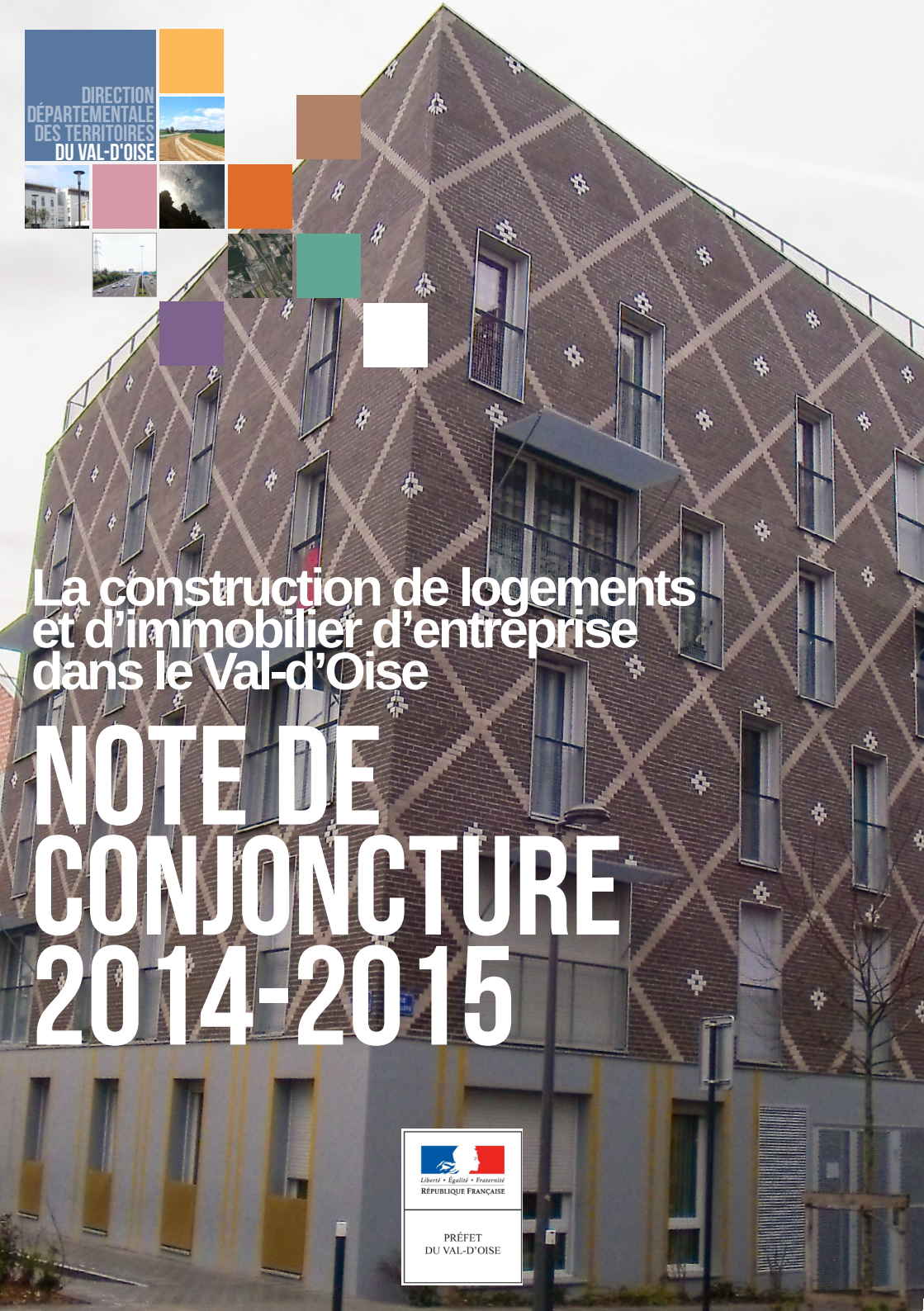


DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU VAL-D'OISE

La construction de logements et d'immobilier d'entreprise dans le Val-d'Oise

NOTE DE CONJONCTURE 2014-2015

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DU VAL-D'OISE

La note de conjoncture sur la construction de logements et d'immobilier d'entreprise dans le Val d'Oise, publiée chaque année par la direction départementale des territoires, permet d'apprécier les tendances au regard du contexte régional et local et de son évolution.
La consolidation progressive des données d'une année N au cours de l'année N+1 nous oblige à attendre le début de l'année N+2 (en l'occurrence 2016 pour les chiffres 2014) pour publier des données sérieuses et fiabilisées au niveau infra-départemental.

La résorption de la crise majeure du logement en Île-de-France demeure un objectif ultra-prioritaire des politiques publiques. Le nombre des personnes mal-logées dans notre région frise aujourd'hui le million et, plus précisément, selon les chiffres de la Fondation Abbé Pierre, on estime à :

- près de 70 000 le nombre des personnes sans logis
- près de 80 000 le nombre de personnes en hébergement contraint chez des tiers
- plus de 400 000 personnes vivant dans un logement dépourvu du confort minimal
- environ 460 000 personnes vivant dans un logement en surpeuplement.

Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements sociaux atteignait 576 000 au 1er janvier 2015 pour l'ensemble de l'Île-de-France, dont environ 60 000 pour le département du Val d'Oise, rappelant si cela était nécessaire la nécessité impérieuse de construire ce type de logements dans les secteurs où ils font défaut.

Face à l'ampleur du problème, l'État assume ses responsabilités aux côtés des communes disposant d'un fort potentiel constructif :

- avec la mise en place dès 2015 de « l'aide aux maires bâtisseurs », permettant de donner un coup de pouce à la réalisation des équipements nécessaires (crèches, écoles, équipements sportifs, …) ;
- avec le lancement en 2016 de contrats d'intérêt national (CIN) et d'opérations d'intérêt national (OIN), dans le cadre du Grand Paris de l'aménagement et du logement. Pour ce qui concerne le logement, deux secteurs sont identifiés dans le Val d'Oise : Argenteuil et les franges de la future forêt de Pierrelaye.

Ces aides ciblées et ce partenariat opérationnel renforcé devraient permettre d'accélérer de grosses opérations en gestation et d'en faire éclore de nouvelles à moyen terme.

Dans l'immédiat, toutes les possibilités de réaliser de petites opérations « en diffus » doivent être exploitées, l'établissement public foncier régional étant disponible pour porter la maîtrise foncière à la demande des communes et des intercommunalités. La mise en compatibilité des PLU avec le schéma directeur régional doit aussi être mise à profit pour ouvrir davantage les possibilités de réaliser des logements dans les tissus urbains situés à proximité des lignes de transports collectifs.

Le Directeur Départemental des Territoires

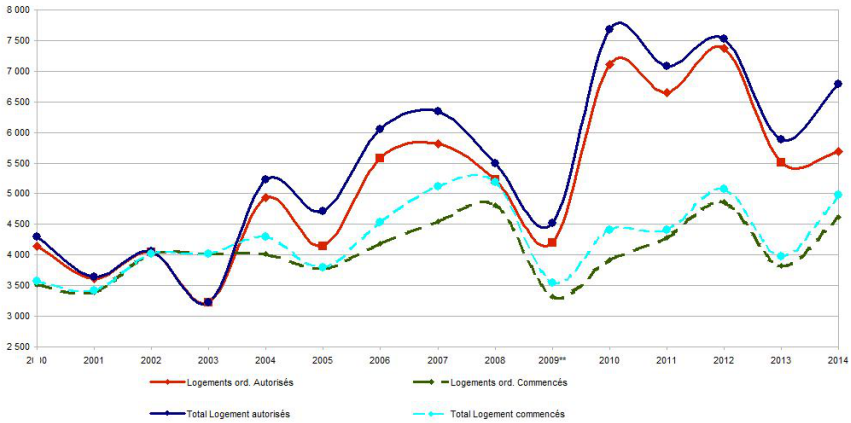
Eric CAMBON de LAVALETTE

Le marché de l'immobilier en 2014 est contrasté entre un ralentissement des transactions immobilières et de la construction de locaux d'activités et une reprise de la construction de logements. 2014 se distingue également par le léger recul des prix, entre 2 à 3 % dans l'ancien et de moins 3 % pour les maisons neuves en Île-de-France. Seuls les prix des appartements neufs continuent de croître mais à un rythme très faible : +1,1 % pour le département, très légèrement supérieur au +0,7 observé en Île-de-France.

Le logement

Concernant la construction de logements, 6 785 logements ont été autorisés en 2014, soit +15,4 % par rapport à 2013. Ce résultat très encourageant est cependant alimenté par les nombreux logements en résidence (1 090). Ainsi le nombre de logements ordinaires (appartements et maisons) s'élève à 5 695, soit 3,3% de plus que l'année dernière. Cette progression est toutefois modeste et le niveau des autorisations reste sensiblement inférieur à la moyenne annuelle calculée sur la période 2010-2012 (7 042 logements ordinaires).
Les mises en chantiers sont en augmentation plus franche en 2014 avec 4 622 logements, soit 21 % de plus qu'en 2013 et 6 % au-dessus de la moyenne annuelle 2010-2012 (4 355).

Evolution du nombre de logements total et ordinaires autorisés et commencés dans le Val d'Oise de 2000 à 2014
Source : SITADEL2 en Date Réelle extraction en janvier 2016



Les résultats de 2014 sont cependant satisfaisants si l'on se réfère aux objectifs ambitieux de la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris. Ainsi, le bilan de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) pour la première période 2012-2014 en Île-de-France est de 94 % (moyenne annuelle de 65 760 logements autorisés pour un objectif de 70 000 logements) tandis que le Val-d'Oise atteint 110 % de ses objectifs TOL (moyenne annuelle de 6 551 logements autorisés pour un objectif de 6 134 logements par an) !

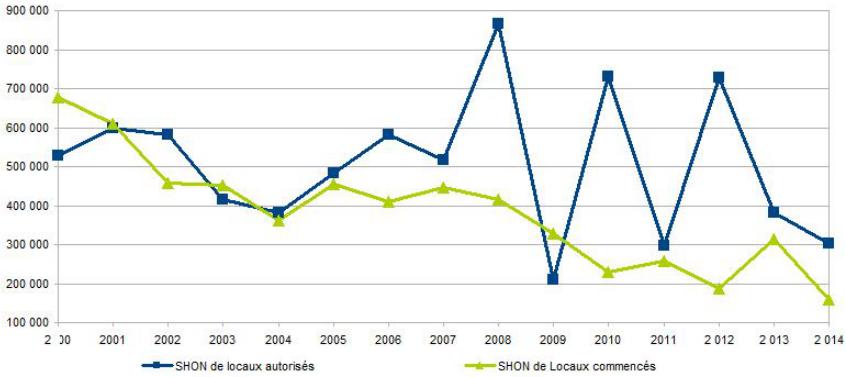
Concernant la production régionale de logement social en 2014, le département se positionne cette année juste derrière les Yvelines et l'Essonne avec 2 022 agréments pour un objectif annuel de 2 899

logements. Cette baisse de production s'explique par le fait que 2014 ouvre une nouvelle période triennale (2014-2016) et se démarque des années précédentes par les élections municipales qui ont fortement ralenti le marché de la production du logement social.

L'immobilier d'entreprise

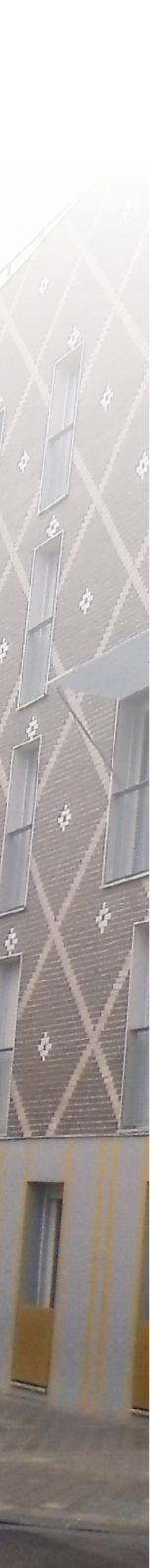
Concernant l'immobilier d'entreprise en 2014, le recul de la construction est fortement ressenti avec une diminution de près de 21 % des surfaces autorisées de locaux (303 433 m² de SDP[1]) et surtout une chute de 49 % des surfaces de locaux mis en chantier (159 883 m² de SDP) par rapport à 2013. La construction de locaux dépend encore, cette année 2014, des activités de logistique et des équipements publics[2].
À l'échelle de la région, la même tendance est observée pour les surfaces autorisées (-21 %). Pour les mises en chantier, la diminution de surface est moindre (-19%) mais de forts contrastes sont observés entre les départements (entre +35 % pour la Seine-et-Marne et -63 % pour les Hauts-de-Seine).

surface de locaux autorisés et commencés dans le Val d'Oise en m² de 2000 à 2014
Source : Sitadel en DR de 2000 à 2014 (extraction an Août 2015)



A part la construction neuve de logements, les résultats stagnants de ces deux dernières années perturbent les observateurs du marché immobilier habitués à des cycles de grande amplitude. Cette absence d'orientation vers la hausse ou la baisse résulte d'un équilibre entre les facteurs favorables pour relancer la construction tels le taux d'intérêt historiquement bas et attractif, l'attrait de l'investissement immobilier comme valeur refuge dans une période plutôt instable et les facteurs défavorables liés à l'économie et à la vie politique. Ainsi, les élections municipales de 2014 ont retardé l'émergence de nombreux projets et les banques sont plus exigeantes sur les garanties des prêts bancaires. La hausse du chômage avec des perspectives très incertaines, les nouvelles normes de construction et les réformes du droit de l'urbanisme sont également des facteurs explicatifs possibles. De plus, l'annonce d'un nouveau dispositif d'investissement locatif a freiné les projets privés.

[1] SDP : Surface de Plancher
[2] Les équipements publics ou collectifs comprennent les locaux dédiés aux services publics, à l'enseignement-recherche-action sociale, aux transports, aux ouvrages spéciaux (ouvrage d'art), à la santé et à la culture-loisirs



En conclusion, un attentisme des investisseurs tant privés que publics et des accédants est palpable sans pour autant infléchir de façon rapide les prix à la baisse. En réalité, le marché foncier et immobilier nécessite des délais de production longs et donc une politique immobilière stable. Or, la succession des dispositifs sur l'investissement locatif (Scellier, puis Duflot, puis Pinel[3]) et la fiscalité sur les plus-values immobilières[4] ne favorisent pas le marché foncier et immobilier. Actuellement, le système fiscal français qui privilégie davantage la rétention foncière (plus-value taxée) et la mise en place d'une seule aide aux accédants (prêt à taux zéro selon conditions[5]) n'apportent que des solutions conjoncturelles.

Amorce d'un premier bilan pour 2015 pour le marché du logement

L'année 2015 apparaît contrastée quant aux résultats du marché immobilier. Dans la construction, les chiffres semblent faibles malgré les taux d'intérêt toujours historiquement bas (2,30 % en moyenne). Le marché du neuf est cependant reparti avec des transactions et même des prix à la hausse. Ce début de reprise s'explique en partie par le lancement du nouveau dispositif d'investissement locatif. Quant au marché de l'ancien, les mutations immobilières ont augmenté de 9 % en grande couronne au 1er semestre 2015 par rapport à la même période en 2014 alors que les prix reculent encore (-2,1 % pour les appartements et -1,5 % pour les maisons en Île-de-France). Face à des prix qui diminuent dans l'ancien, le marché du neuf reste élevé, stimulé par les investisseurs privés, or il est nécessaire de retrouver des niveaux de prix qui correspondent à la réalité de la demande principale c'est-à-dire aux accédants à la propriété et non aux projets des investisseurs privés et des promoteurs-constructeurs.

[3] Loi Pinel : à partir du 1/01/15 et jusqu'au 31/12/2016, ce dispositif remplace la loi Duflot en apportant davantage de souplesse : droit de loger ses ascendants (parents) ou descendants (enfants), durée de la location fixée à 6,9 ou 12 ans (au lieu des 9 ans). Les logements des résidences pour personnes retraitées ou pour étudiants peuvent bénéficier de ce dispositif. L'investissement porte toujours sur du neuf ou de la VEFA

[4] Fiscalités sur les plus-values immobilières : abattement de la plus-value en fonction de la durée de détention du bien bâti ou non bâti : aucun abattement en dessous de 5 ans, 48 % au bout de 13 ans ou 54 % pour 14 ans, au-delà de 22 ans de détention du bien bâti, abattement total.

[5] Prêt à taux zéro (PTZ) : s'adresse aux personnes qui acquièrent leurs premières résidences principales dans le neuf, selon des conditions de ressources. Le prêt ne couvre qu'une part du financement total. Les critères d'obtention ont été modifiés pour bénéficier à plus de ménages et offrir des conditions de remboursement mieux adaptées aux ressources des acquéreurs.le 1er octobre 2014. Depuis le 1er janvier 2015, le PTZ concerne également les logements anciens situés en zone rurale (dans le Val d'Oise : Chars, Moisselles, La Roche-Guyon, Saint-Clair-sur-Epte et Villiers-en-Arthies) sous conditions de travaux (25 % du financement).Au 1er janvier 2016 et pour deux ans, le PTZ est étendu à la quasi-totalité du pays (dans le neuf ou l'ancien), avec une hausse du plafond de revenu et du plafond du prêt, relevé à 40 % du prix d'achat (entre 18 et 26 % aujourd'hui), un différé de remboursement de 5 à 15 ans (aujourd'hui de 0 à 14 ans) et une durée du prêt allongé à 20 ans.

Une nouvelle série statistique pour suivre la conjoncture

Depuis février 2015, SITADEL2 s'enrichit d'une nouvelle série : aux données en dates réelles (DR) et en date de prise en compte (DPC)[6] s'ajoutent les estimations en dates réelles (DR+). Les estimations des logements autorisés en date réelle fournissent par anticipation les niveaux d'autorisation à la date de l'événement.

Le SoeS, service statistique du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer (MEEM), a développé une méthode statistique et économétrique et créé une modélisation basée sur plusieurs hypothèses[7].

Ainsi le suivi conjoncturel de la construction de logements est amélioré avec les dates réelles estimées disponibles dès la fin du mois suivant le mois de référence, à l'échelle régionale et départementale. En effet, en raison des hypothèses qui sous-tendent la modélisation, ces dates ne peuvent être calculées à un niveau infra-départemental.

Aussi, la note de conjoncture 2014 repose sur les données en dates réelles, extraites en août 2015 et en janvier 2016.

[6] Pour les définitions se référer en fin de document à la fiche « sources et méthodologie »
[7] Méthodologie sur la nouvelle donnée statistique accessible sur le site internet de la DRIEA : http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/ Etudes, Statistiques, outils/Statistiques/Logement-construction/Sit@del 2

SOMMAIRE

Le logement en 2014 11
Le Val-d'Oise en Ile-de-France 13
Dynamisme de construction des Bassins TOL selon le SDCI 14
Dynamisme de construction des communes du Val-d'Oise 16
Dynamisme de construction de logements des intercommunalités 17
Sites et projets de rénovation urbaine (ANRU) 17
Le parc locatif social en 2014 18
Le logement en 2014 : SYNTHÈSE 20
Le marché du logement 21
Le logement neuf collectif 21
Le logement neuf individuel 22
L'ancien collectif selon les intercommunalités 24
L'ancien individuel 26
Le marché du logement en 2014 dans le Val-d'Oise : SYNTHÈSE 28
L'Immobilier d'entreprise 29
Destination par activité 29
Dynamisme de construction des communes du Val-d'Oise 31
Dynamisme de construction des intercommunalités 32
Le Val-d'Oise en Île-de-France 32
Demandes déposées auprès de la CDAC du Val-d'Oise 33
Immobilier d'entreprise : SYNTHÈSE 35
ZOOM sur quelques programmes de logements autorisés dans le Val-d'Oise en 2014 : 36
ZOOM sur quelques programmes de locaux autorisés dans le Val-d'Oise en 2014 37
Glossaire 39
Sources et Méthodologie 41

5 695 logements ordinaires[8] ont été autorisés[9], en 2014 soit une hausse de 3,3% par rapport à 2013. En comptabilisant les logements en résidence (+1 090), les autorisations de construction de logements connaissent une hausse de 15,4 % par rapport à 2013 avec 6 785 logements .

La moyenne observée sur la période 2000-2014 s'élève à 5 150 logements annuels autorisés (cf : graphique 1).

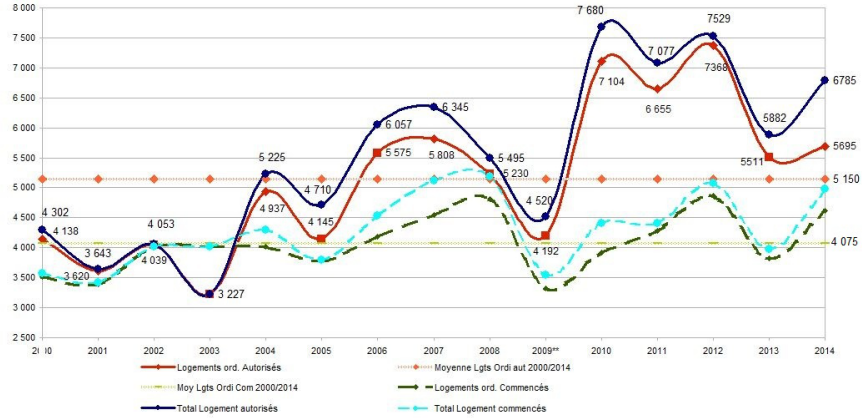
Le nombre de logements ordinaires mis en chantier[9] s'établit à 4 622 en 2014, soit 21% d'augmentation par rapport à 2013 et 13 % au-dessus de la moyenne annuelle des logements mis en chantier sur 2000-2014 (4 075) (cf : graphique 1).

	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution 2013-2014
Logements ordinaires Autorisés	7 104	6 655	7 368	5 511	**5 695**	**3,3%**
Logements en résidence	576	422	161	371	1 090	
Total logement autorisés	7 680	7 077	7 529	5 882	**6 785**	**15,4%**
Logements ord. Commencés	3 917	4 286	4 862	3 819	**4 622**	**21,0%**
Logements en résidence	488	120	213	150	352	
Total logts commencés	4 405	4 406	5 075	3 969	**4 974**	**25,3%**

Source : SOeS-Sit@del2 en date réelle (extraction en janvier 2016)

GRAPHIQUE 1

Evolution du nombre de logements total et ordinaires autorisés et commencés dans le Val d'Oise de 2000 à 2014
Source : SITADEL2 en Date Réelle extraction en janvier 2016



[8] Logements ordinaires : logements qui regroupent les logements individuels (maisons) et collectifs (appartements)

*[9] L'**autorisation** correspond à l'avis favorable accordé par le service compétent en droit des sols (commune ou intercommunalité). Les données Sit@del2 présentées dans cette note sont « en date réelle »; elles rattachent chaque événement du permis (l'autorisation de construire via l'avis favorable, la mise en chantier via la déclaration d'**Ouverture de Chantier**, l'annulation, l'achèvement via la Déclaration d'Achèvement des Travaux) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte-tenu des réajustements biannuels des chiffres, conséquences de la remontée irrégulière des données relatives aux autorisations de construire et à la vie du permis (autorisation, modification, annulation, mise en chantier, achèvement des travaux), les chiffres ne sont fiabilisés qu'en fin d'année N+1. Les chiffres présentés dans cette note proviennent d'une extraction de janvier 2016.*

[10] Les logements en résidence regroupent les logements offrant des services spécifiques individualisés (de loisirs, de restauration, de soins, etc) en sus du gîte tels que les résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, pour personnes handicapées). Les foyers ou hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs sont classés dans les locaux d'activités, comme hébergement hôtelier.

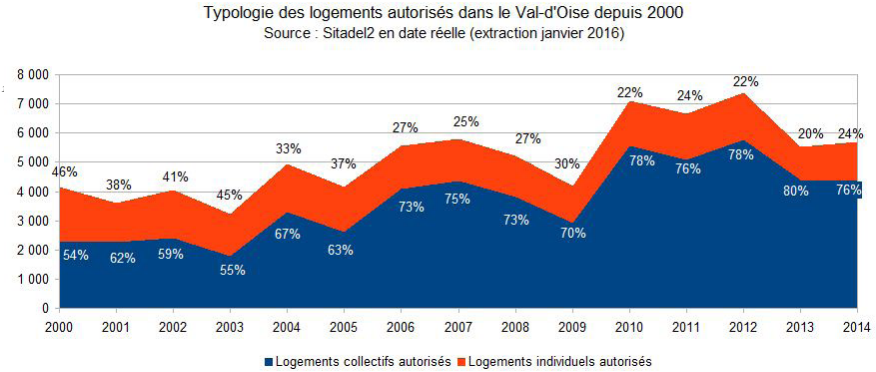
L'évolution du nombre de permis de construire depuis 2000 reste très fluctuante et cyclique avec des minima en 2003 et 2009 (autour de 3 200-3 300 logements/an), résultant des crises immobilières engendrées par une bulle spéculative[11].

Cependant, le rythme de construction reste ascendant si l'on compare le nombre moyen de logements autorisés entre les périodes 1994-2004 (4 157 logements dont 4 104 logements ordinaires par an) et 2004-2014 (6 119 logements par an dont 5 656 logements ordinaires).

De 2009 à 2013, l'écart important observé entre logements autorisés et commencés résulte en partie de retards de saisie dans SITADEL, dûs à la réforme des autorisations d'urbanisme en 2009 et au nouveau calcul de la Surface De Plancher (SDP) en 2012, qui ont nécessité des ajustements de l'outil. Cet écart s'explique également par un ralentissement général de l'activité économique et un durcissement des conditions d'obtention des prêts bancaires, qui ont entraîné l'abandon d'un nombre significatif de projets autorisés.

Comme le souligne le graphique 2 ci-dessous, de 2000 à 2003, les logements autorisés étaient répartis quasiment à parts égales entre logements collectifs et logements individuels. Depuis 2004, les logements collectifs représentent plus des deux tiers des autorisations (74 % des autorisations en moyenne).

GRAPHIQUE 2



Source : SOeS-Sit@del2 en date réelle de 2000 à 2014 (extraction janvier 2016)

[11] *Bulle spéculative : augmentation de la valeur vénale des biens immobiliers par rapport à leur valeur intrinsèque.*

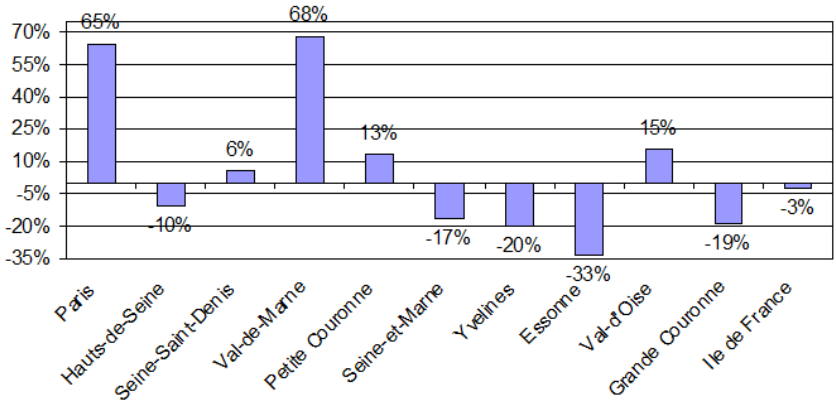
Le Val-d'Oise en Ile-de-France

Source : DRIEA -Sit@del2 en date réelle (extraction janvier 2016)

Total logements autorisés (ordinaire et résidences)		
	2 013	**2 014**
Paris	**3061**	**5037**
Hauts-de-Seine	8 789	**7 873**
Seine-Saint-Denis	9 199	**9 730**
Val-de-Marne	5 089	**8 534**
Petite Couronne	23 077	**26 137**
Seine-et-Marne	10 279	**8 556**
Yvelines	8 407	**6 713**
Essonne	9 462	**6 303**
Val-d'Oise	**5 882**	**6 785**
Grande Couronne	**34 030**	**28 357**
Ile de France	60 168	**59 531**

GRAPHIQUE 3

Evolution du nombre total de logements autorisés en Ile-de-France entre 2013-2014

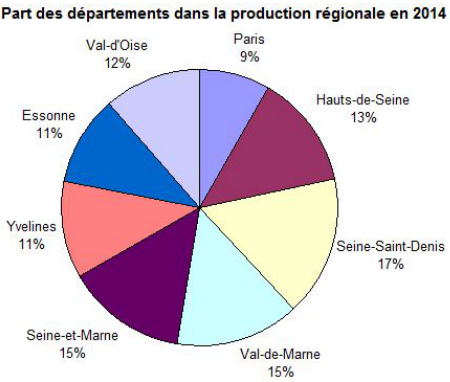


À l'échelle de la région, la croissance forte du nombre de logements autorisés de 2010 à 2013 (45 000 à 60 000 logements environ) se stabilise en 2014 à 59 531 logements autorisés, face à l'objectif régional de 70 000 logements, soit un taux d'autorisation de 85 %. Quant au Val-d'Oise l'objectif TOL[12] devrait être atteint puisque le taux d'autorisation s'élève à 110,6 % en 2014.

En 2014, les résultats sont opposés entre Grande et Petite couronne (graphique 3) : les départements de petite couronne dépassent de 13 % leur production de 2013 alors que la grande couronne est en baisse avec - 19 % de logements autorisés, malgré l'exception notable du Val-d'Oise.

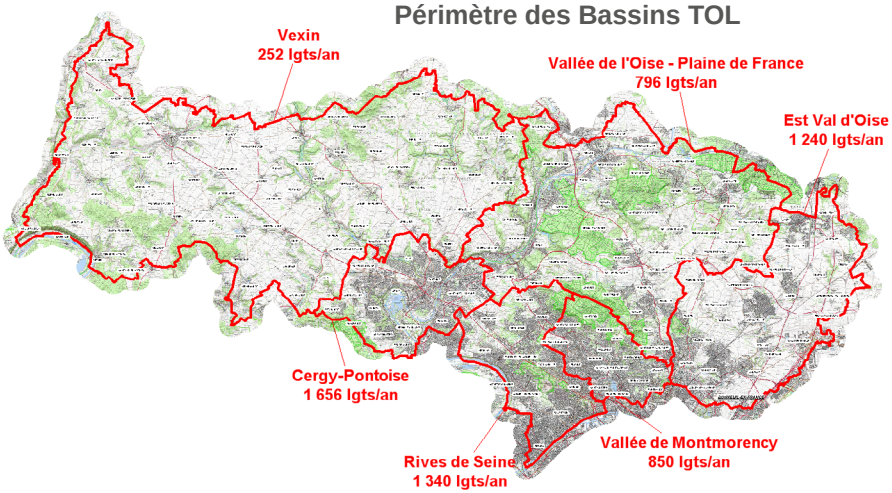
[12] la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 prévoit sur l'ensemble du territoire francilien un objectif de construction de 70 000 logements par an. L'objectif de production du Val-d'Oise décliné en 6 bassins de «territorialisation de l'offre de logements» (TOL) s'élève à 6 134 logements annuels suite au schéma départemental de coopération intercommunale de novembre 2011 (SDCI).

GRAPHIQUE 4



Comme le révèle le graphique 4, la contribution du Val-d'Oise dans la production régionale s'élève à 12 % alors qu'elle se maintenait à 10 % les deux années précédentes.

Dynamisme de construction des Bassins TOL selon le SDCI[13]



Avec le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale de 2011 et la mise en œuvre des contrats de développement territoriaux (CDT), les objectifs de production de logements dans le Val-d'Oise fixés à 6 066 par le préfet de région ont été réévalués légèrement à la hausse pour atteindre 6 134 logements par an. Cet objectif annuel fixé pour la période 2012-2014 devrait être atteint puisqu'en moyenne 6 732 logements ont été autorisés annuellement entre 2012-2014, soit un taux d'autorisation de +10 % de l'objectif. Quant à l'Île-de-France, avec une moyenne annuelle de 65 760 logements autorisés sur cette même période, le taux de réalisation ne pourra donc dépasser 94 % de l'objectif.

[13] Rappel : la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 prévoit sur l'ensemble du territoire francilien un objectif de construction de 70 000 logements par an. L'objectif de production du Val-d'Oise décliné en 6 bassins de «territorialisation de l'offre de logements» (TOL) s'élève à 6 134 logements annuels suite au schéma départemental de coopération intercommunale de novembre 2011 (SDCI) qui reconfigure les intercommunalités.

Nombre total de logements (ordinaires et résidences) autorisés par bassin (extraction SITADEL2 en janvier 2016):

BASSINS_TOL	Objectif TOL	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	Moyenne 2012/2014	Taux d'autorisation/ Objectif (%)
Rives de Seine	**1340**	2 897	1 885	2 201	1 666	1 718	1 862	**139**
Cergy-Pontoise	**1656**	1 309	1 962	1 988	1 967	1 810	1 922	**116**
Vallée de Montmorency	**850**	862	967	1 251	831	573	885	**104**
Vallée de l'Oise-Plaine de France	**796**	1 345	1 146	1 097	679	433	736	**93**
Est Val d'Oise	**1240**	1 035	880	713	587	2 024	1 108	**89**
Vexin	**252**	232	237	279	152	227	219	**87**
Total Val-d'Oise	**6134**	**7 680**	**7 077**	**7 529**	**5 882**	**6 785**	**6 732**	**110**

Le tableau ci-dessus indique les bassins ayant dépassé en 2014 leurs objectifs en termes d'autorisations : Rives de Seine, Cergy-Pontoise et Vallée de Montmorency. Les bassins qui n'ont pas atteint leurs objectifs en termes d'autorisations sont la Vallée de l'Oise-Plaine-de-France (pour une soixantaine de logements seulement), l'Est du Val-d'Oise et le Vexin. Pour l'Est du Val-d'Oise, le nombre d'autorisations se rapproche de l'objectif malgré le retard pris dans la mise en œuvre des Contrats de Développement Territorial (CDT) Roissy Coeur Économique et Val de France-Gonesse-Bonneuil. Le résultat du Vexin peut également s'expliquer par les nombreuses contraintes de construction liées à la charte du Parc Naturel Régional.

Bilan de la TOL en Île-de-France présenté lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 12/10/2015 :

Le bilan de la TOL au niveau régional a été calculé sur la période 2010-2014 à partir d'une extraction SITADEL2 d'août 2015.
La moyenne 2010-2014 pour l'Île-de-France s'élève à 64 032 logements autorisés par an pour un objectif TOL de 70 000 logements réalisés, soit un taux d'autorisations de 91,47 %. Dans le Val d'Oise, la moyenne 2010-2014 atteint 6 874 logements autorisés par an, soit un dépassement d'autorisations de 12 % de l'objectif de production (6 134).

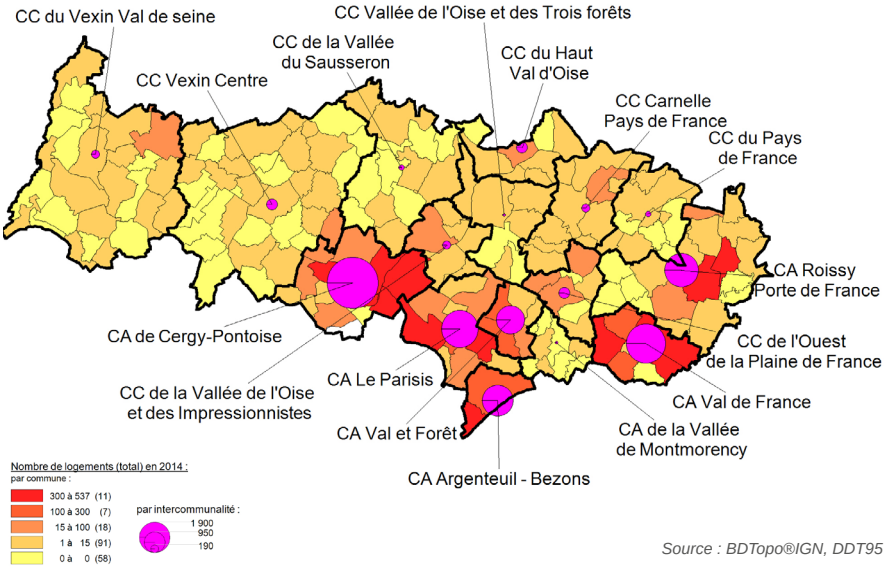
Dynamisme de construction des communes du Val-d'Oise

Les 15 communes les plus dynamiques en 2014

Sit@del2 – en date réelle – (extraction en janvier 2016)

Communes	Logements aut COLLECTIFS 2014	Logements aut INDIVIDUELS 2014	Logements aut ORDINAIRES 2014	TOTAL Logements autorisés 2014	pop insee 2012	Taux de construction* En ‰
Villeron	204	201	**405**	405	820	494
Puiseux-Pontoise	12	32	**44**	44	415	106
Boissy-l'Aillerie	42	26	**68**	68	1 812	38
Louvres	356	2	**358**	358	9 843	36
Longuesse	0	14	**14**	14	555	25
Éragny	347	7	**354**	354	17 173	21
Villiers-le-Sec	0	3	**3**	3	182	16
Lassy	2	1	**3**	3	183	16
Le Plessis-Bouchard	56	58	**114**	114	7 930	14
Le Plessis-Luzarches	0	2	**2**	2	141	14
Herblay	303	48	**351**	351	27 494	13
Cormeilles-en-Vexin	0	14	**14**	14	1 195	12
Attainville	20	1	**21**	21	1 830	11
Franconville	352	16	**368**	368	33 435	11
Livilliers	0	4	**4**	4	387	10
Val-d'Oise	**4 355**	**1 340**	**5 695**	**6 785**	**1185568**	**5**

** Taux de construction = nombre de logements ordinaires autorisés*1000/nombre d'habitants.*



Source : BDTopo®IGN, DDT95

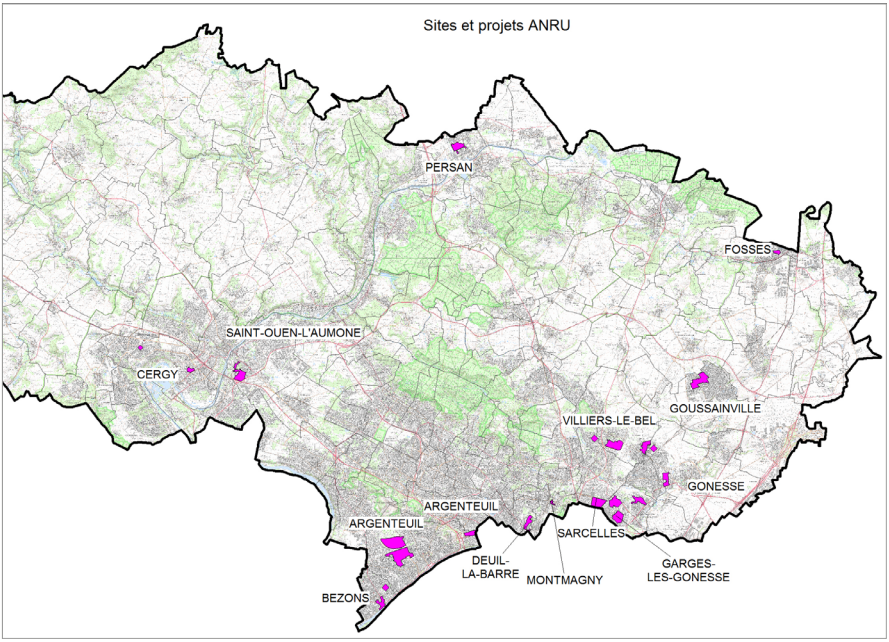
Dynamisme de construction de logements des intercommunalités

Intercommunalités	Lgt aut collectif 2014	Lgt aut INDIVIDUEL 2014	LGTS AUT ORDINAIRES 2014	TOTAL LGTS AUTORISES 2014	pop insee 2012	Taux de construction en ‰
CA Roissy Porte de France	664	243	907	907	87867	10
CA de Cergy-Pontoise*	1161	140	1301	1810	180235	7
CA Val et Forêt	441	126	567	567	85777	7
CC Vexin Centre	42	84	126	126	24139	5
CA Le Parisis	790	172	962	962	186985	5
CA Val de France	793	56	849	1117	168610	5
CC du Vexin Val de seine	12	60	72	72	17273	4
CC Carnelle Pays de France	23	66	89	89	22318	4
CA Argenteuil - Bezons	215	238	453	756	135003	3
CC du Haut Val d'Oise	82	28	110	110	35176	3
CC de la Vallée du Sausseron	13	16	29	29	9321	3
CC du Pays de France	5	22	27	30	9880	3
CC de l_Ouest de la Plaine de France	107	26	133	133	49382	3
CC de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes	5	45	50	57	27643	2
CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	2	12	14	14	23813	1
CA de la Vallée de Montmorency	0	6	6	6	122146	0
Val-d'Oise	4355	1340	5695	6785	1185568	5

** hors Maurecourt qui a autorisé 4 logements (ordinaires et total) en 2014*

Sites et projets de rénovation urbaine (ANRU)

Production de logements dans les projets ANRU par commune en 2014 :



Sources : DDT 95 - SHRUB- 2014 - ©IGN, Scan25, DDT95

Communes	Nbre de constructions réalisées en 2014	Ensemble des constructions réalisées au 31/12/2014	Nombre de constructions prévues(à l'issue de l'ANRU 1)
Argenteuil		462	547
Bezons		113	1118
Cergy	52	1422	1500
Deuil-la-Barre		154	253
Fosses		31	116
Garges-lès-Gonesse	31	813	1553
Gonesse		324	413
Goussainville		49	301
Montmagny		20	156
Persan		31	31
Saint-Ouen-l'Aumône		396	1157
Sarcelles		148	801
Villiers-le-Bel		254	459
TOTAL	83	4217	8405

Ce tableau précise les 13 principales communes ANRU et leur objectif en matière de rénovation urbaine. Comparé à 2013, seules les communes de Cergy (+52 logements) et Garges-lès-Gonesse (+31 logements) ont construit au titre de l'ANRU en 2014.
L'objectif d'ici 2019 est de construire 8 000 logements sur les communes ANRU dont 4 800 logements sociaux au titre de la reconstitution.

Le parc locatif social en 2014

Nombre de logements sociaux financés ou agréés[14] dans le Val-d'Oise

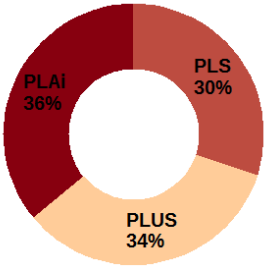
(Source : DDT95/SHRUB- Fichier PPS- Bilan 2014)

	2011	2012	**2013**	**2014**	**Taux de variation 2013-2014**
PLAI	319	497	901	810	-10%
PLUS	903	660	870	773	-11%
PLS	593	766	756	439	-42%
Total	**1 815**	**1 923**	**2 527**	**2 022**	**-20%**
PLS Foncière*	28	0	0	0	
ICADE**	2 302	nc	849	0	
Total avec Foncière et ICADE	**4 145**	**1 923**	**3 376**	**2 022**	

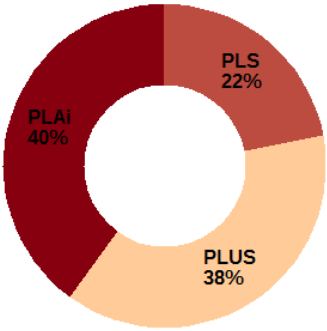
** PLS la Foncière : Logements financés par Foncière Logement, et non par l'Etat.*
*** ICADE : filiale de la Caisse des dépôts et consignations qui a revendu son patrimoine à un consortium regroupant plusieurs bailleurs sociaux et dont le patrimoine représente plus de 35 000 logements en Île-de-France. Les bailleurs sociaux concernés ont bénéficié de financements PLS afin de les acquérir et de les transformer en logements sociaux.*

[14] Ces chiffres proviennent du Service de l'Habitat, de la Rénovation Urbaine et du Bâtiment (DDT95) et ne comprennent pas les logements ANRU. La production de logements sociaux regroupe plusieurs types de programmes pour lesquels l'État apporte des aides financières : les PLUS (Prêts Locatifs à Usage Social : mécanisme de base du financement du logement social), les PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration : pour les ménages cumulant les difficultés économiques et sociales), les PLS (Prêts Locatifs Sociaux : accessibles aux ménages relativement aisés).

Répartition entre les types de financement pour le Val-d'Oise en 2013



Répartition entre les types de financement pour le Val-d'Oise en 2014



Pour le Val-d'Oise, 2 022 logements sociaux ont été financés en 2014, soit une baisse de 20 % entre 2013 et 2014. Cette baisse s'explique par la fin de la période triennale (2010-2013) dans le cadre de la loi SRU, qui a produit ses effets positifs en 2013, ainsi que par les échéances électorales qui ont ralenti l'émergence des opérations.

La catégorie des PLAI (logements « très » sociaux) a encore progressé, représentant en 2014 40 % des financements contre 36 % en 2013. En contrepartie, la part des PLS (logements « moins » sociaux) diminue à nouveau avec 22 % des financements en 2014 contre 30 % en 2013. Quant à la catégorie des PLUS, elle a légèrement progressé pour atteindre 38 % des financements en 2014 contre 34 % en 2013.

Le logement en 2014 : SYNTHÈSE

Les 6 785 logements autorisés en 2014 peuvent être mis en regard de l'objectif TOL de 6 134 logements. Par rapport à la moyenne annuelle depuis 2010, qui s'élève à 6 874 logements autorisés, 2014 est légèrement en retrait.

En 2014, 79 % des logements autorisés portent sur du collectif, contre 72 % en 2013. La rareté du foncier, l'augmentation croissante du coût de la construction et les règles favorisant la densification peuvent expliquer la part croissante du collectif.

À l'échelle de l'Île-de-France, la part du Val-d'Oise dans la production régionale de logements augmente significativement, passant de près de 10 % à 12 %.

Les projets ANRU

Fin 2014, sur l'ensemble des projets ANRU, 4 217 logements ont été construits, soit 50 % du total des logements ANRU prévus pour 2017.

Concernant le Parc social

En 2014, la délivrance de 2 022 agréments dans le Val d'Oise se situe dans la moyenne de ces dernières années. Il faut rappeler que l'objectif fixé par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) était de 2 899 logements pour 2014 dans le Val d'Oise.

Perspective 2015 :

Le niveau de construction en 2015 semble moins prometteur avec 4 846 logements autorisés[15] à fin novembre 2015, soit 7,4% de la production régionale. Le bilan 2015 sera connu au 1er trimestre 2016 et fiabilisé en fin d'année 2016.
Le marché de la construction devrait néanmoins profiter du contexte de taux d'intérêt historiquement faible et du nouveau dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif[16]. Le marché semble en effet plus favorable aux acquéreurs et investisseurs privés avec des taux de crédit et des mesures fiscales attractifs, mais l'attentisme persistant, la peur d'acheter trop tôt ou trop tard, risque de freiner ces effets positifs.
Concernant le parc social, 2 682 logements sociaux ont été financés en 2015, ce qui représente un record historique et un taux de réalisation très satisfaisant de 92,5 % (objectif de 2899 logements) contre 69,7 % en 2014.

[15] Source : SITADEL, en date de prise en compte, c'est-à-dire selon la date de saisie des permis dans le logiciel SITADEL en fonction des remontées d'information.

[16] Loi Pinel : entré en vigueur au 1er octobre 2015, ce dispositif renforce la loi Duflot : Droit de louer à ses ascendants ou descendants, durée de location moins contraignante (6, 9 ou 12 ans au lieu de 9 ans) d'où une réduction d'impôt respectivement de 12, 18 ou 21 % calculée dorénavant sur le prix de revient du bien (prix d'acquisition + frais notariés). Le prix d'acquisition est plafonné à 300 000 €, le prix au m² à 5 500 €. Ce dispositif est étendu aux logements des résidences de personnes retraitées ou d'étudiants.

Le logement neuf[17] collectif

Sources : DRIEA, ECLN 2013 et 2014

Logements collectifs Val-d'Oise	2012	2013	2 014	Tx Var. 2013/2014 (en %)
Ventes	2 874	2 480	2 377	-4,2
Mises en vente	3 144	2 984	2 491	-16,5
Stocks disponibles	1 596	2 095	2 289	9,3
Surface moy. en m²	56	55	54	-1,8
Prix moy en m²/€ hab.	4 012	3 820	3 861	1,1
Délai moyen d'écoulement (en mois)	6,7	9,5	12	26,3

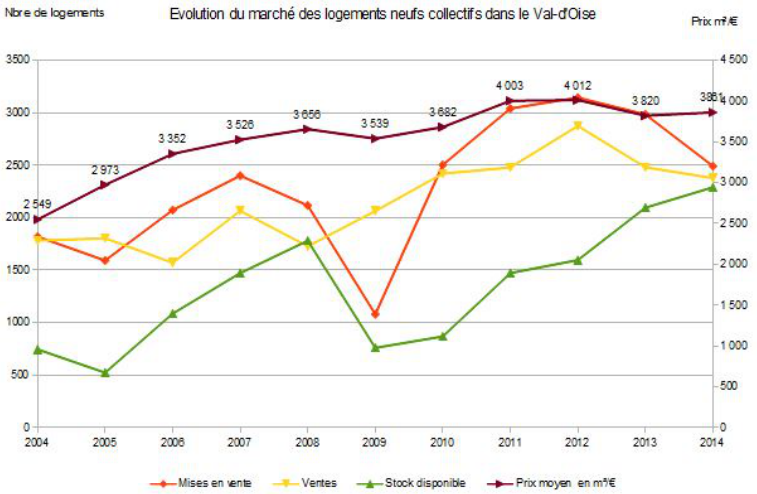
En 2014, 2 377 appartements ont été réservés à la vente ou vendus, ce qui représente un recul des ventes de 4,2%. Un recul de 3,7 % est également observé à l'échelle de la région. De plus, les délais d'écoulement se sont particulièrement allongés dans le Val-d'Oise : 12 mois en moyenne, soit une hausse de 26 % par rapport à 2013.

Dans une telle conjoncture, le stock de logements collectifs disponibles dans le Val-d'Oise (encours) a augmenté en 2014 pour atteindre 2 289 logements à la fin décembre (+9,3%), mais dans une moindre mesure que de 2012 à 2013 (+45%). La région Île-de-France voit également son stock augmenter en 2014, à hauteur de 11 %.

Le recul des ventes et l'augmentation des délais d'écoulement engendrant une hausse des stocks, les promoteurs ont ralenti leur production. Ainsi, 2 491 logements ont été proposés à la commercialisation, soit une baisse importante de 16,5% par rapport à 2013 (2984 logements). Cette baisse est également constatée dans une moindre mesure à l'échelle de l'Île-de-France à hauteur de 9,9%.

Malgré un ralentissement des commercialisations de nouveaux programmes, et la poursuite de la baisse des ventes, les prix résistent et continuent d'augmenter, mais à un rythme plus lent (1,1%). Les acquéreurs sont cependant plus frileux et indécis comme le démontre l'augmentation du délai d'écoulement moyen depuis 2012 : de 6,7 mois en 2012, il s'élève à 9,5 mois en 2013 pour atteindre 12 mois en 2014, soit un délai d'écoulement qui a quasiment doublé de 2012 à 2014.

[17] Les résultats trimestriels de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) permettent de comptabiliser les logements mis en vente, vendus (dès réservations avec dépôts d'arrhes) et les stocks disponibles (différence entre les logements mis en vente et ceux vendus auxquels on ajoute les stocks du trimestre précédent). Les prix enquêtés sont les prix après négociations des logements réellement vendus. Ils s'entendent hors parking pour les logements collectifs, total lot pour les maisons individuelles (maison + terrain). L'ECLN est diligentée par la DRIEA.



Dans le Val-d'Oise, le prix des appartements augmente encore mais à un rythme plus faible (1,1%), avec un prix moyen de 3 861€ le m² habitable pour une surface moyenne de 54 m².

Ile de France	Nb lgt mis en vente	Ventes	Prix moyen du m² (€)	Stocks (encours)
2 013	23 926	22 090	4 676	19 318
2 014	21 564	21 273	4 707	21 510
taux de variation	-9,9%	-3,7%	0,7%	11,3%

Il en est de même à l'échelle de l'Île-de-France où le taux de variation des prix est cependant plus faible (0,7%). Le prix moyen d'un appartement au m² est de 4 707 € en 2014 contre 4 676 € en 2013.

Le logement neuf individuel

Source : DRIEA-ECLN 2013 et 2014

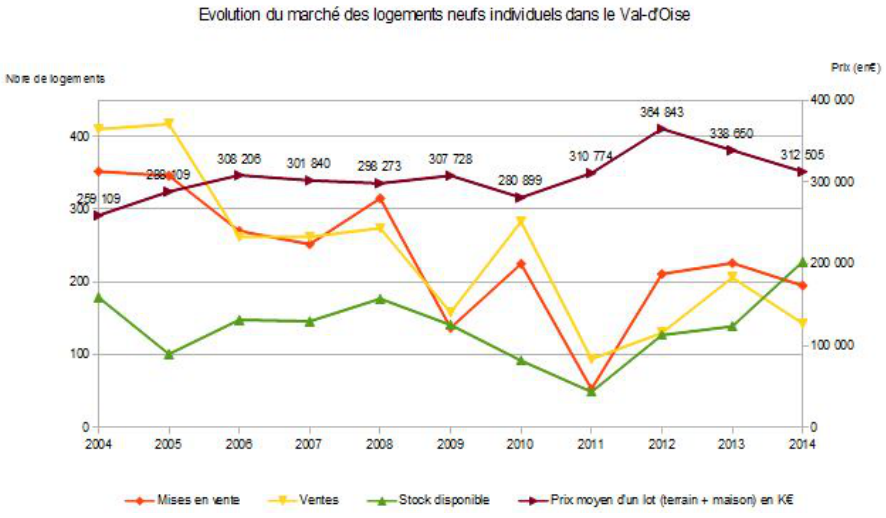
Logements individuels Val d'Oise	2012	2013	2014	Tx Var. 2013/2014 (en %)
Ventes	130	206	143	**-30,6**
Mises en vente	211	226	195	**-13,7**
Stocks disponibles	127	139	228	**64,0**
Surface moy. en m²	94	94	87	**-7,4**
Prix moy d'un lot (maison et terrain) en K€	364843	338650	312505	**-7,7**
Délai moyen d'écoulement (en mois)	10	8,5	15	**76,5**

Malgré une nette amélioration en 2013, le marché des maisons neuves ne s'est pas amélioré : seules 143 maisons ont été vendues en 2014, ce qui représente une diminution des ventes de -30,6% par rapport à l'année précédente. Cette baisse est moins marquée à l'échelle de l'Île-de-France (-11%).

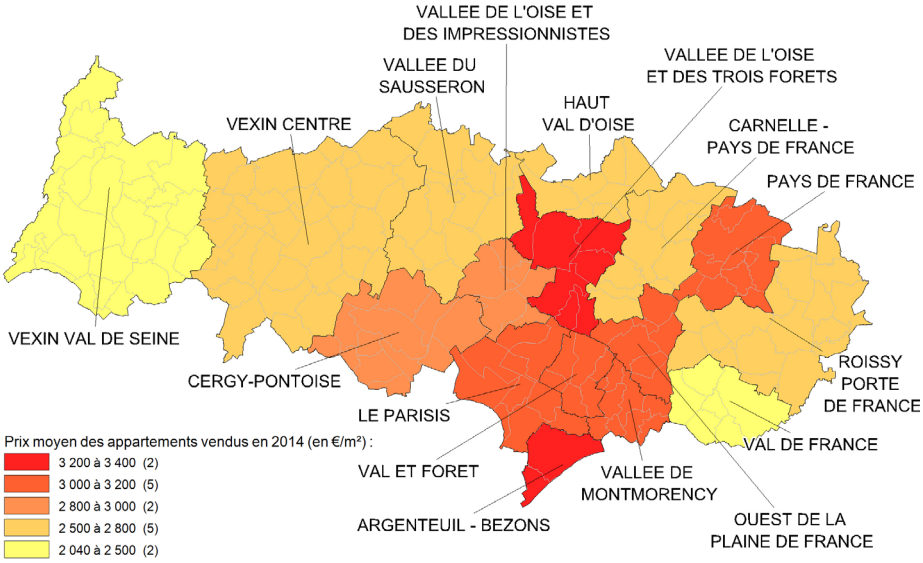
195 maisons neuves ont été mises en vente, soit une baisse de 13,7% au regard de 2013. Cette diminution est également observée et beaucoup plus marquée à l'échelle de la région, avec une baisse de 31% de mises en vente.
Fin 2014, le stock de logements individuels disponibles a augmenté de 64 % comparé à 2013 avec un nombre de 228 logements individuels disponibles (encours). Le délai d'écoulement a presque doublé en passant de 8 à 15 mois.
En 2014, les acquéreurs ont vu les prix chuter de 7,7% par rapport à 2013. Le prix de vente des maisons s'établit ainsi autour de 312 k€ pour une surface moyenne de 87 m².

Ile- de-France	Nb lgt mis en vente	Ventes	Prix moyen de ventes (en k€)	Stocks (encours)
2013	1 716	1 421	329 208	1 271
2014	1 178	1 264	322 479	1 334
Taux de variation	-31%	-11%	-2%	5%

À l'échelle francilienne, le prix moyen des maisons est également à la baisse, soit -2% comme pour l'année précédente avec un prix de vente moyen de 322,5K€.



L'ancien collectif[18] selon les intercommunalités



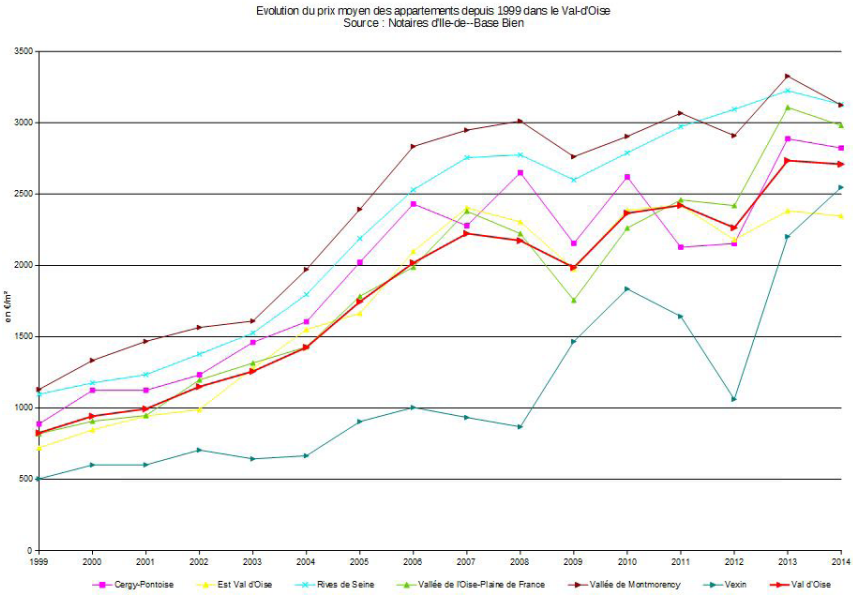
Source s: DDT95/Base BIEN - Notaires d'Île-de-France

Selon la base BIEN, en 2014, les prix des appartements se situent entre 2 042 et 3 397 € le m², la moyenne du département étant fixée à 2 847 €/m². Les appartements les plus chers du Val-d'Oise se situent dans la CA Argenteuil-Bezons et la CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts avec un prix moyen compris entre 3 200 à 3 400 € le m², les moins chers dans la CC du Vexin Val de Seine et la CA Val de France, avec un prix moyen compris entre 2 000 et 2 200 €.

Concernant les surfaces des appartements vendus en 2014, les intercommunalités de Vexin Val de Seine et de la Vallée du Sausseron proposent les plus petites surfaces entre 38 et 45 m², tandis que les CA Vallée de Montmorency, Val et Forêt et Val de France proposent à la vente les plus grandes surfaces (61-62,5 m²). La surface moyenne des appartements vendus dans le Val-d'Oise est estimée à 55 m².

Le graphique ci-dessous révèle l'envolée des prix des appartements par grands bassins d'habitat depuis 1999 jusqu'en 2014: ainsi le prix moyen a augmenté de 228 %. Après de grandes disparités de prix entre les bassins durant la période 2004-2012, le marché val-d'oisien tend, ces deux dernières années, à retrouver une certaine homogénéité mais à un niveau beaucoup plus élevé.

[18] Source : Base BIEN- Notaires d'ile-de-France : Appartements anciens (de plus de 5 ans) vendus libres de gré à gré en pleine propriété d'une surface supérieure à 9M² à usage d'habitation.



Sources: DDT95/Base BIEN - Notaires d'Île-de-France

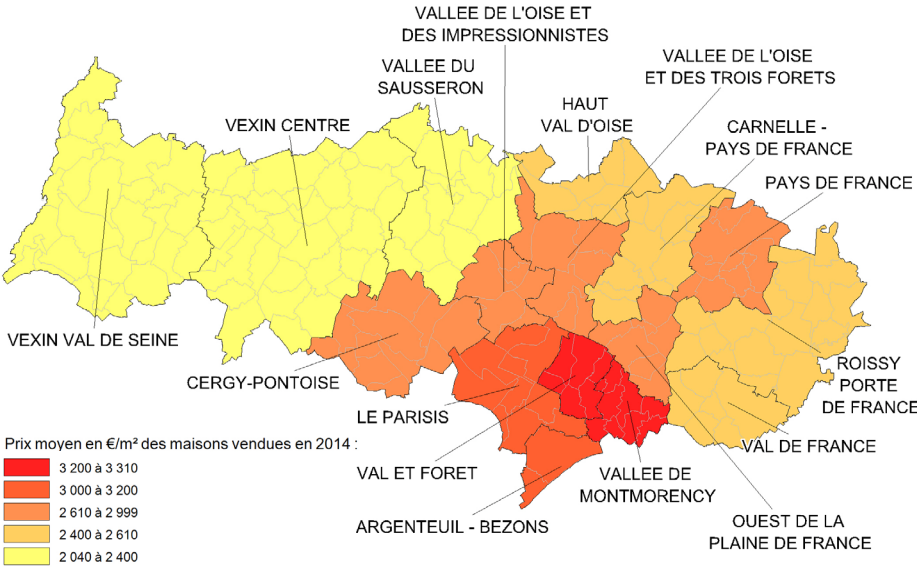
Exemple du prix moyen des appartements vendus au 2e trimestre 2014 dans des communes du Val-d'Oise.

Communes	Prix moyen en euros /m² 2e trimestre 2014
Argenteuil	2 739
Bezons	3 363
Cergy	2 716
Cormeilles-en-Parisis	3 551
Deuil-la-Barre	3 039
Domont	2 825
Eaubonne	2 448
Enghien-les-Bains	4 263
Franconville	2 570
Gonesse	2 558
Herblay	3 377
Montigny-lès-Cormeilles	1 928
Montmorency	3 419
Pontoise	2 714
Saint-Gratien	3 541
Saint-Ouen l'Aumône	2 806
Sarcelles	1 845
Soisy-sous-Montmorency	2 703
Taverny	2 503

Source: site internet des Notaires d'Île-de-France

L'ancien individuel [19]

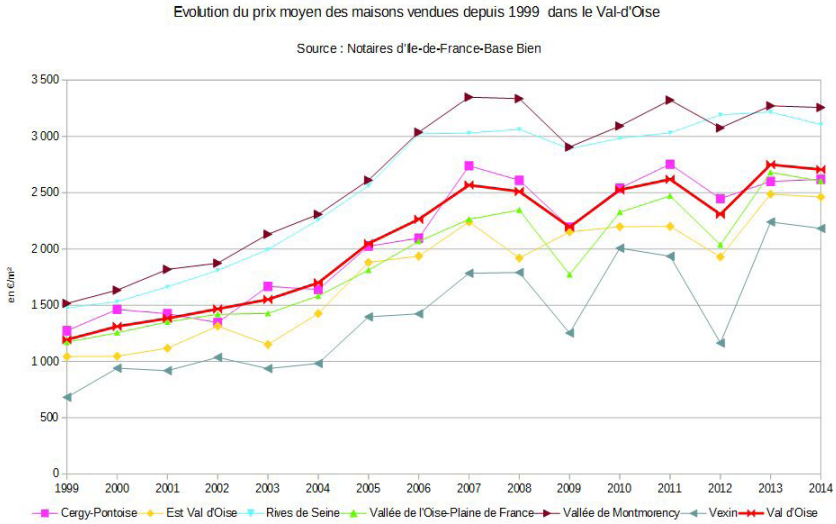
Source Base BIEN – Notaires de Paris – Île-de-France



Un écart d'environ 1 300 € /m² est observé sur les prix des maisons : ainsi les maisons sont vendues entre 2 040 et 3 310€ le m², avec une moyenne observée de 2 803 €/m² .
Comme l'illustre la carte, les maisons les plus cotées (au prix au m²) sont situées en 2014 dans les CA Val et Forêt et Vallée de Montmorency (prix moyen des maisons compris entre 350 000 et 365 000 €) et les CA du Parisis et d'Argenteuil-Bezons (300 000 et 330 000€).
Les maisons vendues en 2014 ont une surface comprise entre 94 et 124 m² avec une moyenne observée à l'échelle du Val-d'Oise de 105 m². Les plus grandes maisons (surface habitable > 115 m²) ont été vendues dans les CC Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, Vallée du Sausseron et Vexin Val de Seine tandis que les plus petites sont situées dans les CA Roissy Porte de France, Val de France et Argenteuil-Bezons.

Depuis 1999, le prix des maisons (en m²) dans le Val-d'Oise a connu un taux de croissance de 130 %. Le graphique permet de visualiser cette hausse générale des prix des maisons entre 1999 et 2007 dans les principaux bassins d'habitat.
Deux périodes similaires, entre 2006-2009 et 2009-2012 ressortent également sur le graphique, caractérisées par une forte hausse suivie d'une forte baisse. Depuis 2 ans (2013-2014), le marché des maisons anciennes tend à se stabiliser avec une très légère baisse du prix qui annonce peut-être la fin de la bulle spéculative.

[19] Source : Base BIEN- Notaires d'ile-de-France : Maisons anciennes (de plus de 5 ans) vendues libres de gré à gré en pleine propriété d'une surface supérieure à 9M² à usage d'habitation.



Source Base BIEN – Notaires de Paris – Île-de-France

Exemple du prix (lot maison et terrain) des maisons vendues au 2e trimestre 2014 dans des communes du Val-d'Oise *(Source : site des Notaires d'Île-de-France)*

Communes	Prix moyen en euros/m² 2e trimestre 2014
Argenteuil	254 902
Arnouville	229 958
Bezons	299 883
Cergy	271 399
Cormeilles-en-Parisis	400 000
Deuil-la-Barre	315 084
Domont	301 907
Eaubonne	340 136
Fosses	212 982
Gonesse	220 041
Goussainville	220 061
Herblay	302 620
Jouy-le-Moutier	232 009
Méry-sur-Oise	306 962
Montmorency	475 076
Osny	286 976
Pontoise	250 000
Sarcelles	241 031
Soisy-sous-Montmorency	391 230
Vauréal	259 534

Le marché du logement en 2014 dans le Val-d'Oise : SYNTHÈSE

L'année 2014 a été marquée par l'attentisme persistant des investisseurs (promoteurs et bailleurs) face aux incertitudes politiques et financières : les élections municipales de mars 2014 ont allongé les délais de production de 6 à 12 mois le temps que les nouvelles équipes reconfigurent et valident les projets. Il en va de même concernant la politique de défiscalisation pour l'investissement. L'attente de nouvelles mesures fiscales (dispositif Pinel en 2015) a en effet freiné le marché du neuf durant l'année 2014. L'envolée des prix est devenu également un frein pour une majorité de ménages et d'investisseurs dont les capacités financières ne sont pas extensibles, malgré un contexte de taux d'intérêt historiquement bas.

Les logements anciens

En 2014 dans le Val-d'Oise, les maisons anciennes d'une superficie moyenne de 105 m² s'achètent environ 2 800 € le m². Quant aux appartements anciens, ils coûtent en moyenne 2 850€ le m² et présentent une superficie de 55 m².
Depuis 1999, le prix des maisons et des appartements n'a cessé d'augmenter pour atteindre un taux de croissance respectif de 228 % et 130 %.
Mais en 2014 cette envolée des prix atteint un rythme plus lent autour de 2 % en Île-de-France et entre 2 et 3 % en grande couronne selon le bien (maison ou appartement).

Les logements neufs

Que ce soit en Île-de-France ou dans le Val-d'Oise, le marché du neuf connaît en 2014 une diminution des transactions immobilières (ventes et mises en vente) avec augmentation des stocks, que ce soit dans le collectif ou l'individuel, même si la tendance est plus marquée dans l'individuel. Les prix sont également en baisse pour l'individuel, mais cette tendance est plus marquée dans le Val-d'Oise (-7 %) qu'en Île-de-France (-3%). Pour le collectif, les prix continuent d'augmenter mais à un rythme plus lent dans la région (+0,7%) et le département (+1%).

Perspectives 2015[20]

Pour le marché du neuf en Île-de-France, le premier semestre 2015 semble plus dynamique que le premier semestre 2014 avec une légère hausse des réservations des appartements (+3,8%) et des maisons (+0,8%) mais dont le prix continue d'augmenter (+1,5 % pour les maisons et +3 % pour les appartements).

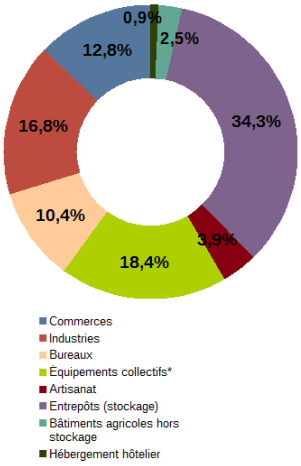
Cette hausse provient essentiellement des réservations des investisseurs particuliers, avec le nouveau dispositif de défiscalisation «loi PINEL».
Concernant le marché de l'ancien, une augmentation des transactions de 9 % est enregistrée au 1er semestre 2015, par rapport au 1er semestre 2014 en grande Couronne. Les prix continuent de baisser à un rythme lent de 1,5 % pour les maisons et 2,1 % pour les appartements en Île-de-France.

Compte-tenu de l'envolée des prix dans le neuf et notamment dans les appartements, les ménages préfèrent investir dans l'ancien pour bénéficier de surface habitable plus grande et d'un jardin. Si les mêmes tendances se prolongent, le marché du neuf sera encore plus affaibli par la concurrence que représente le marché de l'ancien.

[20] Sources : ECLN pour le marché du neuf. Pour le marché de l'ancien, le site internet de la chambre des notaires d'Ile-de-France et la Base BIEN

NOTA :
Les chiffres 2012 et 2013 ne sont qu'une indication et ne doivent pas être comparés aux périodes précédentes en raison des évolutions réglementaires.
En effet, depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher (SDP) se substitue à la fois à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON), en vue « d'unifier et de simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ».
L'entrée en vigueur de la surface de plancher pour les permis déposés ou modifiés depuis le 1er mars 2012 introduit donc une rupture dans les séries de surfaces de construction issues de la base Sit@del2 diffusées en SHON.
Les données pour les locaux commencés en 2013 sont également à relativiser. En effet les déclarations d'ouverture de chantier sont facultatives et donc souvent transmises avec les déclarations de fin de chantier. Ainsi cet indicateur ne donne pas l'état réel des chantiers sur la période récente (2 ans).

Destination par activité (en milliers de m²)



En m² de SDP	Locaux autorisés 2014	Evolution 2013/2014	Locaux commencés 2014
Commerces	38 967	22,0%	16 343
Industries	51 048	-40,4%	27 712
Bureaux	31 607	-47,7%	12 669
Equipements collectifs*	55 815	-34,6%	53 155
Artisanat	11 774	-15,9%	9 159
Entrepôts (stockage)	103 960	19,0%	30 576
Batiments agricoles hors stockage	7 594	-53,7%	7 762
hébergement hôtelier	2 668	83,9%	2 507
Total Val-d'Oise	**303 433**	**-20,7%**	**159 883**

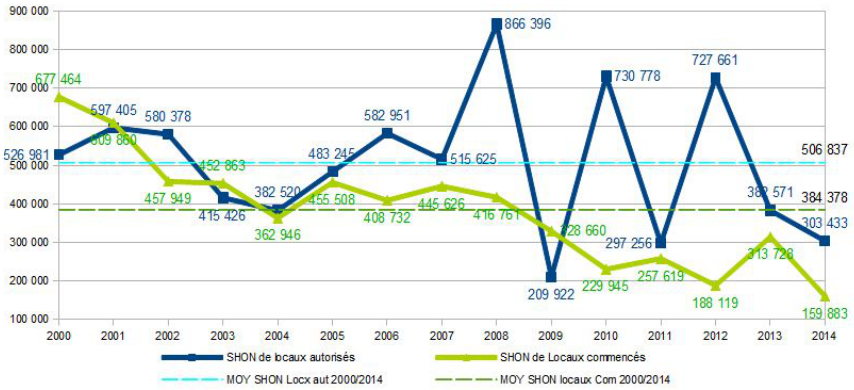
SOURCE : sitadel2 en Date Réelle extractions août 2015
**Les équipements collectifs comprennent les locaux dédiés aux services publics, à l'enseignement-recherche action sociale, aux transports, aux ouvrages spéciaux, à la santé et enfin à la culture-loisir.*

Le marché de l'immobilier d'entreprise ralentit en 2014 avec 303 433 m² de surface autorisée[21] contre une moyenne annuelle calculée sur la période 2000-2014 de 506 837 m².
Sur les mises en chantier[21], le même constat s'impose avec 159 883 m² de surface commencée, soit deux fois moins qu'en 2013.

*[21] L'**autorisation** correspond à l'avis favorable accordé par le service compétent en droit des sols (commune ou intercommunalité). Les données Sit@del2 présentées dans cette note sont « en date réelle »; elles rattachent chaque événement du permis (l'autorisation de construire via l'avis favorable, la **mise en chantier** via la déclaration d'Ouverture de Chantier, l'annulation, l'achèvement via la Déclaration d'Achèvement des Travaux) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte-tenu des réajustements semestriels des chiffres, conséquences de la remontée irrégulière des données relatives aux autorisations de construire et à la vie du permis (autorisation, modification, annulation mise ne chantier, achèvement des travaux), les chiffres ne sont fiabilisés qu'en fin d'année N+1. Les chiffres présentés dans cette note proviennent d'une extraction d'Août 2015.*

Ce résultat qui reste à fiabiliser en fin d'année 2015 restera cependant inférieur aux 384 378 m² de surface moyenne annuelle observée entre 2000-2014.
En 2014, près de 35% des autorisations de construire concernent des entrepôts. Les équipements collectifs et l'industrie représentent également 35 % des autorisations (respectivement 18,34 et 16,8%).

surface de locaux autorisés et commencés dans le Val d'Oise en m² de 2000 à 2014
Source : Sitadel en DR de 2000 à 2014 (extraction an Août 2015)



Explications sur les fortes variations des résultats entre 2008 et 2012 et sur le calcul de surface (SHON et SDP) :

Les données de 2008 restent surestimées suite à l'application au 01/10/2007 de l'ordonnance du 08/12/2005 relative à la réforme des autorisations d'urbanisme. Le report des permis sur 2008 a engendré un chiffre record des autorisations de locaux.

Cette simplification des autorisations a nécessité une refonte de la structure de la base de données en 2009 qui a entraîné elle aussi des retards dans la remontée des statistiques de 2009 sur 2010.

Pour l'envolée de 2012, l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 ont substitué à la SHON (Surface Hors Œuvre nette) la SDP (Surface De Plancher) au 1er mars 2012. La prise en compte de ce mode de calcul a nécessité une nouvelle mise à jour du logiciel qui a engendré un retard dans la saisie des permis réceptionnés fin 2011.

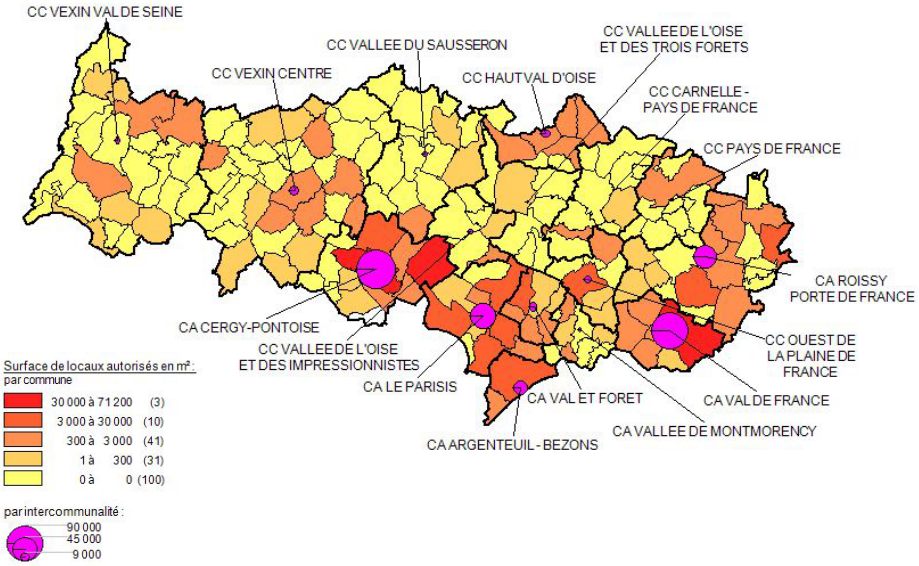
L'entrée en vigueur de la surface de plancher (SDP) pour les permis déposés ou modifiés depuis le 1er mars 2012 introduit une rupture dans les séries de surfaces de construction issues de la base Sit@del2 diffusées en SHON. Aussi, les SDP viennent d'être recalculées sur les 10 précédentes années par le SoeS : mais le graphique ci-dessus sur l'évolution de la construction de locaux d'activités depuis 2000 est exprimée en SHON pour les années 2000 à 2012 et en SDP pour 2013-2014. Les résultats en SHON et en SDP étant très similaires nous avons gardé cette année les données en SHON pour les années antérieures à 2013.

Dynamisme de construction des communes du Val-d'Oise

Les 10 communes les plus dynamiques en 2014

Communes	Total surface en m² 2014	Surface autorisée en m² de locaux industriels 2014	Surface autorisée en m² de locaux agricoles 2014	Surface autorisée en m² d'entrepôts 2014	Surface autorisée en m² de locaux de bureaux 2014	Surface autorisée en m² de locaux de commerce 2014	Surface autorisée en m² de locaux d'artisanat 2014	Surface autorisée en m² de locaux d'hébergement hôtelier 2014	Surface totale autorisée en m² de locaux de service public 2014
Gonesse	71 119	1 253	0	65 086	3 560	20	41	0	1 159
Saint-Ouen-l'Aumône	39 062	11 138	0	5 899	9 521	4 425	5 518	0	2 561
Cergy	32 832	6 157	0	8	8 145	4 672	56	0	13 794
Vémars	24 462	7 771	632	14 810	1 244	0	0	0	5
Cormeilles-en-Parisis	17 070	10 786	10	0	74	0	10	35	6 155
Argenteuil	15 035	879	0	686	849	5 132	17	59	7 413
Osny	13 320	0	20	6 111	0	6 284	0	0	905
Taverny	10 505	6 340	0	0	677	0	0	31	3 457
Franconville	7 888	2 777	0	2 721	395	509	1 183	0	303
Herblay	6 356	0	0	881	0	5 392	0	0	83
VAL D'OISE	**303 433**	**51 048**	**7 594**	**103 960**	**31 607**	**38 967**	**11 774**	**2 668**	**55 815**

Sources : sitadel2 en DR extraction en Août 2015, surfaces exprimées en SDP



Dynamisme de construction des intercommunalités

Intercommunalités	Total surface en m² 2014	Surface autorisée en m² de locaux industriels 2014	Surface autorisée en m² de locaux agricoles 2014	Surface autorisée en m² d'entrepôts 2014	Surface autorisée en m² de locaux de bureaux 2014	Surface autorisée en m² de locaux de commerce 2014	Surface autorisée en m² de locaux d'artisanat 2014	Surface autorisée en m² de locaux d'hébergement hôtelier 2014	Surface totale autorisée en m² de locaux de service public 2014
CA de Cergy-Pontoise	89 594	20 051	20	12 678	17 940	15 381	5 574	0	17 950
CA Val de France	79 089	1 569	0	65 632	4 440	1 112	131	177	6 028
CA Le Parisis	42 892	19 917	10	4 126	1 496	5 959	1 311	66	10 007
CA Roissy Porte de France	36 845	7 909	2 412	15 513	3 906	3 999	78	136	2 892
CA Argenteuil - Bezons	16 322	879	0	686	849	6 419	17	59	7 413
CC Vexin Centre	9 045	82	2 234	1 078	584	1 042	885	1 672	1 468
CA Val et Forêt	6 568	49	156	0	588	494	3 100	0	2 181
CC du Haut Val d'Oise	6 106	0	0	1 315	72	2 695	129	0	1 895
CC de l_Ouest de la Plaine de France	4 799	0	781	0	266	0	0	0	3 752
CC du Vexin Val de seine	4 115	0	1 783	1 586	0	128	373	108	137
CC de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes	2 250	592	0	934	681	0	0	0	43
CA de la Vallée de Montmorency	2 022	0	0	0	251	961	0	0	810
CC du Pays de France	1 655	0	0	412	192	557	176	0	318
CC de la Vallée du Sausseron	1 483	0	198	0	308	56	0	0	921
CC Carnelle Pays de France	484	0	0	0	34	0	0	450	0
CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	164	0	0	0	0	164	0	0	0

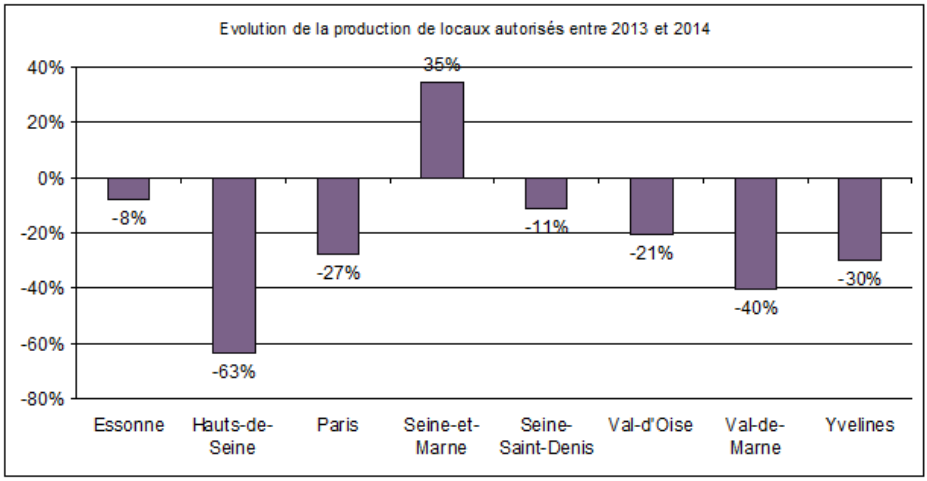
Source : sitadel2 en DR - extraction en Août 2015, surfaces exprimées en SDP

Le Val-d'Oise en Île-de-France

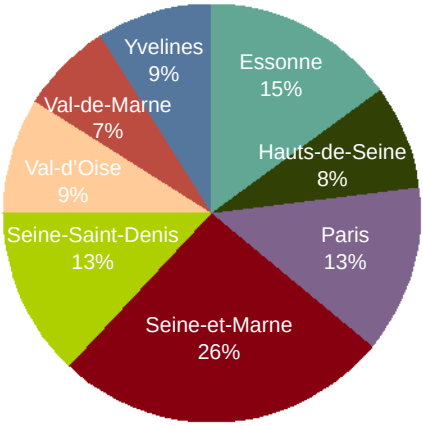
	Surface Locaux Autorisés (en m²)	Surface Locaux Commencés (en m²)
Essonne	505 434	227 590
Hauts-de-Seine	282 128	372 590
Paris	437 690	249 053
Seine-et-Marne	913 899	699 788
Seine-Saint-Denis	449 557	371 223
Val-d'Oise	303 433	159 883
Val-de-Marne	235 469	144 849
Yvelines	302 980	134 123
Île-de-France	**3430 590**	**2 359 099**

Source : DRIEA, Sit@del2 en date réelle (extraction août 2015)

Entre 2013 et 2014, la production de locaux d'activités a baissé en termes de surface dans toute l'Île-de-France, à l'exception du département de la Seine et Marne (+35%).



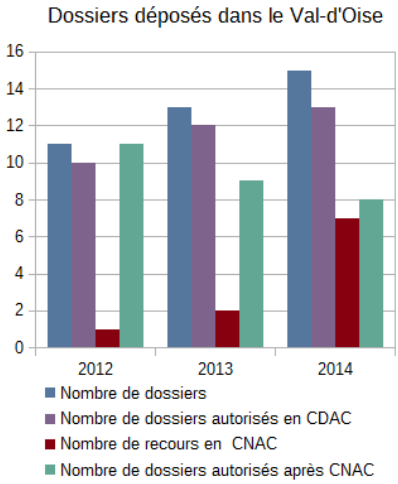
Contribution des départements dans la production régionale de locaux en 2014

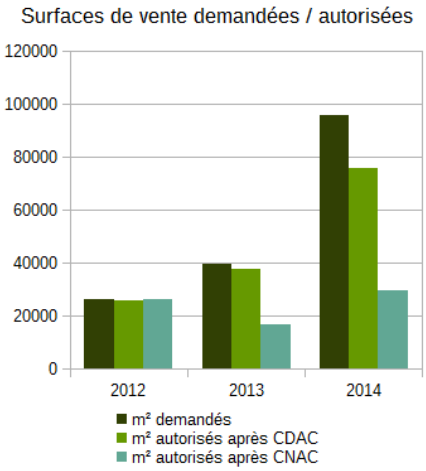


Le Val-d'Oise contribue à la production régionale à hauteur de 9 % en 2014, tout comme en 2013.

Demandes déposées auprès de la CDAC du Val-d'Oise

L'année 2014 a connu une augmentation du nombre de demandes d'exploitation commerciale et une très forte hausse des surfaces de vente demandées, soit 15 dossiers pour plus de 95 000 m² de surface de vente. Pourtant, le nombre de dossiers autorisés après passage en CDAC puis éventuellement en CNAC est proportionnellement plus bas que celui des deux années précédentes. Les surfaces autorisées sont proches de celles de 2012. On observe un taux de chute important (rapport entre les avis défavorables en CNAC sur les avis favorables en CDAC) : 39 % des dossiers, 61 % des surfaces.





Ces chiffres s'expliquent principalement par l'examen du projet commercial dans la ZAC du Chemin Herbu à Persan représentant 46 000 m² de surface de vente. La demande a fait l'objet de 5 dépôts distincts. Tous ont été autorisés en CDAC puis refusés en CNAC ce qui explique un taux de chute important.

Deux autres projets d'envergure ont été déposés en CDAC. La construction d'un centre commercial centré autour des activités sportives de 17 300 m² a été autorisé dans la ZAC des Linandes à Cergy. Le projet d'extension du centre commercial de l'Oseraie à Osny de 15 800 m² a été refusé pour non-respect des règles locales d'urbanisme, en l'occurrence le schéma de cohérence territoriale.

La loi ALUR de mars 2014 a fait entrer la création de «drive» dans le champ de compétence des CDAC. Deux demandes ont ainsi été déposées cette année. Les deux ont été autorisées en CDAC et ont fait l'objet d'un recours en CNAC. Le projet de création de «drive» à Groslay en face de la ZAC des Monts de Sarcelles a été autorisé. Le projet situé dans la ZAC de la Richarderie à Marines a été refusé pour des raisons d'insertion paysagère.

Aucune demande relative à la construction ou à l'extension d'un cinéma n'a été déposée en 2014.

Immobilier d'entreprise : SYNTHÈSE

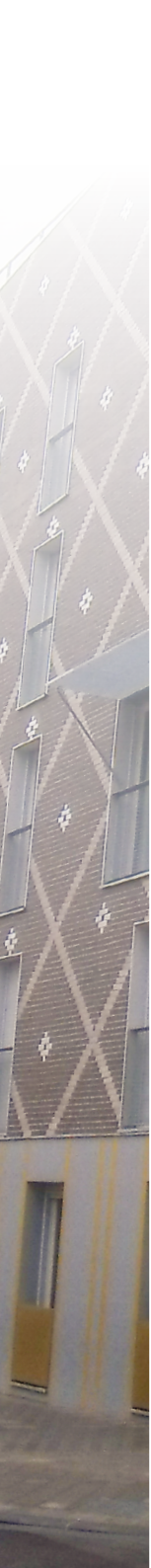
La construction de locaux d'activité continue de s'infléchir de 2013 à 2014 avec 303 433 m² de SDP autorisées, soit une diminution de -20%. Le marché de l'immobilier d'entreprise s'éloigne un peu plus de la moyenne observée de 2000 à 2014 qui s'élève à 506 837 m².

Le bilan est encore plus négatif sur les mises en chantier. Ainsi, seulement 159 883 m² ont été mis en chantier contre une moyenne de 384 378 m² pour la période 2000-2014.

La construction de locaux repose encore cette année sur les entrepôts et les équipements collectifs.

La situation économique et les élections municipales ont largement contribué à ce ralentissement du marché de l'immobilier d'entreprise. Les changements d'équipes et de programmes ont bloqué voire gelé certains projets.
Notons également la substitution du calcul de la surface de plancher aux surfaces hors œuvre nette et brute en mars 2012 qui entraîne toujours une rupture dans le traitement statistique.

Cependant le poids du Val-d'Oise dans la production régionale se maintient à 9 %, dans un contexte de baisse générale de la construction d'immobilier d'entreprise en Île-de-France en 2014.



ZOOM sur quelques programmes de logements autorisés dans le Val-d'Oise en 2014 :

- À Persan, la construction de 3 immeubles comprenant 140 logements collectifs dont 101 en accession aidée a été autorisée au profit du groupe Denis Edouard, rue des droits de l'Homme (8 930 m² de SDP). 73 logements collectifs sont également autorisés rue du docteur Touati (EIFFAGE IMMOBILIER PICARDIE).
- À Pontoise, la SA HLM la résidence sociale projette de construire 268 logements collectifs sociaux, Avenue du Général Schmitz (Quartier Bossut). 51 logements collectifs destinés à la vente ont été autorisés boulevard des cordeliers (SDP de 3 003 m² sur 3 461 m² de terrain).
- À Louvres, rue de la gare et avenue Charles de Gaulle, 3 permis ont été autorisés pour accueillir au total 265 logements collectifs dont 45 logements sociaux.
- À Jouy-le-Moutier dans le secteur des Forboeufs (ZAC multi sites), la SA HLM Immobilière 3F a obtenu l'autorisation de construire 65 logements sociaux dont 6 individuels et 59 collectifs (4 509 m² de SDP sur 5 028 m²).
- À Courdimanche, dans la ZAC du Bois d'Aton, 2 permis autorisés portent sur 54 logements dont 21 logements sociaux. Seuls 6 logements sont individuels.
- À Puiseux-Pontoise, 42 logements dont 12 logements sociaux (30 individuels et 12 collectifs) ont été accordés au profit de la SCI Puiseux-Promotion 1 (3 337 m² de SDP sur un terrain de 10 936 m²).
- À Eaubonne, la construction d'un immeuble de 27 logements collectifs pour la vente est programmée (1 384 m² de SDP sur 987 m² de terrain).
- À Villiers-Le-Bel, 2 immeubles de 112 logements destinés à la vente ont également été autorisés (6 387 m² de SDP sur 7194 m² de terrain).
- À Villeron, 405 logements (204 appartements et 201 maisons) dont 102 logements sociaux sont autorisés. Ces chiffres intègrent aussi une résidence pour jeunes actifs (terrain de 132 125 m² et SDP total logement de 31 833 M²)
- À Ermont, dans la ZAC de la Gare Ermont-Eaubonne, Bouygues Immobilier a obtenu l'autorisation de construire 179 logements collectifs et 8 commerces pour la vente (11316 m² de SDP sur 4585 m² de terrain).
- À Franconville, un immeuble de 66 logements a été autorisé boulevard Maurice Berteaux (4042 m² de SDP sur un terrain de 2760 m²). Kaufman&Broad réalise 94 logements collectifs rue Charles Burger (5800 m² de SDP sur terrain de 2 324 m²)
- À Bezons, une résidence de jeunes actifs de 150 chambres et 109 logements collectifs dont 44 logements sociaux sont programmés par Bezons Plainchault Zola (14 172 m² de SDP).
-

A noter plusieurs permis pour changement de destination en faveur de logements :

- Bezons, rue Edouard Vaillant : un local est transformé en 3 logements individuels par CIRCE IMMOBILIER (454 m² de SDP). Rue Émile Zola, c'est un commerce qui est restructuré en 25 logements collectifs en accession aidée pour 1 500 m² de SDP sur un terrain de 720 m².
- Argenteuil : des locaux commerciaux et d'hôtellerie sont réhabilités en 6 logements de 4 36 m² de SDP.
- Montmorency : rue du Clos Nonain : une maison est divisée en deux appartements et 5 nouveaux logements sont également créés sur un terrain de 1 881 m². Sur ces 7 logements, deux sont sociaux.

ZOOM sur quelques programmes de locaux autorisés dans le Val-d'Oise en 2014

- A Cormeilles-en-Parisis, dans la ZAC des Bois Rochefort, un parc d'activité industrielle sur un terrain de 19 942 m² a été accordé au profit de SPIRIT ENTREPRISES. La construction de 5 bâtiments devrait prochainement accueillir 6 restaurants (2 417 m² de SDP), une crèche de 632 m² de SDP et 407 places de stationnement sur un terrain de 19 839 m².
- À Cergy, rue du Petit Albi, des bureaux (6 648 m² SDP) et un entrepôt de 6 167 m² de SDP ont été autorisés (société AMY). Dans la ZAC des Linandes, la construction d'un équipement d'intérêt communautaire à vocation sportive de 12 679 m² de SDP est accordée au profit de UNIVERS GLACE SAS sur un terrain de 18 951 m².
- Saint-Leu-la-Forêt : 3 100 m² de SDP sont projetés pour un atelier d'artisanat par la société IMHOTEP. Un centre de loisirs est envisagé sur un terrain de 42 182 m².
- À Taverny, dans la ZAC des Ecouardes, une résidence de tourisme de 3 628 m² de SDP va proposer 82 chambres et places de parking (société CAPWEST GROUPE). Un complexe hôtellier de 7 003 m² de SDP est également prévu (Société West Finances).
- Herblay, au lieu-dit les Cailloux Gris, un terrain de 10 526 m² va accueillir 3 178 m² de SDP pour des commerces (2 700 m²) et des bureaux.
- A Ermont, la construction d'un immeuble de bureaux est accordée pour 1 520 m² de SDP sur un terrain de 1 457 m² pour la société SNC Ermont Ilot Dautry.
- À Vémars, la réalisation d'un centre d'entretien pour poids lourds de 1 159 m² de SDP est autorisée sur un terrain de 17 456 m². Un entrepôt de logistique de 15 393 m² de SDP et 100 places de stationnement sont prévus sur 33 809 m² de terrain pour PROLOGIS FRANCE.
- À Saint-Witz, BAUER projette la construction d'un garage de carrosserie de 3 866 m² sur un terrain de 28 232 m².
- À Saint-Ouen-l'Aumône, rue Saint-Hilaire, la société SAS SODEARIF AMENAGEMENT va construire un bâtiment industriel de 7 011 m² de SDP et 534 m² de SDP de bureaux avec 108 places de stationnement sur un terrain de 19 250 m².
- À Marly dans la zone industrielle de Moimont, la construction d'un ensemble à usage d'activités de bureaux, d'ateliers, de locaux techniques et de 129 places de stationnement est envisagée sur un terrain de 54 828 m² au profit de SAS GAZELEY LOGISTICS.

- **A noter** l'autorisation accordée pour le projet de la Communauté d'Agglomération du Parisis pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Pierrelaye. En effet, les aires d'accueil des gens du voyage sont enregistrées dans la base SIT@DEL2 comme hébergement au même titre que les résidences de tourisme ou les hôtels et non comme du logement.

Autorisé : une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé à la demande de permis de construire déposée par la pétitionnaire, après instruction par la DDT, UT ou la mairie. Ainsi, le nombre de logements autorisés est égal au nombre total de logements des permis de construire ayant reçu une autorisation.

Commencé ou Mis en chantier : légalement, est considéré comme *commencé* un chantier dont les travaux (fouilles en rigole ou fondations) ont débuté. Le nombre de logements commencés est égal au nombre total de logements des permis de construire pour lesquels une Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) a été envoyée par le pétitionnaire à la mairie.

Date réelle & date de prise en compte

- date de prise en compte : date à laquelle cet événement est intégré dans la base de données Sit@del2,
- date réelle : date à laquelle l'autorité compétente a pris la décision d'autoriser la construction ou la modification du projet. Pour une ouverture de chantier, c'est la date à laquelle l'événement s'est produit.
- la date réelle estimée des logements autorisés est une nouvelle donnée SITADEL2 depuis février 2015. Le SoeS, service statistique du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE), a développé une méthode statistique et économétrique et créé une modélisation basée sur plusieurs hypothèses[22] pour fournir par anticipation les niveaux d'autorisation à la date de l'événement. Ainsi le suivi conjoncturel de la construction de logements est amélioré avec les dates réelles estimées disponibles dès la fin du mois suivant le mois de référence, à l'échelle régionale et départementale

Délai d'écoulement de l'encours (en trimestre de vente) : (encours/moyenne des ventes des deux derniers trimestres). Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

Encours de logement proposé à la vente : logement proposé à la vente non encore réservé.

Locaux : On appelle locaux non résidentiels ou, plus simplement locaux, les constructions à usage autre qu'habitation.

Logement : On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées.

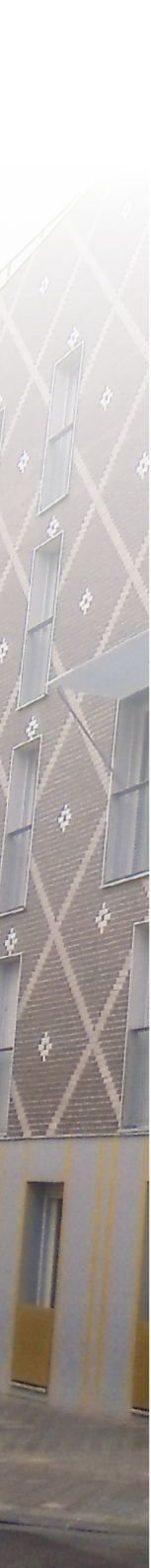
Logement ordinaire :le logement ordinaire comprend les logements individuels purs ou groupés (les maisons) et les logements collectifs (appartements).

Logement en résidence : logement offrant des services spécifiques individualisés (de loisirs, de restauration, de soins, ou autres) en sus du gîte : résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, résidences à vocation sociale, pour personnes handicapées... Les foyers ou les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs sont classés dans les locaux d'hébergement hôtelier et non dans les logements.

Logement individuel pur : construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison).

Logements individuels groupés : font l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

[22] Méthodologie sur la nouvelle donnée statistique accessible sur le site internet de la DRIEA : http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/Etudes, Statistiques, outils/Statistiques/Logement-construction/Sit@del 2



Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison (lot maison et terrain) et en euros/m2 pour un appartement (hors parking). Ce sont des prix moyens.

Surface de plancher (SDP) : somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. L'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs. Depuis le 1er mars 2012, cette notion se substitue aux anciennes SHON et SHOB (voir ci-dessous) dans le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme .

SHOB ou SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE : somme des surfaces de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

- Sont compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses.
- Ne sont pas compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

Le calcul de la surface dite « *surface de plancher* » a remplacé depuis le 1er mars 2012 la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON).

SHON ou SURFACE HORS ŒUVRE NETTE : selon la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990, la surface hors œuvre nette (SHON) s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute (SHOB- somme des surfaces de chaque niveau de la construction) les éléments suivants :

a. Les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
b. Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
c. Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement de véhicules. Est déduite une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Le calcul de la surface dite « *surface de plancher* » a remplacé depuis le 1er mars 2012 la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON).

Terminé ou achèvement de travaux : une construction est considérée comme terminée lorsque la Déclaration d'Achèvement attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) est envoyée par le pétitionnaire à la mairie

TOL : territorialisation de l'offre de logement. La loi du Grand Paris du 6 juin 2010 fixe un objectif de production de 70 000 logements par an en Île-de-France. Cet objectif est décliné par grand territoire ou bassin.

Type de construction : on distingue deux *types de constructions* de logements : «individuel» et «collectif ». Une maison individuelle est un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Statistiquement, on distingue l'individuel pur (une seule maison), de l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même programme. Le «collectif» est défini par opposition à l'individuel.

Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes.

Sur la construction neuve de logements et de locaux d'activités :

Cette note présente les données de **l'année 2014** pour l'ensemble des communes du Val-d'Oise.
- Les chiffres sont issus de la base de données administrée par la Direction Régionale Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA) qui recense toutes les autorisations de construire.

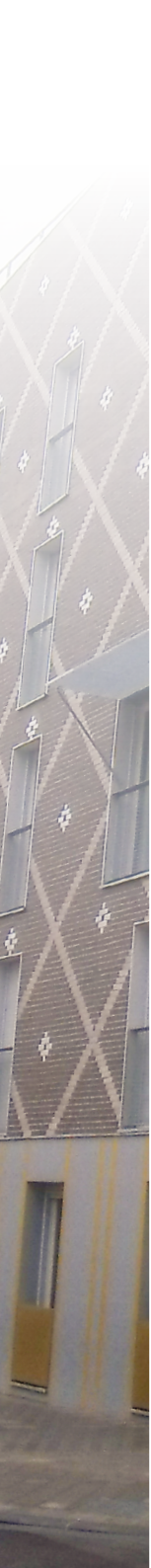
Les chiffres publiés dans ce document sont issus de la base de données Sit@del2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données élémentaires sur les Logements et les Locaux) qui rassemble les informations relatives à la vie d'un permis de construire (permis de construire, déclaration d'ouverture de chantier ou d'achèvement des travaux, etc). Ces données sont transmises tous les mois par les Directions départementales (DDT) et les Unités territoriales (UT) du ministère de l'environnement, l'Énergie et de la Mer (MEEM) et par les communes et intercommunalités instructrices.

Il faut en moyenne attendre quatre mois pour obtenir 90% des autorisations accordées un mois donné. Les déclarations de mises en chantier sont à l'initiative des pétitionnaires ; il faut environ trois mois pour collecter la moitié des déclarations de mise en chantier des logements commencés un mois donné.

Trois types de séries statistiques sont proposées : les séries en date de prise en compte, les séries en date réelle et les estimations en date réelle (voir le glossaire).

- Les chiffres sont exprimés en date réelle, chaque permis étant enregistré à la date officielle du document (autorisation de construire, déclaration d'ouverture de chantier). Ces données sont fiabilisées par la DRIEA deux fois par an (avril et octobre). En moyenne nationale, on considère qu'il faut environ 6 mois pour que les séries en date réelle pour les autorisations soient stabilisées et environ 18 mois pour les séries de logements commencés.
La présente note repose sur une extraction d'août 2015 (retard de l'extraction d'avril suite à la création de la nouvelle série) **et de janvier 2016**.

- Les chiffres portent sur le nombre total de logements, répartis entre logements ordinaires et logements en résidence. Au sein des logements ordinaires, une distinction est faite entre les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. (voir glossaire).
- Le nombre de logements ou la surface de locaux **autorisés** est issu des permis de construire qui ont reçu un **avis favorable** du service compétent. Les logements ou la surface de plancher de locaux **commencés** dépendent de la saisie dans SITADEL2 de la date de la **Déclaration d'Ouverture de Chantier** (DOC).
- SIT@DEL2 a modifié les différentes destinations des locaux d'activités pour suivre la réforme du droit des sols. Les locaux sont répartis selon 14 destinations, regroupées en 9 postes dans cette publication, dont les principales sont : commerce, bureaux, industrie, stockage et équipements collectifs (pour l'enseignement, la santé, la culture, etc.). La SDP indiquée correspond à la surface de chacun des locaux qui figure dans le permis de construire



L'entrée en vigueur de la surface de plancher pour les permis déposés ou modifiés depuis le 1er mars 2012 introduit une rupture dans les séries de surfaces de construction issues de la base Sit@del2 diffusées en SHON. Compte tenu du délai d'instruction des permis de construire et de la remontée d'informations dans la base Sit@del2, ces ruptures apparaissent en juin 2012. Les surfaces en niveau sont néanmoins diffusées sur le site Internet mais les observations récentes ne doivent pas être comparées à celles de périodes antérieures à cette évolution réglementaire.

La rupture induite par ce changement de concept de surface est de deux natures :

- Pour la série des bâtiments agricoles : le mode de calcul de la surface de plancher réintroduit la prise en compte des surfaces de bâtiments de stockage agricole. En effet, depuis la réforme du droit des sols d'octobre 2007, les surfaces des bâtiments affectés au stockage des récoltes et du matériel agricole, à l'hébergement des animaux ainsi que les serres de production n'étaient plus comptabilisées dans Sit@del2

- Pour l'ensemble des séries : le mode de calcul de la surface de plancher introduit une évolution telle qu'il n'est pas possible d'appliquer facilement un ratio standard pour convertir une SHON en surface de plancher

Les SDP ont été recalculés sur les 10 précédentes années par le SoeS : la présente note utilise donc les SDP pour les données 2013 à 2014. Pour le graphique sur l'évolution de la construction de locaux d'activités depuis 2000, les résultats en SHON et en SDP étant très similaires nous avons gardé cette année les données en SHON.

Sur l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) :

Cette enquête est conduite par la Direction Régionale inter-départementale de l'Équipement et de l'Aménagement de l'Île-de-France (DRIEA-IF). Elle recense tous les logements neufs destinés à la vente ordinaire aux particuliers. La base de l'enquête est la base SITADEL des permis de construire déposés par les pétitionnaires auprès des mairies et des DDT et des UT et exploités par les DRIEA. Cette base est mise à jour chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée. Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

Sur les mutations immobilières dans l'ancien :

La Base d'Informations Économiques Notariales (BIEN) est alimentée par les notaires Île-de-France à partir des actes de vente signés dans les études notariales.

Direction départementale des territoires
Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement durable

Responsable : Frédérique JOSON
Rédactrice : Géraldine FRAMERY-BOURSE
Pôle Études et Aménagement durable
Mission Immobilier Foncier et Procédures

Graphisme-conception : Amélie PRUVOT
Bureau de la Valorisation et de l'Action Territoriale

Photo : DDT95 - Caserne Bossut, Pontoise

Avril 2016