

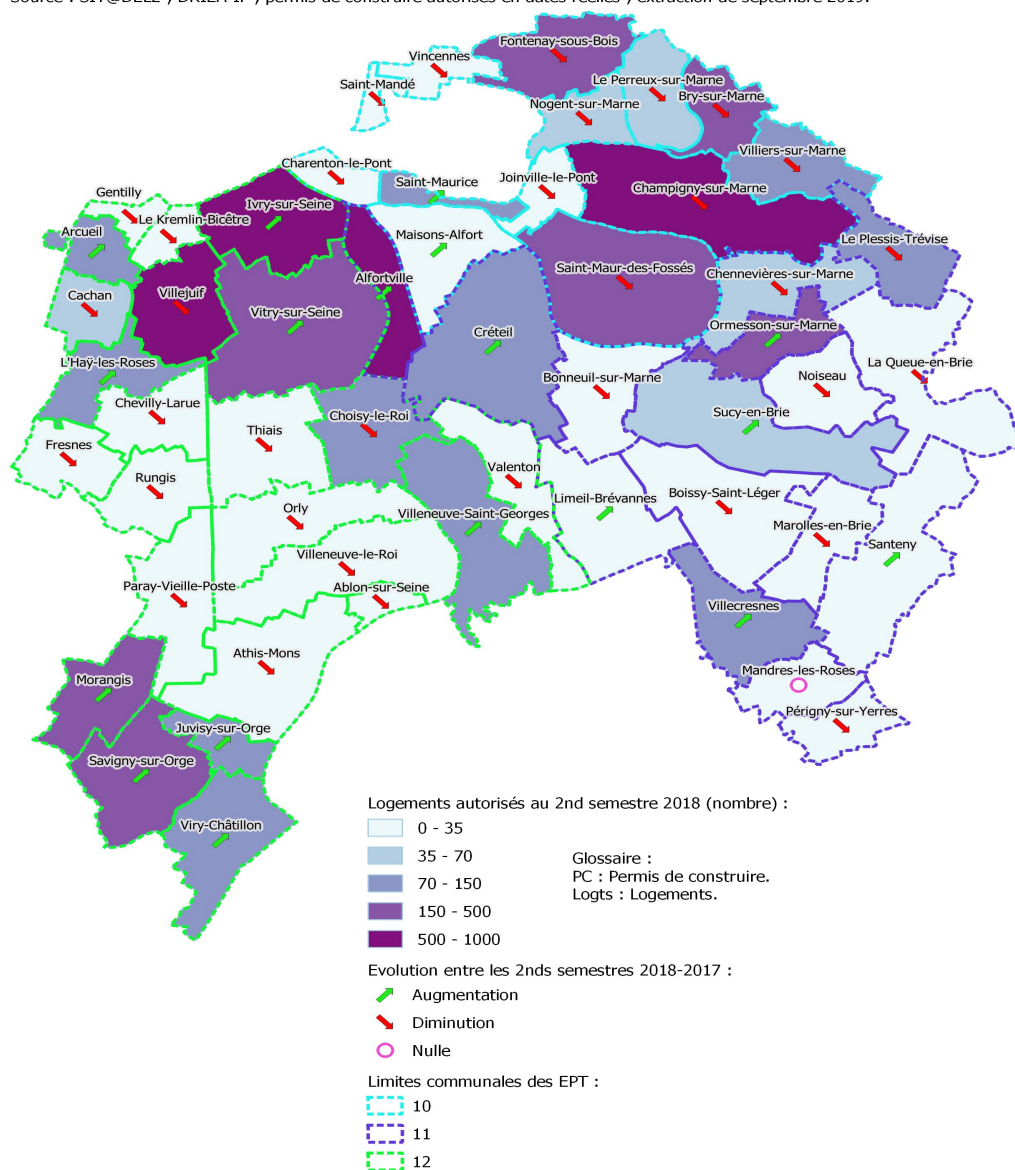
La construction de logements dans le Val-de-Marne

2ème semestre 2018

Octobre 2019

Logements autorisés au 2ème semestre 2018

Source : SIT@DEL2 ; DRIEA-IF ; permis de construire autorisés en dates réelles ; extraction de septembre 2019.



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
Unité Départementale de l'Équipement et de l'Aménagement du Val-de-Marne

Observations générales :

Pour le second semestre 2018, le nombre de logements sur l'ensemble des établissements publics territoriaux (EPT) du Val-de-Marne continue de montrer le dépassement de l'objectif de 9 900 logements par an fixé par la territorialisation de l'objectif logement (TOL). Cette situation est confirmée tant par les indicateurs d'intention de construire (nombre de logements autorisés dans les permis de construire), que par ceux de la construction réelle (nombre de logements commencés déclarés dans les ouvertures de chantier) :

- le nombre de logements autorisés est supérieur à l'objectif TOL depuis le 2^{ème} trimestre 2015,
- le nombre de logements commencés l'est depuis le 2^{ème} trimestre 2016.

En effet, en dates réelles estimées, c'est depuis le 3^e trimestre 2016 et jusqu'à fin 2018, que les cumuls correspondant à 4 trimestres glissants, des permis de construire autorisés et commencés, sont nettement supérieurs à l'objectif de la TOL.

Cependant, sur ces territoires, au 2^e semestre 2018, il est observé une diminution du nombre des permis de construire autorisés. Celle-ci s'établit à -18,6 % par rapport au 2^e semestre 2017. La baisse du nombre de logements autorisés, est de -13,3 % pour l'année 2018.

La tendance observée pour la région Région Île-de-France est également à la baisse depuis le 4^e trimestre 2017.

Méthodologie :

Les données utilisées ont été extraites en septembre 2019 de Sit@del2.

Les séries statistiques utilisées pour la présente note sont :

- Les séries en dates réelles estimées (DR+) : une méthode statistique d'estimations en date réelle 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 estimations en date réelle améliorent le suivi conjoncturel de la construction. Ce calcul statistique n'est toutefois valide qu'à l'échelle régionale ou départementale. Les séries d'estimations en date réelle sont révisées chaque mois en fonction des données collectées. Conformément à la communication ministérielle et à la note de conjoncture régionale, qui recommande d'utiliser les estimations en date réelle au niveau départemental, les estimations en date réelle sont employées pour l'agrégation des 3 EPT du Val-de-Marne. 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 (autorisations, 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'ouvertures 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 :

- La série des logements COMMENCÉS et AUTORISÉS en DATES RÉELLES ESTIMÉES (DR+), couvre la période : janvier 2011 à décembre 2018.
- La série des logements AUTORISÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période : janvier 2011 à décembre 2018.
- La série des logements COMMENCÉS en DATES RÉELLES (DR), couvre la période : janvier 2011 à décembre 2017.

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 au Val-de-Marne et à ses EPT le 15 mai 2017, ces chiffres sont donnés à titre indicatif et n'ont pas valeur d'obligation réglementaire.

Les résidences sont incluses dans les logements collectifs.

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

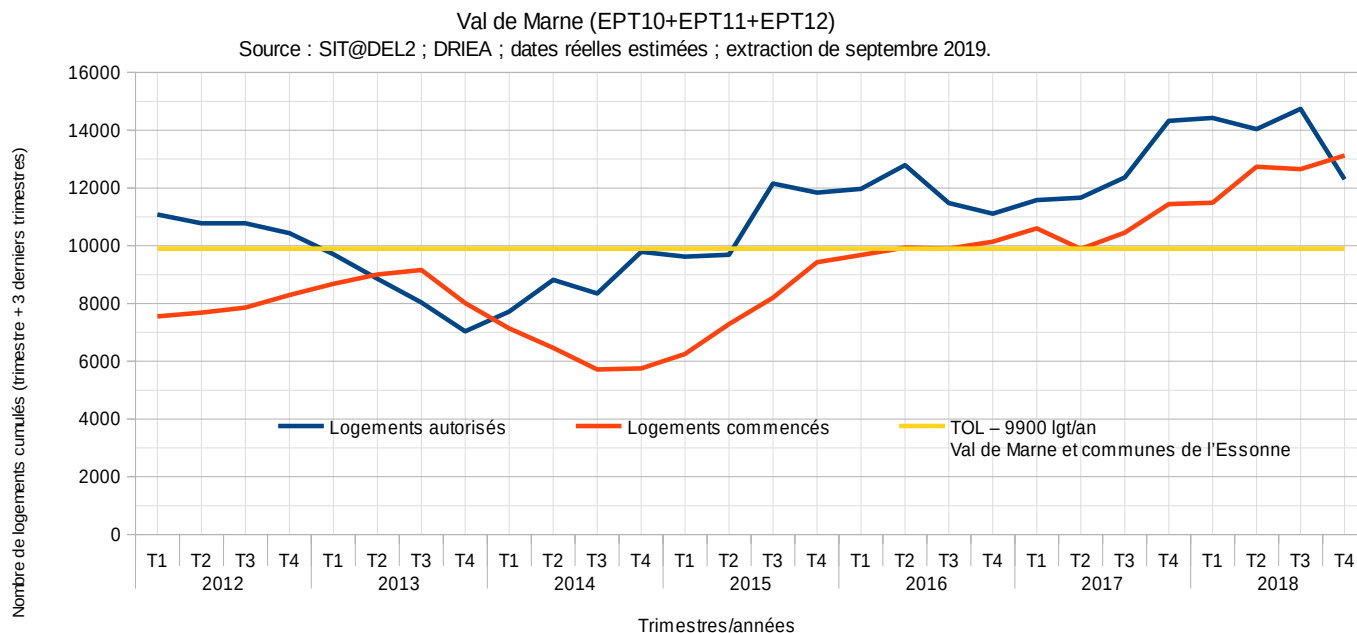
EPT 10, 11 et 12	Logements autorisés					
	2 ème semestre			Année pleine		
	2017	2018	variation (a)	2017	2018	variation (b)
Logements totaux	7 797	6 347	-18,6%	13 795	11 954	-13,3%
Logements individuels	485	373	-23,1%	926	752	-18,8%
Logements collectifs	7 312	5 974	-18,3%	12 869	11 202	-13,0%

(a) : Taux de variation entre le 2ème semestre 2018 et le 2ème semestre 2017

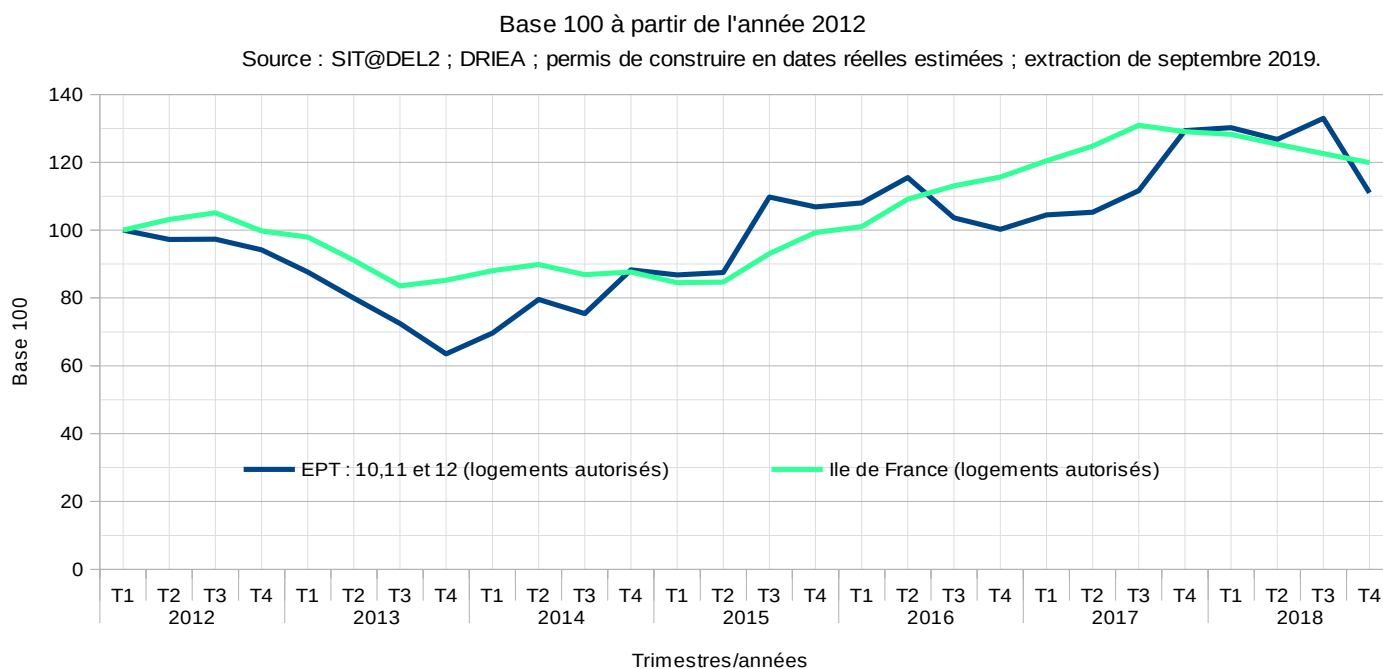
(b) : Taux de variation entre l'année 2018 et l'année 2017

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de septembre 2019

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

En dates réelles, au second semestre 2017, la construction des logements dépasse toujours l'objectif de la TOL (2 500 logements/an), poursuivant une atteinte de l'objectif déjà réalisée depuis le 2^e trimestre 2016.

Cependant, pour l'année 2018, la baisse de la courbe des logements autorisés en dates réelles, entamée au 1^{er} semestre, se poursuit au 2^e semestre. Cette tendance pourrait se traduire à l'avenir par un ralentissement des mises en chantier.

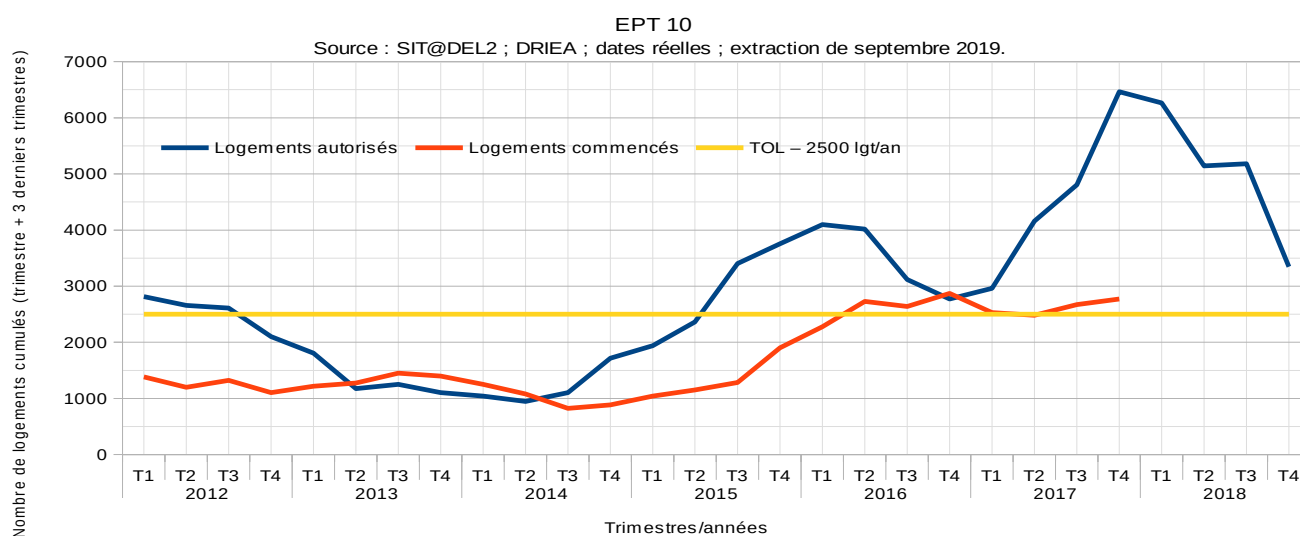
EPT 10	Logements autorisés					
	2 ^e semestre			Année pleine		
	2017	2018	variation (a)	2017	2018	variation (b)
Logements totaux	3 695	1 898	-48,6%	6 464	3 348	-48,2%
Logements individuels	135	125	-7,4%	346	257	-25,7%
Logements collectifs	3 560	1 773	-50,2%	6 118	3 091	-49,5%

(a) : Taux de variation entre le 2^e semestre 2018 et le 2^e semestre 2017

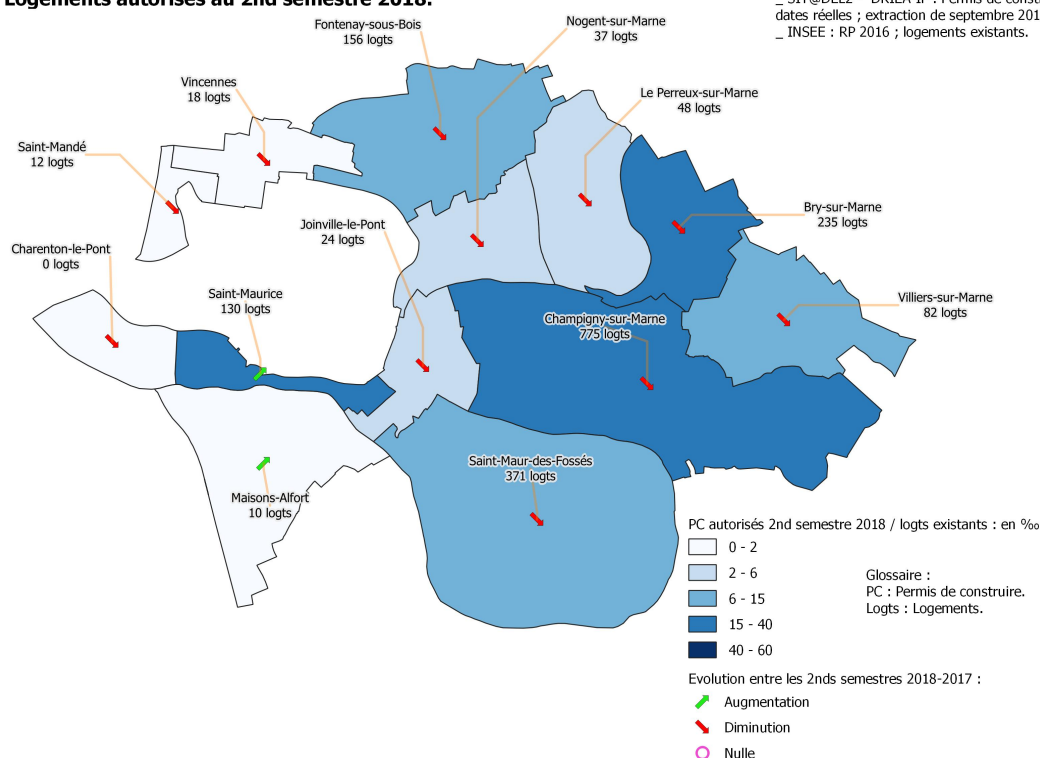
(b) : Taux de variation entre l'année 2018 et l'année 2017

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de septembre 2019

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



EPT 10 : Paris Est Marne et Bois. Logements autorisés au 2^e semestre 2018.



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

En dates réelles, à partir du 2^e trimestre 2017, la construction des logements, est passée sous le seuil de l'objectif de la TOL (1 800 logements/an).

Cependant, à partir du 1^{er} trimestre 2018, l'accroissement de la courbe des logements autorisés, laisse envisager une relance de la construction pour l'année 2019.

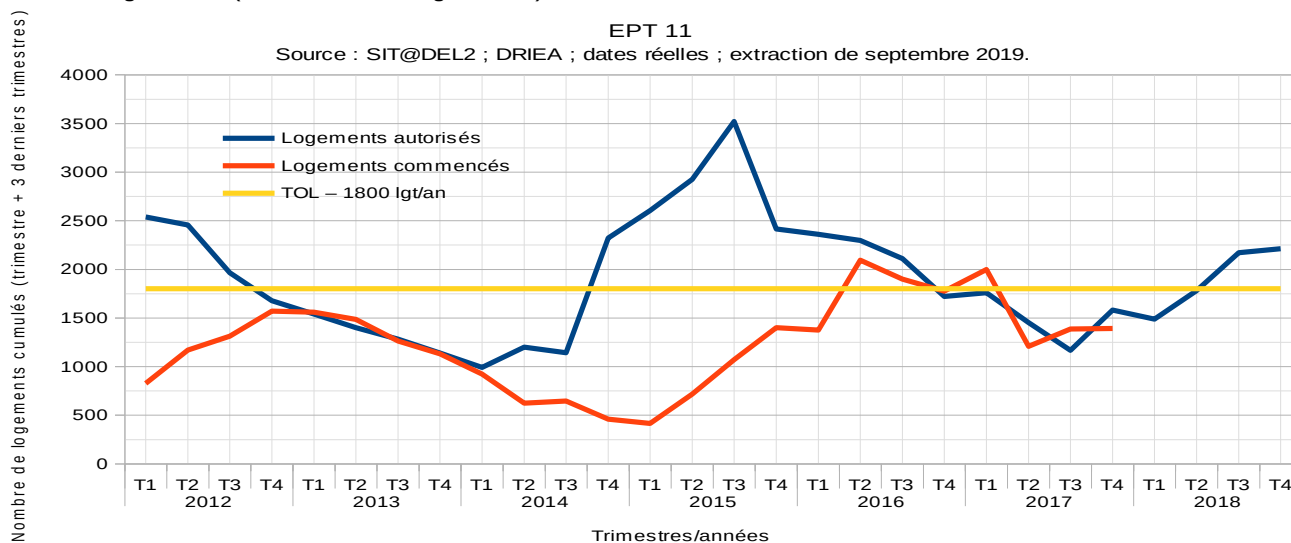
EPT 11	Logements autorisés					
	2 ^e semestre			Année pleine		
	2017	2018	variation (a)	2017	2018	variation (b)
Logements totaux	856	1 287	50,4%	1 581	2 212	39,9%
Logements individuels	101	106	5,0%	183	196	7,1%
Logements collectifs	755	1 181	56,4%	1 398	2 016	44,2%

(a) : Taux de variation entre le 2^e semestre 2018 et le 2^e semestre 2017

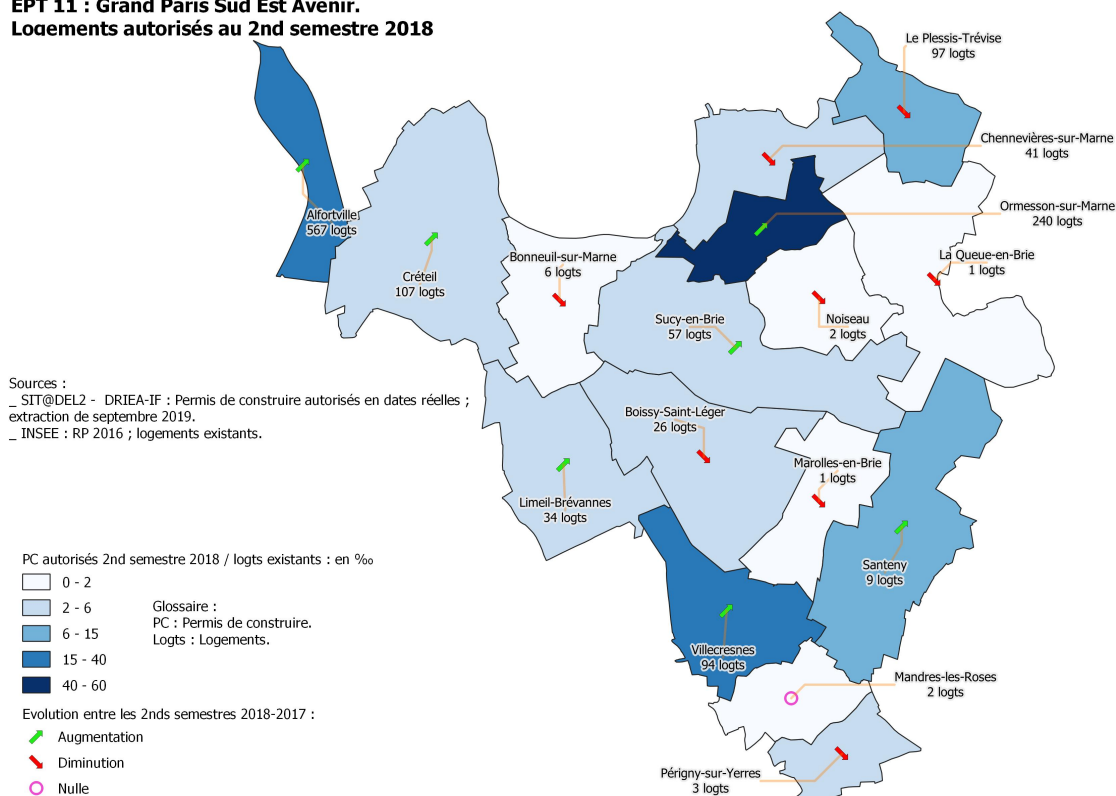
(b) : Taux de variation entre l'année 2018 et l'année 2017

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de septembre 2019

Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :



EPT 11 : Grand Paris Sud Est Avenir. Logements autorisés au 2nd semestre 2018



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

En dates réelles, au 4^e trimestre 2017, la construction des logements dépasse pour la première fois l'objectif de la TOL (5 600 logements/an).

Au second semestre 2018, la chute de la courbe des logements autorisés, en dates réelles, annonce un probable ralentissement de la construction pendant l'année 2019.

EPT 12	Logements autorisés					
	2 ^e semestre			Année pleine		
	2017	2018	variation (a)	2017	2018	variation (b)
Logements totaux	3 246	3 162	-2,6%	5 750	6 394	11,2%
Logements individuels	249	142	-43,0%	397	299	-24,7%
Logements collectifs	2 997	3 020	0,8%	5 353	6 095	13,9%

(a) : Taux de variation entre le 2^e semestre 2018 et le 2^e semestre 2017

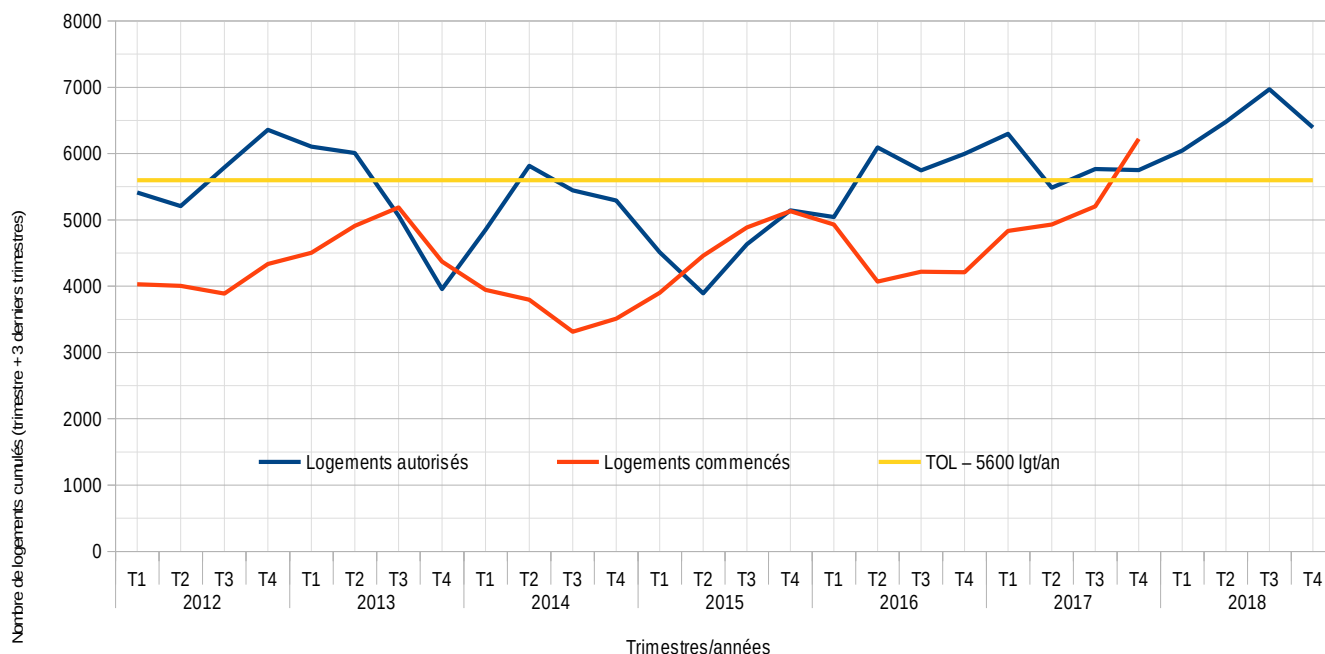
(b) : Taux de variation entre l'année 2018 et l'année 2017

Source : SIT@DEL2 – Permis de construire autorisés en date réelle – extraction de septembre 2019

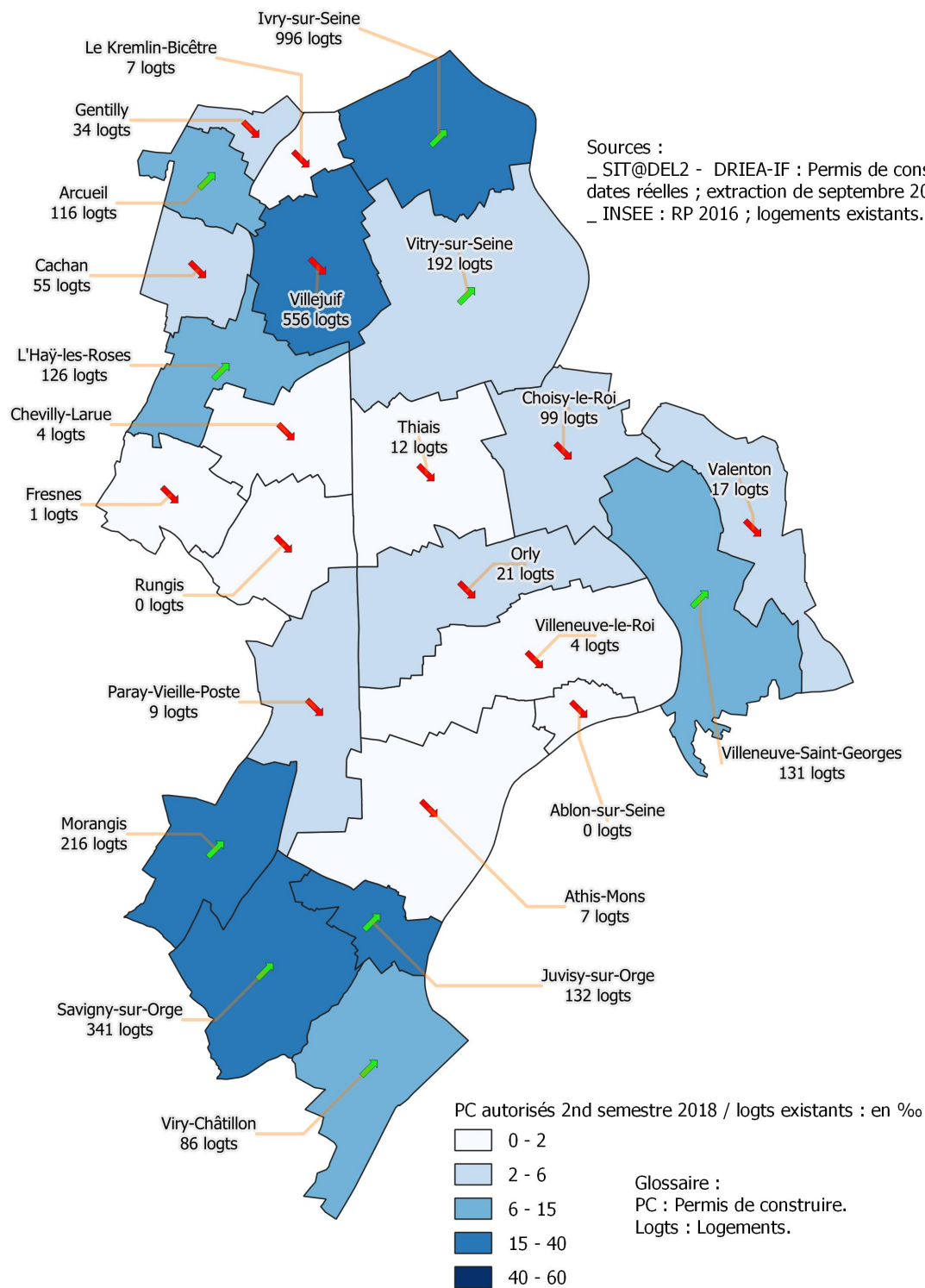
Production de logements (sur 4 trimestres glissants) :

EPT 12

Source : SIT@DEL2 ; DRIEA ; dates réelles ; extraction de septembre 2019.



EPT 12 : Grand Orly Seine Bièvre. Logements autorisés au 2nd semestre 2018.



**Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement
ÎLE-DE-FRANCE**

**Unité Départementale de l'Équipement et de l'Aménagement
du Val-de-Marne**

Service de la Planification et de l'Aménagement Durable

12, 14 rue des Archives – 94 011 CRETEIL
Tél : 33 (01) 49 80 26 54

ISBN 978-2-11-155748-2