DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU VAL-D'OISE

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

NOTE DE CONJONCTURE 2013

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DU VAL-D'OISE

Comme chaque année, l'État publie les données sur le logement et l'immobilier d'entreprises dans notre département.

Cette huitième note de conjoncture apporte un éclairage sur l'état du marché en 2013.

Pour faire face à la crise du logement, l'État a fixé dans la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 un objectif ambitieux de 70 000 logements annuels sur l'ensemble du territoire francilien. A l'échelle du Val-d'Oise, la contribution à la territorialisation de cette offre nouvelle de logement (TOL) s'élève à 6 134 logements par an. L'État a engagé depuis plusieurs années une politique volontariste de mobilisation de ses biens ou de ceux de ses établissements publics susceptibles d'être réaffectés, notamment Réseau Ferré de France. Le programme de mobilisation du foncier public est plus actif que jamais. L'objectif reste de construire 110 000 logements sur la France entière, dont 50 000 logements en Île-de-France pour la période 2012-2016, en mobilisant le foncier public et privé. La loi du 18 janvier 2013 a permis une accélération de la libération du foncier public et l'application des décotes sur les prix des terrains déterminante pour faire aboutir certains projets.

La pénurie de logements qui caractérise toujours l'Île-de-France demande un effort accru de l'ensemble des territoires. Savoir se mobiliser efficacement pour construire davantage reste un enjeu clé pour maintenir et développer l'attractivité de la région francilienne. Le Val-d'Oise contribue pleinement à l'effort de construction et de développement de l'offre tant privée que sociale dans un souci de mixité, de diversité de l'habitat et de respect de l'environnement.

Le préfet

Jean-Luc NEVACHE

2013 est marquée par un ralentissement de la **construction neuve** avec **5 536 logements autorisés**, alors que l'objectif de production issu de la loi du Grand Paris et du nouveau Schéma Départemental de Coopération Intercommunale affiche pour le Val-d'Oise **6 134** logements.

Néanmoins, concernant la production régionale de logement social, le Val-d'Oise est classé en troisième position avec 3 376 logements financés (avec Icade*) en 2013.

L'année **2013** a été peu productive en matière de **ventes**. Le Val-d'Oise rejoint la tendance générale. Le marché immobilier a été dominé par une diminution sensible des ventes pour les appartements neufs et le marché de l'ancien (appartements et maisons) pour une surface en constante diminution. Seul le marché de la maison neuve résiste avec un doublement des ventes par rapport à 2012. Quant aux prix, ils sont légèrement orientés à la baisse tant dans le neuf que dans l'ancien. La diminution des ventes liée à la poursuite des mises en vente augmente les stocks, malgré la baisse des prix.

Cependant, le Val-d'Oise reste l'un des départements parmi les plus attractifs de la région francilienne.

L'activité de l'immobilier d'entreprises a également subi une **forte diminution en 2013** avec **371 774 m²** de surfaces de locaux autorisés, soit 50 % de surfaces autorisées en moins par rapport à 2012. Toutefois, ce recul apparent de l'activité provient en partie de la réforme de la surface de plancher entrée en vigueur en mars 2012 et qui substitue la Surface de Plancher (SDP) à la Surface Hors Œuvre Nette et Brute (SHON et SHOB) dans le calcul des surfaces de constructions.

En 2013, dans un climat économique dégradé, la tendance d'ensemble du marché immobilier n'a guère évolué, à savoir un marché encore figé, marqué par l'attentisme de la demande tous logements confondus malgré des taux de crédit historiquement très bas. Quant au marché foncier, les prix au m² poursuivent leur progression bien que les surfaces moyennes des terrains ainsi que leurs prix de vente diminuent.

** Icade : filiale de la Caisse des dépôts et consignations qui a revendu son patrimoine à un consortium regroupant plusieurs bailleurs sociaux et dont le patrimoine représente plus de 35.000 logements en Île-de-France. les bailleurs sociaux concernés ont bénéficié de financements PLS afin de les acquérir et de les transformer en logements sociaux.*

Les éléments susceptibles d'influencer le marché du logement en 2014

Les ménages ont toujours le projet d'être propriétaires et la démographie augmente les besoins en logement. Si l'accès au crédit[1] a connu une légère reprise fin 2013, l'année 2014 s'annonce sans changement majeur.

Selon la Chambre des Notaires de Paris, des facteurs plus favorables existent cependant. Ponctuellement, l'abattement exceptionnel de 25% sur les plus-values[2], valable jusqu'au 31 décembre 2014, pourrait apporter un peu de fluidité au marché. La lente décrue des prix, semble l'évolution la plus rationnelle.

Quant au marché du logement neuf, le dispositif pourrait, à l'issue d'une année de mise en place des programmes, commencer à porter ses fruits.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) traduit la volonté de l'État de construire plus de logements, encore plus vite et en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. La modernisation des règles d'urbanisme et le renforcement des compétences des collectivités en matière d'urbanisme, grâce à des outils stratégiques rénovés, devraient faciliter la production de logements.

[1] Chambre des Notaires – note de conjoncture janvier 2014

[2] Pour les cessions intervenant à compter du 1er septembre 2013 jusqu'au 31 décembre 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant. Les plus-values réalisées par les personnes physiques à l'occasion de la vente d'un logement autre que leur résidence principale bénéficient en effet d'une exonération progressive pour la quote part forfaitaire liée à l'impôt sur le revenu de 19% à partir de la cinquième année et totale au bout de 22 ans de détention.

SOMMAIRE

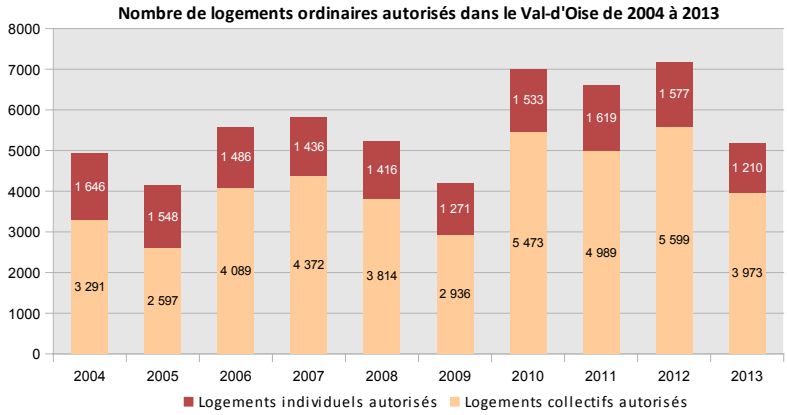
Le logement en 2013 9
Le Val-d'Oise en Ile-de-France 11
Dynamisme de construction des communes du Val-d'Oise 12
Dynamisme de construction des intercommunalités 13
Sites et projets de rénovation urbaine (ANRU) 15
Le parc locatif social 16
Le logement en 2013 : SYNTHÈSE 17
Le marché du logement 19
Le logement neuf collectif 19
Le logement neuf individuel 21
Les prix de l'ancien de 1996 à 2013 en Île-de-France 23
Le prix des appartements anciens 24
Le prix des maisons anciennes 27
Le marché du logement en 2013 : SYNTHÈSE 30
L'Immobilier d'entreprises 31
Destination par activité (en milliers de m²) 31
Dynamisme des communes et intercommunalités 32
Le Val-d'Oise en Île-de-France (en milliers de m²) 34
L'Immobilier d'entreprises : SYNTHÈSE 35
ZOOM sur quelques programmes de logements et de locaux autorisés dans le Val-d'Oise en 2013 36
Glossaire 37
Sources et Méthodologie 39

5 183 logements ordinaires ont été autorisés en 2013[3], soit une baisse de près d'un tiers par rapport à 2012. Cette baisse est cependant à relativiser compte tenu des réajustements bisannuels des chiffres sit@del. Les résultats ne peuvent donc être comparés qu'en tendance.
La moyenne observée depuis 2004 s'élève, en 2013, à 5 586 logements annuels (cf : graphique page 10).

En 2013, le nombre total de logements autorisés comprenant le logement ordinaire et en résidence est de 5 536 logements. Ce résultat reste inférieur à l'objectif valdoisien de la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL) issu de la loi du Grand-Paris réactualisé à 6 134 logements annuels, selon le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) de novembre 2011.

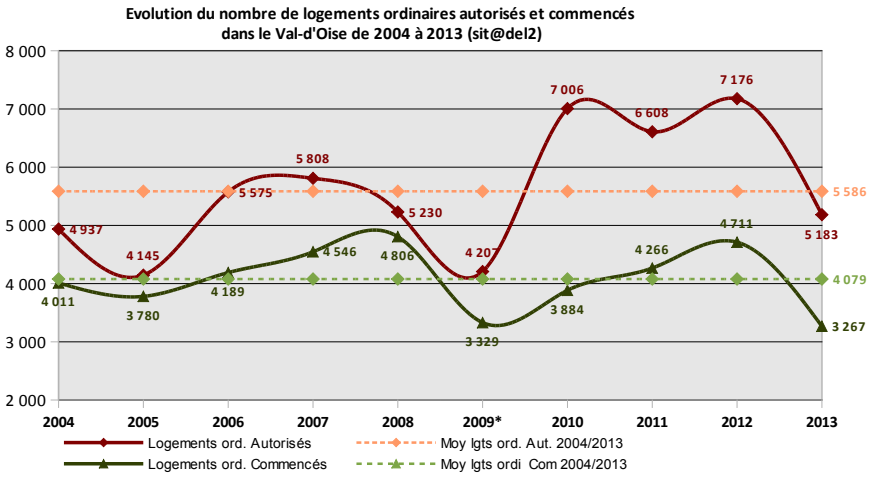
	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution 2012-2013
Logements ordinaires Autorisés	4 207	7 006	6 608	7 176	**5 183**	**-27,7%**
Logements en résidence	328	717	458	29	353	
Total logement autorisés	4 535	7 723	7 066	7 205	5536	**-23,4%**
Logements ord. Commencés	3 329	3 884	4 266	4 711	**3267**	**-30,6%**
Logements en résidence	218	488	120	385	131	
Total logts commencés	3 547	4 372	4 386	5 096	3398	**-33,3%**

Source : SOeS-Sit@del2 en date réelle (extraction en mai 2014)



Source : SOeS-Sit@del2 en date réelle (extraction en mai 2014)

[3] Depuis mars 2009, la nouvelle application Sit@del2 intègre les spécifications mises en place par la réforme du droit des sols, entrée en vigueur le 1er octobre 2007. Les données Sit@del2 présentées dans cette note sont « en date réelle »; elles rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte tenu des retards de transmissions, les chiffres en date réelle relatifs au mois m font l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser progressivement. Ainsi, une autorisation ou une mise en chantier intervenue dans le courant du mois m peut de ce fait n'être connue de Sit@del2 qu'avec parfois plusieurs mois de retard. L'extraction des données SITADEL en Date réelle date de mai 2014.



Source : SOeS-Sit@del2 en date réelle de 2004 à 2013 (extraction mai 2014)

Depuis 2004, une crise de l'immobilier a engendré une fluctuation des volumes annuels de logements autorisés notamment sur les périodes 2007-2009 et 2012-2013. En effet, depuis les années 2000, la formation d'une bulle immobilière[4] a entraîné une crise de l'immobilier, d'où ces fluctuations cycliques.

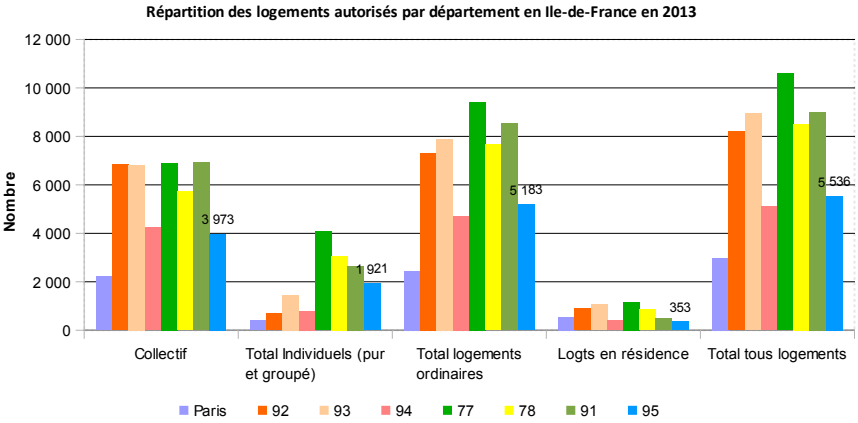
Cependant l'analyse du volume annuel moyen de logements autorisés entre les périodes 1994-2013 (4 832 logements par an) et 2004-2013 (5 586 logements par an) révèle une augmentation du nombre de logements autorisés depuis 2004. La courbe reste globalement ascendante.

Concernant les logements commencés, l'année 2013 comptabilise **3 267** ouvertures de chantier, soit un nombre de logements en nette baisse ; le nombre moyen annuel depuis 2004 étant de l'ordre de **4 079** logements commencés.

Depuis 2009, l'écart entre logements autorisés et logements commencés s'accroît soulignant les difficultés croissantes pour les pétitionnaires de finaliser leurs projets de construction (augmentation des taxes d'urbanisme, durcissement des prêts bancaires, incertitude économique).

[4] Augmentation anormale des prix des appartements et maisons par rapport aux fondamentaux économiques (ex. inflation, salaire)

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



Source : DRIEA,Sit@del2 en date réelle pour 2013 (extraction mai 2014)

Total tous logements autorisés			Part en IdF en 2013 (%)
	2 012	2 013	
Paris	**4 952**	**2 977**	5,05
Hauts-de-Seine	**9 554**	**8 205**	13,9
Seine-Saint-Denis	**12 266**	**8 943**	15,1
Val-de-Marne	**8 785**	**5 110**	8,67
Petite Couronne	**35 557**	**27 248**	
Seine-et-Marne	**9 530**	**10 586**	17,9
Yvelines	**9 629**	**8 521**	14,4
Essonne	**8 212**	**9 016**	15,3
Val-d'Oise	**7 205**	**5 536**	9,4
Grande Couronne	**34 576**	**33 659**	

Source : DRIEA,SOeS -Sit@del2 en date réelle (extraction mai 2014)

À l'échelle francilienne, 58 894 logements (ordinaires et en résidence) ont été autorisés en 2013, soit 84,1 % de l'objectif régional qui vise une production de 70 000 logements par an. La production de logements en 2013 est inférieure à celle de 2012 qui affichait un total de 70 133 logements.

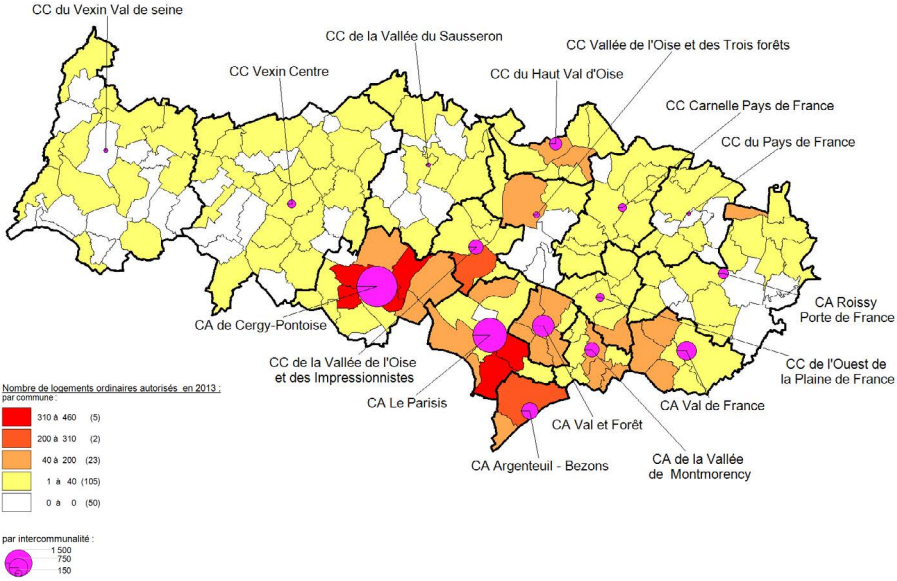
Dynamisme de construction des communes du Val-d'Oise

Les 15 communes les plus dynamiques en 2013

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune

Communes	Population 2014 (source INSEE)	Logements autorisés individuels (purs et groupés)	Logements autorisés collectifs	Total logements ordinaires	Logements autorisés en résidence	TOTAL LOGEMENTS AUTORISES	Taux de construction*	Nombre de logements locatifs sociaux financés en 2013
Bessancourt	6 907	176	17	**193**	0	**193**	28%	11
Méry-sur-Oise	9 441	96	110	**206**	0	**206**	22%	0
Vauréal	16 481	307	3	**310**	0	**310**	19%	34
Cormeilles-en-Parisis	23 802	336	73	**409**	62	**471**	17%	107
Pontoise	31 337	446	9	**455**	0	**455**	15%	0
Saint-Leu-la-Forêt	15 016	116	31	**147**	0	**147**	10%	79
Franconville	33 747	298	15	**313**	0	**313**	9%	82
Cergy	59 223	360	9	**369**	0	**369**	6%	0
Osny	16 615	79	24	**103**	67	**170**	6%	45
Villiers-le-Bel	27 716	141	5	**146**	0	**146**	5%	55
Herblay	26 948	30	99	**129**	0	**129**	5%	132
Bezons	28 602	112	13	**125**	0	**125**	4%	31
Garges-lès-Gonesse	40 031	149	12	**161**	0	**161**	4%	258
Argenteuil	105 973	106	128	**234**	0	**234**	2%	22
Taverny	26 512	6	10	**16**	118	**134**	1%	11
Val d'Oise	**1 171 161**	**1 210**	**3 973**	**5 183**	**353**	**5 536**	**4%**	**3 376**

** Taux de construction = nombre de logements construits/1000 habitants. Taux calculé sur les logements ordinaires autorisés*



Source : BDTopo®IGN, DDT95

Dynamisme de construction des intercommunalités

Sit@del2 – DR extraction mai 2014

Nombre total de logements autorisés par EPCI en 2013

	Nbre Logements Ordinaires autorisés	Nbre logts en résidence	Total
CA Cergy-Pontoise*	1 482	67	1549
CA Le Parisis	1 148	180	1328
CA Val et Forêt	497	0	497
CA Val de France	381	0	381
CA Argenteuil – Bezons	359	0	359
CC Vallée de l'Oise et des Impressionnistes	249	0	249
CA Vallée de Montmorency	239	106	345
CC Haut du Val-d'Oise	222	0	222
CA Roissy Porte de France	171	0	171
CC Vexin Centre	103	0	103
CC Ouest de la Plaine de France	100	0	100
CC Carnelle – Pays de France	89	0	89
CC Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	59	0	59
CC Pays de France	40	0	40
CC Vexin Val de Seine	31	0	31
CC Vallée du Sausseron	21	0	21

** dont Maurecourt (CACP) avec 8 logements ordinaires autorisés en 2013*

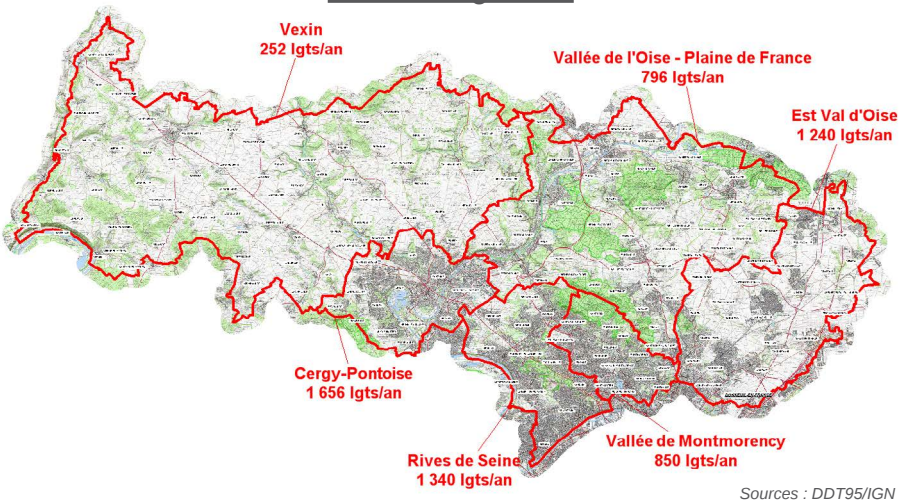
Dynamisme de construction des Territoires TOL selon le SDCI[5]

BASSINS TOL					
2013	Logements ordinaires autorisés	Logts avec résidences	Total logements	Objectif TOL	Tendance
Cergy-Pontoise	1 482	67	1 549	1 656	
Est Val d'Oise	552	0	552	1 240	↙
Rives de Seine	1 507	180	1 687	1 340	↗
Vallée de l'Oise-Plaine de France	759	0	759	796	↙
Vallée de Montmorency	736	106	842	850	
Vexin	155	0	155	252	↙
Total			5544*	6 134	

** : Total : total Val d'Oise (5536) + Maurecourt (8) Sit@del2 – DR extraction mai 2014*

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

Objectifs de la territorialisation de l'offre de logement.



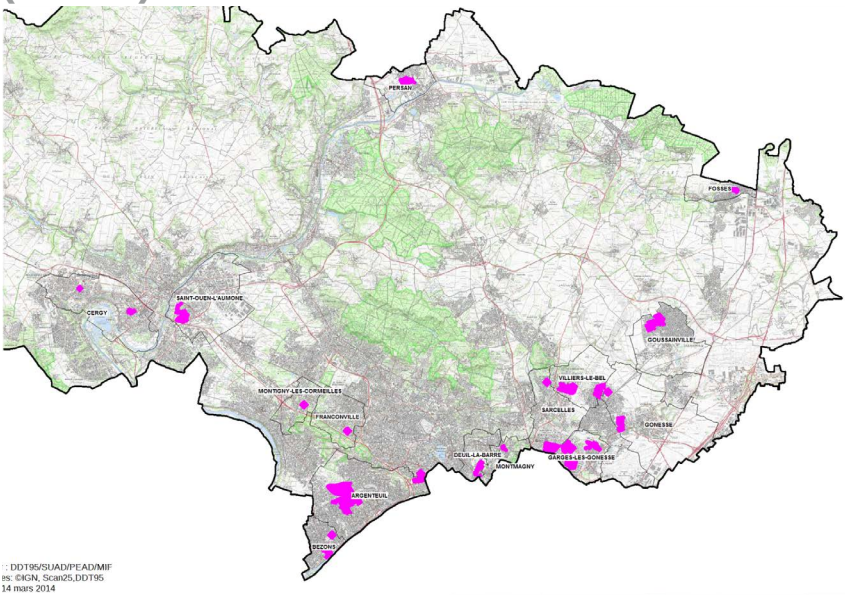
Sources : DDT95/IGN

Les tableaux (page précédente) indiquent la production de logements autorisés en 2013 par intercommunalité et par bassin TOL. Trois bassins, le Vexin, la Vallée de l'Oise-Plaine de France et l'Est du Val-d'Oise ont une production de logements inférieure à l'objectif TOL.

Le résultat du bassin Est est moitié moindre que l'objectif TOL (552 au lieu de 1240) : ce bilan négatif est à nuancer en le comparant à la moyenne annuelle entre 1999 et 2013 : en effet l'Est du Val-d'Oise produit en moyenne 663 logements ordinaires par an depuis 1999. L'objectif TOL du bassin Est anticipe la mise en œuvre des Contrats de Développement Territoriaux (CDT) qui devraient impulser l'augmentation de l'offre de logements. Les CDT Roissy Coeur Economique Terres de France et Val de France-Gonesse-Bonneuil ont été signés en février 2014.

Le bassin « Rives de Seine » qui inclut la CA Le Parisis et la CA Argenteuil-Bezons et le bassin Vallée de Montmorency (CA Val et Forêt et CA Vallée de Montmorency) ont atteint les objectifs TOL. La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, avec 1 549 logements, n'a pas tout à fait atteint l'objectif ambitieux de la TOL de 1 656 logements, mais largement dépassé celui du Plan Local de l'Habitat (PLH) de 1 300 logements par an.

Sites et projets de rénovation urbaine (ANRU)



Production de logements dans les projets ANRU par commune en 2013 :

Communes	Nbre de constructions prévues	Ensemble des constructions réalisées au 31/12/2013
Argenteuil	547	462
Bezons	1 118	113
Cergy	1 500	1 370
Deuil-la-Barre	253	154
Fosses	118	31
Garges-les-Gonesse	1 553	782
Gonesse	413	324
Goussainville	301	49
Montmagnny	156	20
Persan	31	31
Saint-Ouen-l'Aumône	1 157	396
Sarcelles	801	148
Villiers-le-Bel	459	254
TOTAL	**7 950**	**4 065**

Sources : DDT 95 - SHRUB- 2013

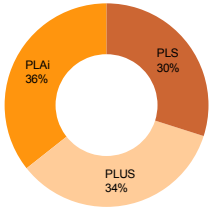
Ce tableau précise les 13 principales communes ANRU et leur objectif en matière de rénovation urbaine. Certaines communes telles que Argenteuil, Cergy, Deuil-la-Barre ont atteint en partie leur objectif ANRU.
D'ici 2017, près de 8 000 logements seront achevés sur ces 15 communes dont 4 800 logements sociaux au titre de la reconstitution.

Le parc locatif social

Nombre de logements sociaux financés ou agréés[6] dans le Val-d'Oise

	2011	2012	2013	Taux de variation 2012-2013
PLAI	319	497	901	81%
PLUS	903	660	870	32%
PLS	593	766	756	-1%
Total	**1 815**	**1 923**	**2 527**	**76%**
PLS Foncière*	28	0	0	
ICADE**	2 302	nc	849	
Total avec Foncière et ICADE	**4 145**	**1 923**	**3 376**	

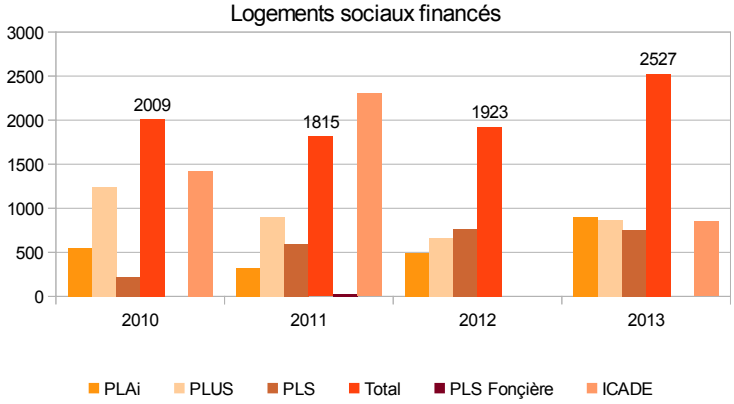
Répartition entre les types de financement pour le Val-d'Oise en 2013



Source : DDT95/SHRUB- Fichier PFLS- Bilan 2013

** PLS la Foncière : Logements financés par Foncière Logement, et non par l'Etat.*
*** ICADE : filiale de la Caisse des dépôts et consignations qui a revendu son patrimoine à un consortium regroupant plusieurs bailleurs sociaux et dont le patrimoine représente plus de 35.000 logements en Île-de-France. les bailleurs sociaux concernés ont bénéficié de financements PLS afin de les acquérir et de les transformer en logements sociaux.*

Pour le Val-d'Oise, 2 527 logements sociaux (hors ICADE) ont été financés en 2013, soit une augmentation de 31 % entre 2012 et 2013. La catégorie des PLAI a fortement progressé représentant 36 % des financements en 2013 contre 26 % en 2012. En contrepartie, la part des PLS diminue avec 30 % des financements en 2013 contre 40 % en 2012. Quant à la catégorie des PLUS, elle est restée stable avec 34 % des financements en 2012 et en 2013.



Source : DDT95/SHRUB- Fichier PFLS- Bilan 2013

En 2013,en terme de conventionnement, le nombre total de logements sociaux financés en 2013 s'élève à 3 376 logements grâce à la vente d'une partie du patrimoine d'Icade, alors que l'objectif fixé par la région Île-de-France était de 2 814, soit un dépassement de 20 %.

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

Le logement en 2013 : SYNTHÈSE

En 2013, le Val-d'Oise compte 5 183 nouveaux logements ordinaires autorisés dont 72% de logements en collectif.

Entre 2012 et 2013, la production de logements ordinaires autorisés dans le département a baissé.
Depuis 2004, le Val-d'Oise autorise en moyenne 5 586 logements ordinaires par an.

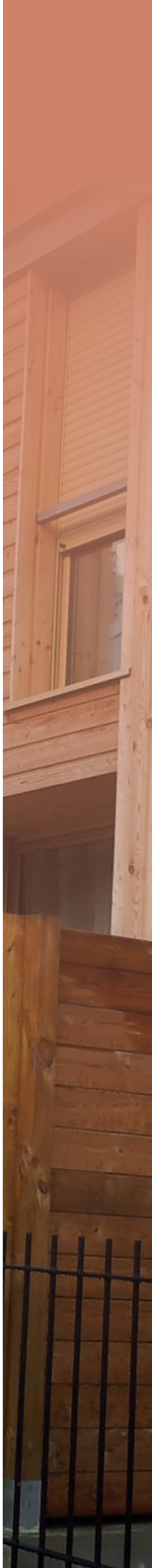
A l'échelle de l'Île-de-France, la contribution valdoisienne dans la construction neuve régionale atteint 9,4%.

Au sein du département, les bassins de Cergy-Pontoise et des Rives de Seine se distinguent par leur dynamisme en matière de construction de logements en 2013.

Les projets ANRU
Sur les 3 344 logements prévus issus de la reconstitution de l'offre démolie, près de la moitié (46% soit 1 539 logements) a été construite dans le secteur Est du département.

Fin 2013, sur l'ensemble des projets ANRU, 4 065 logements ont été reconstruits ou sont en cours de réalisation, soit 51% du total des logements ANRU prévus.

Concernant le Parc social
La part du logement social dans la production globale de logements neufs du Val-d'Oise est estimée à 26%.
En 2013, 3 376 logements (avec Icade) ont été financés par le département du Val-d'Oise sur un objectif de 2 814 logements fixé par la région Île-de-France, soit un dépassement de 20%. Le Val-d'Oise se situe en troisième position (derrière Paris et les Hauts-de-Seine) à l'échelle de l'Île-de-France.



Le logement neuf[7] collectif

Sources : DRIEA, ECLN 2013

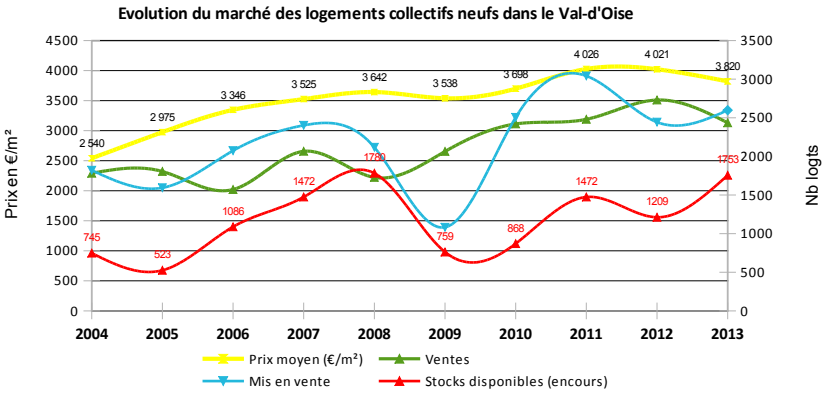
Logements collectifs Val-d'Oise	2011	2012	2 013	Tx Var. 2012/2013 (en %)
Ventes	2 479	2 729	2 434	-10,8
Mises en vente	3 040	2 441	2 596	6,3
Stocks disponibles	1 472	1 209	1 753	↗ 45
Surface moy. en m²	54	56	56	
Prix moy en m²/€	4 026	4 021	3 820	-9,5
Délais d'écoulement (en mois)	5	6,7	9	

Nombre de logements en collectif commercialisés en Ile-de-France en 2013

	Mises en vente	Ventes	Stocks disponibles	Prix du m² (en €)
Paris	**633**	**652**	**809**	**10 919**
Hauts-de-Seine	3 245	3 419	2 849	6 359
Seine-Saint-Denis	3 098	3 845	2 662	4 093
Val-de-Marne	2 693	2 967	1 856	4 591
Petite Couronne	**9 036**	**10 231**	**7 367**	**5 023**
Seine-et-Marne	3 139	2 544	2 797	3 620
Yvelines	2 853	2 402	2 241	4 213
Essonne	3 148	3 034	2 662	3 824
Val-d'Oise	2 596	2 434	1 753	3 820
Grande Couronne	**11 736**	**10 414**	**9 453**	**3 862**
Île-de-France	**21 405**	**21 297**	**17 629**	**5 768**

Ile-de-France	Nb lgts mis en vente	Ventes	Prix moyen du m² (€)	Stocks (encours)
2 012	22 375	18 817	4 862	13 826
2 013	21 405	21 297	5 768	17 629
taux de variation	-4,3%	-13,2%	↗ 18,6%	↗ 27,5%

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



Dans un contexte économique toujours frileux, le bilan 2013 du marché du neuf est en berne.
En 2013, 2 434 appartements ont été réservés à la vente ou vendus soit un recul des ventes de près de 11%. Ce chiffre s'oppose à la tendance observée en Grande couronne qui affiche une hausse des ventes de 13,4% (9 184 en 2012 et 10 414 en 2013). La moyenne départementale sur la période 2004/2013 se situe à 2 107 ventes.

Concernant les mises en ventes, 2 596 logements ont été proposés à la commercialisation, soit une hausse de 6,3% au regard de 2012 (2 441). A titre comparatif, la moyenne annuelle des mises en ventes entre 2004 et 2013 se situe à 2 166.

Dans une telle conjoncture, le stock valdoisien (encours) augmente (45%). Il passe à 1 753 logements à la fin décembre, soit une hausse de 45% sur une année (moyenne de 1 167 depuis 2003), ce qui renforce la frilosité des transactions. Les délais d'écoulement se sont allongés, 9 mois en moyenne.

Dans le Val-d'Oise, le prix des appartements a diminué (-9,5%), atteignant un prix moyen de 3 820€ le m² habitable pour une surface moyenne de 56 m².

À l'échelle de l'Île-de-France, les prix ont augmenté de 18,6%, par rapport à 2012. Le prix moyen d'un appartement au m² est de 5 768 €, il était de 4 862€ en 2012. Cette hausse concerne essentiellement la petite couronne et Paris.

Le logement neuf individuel

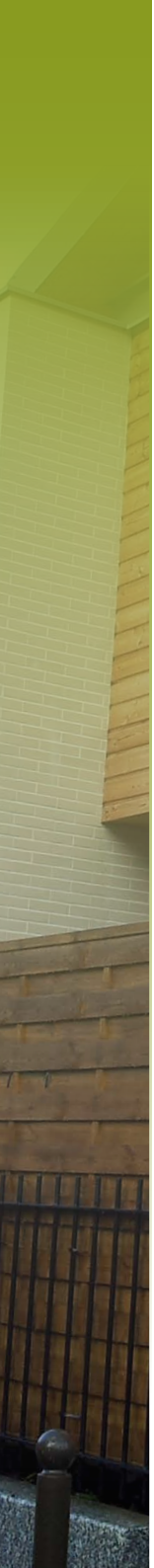
Source : DRIEA, Ecln 2013

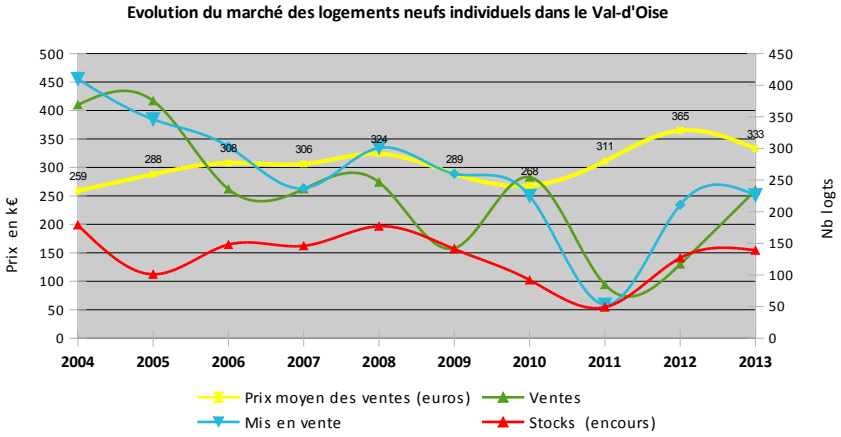
Logements individuels Val d'Oise	2011	2012	**2013**	**Tx Var. 2012/2013 (en %)**
Ventes	94	130	260	**100,0**
Mises en vente	53	211	226	**7,1**
Stocks disponibles	49	127	139	**9,5**
Surface moy. en m²	97	94	95	
Prix moy d'un lot (maison et terrain) en K€	311	365	333	**-8,8**
Délais d'écoulement (en mois)	8	10	8,5	

Nombre de logements individuels commercialisés en Ile-de-France en 2013

	Mises en vente	Ventes	Stocks disponibles	Prix de vente (en k€)
Paris	**0**	**0**	**1**	**0**
Hauts-de-Seine	49	40	35	680
Seine-Saint-Denis	37	19	57	385
Val-de-Marne	52	32	28	348
Petite Couronne	**138**	**91**	**120**	**502**
Seine-et-Marne	499	491	425	288
Yvelines	285	254	140	382
Essonne	290	250	197	287
Val-d'Oise	226	260	139	333
Grande Couronne	**1 300**	**1 255**	**901**	**316**
Île-de-France	**1 438**	**1 346**	**1 022**	**329**

Ile-de-France	Nb lgts mis en vente	Ventes	Prix moyen de ventes (en k€)	Stocks (encours)
2012	1 189	1 027	339	790
2013	1 438	1 346	329	1 022
Taux de variation	↗21 %	↗31 %	↙-2,9	↗ 29,4%





Le marché des maisons neuves se porte mieux. 260 maisons ont été vendues en 2013. Les ventes ont doublé par rapport à 2012, notamment sur les quatre pièces. Cette hausse se rapproche des ventes record de 2010 (283 maisons vendues). La moyenne observée depuis 2004 est de l'ordre de 255 maisons vendues.

226 maisons neuves ont été mises en ventes (nouvellement offertes à la vente), une hausse sensible au regard de 2012 mais qui reste en deçà de la moyenne observée depuis 2004 avec 257 maisons.
Fin 2013, dans la même tendance que 2012, 139 logements individuels sont disponibles (encours). Le délai d'écoulement repasse en moyenne de 10 à 8 mois en 2013.
En 2013, les acquéreurs ont vu les prix chuter de 8,8%. Cette chute s'explique en partie par une offre supérieure à la demande. Le prix de vente des maisons s'établit à une valeur moyenne de 333 k€ pour une surface moyenne de 95 m².

À l'échelle francilienne, le prix moyen des maisons est également à la baisse (-2,9%) avec un prix de vente moyen de 329k€. En grande couronne, le prix des maisons a baissé de 4,2% alors qu'il augmente de 10,6% en petite couronne. Le prix moyen des maisons reste bien évidemment plus élevé en petite couronne (502k€).

Les prix de l'ancien de 1996 à 2013 en Île-de-France[8]

De 1996 à 2013, en Île-de-France, l**es prix (tous logements confondus) ont été multipliés par 2,65**. La valorisation a été un peu plus forte pour les appartements (2,84) que pour les maisons (2,31), dont les ventes s'érodent au fil du temps, pénalisées sans doute par une moindre attractivité.
Le cœur de l'agglomération (Paris et la petite couronne) est particulièrement touché par la croissance rapide des prix immobiliers.

***A titre d'exemple** : un ménage qui aurait acheté deux logements de 100 000 € au 1er trimestre 1996, un 2 pièces à Paris et une maison dans le Val-d'Oise, disposerait fin 2013 de biens dont la valeur aurait systématiquement augmenté, mais dans des proportions très différentes. L'appartement parisien vaudrait 334 000 €, la maison dans le Val-d'Oise, 226 000 €, soit 108 000 € de moins.*

	Multiplication des prix entre le 1er trimestre 1996 et le 4è trimestre 2013		
Départements	**Appartements anciens**	**Maisons anciennes**	**Logements anciens**
Paris	x 3,34		x 3,33
Petite Couronne	x 2,60	x 2,45	x 2,56
Hauts-de-Seine	x 2,67	x 2,53	x 2,64
Seine-Saint-Denis	x 2,44	x 2,38	x 2,42
Val-de-Marne	x 2,57	x 2,43	x 2,52
Grande Couronne	x 2,30	x 2,26	x 2,28
Seine-et-Marne	x 2,27	x 2,27	x 2,27
Yvelines	x 2,30	x 2,29	x 2,30
Essonne	x 2,25	x 2,19	x 2,22
Val-d'Oise	**x 2,41**	**x 2,26**	**x 2,31**
Ile-de-France hors Paris	x 2,49	x 2,31	x 2,41
Ile-de-France	**x 2,84**	**x 2,31**	**x 2,65**

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

[8] *Étude : « Deux décennies d'immobilier en Île-de-France Un marché du logement à plusieurs vitesses ? » février 2014 - Sources Notaires de Paris – Île-de-France*

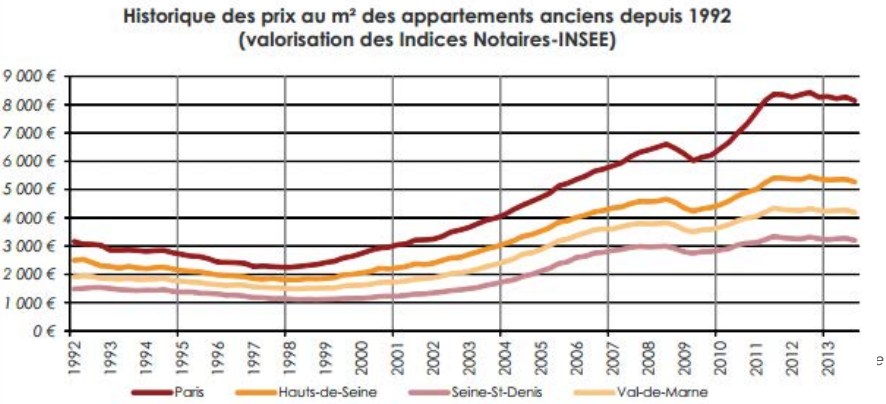
Le prix des appartements anciens

	VAL-D'OISE				
Trimestres	**T4 2012**	T1 2013	T2 2013	T3 2013	**T4 2013**
Prix au m²	**2 820**	2 790	2 790	2 820	**2 760**
Variation annuelle	**-0,6**	-1,5	-0,5	-0,9	**-2,3**
Variation trimestrielle	**-0,1**	-0,8	0,3	-0,3	**-1,5**

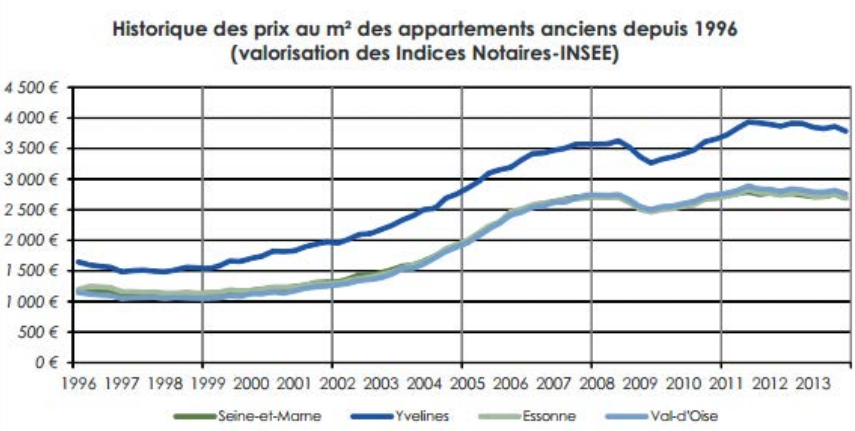
Source Base BIEN – Notaires de Paris – Île-de-France

Avec 2 790 € (moyenne annuelle), le prix au m² des appartements anciens dans le Val-d'Oise a fluctué à la baisse, enregistrant au dernier trimestre 2013 la plus forte érosion quant à l'indice des prix (-1,5%).
Le prix moyen au m² des appartements anciens au 4ème trimestre 2013 varie selon le secteur : 1 960€ à Sarcelles, 3 000€ à Cergy, 2 760€ à Saint Brice-sous-Forêt, 4 300€ à Enghien-les-Bains.

Historique des prix – petite et grande couronne



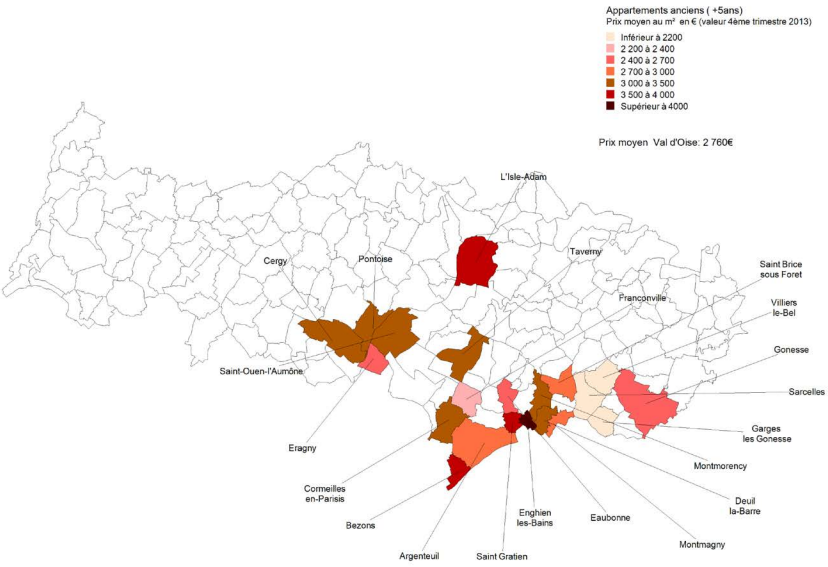
Selon la Chambre des Notaires Paris-Île-de-France, sur un an, excepté Paris, en petite couronne, les prix des appartements anciens s'établissent au 4e trimestre 2013 à 4 330 € le m² en léger retrait par rapport aux trimestres précédents. Ils ont baissé de 1,9% en un an.



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

En grande couronne, les prix des appartements anciens s'établissent au 4e trimestre 2013 à 3 040 € le m², en retrait par rapport aux trimestres précédents. Ils ont reculé de 2,1% sur 3 mois et de 2,6% en un an.

Quelques exemples de prix moyens Appartements anciens au 4ème trimestre 2013



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

Prix/m² médians** des appartements anciens parmi les communes enregistrant le plus de ventes au 4ème trimestre 2013		
	Prix médians (€/m²)	Taux de variation annuelle (%)
Cergy	3 000	**4,1**
Sarcelles	1 960	**-5,6**
Pontoise	3 090	**34,3**
Argenteuil	2 730	**-5,1**
Franconville	2 380	**-6,6**

Sources : Base BIEN- notaires Paris-Ile de France

***Le prix médian est la valeur qui sépare en deux les ventes du trimestre : la moitié des ventes ont eu lieu à un prix plus élevé et l'autre moitié à un prix moindre.*
Nota *: Les résultats présentés ici sont des valeurs provisoires calculées 6 semaines après la fin de la période observée. La valorisation des indices Notaires-INSEE définitifs est calculée 3 mois plus tard.*

Prix médians des appartements anciens (+ de 5 ans) au 4è T 2013		
Communes	**En €/m²**	**Evolution sur 1 an (%)**
Argenteuil	2 730	-5,1
Bezons	3 980	16,9
Cergy	3 000	4,1
Cormeilles-en-Parisis	3 420	-0,2
Deuil-la-Barre	3 250	13,8
Eaubonne	2 520	-10,1
Enghien- les-Bains	4 300	4,7
Eragny-sur-Oise	2 500	
Franconville	2 380	-6,6
Garges-lès-Gonesse	2 080	-1,9
Gonesse	2 410	-11,6
L'Isle-Adam	3 750	
Montmagny	2 740	
Montmorency	3 320	-11,4
Pontoise	3 090	34,3
Saint-Gratien	3 270	1,2
Saint-Ouen-l'Aumône	3 030	-2,6
Saint-Brice-sous-Forêt	2 760	
Sarcelles	1 960	-5,6
Taverny	3 380	42,9
Villiers-le-Bel	1 820	-19,4
Val-d'Oise	**2 760**	**-2,3**
Ile-de-France	5 400	-1,9

Sources : Base BIEN- notaires Paris-Ile de France

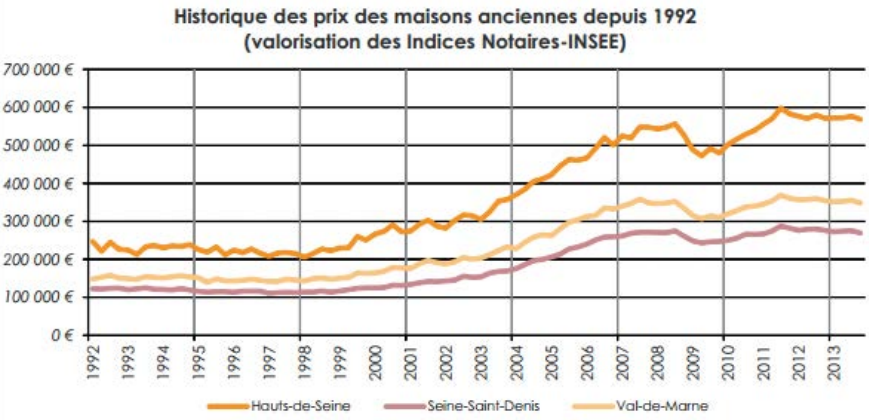
Le prix des maisons anciennes

	VAL-D'OISE				
Trimestres	**T4 2012**	T1 2013	T2 2013	T3 2013	**T4 2013**
Prix au m²	**277 300**	276 500	276 200	279 000	**273 700**
Variation annuelle	**-0,8**	-1,4	-1,6	-1	**-1,3**
Variation trimestrielle	**0,3**	-0,2	-0,6	-0,5	**0**

Sources :valorisation des indices Notaires-INSEE

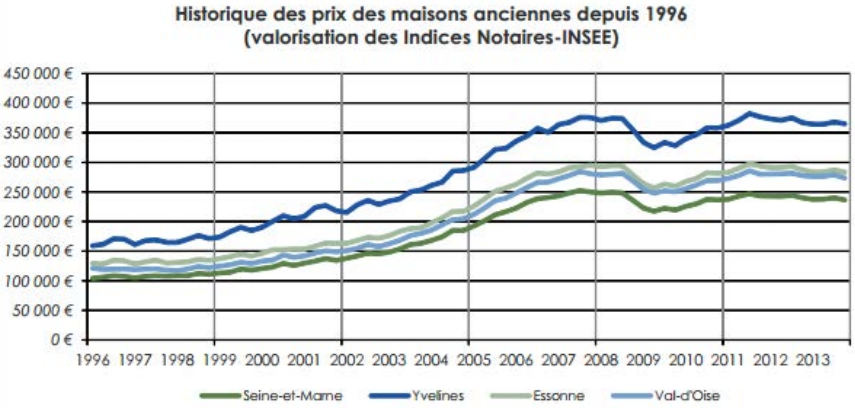
Dans le Val-d'Oise, le prix de vente des maisons anciennes au 4° trimestre 2013 atteint 273 700 euros (276 350 € en moyenne). Après avoir fluctué à la baisse, on observe encore au 4ème semestre la même tendance. En variation annuelle, les prix ont chuté de 1,3% .
Au dernier trimestre 2013, le prix moyen des maisons varie selon le territoire : 230 000 € à Argenteuil, 323 000 € à Auvers-sur-Oise, 347 600 € à Eaubonne, 392 500 € à l'Isle-Adam.

Historique des prix – petite et grande couronne



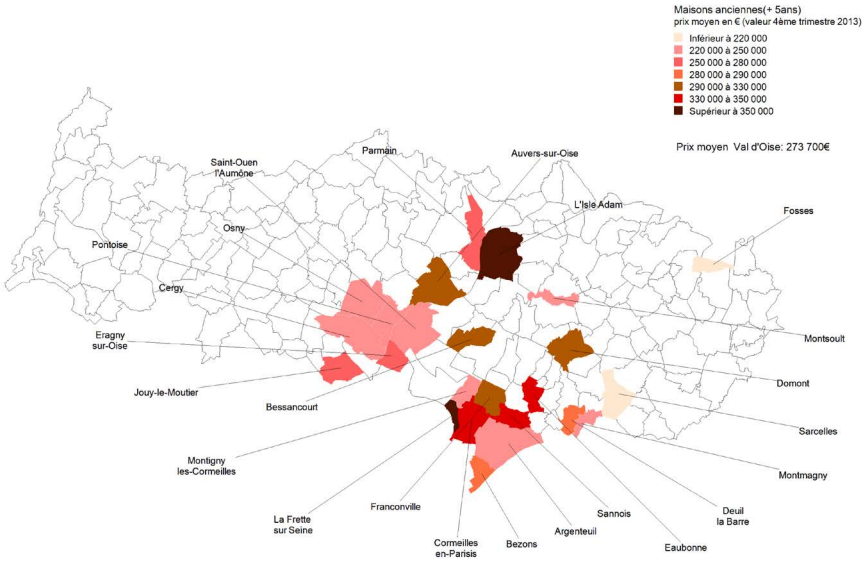
Source Base BIEN – Notaires de Paris – Île-de-France

En petite couronne, le prix des maisons anciennes s'établit à 349 800€ au 4e trimestre 2013, en léger repli par rapport aux trimestres précédents (-1,5% sur un an, -1,9% en variation trimestrielle brute, -0,1%).



En grande couronne, le prix des maisons anciennes est de 279 100 € au 4e trimestre 2013, en léger repli par rapport aux trimestres précédents (-1,1% en un an, -1,4% en 3 mois, +0,4% si l'on prend en compte la saisonnalité).

Quelques exemples de prix moyens
Maisons anciennes au 4ème trimestre 2013



Prix médians** des maisons anciennes des communes ayant enregistrées le plus de ventes au 4ème trimestre 2013		
	Prix médians (€)	Taux de variation annuelle (%)
Argenteuil	230 000	**-17,9**
Cormeilles-en-Parisis	338 000	**-7,4**
Arnouville	240 000	**4,3**
Herblay	312 000	**-1,3**
Jouy-le-Moutier	250 000	**2,0**

Sources : Base BIEN- notaires Paris-Ile de France

***Le prix médian est la valeur qui sépare en deux les ventes du trimestre : la moitié des ventes ont eu lieu à un prix plus élevé et l'autre moitié à un prix moindre.*

Prix médians des maisons anciennes (+ de 5 ans) au 4è T 2013		
Communes	**En €**	**Evolution sur 1 an (%)**
Argenteuil	230 000	-17,9
Auvers-sur-Oise	323 000	15,4
Bessancourt	304 000	
Bezons	286 000	-5,0
Cergy	247 000	1,9
Cormeilles-en-Parisis	338 000	-7,4
Deuil-la-Barre	282 000	
Domont	292 000	10,2
Eaubonne	347 600	0,7
Eragny-sur-Oise	270 000	
Franconville	290 000	1,6
Fosses	210 000	-5,8
La Frette-sur-Seine	370 000	
Jouy-le-Moutier	250 000	2,0
L'Isle Adam	392 500	
Montigny-les-Cormeilles	237 500	-24,6
Montmagny	240 000	
Montsoult	238 000	
Osny	230 000	-25,6
Parmain	268 000	
Pontoise	245 700	
Saint-Ouen-l'Aumône	231 100	-16,0
Sannois	335 000	8,1
Sarcelles	217 000	
Val-d'Oise	**273 700**	**-1,3**
Ile-de-France	**300 100**	-1,2

Sources : Base BIEN- notaires Paris-Ile de France

Le marché du logement en 2013 : SYNTHÈSE

EN ÎLE-DE-FRANCE ET DANS LE VAL-D'OISE

L'année immobilière 2013 s'est mieux achevée qu'elle n'avait commencé, notamment dans l'ancien, malgré un contexte économique incertain. Neuf et ancien confondus, près de 156 000 ventes de logements ont été enregistrées en 2013 en Île-de-France, soit une progression de l'activité de 4% en un an. Cependant, cette embellie ne doit pas laisser croire à une reprise franche et à un dynamisme retrouvé d'un marché encore marqué par l'attentisme de la demande et une très grande fragilité.

Les logements anciens
Sur une période d'un an (entre le 4e trimestre 2012 et le 4è trimestre 2013), le prix des appartements anciens en Île-de-France a reculé de 1,9 % en petite couronne et de 2,6% en grande couronne, celui des maisons de 1,5% en petite couronne et de 1,1% en grande couronne. Lissée sur un an, cette tendance à la baisse des prix s'est donc confirmée à l'échelle francilienne[9].
Dans le Val-d'Oise, le prix des appartements anciens a diminué de 2,3 % entre le 4e trimestre de 2012 et celui de 2013. Quant aux maisons anciennes sur la même période, le prix de vente a chuté de 1,3 %.

Les logements neufs
À l'échelle de l'Île-de-France, le prix des appartements neufs a augmenté de 18,6 % par rapport à 2012 alors que le nombre de ventes a diminué de 13,2 % et que les encours (stocks) ont augmenté de 27,5 %.

Le marché du logement collectif dans le Val-d'Oise n'a pas mieux résisté en termes de transactions immobilières : diminution de 10,8 % des ventes et stocks à la hausse (+ 45%). Le Val-d'Oise a enregistré un net recul des prix (-9,5 %), comme l'ensemble des départements à l'exception de Paris et de la petite couronne dont les prix augmentent encore.
Quant au logement individuel, le bilan est plus optimiste, bien qu'entaché par une offre plus importante que la demande, augmentant ainsi les stocks. Les mises en vente et les ventes augmentent au niveau régional et départemental avec un prix de vente qui baisse de 2,9 % pour l'Île-de-France et de 8,8 % pour le Val-d'Oise.

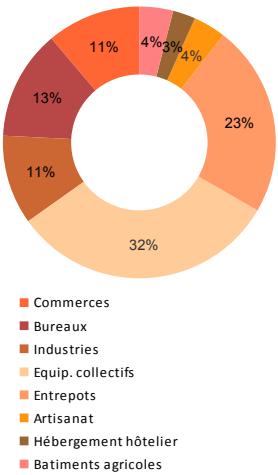
Perspectives 2014
D'un côté, mollesse de la croissance, revenus mal orientés pour les ménages et climat de confiance dégradé ne plaident pas en faveur d'une accélération franche du volume de ventes. De l'autre côté, s'ajoute des investisseurs encore réticents à s'engager sur le marché du fait de rendements dégradés, de contraintes réglementaires récemment renforcées, et faute d'un système d'aide attractif.
Cependant des facteurs plus favorables existent. Ponctuellement, l'abattement exceptionnel sur les plus-values de 25%, valable jusqu'au 31 décembre 2014, pourrait apporter un peu de fluidité au marché.
Le scénario d'un «attentisme persistant» et la matérialisation d'une lente décrue des prix, semble l'évolution la plus rationnelle.

[9] *Conjoncture immobilière Paris-Île-de-France - dossier de presse -27 février 2014*

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

Destination par activité (en milliers de m²)

Répartition par activité des Locaux autorisés



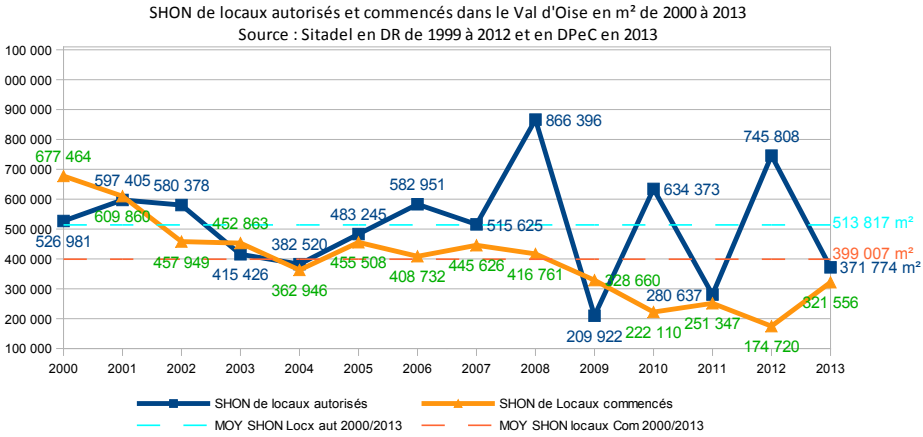
2013	Locaux autorisés	Répartition en %	Locaux commencés
Commerces	41 464	11,1%	35 374
Industries	39 565	10,7%	19 284
Bureaux	48 544	13,0%	53 518
Equipements collectifs*	118 246	31,8%	155 730
Artisanat	14 352	3,9%	1 954
Entrepôts (stockage)	84 790	22,8%	37 753
Batiments agricoles hors stockage	14 850	4,0%	5 765
hébergement hôtelier	9 963	2,7%	12 178
Total Val-d'Oise	**371 774**		**321 356**

**Equipements collectifs : Service public, enseignements-recherche action sociale, transport, ouvrages spéciaux, santé, culture-loisir*

Sources : sitadel2 en DpeC extraction en mars 2014

En 2013, la surface d'immobilier d'entreprises autorisée représente près de 372 000 m². Celle des locaux commencés atteint 321 356 m². Un tiers des locaux autorisés provient des équipements collectifs (31,5%), suivi par le stockage (entrepôts 23 %). Les bâtiments industriels, commerces et bureaux représentent respectivement 10,7 %, 11 % et 13 %.

Depuis 2000, la surface de plancher autorisée moyenne annuelle s'élève à 513 817 m² tandis que les locaux commencés atteignent 399 007 m² de surface.



Explications sur les fortes variations des résultats entre 2008 et 2010 :
les données de 2008 restent surestimées suite à l'application au 01/10/2007 de l'ordonnance du 08/12/2005 relative à la réforme des autorisations d'urbanisme. Le report des permis sur 2008 a engendré un chiffre record des autorisations de locaux. Cette simplification des autorisations a nécessité une refonte de la structure de la base de données en 2009 qui a entraîné elle aussi des retards dans la remontée des statistiques de 2009 sur 2010.

Dynamisme des communes et intercommunalités

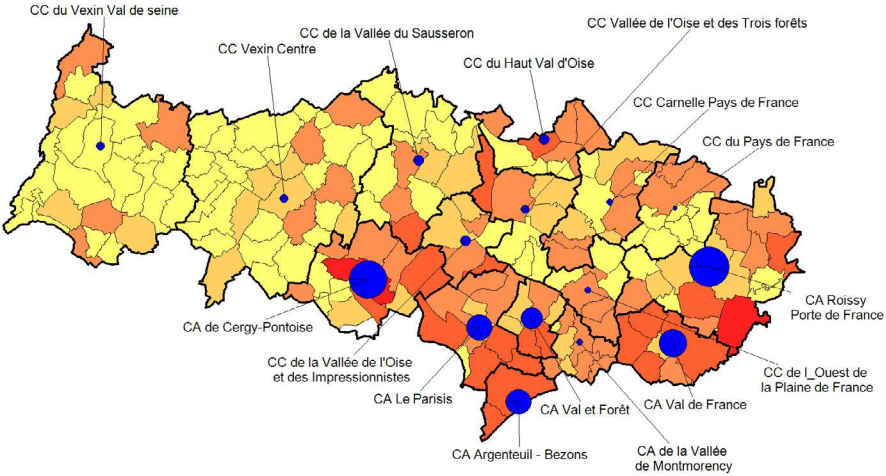
Les 10 communes les plus dynamiques en 2013

Commmunes	loc agricoles	Artisanat	Bureaux	Commerces	Entrepôts	hébergement hôtelier	loc industriels	Service public	Surface aut totale des locaux
Roissy en France	0	0	11 685	1 726	31 589	0	13 337	7	58 344
Cergy	3 977	85	12 493	206	15 808	0	6 080	420	39 069
Argenteuil	0	101	764	3 103	0	430	0	22 634	27 032
Saint-Ouen-l'Aumône	0	384	1 332	1 483	20 512	0	1 052	180	24 943
Sarcelles	0	33	5 546	3 853	1 634	0	1 614	9 818	22 498
Eaubonne	0	0	61	380	9	0	0	19 323	19 773
Cormeilles-en-Parisis	0	281	433	7 430	0	0	0	3 433	11 577
Villiers-le-Bel	0	7 217	2 900	440	0	0	0	298	10 855
Herblay	0	32	140	8 184	472	0	182	1 822	10 832
Vemars	0	0	647	0	5 045	0	0	488	6 180
Val d'Oise	14 850	14 352	48 544	41 464	84 790	9 963	39 565	118 246	371 774

Sources : sitadel2 en DpeC extraction en mars 2014

EPCI	locaux agricoles	locaux artisanat	Bureaux	Commerce	Entrepôt	Hébergement hôtelier	Industriels	Service public	Surface aut totale des locaux
CA Roissy Porte de France	0	0	14 237	4 261	37 333	4 581	18 215	8 588	86 125
CA de Cergy-Pontoise	3 977	475	14 237	4 261	36 471	0	7 480	11 022	77 923
CA Val de France	0	7 250	11 889	5 031	3 146	0	4 340	14 609	46 265
CA Le Parisis	0	332	1 565	20 834	3 093	0	4 317	10 936	41 077
CA Argenteuil - Bezons	0	776	1 259	3 144	0	430	54	33 410	39 073
CA Val et Forêt	0	0	378	741	9	0	0	26 287	27 415
CC de la Vallée du Sausseron	3 338	1 422	1 405	106	2 509	0	0	535	9 315
CC de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes	1 388	3 135	1 070	46	0	9	1 840	543	8 031
CC du Haut Val d'Oise	920	0	973	889	587	187	66	4 201	7 823
CC du Vexin Val de Seine	1 084	139	0	0	0	0	2 369	2 227	5 819
CC Vexin Centre	3 724	286	202	11	0	0	0	718	4 941
CC Vallée de l'Oise et des Trois forêts	0	0	285	62	0	4 127	0	255	4 729
CC Carnelle Pays de France	419	185	269	0	5	199	120	2 582	3 779
CA de la Vallée de Montmorency	0	352	220	809	369	0	764	1 202	3 716
CC de l'Ouest de la Plaine de France	0	0	534	1 243	728	0	0	848	3 353
CC du Pays de France	0	0	188	949	540	430	0	268	2 375

Sources : sitadel2 en DpeC extraction en mars 2014



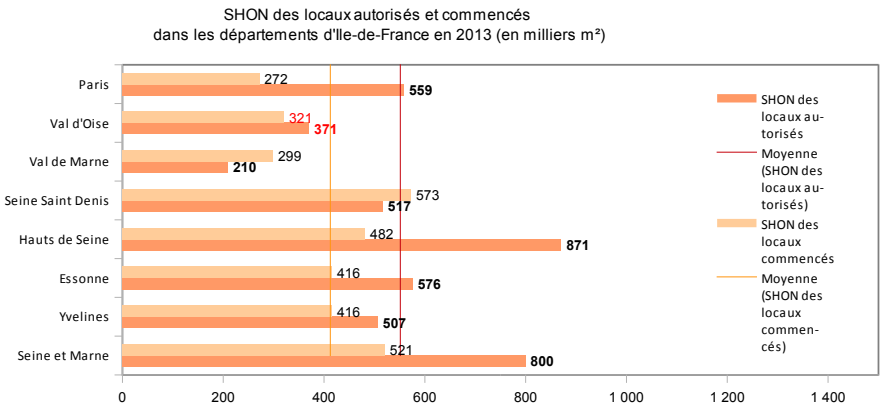
Surface de locaux autorisés en m² par commune :

- 30 000 à 58 400 (2)
- 3 000 à 30 000 (20)
- 300 à 3 000 (49)
- 1 à 300 (33)
- 0 à 0 (81)

par intercommunalité :

- 87 000
- 43 500
- 8 700

Le Val-d'Oise en Île-de-France (en milliers de m²)



Sources : DRIEA, Sit@del2 en date de prise en compte

En 2013, la contribution des entreprises valdoisiennes, en terme de surface autorisée, représente 8,4% de la construction régionale.

	SHON locaux autorisés	Part en IdF en %	SHON locaux commencés
Paris	559	12,7%	272
Seine-et-Marne	800	18,1%	521
Yvelines	507	11,5%	416
Essonne	576	13,0%	416
Hauts-de-Seine	871	19,8%	482
Seine-St-Denis	517	11,8%	573
Val-de-Marne	210	4,8%	299
Val-d'Oise	371	8,4%	321
Ile-de-France	**4 410**		**3 295**

Sources : DRIEA, Sitadel2 en date de prise en compte

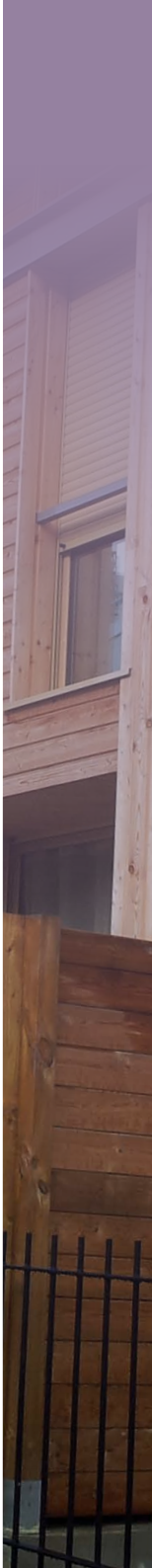
L’Immobilier d’entreprises : SYNTHÈSE

L’année 2013 fait apparaître une baisse de l’activité de l’immobilier d’entreprises, avec 371 774 m² de surface de plancher autorisée. Cette situation s’explique en partie par une conjoncture économique toujours frileuse. La substitution du calcul de la surface de plancher aux Surfaces hors œuvre nette et brute en mars 2012 entraîne également une rupture dans le traitement statistique.

En terme d’évolution, entre 2000 et 2013, la surface totale de locaux autorisés s’élève en moyenne annuelle à 513 817 m² alors que les locaux commencés révèlent une surface moyenne de 321 556 m² par an.

Globalement, en 2013, un tiers de la surface totale de l’immobilier d’entreprises est dédiée aux équipements publics (enseignements-recherche, action sociale, transport, ouvrages spéciaux, santé, culture-loisirs), suivis par le secteur «stockage». Les entrepôts sont essentiellement concentrés sur deux pôles majeurs : Cergy-Pontoise et autour de l’aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, tandis que les services publics sont essentiellement représentés cette année dans les Communautés d’Agglomération d’Argenteuil-Bezons et Val-et-Forêt.

La contribution du Val-d’Oise de 8,4 % à la production francilienne d’immobilier d’entreprises est plutôt modérée en 2013, en comparaison à la participation moyenne francilienne de 12,5 %.



ZOOM sur quelques programmes de logements et de locaux autorisés dans le Val-d'Oise en 2013

Argenteuil :
- 61 logements par la SNC Marignan Résidence Bd Jean Allemane.
- 33 logements dont 20 en accession aidée par la SCI Argenteuil Labrière rue de Fresne
- Une extension sur 2 265 m de l'école maternelle et élémentaire - rue Jean Jaurès

Cormeilles-en-Parisis :
- 64 logements collectifs sociaux et 15 collectifs + 6 en individuel
- 21 logements collectifs par la SAS Davril - avenue du Général Leclerc
- 41 logements collectifs par les Monts de Seine - rue Rouget de l'Isle

Franconville :
- 76 logements collectifs par la SAS Davril - rue du Général Leclerc

Herblay :
- 49 pavillons par la SCI Herblay Alouettes - Chemin de Conflans

Pontoise :
- La SCI Pontoise Chemin de la Pelouse a bâti 358 logements collectifs avenue du général Leclerc
- 3 permis de construire ont été délivrés pour du logement social correspondant à la Caserne Bossut : 109 collectifs rue du Dragon par Val-d'Oise Habitat, 64 en collectif par ESH Immobilière avenue du Général Schmitz et 82 en collectif rue du Dragon par l'OPH Val-d'Oise Habitat

Vauréal :
- 98 logements collectifs par PRIM'ARTE
- 116 collectifs par Kaufman & Broad

Cergy :
- 46 logements collectifs avec un commerce par SOGEPROM Habitat
- 76 logements rue du Désert par Crédit Agricole Immobilier
- 83 logements par COGEDIM, avenue des Béguines
- 70 logements rue de la Pierre Miclare par OSICA
- 88 logements boulevard de l'Evasion par la SARL COLOMBUS.

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

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

Date réelle & date de prise en compte

- date de prise en compte : date à laquelle cet événement a été enregistré par Sit@del2,
- date réelle d'un événement : 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 D.O.C.

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

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

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

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

Logement ordinaire : le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées…). Les foyers ou les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs sont classés dans les locaux d'hébergement hôtelier et non dans les logements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Terminé ou achèvement de travaux : une construction est considérée comme terminée lorsque la déclaration d'achèvement des travaux (DAT) est envoyée par le pétitionnaire à la mairie

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

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

Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes.

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

Cette note présente les données de l'**année 2013** pour l'ensemble des communes du Val-d'Oise.

- Les chiffres sont issus de la base de données administrée par la Direction Régionale Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France (DRIEA) qui recense tous les permis de construire.

Les chiffres publiés dans ce document sont issus de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les Directions départementales (DDT) et les Unités territoriales (UT) du ministère de l'Écologie, du Développement durable, et de l'Énergie (MEDDE) et par les communes instructrices.
Deux types de séries statistiques sont proposées dans SITADEL: les séries en date de prise en compte et les séries en date réelle (voir glossaire).

- Les chiffres sont exprimés en date réelle, chaque permis étant enregistré à la date officielle du document (autorisation de construire, déclaration d'ouverture de chantier). Ces données sont fiabilisées par la DRIEA deux fois par an (avril et octobre) et fait l'objet en avril 2013 d'un réajustement sur plusieurs années.
- Les chiffres portent sur le nombre total de logements, répartis entre logements ordinaires et logements en résidence. Au sein des logements ordinaires, une distinction est faite entre les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. (voir glossaire).

- Le nombre de logements ou la surface de locaux **autorisés** est issu des permis de construire qui ont reçu un **avis favorable** du service compétent. Les logements ou la surface de plancher de locaux **commencés** dépendent de la saisie dans SITADEL2 de la date de la **Déclaration d'Ouverture de Chantier** (DOC).

- SIT@DEL2 a modifié les différentes destinations des locaux d'activités pour suivre la réforme du droit des sols. Les locaux sont répartis selon 14 destinations, regroupées en 9 postes dans cette publication, dont les principales sont : commerce, bureaux, industrie, stockage et équipements collectifs (pour l'enseignement, la santé, la culture, etc.). La SHON indiquée correspond à la surface de chacun des locaux qui figure dans le permis de construire.

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

- *Pour la série des bâtiments agricoles : le mode de calcul de la surface de plancher réintroduit la prise en compte des surfaces de bâtiments de stockage agricole. En effet, depuis la réforme du droit des sols d'octobre 2007, les surfaces des bâtiments affectés au stockage des récoltes et du matériel agricole, à l'hébergement des animaux ainsi que les serres de production n'étaient plus comptabilisées dans Sit@del2*
- *Pour l'ensemble des séries : le mode de calcul de la surface de plancher introduit une évolution telle qu'il n'est pas possible d'appliquer facilement un ratio standard pour convertir une SHON en surface de plancher*.

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

Sur les mutations immobilières dans l'ancien : la Base d'Informations Économiques Notariales (BIEN) est alimentée par les notaires Île-de-France à partir des actes de vente signés dans les études notariales.

Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement durable
Pôle Etudes et Aménagement durable
Mission Immobilier Foncier
Responsable : Sandrine SAINT-DENIS
Rédactrice : Brigitte LUCAS
Contact : 0134252517

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

Photo couverture : DDT95 - Argenteuil, Val sud Mondor tranche 2

Décembre 2014