

La territorialisation des objectifs de production de logement en Île-de-France

Bilan annuel à mi-2017

Avril 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 (www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a4819) 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.

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

Avertissement :

Ce document a été établi sur la base d'estimations statistiques de la construction de logements (« estimations en date réelles ») et de données relatives aux autorisations de construire, en date réelle, collectées dans Sit@del2. Ces informations, en date du 28 janvier 2018, sont susceptibles d'évoluer.



PRÉFET
DE LA RÉGION
ÎLE-DE-FRANCE

- 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 accru 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.

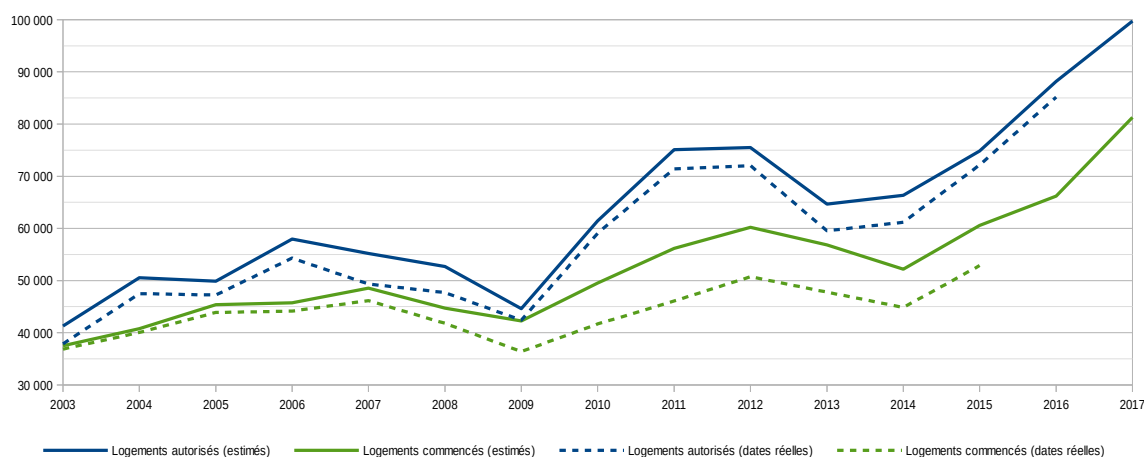
Cette nouvelle territorialisation traduit les orientations portées par le SDRIF limitant l'étalement urbain. En cohérence avec les rythmes pluriannuels de production de logements, elle a tenu compte des dynamiques récentes de développement, également induites par le SDRIF.

La production de logements, en regard des objectifs territorialisés

A. Bilan annuel à l'échelle régionale à mi-2017

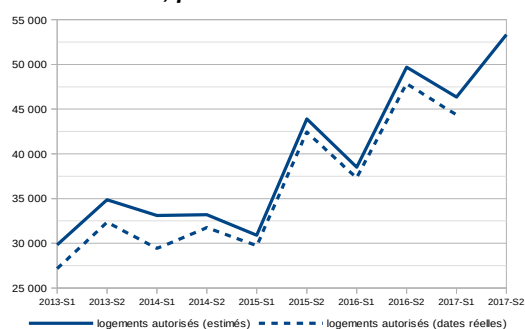
Les données *en date réelle estimées* sont utilisées pour l'analyse régionale. Ce sont les seules disponibles à fin 2017, mais elles ne permettent pas une exploitation par intercommunalité, contrairement aux données *en date réelle* (indiquées ici en pointillés et qui seront utilisées plus loin). Il 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 Ile-de-France depuis 2003



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

Logements autorisés en Ile-de-France entre 2013 et 2017, par semestre



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

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.

A mi-2017, on observe un léger repli par rapport à la fin 2016, les volumes d'autorisation étant moindres depuis quelques années pour les premiers semestres.

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.

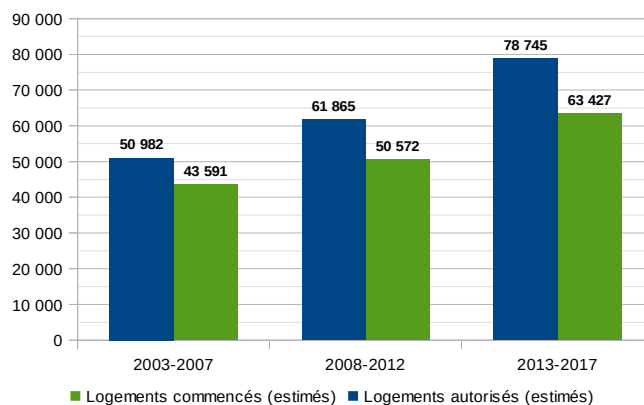
2. Ce décalage est dû à des approches statistiques différentes : voir encart méthodologique en annexe.

3. Sit@del2, données estimées en date réelle (extraction du 28/01/2018) – DRIEA.

Comparaison du nombre estimé de logements autorisés et commencés en IdF par période entre 2003 et 2017

En moyenne annuelle, sur la période 2013-2017, le nombre estimé de logements autorisés s'élève à 78 745 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 3 périodes est moins rapide. Ce moindre rythme de croissance peut être liée à une augmentation du nombre d'annulations et/ou à un allongement des délais de mise en chantier.



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

B. Bilan à l'échelle des territoires de référence

Le SRHH distingue 3 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 juin 2017, compte tenu du délai de stabilisation des données⁴).

Nombre et répartition des logements autorisés par couronne du SRHH

	Objectif annuel		Moyenne annuelle 2012-2016		Entre mi-2015 et mi-2016		Entre mi-2016 et mi-2017	
	Logements	Part	Logements	Part	Logements	Part	Logements	Part
Métropole du Grand Paris	38 000	54,1%	36 181	51,7%	42 169	52,9%	46 675	50,6%
EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors métropole)	26 020	37,0%	26 198	37,4%	29 630	37,1%	35 861	38,9%
EPCI hors unité urbaine de Paris	6 270	8,9%	7 577	10,8%	7 959	10,0%	9 674	10,5%
Total Ile-de-France	70 290	100,0%	69 956	100,0%	79 758	100,0%	92 210	100,0%

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

Sur un an, du 1^{er} juillet 2016 à 30 juin 2017, 92 210 logements ont été autorisés en Île-de-France soit 12 452 logements de plus sur les 12 mois précédents. La moitié de ces autorisations se situe dans les territoires de la Métropole du Grand Paris (MGP).

La part des logements autorisés dans la MGP (50,6 %) est en légère baisse par rapport à la période précédente (52,9 %) et reste inférieure de 3,5 points à la part prévue par le SRHH (54,1 %). En revanche, la part du reste de l'unité urbaine de Paris est en progression (de 37,1 % à 38,9 %) et dépasse de près de 2 points la part prévue par le SRHH (37 %). La part des autres EPCI, quant à elle, demeure stable autour de 10 % à un niveau un peu supérieur à celui prévu par le SRHH (8,9 %).

Atteinte des objectifs logements par couronne du SRHH

	Objectif annuel	atteinte de l'objectif SRHH				
		En moyenne annuelle			Entre mi-2015 et mi-2016	Entre mi-2016 et mi-2017
		2002-2006	2007-2011	2012-2016		
Métropole du Grand Paris	38 000	55,4%	72,4%	95,2%	111,0%	122,8%
EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors métropole)	26 020	65,2%	76,2%	100,7%	113,9%	137,8%
EPCI hors de l'unité urbaine de Paris	6 270	98,8%	105,9%	120,9%	126,9%	154,3%
Total Ile-de-France	70 290	62,9%	76,8%	99,5%	113,5%	131,2%

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

En moyenne annuelle sur les 5 dernières années pleines disponibles (2012-2016), 70 020 logements ont été autorisés, ce qui correspond à l'atteinte de l'objectif régional.

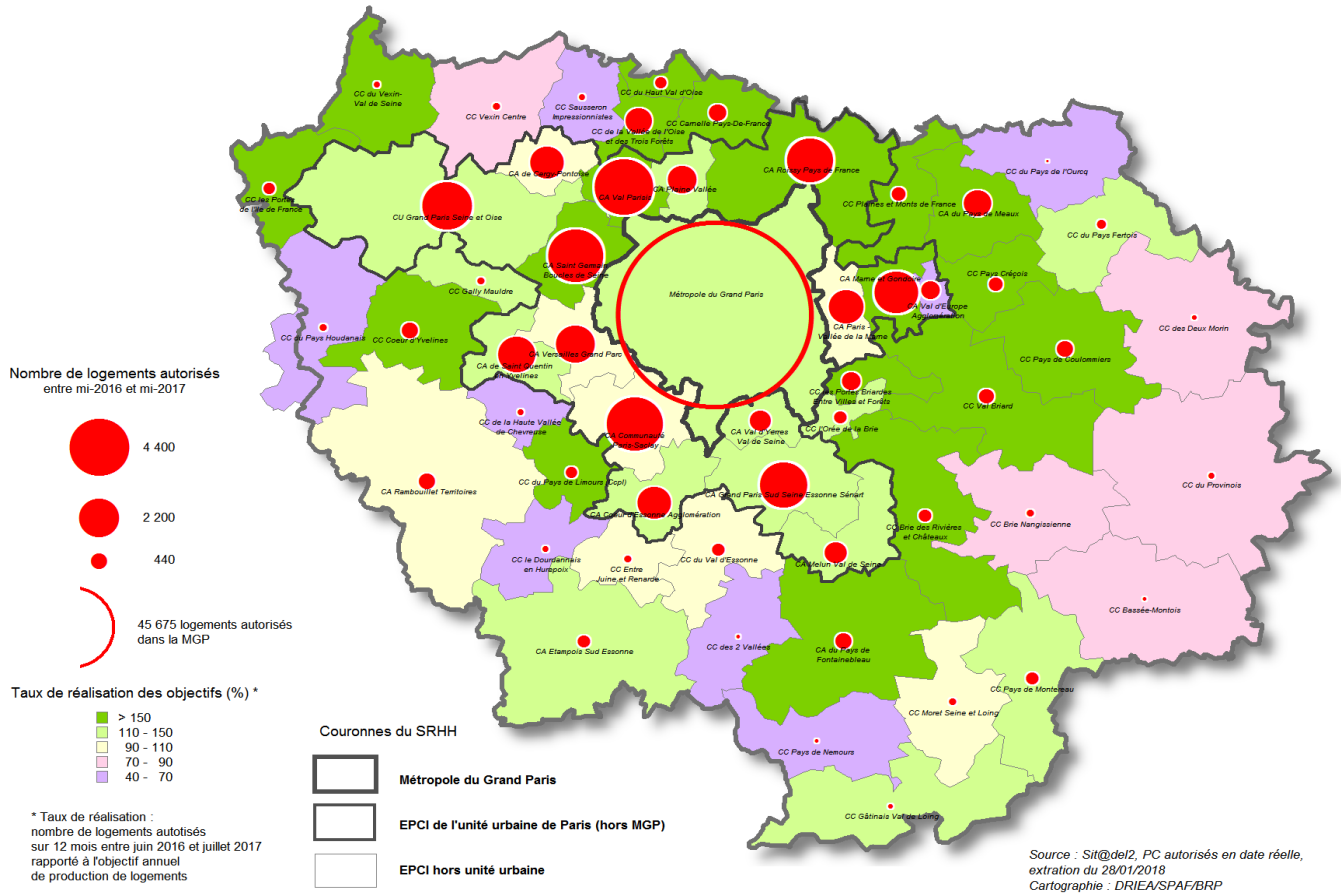
Le dépassement des objectifs dans les EPCI en dehors de l'unité urbaine a compensé le déficit de production de logements dans la métropole. Ces taux de réalisation par couronne sont en progression par rapport aux 5 années précédentes (2007-2011), sauf pour les intercommunalités de grande couronne. Un effort significatif a été fourni dans l'unité urbaine de Paris, qui doit être poursuivi afin de recentrer la production et répondre aux orientations du SDRIF en matière de limitation de l'étalement urbain.

A mi-2017, les objectifs annuels sont atteints en volume dans les trois couronnes du SRHH et sont en forte progression par rapport à la période mi-2015/mi-2016, en particulier dans la couronne des EPCI de l'unité urbaine de Paris hors MGP (+ 24 points) et en dehors (+ 27 points).

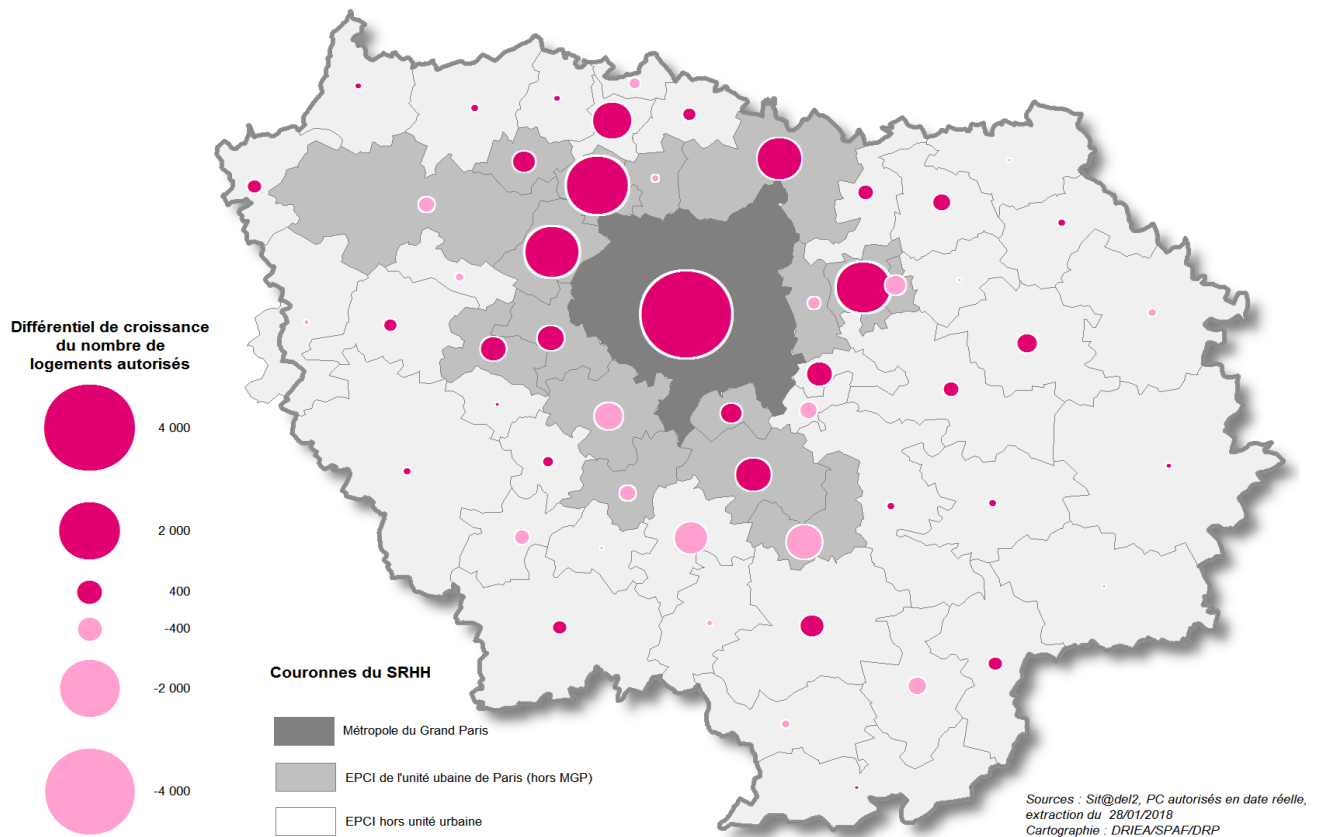
4. Pour les intercommunalités et les couronnes, les volumes annuels les plus récents cités dans la suite de ce bilan reposent donc sur les résultats cumulés des 12 mois écoulés entre le 1^{er} juillet 2016 et le 30 juin 2017.

C. Bilan à l'échelle des EPCI

Atteinte des objectifs SRHH par EPCI entre mi-2016 et mi-2017

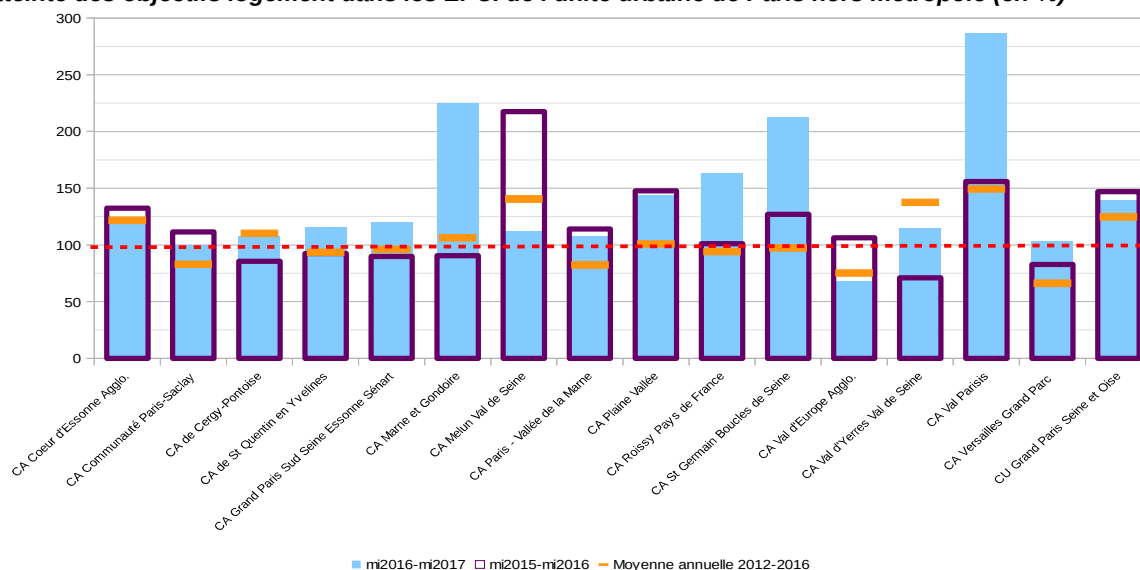


Evolution du nombre de logements autorisés par EPCI, entre mi-2015/mi-2016 et mi-2016/mi-2017



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 %)



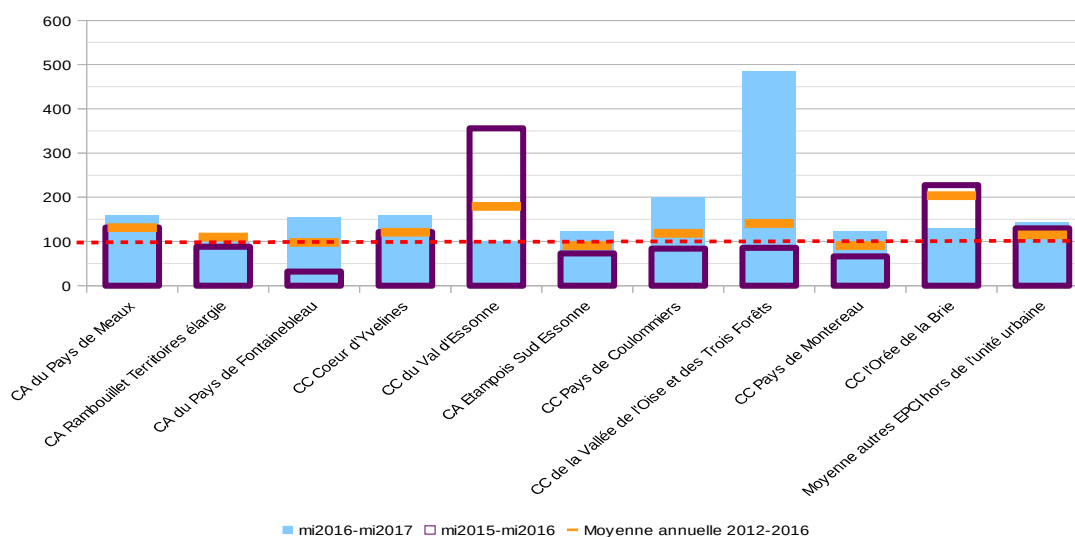
Source : DRIEA, Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (28/01/2018)

De mi-2016 à mi-2017, 15 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 aux 12 mois précédents pour 6 d'entre eux, fortement marqué pour Melun Val de Seine. On notera les bons résultats des territoires de Saint-Germain Boucles de Seine, Marne et Gondoire et tout particulièrement Val Parisis qui frôle les 300 %. En revanche, Val d'Europe Agglomération, est le seul EPCI de l'unité urbaine à ne pas réaliser son objectif de mi-2016 à mi-2017, mais après l'avoir dépassé sur les 12 mois précédents (de mi-2015 à mi-2016).

Sur une plus longue période, en moyenne annuelle entre 2012 et 2016, plus de la moitié des EPCI de l'unité urbaine réalisent leur objectif et 4 autres EPCI dépassent 90 % de leur objectif. **Paris Saclay à l'ouest et Val d'Europe Agglomération à l'Est sont les territoires de cette couronne les plus déficitaires sur la période.** Versailles Grand Parc enregistre cependant une accélération de sa production de logements sur les 12 derniers mois par rapport aux 12 mois précédents et atteint l'objectif.

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 37 EPCI franciliens situés en dehors de l'unité urbaine de Paris concentrent la moitié de l'objectif annuel de la couronne. **Ces 10 territoires réalisent leur objectif entre mi-2016 et mi-2017. Entre mi-2015 et mi-2016, seuls 4 d'entre eux avaient réalisé leur objectif.**

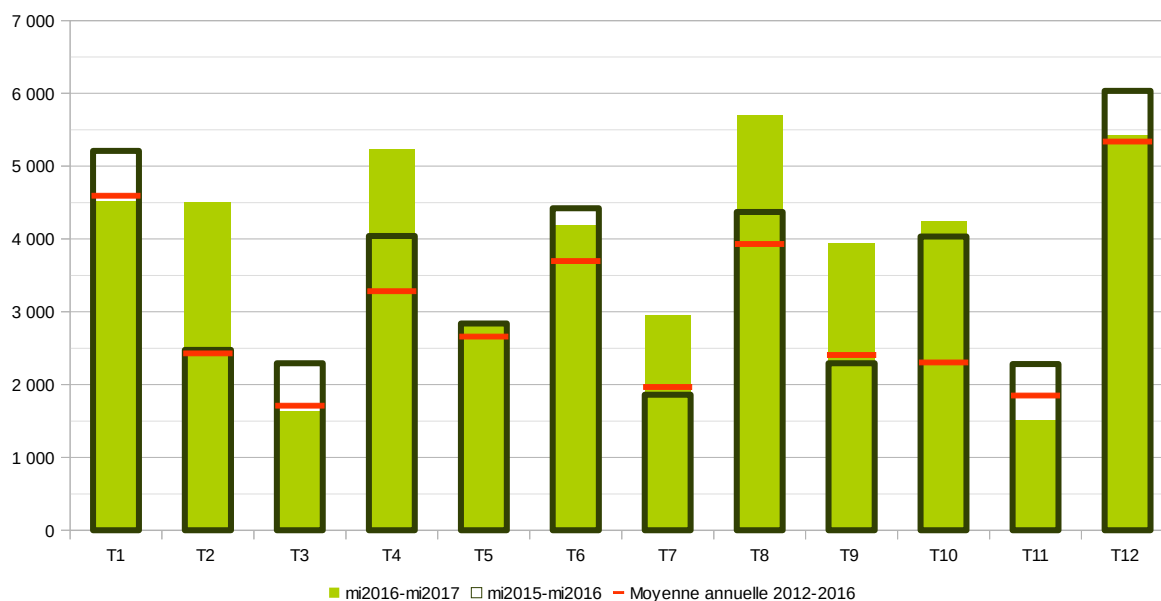
A noter que pour l'ensemble des 27 autres EPCI, l'objectif est atteint à 143 % mais avec de fortes disparités selon les territoires, en rapport avec des volumes de production réduits.

En moyenne annuelle, sur les 5 dernières années, de 2012 à 2016, seuls Pays de Fontainebleau, Etampois Sud Essonne et Pays de Montereau restent un peu en dessous de leur objectif parmi les 10 principaux EPCI. La production de logements dans ces 3 territoires entre mi-2016 et mi-2017 est cependant en forte augmentation par rapport à celle des 12 mois précédents. A l'inverse, Val d'Essonne et l'Orée de la Brie enregistrent un fort ralentissement de leur rythme de production.

D. État de la production de logements pour la Métropole du Grand Paris

Le SRHH ne fixant pas d'objectifs pour les territoires de la MGP, le graphique ci-dessous montre l'état de la production de logements en volume, et non rapportée 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 (28/01/2018)

La moitié des 12 territoires de la Métropole du Grand Paris enregistre entre mi-2016 et mi-2017 une croissance de leur production de logements comparée à la production des 12 mois précédents. **C'est dans le T2 (Vallée Sud-Grand Paris), suivi du T9 (Grand Paris Grand Est) et du T8 (Grand Est), que l'augmentation est la plus marquée.**

On observe en revanche un ralentissement pour le T11 (Plaine centrale, Haut Val de Marne, Plateau Briard), le T3 (Grand Paris Seine Ouest), le T12 (Grand Orly, Val de Bièvre, Seine-Amont) et Paris (T1). La production du T5 (Boucle Nord de Seine) se maintient.

En moyenne annuelle, entre 2012 et 2016, c'est le T12 qui connaît la production de logements autorisés la plus élevée, devant Paris, le T8 et le T6.

Sur l'ensemble de la métropole, 46 675 permis ont été délivrés entre mi-2016 et mi-2017, soit environ 4 500 autorisations de plus que sur les 12 mois précédents et 10 500 autorisations de plus qu'en moyenne annuelle de 2012 à 2016.

Tableau de synthèse

EPCI au 1er janvier 2017	Département	Objectif annuel	Atteintes des objectif			Nombre de logements autorisés			Evolution annuelle *	
			Moyenne annuelle 2012-2016	mi2015-mi2016	mi2016-mi2017	Moyenne annuelle 2012-2016	mi2015-mi2016	mi2016-mi2017	Différence	Variation
CA du Pays de Meaux	91	705	131%	132%	160%	923	928	1130	202	22%
CA Rambouillet Territoires élargie	78	440	110%	88%	98%	484	387	429	42	11%
CA du Pays de Fontainebleau	77	300	98%	32%	155%	293	95	464	369	388%
CC Coeur d'Yvelines	78	290	121%	121%	159%	350	351	462	111	32%
CC du Val d'Essonne	91	270	179%	356%	101%	485	961	273	-688	-72%
CA Etampois Sud Essonne	77	240	91%	73%	123%	218	175	294	119	68%
CC Pays de Coulommiers	77	230	118%	83%	200%	272	192	459	267	139%
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	95	215	141%	86%	485%	303	184	1042	858	466%
CC Pays de Montereau	77-91	215	91%	66%	122%	195	142	263	121	85%
CC l'Orée de la Brie	77	200	204%	228%	130%	407	455	259	-196	-43%
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	77	185	80%	100%	314%	148	185	580	395	214%
CC Pays Créçois	77	185	154%	179%	177%	285	332	327	-5	-2%
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	78	180	66%	43%	47%	118	77	85	8	10%
CC Brie des rivières et châteaux	77	170	143%	149%	168%	243	253	285	32	13%
CC Carnelle - Pays de France	95	160	154%	243%	315%	246	389	504	115	30%
CC du Pays Houdanais	78	160	94%	77%	64%	150	123	103	-20	-16%
CC Val Briard	77	155	269%	167%	256%	417	259	397	138	53%
CC du Haut Val d'Oise	95	150	181%	222%	160%	271	333	240	-93	-28%
CC Sausseron Impressionnistes	95	150	38%	32%	49%	57	48	74	26	54%
CC du Pays Fertois	77	140	89%	84%	113%	124	117	158	41	35%
CC Entre Juine et Renarde	91	140	83%	95%	91%	117	133	127	-6	-5%
CC Vexin Centre	95	140	82%	49%	80%	114	68	112	44	65%
CC le Dourdannais en Hurepoix	91	130	93%	183%	63%	121	238	82	-156	-66%
CC Brie Nangisienne	77	125	104%	52%	83%	130	65	104	39	60%
CC Moret Seine et Loing	77	120	76%	283%	90%	91	340	108	-232	-68%
CC du Pays de Limours	91	110	142%	165%	225%	156	182	247	65	36%
CC du Provenois	77	100	79%	60%	73%	79	60	73	13	22%
CC Gally Mauldre	78	100	130%	180%	130%	130	180	130	-50	-28%
CC des Portes de l'Île de France	78	95	129%	104%	240%	123	99	228	129	130%
CC Pays de Nemours	77	90	77%	103%	42%	69	93	38	-55	-59%
CC des Deux Morin	77	70	106%	146%	80%	74	102	56	-46	-45%
CC des Deux Vallées	91	70	71%	73%	41%	49	51	29	-22	-43%
CC Plaines et Monts de France	77	60	268%	287%	522%	161	172	313	141	82%
CC Bassée-Montois	77	50	87%	92%	70%	43	46	35	-11	-24%
CC du Vexin-Val de Seine	95	50	103%	126%	186%	51	63	93	30	48%
CC du Pays de l'Ourcq	77	40	79%	80%	53%	31	32	21	-11	-34%
CC Gâtinais Val de Loing	77	40	117%	123%	125%	47	49	50	1	2%
Total EPCI hors unité urbaine de Paris		6 270	121%	127%	154%	7 577	7 959	9 674	1 715	22%
CA Communauté Paris-Saclay	91	4 000	83%	111%	99%	3 317	4 459	3 975	-484	-11%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	78	2 400	96%	90%	120%	2 307	2 155	2 874	719	33%
CU Grand Paris Seine et Oise	78	2 300	125%	147%	139%	2 868	3 382	3 202	-180	-5%
CA Versailles Grand Parc	78-91	2 000	66%	83%	103%	1 323	1 653	2 062	409	25%
CA Saint Germain Boucles de Seine	78-95	1 800	97%	127%	213%	1 753	2 284	3 828	1 544	68%
CA de Saint Quentin en Yvelines	91-77	1 700	94%	92%	116%	1 590	1 571	1 969	398	25%
CA Roissy Pays de France	95-77	1 700	94%	101%	164%	1 598	1 720	2 783	1 063	62%
CA Paris - Vallée de la Marne	77	1 600	82%	114%	108%	1 318	1 823	1 720	-103	-6%
CA de Cergy-Pontoise	95-78	1 500	110%	86%	108%	1 654	1 283	1 613	330	26%
CA Val Parisis	95	1 500	149%	156%	287%	2 241	2 340	4 309	1 969	84%
CA Coeur d'Essonne Agglomération	91	1 350	122%	132%	120%	1 642	1 787	1 616	-171	-10%
CA Marne et Gondoire	77	1 150	106%	90%	225%	1 223	1 040	2 585	1 545	149%
CA Plaine Vallée	95	850	101%	148%	144%	857	1 256	1 224	-32	-3%
CA Val d'Europe Agglomération	77	800	75%	106%	68%	601	850	547	-303	-36%
CA Melun Val de Seine	77	720	140%	218%	112%	1 011	1 566	805	-761	-49%
CA Val d'Yerres Val de Seine	91	650	138%	71%	115%	894	461	749	288	62%
Total EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP)		26 020	101%	114%	138%	26 198	29 630	35 861	6 231	21%
T1 - Paris	75	<i>En attente des objectifs PMHH</i>				4 595	5 210	4 520	-690	-13%
T2 - Vallée Sud-Grand Paris	92					2 431	2 479	4 506	2 027	82%
T3 - Grand Paris Seine Ouest	92					1 713	2 292	1 640	-652	-28%
T4 - Paris Ouest La Défense	92					3 286	4 043	5 230	1 187	29%
T5 - Boucle Nord de Seine	92-95					2 661	2 841	2 805	-36	-1%
T6 - Plaine Commune	93					3 699	4 425	4 196	-229	-5%
T7 - Paris Terres d'Envol	93					1 967	1 862	2 951	1 089	58%
T8 - Est Ensemble	93					3 932	4 371	5 697	1 326	30%
T9 - Grand Paris Grand Est	93					2 406	2 293	3 941	1 648	72%
T10 - Paris Est, Marne et Bois	94					2 305	4 033	4 248	215	5%
T11 - Plaine centrale, Haut Val de Marne, Plateau de Saclay	94					1 851	2 285	1 514	-771	-34%
T12 - Grand Orly, Val de Bièvre, Seine-Amont	94-91					5 337	6 035	5 427	-608	-10%
Total métropole du Grand Paris		38 000	95%	111%	123%	36 181	42 169	46 675	4 506	11%
Total Ile-de-France		70 290	100%	113%	131%	69 956	79 758	92 210	12 452	16%

Sources : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle, extraction du 28 janvier 2018

* 12 derniers mois comparés aux 12 mois précédents (juil. 2015 – juin 2016 / juil. 2016 – juin 2017)

Annexe

Utilisation des données Sit@del2

La base **Sit@del2** permet de suivre la construction neuve de logements et de locaux d'activité. 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.