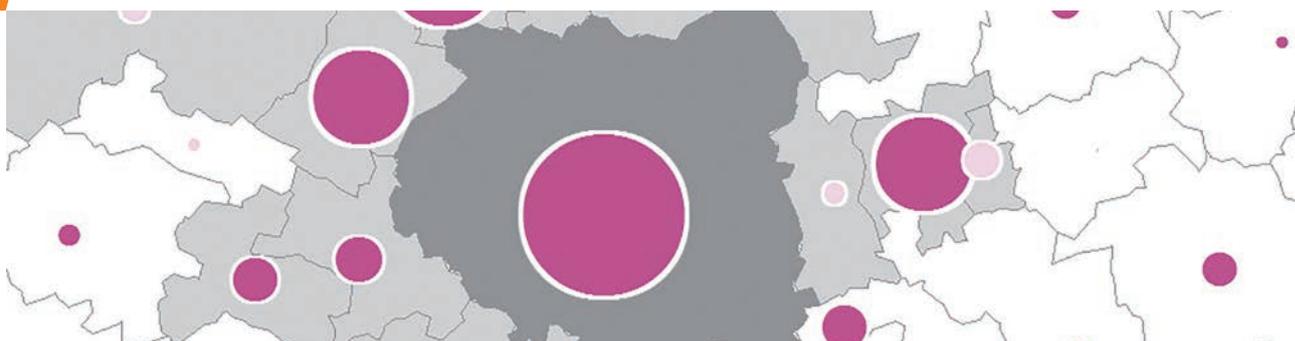


La territorialisation de la production de logement en Île-de-France

Bilan 2017

Novembre 2018



Un objectif régional de 70 000 logements par an

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), arrêté par le préfet d'Île-de-France le 19 décembre 2017, fixe les objectifs à atteindre en matière de production et d'amélioration du parc de logements pour chaque intercommunalité francilienne.

Son deuxième volet constitue le cadre de référence des acteurs de la politique de l'habitat et de l'hébergement à l'échelle régionale, métropolitaine, intercommunale et communale.

Tout en reprenant l'objectif minimal de production de 70 000 logements par an fixé par la loi Grand Paris de 2010 et repris par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret en Conseil d'État fin 2013, le SRHH s'inscrit dans une perspective volontariste de rééquilibrage de l'offre de logements, de manière à :

- rapprocher les habitants et l'emploi ;
- lutter contre l'étalement urbain et privilégier la densification ;
- préserver les espaces agricoles et naturels ;
- favoriser l'accessibilité aux transports en commun ;
- répondre aux besoins là où ils s'expriment.

Une nouvelle territorialisation en 2017

Conformément à la loi Grand Paris de 2010, un premier exercice de territorialisation de l'offre de logements (TOL) avait été réalisé par les services de l'État en 2011, afin de décliner l'objectif régional de production annuelle de 70 000 logements à l'échelle de 38 bassins d'habitat infra-départementaux, sur une période de 3 ans (de 2012 à 2014).

Un bilan de cet exercice a été présenté au CRHH le 12 octobre 2015.

Dorénavant, les objectifs du SRHH sont fixés pour chacun des établissements de coopération intercommunale (EPCI) franciliens, dont la Métropole du Grand Paris.

Avertissement :

Ce document a été établi sur la base d'estimations statistiques de la construction de logements (« estimations en date réelle ») et de données relatives aux autorisations de construire, en date réelle, collectées dans Sit@del2. Ces informations, en date du 02 septembre 2018, sont susceptibles d'évoluer.



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Les objectifs annuels de production de logements fixés par le SRHH sont ainsi de :

- 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris¹ ;
- 26 020 logements pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors Métropole), avec une ambition forte de production pour les deux territoires de projets que sont Marne-la-Vallée et Paris-Saclay ;
- 6 270 logements pour les autres EPCI franciliens (avec un objectif de production accrue pour les grands pôles de centralité).

Une meilleure répartition de l'effort

Par rapport aux objectifs de 2012, **les objectifs actualisés traduisent un effort attendu plus soutenu dans les zones les plus urbanisées**, avec une répartition de l'objectif global de 54 % pour la Métropole du Grand Paris, de 37 % pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors métropole et de 9 % pour les autres EPCI.

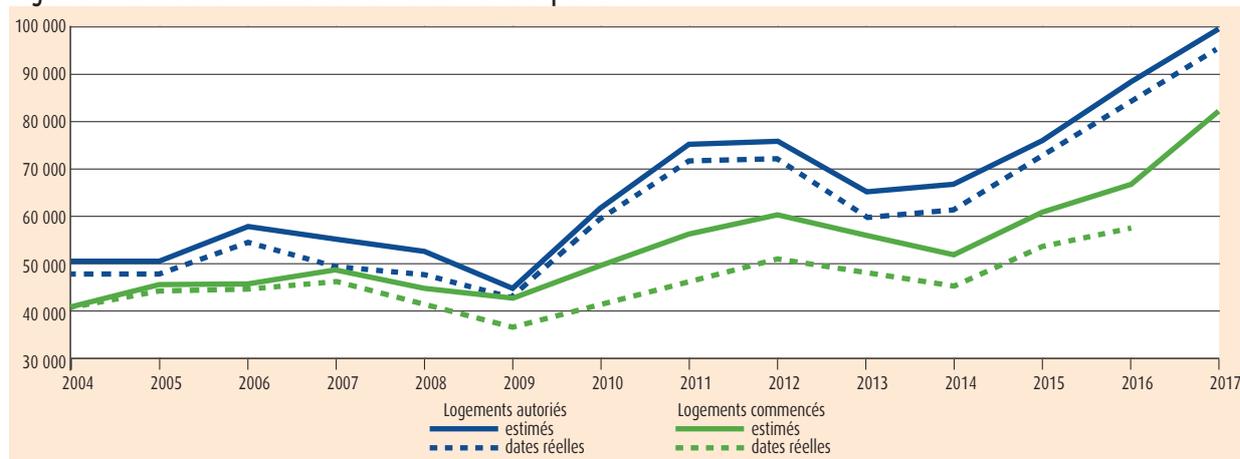
Cette nouvelle territorialisation traduit les orientations portées par le SDRIF limitant l'étalement urbain. Elle a tenu compte des dynamiques récentes de développement et des rythmes de production de logements.

La production de logements, en regard des objectifs territorialisés

A Bilan annuel à l'échelle régionale

Les données en date réelle estimées sont utilisées pour l'analyse régionale. Ce sont les données disponibles les plus précocement, mais elles ne permettent pas une exploitation par inter-communalité, contrairement aux données en date réelle (indiquées ici en pointillé et qui seront utilisées plus loin). Il convient de noter que les volumes « réels » sont inférieurs aux volumes estimés et que l'écart est plus marqué dans le cas des mises en chantier².

Logements autorisés et commencés en Île-de-France depuis 2004



Source : Sit@del2, données en date réelle et estimées (02/09/2018)

Le nombre estimé des logements autorisés est en forte progression depuis 2014 et atteint pour la première fois le cap des 100 000 logements en 2017³. Un pic avait été atteint en 2012 avec 75 000 logements autorisés après 4 années de hausse (2009-2012). Le nombre estimé de logements commencés est également en forte augmentation depuis 2014, après un repli en 2012 et 2013, et dépasse le seuil des 80 000 logements mis en chantier en 2017.

En moyenne annuelle, sur la période 2013-2017, le nombre estimé de logements autorisés s'élève à 79 000 logements soit environ 17 000 logements de plus par an qu'entre 2008 et 2012 et environ 28 000 de plus qu'entre 2003 et 2007.

Comparativement, la progression du nombre moyen de logements mis en chantier sur les trois périodes est moins rapide. Ce moindre rythme de croissance pourrait être lié à une augmentation du nombre d'annulations et/ou à un allongement des délais de mise en chantier.

¹ Il revient au plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) d'organiser une répartition équilibrée de la production de logements au niveau infra-métropolitain conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation.

² Ce décalage est dû à des approches statistiques différentes : voir encart méthodologique en annexe.

³ Sit@del2, données estimées en date réelle (extraction du 02/09/2018) – DRIEA.

B. Bilan à l'échelle des trois couronnes du SRHH

Le SRHH distingue trois grands territoires de référence ou « couronnes », selon la densité de l'habitat. Les estimations en date réelle n'étant pas disponibles à l'échelle des couronnes et des intercommunalités, les analyses infra-régionales suivantes sont donc proposées à partir des seules autorisations en dates réelles (collectées à ce jour jusqu'à fin décembre 2017, compte tenu du délai de stabilisation des données¹).

Sur l'année 2017, un nombre record de 95 157 logements a été autorisé en Île-de-France soit 10 598 logements de plus que sur les 12 mois précédents.

La moitié de ces autorisations se situe dans le territoire de la Métropole du Grand Paris (MGP) en 2017 (52,6 %) comme en 2016 (52,7 %) et reste inférieure de 1,5 points à la part prévue par le SRHH (54,1 %). En revanche, la part du reste de l'unité urbaine de Paris est en légère baisse (de 38,0 % à 37,5 %) mais reste supérieure à la part prévue par le SRHH (37 %). La part des autres EPCI, quant à elle, progresse légèrement de + 0,5 points et frôle les 10 % soit 1 point de plus que celui prévu par le SRHH (8,9 %).

Nombre et répartition des logements autorisés par couronne du SRHH

	Objectifs annuels		Cumul de logements autorisés sur 12 mois					
			Moyenne annuelle 2013-2017		12 derniers mois ¹		12 mois précédents ²	
	Logements	Part (%)	Logements	Part (%)	Logements	Part (%)	Logements	Part (%)
Métropole du Grand Paris	38 000	54,1	38 540	51,6	50 078	52,6	44 594	52,7
EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP)	26 020	37,0	28 423	38,1	35 722	37,5	32 134	38,0
EPCI hors unité urbaine de Paris	6 270	8,9	7 660	10,3	9 357	9,8	7 831	9,3
Total Île-de-France	70 290	100,0	74 623	100,0	95 157	100,0	84 559	100,0

¹ du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017

² du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016

Source : Sit@delZ, logements autorisés, données en date réelle (02/09/2018)

Compte tenu de ces bons résultats, les objectifs annuels sont dépassés en volume dans les trois couronnes du SRHH en 2017 et sont en forte progression par rapport à 2016 (+ 15 points en moyenne pour les trois couronnes).

De même, de 2013 à 2017, les objectifs de production de logements sont atteints dans les trois couronnes et sont en progression par rapport aux 10 années précédentes (2003-2012). Depuis 2013, un effort significatif a été fourni dans les EPCI de l'unité urbaine de Paris (y compris la MGP), qui doit être poursuivi afin de recentrer la production et répondre aux orientations du SDRIF en matière de limitation de l'étalement urbain.

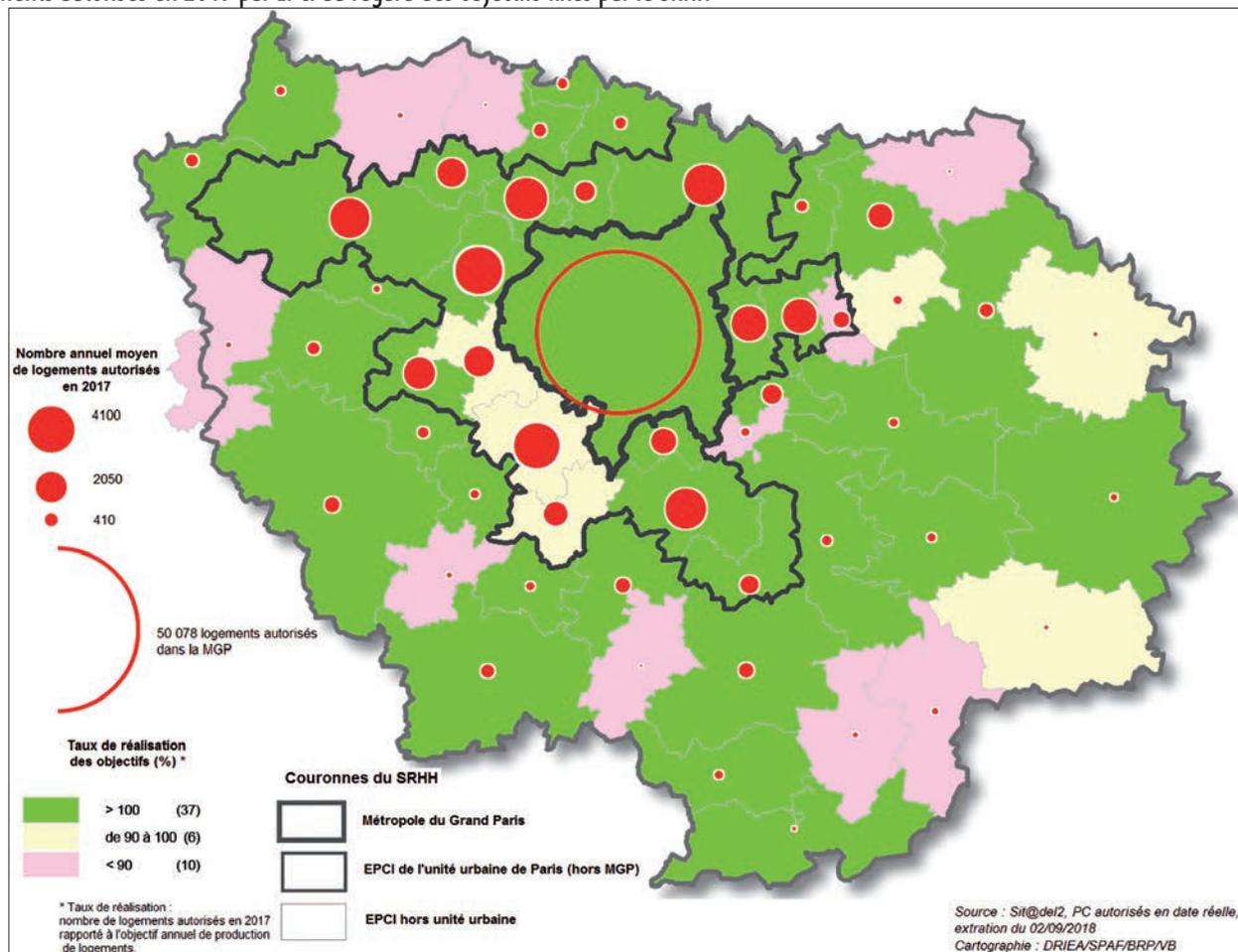
La MGP enregistre en 2017 une production record de plus de 50 000 logements autorisés en 2017 qui lui permet d'atteindre (à 101 %) son objectif de production sur les 5 dernières années (2013-2017).

Tous les EPCI de l'unité urbaine de Paris dépassent ou frôlent leur objectif en 2017, à l'exception de Val d'Europe Agglomération (78 %). Ces bons résultats pour l'année 2017 permettent aux territoires de Paris Saclay, de Versailles Grand Parc et de Paris Vallée de la Marne de rapprocher leur production annuelle moyenne pour la période 2013-2017 de leur objectif annuel respectif. De même, la production annuelle moyenne de Val d'Europe Agglomération de 2013 à 2017 demeure proche de ses objectifs (à 91 %).

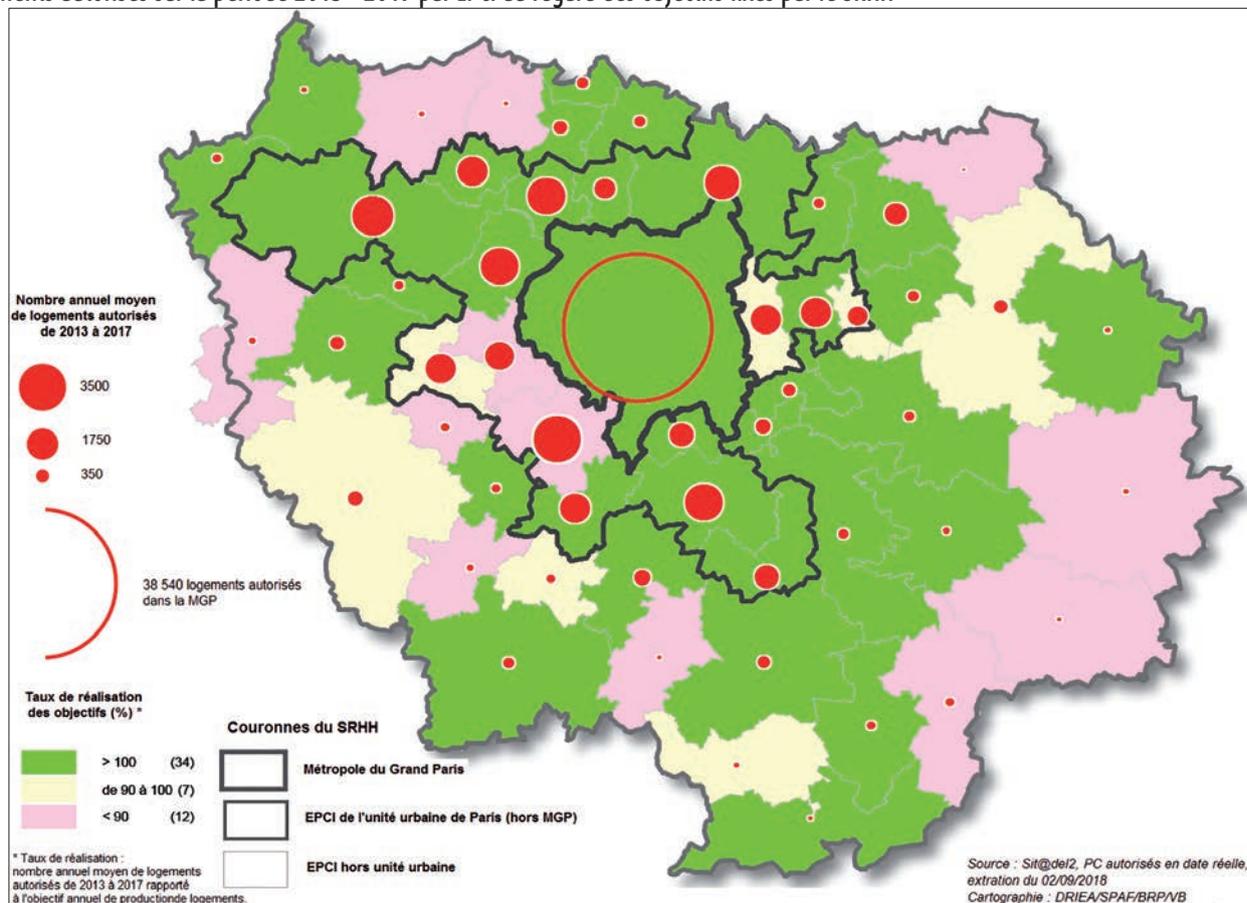
La production de logements autorisés dans la troisième couronne d'EPCI dépasse largement les objectifs en 2017 (à 149 %) et sur les 5 dernières années (à 122 %). Toutefois, de fortes disparités et fluctuations sont relevées selon les territoires, en rapport avec des volumes de production réduits.

¹ Pour les intercommunalités et les couronnes, les volumes annuels les plus récents cités dans la suite de ce bilan reposent donc sur les résultats cumulés des 12 mois écoulés entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017.

Logements autorisés en 2017 par EPCI au regard des objectifs fixés par le SRHH



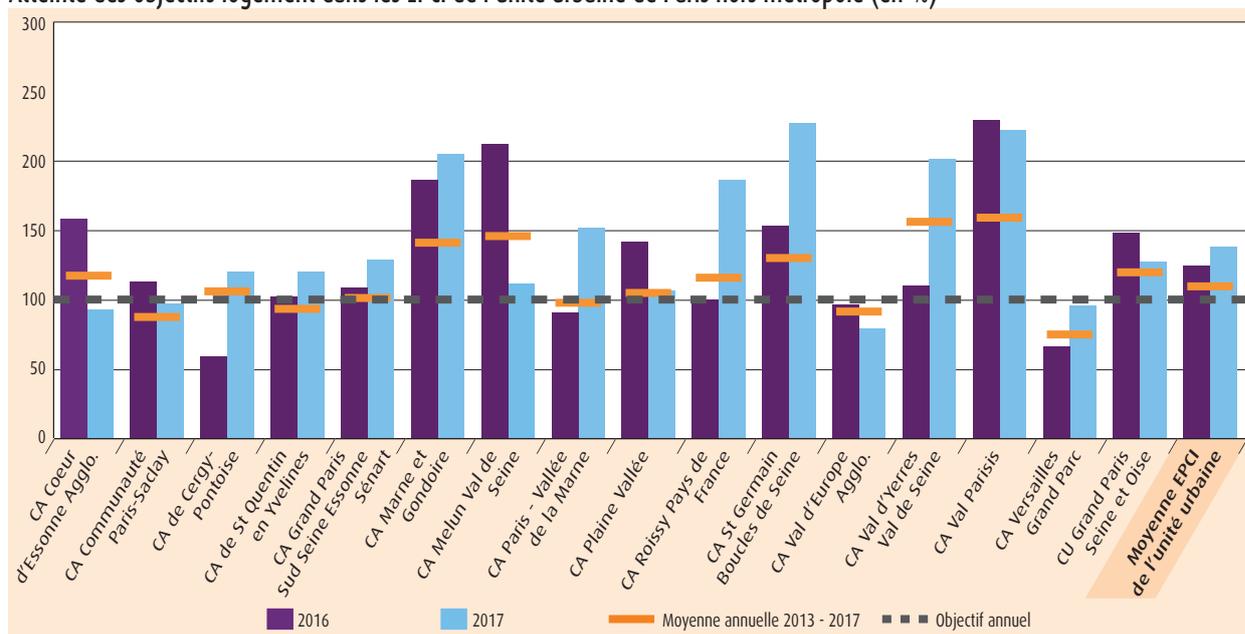
Logements autorisés sur la période 2013 - 2017 par EPCI au regard des objectifs fixés par le SRHH



C. Bilan à l'échelle des EPCI

Les EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors métropole du Grand Paris)

Atteinte des objectifs logement dans les EPCI de l'unité urbaine de Paris hors métropole (en %)



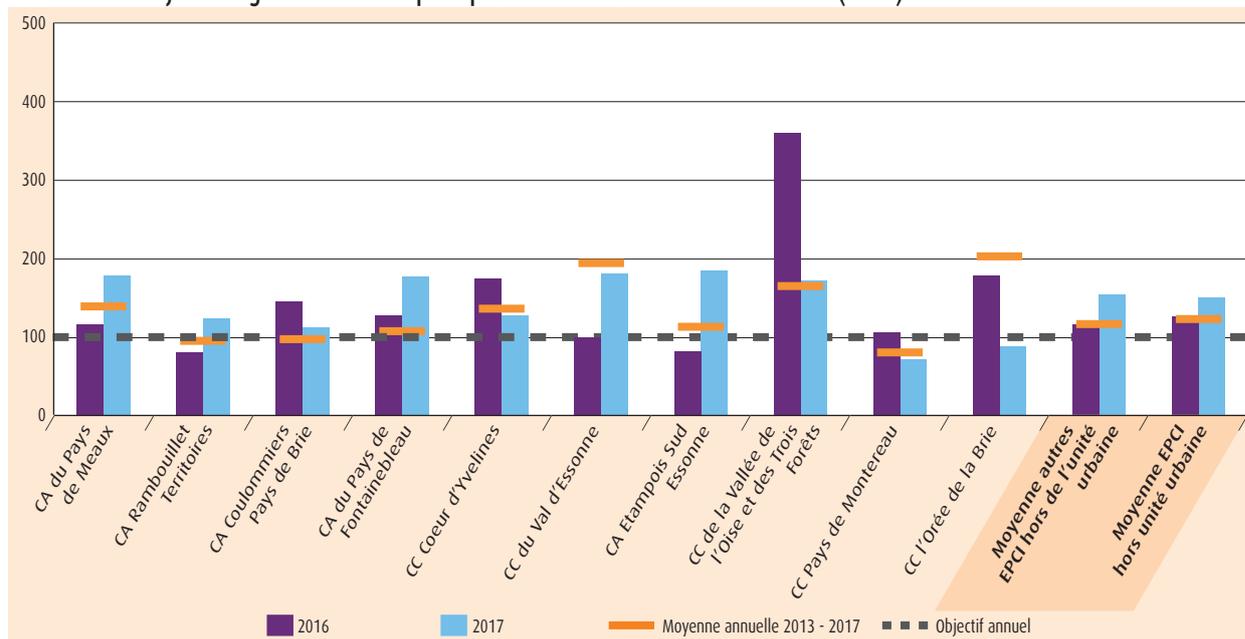
Source : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (02/09/2018)

Sur l'année 2017, 12 EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP) atteignent ou dépassent leur objectif annuel, malgré un ralentissement de la production de logements par rapport à l'année 2016 pour 7 d'entre eux, fortement marqué pour Coeur d'Essonne Agglomération, Melun Val de Seine et Prairie Vallée. On notera les bons résultats des territoires de Saint-Germain Boucles de Seine, Val Parisis, Marne et Gondoire et Val d'Yerres Val de Seine qui dépassent les 200 %. En revanche, Versailles Grand Parc et Val d'Europe Agglomération, sont les deux seuls EPCI de l'unité urbaine à ne pas réaliser leur objectif en 2017 (et en 2016) avec cependant une forte progression de l'effort de construction pour Versailles Grand Parc entre ces deux années (contrairement à Val d'Europe).

Sur une plus longue période, en moyenne annuelle entre 2013 et 2017, 11 EPCI de l'unité urbaine réalisent leur objectif et 3 autres EPCI dépassent 90 % de leur objectif. Paris Saclay et Versailles Grand Parc sont les territoires de cette couronne les plus déficitaires sur la période.

Les EPCI en dehors de l'unité urbaine de Paris

Atteintes des objectifs logement dans les principaux EPCI hors unité urbaine de Paris (en %)



Source : DRIEA, Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (28/01/2018)

10 des 36 EPCI franciliens situés en dehors de l'unité urbaine de Paris concentrent la moitié de l'objectif annuel de la couronne. Seuls Pays de Montereau et l'Orée de la Brie ne réalisent pas leur objectif en 2017 (mais après les avoir dépassés en 2016).

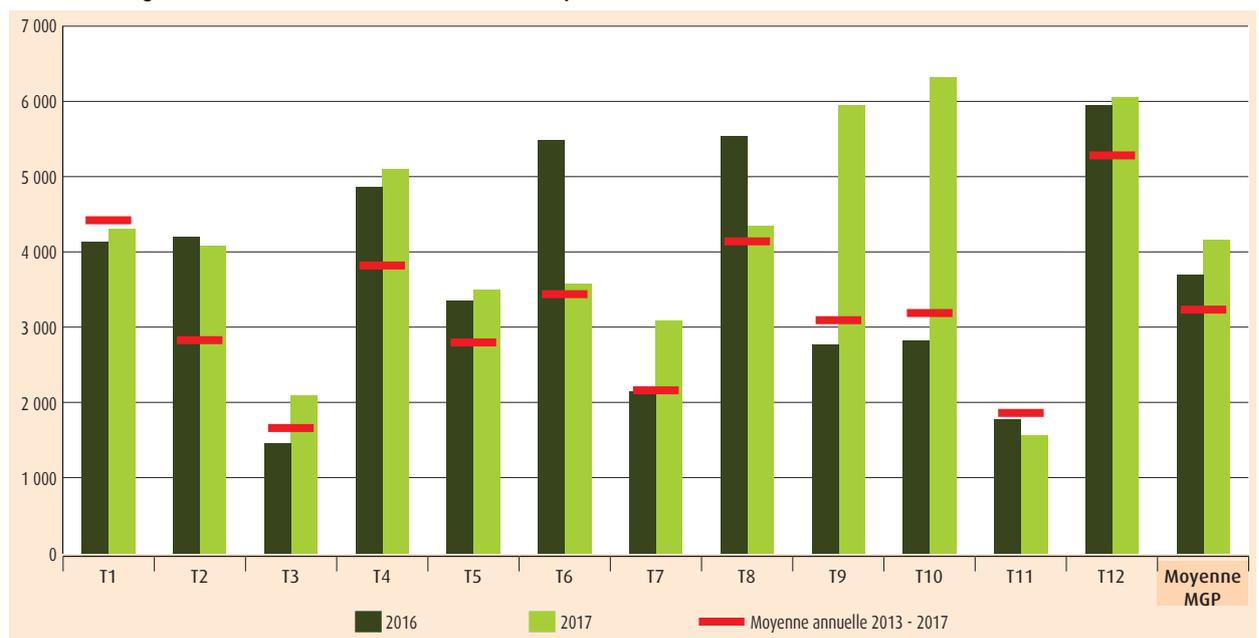
A noter que pour l'ensemble des 26 autres EPCI, l'objectif est atteint à 154 % mais avec de fortes disparités selon les territoires, en rapport avec des volumes de production réduits.

En moyenne annuelle, sur les cinq dernières années, de 2013 à 2017, seuls Pays de Montereau, Rambouillet Territoire et Coulommiers Pays de Brie restent un peu en deçà de leur objectif parmi les 10 principaux EPCI. La production de logements dans Rambouillet Territoire est cependant en forte augmentation en 2017 par rapport à 2016. A l'inverse, cinq EPCI enregistrent un fort ralentissement de leur rythme de production.

Les territoires de la métropole du Grand Paris

Le SRHH ne fixant pas d'objectifs pour les territoires de MGP, le graphique ci-dessous montre l'état de la production de logements en volume, et non rapportés à un objectif.

Nombre de logements autorisés dans les EPT de la métropole du Grand Paris



Source : DRIEA, Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (02/09/2018)

Sur l'ensemble de la métropole, 50 078 permis ont été délivrés en 2017, soit environ 5 484 autorisations de plus qu'en 2016 et 11 538 autorisations de plus qu'en moyenne annuelle de 2013 à 2017

Seuls quatre territoires de la métropole du Grand Paris enregistrent en 2017 une diminution de leur nombre de logements autorisés comparée à la production de 2016. C'est dans le T6 (Plaine Commune) et le T8 (Grand Est), que la baisse est la plus marquée.

On observe en revanche une forte hausse de la production pour le T9 (Grand Paris Grand Est) et le T10 (Paris Est, Marne et Bois) suivi du T3 (Grand Paris Seine Ouest) et du T7 (Paris Terres d'Envol. La production est stable à Paris, et dans le T4, le T5 et le T12.

En moyenne annuelle, entre 2013 et 2017, c'est le T12 qui connaît la production de logements autorisés la plus élevée, devant Paris et le T8.

Tableau de synthèse

EPCI au 1 ^{er} janvier 2017	Département	Objectifs annuels	Atteintes des objectifs (%)			Nombre de logements autorisés			Evolution annuelle ¹	
			Moyenne annuelle 2013-2017	2017	2016	Moyenne annuelle 2013-2017	2017	2016	Différence	Variation (%)
CA du Pays de Meaux	77	705	138	177	114	976	1 249	802	447	56
CA Rambouillet Territoires élargie	78	440	93	123	80	410	543	351	192	55
CA Coulommiers Pays de Brie	77	370	96	111	145	355	409	535	-126	-24
CA du Pays de Fontainebleau	77	300	106	175	126	319	525	377	148	39
CC Cœur d'Yvelines	78	290	135	126	173	392	364	503	-139	-28
CC du Val d'Essonne	91	270	194	180	98	524	486	265	221	83
CA Etampois Sud Essonne	91	240	112	184	81	269	442	194	248	128
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	95	215	164	171	360	354	367	775	-408	-53
CC Pays de Montereau	77	215	79	70	104	171	150	223	-73	-33
CC l'Orée de la Brie	77-91	200	203	85	178	405	170	356	-186	-52
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	77	185	169	475	87	313	879	161	718	446
CC Pays Créçois	77	185	148	98	198	273	182	366	-184	-50
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	78	180	74	162	49	134	292	88	204	232
CC Brie des rivières et châteaux	77	170	120	152	136	205	258	232	26	11
CC Carnelle - Pays de France	95	160	154	202	284	247	323	455	-132	-29
CC du Pays Houdanais	28-78	160	75	49	70	121	79	112	-33	-29
CC Val Briard	77	155	119	129	67	184	200	104	96	92
CC du Haut Val d'Oise	95	150	164	156	133	247	234	200	34	17
CC Sausseron Impressionnistes	95	150	32	5	58	48	8	87	-79	-91
CC Entre Juine et Renarde	91	140	97	134	80	136	187	112	75	67
CC Vexin Centre	95	140	62	54	94	87	76	132	-56	-42
CC le Dourdannais en Hurepoix	91	130	75	65	99	98	85	129	-44	-34
CC Brie Nangissienne	77	125	101	126	68	126	158	85	73	86
CC Moret Seine et Loing	77	120	129	89	91	154	107	109	-2	-2
CC du Pays de Limours	91	110	147	155	234	162	171	257	-86	-33
CC du Provinois	77	100	72	136	80	72	136	80	56	70
CC Gally Mauldre	78	100	134	131	150	134	131	150	-19	-13
CC des Portes de l'Île de France	78	95	175	357	109	166	339	104	235	226
CC Pays de Nemours	77	90	99	173	54	89	156	49	107	218
CC des Deux Morin	77	70	105	96	101	74	67	71	-4	-6
CC des Deux Vallées	91	70	62	26	69	44	18	48	-30	-63
CC Plaines et Monts de France	77	60	298	477	182	179	286	109	177	162
CC Bassée-Montois	77	50	86	94	82	43	47	41	6	15
CC du Vexin-Val de Seine	95	50	145	318	144	72	159	72	87	121
CC du Pays de l'Ourcq	77	40	73	50	113	29	20	45	-25	-56
CC Gâtinais Val de Loing	77	40	121	135	130	48	54	52	2	4
Total EPCI hors unité urbaine de Paris		6 270	122	149	125	7 660	9 357	7 831	1526	19
CA Communauté Paris-Saclay	91	4 000	87	96	112	3 470	3 855	4 479	-624	-14
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	77-91	2 400	101	128	108	2 419	3 070	2 592	478	18
CU Grand Paris Seine et Oise	78	2 300	120	127	148	2 757	2 913	3 396	-483	-14
CA Versailles Grand Parc	78-91	2 000	75	95	66	1 493	1 894	1 315	579	44
CA Saint Germain Boucles de Seine	78-95	1 800	130	226	152	2 334	4 075	2 744	1331	49
CA de Saint Quentin en Yvelines	78	1 700	93	119	101	1 580	2 020	1 717	303	18
CA Roissy Pays de France	95-77	1 700	115	186	99	1 963	3 154	1 689	1465	87
CA Paris - Vallée de la Marne	77	1 600	98	151	90	1 560	2 408	1 436	972	68
CA de Cergy-Pontoise	95-78	1 500	106	119	58	1 585	1 782	870	912	105
CA Val Parisis	95	1 500	159	222	229	2 388	3 333	3 431	-98	-3
CA Cœur d'Essonne Agglomération	91	1 350	117	93	158	1 580	1 249	2 134	-885	-41
CA Marne et Gondoire	77	1 150	141	204	185	1 618	2 349	2 132	217	10
CA Plaine Vallée	95	850	104	106	141	886	898	1 202	-304	-25
CA Val d'Europe Agglomération	77	800	91	78	96	730	622	765	-143	-19
CA Melun Val de Seine	77	720	146	110	212	1 048	794	1 523	-729	-48
CA Val d'Yerres Val de Seine	91	650	156	201	109	1 012	1 306	709	597	84
Total EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP)		26 020	109	137	123	28 423	35 722	32 134	3588	11
T1 - Paris	75					4 415	4 306	4 149	157	4
T2 - Vallée Sud-Grand Paris	92					2 802	4 095	4 199	-104	-2
T3 - Grand Paris Seine Ouest	92					1 642	2 105	1 478	627	42
T4 - Paris Ouest La Défense	92					3 794	5 122	4 869	253	5
T5 - Boucle Nord de Seine	92-95					2 757	3 496	3 346	150	4
T6 - Plaine Commune	93					3 423	3 592	5 492	-1900	-35
T7 - Paris Terres d'Envol	93					2 160	3 082	2 159	923	43
T8 - Est Ensemble	93					4 130	4 355	5 541	-1186	-21
T9 - Grand Paris Grand Est	93					3 093	5 957	2 786	3171	114
T10 - Paris Est, Marne et Bois	94					3 156	6 331	2 854	3477	122
T11 - Plaine centrale, Haut Val de Marne, Plateau Briard	94					1 859	1 584	1 785	-201	-11
T12 - Grand Orly, Val de Bièvre, Seine-Amont	91-94					5 309	6 053	5 936	117	2
Total métropole du Grand Paris		38 000	101	132	117	38 540	50 078	44 594	5484	12
Total Île-de-France		70 290	106	135	120	74 623	95 157	84 559	10598	13

Sources : Sif@del2 données en date réelle, extraction du 2 septembre - DRIEA

¹ 12 derniers mois comparés aux 12 mois précédents (janv. 2016 - déc. 2016 / janv. 2017 - déc. 2017)

Annexe

Utilisation des données Sit@del2

La base **Sit@del2** permet de suivre la construction neuve de logements et de locaux d'activités. Elle est constituée des informations relatives aux **permis de construire** collectées auprès des centres instructeurs, et renseigne sur les logements autorisés (permis de construire) et sur les logements commencés (début des travaux, signalé par transmission de la « déclaration d'ouverture de chantier »).

Seules les données agrégées sur les « logements totaux » (somme des logements ordinaires et des logements en résidence) sont utilisées dans le cadre de ce bilan. Les logements ordinaires comprennent eux-mêmes plusieurs types de logements : les logements collectifs et les logements individuels (individuels purs et individuels groupés).

La remontée des informations dans Sit@del2 n'est pas instantanée : on compte en moyenne 6 mois pour stabiliser les informations pour les logements autorisés et 18 mois pour les commencés.

Les événements (autorisations ou ouvertures de chantier) sont enregistrés à la commune. Leur datation dite « **en date réelle** » est celle à laquelle l'événement s'est produit. Les données étant mises à jour sur 10 ans, leur analyse doit systématiquement être datée.

La collecte dans Sit@del2 peut être considérée comme exhaustive pour les autorisations, contrairement aux ouvertures de chantiers dont les contrôles sur le terrain ont révélé une sous-estimation (environ 20 % en moyenne au niveau national).

Depuis 2015, une méthode statistique permet de diffuser des « **estimations en date réelle** » des autorisations et des ouvertures de chantier, sans attendre que les données collectées soient stabilisées et corrigeant le défaut d'exhaustivité des ouvertures de chantier. Il convient de noter que ces estimations incluent les autorisations annulées ou susceptibles de l'être, à l'inverse des autorisations en date réelle qui sont nettes d'annulation. Par ailleurs, cette série estimée n'est disponible pour l'instant qu'à l'échelle régionale et départementale.

Dans le cadre de ce bilan, l'analyse régionale compare les volumes d'autorisations et d'ouvertures de chantiers en date réelle estimée tandis que l'analyse infra-régionale s'appuie uniquement sur les logements autorisés en date réelle.

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement d'Île-de-France
21/23 rue Miollis
75732 PARIS cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80



Achevé de réalisé en novembre 2018 par la DRIEA IF
Dépôt légal : Novembre 2018
ISBN : 978-2-11-152744-7 Novembre 2018