

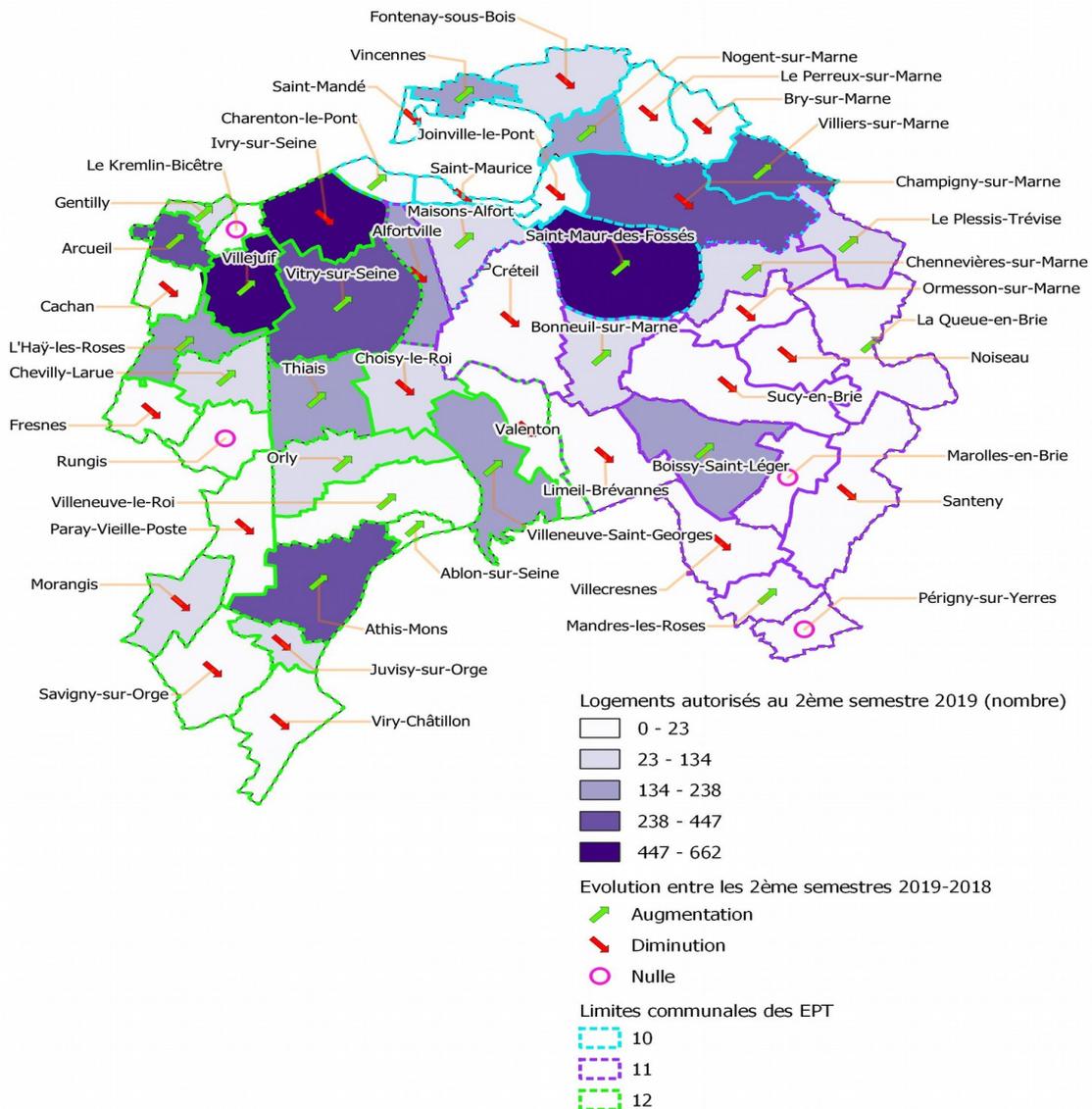


# La construction de logements dans le Val-de-Marne

## 2<sup>ème</sup> semestre 2019

### Logements autorisés au 2<sup>ème</sup> semestre 2019

Source : SIT@DEL2 ; DRIEA-IF ; permis de construire autorisés en dates réelles ; extraction de Juillet 2020.



## **Observations générales :**

Au 2<sup>ème</sup> semestre 2019, les cumuls sur 4 trimestres glissants, des nombres des logements autorisés et commencés, en dates réelles estimées, continuent de dépasser les objectifs de territorialisation de l'offre de logements (TOL). Les courbes relatives aux logements autorisés et commencés, se rejoignent presque en fin d'année 2019, avec, une croissance pour la courbe des « commencés » et une décroissance pour la courbe des « autorisés ». Cela laisse présumer une baisse relative à venir des logements commencés. Au-delà de l'activité au semestre, le maximum de logements autorisés observés en 2017 se traduit par un pic de construction de logements (logements commencés) en 2018.

Le Val-de-Marne, enregistre pour ce 2<sup>ème</sup> semestre 2019, une diminution de -0,6 % par rapport au 2<sup>ème</sup> semestre 2018, du nombre de logements autorisés en dates réelles. Cette diminution relative, loin d'illustrer un recul de l'activité de délivrance de permis de construire, consacre plutôt le caractère exceptionnel de l'année 2017. Les 5 communes recensant les plus grands nombres de logements autorisés sont, par ordre décroissant : Villejuif, Saint-Maur-des-Fossés, Ivry-sur-Seine, Champigny-sur-Marne et Vitry-sur-Seine. Ces communes totalisent 48 % des logements autorisés du département.

Les tendances des nombres de logements autorisés et commencés, cumulés sur 4 trimestres, en dates réelles estimées, continuent de décroître pour le Val-de-Marne, et ce depuis début 2018. Les courbes en base 100 des logements autorisés, pour l'Île-de-France et le Val-de-Marne, continuent de diminuer lentement depuis le pic de 2017, et tendent à se rapprocher du niveau de logements autorisés en 2013.

## **Méthodologie :**

Les données utilisées ont été extraites en juillet 2020 de Sit@del2.

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. Les dates réelles estimées améliorent le suivi conjoncturel de la construction. Ce calcul statistique n'est toutefois valide qu'à l'échelle régionale ou départementale. Les séries en dates réelles estimées sont révisées chaque mois en fonction des données collectées. Les séries en dates réelles estimées, des permis de construire autorisés, présentent l'inconvénient de comptabiliser tous les permis, 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 2012 à décembre 2019.
- La série des logements AUTORISÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période : janvier 2012 à décembre 2019.
- La série des logements COMMENCÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période : janvier 2012 à décembre 2018.

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 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), et celles 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.)

## Logements autorisés et commencés pour le Val-de-Marne

(Les 6 communes de l'Essonne de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ne sont pas comptabilisées)

Val-de-Marne (94)	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2018-S2	2019-S2	variation (a)	2018-S2 + 2018-S1	2019-S2 + 2019-S1	variation (b)
<b>Logements totaux</b>	<b>5 532</b>	<b>5 498</b>	<b>-0,6%</b>	<b>10 298</b>	<b>10 758</b>	<b>4,5%</b>
Logements individuels	316	336	6,3%	649	623	-4,0%
Logements collectifs	5 216	5 162	-1,0%	9 649	10 135	5,0%

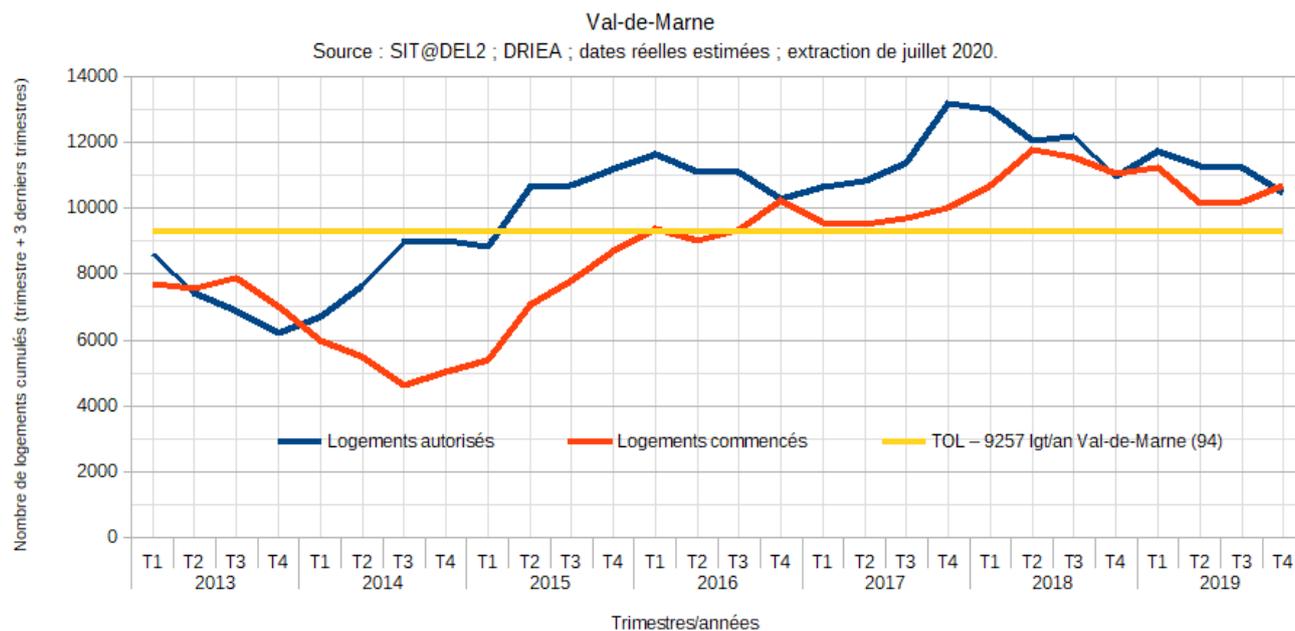
(a) : Taux de variation entre les périodes 2019-S2 et 2018-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2019-S2 + 2019-S1] et [2018-S2 + 2018-S1]

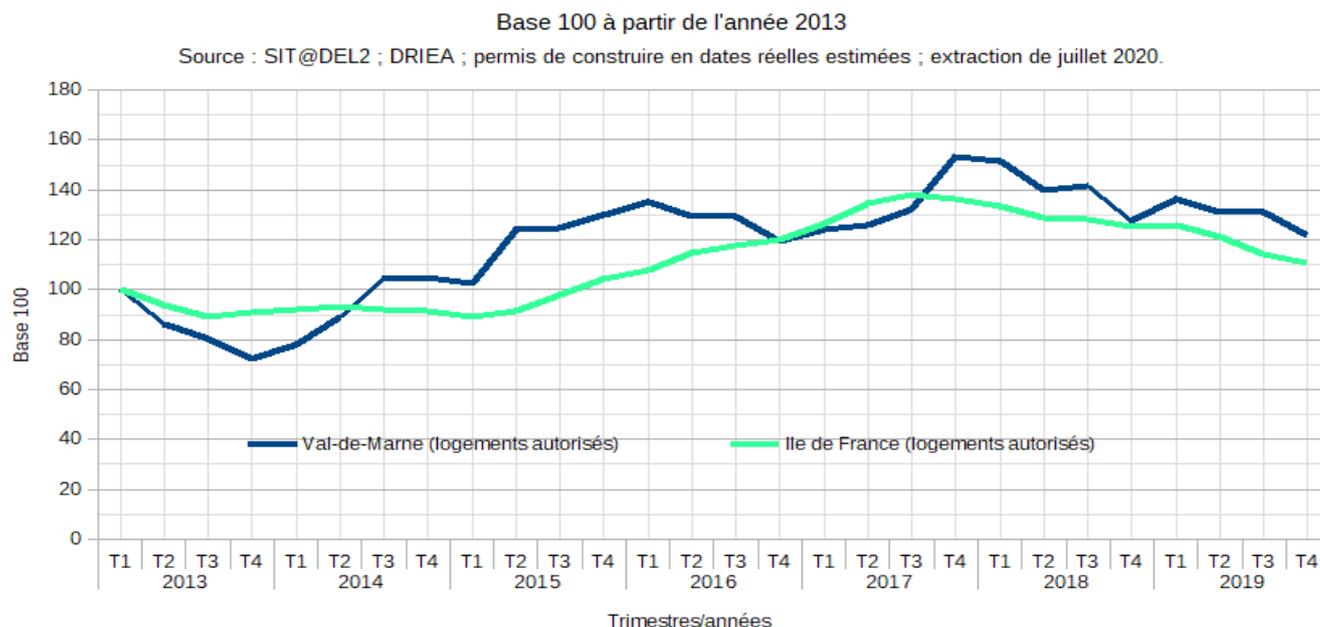
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juillet 2020

### Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



### Comparaison régionale des évolutions des logements autorisés :



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

Depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, en date réelle, les cumuls sur un an des nombres des logements autorisés se maintiennent à plus de 3 300. La croissance de la courbe des logements commencés, depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, révèle une construction dynamique sur le territoire. L'objectif de la TOL de 2 500 logements/an est toujours dépassé. Au 2<sup>ème</sup> semestre 2019, 5 communes (Saint-Maur-des-Fossés, Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Nogent-sur-Marne et Vincennes) concentrent 88 % des logements autorisés au sein de cet EPT.

EPT 10	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2018-S2	2019-S2	variation (a)	2018-S2 + 2018-S1	2019-S2 + 2019-S1	variation (b)
<b>Logements totaux</b>	<b>1 878</b>	<b>1 944</b>	<b>3,5%</b>	<b>3 330</b>	<b>3 415</b>	<b>2,6%</b>
Logements individuels	128	162	26,6%	260	256	-1,5%
Logements collectifs	1 750	1 782	1,8%	3 070	3 159	2,9%

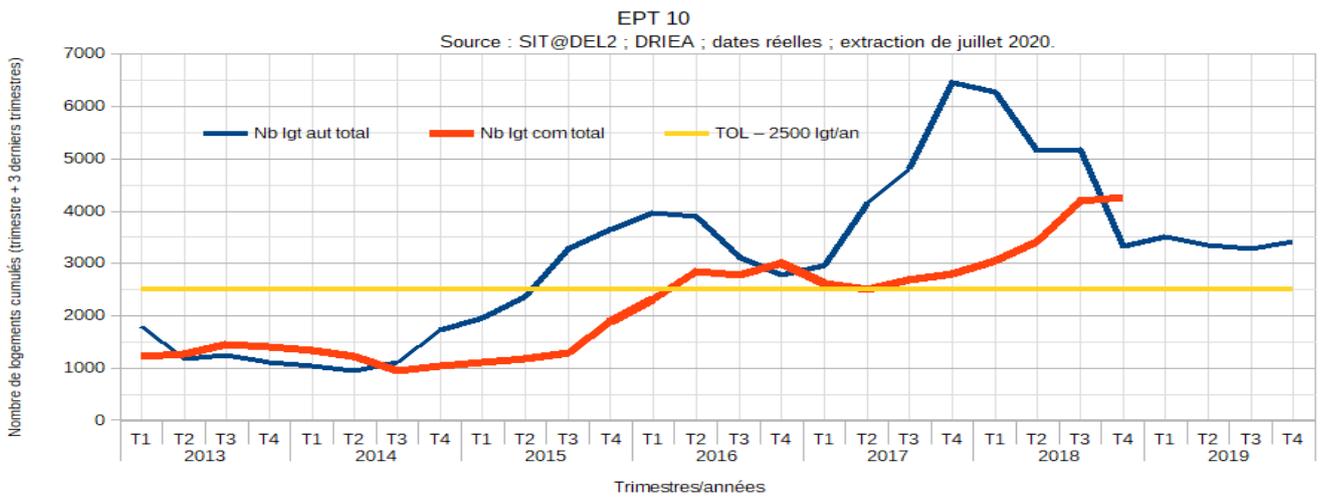
(a) : Taux de variation entre les périodes 2019-S2 et 2018-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2019-S2 + 2019-S1] et [2018-S2 + 2018-S1]

S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

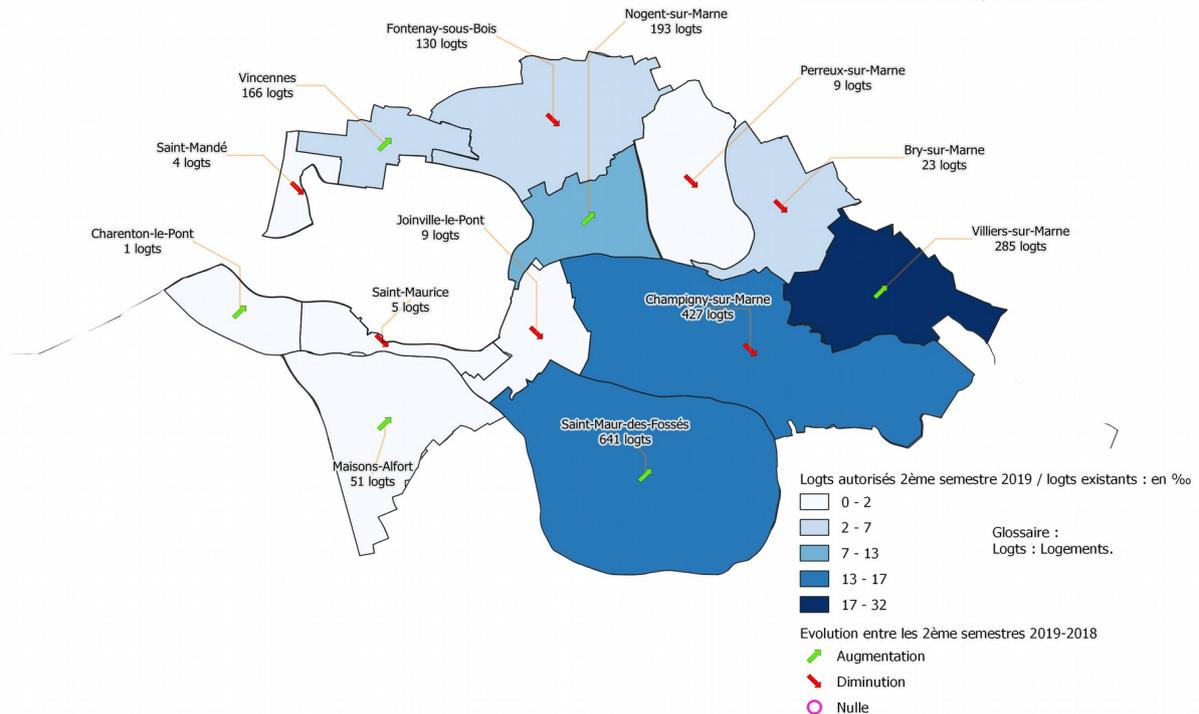
Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juillet 2020

### Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



### EPT 10 : Paris Est Marne et Bois. Logements autorisés au 2ème semestre 2019.

Sources :  
 \_ SIT@DEL2 - DRIEA-IF : Permis de construire autorisés en dates réelles ; extraction de juillet 2020.  
 \_ INSEE : RP 2017 ; parc logements existants.



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

La courbe des logements commencés reste toujours au-dessous de l'objectif de la TOL. Depuis le 2ème trimestre 2019, la diminution des cumuls des nombres des logements autorisés (principalement les logements collectifs) tend vers le seuil de la TOL au 4ème trimestre 2019. L'objectif de la TOL ne sera pas atteint pour les prochains semestres. Au 2ème semestre 2019, 5 communes (Boissy-Saint-Léger, Alfortville, Le Plessis-Trévisé, Bonneuil-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne) comptabilisent 91 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

EPT 11	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2018-S2	2019-S2	variation (a)	2018-S2 + 2018-S1	2019-S2 + 2019-S1	variation (b)
<b>Logements totaux</b>	<b>1 285</b>	<b>829</b>	<b>-35,5%</b>	<b>2 195</b>	<b>1 829</b>	<b>-16,7%</b>
Logements individuels	104	94	-9,6%	196	198	1,0%
Logements collectifs	1 181	735	-37,8%	1 999	1 631	-18,4%

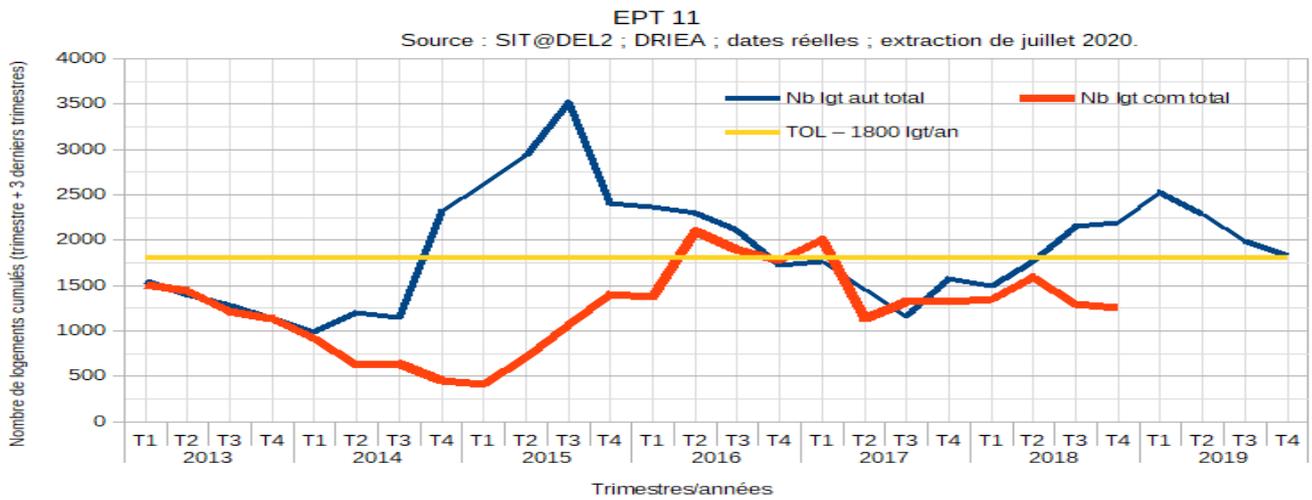
(a) : Taux de variation entre les périodes 2019-S2 et 2018-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2019-S2 + 2019-S1] et [2018-S2 + 2018-S1]

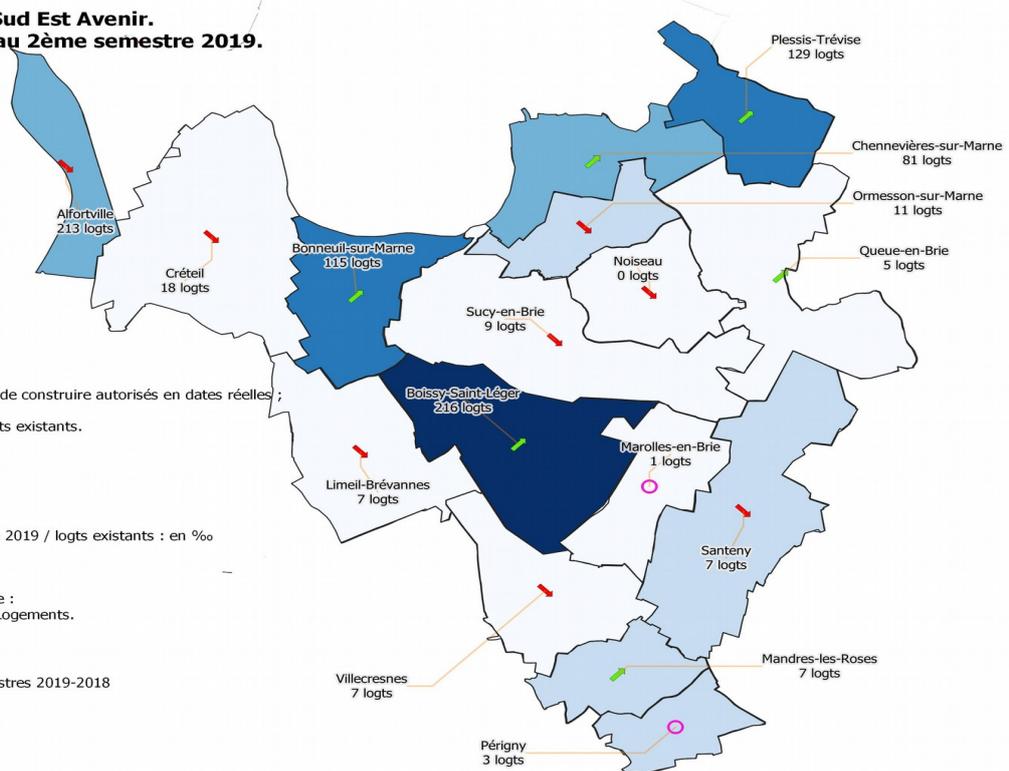
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juillet 2020

### Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



### EPT 11 : Grand Paris Sud Est Avenir. Logements autorisés au 2ème semestre 2019.



Sources :  
 \_ SIT@DEL2 - DRIEA-IF : Permis de construire autorisés en dates réelles ; extraction de juillet 2020.  
 \_ INSEE : RP 2017 ; parc logements existants.

Logts autorisés 2ème semestre 2019 / logts existants : en %

- 0 - 2
- 2 - 7
- 7 - 13
- 13 - 17
- 17 - 32

Glossaire :  
 Logts : Logements.

Evolution entre les 2ème semestres 2019-2018

- Augmentation
- Diminution
- Nulle

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

Depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, les courbes des logements autorisés et commencés dépassent l'objectif de la TOL de 5 600 logements/an. Malgré des fluctuations depuis l'année 2018, la courbe des logements autorisés, repart à la hausse au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Les cumuls des logements commencés, après une décroissance en milieu d'année 2018, stagnent pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2018.

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2019, 5 communes (Villejuif, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Athis-Mons et Arcueil) totalisent 67 % des logements autorisés au sein de l'EPT.

EPT 12	Logements autorisés					
	6 MOIS			12 MOIS		
	2018-S2	2019-S2	variation (a)	2018-S2 + 2018-S1	2019-S2 + 2019-S1	variation (b)
<b>Logements totaux</b>	<b>3 159</b>	<b>3 223</b>	<b>2,0%</b>	<b>6 413</b>	<b>6 604</b>	<b>3,0%</b>
Logements individuels	140	119	-15,0%	299	252	-15,7%
Logements collectifs	3 019	3 104	2,8%	6 114	6 352	3,9%

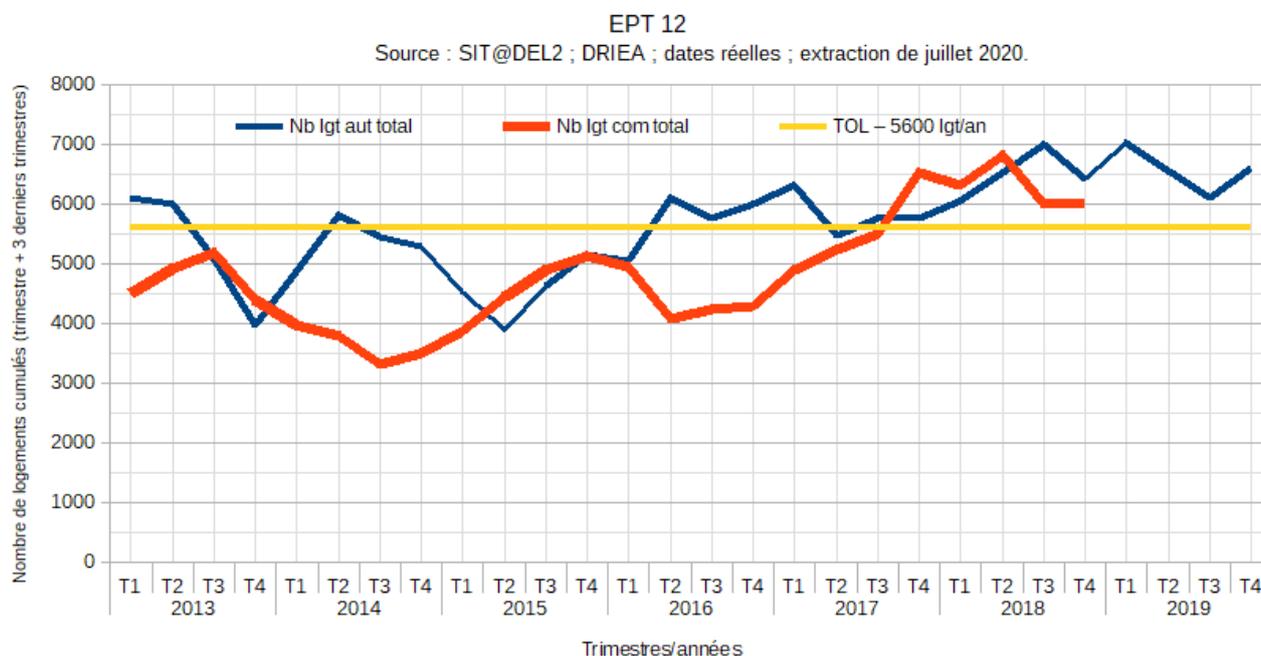
(a) : Taux de variation entre les périodes 2019-S2 et 2018-S2

(b) : Taux de variation entre les périodes [2019-S2 + 2019-S1] et [2018-S2 + 2018-S1]

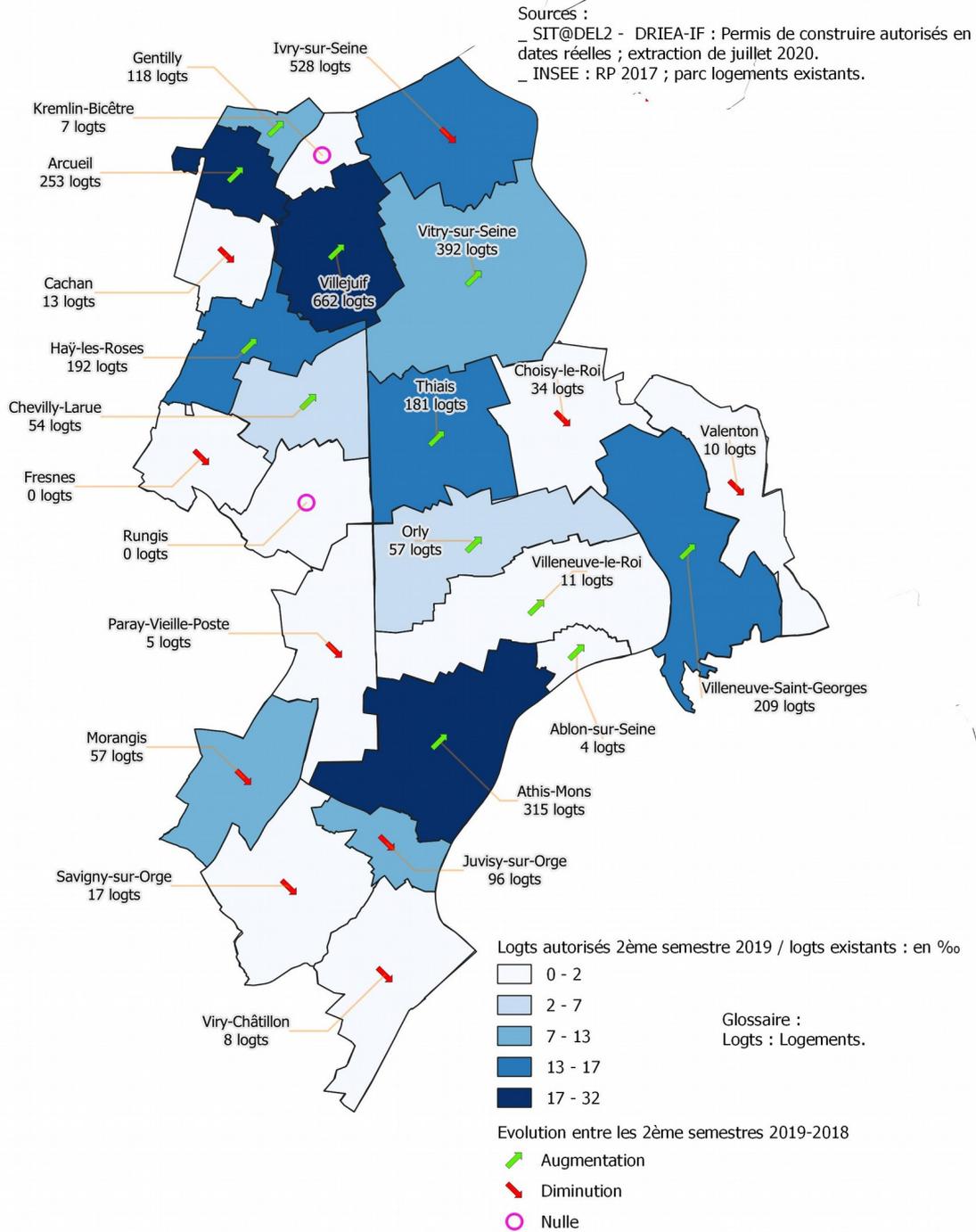
S1 : 1er semestre ; S2 : 2ème semestre

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de juillet 2020

### Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :

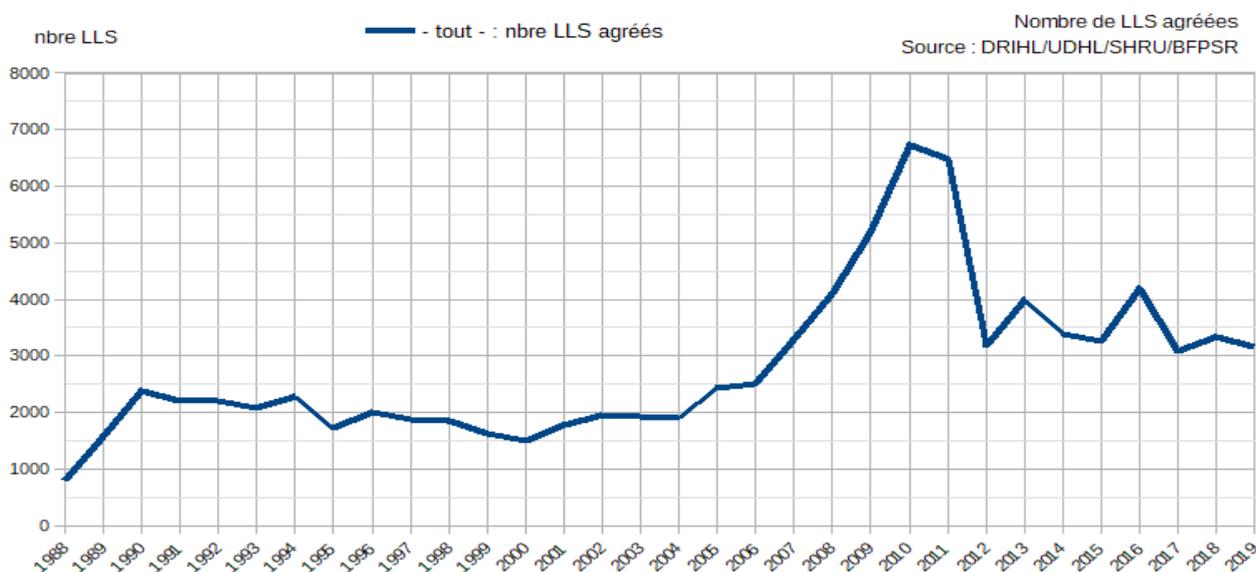


**EPT 12 : Grand Orly Seine Bièvre.  
Logements autorisés au 2ème semestre 2019.**

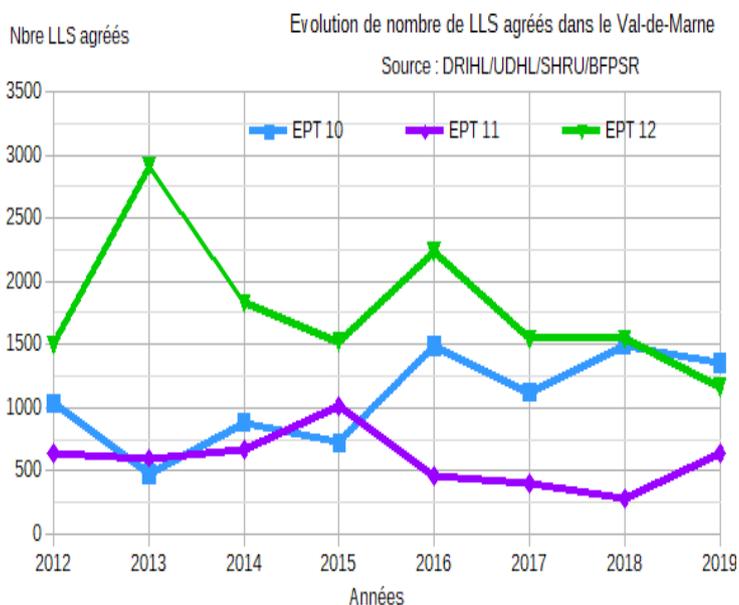


### Evolution annuelle des agréments des Logements Locatif Sociaux (LLS)

Les logements locatifs sociaux agréés dans le Val-de-Marne se maintiennent depuis 2012 entre 3 000 et 4 000 par an. Mis à part un pic inégalé d'agréments délivrés entre 2009 et 2011 (à plus de 6 700), le nombre d'agréments s'inscrit globalement dans une augmentation par rapport à la période allant de 1990 à 2007. Sur la période plus récente, le nombre de 3 153 agréments délivrés en 2019 est en baisse par rapport aux 3 323 de 2018.



Concernant la contribution des différents EPT à l'agrément de nouveaux logements sociaux, la tendance depuis plusieurs années est à une prédominance de l'EPT 12, devant l'EPT 10 et l'EPT 11. Sur l'année 2019, l'EPT 10 s'est doté de plus de LLS que l'EPT 12\*, du fait d'une diminution des LLS de l'EPT 12.



\* les valeurs des logements locatifs sociaux agréés sur l'EPT 12 n'intègrent pas les données sur les 6 communes de l'Essonne.