

EDITO

Alors que les autorisations ainsi que les mises en chantier de logements et de locaux de la région Ile-de-France restent en recul entre 2014 et 2015, l'ambiance semble moins morose pour le département. En effet, seules les autorisations de logements régressent, une baisse imputable aux logements collectifs, y compris les logements en résidence.

Les mises en chantier de logements sont en hausse, uniquement en raison d'une embellie pour les logements en résidence. Les locaux, mis en chantier ou autorisés, augmentent également, essentiellement grâce aux entrepôts, et placent la Seine-et-Marne en tête des départements franciliens pour 2014.

Toutefois, on reste loin des niveaux d'autorisations et de mises en chantier les plus élevés de ces dix dernières années, à savoir 2005 pour les logements et 2007 pour les locaux.

Rappel : ce bilan est réalisé avec les données en date réelle⁽¹⁾ 2014 de Sit@del2⁽³⁾ (date d'extraction : juin 2015) car, bien que non encore consolidées, elles donnent des résultats plus proches de la réalité que les données en date de prise en compte⁽²⁾.

(1) date qui figure sur le formulaire administratif, par exemple la date de la décision favorable sur l'arrêté ou la date de l'ouverture du chantier sur la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.). Ces séries, révisées régulièrement en fonction des événements, peuvent varier tous les mois sur une période de 10 ans, mais sont plus fiables. Le délai de stabilisation des données en date réelle est estimé à 6 mois pour les autorisations et à 18 mois pour les mises en chantier. Celles-ci sont principalement utilisées pour des études structurelles sur de longues périodes.

(2) date à laquelle l'événement a été enregistré par Sitadel2 et non celle à laquelle il a effectivement lieu. Ces séries ne nécessitent pas de délai d'élaboration et ne sont jamais mises à jour. Elles permettent donc une approche conjoncturelle de la construction, mais elles sont moins pertinentes, moins fiables et à interpréter avec prudence.

(3) Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les locaux. Sit@del2 est une base de données sur la construction neuve gérée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile-de-France (DRIEA IDF)

ÉVOLUTION 2013-2014

- 18,3%** du nombre de logements autorisés
- +4,9%** du nombre de logements mis en chantier
- +34,8%** de la surface de locaux autorisés
- +62,9%** de la surface de locaux mis en chantier

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	Total 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	Total 2014
Logements autorisés	2 558	2 284	2 607	3 103	10 552	1 466	2 572	2 523	2 063	8 624
Logements mis en chantier	1 630	1 208	1 052	2 135	6 025	1 678	2 271	981	1 392	6 322
Surface des locaux autorisés	163 359	137 374	146 209	230 804	677 746	325 067	261 443	156 900	170 489	913 899
Surface des locaux mis en chantier	134 598	73 922	163 447	57 706	429 673	210 656	188 482	188 951	111 699	699 788

	T1 2014 // T4 2013		T2 2014 // T1 2014		T3 2014 // T2 2014		T4 2014 // T3 2014	
	nbre	%	nbre	%	nbre	%	nbre	%
Logements autorisés	-1 637	-52,8	1 106	75,4	-49	-1,9	-460	-18,2
Logements mis en chantier	-457	-21,4	593	35,3	-1 290	-56,8	411	41,9
Surface des locaux autorisés	94 263	40,8	-63 624	-19,6	-104 543	-40,0	13 589	8,7
Surface des locaux mis en chantier	152 950	265,1	-22 174	-10,5	469	0,2	-77 252	-40,9

	T1 2014 // T1 2013		T2 2014 // T2 2013		T3 2014 // T3 2013		T4 2014 // T4 2013	
	nbre	%	nbre	%	nbre	%	nbre	%
Logements autorisés	-1 092	-42,7	288	12,6	-84	-3,2	-1 040	-33,5
Logements mis en chantier	48	2,9	1 063	88,0	-71	-6,7	-743	-34,8
Surface des locaux autorisés	161 708	99,0	124 069	90,3	10 691	7,3	-60 315	-26,1
Surface des locaux mis en chantier	76 058	56,5	114 560	155,0	25 504	15,6	53 993	93,6

N.B. : Une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé à la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire, après instruction par le service instructeur. Ainsi, le nombre de logements autorisés est égal au nombre total de logements des permis de construire ayant reçu une autorisation.

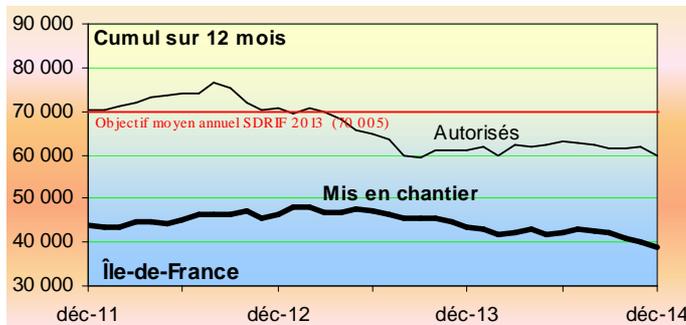
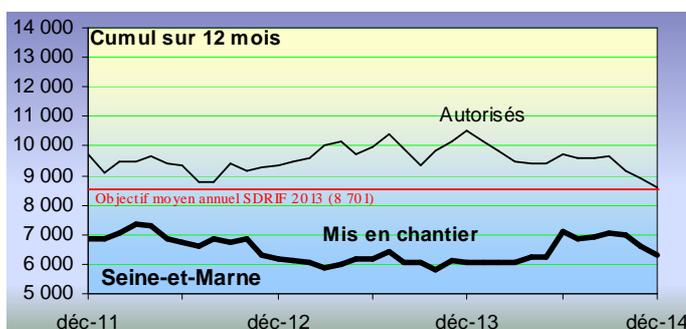
Légalement, est considéré comme commencé un chantier dont les travaux (fouilles en rigole ou fondations) ont débuté. Le nombre de logements commencés est égal au nombre total de logements des permis de construire pour lesquels une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) a été envoyée par le pétitionnaire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

LOGEMENT

En 2014, **8 624 logements ont été autorisés** (7 643 logements ordinaires et 981 logements en résidence), soit une baisse de 18,3% par rapport à 2013 (logements individuels : +0,2%, logements collectifs : -25,4% et logements en résidence : -15,4%).

Le nombre de **logements mis en chantier** s'élève à **6 322** (5 006 logements ordinaires et 1 316 logements en résidence), soit 4,9% de plus qu'en 2013 (logements individuels : -25,2%, logements collectifs : -10,4% et les logements en résidence sont passés de 122 à 1 194 logements).

A titre indicatif, l'Ile-de-France enregistre une baisse de 1,8% pour les logements autorisés et de 10,9% pour ceux mis en chantier. La France métropolitaine suit la même tendance avec, respectivement, -9,6% et -13%.



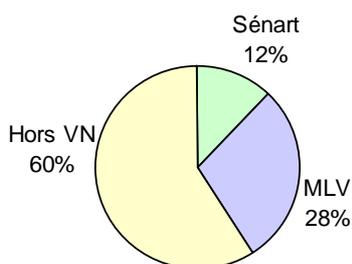
	2013	2014	évolution 2013-2014	
LOGEMENTS AUTORISÉS	Sénart	669	1 066	59%
	MLV ⁽¹⁾	2 297	2 447	7%
	Hors VN ⁽²⁾	7 586	5 111	-33%
	Total 77	10 552	8 624	-18%
	IDF	61 049	59 956	-2%
	Part du 77 // IDF	17%	14%	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER	Sénart	604	272	-55%
	MLV	1 253	1 608	28%
	Hors VN	4 168	4 442	7%
	Total 77	6 025	6 322	5%
	Ile de France	43 401	38 684	-11%
	Part du 77 // IDF	14%	16%	

(1) MLV : Marne-la-Vallée ; (2) VN : Villes Nouvelles

DÉFINITION : "12 derniers mois" ou "12 mois" = évolution entre le cumul des 12 derniers mois et les 12 mois de l'année glissante précédente.

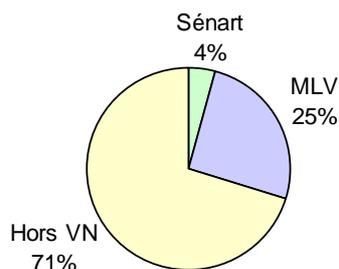
Logements par secteur géographique (cumul de janvier à décembre 2014)

Autorisés



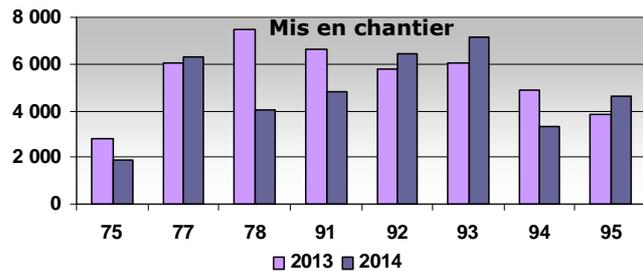
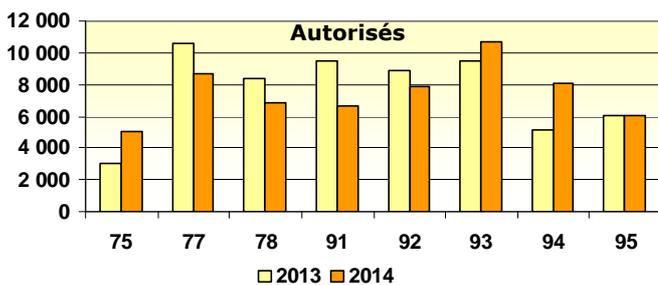
8 624 logements

Mis en chantier

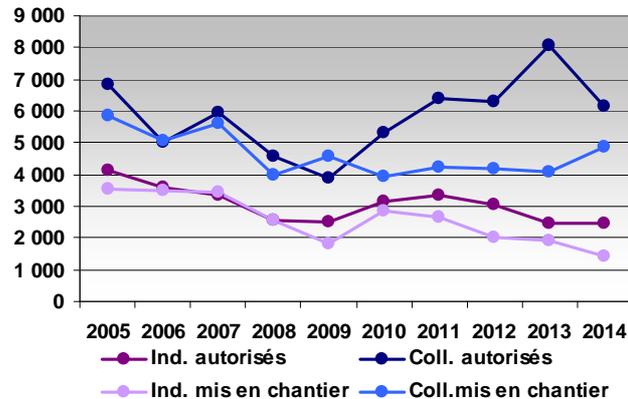
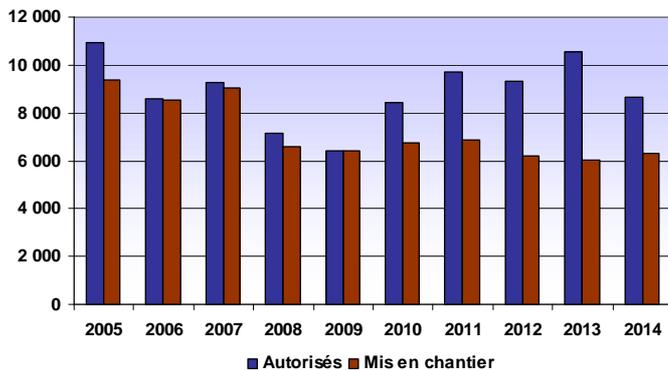


6 322 logements

En 2014, La Seine-et-Marne représente 14,4% des autorisations et 16,3% des mises en chantier de logements de la région, ce qui la place respectivement au 2^{ème} rang et au 3^{ème} rang des départements franciliens (1^{er} rang : la Seine-Saint-Denis avec 17,8% pour les autorisations et 18,5 % pour les mises en chantier ; 2^{ème} rang : les Hauts-de-Seine avec 16,7% des logements mis en chantier de la région).



Sur les 10 dernières années, c'est en 2005 que les autorisations (10 967) et les mises en chantier (9 367) de logements étaient les plus élevées. En 2014, le recul des autorisations (-18,3%) et la faible hausse des mises en chantier (+4,9%) représente respectivement 21,4% et 32,5% de logements de moins qu'en 2005.



Évolution des logements entre 2013 et 2014

	Autorisés			Mis en chantier		
	2013	2014	évol (%)	2013	2014	évol (%)
individuels	2 474	2 480	0,2	1 923	1 439	-25,2
collectifs	6 919	5 163	-25,4	3 980	3 567	-10,4
résidence	1 159	981	-15,4	122	1 316	978,7
Seine-et-Marne	10 552	8 624	-18,3	6 025	6 322	4,9

Répartition des logements en 2014 en Seine-et-Marne (en %)

	Autorisés	Mis en chantier
Individuels	28,8	22,8
Collectifs	71,2	77,2
dont en résidence	11,4	20,8

N.B. : 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 (individuels + collectifs) des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Un logement individuel (ou 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.

LOGEMENTS AUTORISÉS	Individuels		Collectifs		Total logts ordinaires			Logts en résidence			Total logts (ordinaires + en résidence)		
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	évolution 2013-2014	2013	2014	évolution 2013-2014	2013	2014	évolution 2013-2014
Senart	117	203	442	863	559	1 066	90,7%	110	0	-100,0	669	1 066	59,3
Marne-la-Vallée	170	190	1 672	1 486	1 842	1 676	-9,0%	455	771	69,5	2 297	2 447	6,5
Hors villes nouvelles	2 187	2 087	4 805	2 814	6 992	4 901	-29,9%	594	210	-64,6	7 586	5 111	-32,6
Seine-et-Marne	2 474	2 480	6 919	5 163	9 393	7 643	-18,6%	1 159	981	-15,4	10 552	8 624	-18,3
Ile-de-France	9 336	8 885	45 771	41 845	55 107	50 730	-7,9%	5 942	9 226	55,3	61 049	59 956	-1,8
France métropolitaine	167 598	143 430	187 594	169 429	355 192	312 859	-11,9%	24 729	30 705	24,2	379 921	343 564	-9,6

	Individuels purs		Individuels groupés		Total logts individuels		
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	évolution 2013-2014
Senart	25	43	92	160	117	203	73,5%
Marne-la-Vallée	63	87	107	103	170	190	11,8%
Hors villes nouvelles	1 447	1 574	740	513	2 187	2 087	-4,6%
Total Seine-et-Marne	1 535	1 704	939	776	2 474	2 480	0,2%
Ile-de-France	5 546	5 737	3 790	3 148	9 336	8 885	-4,8%
France métropolitaine	117 150	103 087	50 448	40 343	167 598	143 430	-14,4%

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER	Individuels		Collectifs		Total logts ordinaires			Logts en résidence			Total logts (ordinaires + en résidence)		
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	évolution 2013-2014	2013	2014	évolution 2013-2014	2013	2014	évolution 2013-2014
Senart	151	49	358	187	509	236	-53,6%	95	36	-62,1	604	272	-55,0
Marne-la-Vallée	219	154	1 028	831	1 247	985	-21,0%	6	623	10283,3	1 253	1 608	28,3
Hors villes nouvelles	1 553	1 236	2 594	2 549	4 147	3 785	-8,7%	21	657	3028,6	4 168	4 442	6,6
Seine-et-Marne	1 923	1 439	3 980	3 567	5 903	5 006	-15,2%	122	1 316	978,7	6 025	6 322	4,9
Ile-de-France	6 250	4 949	33 072	28 343	39 322	33 292	-15,3%	4 079	5 392	32,2	43 401	38 684	-10,9
France métropolitaine	137 850	103 863	130 274	122 833	268 124	226 696	-15,5%	17 110	21 396	25,0	285 234	248 092	-13,0

	Individuels purs		Individuels groupés		Total logts individuels		
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	évolution 2013-2014
Senart	23	24	128	25	151	49	-67,5%
Marne-la-Vallée	52	56	167	98	219	154	-29,7%
Hors villes nouvelles	1 119	847	434	389	1 553	1 236	-20,4%
Total Seine-et-Marne	1 194	927	729	512	1 923	1 439	-25,2%
Ile-de-France	3 698	3 140	2 552	1 809	6 250	4 949	-20,8%
France métropolitaine	101 821	76 330	36 029	27 533	137 850	103 863	-24,7%

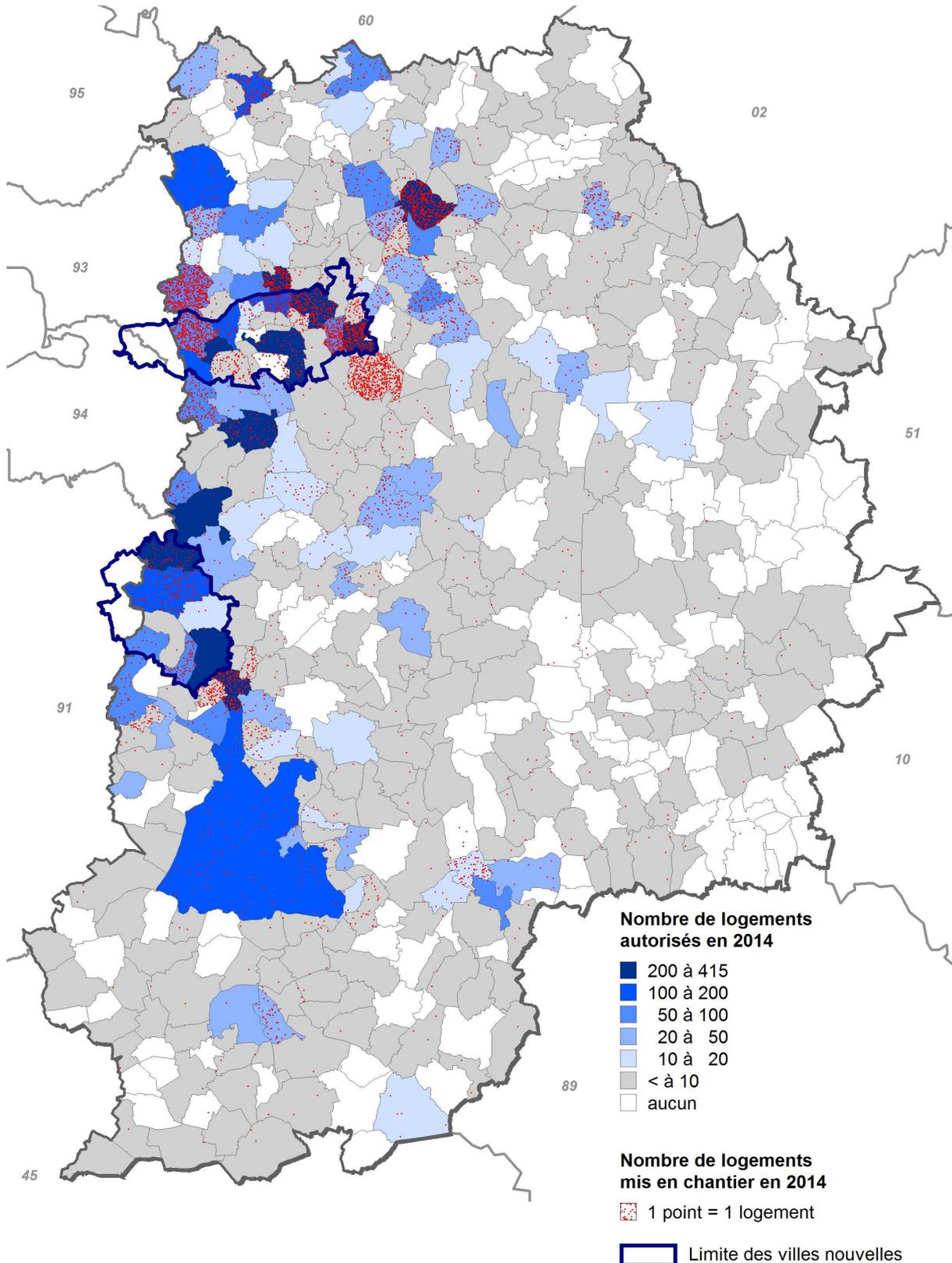
Zoom sur les mises en chantier : nette hausse des logements en résidence

En 2014, 56% des logements mis en chantier sont des collectifs, 23% des individuels et 21% des logements en résidence. Comparé à 2013, la proportion de collectifs et d'individuels chute (respectivement : -10 points et -9 points) au profit des logements en résidence (+19 points).

Les villes nouvelles concentrent 28 % des logements collectifs (5% à Sénart et 23% à Marne-la-Vallée), 14 % des logements individuels (3% à Sénart et 11% à Marne-la-Vallée) et 50% des logements en résidence (3% à Sénart et 47% à Marne-la-Vallée) du département, soit une part plus faible qu'en 2013 (respectivement : -7 points, -5 points et -33 points).

Concernant les logements individuels, le taux de purs (64% en 2014 ; 62% en 2013) et de groupés (36% en 2014 ; 38% en 2013) reste relativement stable.

Toutefois, 51% des logements individuels mis en chantier en 2014 à Sénart étaient des individuels groupés contre 85% en 2013. Ce rapport était de 64% en 2014 contre 76% en 2013 à Marne-la-Vallée. Hors villes nouvelles, les logements individuels sont à 69% des individuels purs et à 31% des individuels groupés (respectivement : 72% et 28% en 2013).



CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX : FINANCEMENTS 2014

Hors programme de renouvellement urbain, 1 829 nouveaux logements sociaux en construction neuve ont été financés en 2014, pour un montant de subvention de 14.6 M€, dont 1 076 logements sur des communes déficitaires SRU et soumises à l'obligation de construire du logement social.

En 2014, sur les 6 projets de rénovation urbaine du département, 120 logements locatifs sociaux ont été financés.

RÉNOVATION OU RÉHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Au 31/12/2014, 1 627 logements sociaux faisaient l'objet d'une demande d'Eco PLS (2^{nde} génération) pour une réhabilitation.

Logements neufs financés à mettre en rapport avec les logements autorisés	2010	2011	2012	2013	2014
Droit commun	1 941	1 304	1 765	2 908	1 829
ANRU	251	325	525	523	120
Total	2 192	1 629	2 290	3 431	1 949

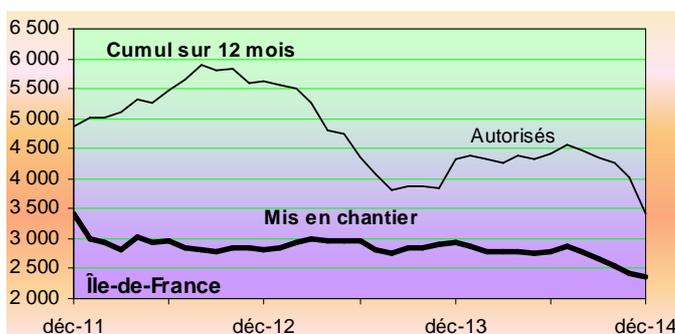
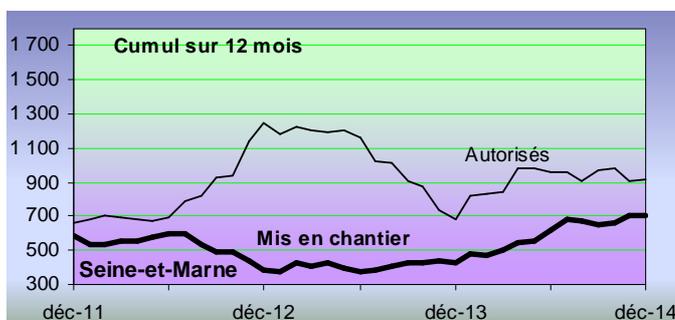
Logements neufs financés à mettre en rapport avec les logements autorisés	2010	2011	2012	2013	2014
Droit commun SAN Sénart	119	197	137	459	146
ANRU SAN Sénart	29	39	28	0	0
Total SAN Sénart	148	236	165	459	146
Droit commun Val Maubué	0	12	461	353	65
Droit commun Val d'Europe	51	20	7	37	114
Droit commun CA Marne et Gondoire	271	30	16	279*	243
Droit commun Montévrain	14	0	51	0	0
Droit commun Ferrières-en-Brie	0	13	0	0	27
Droit commun Bussy-Saint-Georges	320	262	0	0	22
ANRU MLV	0	0	0	0	0
Total MLV	656	337	535	669	471

* secteur 3 de MLV uniquement

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

En 2014, **913 899 m² de locaux non résidentiels ont été autorisés**, soit 34,8% de plus qu'en 2013. A l'exception de l'hébergement hôtelier (-60%), tous les secteurs sont orientés à la hausse : entrepôts (+94,8%), commerces (+85,6%), artisanat (+10%), bureaux (+9,8%), exploitation agricole ou forestière (+7,6%), locaux industriels (+5%) et service public (+0,8%). A titre indicatif, La région Ile-de-France enregistre une baisse de 20,5%.

Avec **699 788 m²**, les **misés en chantier sont également en hausse, soit +62,9%**. Cinq secteurs ont progressé de 2013 à 2014 (les entrepôts sont passés de 53 457 m² à 280 582 m², l'hébergement hôtelier de 8 342 m² à 32 413 m², l'exploitation agricole ou forestière : +54,3%, le service public : +52,7% et les bureaux : +1,3%) et trois sont en repli (commerces : -21,5%, locaux industriels : -29,8% et artisanat : -43,4%). La région est également en baisse de 19,3%

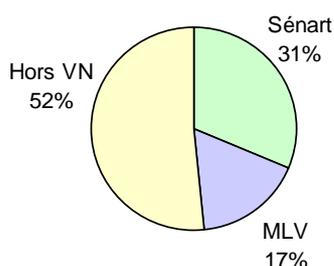


		2013	2014	évolution 2013-2014
LOCAUX AUTORISÉS (en m ² de surface plancher)	Sénart	106 406	287 590	170%
	MLV	216 577	153 830	-29%
	Hors VN	354 763	472 479	33%
	Total 77	677 746	913 899	35%
	IDF	4 315 757	3 430 590	-21%
Part du 77 // IDF		16%	27%	
LOCAUX MIS EN CHANTIER (en m ² de surface plancher)	Sénart	34 648	58 503	69%
	MLV	105 902	200 573	89%
	Hors VN	289 123	440 712	52%
	Total 77	429 673	699 788	63%
	IDF	2 921 974	2 359 099	-19%
Part du 77 // IDF		15%	30%	

DÉFINITION : "12 derniers mois" ou "12 mois" = évolution entre le cumul des 12 derniers mois et les 12 mois de l'année glissante précédente.

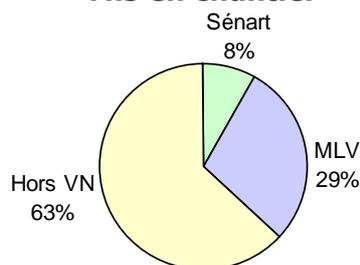
Locaux par secteur géographique (cumul de janvier à décembre 2014)

Autorisés



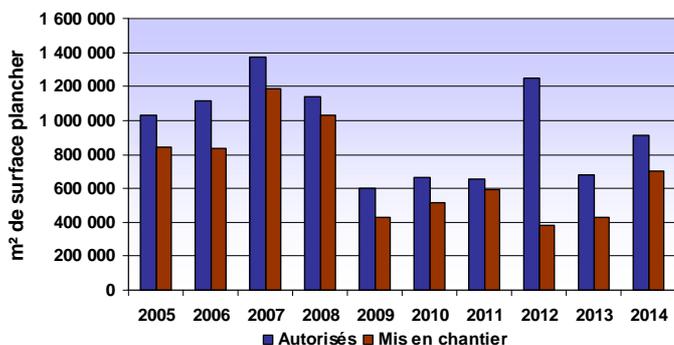
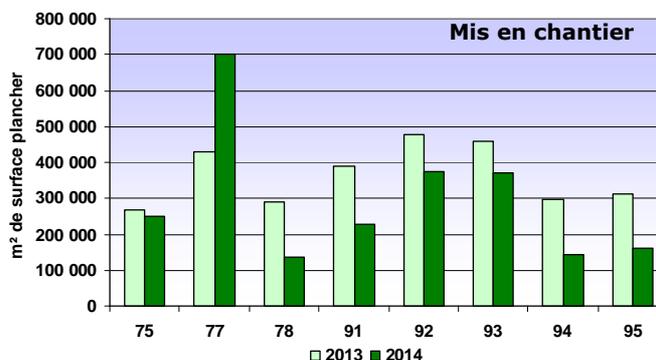
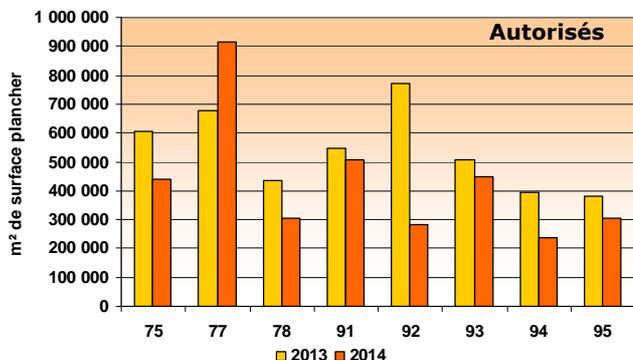
913 899 m² de surface plancher

Mis en chantier

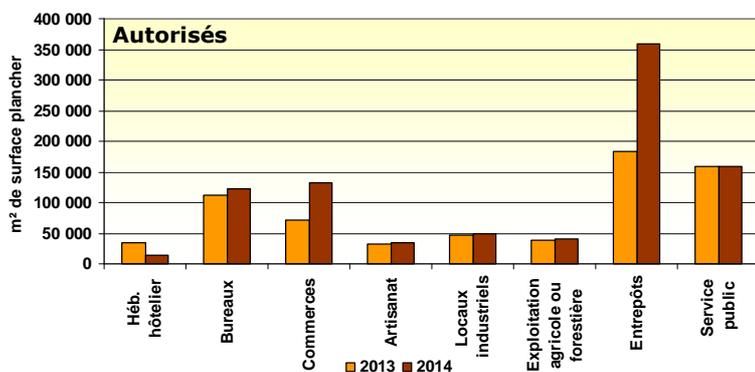


699 788 m² de surface plancher

En 2014, la Seine-et-Marne représente 26,6% des autorisations et 29,7% des mises en chantier de locaux de la région, ce qui la place au 1^{er} rang des départements franciliens.



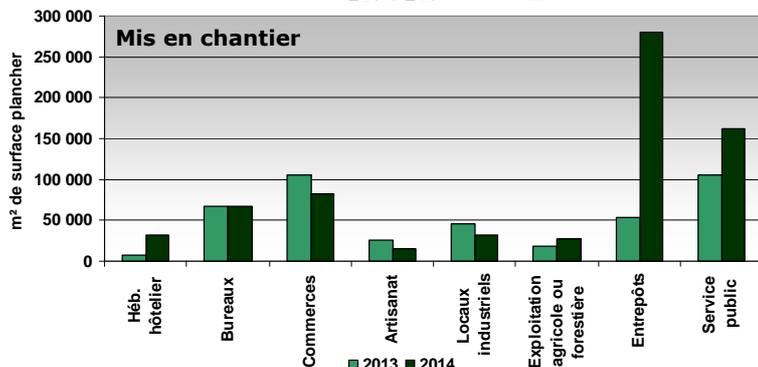
Malgré une hausse, les autorisations et les mises en chantiers restent inférieures (respectivement de 30% et de 41%) à 2007, meilleure année des 10 ans passés.



Évolution des locaux autorisés entre 2013 et 2014 :

+35%

(Sénart : +170% ; MLV : -29% ; IDF : -21%)



Évolution des locaux mis en chantier entre 2013 et 2014 :

+63%

(Sénart : +69% ; MLV : +89% ; IDF : -19%)

En 2014, 39% des locaux autorisés et 40% des locaux mis en chantier sont des entrepôts.

