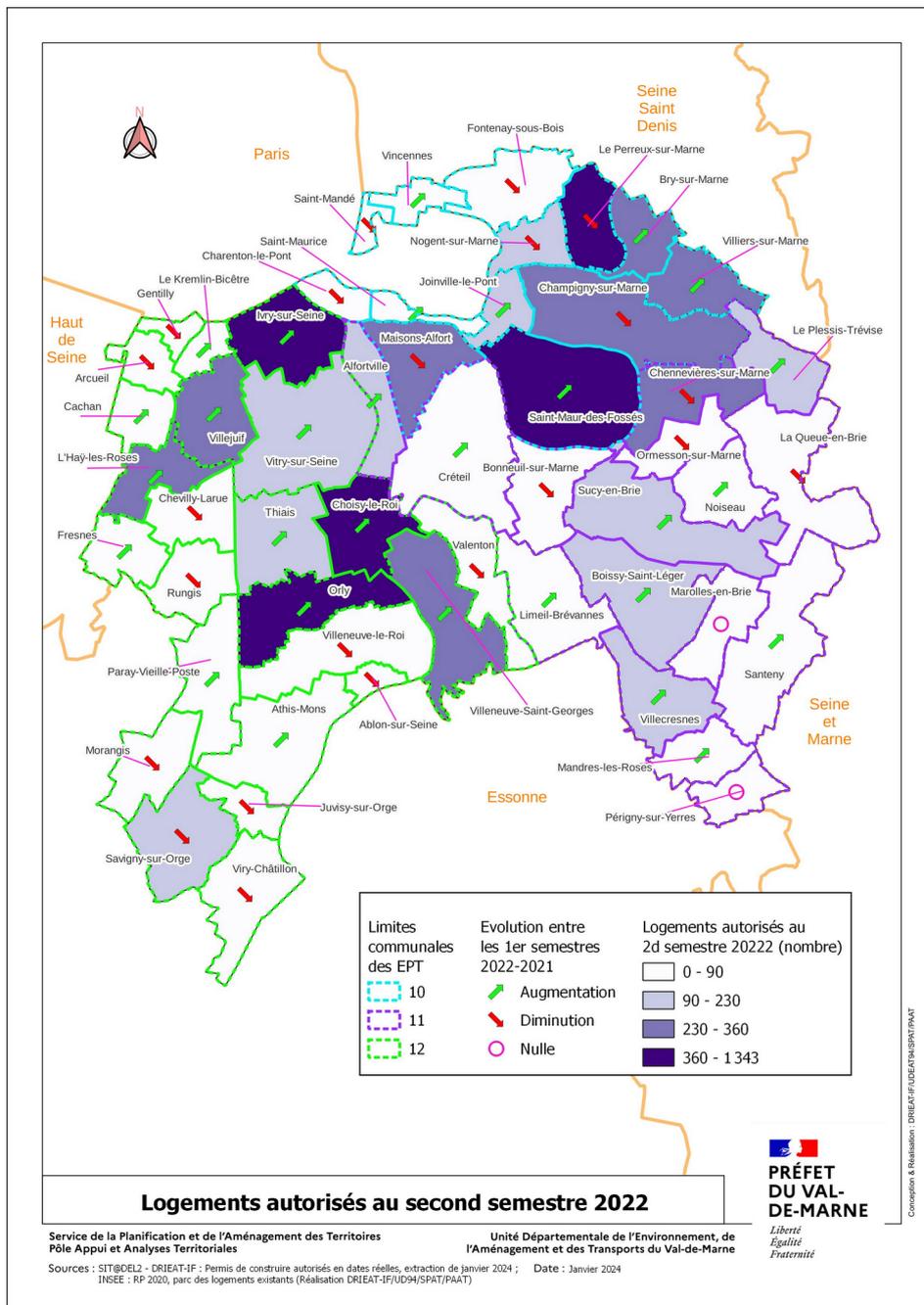
EPT 10, 11 et 12	Logements autorisés					
	SEMESTRES			ANNÉES PLEINES		
	2021-S2	2022-S2	variation (a)	2021	2022	variation (b)
Logements totaux	5 977	8 727	46,0%	10 191	14 270	40,0%
Logements individuels	298	264	-11,4%	770	578	-24,9%
Logements collectifs	5 679	8 463	49,0%	9 421	13 692	45,3%

(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S2 et 2021-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022] et [2021]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de janvier 2024



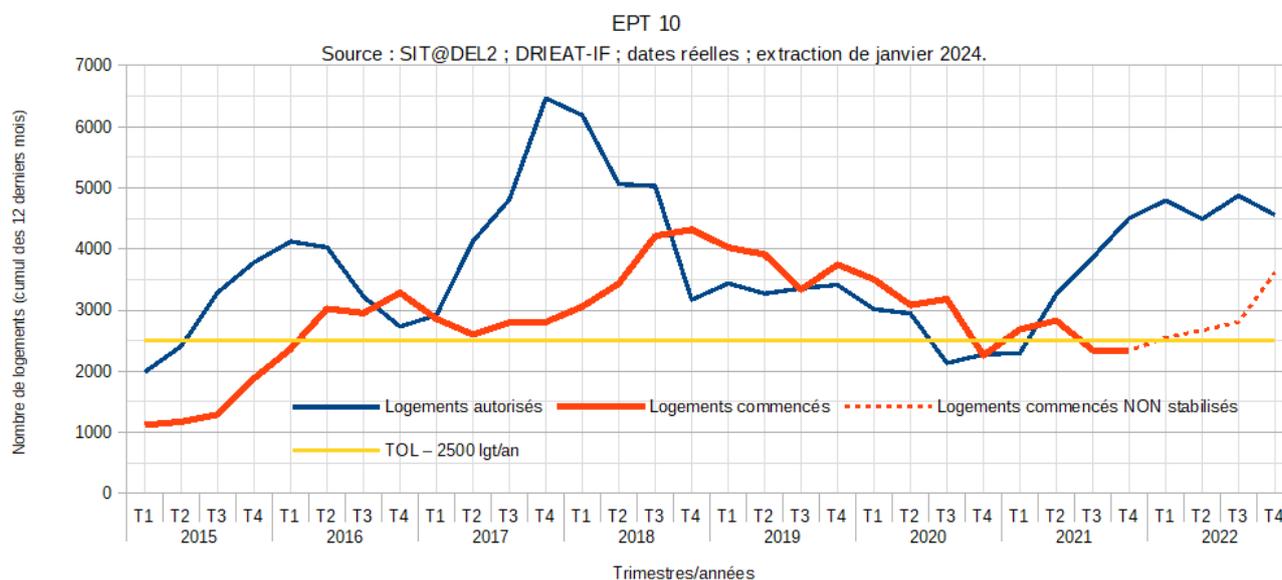
EPT 10 - Paris Est Marne&Bois

Sur l'année 2022, la courbe des logements autorisés est toujours au-dessus du seuil de la TOL des 2 500 logements/an et oscille autour d'une valeur moyenne de 4 679 logements/an.

La courbe des logements commencés, passe sous l'objectif de la TOL au 3^e trimestre 2021 et atteint un cumul de 2 339 logements/an au 4^e trimestre.

Ainsi, au 2^d semestre 2022, 5 communes (Saint-Maur-des-Fossés, Le Perreux-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et Maisons-Alfort) totalisent 74 % des logements autorisés au sein de cet EPT.

Graphique 3 - 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.

Indicateurs :

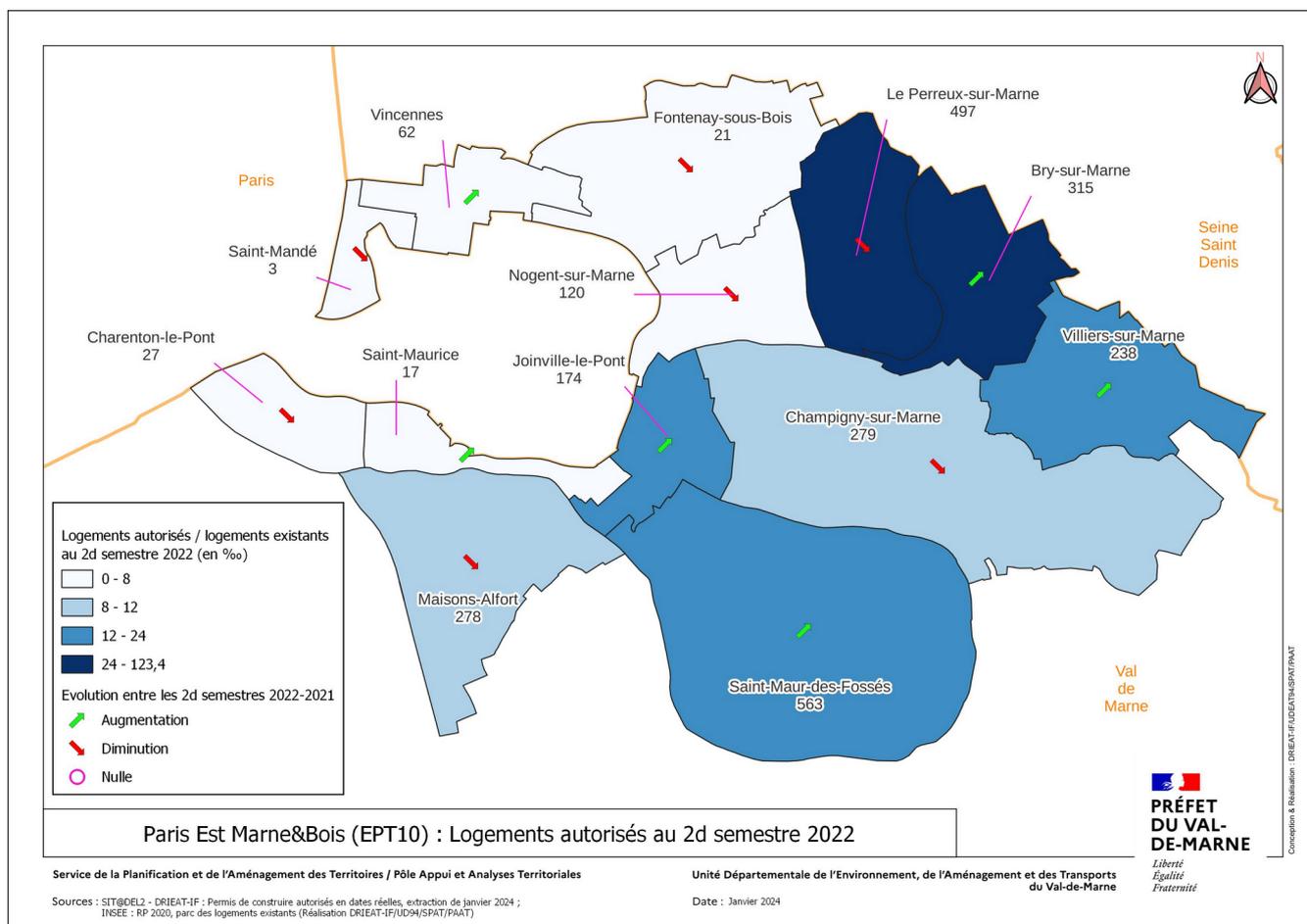
EPT 10	Logements autorisés					
	SEMESTRES			ANNÉES PLEINES		
	2021-S2	2022-S2	variation (a)	2021	2022	variation (b)
Logements totaux	2 528	2 594	2,6%	4 504	4 557	1,2%
Logements individuels	106	107	0,9%	254	236	-7,1%
Logements collectifs	2 422	2 487	2,7%	4 250	4 321	1,7%

(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S2 et 2021-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022] et [2021]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de janvier 2024



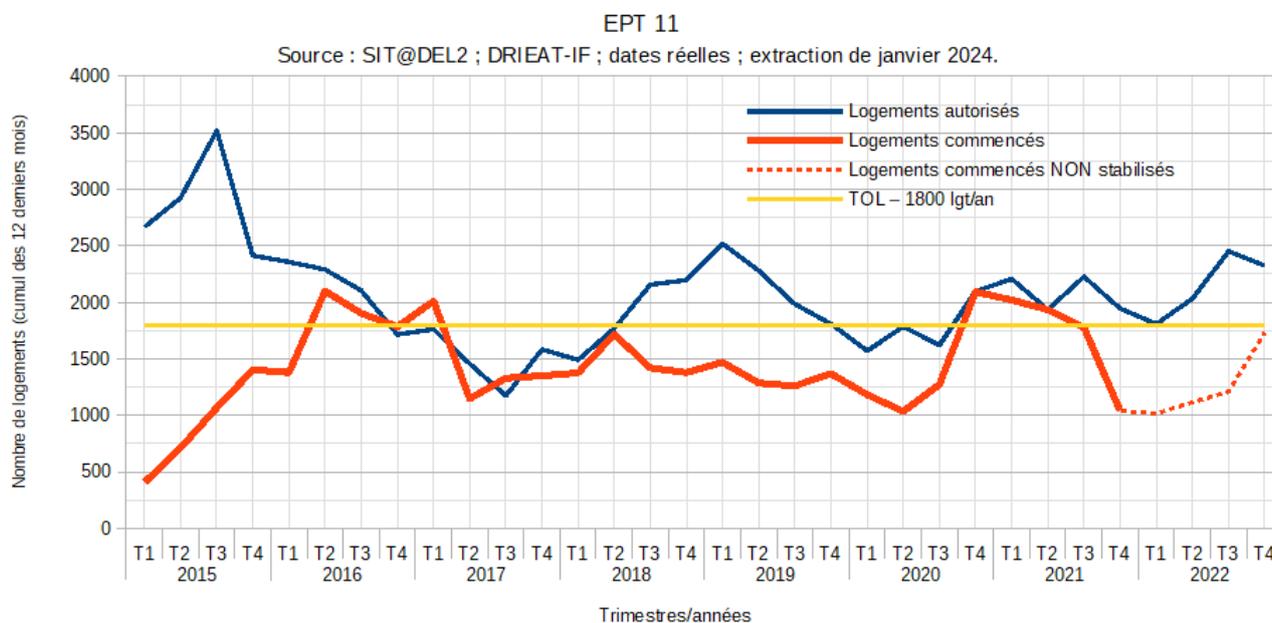
EPT 11 - Grand Paris Sud Est Avenir

Entre le 1^{er} trimestre et le 3^e trimestre 2022, une croissance de 28,6 % est observée sur le cumul des logements autorisés. Avec une valeur de 2 326 logements/an au 4^e trimestre 2022, un début de décroissance se profile. Cependant, l'objectif de la TOL fixé à 1 800 logements par an, est toujours atteint.

Sur l'année 2021, la courbe des cumuls des logements commencés, en décroissance depuis le 1^{er} trimestre, chute sous le seuil de la TOL au 3^e trimestre et atteint la valeur de 1 041 logements/an au 4^e trimestre.

Pour ce 2^d semestre 2022, 5 communes (Chennevières-sur-Marne, Sucy-en-Brie, Villecresnes, Alfortville et Le Plessis-Trévisé) comptabilisent 76 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

Graphique 4 - 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.

Indicateurs :

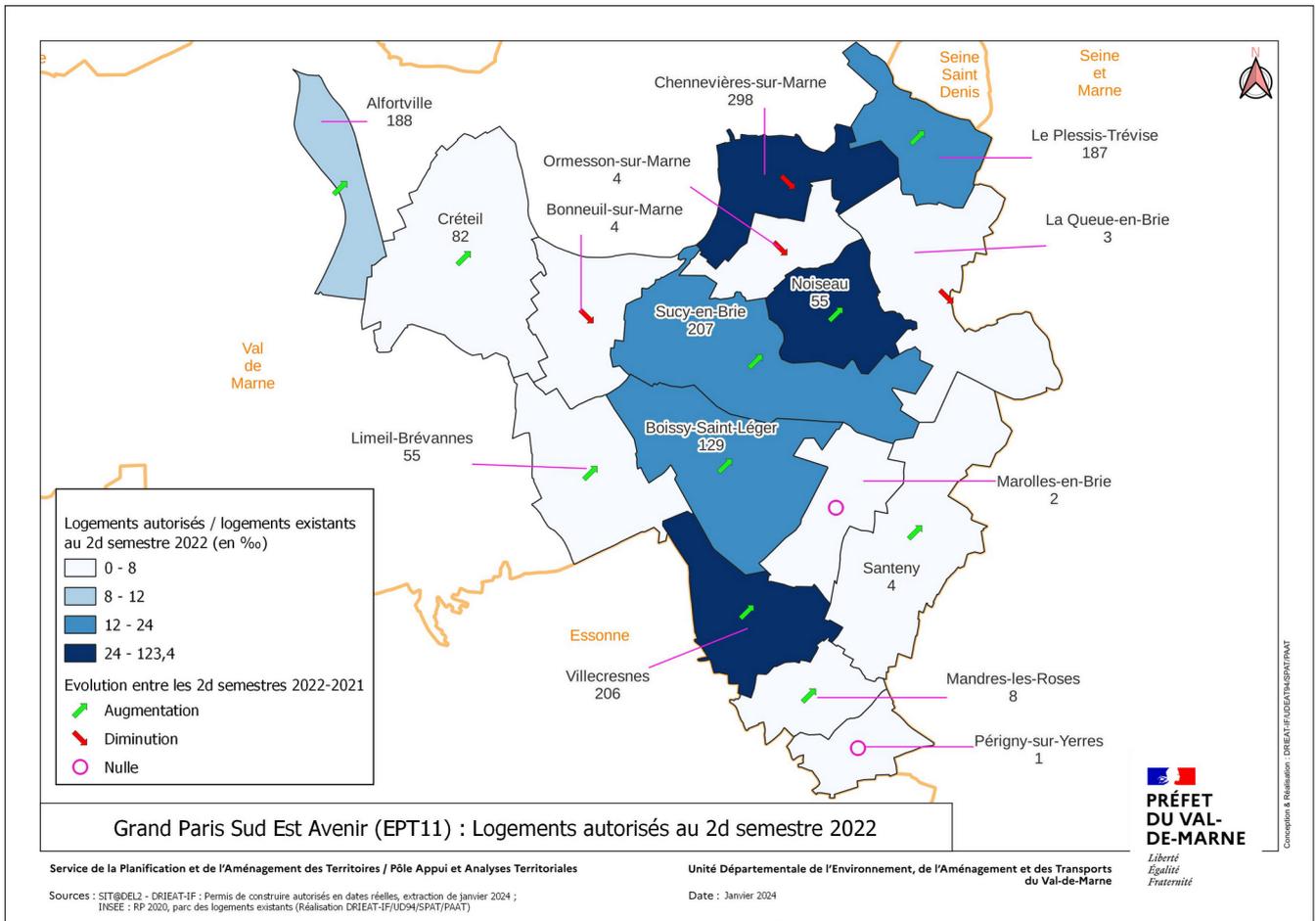
EPT 11	Logements autorisés					
	SEMESTRES			ANNÉES PLEINES		
	2021-S2	2022-S2	variation (a)	2021	2022	variation (b)
Logements totaux	1 139	1 433	25,8%	1 945	2 326	19,6%
Logements individuels	85	64	-24,7%	247	126	-49,0%
Logements collectifs	1 054	1 369	29,9%	1 698	2 200	29,6%

(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S2 et 2021-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022] et [2021]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de janvier 2024



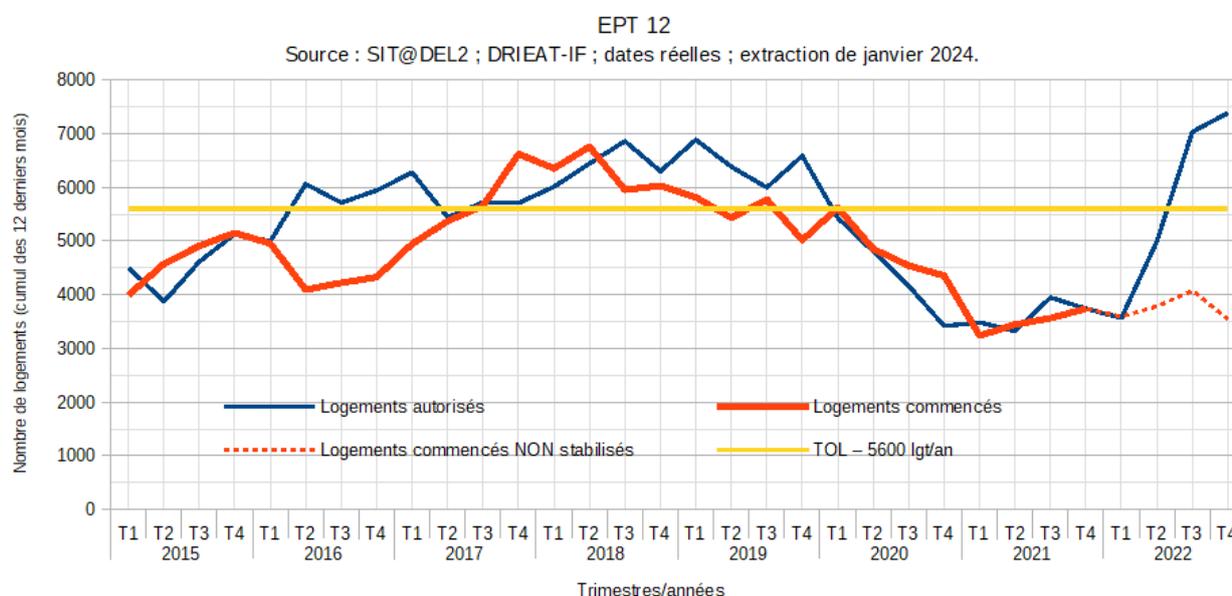
EPT 12 - Grand Orly Seine Bièvre

Sur l'année 2022, les cumuls des logements autorisés présentent une forte croissance de 107 % entre le 1^{er} et le 4^e trimestre. Les valeurs dépassent le seuil de la TOL (5 600 logements/an pour l'EPT 12) à partir du 3^e trimestre et atteignent un cumul de 7 387 logements/an au 4^e trimestre.

Pour l'année 2021, la courbe des logements commencés croît de 15,6 % entre le 1^{er} et le 4^e trimestre. En revanche, avec un cumul de 3 743 logements/an enregistré au 4^e trimestre, le seuil de la TOL reste loin d'atteinte.

Au 2^d semestre 2022, 5 communes (Ivry-sur-Seine, Orly, Choisy-le-Roi, Villejuif et Villeneuve-Saint-Georges) recensent 78 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

Graphique 5 - 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.

Indicateurs :

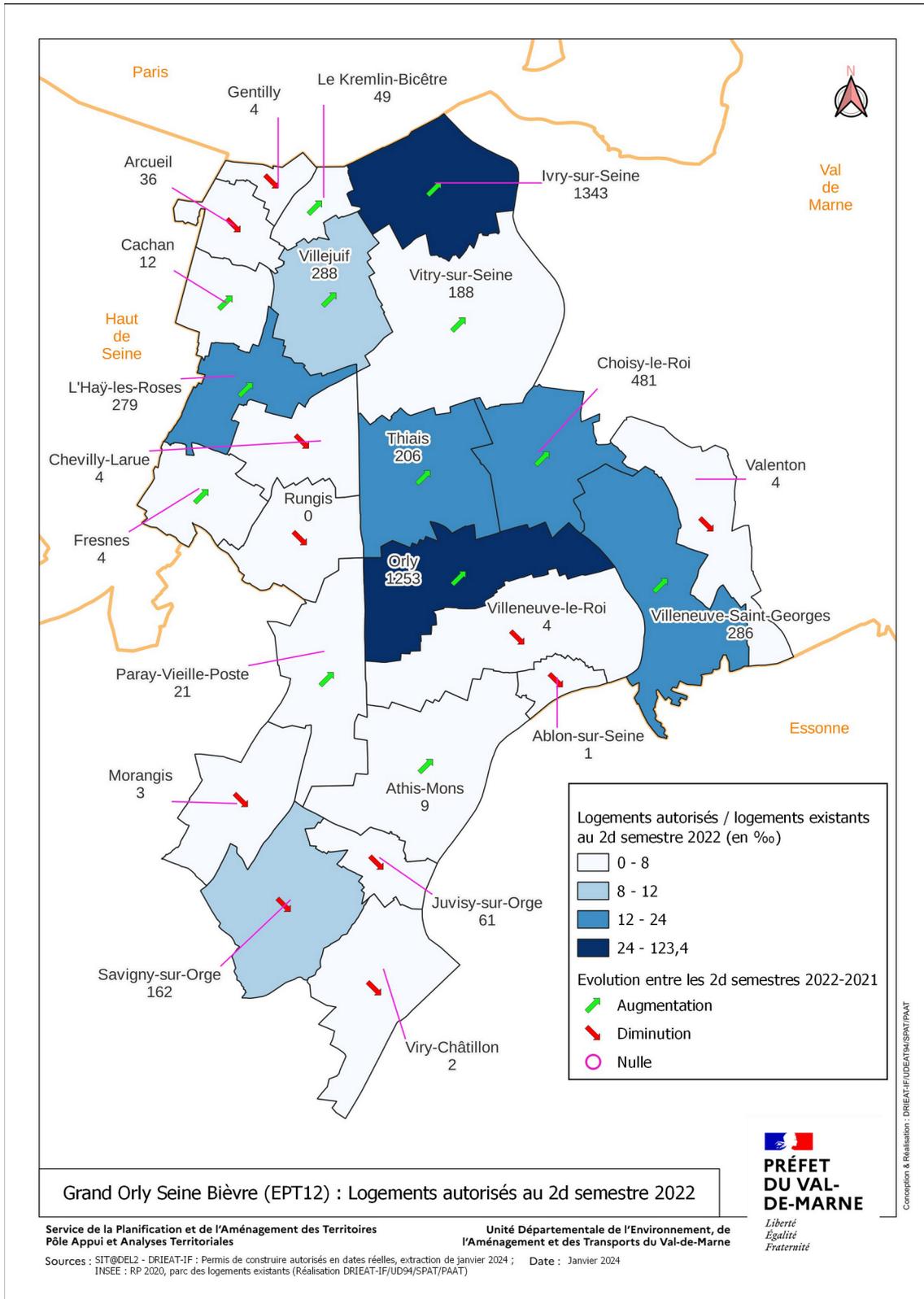
EPT 12	Logements autorisés					
	SEMESTRES			ANNÉES PLEINES		
	2021-S2	2022-S2	variation (a)	2021	2022	variation (b)
Logements totaux	2 310	4 700	103,5%	3 742	7 387	97,4%
Logements individuels	107	93	-13,1%	269	216	-19,7%
Logements collectifs	2 203	4 607	109,1%	3 473	7 171	106,5%

(a) : Taux de variation entre les périodes 2022-S2 et 2021-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2022] et [2021]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de janvier 2024



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 janvier 2024 de Sit@del2. Concernant les estimations en date réelle (DR+), les chiffres correspondent aux résultats à fin décembre 2023 et proviennent du site suivant :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue?page=datafile&datafileRid=d264957b-c6d2-4efa-bf5e-6a8da836550a>

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 pour la présente note :

- Les séries des logements COMMENCÉS et AUTORISÉS, ESTIMÉES en DATE RÉELLE (DR+), couvrent la période 2014 jusqu'à fin décembre 2023.
- La série des logements AUTORISÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période 2014 jusqu'à décembre 2022.
- La série des logements COMMENCÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période 2014 jusqu'à décembre 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.