

Observatoire de l'habitat

Communauté d'agglomération
Paris - Vallée de la Marne

**la construction de logements
sur le territoire en 2021**



Préambule :

Ce tableau de bord annuel s'inscrit dans le cadre de l'observatoire de l'habitat de Paris - Vallée de la Marne.

Son objectif est de suivre la dynamique de construction de logements sur le territoire. Cette démarche est menée en partenariat avec les communes. Les informations consolidées sont issues des permis de construire instruits par les services de l'urbanisme.

Ce document donne tout d'abord une vue d'ensemble de **l'activité concernant la construction de logements sur l'année (I)**, à savoir le nombre de logements autorisés, commencés ou encore livrés en 2021.

Un focus est ensuite réalisé pour **les logements livrés en cours d'année (II)** puis pour **les logements en attente ou en cours de travaux en fin d'année (III)**.

Cette analyse est réalisée pour la troisième année consécutive. Elle permettra à terme de qualifier de manière détaillée la production de logements sur le territoire pour une période définie, ou encore de la croiser avec d'autres problématiques.

Une cartographie est disponible sur le géoportail de Paris - Vallée de la Marne ou sur demande auprès du service information géographique et urbaine.

Méthodologie :

Les permis de construire sont envoyés à l'Agglomération par les services instructeurs des communes pour avis auprès du service assainissement. À cette occasion, le service information géographique et urbaine récupère les caractéristiques propres à chaque opération afin d'alimenter la base de données créée autour de la construction de logements sur le territoire. Des validations sont demandées aux services instructeurs des communes notamment pour les DOC (déclarations d'ouverture de chantiers) et DAACT (déclarations attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux). Si nécessaire, des repérages sur le terrain sont réalisés pour constater l'avancée des projets. Des décalages peuvent être constatés entre dates de livraisons et ouvertures de chantiers suite à des délais de transmission des informations ou encore suite à des permis modificatifs.*

La construction de logements sur Paris – Vallée de la Marne : Une année relativement dynamique

Selon les dernières statistiques du ministère du Logement publiées le 28 janvier 2022, 471 000 logements ont été autorisés à la construction et 386 700 ont été mis en chantier en France en 2021, soit des hausses respectives de près de 19 % et 11 % sur un an.

En Ile-de-France, la construction de logements progresse modérément sur la même période. Avec 72 600 permis délivrés et 64 300 logements commencés, les évolutions se limitent à 13% et 5 %.

Dans ce contexte, Paris-Vallée de la Marne a profité d'une activité relativement dynamique. 2021 est une bonne année pour la construction de logements sur le territoire.

Par rapport à 2020, année marquée par le confinement et par le probable report de projets de construction, **les logements commencés sur le territoire font un bond de 32% et les logements livrés de 40%.**

Seul bémol, le repli du nombre de logements autorisés en cours d'année est lié à des opérations de plus petite taille, le nombre de permis autorisés est quant à lui quasiment identique aux années précédentes.

Autre indicateur de dynamisme, **près de 7000 logements en attente de démarrage ou en cours de travaux à fin décembre 2021** sont recensés sur l'ensemble du territoire. Ceci permet d'espérer également une activité soutenue pour l'année 2022.

I/ Activité de construction de logements en 2021

Les logements autorisés en 2021

	Logements	dont locatifs sociaux
Logements familiaux	1671	296
<i>Individuels</i>	133	
<i>Collectifs</i>	1538	
Logements en résidence et/ou en foyers	0	
Ensemble (85 permis)	1671	296
Tendance par rapport à 2020 :	-29% logements autorisés	

1671 logements autorisés : les communes ont accordé 85 permis de construire sur le territoire en 2021. Quatre permis de plus de 100 logements ont été autorisés sur 4 communes (Champs-sur-Marne, Chelles, Lognes et Torcy), Ils représentent 43% des logements autorisés en 2021.

18% de l'ensemble des logements autorisés sont des logements locatifs sociaux familiaux.

Les logements commencés en 2021

	Logements	dont locatifs sociaux
Logements familiaux	1864	396
<i>Individuels</i>	58	
<i>Collectifs</i>	1806	
Logements en résidence et/ou en foyers	209	106
Ensemble (80 opérations)	2073	502
Tendance par rapport à 2020 :	+32% des mises en chantier	

2073 logements commencés : 80 constats ou déclarations d'ouverture de chantiers ont été recensés en 2021. 24% des logements commencés concernent des logements locatifs sociaux.

Cinq chantiers de plus de 100 logements ont démarré en 2021 sur trois communes : Champs-sur-Marne, Chelles et Torcy.

Les logements livrés en 2021

	Logements	dont locatifs sociaux
Logements familiaux	1257	256
<i>Individuels</i>	95	
<i>Collectifs</i>	1162	
Logements en résidence et/ou en foyers	873	645
Ensemble (82 opérations)	2130	901
Tendance par rapport à 2020 :	+40% de logements livrés	

2130 logements livrés en 2021.

Cinq opérations de plus de 100 logements ont été livrées, représentant 62% des logements concernés.

42% des logements livrés sont des logements locatifs sociaux avec pour une grande majorité, des logements en résidences étudiantes.

II/ Logements livrés en 2021

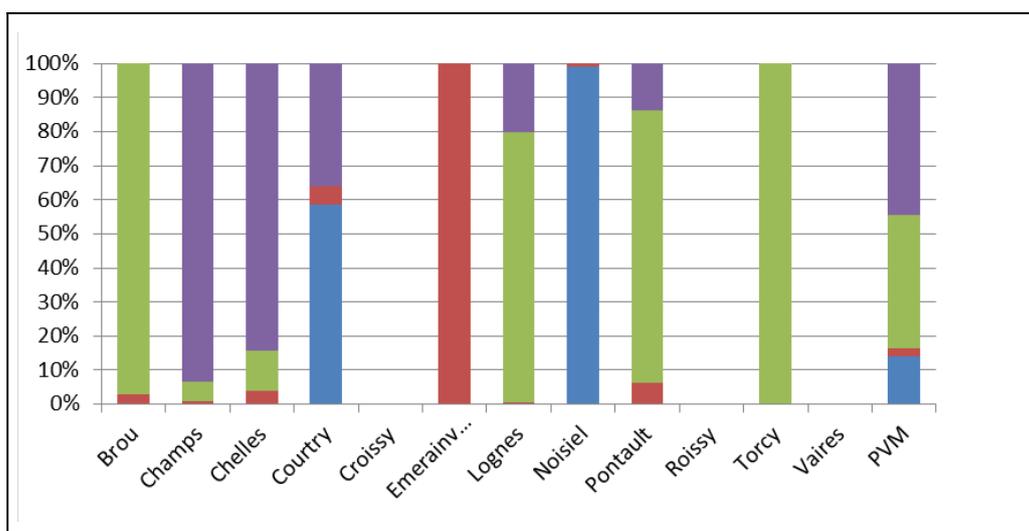
2130 logements ont été livrés en 2021 dont 42% de logements locatifs sociaux.

Communes	Typologie des logements livrés en 2021			
	familiaux	résidence/foyer	Ensemble	dont locatifs sociaux
Brou-sur-Chantereine	67		67	-
Champs-sur-Marne	72	632	704	404
Chelles	206		206	54
Courtry	94		94	71
Croissy-Beaubourg	-	-	-	-
Emerainville	7		7	-
Lognes	229		229	-
Noisiel	2	241	243	241
Pontault-Combault	281		281	106
Roissy-en-Brie	-	-	-	-
Torcy	299		299	25
Vaires-sur-Marne	-	-	-	-
Paris – Vallée de la Marne	1257	873	2130	901

Caractéristiques des logements livrés sur le territoire

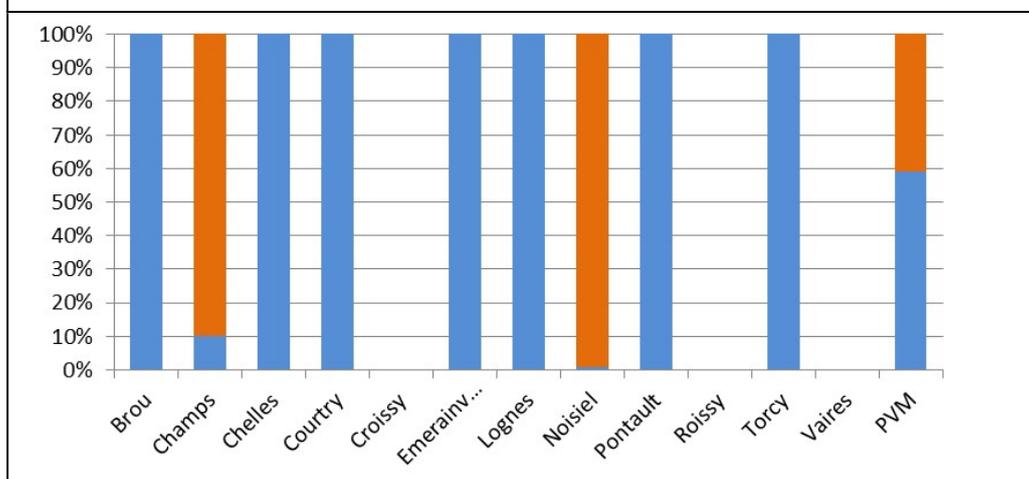
Typologie des pétitionnaires des 2130 logements livrés

- SCI
- Promoteur
- Particuliers
- Organisme HLM



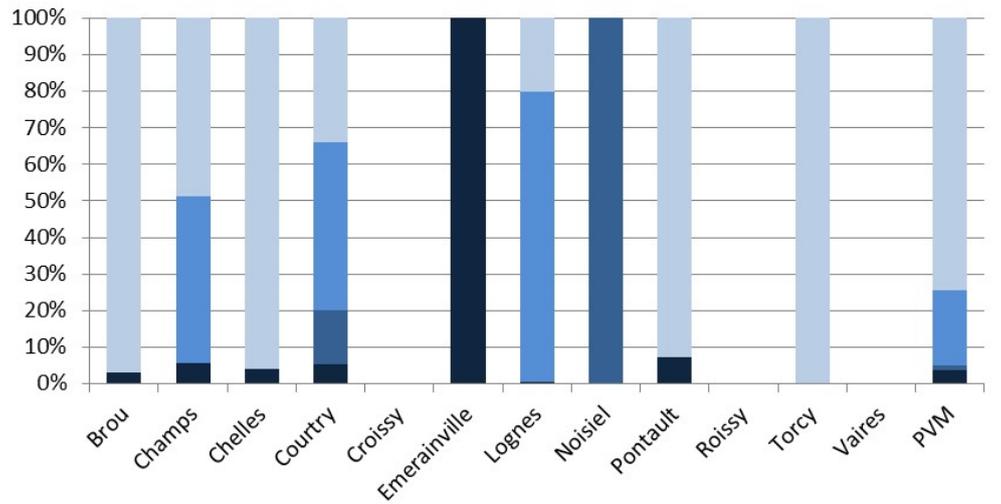
Typologie des 2130 logements livrés

- Logements en foyers / résidence *
- Logements familiaux



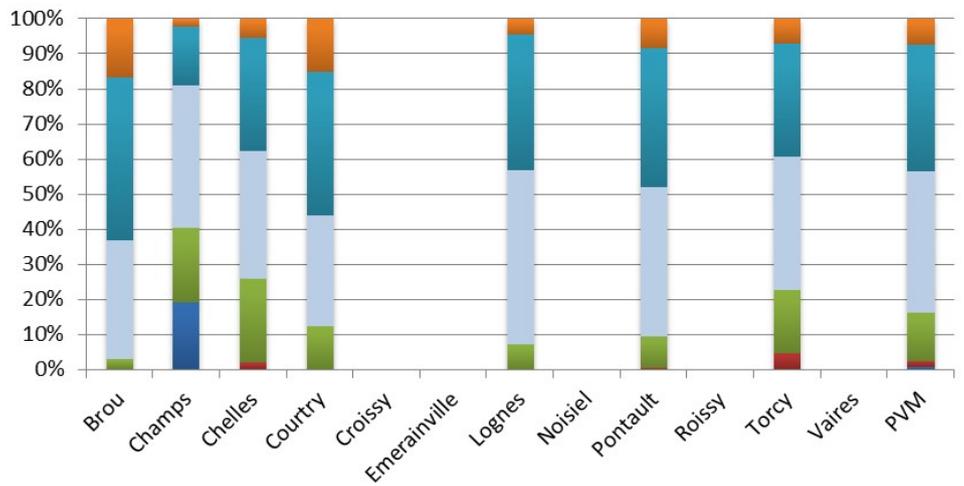
Type d'opérations des 1257 logements familiaux livrés

- Collectifs
- Mixte
- Individuels groupés
- Individuels pur



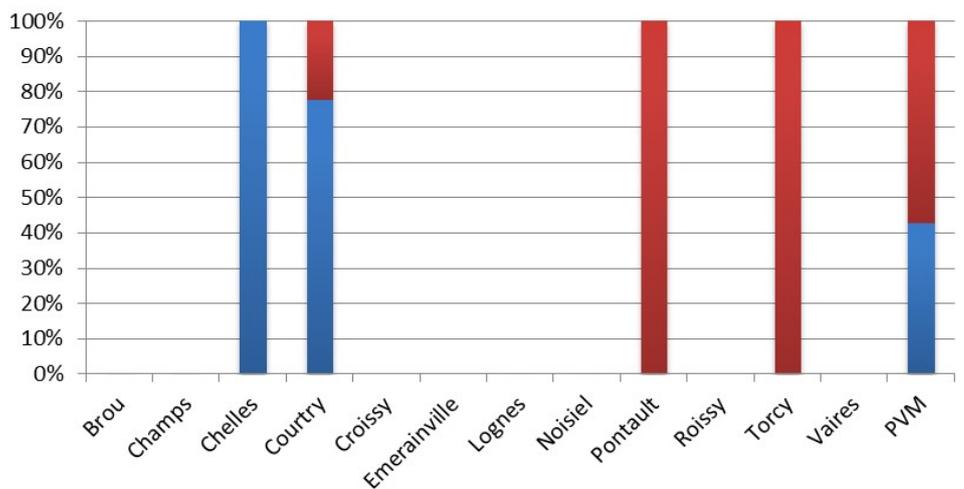
Taille des 1162 logements collectifs familiaux livrés

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5
- non communiqué



Typologie des 256 logements familiaux locatifs sociaux (LLS) livrés

- LLS acquis par des bailleurs sociaux en VEFA
- LLS construits par des bailleurs sociaux



82 opérations livrées en 2021

Types d'opération	Nom du pétitionnaire	Autorisation	démarrage chantier	Adresse principale	Logements
Brou-sur-Chantereine					
Collectifs	SCCV Clos Jaurès *	2018	2019	Avenue Jean Jaurès	65
Individuels purs					2
Champs-sur-Marne					
Foyers / Résidence	ADIM PARIS IDF *	2018	2018	Rue Galilée / Blaise Pascal	624
Foyers / Résidence	KLEYS IDF Immobilier	2020	2020	Rue Alfred Nobel	8
Opération mixte (Individuel /Collectif)	SCCV DOMAINE MALNOUE	2018	2018	Route de Malnoue	33
Collectif	SCI CHAMPS / MARNE 77	2018	2018	Rue Albert Schweitzer	27
Collectif	SCI DU FORT	2020	2020	Rue d'Alsace	4
Collectif	SCI NOUVEAU MONDE	2019	2019	Rue Parmentier	2
Collectif	Nd	2020	2020	Rue d'Alsace	2
Individuels purs					4
Chelles					
Collectif	SCCV CALA	2017	2018	Avenue de la Résistance	24
Collectif	SCCV NOUV TERRASSES	2017	2019	Rue Etienne Bourgeois	7
Collectif	SCCV MEUNIER-CHELLES	2018	2018	Rue Auguste Meunier	85
Collectif	SCI SIMOES	2015	2017	Avenue d'Iéna	4
Collectif	SEVERINI PIERRES ET LOIS	2018	2018	Avenue des Sciences	24
Collectif	SCI ILE DE France	2018	2019	Rue des Arcades Fleuries	54 ⁽¹⁾
Individuel pur					8
Courtry					
Collectif	RUF	2016	2019	Ruelle des Processions	12 ⁽¹⁾
Collectif	SCCV Victoria *	2016	2017	Rue de la Barre g ^{al} Gaulle	20 ⁽²⁾
Individuel /Collectif	RUF	2016	2019	av Charles Van Wingène	43 ⁽¹⁾
Collectif	SCCV les CHENES	2019	2020	Rue des Hêtres	12 ⁽²⁾
Individuels purs					7
Emerainville					
Individuels purs					7

Lognes					
Collectif	LOGNES 1 SCCV	2018	2019	Boulevard du Segrais	46
Opération mixte (individuel /Collectif)	PITCH PROMOTION*	2017	2018	sente du Village	182 ⁽²⁾
Individuels purs					1
Noisiel					
Foyers / Résidence	ADOMA*	2017	2019	Rue Marcelin Berthelot	241 ⁽¹⁾
Individuels					2
Pontault-Combault					
Collectif	ANAI PROMOTION	2017	2019	Avenue Général de Gaulle	13
Collectif	BOUYGUES IMMOBILIER	2017	2017	Rue de la Libération	49 ⁽²⁾
Collectif	France PIERRE	2018	2019	Berchères /Prés st Martin	161 ⁽²⁾
Collectif	OLIVEIRA ET PINTO	2018	2019	Avenue des Hortensias	6
Collectif	SARL CLAUDI	2019	2019	Avenue Général de Gaulle	14
Collectif	SCCV DES VIGNES	2017	2018	Avenue de la Gare	18
Individuels purs					20
Torcy					
Collectif	ICADE PROMOTION	2018	2018	Rue Gérard Philippe	85
Collectif	LNC THENA PROMOTION	2016	2019	Arche Guédon	36
Collectif	PITCH PROMOTION SNC	2017	2019	Rue Hespérie	69
Collectif	PITCH PROMOTION SNC	2017	2019	Rue Hespérie	108 ⁽²⁾
Individuels purs					1

(1) programme composé uniquement de logements locatifs sociaux

(2) programme composé en partie de logements locatifs sociaux

*Brou-sur-Chantereine : L'opération SCCV du Clos Jaurès (PC n°8 sur 2017) a fait l'objet d'un nouveau permis (PC n°12 en 2020) avec une diminution du nombre de logements (65 au lieu de 79)

*Champs-sur-Marne : ADIM IDF, angle de la rue Galilée et de l'avenue Blaise Pascal : opération de 624 logements dont 284 logements sociaux étudiants, 120 logements en foyer jeunes actifs, 220 en résidence étudiante privée.

*Courtry : SCCV Victoria, rue de la barre : opération de 30 logements dont 10 HLM.
Seuls les 20 logements en accession ont été livrés en 2021

*Lognes : Pitch promotion, sente du village : opération de 202 logements dont 20 HLM.
Seuls les 182 logements en accession ont été livrés en 2021

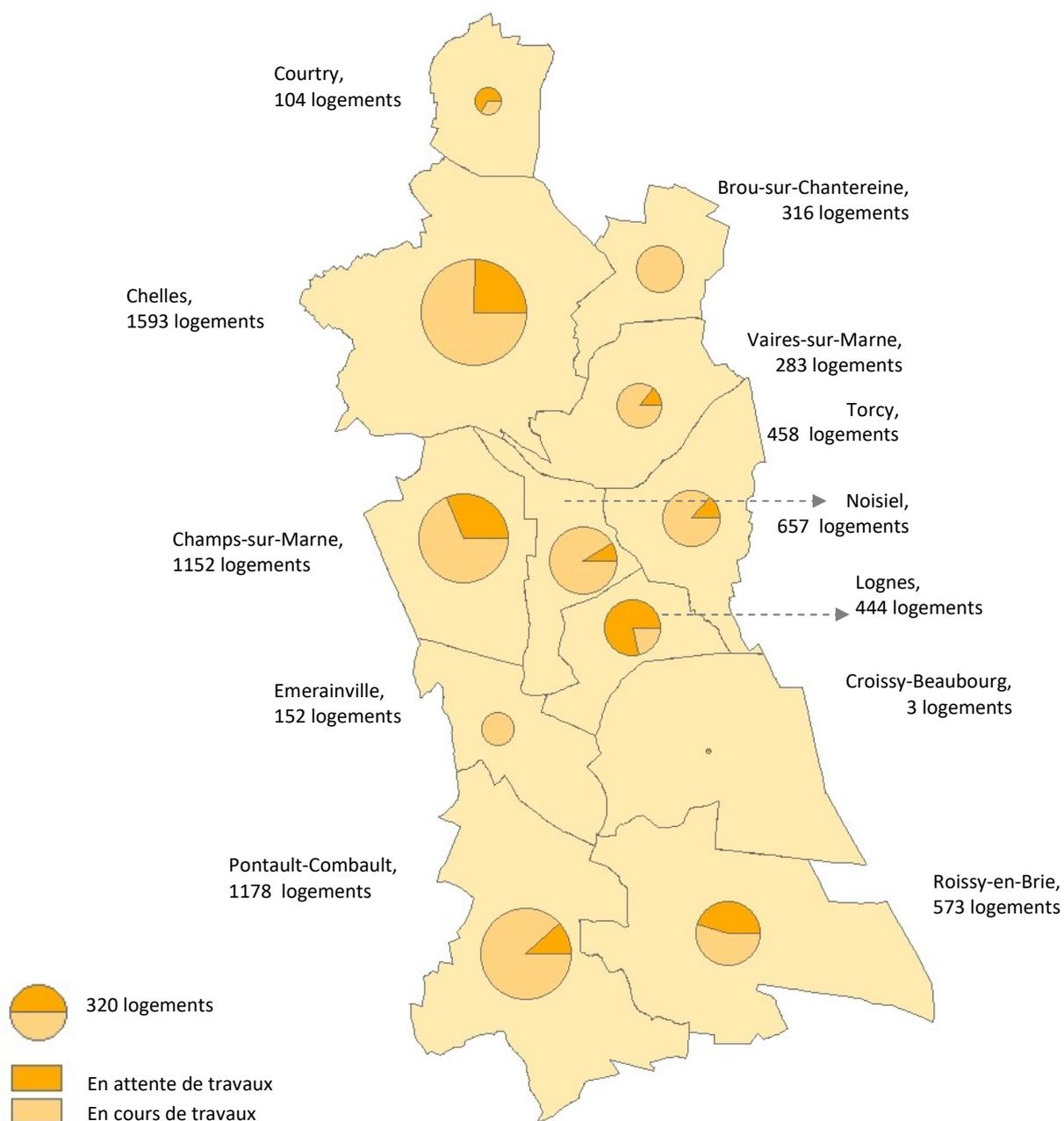
*Noisiel : Adoma: Opération réalisée dans le cadre d'une démolition de 216 logements et de reconstruction de 241 logements,

III/ Logements en attente ou en cours de travaux au 31 décembre 2021

6913 logements sont **en attente de démarrage (1727)** ou **en cours de travaux (5186)** :

La grande majorité sont des logements familiaux en collectif. Sur l'ensemble des logements, sont comptabilisés **25% de logements locatifs sociaux** qu'ils soient familiaux (1417) ou en résidence (347).

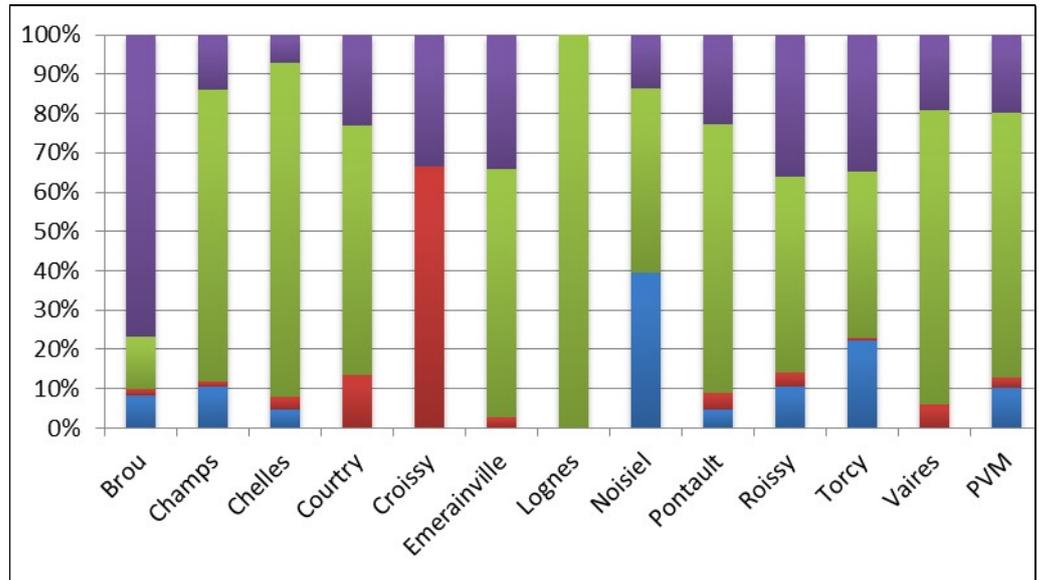
Projets en cours fin 2021 par commune



Caractéristiques des logements en attente ou en cours de travaux sur le territoire

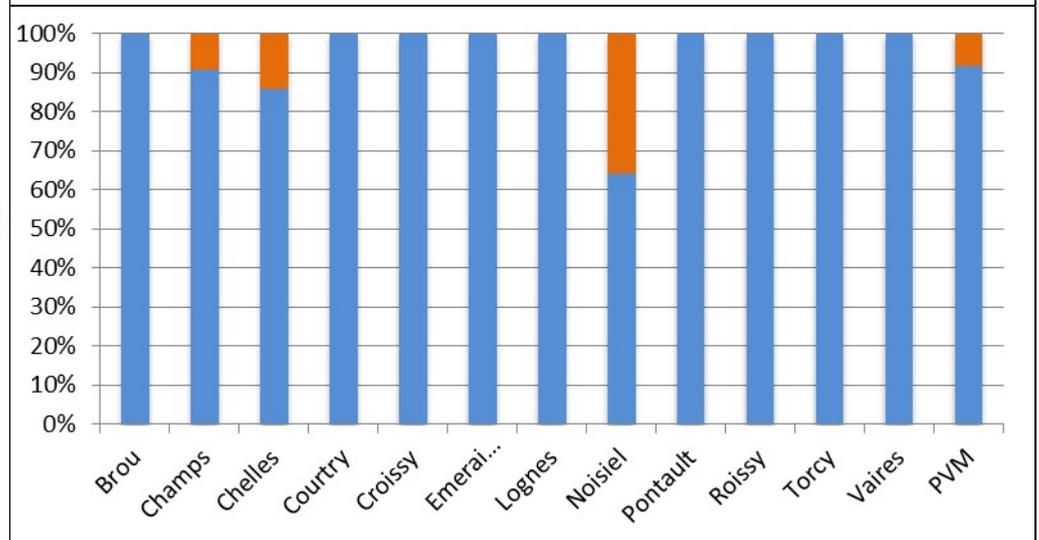
Typologie des pétitionnaires des 6913 logements en cours

- SCI
- Promoteur
- Particuliers
- Organisme HLM



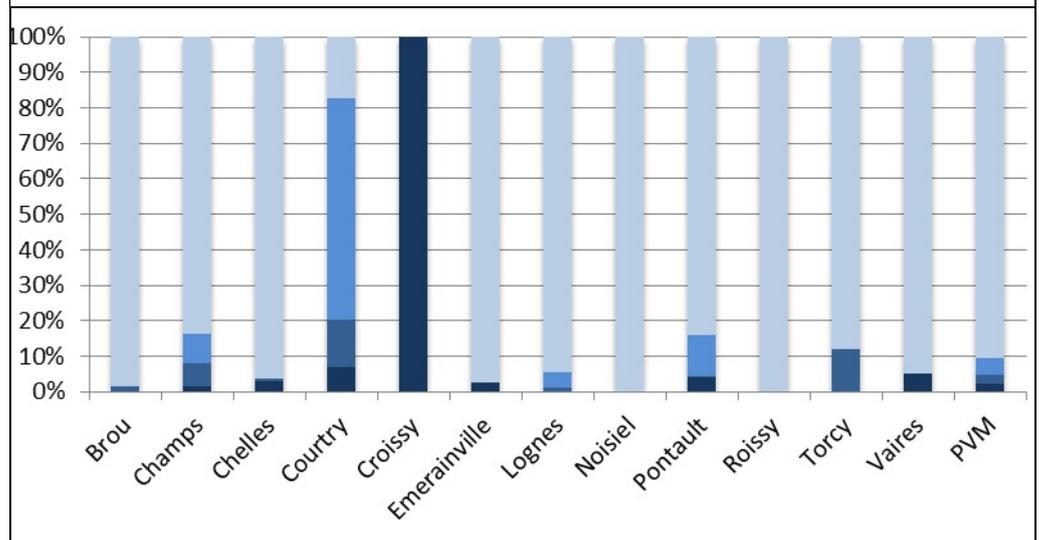
Typologie des 6913 logements en cours

- Logements en foyers / résidence
- Logements familiaux



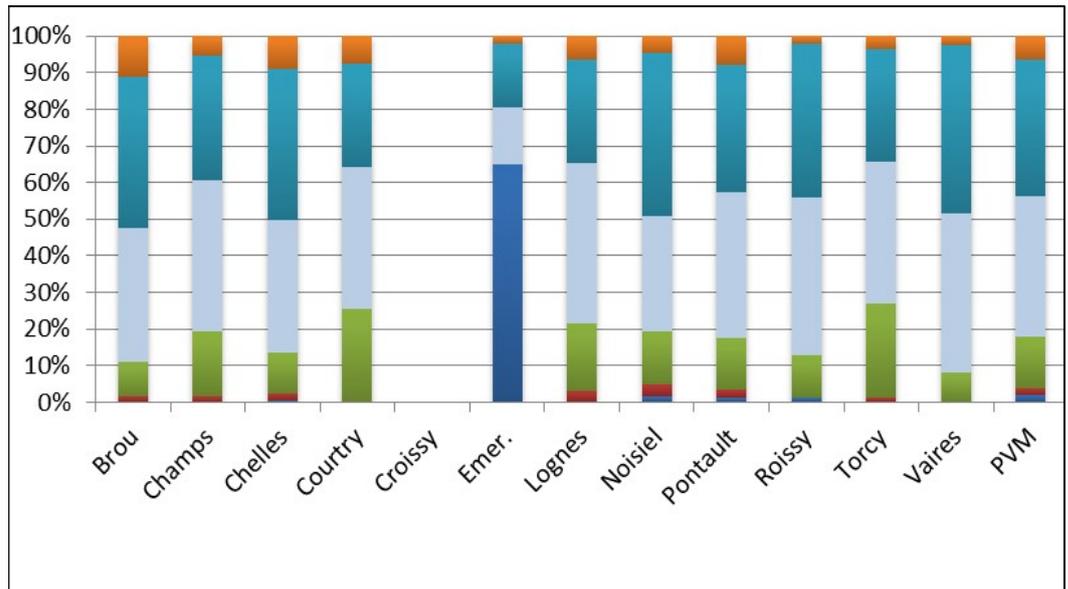
Type d'opération des 6346 logements familiaux en cours

- Collectifs
- Mixte
- Individuels groupés
- Individuels pur



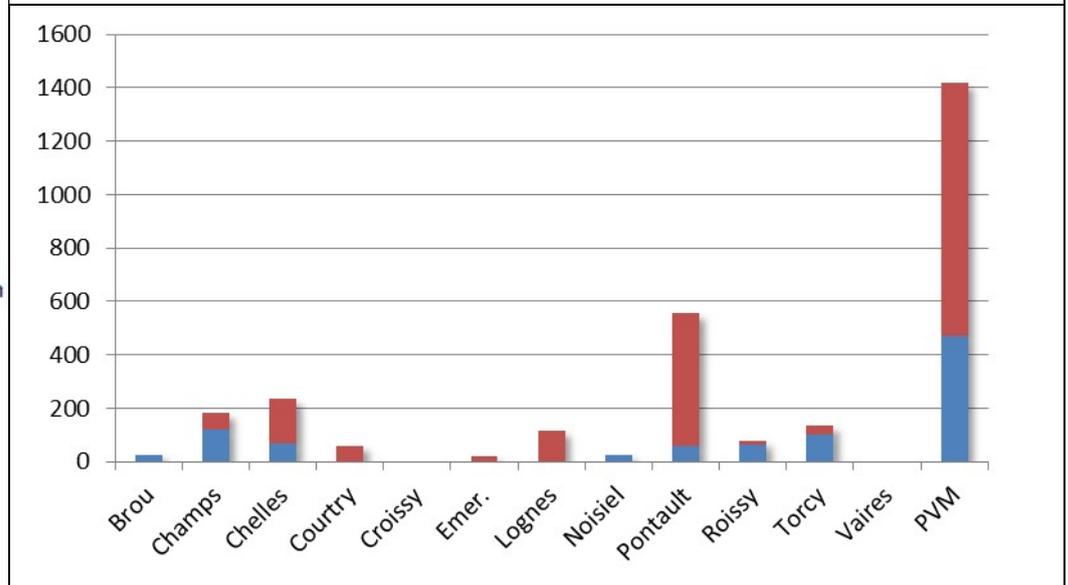
Taille des 6168 logements familiaux collectifs en cours

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5
- non communiqué



Typologie des 1417 logements familiaux locatifs sociaux (LLS)

- LLS acquis par des bailleurs sociaux en VEFA
- LLS construits par des bailleurs sociaux



Liste des opérations de plus de 5 logements en cours au 31 décembre 2021

Type d'opération	Nom du pétitionnaire	Année initiale d'autorisation	Avancement de l'opération (au 31/12/20)	Adresse principale	Logements
------------------	----------------------	-------------------------------	---	--------------------	-----------

Brou-sur-Chantereine

Collectif	MDPHI gérée par SARL MDH	2018	En chantiers	Rue Carnot	107
Collectif	MC HABITAT	2020	En chantiers	Avenue Jean Jaurès	26 ⁽¹⁾
Collectif	SCCV Brou (ex AEGEFIM)	2019	En chantiers	Avenue Jean Jaurès	42
Collectif	SCI Jean Jaurès (exBOUYGUES)	2018	En chantiers	Avenue Jean Jaurès	113
Collectif	SCI Chantereine	2016	En chantiers	Avenue Jean Jaurès	23
Individuels purs					5

Champs-sur-Marne

Foyers / Résidences	LINKCITY	2020	En chantiers	Ampère / archimède	106 ⁽¹⁾
Individuel et Collectif	MONTOIT IMMOBILIER	2018	en chantiers	Rue de Malnoue	86
Collectif	3F SEINE ET MARNE	2020	En chantiers	Allée Irène et Joliot Curie	41 ⁽¹⁾
Collectif	BOUYGUES IMMOBILIER	2019	Autorisé	Rue Albert Schweitzer	60
Collectif	Expansiel promotion	2019	Autorisé	Rue Albert Schweitzer	80 ⁽¹⁾
Collectif	LINKCITY	2020	En chantiers	Boulevard Newton	239
Collectif	PARIS-PIERRE	2018	En chantiers	Rue de Malnoue	27
Collectif	SCCV CHAMPS s/ MARNE	2018	En chantiers	Bd de la République	120
Collectif	SCCV CHAMPS s/ MARNE	2020	En chantiers	Bd de la République	140 ⁽²⁾
Collectif	Résidence de Champs	2021	En chantiers	Rue de Paris	25
Collectif	LNC Sigma Promotion	2021	Autorisé	Rue Albert Schweitzer	140
Individuels groupés	Malnoue 5	2021	Autorisé	Route de Malnoue	5
Individuels groupés	Montoit immobilier	2021	Autorisé	Rue de Malnoue	28
Individuels groupés	SAS IC2D	2021	Autorisé	Route de Malnoue	7
Individuels groupés	SAS IC2D	2021	Autorisé	Route de Malnoue	7
Individuels groupés	SCCV la fontaine 6	2021	Autorisé	Chemin de la Fontaine	20
Individuels purs					17

Chelles

Collectifs familiaux +	LINKCITY*	2020	Autorisé	Avenue du Maréchal Foch	150
Foyers / résidence	COFFIM**	2020	En chantiers	Avenue du Marechal Foch (2)	453 ⁽²⁾
Foyers	ADOMA	2019	Autorisé	Rue Gabriel Mortillet	6 ⁽¹⁾
Foyers	Association Diocésaine	2019	En chantiers	AV de la Résistance	8
Collectifs	BOUYGUES IMMOBILIER	2020	En chantiers	Rue du Maréchal Foch	55
Collectifs	CONST. VERECCHIA	2020	En chantiers	Rue Alice et Jean Lafont	81
Collectifs	ICF HABITAT LA SABLIERE	2018	En chantiers	Rue de Thorigny (1)	40 ⁽¹⁾
Collectifs	MCH	2020	Autorisé	Rue Sainte Bathilde (1)	19 ⁽¹⁾
Collectifs	NAFILYAN et Partners	2016	En chantiers	Av. François Mitterrand (2)	165 ⁽²⁾
Collectifs	NEXITY IR	2018	En chantiers	Av. François Mitterrand	77
Collectifs	PANHARD DVPT	2020	En chantiers	Av Gendarme Castermant	79

Collectifs	SCCV CHELLES	2021	En chantiers	AV François Mitterand	110
Collectifs	KAUFMAN AND BROAD	2021	Autorisé	Av du Gendarme Castermant	80
Collectifs	LOGEMENT FRANCILIEN	2017	En chantiers	Rue de l'ilette	5 ⁽¹⁾
Collectifs	SCI les jardins du Cèdre	2018	En chantiers	Rue Adolphe Besson	15
Collectifs	SCCV CHELLES 5	2021	Autorisé	Av M ^{al} de Lattre de Tassigny	74
Collectifs	SCCV GRAZIELLA	2021	Autorisé	Av Général de Gaulle	27
Collectifs	LNC ALEPH PROMOTION	2019	En chantiers	Avenue de la Résistance	79
Individuels groupés	RD PROMOTION	2019	Autorisé	Rue Victor Hugo	5
Individuels purs					40

Courtry					
Individuels groupés	NOVASTRADA	2016	En chantiers	Ruelle des Processions	14 ⁽¹⁾
Individuel / Collectif	SCCV Courtry	2021	Autorisé	Rue du Général de Gaulle	65 ⁽²⁾
Collectifs	SCCV Victoria *	2016	En chantiers	Rue de la Barre g ^{al} Gaulle	10 ⁽²⁾
Collectifs	Particulier	2021	En chantiers	Rue des mésanges	6
Individuels purs					7

Emerainville					
Collectifs	SCCV BOIS JOLI	2018	En chantiers	Rue d'Emery	52 ⁽²⁾
Collectifs	FRANCE PIERRE	2020	En chantiers	Bd du Clos de l'Aumone	96
Individuels purs					4

Lognes					
Collectifs	AGENCITY PROMOTION	2019	En chantiers	Rue de la Mairie	29
Collectifs	COOP ACCES	2018	En chantiers	Rue du Village	41 ⁽²⁾
Collectifs	ALTAREA COGEDIM	2021	Autorisé	Rue Charles Gounod	349 ⁽²⁾
Individuel /Collectif	PITCH PROMOTION*	2017	En chantiers	sente du Village	20 ⁽²⁾
Individuels groupés	AGENCITY PROMOTION	2019	en chantiers	Rue Baltard	5

Noisiel					
Collectifs	SCCV LES TERRASSES NOISIEL	2017	En chantiers	Allée de la Ferme	57
Collectifs	MC HABITAT	2019	En chantiers	Allée de la Ferme	24 ⁽¹⁾
Collectifs	SNC THETA PROMOTION	2017	En chantiers	Cours des Roches	113
Collectifs	SODEVIM	2018	En chantiers	Cours des Roches	80
Collectifs	ARCHE PROMOTION	2021	Autorisé	Cours des deux parcs	58
Collectifs	SCCV COURS DU CHATEAU*	2015	En chantiers	Allée du furet	90
Foyers / Résidences	FRANCE HABITATION	2020	En chantiers	Grande Allée 12 /02/34	235 ⁽¹⁾

Pontault-Combault					
Collectifs	AEGEFIM	2018	En chantiers	Angle rue de l'affinoire	29
Collectifs	ELGEA	2019	En chantiers	Rue de la Libération	263 ⁽²⁾
Collectifs	SCCV PONTAULT COMBAULT	2019	En chantiers	Rue Jean Moulin	64 ⁽²⁾
Collectifs	GREEN CITY	2020	En chantiers	Rue de la Libération	29 ⁽²⁾
Collectifs	IN'LI	2020	En chantiers	Avenue du Général de Gaulle	29 ⁽¹⁾

Collectifs	KAUFMAN & BROAD HOMES	2020	En chantiers	Rue de la Libération	129 ⁽²⁾
Collectifs	KINGSTONE PROMOTION	2020	En chantiers	Rue des Prés Saint Martin	58 ⁽²⁾
Collectifs	SCCV PONTAULT COMBAULT	2020	En chantiers	Rue de la Libération	20 ⁽¹⁾
Collectifs	SCCV DES VIGNES	2020	En chantiers	Avenue de la Gare	37 ⁽²⁾
Collectifs	ATLAND RESIDENTIAL	2021	Autorisé	Rue Charles Rouxel	48
Collectif	France PIERRE 2	2020	En chantiers	Av Jacques Heuclin	93 ⁽²⁾
Collectif	NOBEL IMMOBILIER	2021	En chantiers	Rue des Berchères	27 ⁽²⁾
Collectif	SCCV BELFORT	2020	Autorisé	Rue de Belfort	8
Collectif	SCCV LIBERATION IDF	2020	En chantiers	Rue de la Libération	9 ⁽¹⁾
Collectif	SCCV PONTAULT COMBAULT	2021	En chantiers	Rue Robespierre / gde marne	74 ⁽²⁾
Collectif	SCI SHDK	2020	Autorisé	Av Charles Rouxel	6
Collectif	SEQENS	2021	Autorisé	Rue Gilbert Rey	56 ⁽²⁾
Collectif	Particulier	2020	En chantiers	Rue de la Libération	9
Individuels / Collectifs	COGEDIM IDF	2020	En chantiers	Rue de la Libération	78 ⁽²⁾
Individuels / Collectifs	SCCV 103 ROUXEL	2020	Autorisé	Avenue Charles Rouxel	57 ⁽²⁾
Individuels purs					48

Roissy-en-Brie

Collectifs	SBC MARGNAN RSDCE	2017	En chantiers	Avenue Winston Churchill	58
Collectifs	KAUFFMAN & BROAD	2021	Autorisé	AV du Maréchal Foch	64
Collectifs	LNC OMEGA PROMOTION	2018	En chantiers	Rue Charles Vaillant	49
Collectifs	NEXITY IR PROGRAMMES	2018	En chantiers	Rue Jacques Chaban Delmas	125
Collectifs	SCP HLM EXPANSIEL	2018	En chantiers	Avenue Winston Churchill	61 ⁽¹⁾
Collectifs	SNC LNC ALEPH PROMOTION	2019	Autorisés	Avenue Paul Cezanne	115
Collectifs	SCCV 19 FOCH	2021	Autorisé	Rue du Maréchal Foch	17
Collectifs	SCI IDF PROMOGIM	2021	Autorisé	Rue du Général Leclerc	53 ⁽²⁾
Collectifs	nd	2020	Autorisé	Rue Pierre Curie	9
Collectifs	SCCV Mardini	2020	En chantiers	Première avenue	12
Individuels purs					5

Torcy

Individuels groupés	REI SCCV	2017	En chantiers	Rue Hespérie	30 ⁽²⁾
Individuels groupés	REI SCCV	2017	En chantiers	Rue Hespérie	22
Collectifs	LNC THENA PROMOTION	2019	En chantiers	Allée de la Mogotte	16
Collectifs	RUF	2017	En chantiers	Allée Millepertuis (1)	45 ⁽¹⁾
Collectifs	SCVV Atland	2019	En chantiers	Rue Hespérie	99 ⁽²⁾
Collectifs	Habitat 77	2020	Autorisés	Cours de l'Arche Guédon	51 ⁽¹⁾
Collectifs	BNP PARIBAS	2021	En chantiers	Rue des Commerces	49
Collectifs	BNP PARIBAS	2021	En chantiers	Rue des Commerces	129
Collectifs	MC HABITAT	2019	En chantiers	Grande Rue	6 ⁽¹⁾
Collectif	SCI L'AGE D'OR	2019	Autorisé	Av Jean Moulin	8
Individuels purs					3

Vaires-sur-Marne						
Collectifs	LNC PYRAMIDE PROMOTION	2018	En chantiers	Rue de Torcy		150
Collectifs	SCCV GABRIELLA	2018	En chantiers	Boulevard de Lorraine		33
Collectifs	KAIFMAN & BROAD	2021	En chantiers	Rue de Chelles		50
Collectifs	SAS CORPILLA	2021	Autorisé	Rue Alphonse Manceau		18
Collectifs	SCI Résidence de la Plaine	2021	Autorisé	Rue de la Plaine		12
Collectifs	Nd	2021	Autorisé	Av. Jean Jaurès		6
Individuels purs						14

(1) programme composé uniquement de logements locatifs sociaux

(2) programme composé en partie de logements locatifs sociaux

* Chelles :

- programme LINKCITY : une résidence senior de 117 logements et un bâtiment de 33 logements familiaux

- programme COFFIM : 453 logements dont 95 en résidence pour personnes âgées, et 114 logements locatifs sociaux. L'ensemble immobilier est réparti sur 8 bâtiments

*Courtry : SCCV Victoria, rue de la barre : opération de 30 logements dont 10 HLM.

Seuls les logements en accession ont été livrés en 2021

*Lognes : Pitch promotion, sente du village : opération de 202 logements dont 20 HLM.

Seuls les logements en accession ont été livrés en 2021

Tableau de bord La construction de logements sur Paris-Vallée de la Marne en 2019

Paris-Vallée
de la Marne
Septembre
2020

Ce tableau de bord annuel s'inscrit dans le cadre de l'observatoire de l'habitat de Paris - Vallée de la Marne. Son objectif est de suivre la dynamique de construction de logements sur le territoire. Cette démarche est menée en partenariat avec les communes. Les informations consolidées sont issues des permis de construire instruits par les services urbanisme. Cette publication sera diffusée tous les ans, 2019 étant la toute première année d'analyse.

I/ Activité de construction de logements en 2019

Les logements autorisés en 2019

	Permis	Logements
Individuels purs	49	49
Individuels groupés	4	12
Collectif	17	912
Mixte (individuel/Collectif)	2	88
En foyer / Résidence	2	14
Ensemble	74	1075
<i>dont logements sociaux</i>	<i>9</i>	<i>173</i>

1075 logements autorisés :

les communes ont accordé 74 permis concernant des locaux d'habitation sur le territoire en 2019. Il s'agit pour une très grande majorité de logements collectifs.

16% des logements autorisés sont des logements sociaux.

Les logements commencés en 2019

	Permis	Logements
Individuels purs	34	34
Individuels groupés	1	2
Collectif	21	1113
Mixte (individuel/Collectif)	3	138
En foyer / Résidence	2	314
Ensemble	61	1601
<i>dont logements sociaux</i>	<i>9</i>	<i>587</i>

1601 logements commencés :

61 constats ou déclarations d'ouverture de chantiers ont été recensés en 2019. Si plus de la moitié des chantiers concernent des maisons individuelles, 21 opérations en collectif sont constituées de 53 logements en moyenne.

37% des logements commencés sont des logements sociaux.

Les logements livrés en 2019

	Permis	Logements
Individuels purs	39	39
Individuels groupés	4	87
Collectif	19	598
En foyer / Résidence	1	32
Ensemble	63	756
<i>dont logements sociaux</i>	<i>6</i>	<i>173</i>

756 logements livrés :

Si la construction de logements est portée par les logements collectifs, la part de l'individuel n'est pas tout à fait négligeable avec 17% des logements qu'ils soient groupés ou non. 23% des logements livrés sont des logements sociaux.

Définition : individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements **individuels** ou un seul logement **individuel** avec des locaux). Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

II/ Les logements livrés en 2019

Communes	Logements Livrés en 2019	dont logements sociaux
Brou-sur-Chantereine	2	-
Champs-sur-Marne	37	-
Chelles	122	-
Courtry	1	-
Croissy-Beaubourg	-	-
Emerainville	-	-
Lognes	39	32
Noisiel	176	-
Pontault-Combault	313	117
Roissy-en-Brie	12	-
Torcy	-	-
Vaires-sur-Marne	54	24
Paris – Vallée de la Marne	756	173

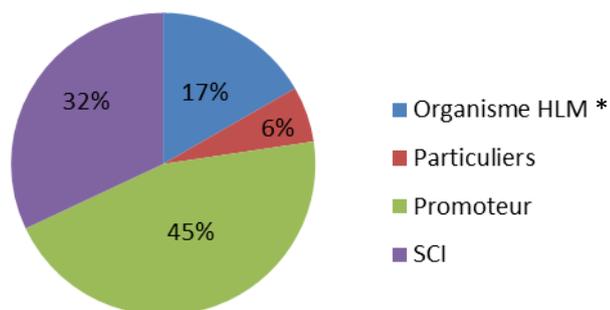
756 logements ont été livrés sur le territoire en 2019 dont 173 logements sociaux.

81% des logements livrés l'ont été sur trois villes : Pontault-Combault (41%), Noisiel (23%) et Chelles (16%).

Ces chiffres par commune sont à compléter avec le nombre de projets en cours (en attente ou en cours de travaux) sur chacune des villes (cf. III). Ces projets donnent une idée plus avancée des tendances à venir.

Typologie des pétitionnaires des 756 logements livrés

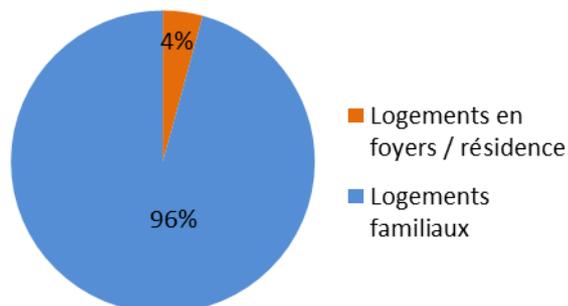
Les **personnes morales** portent la construction de logements sur le territoire, avec notamment **94%** des logements livrés.



**est inclus également dans cette catégorie la Région comme collectivité territoriale*

Typologie des 756 logements livrés

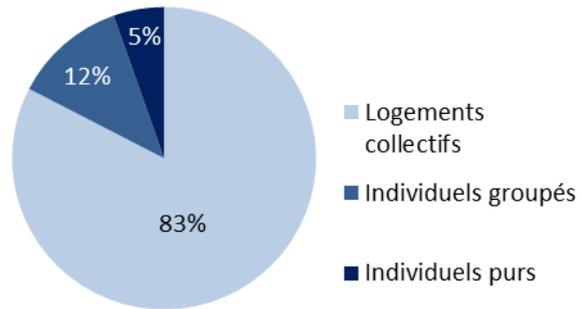
96% des logements livrés * sont des **logements familiaux**, c'est-à-dire, destinés à accueillir des ménages qu'ils soient composés de personne seule, de couples avec ou sans enfants, de familles monoparentales.



**7 logements de fonction ont été intégrés dans les logements familiaux*

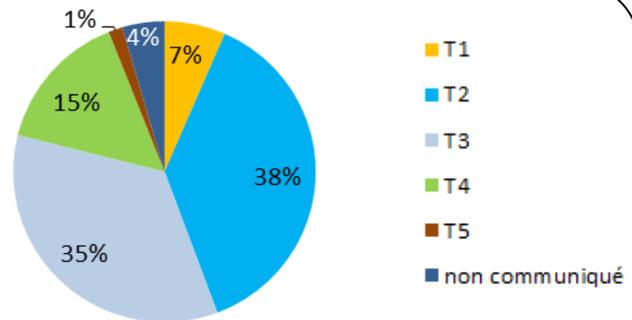
Type d'opérations des 724 logements familiaux livrés

83% des logements familiaux livrés sur le territoire sont des **logements collectifs**. La part de l'individuel est en 2019 de 17%.



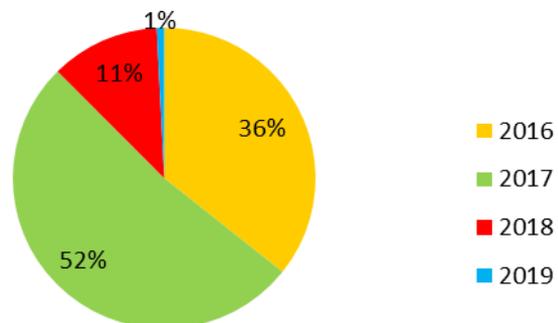
Taille des 598 logements familiaux collectifs livrés

45% des logements familiaux livrés dans le collectif sont de **petites tailles (T1/T2)** destinés à accueillir des personnes seules, ou des couples sans enfants. **Plus du tiers des logements sont des T3**



Année initiale d'autorisation de l'ensemble des logements livrés

2,2 années : durée moyenne de construction pour une grande majorité des projets sur le territoire à partir de la date initiale d'autorisation du permis (hors permis modificatif).



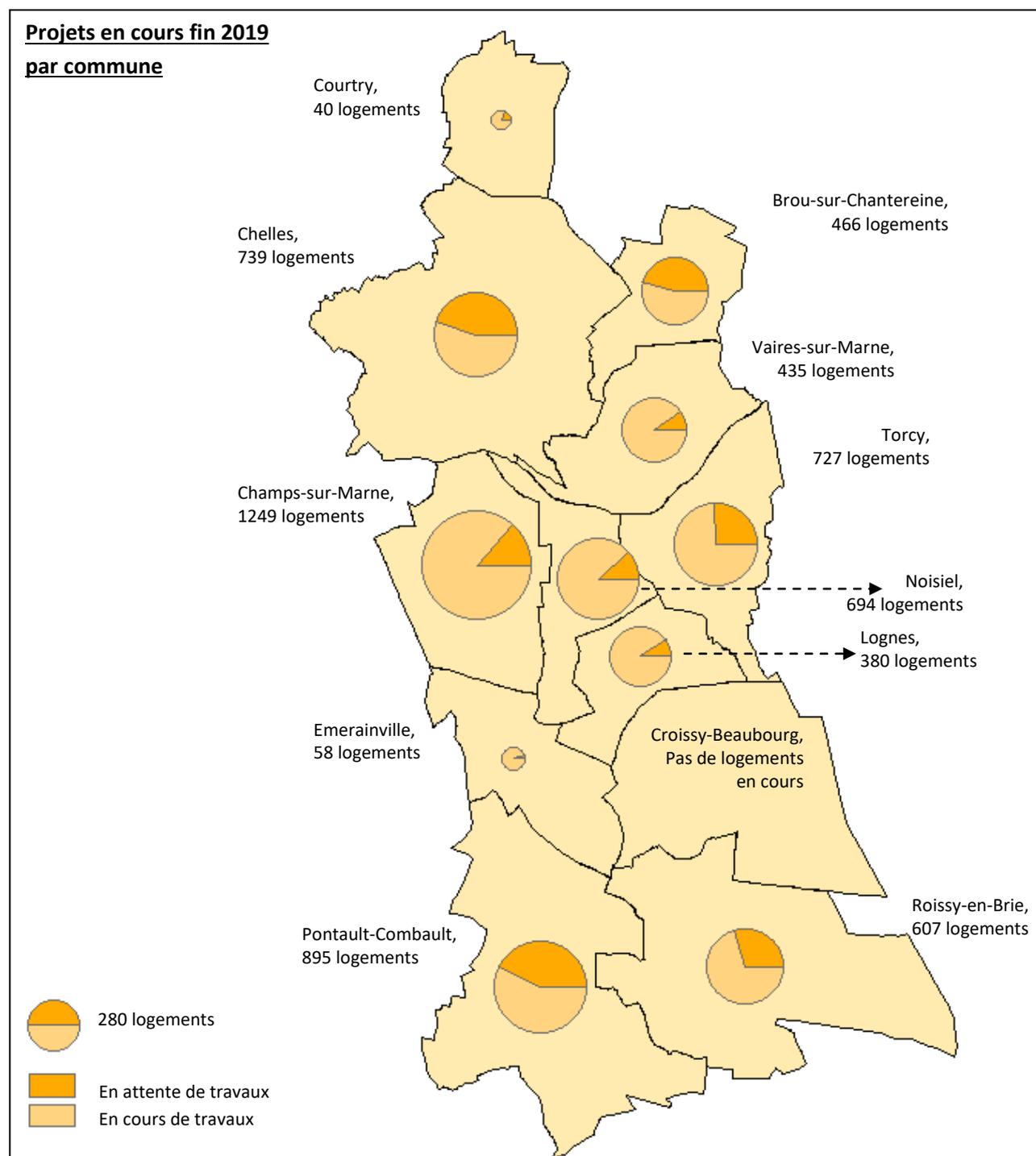
Les opérations livrées en 2019

Types d'opération	Nom du pétitionnaire	Autorisation	démarrage chantier	Adresse principale	Logements
Brou-sur-Chantereine					
Individuels purs					2
Champs-sur-Marne					
Collectifs	SAS MONTOIT IMMOBILIER	2018	2019	Avenue du Général de Gaulle	27
	SCI HSDM	2018	2018	Avenue Jean Jaures	2
Individuels groupés	PERSONNE PHYSIQUE	2016	2016	Rue du Pivert	2
Individuels purs					6
Chelles					
Collectifs	SEVERINI PIERRES ET LOISIRS	2018	2018	Avenue des Sciences	24
	Val IMMO	2016	2017 estimée	Rue Franck Hémon	19
Individuels groupés	SCI CHELLES SEMPIN	2016	2017	Chemin du Sempin	67
Individuels purs					12
Courtry					
Individuels purs					1
Lognes					
Logements fonction	CONSEIL REGIONAL IDF	2017	2017	Boulevard Frédéric Chopin	7
Foyers	ANTIN RESIDENCES	2017	2017	Boulevard du Mandinet	32
Noisiel					
Collectifs	LES BALCONS D'HELIOS	2016	2017	Avenue Pierre Mendes France	119
	SCCV LES TERRASSES NOISIEL	2017	2018	Allée de la Ferme	57
Pontault-Combault					
Collectifs	PERSONNE PHYSIQUE	2018	2018	Avenue de la République	6
	OPH77	2017	2018	Square Mendès France	54
	OPH77	2017	2018	Robert Cassar	33
	SAS KAUFMAN & BROAD	2017	2017	Avenue des Chardons	100
	SCCV DES VIGNES	2017	2018	70 Av du Général de Gaulle	18
	SCCV FLEUR DE LYS	2016	2016	Avenue du Général de Gaulle	12
	SCCV VILLA CENTRAL	2017	2017	Avenue de la République	30
	SCCV VILLA CENTRAL	2017	2017	du Général de Gaulle	27
	SCI FERCOR	2018	2018	Avenue de la République	5
	SCI MED IMMO	2017	2018	Avenue Lucien Remy	5
Individuels groupés	SCCV LE MATHIS	2018	2018 estimée	Avenue de la République	16
Individuels purs					7
Roissy-en- Brie					
Collectifs	LES 3 Hirondelles	2018	2019	Avenue du Général Leclerc	2
Individuels groupés	CMS CONSTRUCTION	2017	2017	Avenue des Fauvettes	2
Individuels purs					8
Vaires-sur-Marne					
Collectifs	ARC PROMOTION IDF	2016	2017 estimée	Rue de la Liberté	51
Individuels purs					3

III/ Les logements en attente ou en cours de travaux au 31 décembre 2019

	Nb permis	Nb logements
En attente de travaux	98	1628
En cours de travaux	132	4662
Ensemble <i>dont logements sociaux</i>	230 23	6290 1479

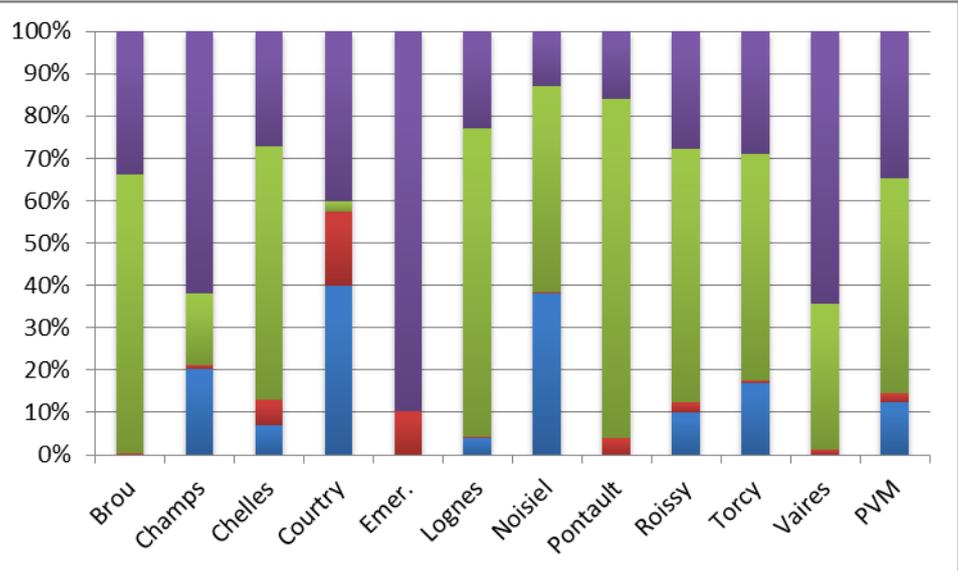
6290 logements fin 2019 sont en attente (1628) ou en cours de travaux (4662). Parmi eux, 18% sont des logements en foyers / résidences (6 opérations sur le territoire). 23,5% sont des logements sociaux qu'ils soient familiaux (583) ou en résidence (896).



Caractéristiques des logements en cours sur le territoire

Typologie des pétitionnaires des logements en cours

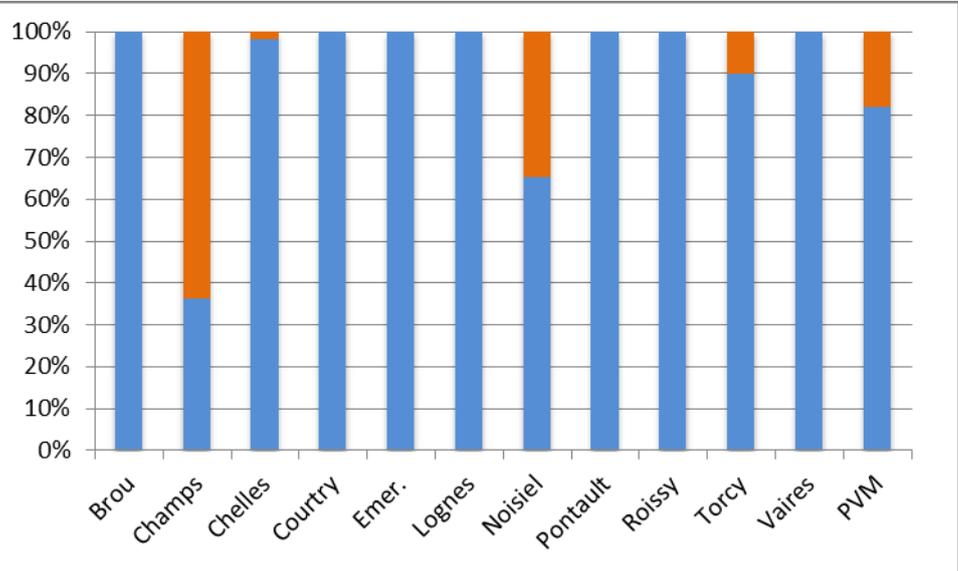
- SCI
- Promoteur
- Particuliers
- Organisme HLM



Typologie des logements en cours

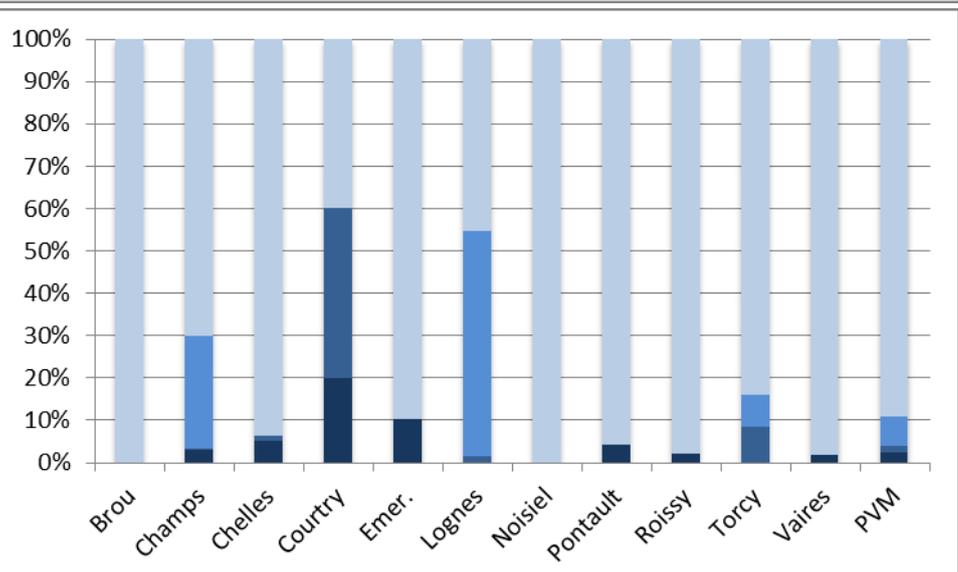
- Logements en foyers / résidence *
- Logements familiaux

*La majorité des logements en résidence sont localisés sur la Cité Descartes à Champs-sur-Marne



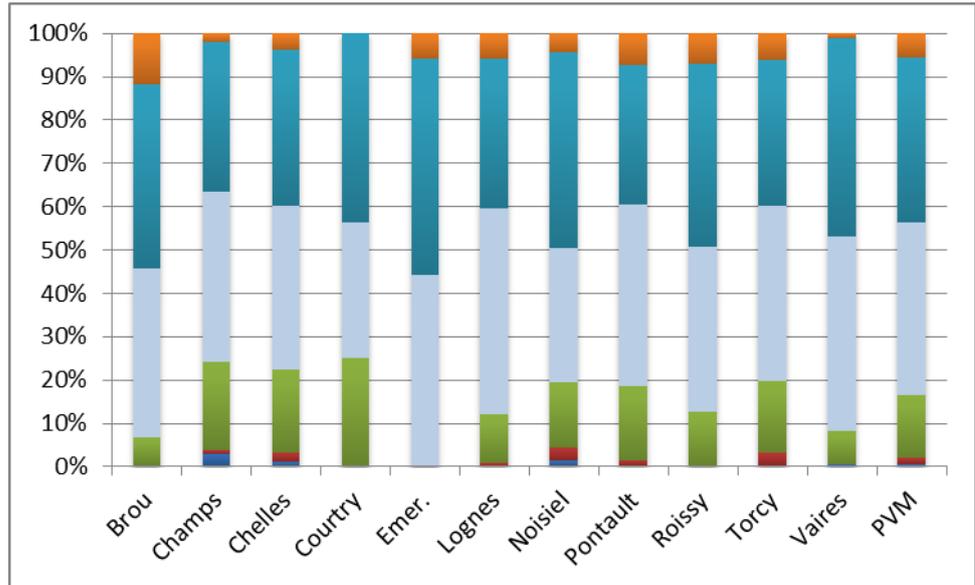
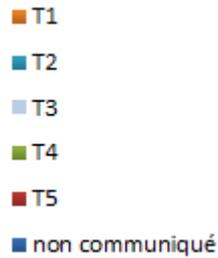
Logements familiaux en cours selon le type d'opération

- Collectifs
- Mixte
- Individuels groupés
- Individuels pur

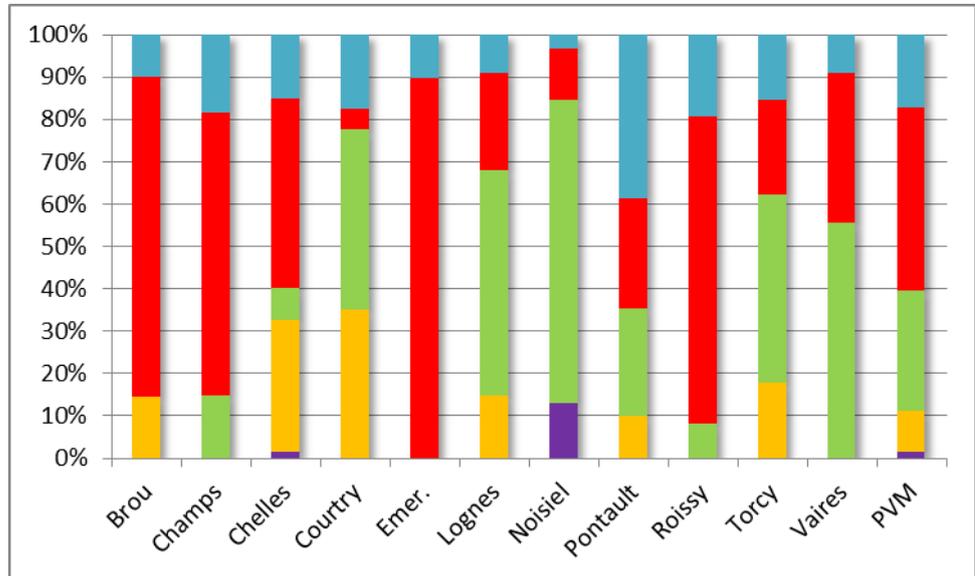
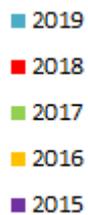


Caractéristiques des logements en cours sur le territoire

Taille des logements familiaux collectifs en cours

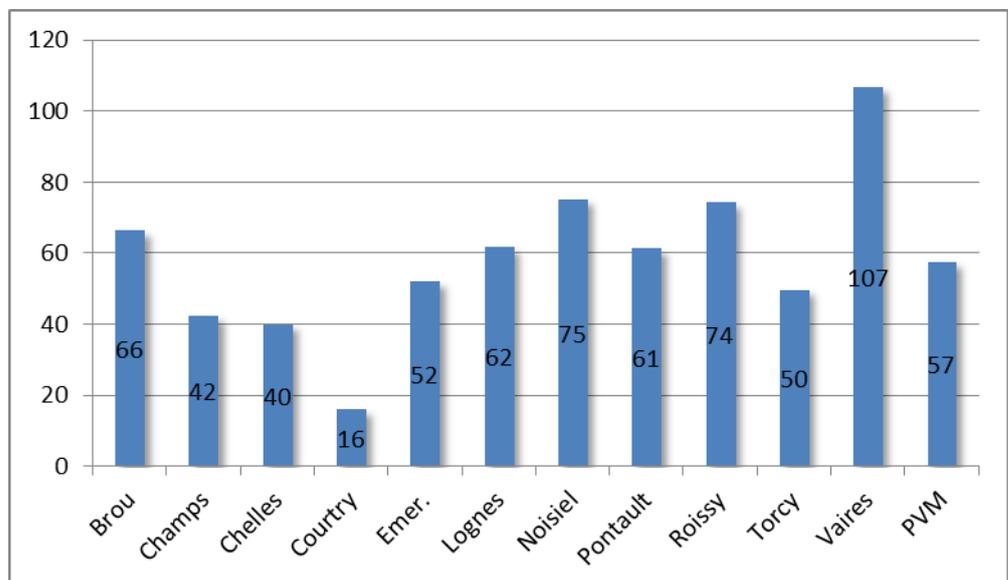


Année initiale d'autorisation de l'ensemble des logements en cours



Taille moyenne des opérations de logements familiaux collectifs et mixte en cours

Nombre moyen de logements constatés par permis



Liste des opérations de plus de 10 logements en cours au 31 décembre 2019

Type d'opération	Nom du pétitionnaire	Année initiale d'autorisation	Avancement de l'opération	Adresse principale	Logements
------------------	----------------------	-------------------------------------	------------------------------	--------------------	-----------

Brou-sur-Chantereine					
Collectifs	AEGEFIM PROMOTION	2019	autorisés	Avenue Jean Jaurès	42
	BOUYGUES IMMOBILIER	2017	autorisés	Avenue Jean Jaurès	113
	COPRIMHA	2017	en chantiers	Avenue Jean Jaurès	79
	MDH Associés	2015	en chantiers	Rue Carnot	67
	MDPHI gérée par SARL MDH	2018	en chantiers	Rue Carnot (angle Mal Foch)	107
	SCI ILE DE France	2019	autorisés	Rue Carnot	51

Champs-sur-Marne					
Foyers	ADIM PARIS IDF REALISATION	2017	en chantiers	Rue Galilée / Av Blaise Pascal	624
	DOMOFrance SA HLM	2016	en chantiers	Avenue Blaise Pascal	172
Mixte	MONTOIT IMMOBILIER	2018	en chantiers	Rue de Malnoue	86
	SCCV DOMAINE DE MALNOUE	2017	en chantiers	Route de Malnoue	33
Collectifs	BOUYGUES IMMOBILIER	2018	autorisés	Rue Albert Schweitzer	60
	Expansiel promotion	2019	autorisés	Rue Albert Schweitzer_ZAC	80
	PARIS-PIERRE	2018	autorisés	Rue de la Malnoue	27
	SCCV CHAMPS SUR MARNE	2018	en chantiers	Boulevard de la République	120
	SCI CHAMPS SUR MARNE 77	2017	en chantiers	Rue Albert Schweitzer	27

Chelles					
Collectifs	BOUYGUES IMMOBILIER	2017	en chantiers	Rue Raymond Delassalle Zac	53
	ICF HABITAT LA SABLIERE	2018	en chantiers	Rue de Thorigny	40
	M&S DVPT IMMOBILIER	2016	autorisés	Rue Etienne Bourgeois	33
	NAFILYAN et Partners	2015	autorisés	Avenue François Mitterrand	165
	NEXITY IR	2017	en chantiers	Avenue François Mitterrand	77
	SCCV CALA	2016	en chantiers	Avenue de la Résistance	24
	SCCV MEUNIER-CHELLES-IDF	2017	en chantiers	Rue Auguste Meunier	85
	SCI ILE DE FRANCE	2018	en chantiers	Rue des Arcades Fleuries	54
	SCI les jardins du Cèdre	2015	autorisés	Rue Adolphe Besson	15
	SEVERINI PIERRES ET LOISIRS	2015	en chantiers	Avenue Claude Bernard	29
	SNC LNC ALEPH PROMOTION	2018	autorisés	Avenue de la Résistance	79

Courtry					
Individuels groupés	NOVASTRADA	2016	en chantiers	Ruelle des Processions	14
Collectifs	MC HABITAT- OFFICE PUBLIC	2017	en chantiers	Route de Montfermeil	16

Emerainville					
Collectifs	SCCV BOIS JOLI	2018	en chantiers	Rue d'Emery	52

Lognes					
Collectifs	AGENCY PROMOTION	2019	autorisés	Rue de la Mairie	29
	BATIGERE IDF	2015	en chantiers	Mail le Corbusier	15
	COOP ACCES	2017	en chantiers	Rue du Village	41
	LOGNES 1 SCCV	2018	en chantiers	Boulevard du Segrais	46
	SCI LOGNES FRESNAY	2016	en chantiers	Boulevard de la Malvoisine	41
Mixte	PITCH PROMOTION	2017	en chantiers	sente du Village	202

Noisiel					
Foyers	ADOMA	2016	En chantiers	Rue Marcelin Berthelot	241
Collectifs	NC	2017	Autorisés	Allée de la Ferme	57
	MC HABITAT- OFFICE PUBLIC	2019	autorisés	Allée de la Ferme	24
	SCCV COURS DU CHÂTEAU	2015	en chantiers	Allée du Furet	90
	SNC LNC THETA PROMOTION	2017	en chantiers	Cours des Roches	87
	SNC THETA PROMOTION	2017	en chantiers	Cours des Roches LOT CQ2-5	113
	SODEVIM	2017	en chantiers	Cours des Roches	80

Pontault-Combault					
Collectifs	AEGEFIM	2018	en chantiers	Angle rue de l'affinoire et	29
	ANAIIS PROMOTION	2017	autorisés	Avenue du Général de Gaulle	13
	BOUYGUES IMMOBILIER	2014	en chantiers	Rue de la Libération	49
	SARL CLAUDI	2017	en chantiers	Avenue du Général de Gaulle	14
	ELGEA	2019	autorisés	Rue de la Libération	250
	SARL RSDCE LIRO	2013	en chantiers	Avenue Charles Rouxel	16
	SAS FRANCE PIERRE	2017	en chantiers	Rue des Berchères	161
	SAS KAUFMAN & BROAD	2016	en chantiers	Avenue des Chardons	126
	SAS LUX'IMMO	2016	en chantiers	Avenue de la République	71
	SCCV DES VIGNES	2017	en chantiers	Avenue de la Gare	18
	SCCV PARK AVENUE	2018	autorisés	Avenue du Général de Gaulle	26
	SCCV PONTAULT COMBAULT	2019	autorisés	Rue Jean Moulin	64
	SCCV VILLA LISA	2017	autorisés	Avenue de la République	15

Roissy-en- Brie					
Collectifs	LINKCITY	2017	en chantiers	+sieurs adresse	141
	LNC OMEGA PROMOTION	2018	en chantiers	Rue Charles Vaillant	49
	NEXITY IR PROGRAMMES	2017	en chantiers	Rue Jacques Chaban Delmas	125
	SBC MARIGNAN RSDCE	2017	autorisés	Avenue Winston Churchill	58
	SCCV APPOLINA	2017	en chantiers	Avenue du Maréchal Foch	43
	SCP HLM EXPANSIEL	2017	en chantiers	Avenue Winston Churchill	61
	SNC LNC ALEPH PROMOTION	2018	autorisés	Avenue Paul Cezanne	115

Torcy					
Foyers	ADOMA	2017	en chantiers	Avenue Jacques Prévert	73
Mixte	SCCV LE CLOS MARAICHERS	2017	en chantiers	Rue de Paris	50
Individuels groupés	REI SCCV	2017	autorisés	Rue Hespérie	30
	REI SCCV	2017	autorisés	Rue Hespérie	22
Collectifs	ICADE PROMOTION	2017	en chantiers	Rue Gérard Philippe	85
	LNC THENA PROMOTION	2015	autorisés	Mogotte/ enfants / commerces	16
	LNC THENA PROMOTION	2015	en chantiers	Mogotte/ enfants / commerces	111
	PITCH PROMOTION SNC	2017	en chantiers	Rue Hespérie	177
	RUF	2017	en chantiers	Allée Millepertuis	45
	SCVV Atland	2019	autorisés	Rue Hespérie	99

Vaires-sur-Marne					
Collectifs	LNC PYRAMIDE PROMOTION	2018	en chantiers	Rue de Torcy	150
	NP VAIRES SUR MARNE	2016	en chantiers	Rue de Torcy	242
	SCCV GABRIELLA	2018	autorisés	Boulevard de Lorraine	33

Méthodologie : l'ensemble des permis de construire sont envoyés à l'agglomération par les services instructeurs des communes pour avis auprès du service assainissement. A cette occasion, le service information géographique et urbaine récupère les caractéristiques propres à chaque opération afin d'alimenter la base de données créées sur la construction de logements sur le territoire. Des validations sont demandées aux services instructeurs des communes notamment pour les DOC (déclaration d'ouverture de chantiers) et DAACT (déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux). Des repérages sur le terrain sont réalisés si nécessaire pour connaître l'avancée des projets. Des décalages peuvent être constatés entre dates de livraisons, ouverture de chantiers suite à des délais de transmission des informations ou encore des permis modificatifs.

La construction de logements sur Paris - Vallée de la Marne en 2020

2021

Ce tableau de bord annuel s'inscrit dans le cadre de l'observatoire de l'habitat de Paris - Vallée de la Marne. Son objectif est de suivre la dynamique de construction de logements sur le territoire. Cette démarche est menée en partenariat avec les communes. Les informations consolidées sont issues des permis de construire instruits par les services urbanisme.

I/ Activité de construction de logements en 2020

Les logements autorisés en 2020

	Logements	dont locatifs sociaux
Logements familiaux	1791	500
<i>Individuels</i>	102	
<i>Collectifs</i>	1689	
Logements en résidence et/ou en foyers	561	341
Ensemble (87 permis de construire)	2352	841

Les logements commencés en 2020

	Logements	dont locatifs sociaux
Logements familiaux	1563	411
<i>Individuels</i>	162	
<i>Collectifs</i>	1401	
Logements en résidence et/ou en foyers	8	0
Ensemble (85 opérations)	1571	411

Les logements livrés en 2020

	Logements	dont locatifs sociaux
Logements familiaux	1370	287
<i>Individuels</i>	43	
<i>Collectifs</i>	1327	
Logements en résidence et/ou en foyers	245	245
Ensemble (65 opérations)	1615	532

2352 logements autorisés :

les communes ont accordé 87 permis de construire concernant des locaux d'habitation sur le territoire en 2020. Sept permis de plus de 100 logements ont été autorisés sur 4 communes (Champs-sur-Marne, Chelles, Noisiel et Pontault-Combault), Ils représentent 62% des logements autorisés en 2020.

36% de l'ensemble des logements autorisés sont des logements sociaux qu'ils soient en résidence ou familiaux.

1571 logements commencés :

85 constats ou déclarations d'ouverture de chantiers ont été recensés en 2020. 26% des logements commencés en 2020 concernent des logements locatifs sociaux.

Cinq chantiers de plus de 100 logements ont démarré en 2020 sur quatre communes : Brou-sur-Chantreine, Champs-sur-Marne, Chelles et Pontault-Combault.

1615 logements livrés :

65 opérations ont été livrées en 2020. Le tiers des logements livrés sont des logements locatifs sociaux.

Cinq opérations de plus de 100 logements ont été livrées, représentant un peu moins de la moitié des logements livrés.

II/ Logements livrés en 2020

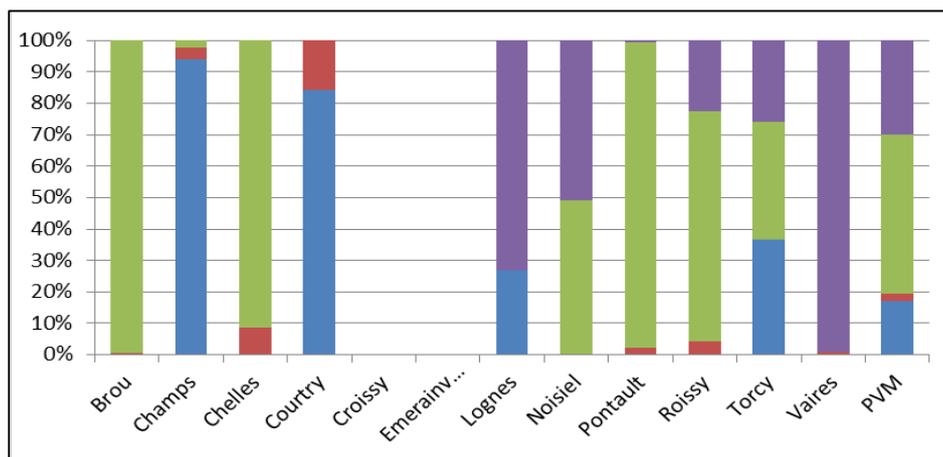
1615 logements ont été livrés sur le territoire en 2020 dont 33% de logements locatifs

Communes	Typologie des logements livrés en 2020			
	familiaux	résidence/foyer	Ensemble	dont locatif social
Brou-sur-Chantereine	185		185	-
Champs-sur-Marne	11	172	183	172
Chelles	126		126	-
Courtry	19		19	16
Croissy-Beaubourg	-	-	-	-
Emerainville	-	-	-	-
Lognes	56		56	15
Noisiel	177		177	-
Pontault-Combault	220		220	74
Roissy-en-Brie	192		192	112
Torcy	127	73	200	73
Vaires-sur-Marne	257		257	70
Paris – Vallée de la Marne	1370	245	1615	532

Caractéristiques des logements livrés sur le territoire

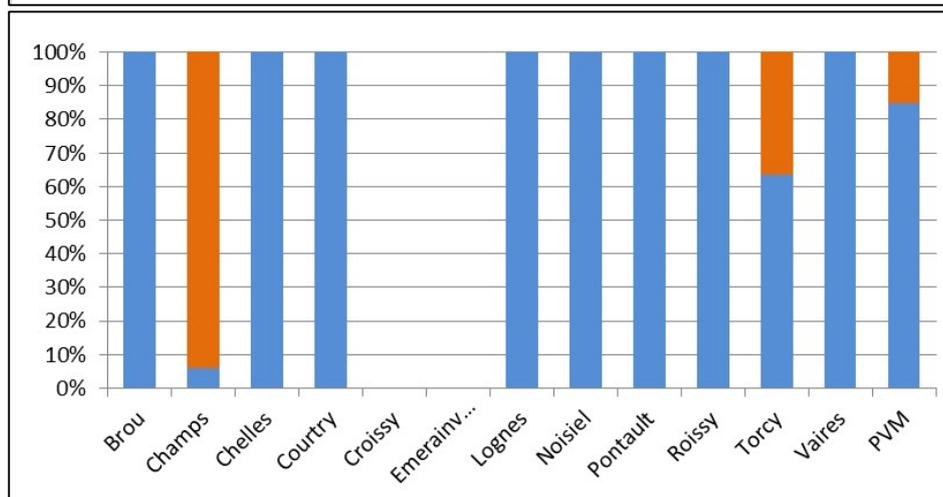
Typologie des pétitionnaires des 1615 logements livrés

- SCI
- Promoteur
- Particuliers
- Organisme HLM



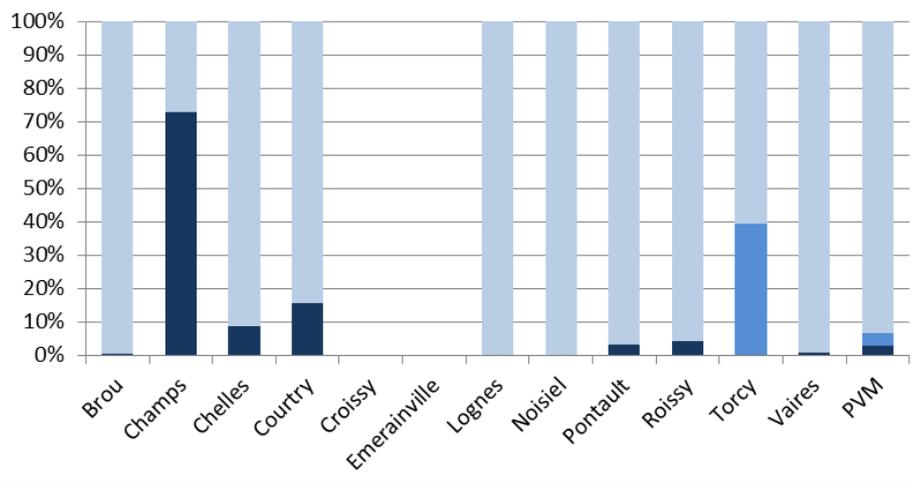
Typologie des 1615 logements livrés

- Logements en foyers / résidence *
- Logements familiaux



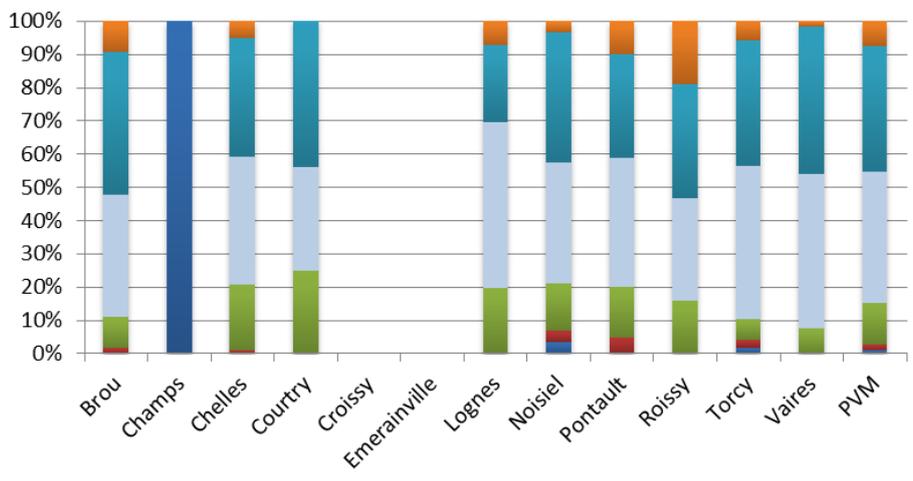
Type d'opérations des 1370 logements familiaux livrés

- Collectifs
- Mixte
- Individuels groupés
- Individuels pur



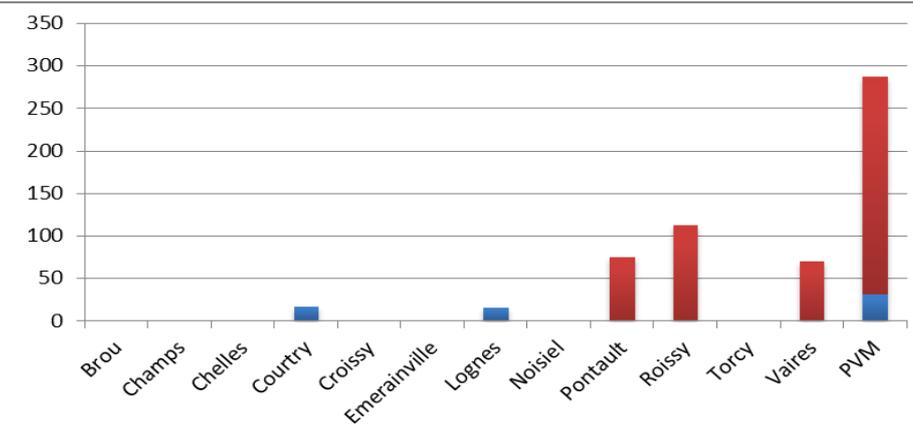
Taille des 1327 logements collectifs familiaux livrés

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5
- non communiqué

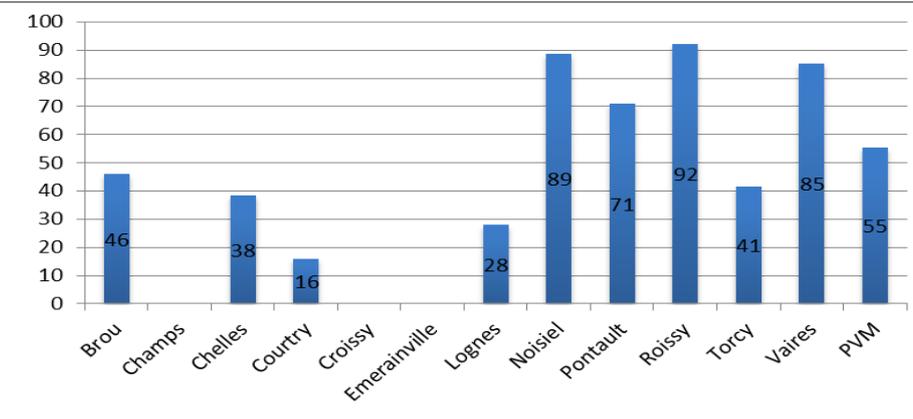


Typologie des 287 logements familiaux locatifs sociaux (LLS) livrés

- LLS acquis par des bailleurs sociaux en VEFA
- LLS construits par des bailleurs sociaux



Nombre moyen de logements collectifs familiaux livrés par opération



65 opérations livrées en 2020

Types d'opération	Nom du pétitionnaire	Autorisation	démarrage chantier	Adresse principale	Logements
-------------------	----------------------	--------------	--------------------	--------------------	-----------

Brou-sur-Chantereine

Collectifs	MDH Associés	2016	2017	Rue Carnot	67
	PLAN ARCHI DESIGN	2019	2019	Avenue Jean Jaurès	5
	AMETIS	2015	2015	Avenue Jean Jaurès	107
	GULGER	2014	2016	Chemin le Bouleur	5
Individuels purs					1

Champs-sur-Marne

Collectifs	VAL MAUBUEE SRMC	2016	2018	Rue de Malnoue	3
Foyers / Résidence	DOMOFRANCE SA HLM	2017	2018	Avenue Blaise Pascal (1)	172
Individuels purs					8

Chelles

Collectifs	BOUYGUES IMMOBILIER	2018	2018	rue Raymond Delassalle	53
	M&S DVPT IMMOBILIER	2016	2020	Rue Etienne Bourgeois	33
	SEVERINI PIERRES LOISIRS	2016	2017	Avenue Claude Bernard	29
Individuel pur					11

Courtry

Collectifs	MC HABITAT	2017	2018	Rte de Montfermeil (1)	16
Individuel pur					3

Lognes

Collectifs	BATIGERE IDF	2016	2018	Mail le Corbusier (1)	15
	SCI LOGNES FRESNAY	2016	2017	Bd de la Malvoisine	41

Noisiel

Collectifs	SCCV CRS DU CHÂTEAU	2015	2015	Allée du Furet	90
	LNC THETA PROMOTION	2017	2018	Cours des Roches	87

Pontault-Combault

Collectifs	SARL RSDCE LIRO	2016	2016	Av. Charles Rouxel	16
	SAS KAUFMAN & BROAD	2017	2017	Av. des Chardons (2)	126
	SAS LUX'IMMO	2016	2017	Av. de la République (2)	71
Individuels purs					7

Roissy-en-Brie					
Collectifs	LINKCITY	2018	2018	Bd de Malibran (2)	141
	SCCV APPOLINA	2017	2018	Av du Maréchal Foch	43
Individuels purs					8

Torcy					
Collectifs	LNC THENA PROMOTION	2016	2017	Allée de la Mogotte	75
	SCI LMH	2016	2018	Rue de Paris	2
Foyers / Résidence	ADOMA	2018	2019	Av. Jacques Prévert (1)*	73
Mixte (ind./coll.)	SCCV CLOS MARAICHERS	2017	2019	Rue de Paris	50

Vaires-sur-Marne					
Collectifs	NP VAIRES SUR MARNE	2017	2017	Rue de Torcy (2)	242
	SCCV de la Plaine	2019	2019	Rue de la Plaine	13
Individuel pur					2

Mixité des opérations de LLS :

- (1) programme composé uniquement de logements locatifs sociaux
- (2) programme composé en partie de logements locatifs sociaux

*Adoma à Torcy : 73 logements (50 logements en résidence sociale, 23 en pension de famille)
Opération réalisée dans le cadre d'une démolition / reconstruction de 253 logements,

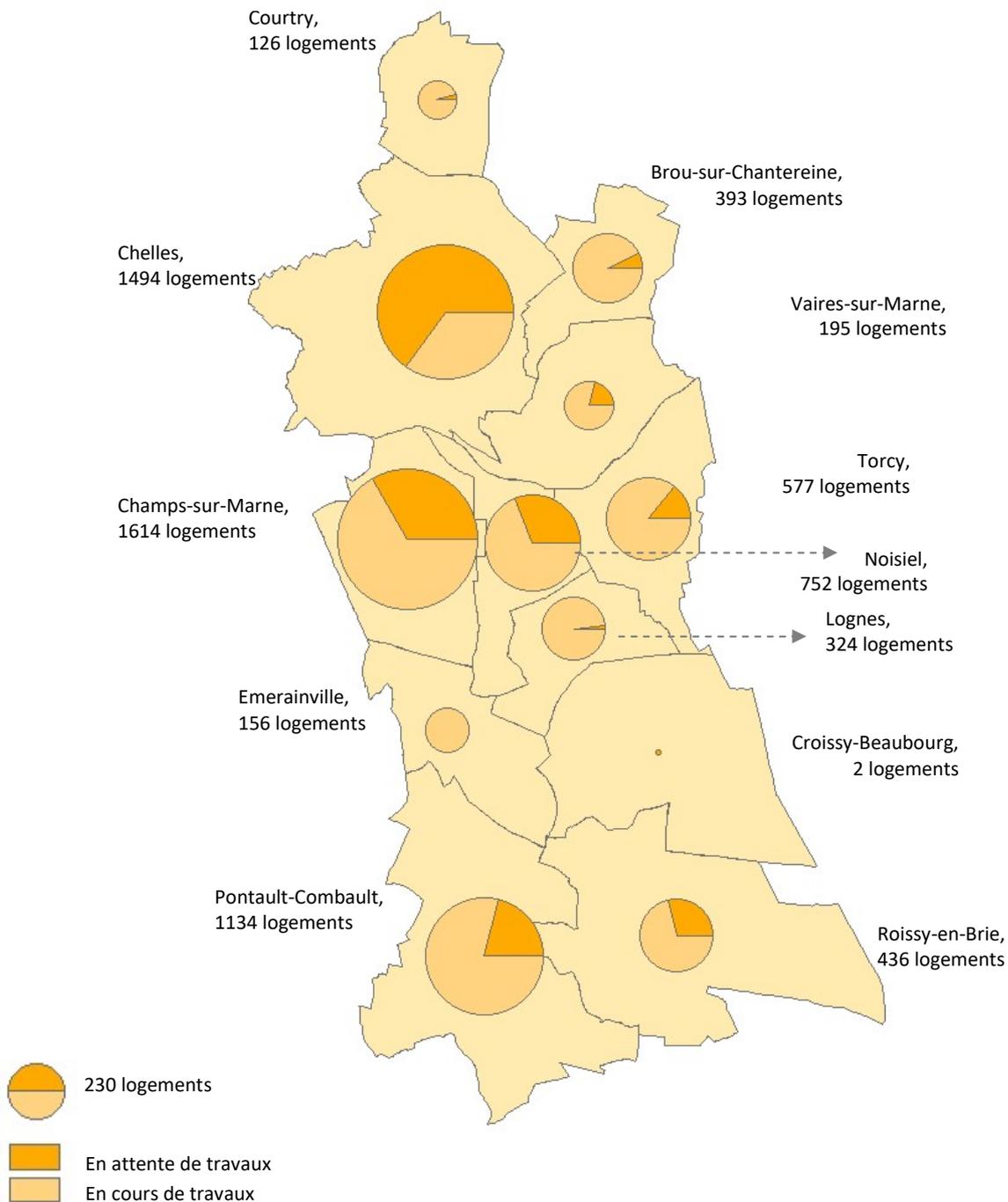
III/ Logements en attente ou en cours de travaux au 31 décembre 2020

7203 logements sont **en attente de démarrage (2276)** ou **en cours de travaux (4927)** :

Si la grande majorité sont des logements familiaux en collectif, sont comptabilisés **20% de logements en foyers / résidences** (au travers de 7 opérations) ainsi que **32% de logements locatifs sociaux** qu'ils soient familiaux (1298) ou en résidence (992).

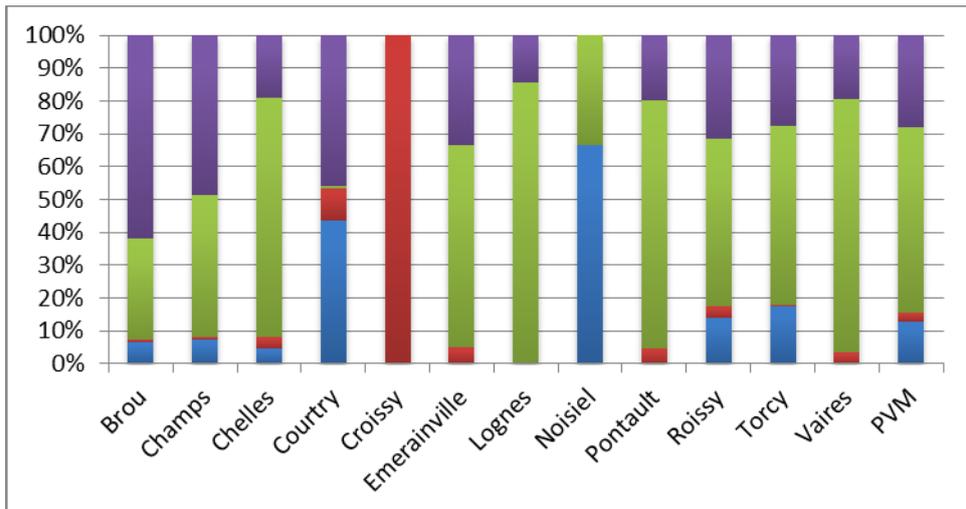
Projets en cours fin 2020

par commune

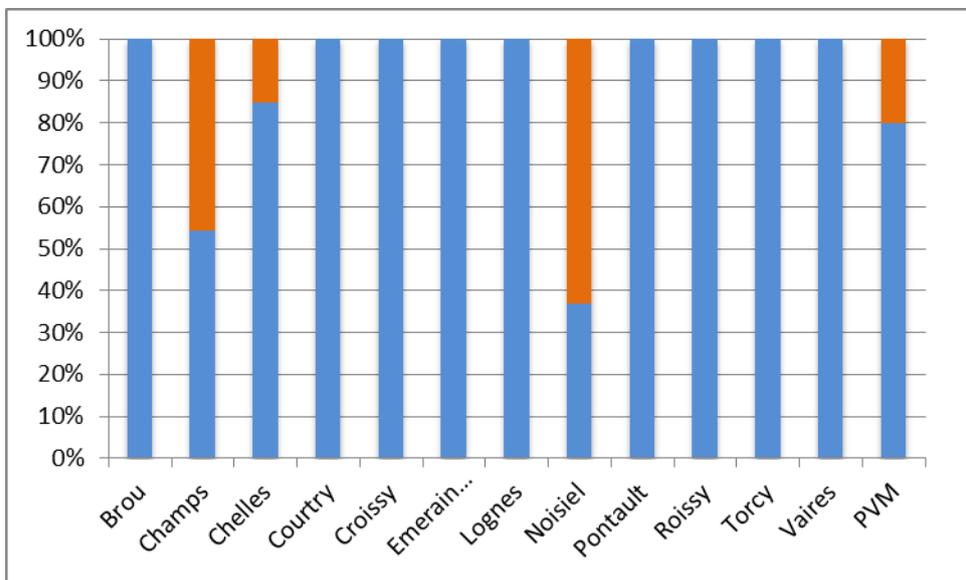
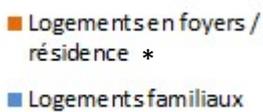


Caractéristiques des logements en cours sur le territoire

Typologie des pétitionnaires des 7203 logements en cours

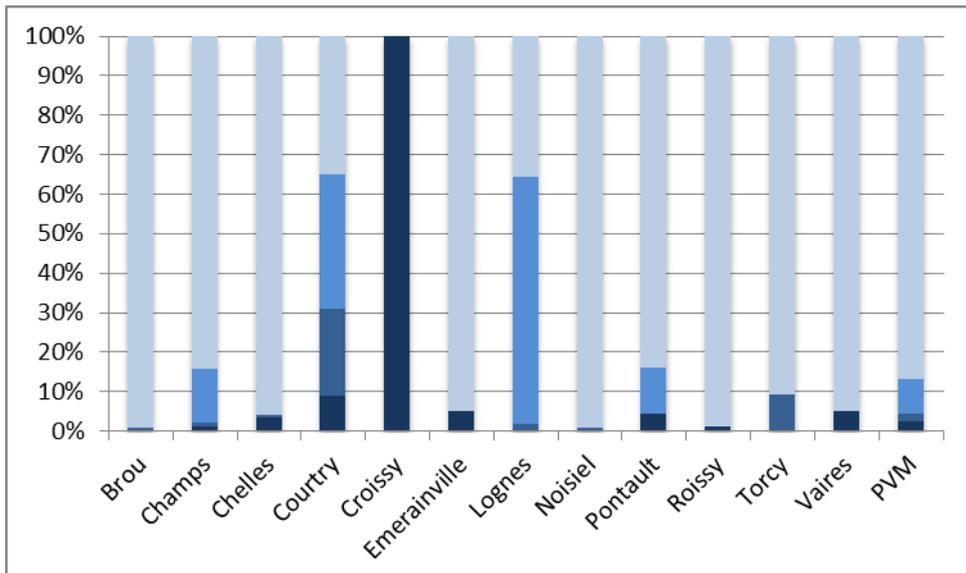
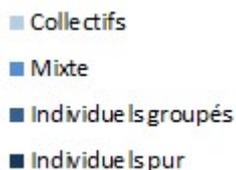


Typologie des 7203 logements en cours



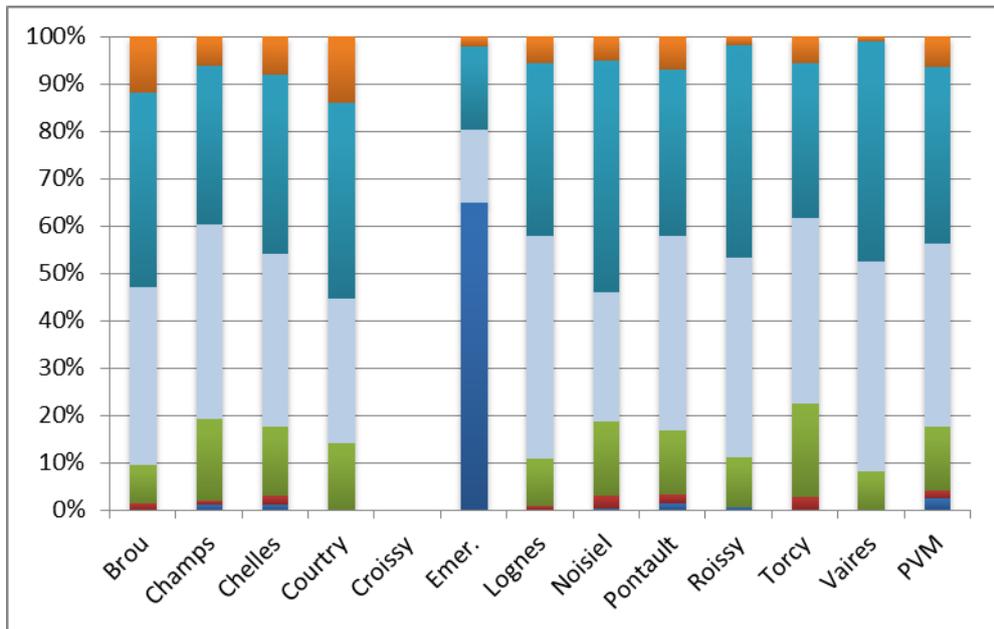
*La majorité des logements en résidence sont localisés sur la Cité Descartes à Champs-sur-Marne (624 ADIM+106 linkcity) et noisiel (ADoma 241 + luzard3 235)

Type d'opération des 5763 logements familiaux en cours



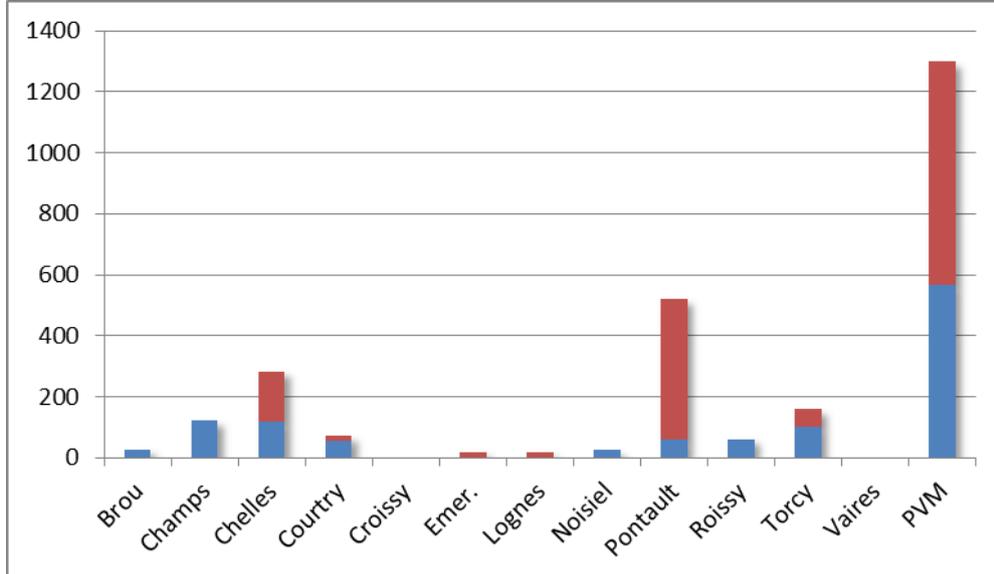
Taille des 5412 logements familiaux collectifs en cours

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5
- non communiqué



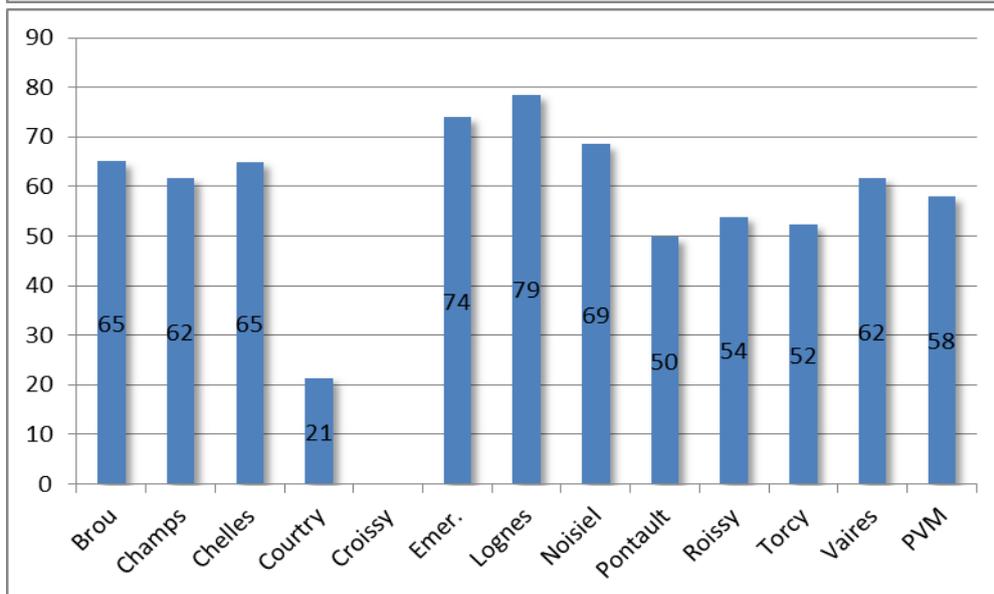
Typologie des 1298 logements familiaux locatifs sociaux (LLS)

- LLS acquis par des bailleurs sociaux en VEFA
- LLS construits par des bailleurs sociaux



5412 Logements familiaux collectifs

Nombre moyen de logements constatés par permis



Liste des opérations de plus de 10 logements en cours au 31 décembre 2020

Type d'opération	Nom du pétitionnaire	Année initiale d'autorisation	Avancement de l'opération (au 31/12/20)	Adresse principale	Logements
------------------	----------------------	-------------------------------	---	--------------------	-----------

Brou-sur-Chantereine

Collectifs	MDPHI gérée par SARL MDH	2018	En chantiers	Rue Carnot	107
	MC HABITAT	2020	autorisé	Avenue Jean Jaurès (1)	26
	SCCV Brou (ex AEGEFIM)	2019	En chantiers	Avenue Jean Jaurès	42
	SCCV Clos Jaurès (ex COPR.)	2018	En chantiers	Avenue Jean Jaurès	79
	SCI Jean Jaurès (exBOUYG.)	2018	En chantiers	Avenue Jean Jaurès	113
	SCI Chantereine	2016	En chantiers	Avenue Jean Jaurès	23

Champs-sur-Marne

Foyers / Résidences	ADIM PARIS IDF	2018	En chantiers	Angle Rue Galilée	624
	LINKCITY	2020	autorisé	Ampère / archimède	106
Mixte	MONTOIT IMMOBILIER	2018	en chantiers	Rue de Malnoue	86
	SCCV DOMAINE DE MALNOUE	2017	en chantiers	Route de Malnoue	33
Collectifs	3F SEINE ET MARNE	2020	autorisé	Allée Irène et Joliot Curie (1)	41
	BOUYGUES IMMOBILIER	2019	autorisé	Rue Albert Schweitzer	60
	Expansiel promotion	2019	autorisé	Rue Albert Schweitzer (1)	80
	LINKCITY	2020	autorisé	Boulevard Newton	239
	PARIS-PIERRE	2018	En chantiers	Rue de Malnoue	27
	SCCV CHAMPS s/ MARNE	2018	En chantiers	Bd de la République	120
	SCCV CHAMPS s/ MARNE	2020	En chantiers	Bd de la République	140
	SCI CHAMPS SUR MARNE 77	2018	En chantiers	Rue Albert Schweitzer	27

Chelles

Collectifs	BOUYGUES IMMOBILIER	2020	autorisé	Rue du Maréchal Foch	55
	CONST. VERECCHIA	2020	autorisé	Rue Alice et Jean Lafont	81
	ICF HABITAT LA SABLIERE	2018	En chantiers	Rue de Thorigny (1)	40
	MCH	2020	autorisé	Rue Sainte Bathilde (1)	19
	NAFILYAN et Partners	2016	En chantiers	Av. François Mitterrand (2)	165
	NEXITY IR	2018	En chantiers	Av. François Mitterrand	77
	PANHARD DVPT	2020	autorisé	Av Gendarme Castermant	79
	SCCV CALA	2017	En chantiers	Avenue de la Résistance	24
	SCCV MEUNIER	2018	En chantiers	Rue Auguste Meunier	85
	SCI ILE DE FRANCE	2018	En chantiers	Rue des Arcades Fleuries	54
	SCI les jardins du Cèdre	2018	autorisé	Rue Adolphe Besson	15
	SEVERINI PIERRES LOISIRS	2018	En chantiers	Avenue des Sciences	24
	LNC ALEPH PROMOTION	2019	autorisé	Avenue de la Résistance	79
	Collectifs familiaux + Foyers / résidence	LINKCITY*	2020	autorisé	Avenue du Maréchal Foch
	COFFIM**	2020	autorisé	Avenue du Marechal Foch (2)	453

* programme LINKCITY : une résidence senior de 117 logements et un bâtiment de 33 logements familiaux

** programme COFFIM : 453 logements dont 95 en résidence pour personnes âgées, et 114 logements locatifs sociaux.

L'ensemble immobilier est réparti sur 8 bâtiments

Courtry					
Individuels groupés	NOVASTRADA	2016	en chantiers	Ruelle des Processions	14
	SCCV LES CHÊNES	2019	en chantiers	Rue des Hêtres (2)	12
Collectifs	3F SEINE ET MARNE	2016	En chantiers	Ruelle des Processions (1)	12
	SCCV Victoria	2016	En chantiers	Rue de la Barre	30
Mixte	3F SEINE ET MARNE	2016	en chantiers	AV. Charles Van Wingène (1)	43

Emerainville					
Collectifs	SCCV BOIS JOLI	2018	en chantiers	Rue d'Emery	52
	FRANCE PIERRE	2020	En chantiers	Bd du Clos de l'Aumone	96

Lognes					
Collectifs	AGENCY PROMOTION	2019	autorisés	Rue de la Mairie	29
	COOP ACCES	2018	en chantiers	Rue du Village	41
	LOGNES 1 SCCV	2018	en chantiers	Boulevard du Segrais	46
Mixte	PITCH PROMOTION	2017	en chantiers	sente du Village	202

Noisiel					
Collectifs	NC	2017	En chantiers	Allée de la Ferme	57
	MC HABITAT	2019	En chantiers	Allée de la Ferme (1)	24
	SNC THETA PROMOTION	2017	En chantiers	Cours des Roches	113
	SODEVIM	2018	En chantiers	Cours des Roches	80
Foyers / Résidences	ADOMA*	2017	En chantiers	Rue Marcelin Berthelot (1)	241
	FRANCE HABITATION	2020	autorisé	Grande Allée 12 /02/34 (1)	235

* Opération de démolition de 216 logements et de reconstruction de 241 logements

Pontault-Combault					
Collectifs	AEGEFIM	2018	en chantiers	Angle rue de l'affinoire	29
	ANAI PROMOTION	2017	en chantiers	Avenue du Général de Gaulle	13
	BOUYGUES IMMOBILIER	2014	en chantiers	Rue de la Libération	49
	SARL CLAUDI	2019	en chantiers	Avenue du Général de Gaulle	14
	ELGEA	2019	en chantiers	Rue de la Libération	263
	SCCV DES VIGNES	2017	en chantiers	Avenue de la Gare	18
	SAS FRANCE PIERRE	2017	en chantiers	Rue des Berchères	161
	SCCV PONTAULT COMBAULT	2019	autorisés	Rue Jean Moulin	64
	GREEN CITY	2020	autorisé	Rue de la Libération	29
	IN'LI	2020	autorisé	Avenue du Général de Gaulle	29
	KAUFMAN & BROAD HOMES	2020	En chantiers	Rue de la Libération	129
	KINGSTONE PROMOTION	2020	autorisé	Rue des Prés Saint Martin	58
	SCCV PONTAULT COMBAULT	2020	En chantiers	Rue de la Libération	20
	SCCV DES VIGNES	2020	autorisé	Avenue de la Gare	37
	Mixte	COGEDIM IDF	2020	En chantiers	Rue de la Libération (2)
SCCV 103 ROUXEL		2020	Autorisé	Avenue Charles Rouxel	57

Roissy-en-Brie					
Collectifs	SBC MARIGNAN RSDCE	2017	en chantiers	Avenue Winston Churchill	58
	LNC OMEGA PROMOTION	2018	en chantiers	Rue Charles Vaillant	49
	NEXITY IR PROGRAMMES	2018	en chantiers	Rue Jacques Chaban Delmas	125
	SCP HLM EXPANSIEL	2018	en chantiers	Avenue Winston Churchill (1)	61
	SNC LNC ALEPH PROMOTION	2018	autorisés	Avenue Paul Cezanne	115
	SCCV Mardini	2020	en chantiers	Première avenue	12

Torcy					
Individuels groupés	REI SCCV	2017	en chantiers	Rue Hespérie (2)	30
	REI SCCV	2017	en chantiers	Rue Hespérie	22
Collectifs	ICADE PROMOTION	2017	en chantiers	Rue Gérard Philippe	85
	LNC THENA PROMOTION	2019	autorisés	Allée de la Mogotte	16
	LNC THENA PROMOTION	2016	en chantiers	Allée de la Mogotte	36
	PITCH PROMOTION SNC	2017	en chantiers	Rue Hespérie	69
	PITCH PROMOTION SNC	2017	en chantiers	Rue Hespérie	108
	3F SEINE ET MARNE	2017	en chantiers	Allée Millepertuis (1)	45
	SCVV Atland	2019	en chantiers	Rue Hespérie	99
	Habitat 77	2020	autorisés	Cours de l'Arche Guédon (1)	51

Vaires-sur-Marne					
Collectifs	LNC PYRAMIDE PROMOTION	2018	en chantiers	Rue de Torcy	150
	SCCV GABRIELLA	2018	autorisés	Boulevard de Lorraine	33

Mixité des opérations de LLS :

- (1) programme composé uniquement de logements locatifs sociaux
- (2) programme composé en partie de logements locatifs sociaux

Méthodologie :

Les permis de construire sont envoyés à l'Agglomération par les services instructeurs des communes pour avis auprès du service assainissement. À cette occasion, le service information géographique et urbaine récupère les caractéristiques propres à chaque opération afin d'alimenter la base de données créée autour de la construction de logements sur le territoire. Des validations sont demandées aux services instructeurs des communes notamment pour les DOC (déclarations d'ouverture de chantiers) et DAACT (déclarations attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux). Des repérages sur le terrain sont réalisés si nécessaire pour connaître l'avancée des projets. Des décalages peuvent être constatés entre dates de livraisons et ouvertures de chantiers suite à des délais de transmission des informations ou encore des permis modificatifs.

Révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Contribution de la CA Paris-Vallée de la Marne

1. Synthèse et compléments de notre contribution dans le cadre du questionnaire d'évaluation du SRHH, remis fin août

Eléments de contributions transmis dans ce cadre :

- L'objectif de construction de logements fixé pour le territoire ne l'a pas été dans le cadre d'un dialogue local
- Un exemple de méthode proposé est la négociation avec chaque territoire sur la base du foncier mutable repéré et d'un débat sur les hauteurs acceptables
- Le fait de fixer des objectifs chiffrés est jugé plutôt utile pour s'assurer que TOUS les territoires contribuent bien à l'effort nécessaire
- Il semblerait que ce sont essentiellement : la volonté politique locale, les projets du Grand Paris et les stratégies foncières locales qui ont favorisé l'atteinte de l'objectif des 70 000 logements au niveau régional
- Il nous semble que le SRHH en tant qu'outil de coordination et de pilotage n'a pas du tout permis d'accélérer la mobilisation de ces leviers : en dehors du rattrapage SRU (et peut-être en partie les objectifs de constructibilité assignés aux PLU), il n'y a aucune action coercitive, donc la planification est seulement incitative
- Les objectifs chiffrés du SRHH et déclinaison dans les PLH n'ont PAS VRAIMENT été un levier efficace pour accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve dans notre territoire. En effet, la conception dominante du logement social étant un logement des pauvres, renforcée par les dispositifs de publics prioritaires (DALO, 1^{er} quartile...) est le frein principal au développement de l'offre. Il serait nécessaire de « libérer » l'accès au logement social pour qu'il redevienne accessible au plus grand nombre et outil de mixité sociale dans les quartiers.
- Les leviers imaginés pour :
 - Le logement social (PLAI PLUS PLS) : travailler sur l'image du LS et la mixité sociale
 - Le logement intermédiaire : limiter leur poids car ce produit équivaut chez nous à l'accession dans l'ancien, en terme de quittances
 - Les places d'hébergement : fluidifier les sorties pour éviter les publics trop captifs
 - L'accession sociale à la propriété : encadrer des prix de sortie par territoire
- Notre territoire NE S'EST PAS doté d'une stratégie de mobilisation foncière à destination des propriétaires privés
- A notre connaissance, l'Etat n'a pas recensé puis cédé du foncier dans un objectif d'accélération de la production de logement sur notre territoire

- 6 communes sur les 12 travaillent avec l'EPFIF
- Nous n'avons pas connaissance des objectifs du schéma régional du logement étudiant (SRLE)
- Nous avons déployé au sein de notre territoire des démarches spécifiques visant à faciliter l'accès au logement des jeunes et des étudiants : à travers Action Logement et Relais Jeunes 77. Le PLH comporte également des objectifs.
- Nous sommes plutôt d'accord que les nouveaux produits développés pour les jeunes sur notre territoire sont adaptés à leurs besoins et ressources, mais le CROUS représentant seulement 1/3 des logements étudiants, il est difficile d'évaluer l'accessibilité des autres logements étudiants, ni même la population étudiante qui les occupent. Nous nous demandons si ce sont uniquement des étudiants de l'Université Gustave EIFFEL ou s'il n'y a pas un recrutement d'étudiants parisiens, sans offre suffisante plus proche de Paris.
- Nous faisons partie des EPCI ayant l'obligation de mettre en place une CIL. Nous ne pouvons pas nous prononcer sur le fait que ce cadre permette une gestion plus partenariale et mieux coordonnée des attributions à l'échelle intercommunale, car elle ne s'est réunie qu'une fois. Il s'agit d'un cadre intéressant pour mieux appréhender les jeux d'acteurs de chacun, mais les intérêts sont tellement divergents pour permettre une gestion d'attribution partagée et gouvernable...
- Notre PLH contient des objectifs en matière d'accessibilité sociale : inclus dans les objectifs de 20% de logements intermédiaires
- Cette stratégie nous semble avoir plutôt porté ses fruits, mais essentiellement dans les communes qui ont la volonté de développer l'accession sociale. Il est trop tôt pour se prononcer sur la sécurisation de l'accession sociale en termes de soutenabilité financière pour les demandeurs
- Un regard particulier est à porter sur les ventes de logements sociaux, en principe à leurs occupants. D'une part la multiplicité des bailleurs du territoire implique qu'aucune répartition territoriale n'est possible ni envisageable, cela restreint l'offre accessible dans un contexte de faible rotation, ramène certaines communes (Lognes par exemple) vers des seuils proches des 25%. Cela sans pour autant contribuer à la mixité sociale, les familles acquérantes ayant le même profil que les locataires en place.
- Les CCAS participent à la domiciliation des personnes sans domicile stable. En revanche, nous n'avons pas du tout connaissance du schéma départemental de structuration de domiciliation et d'actions qui auraient renforcé le rôle des CCAS dans le processus de domiciliation. Nous ne sommes pas non plus en mesure de dire si l'action des pouvoirs publics dans le cadre du SRHH a permis de densifier dans notre territoire le maillage d'associations agréées offrant des services de domiciliation : La domiciliation est faite par des CCAS, des associations, nous n'avons pas perception d'une coordination voir d'une centralisation de ce service et donc de ces effets.
- Nous ne participons pas à l'accueil de locataires fléchés sur notre EPCI dans le cadre du DALO. Il n'existe aucun dispositif particulier, ce que nous regrettons, le DALO extérieur à la commune arrive comme un citoyen lambda, non suivi par les services sociaux des communes.
- Des projets s'inscrivant dans le cadre du Schéma départemental des Gens du voyage ont été déployés depuis 2017 : projet d'aire d'accueil à Chelles, et (re)lancement de la MOUS pour Courtry et Chelles qui donnera peut-être lieu à la création de TFL.

- Selon nous, le pilotage du Schéma dép des Gens du Voyage permet plutôt une répartition équilibrée des secteurs d'implantation d'aires, prenant en compte les spécificités de chaque territoire
 - Nous considérons que les travaux de veille et de repérage de l'habitat indigne menés par la puissance publique (Etat et collectivités) n'est pas du tout suffisant ou efficace sur notre territoire. Pas assez de moyens et de compétences.
 - Nous avons mené au moins en partie une réflexion relative aux moyens que notre EPCI peut mobiliser pour accompagner les mesures de police de l'habitat (sanitaire ou de sécurité) : DML, partenariat avec la CAF
 - Nous identifions des copropriétés ou tissus pavillonnaires fragiles dégradés ou présentant des risques de se dégrader à l'échelle de notre territoire. Nous avons effectué pendant plusieurs années un travail de prévention via un POPAC depuis 6 ans qui nous a permis d'appréhender mieux certaines situations difficiles ou délicates.
 - Nous considérons que les moyens techniques, financiers ou humains déployés par la puissance publique (Etat et collectivités) pour lutter contre ces spirales de dégradation ne sont pas du tout suffisants : manque de moyens humains qualifiés pour travailler sur la prévention et le repérage des difficultés notamment dans les services de l'Etat. En matière d'outil de redressement, l'agglomération pourra faire l'expérience de leur efficacité dans le cadre de potentiellement 2 OPAH au nord du territoire.
 - Montée en puissance de « MaPrime'Rénov » : Nous avons le SURE qui accompagne et renvoie vers les professionnels compétentes pour accompagner la rénovation énergétique. La « montée en puissance » est difficile à mesurer mais d'après notre conseiller énergie (SURE) en poste depuis 3 ans, il estime le nombre de contacts et dossier suivi à un peu moins du double par rapport à sa prise de poste. Toutefois aujourd'hui il nous manque sur le terrain les éléments pour mesurer véritablement l'impact de ce dispositif. Aucune donnée sur les bénéficiaires ne semblant disponible ou accessible aux collectivités locales.
 - *Une grosse inquiétude s'amorce, suite à la volonté de faire monter en puissance ces dispositifs d'information et d'accompagnement des projets de rénovation énergétique, l'ANAH envisage courant 2023 d'ouvrir ce secteur à la concurrence des architectes, cabinets conseils, voire entreprises spécialisées. Une démarche dont on connaît déjà les dérives en matière d'isolation à 1 euro, de pompes à chaleur, de téléphonie ou autres activités organisées pareillement.*
- ⇒ Il nous semblerait préférable de renforcer les outils déjà existant, d'aider à développer leurs moyens humains lorsqu'ils rendent ce service, public, en toute équité.
- Nous ne pouvons pas nous prononcer sur les dispositifs mis en place pour tenir les objectifs ambitieux repris du Schéma Régional Climat Air Energie dans le SRHH concernant la rénovation énergétique des logements franciliens (Anah, aides des collectivités, appui aux particuliers, aides aux bailleurs sociaux ou aux copropriétés, etc.)... En tout cas, le niveau d'information n'est pas jugé satisfaisant pour les particuliers, à voir les effets de la campagne d'information nationale... D'autre part, nous n'avons pas les outils pour juger si les dossiers suscités correspondent aux besoins réels de rénovation énergétique.
 - Nous estimons que tous les échelons sont à mobiliser pour accélérer la rénovation thermique des logements.
 - Nous considérons que le SRHH est un outil plutôt efficace pour consolider les obligations des communes soumises à la loi SRU et pour accélérer le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux, mais que ce pourrait être plus efficace si le schéma était plus coercitif

pour que, par exemple, les logements sociaux ne soient pas les derniers construits dans certains territoires qui renâclent à accueillir du logement social

- Les opérations situées dans les secteurs à enjeux concernés par de grandes mutations (quartiers de gare du Grand Paris Express, Jeux Olympiques, OIN...) ne nous apparaissent pas vraiment comme un levier efficace de rééquilibrage de l'offre de logements abordables en Ile-de-France, car cela ces opérations sont un vecteur très fort de la spéculation foncière, les bailleurs sociaux aux moyens limités ne pouvant lutter avec les promoteurs pour l'acquisition des disponibilités foncières.
- La spéculation sur le prix du foncier dans ces secteurs (y compris malheureusement de la part d'établissements publics), gêne fortement la production de logements sociaux abordables de type PLAI et PLUS.
- Nous considérons, globalement, que le SRHH apporte plutôt une plus-value en termes de pilotage des politiques publiques d'hébergement et d'habitat dans la Région, en plus des documents de planification et des dispositions législatives ou réglementaires existantes.
- Nous disposons d'un PLH, mais toujours pas exécutoire car pas d'arrêté d'application du Préfet (attente de validation du projet d'aire d'accueil à Chelles).
- Nous ne considérons pas du tout être suffisamment accompagné par les instances responsables du CRHH dans la formalisation de ce document-cadre, à moins qu'il s'agisse de la DDT, qui a été très disponible dans le cadre de l'élaboration.
- Plus généralement, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur le fait que le cadre institutionnel de co-construction et de suivi du SRHH au sein de CRHH soit satisfaisant et permette de tenir pleinement compte de l'avis des collectivités. Peut-être un échelon intermédiaire manque-t-il (département ?) pour co-construire et suivi des objectifs et moyens d'action du SRHH. Ceci dit, la visio permet une plus grande accessibilité aux instances du CRHH.
- Une distance plus grande (= intermédiaires) entre l'avis de l'Etat, via la DDT départementale et l'avis ou l'évaluation du SRHH, et mieux équilibrer les avis après éclairage avec les acteurs locaux.

2. Contribution au diagnostic dans le cadre de l'appel aux membres du CRHH

2.1 Données :

La CA PVM vous transmet en annexe à cette contribution les chiffres de la construction de logement pour 2019, 2020, 2021 (les chiffres sont fondés sur des données émanant directement des services instructeurs des autorisations d'urbanisme, alors que les données de l'Etat sont issues de la base de données SITADEL)

2.2 Contribution qualitative au diagnostic

Notre Communauté d'agglomération, la CA Paris-Vallée de la Marne, remplit ses objectifs de construction de logement, et approche de l'objectif pour les dernières communes en déficit de logement social au titre de la loi SRU. Nos objectifs fixés dans le PLH sont de continuer de développer l'offre de logement, et notamment une offre diversifiée. Alors que la charge foncière est élevée, nous voulons favoriser le développement de logements accessibles, car le marché privé est comme dans beaucoup de territoire saturé et hors de prix pour nombre de nos habitants. Un autre axe est l'amélioration du parc existant, en particulier du point de vue énergétique, mais aussi de l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap.

Nos principales préoccupations concernent :

- notre capacité à continuer de produire du logement sur notre territoire dans le cadre du ZAN, et dans des conditions acceptables par la population :

Cela nécessite de mieux pouvoir expliquer, mais aussi de favoriser la qualité des logements et de leur insertion urbaine et environnementale. Cela nécessite également d'avoir à disposition davantage d'outil contre l'inflation des prix du foncier, et pour la pérennisation et le développement du parc public (logement locatifs sociaux), de s'assurer que les capacités financières des organismes HLM soient préservées en particulier dans le contexte difficile que nous connaissons (hausse du coût de l'énergie, hausse des coûts des matériaux).

- Notre capacité à améliorer la qualité énergétique de nos logements :

A la fois, il est connu que les filières ne sont pas assez structurées pour la rénovation énergétique globale, et vu la demande pléthorique, beaucoup d'entreprises ne voient pas l'intérêt de se former et de changer leurs pratiques. Il est nécessaire de continuer et même d'amplifier l'aide à la rénovation énergétique, la crise énergétique et les manifestations du dérèglement climatique récentes amplifient encore ce besoin, tandis que le flou actuel sur l'avenir de Ma Prime'Rénov n'est pas pour nous rassurer. Les évolutions en cours rendront-elles vraiment les démarches plus simples pour les usagers ? Y aura-t-il encore des coûts supplémentaires pour les collectivités ? Qu'en sera-t-il de la garantie de neutralité du conseil si les services devaient être en partie confiés à des prestataires privés ?

De nombreux facteurs nous semblant à même d'améliorer la situation ne sont pas entre nos mains. Aussi, l'efficacité de nos efforts est aussi conditionnée par les efforts fournis dans le reste de la Région, et les élus de notre territoire ne souhaitent pas consentir de coûteux efforts (perception négative par les habitants, coûts d'équipements et d'aménagement urbain, congestion urbaine sur un territoire qui n'est pas la ville du quart d'heure et est encore fortement dépendant à la voiture) de construction de logements ou de logements sociaux, si d'autres

territoires ne jouent pas le jeu, ou si nos habitants ne peuvent pas accéder aux logements sociaux produits (voir notre courrier au Préfet de Seine-et-Marne au sujet de notre refus de signer la CIA en raison de la politique d'attribution DALO selon notre expérience qui ne tient pas assez compte des liens des demandeurs avec le territoire).

En ce sens, et au vu des éléments du rapport de suivi du SRHH, notamment du maintien de déséquilibres territoriaux pour la production de logements privés et sociaux, de places d'hébergement par exemple, il nous semble nécessaire, pour permettre d'améliorer l'efficacité du SRHH en matière de production de logements et de rééquilibrage territorial, d'intégrer dans le diagnostic :

1. une analyse de la vacance de logements ou bâtiments (rétention foncière/immobilière) notamment à Paris et proche couronne, et l'évolution depuis 2017 :

Dans le 1^{er} chapitre du SRHH « *I. Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages* » est mentionné le besoin de « réduction du parc inoccupé (logements vacants et secondaires) »

Dans le 2^e chapitre « *II. Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels* » est inscrit qu'« un autre levier important pour la mobilisation du parc privé en faveur de l'offre locative consiste à réduire au maximum le parc vacant sans causes avérées, à la fois par des dispositifs incitatifs mais aussi par des mesures contraignantes (par exemple, l'optimisation de la fiscalité relative aux biens vacants pour accélérer leur remise sur le marché). L'ensemble des outils existants pour mobiliser le parc privé, notamment le bail à réhabilitation, doit être mieux connu et faire l'objet de campagne de sensibilisation auprès des acteurs concernés par le parc privé et auprès des élus. »

Ce bail à réhabilitation n'est nullement cité dans le rapport de suivi du SRHH, la vacance et des objectifs comptables de remises sur le marché de bâtiments inexploités sous forme de logement n'y figurent pas non plus. Il n'y a pas d'indicateur concernant cette problématique. L'étude du parc de bureaux non exploités compatibles avec une reconversion en logement, moins évident à l'époque de l'élaboration du 1^{er} SRHH, doit pouvoir trouver une place notable dans le second schéma.

2. dans la même veine, une analyse du phénomène AirBNB (voir un article récent sur nos voisins du Val d'Europe), qui a un impact régional au niveau de la disponibilité des logements et des prix
3. Une étude des raisons des déséquilibres dans la réponse aux objectifs entre départements ou territoires de la région IDF : production de logements sociaux, de logements tous types confondus, de places d'hébergement... et des leviers possibles
4. Etude des leviers complémentaires à imaginer pour arriver à produire davantage de logements sociaux, en commençant par les communes déficitaires mais pas uniquement. Avec la RLS, la hausse de la TVA, la hausse des coûts de production, il y a fort à craindre que la production de logements sociaux diminue, que l'accession sociale soit brutalement ralentie, avec un tarissement plus rapide que prévu des fonds propres des organismes HLM, et donc de leurs moyens d'investissement.
5. Quid du mode de production des logements sociaux ? Il nous semble qu'un retour en maîtrise d'œuvre propre des bailleurs pour construire les logements sociaux qu'ils gèreront ensuite favoriserait la production de logements (à condition aussi de favoriser l'accès au

foncier pour les bailleurs sociaux). Car depuis 15 ans, le développement des VEFA leur fait perdre de la compétence, tant pour les opérations neuves, qu'ensuite le gros entretien ou les réhabilitations. Les marges prises par les promoteurs en VEFA se répercutent dans les prêts nécessaires du bailleur, donc dans le niveau de ses loyers, rendant le logement social récent encore plus inaccessible aux ménages à bas revenus. Un retour aux fondamentaux de l' « Habitation à Loyer Modéré », avec une aide à la pierre plus massive, mais moins d'aide à la personne car les loyers seraient moindres, est une solution à ne pas négliger, même si elle est dans les mains du législateur, et non pas du SRHH

6. Au vu :

- de la faible rotation du parc et donc du faible nombre d'attributions en face d'un nombre de demandes croissant,
- des enjeux de logement des DALO et des plus précaires,
- des enjeux de préserver une mixité sociale et l'image du logement social par les habitants des communes (quelle acceptabilité si le logement social n'est réservé "qu'aux autres")

⇒ cela interroge fortement les objectifs de production de logements sociaux : insuffisance de résultat par rapport aux objectifs dans certains territoires, mais aussi insuffisance globale de l'objectif ? Existe-t-il un panorama national ou régional du nombre et de la situation des demandeurs de logements sociaux ? pour mieux estimer l'adéquation de l'offre avec le besoin (PLAI PLUS PLS) et le nombre de logements sociaux manquants ?

Rien que pour la CAPVM, qui remplit les objectifs d'agrément fixés par le SRHH, ce sont environ 8500 demandes pour entrer dans le logement social, quand 621 logements sociaux ont été agréés en 2021, pour une production totale de logements annuelle moyenne (2017-2021) de 2 034 logements. A ce rythme, en supposant que la demande reste la même, il faudrait 13 ans pour combler le manque, alors que la problématique du foncier disponible ou mutable et surtout de son coût va être de plus en plus criante dans les années à venir si cette question de l'accès au foncier ne trouve pas de réponse(s).

7. En parallèle, un regard sur la faisabilité et la pertinence des objectifs d'attribution au 1er quartile hors QPV ex ZUS ou hors quartier/résidences fragiles, au vu du très faible nombre de logements remis en location ?
8. Développer l'analyse concernant l'accès au logement des attributaires DALO : indications géographiques sur les liens avec le territoire (origine territoriale, lieu de travail, suivi existant ou non avec les CCAS), politique plus volontariste pour l'accueil de DALO dans les territoires déficitaires par l'accélération du rattrapage, mobilisation d'immobilier non exploité réaménageable, par exemple.
9. Etudier les pistes d'actions pour limiter l'augmentation du prix du foncier, en tout cas étudier les dispositifs tentés dans la Région où ailleurs, comme la charte promoteur de Bagneux (citée la dernière fois lors du bureau du CRHH par CDC Habitat qui a un projet BRS à Bagneux, où est appliquée une charte promoteur qui fixe des prix de sortie max au M2 par secteurs). Recenser les propositions des divers acteurs, comme celles de l'USH d'encadrer les prix du foncier constructible ou mutable.
10. Voir quelle mesure de la qualité du logement est possible, pour pouvoir proposer ensuite des indicateurs de qualité du logement (taille/type, balcons, jardins dans ou à proximité du logement, performance environnementale, etc.... suite aux appels venus d'architectes et

professionnels du logement l'an dernier, rapport Girometti-Leclercq), dans une logique d'améliorer l'acceptabilité sociale de la densification urbaine.

Etudier également l'impact des chartes promoteurs ou autres outils déployés pour favoriser la qualité des logements.

Effectuer un état des lieux de la qualité et efficacité du contrôle et réception des travaux de construction et de rénovation. Cela y compris en effectuant un panel de tests pour comparer la performance énergétique des logements estimée à partir de la consommation énergétique réelle, à la performance énergétique théorique de la construction neuve ou rénovée pour vérifier la qualité réelle de la construction ou rénovation et s'il y a lieu de mieux sécuriser le contrôle de la qualité des constructions (obligation de résultat comme pratiqué par Ile-de-France Energies, ou par exemple montée en puissance des acteurs publics pour le contrôle et réception des logements, comme certaines collectivités font en régie pour leurs propres équipements).

Synthèse des enjeux identifiés dans le cadre de la réponse au questionnaire d'évaluation et notre contribution au diagnostic :

- **En synthèse, il faudrait dans la mise en place du prochain SRHH :**
 - ⇒ **mieux valoriser le rôle du logement social**
 - ⇒ **renforcer les moyens pour la production de logement social afin de le rendre accessible à tous les citoyens qui en ont le besoin et non pas les plus en difficultés (ce qui permettra aussi de revaloriser son image)**
 - ⇒ **renforcer les moyens de production de logement social pour libérer des logements du parc privé et réduire la tension sur le marché, ce qui pourrait aussi aider à réduire l'habitat indigne (marchands de sommeil, plus de difficulté à louer un bien de mauvaise qualité)**
 - ⇒ **faire en sorte que les territoires qui ne remplissent pas leurs objectifs y soient plus qu'encouragés, comme pour le logement social à l'aide de mesures coercitives s'il le faut**
 - ⇒ **favoriser la mise en place de dispositifs permettant une meilleure maîtrise du coût du foncier**
 - ⇒ **Favoriser la qualité des logements neufs y compris leur environnement (ratios d'espaces verts et/ou équipements par habitant par ex ?)**

Contact : el.martin@agglo-pvm.fr