



PRÉFET  
DU VAL-D'OISE

Direction  
Départementale  
des Territoires

A stylized illustration in purple and orange. A crane structure is shown in purple, with a hook hanging down. Below the crane, a city skyline is depicted in orange, with various building shapes and windows. The title text is centered in the white space between the crane and the skyline.

# La construction neuve de logements et de locaux dans le Val d'Oise en 2011



# Sommaire

<b>Le logement en 2011 .....</b>	<b>5</b>
<b>Le dynamisme des communes en matière d'habitat en 2011 .....</b>	<b>8</b>
<b>Le dynamisme des intercommunalités en matière d'habitat en 2011 .....</b>	<b>9</b>
<b>La commercialisation des logements neufs en 2011.....</b>	<b>11</b>
<b>Prix de l'ancien en 2011 .....</b>	<b>13</b>
<b>Les locaux d'activités en 2011 .....</b>	<b>15</b>
<b>Dynamisme des communes et intercommunalités en matière d'Activités Economiques .....</b>	<b>18</b>
<b>SYNTHÈSE : la construction neuve de 2000 à 2011 .....</b>	<b>19</b>
<b>Sources et méthodologie.....</b>	<b>21</b>



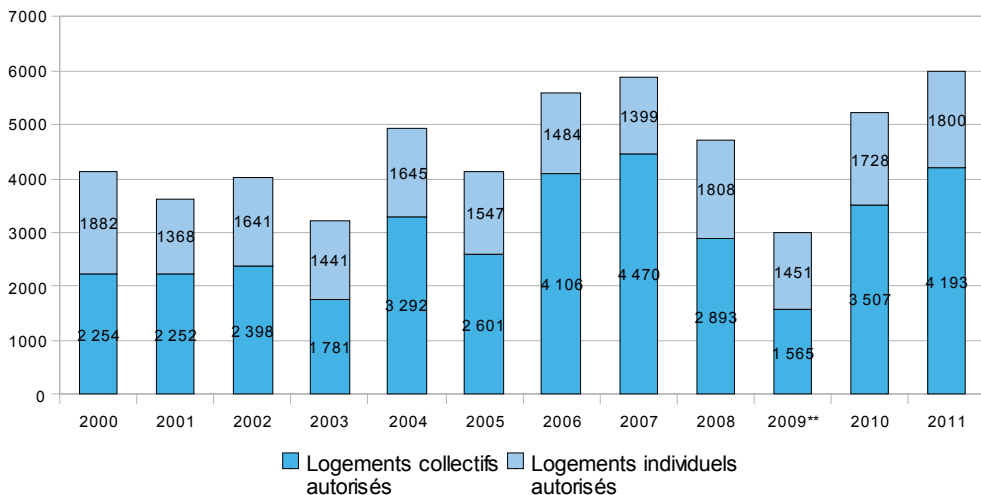
# Le logement en 2011

**5 993** logements ont été autorisés en 2011, soit une augmentation de 14,50 % par rapport à 2010. Ce résultat s'inscrit bien au-dessus de la moyenne observée depuis 2000 qui s'élève à 4 542 logements annuels. Cette hausse s'explique en partie par l'ajustement des saisies des permis dans la nouvelle base de traitement, SITADEL2.

- Evolution du nombre de logements entre 2008 et 2011<sup>1</sup>

Logements Autorisés	2008	2009	2010	2011	Evolution 2010/11
Logements ordinaires	4 701	3 016	5 235	<b>5 993</b>	<b>14,50%</b>
Logements en résidence	272	545	579	342	
Total logement autorisés	4 973	3 561	5 814	6 335	9,00%
<b>Logements ord. Commencés</b>	4 543	2 930	3 936	<b>4 577</b>	<b>16,30%</b>

Nombre de logements autorisés dans le Val d'Oise de 2000 à 2011



Source : DRIEA - Sit@del2 en date réelle de 2000 à 2010 (à l'exception des logements commencés en date de prise en compte), et en date de prise en compte en 2011.

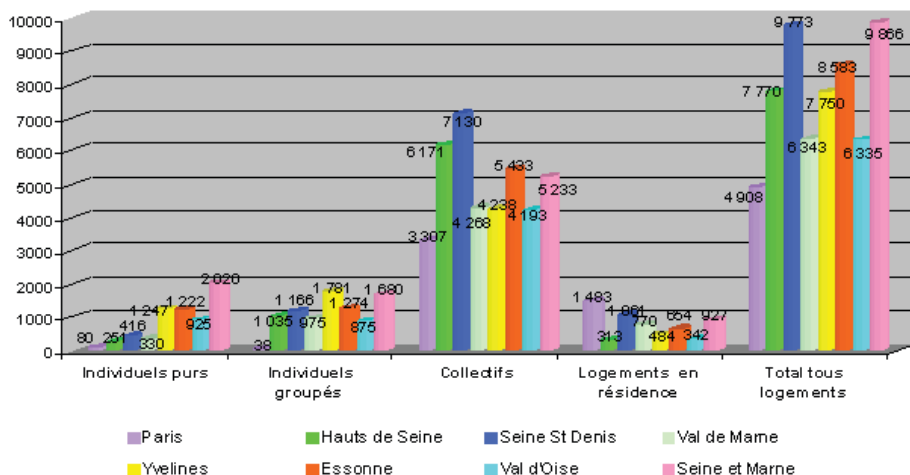
<sup>1</sup> Le logement total comprend le logement ordinaire (maisons et appartements), les logements en résidence (pour personnes âgées, étudiants, personnes handicapées, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences de tourisme) et les résidences sociales.

• **Evolution du nombre de logements entre 2008 et 2011<sup>2</sup>**

	2008	2009	2010	2011	Variation 2010/2011
<b>PLUS, PLAI</b>	1709	1229	1791	<b>1222</b>	<b>-31,77%</b>
<b>PLS</b>	386	597	218	<b>593</b>	<b>172,02%</b>
<b>PLS de la Foncière</b>	179	66	0	<b>28</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	2274	1892	2009	<b>1843</b>	<b>-8,26%</b>

• **Le Val d'Oise en Ile de France en 2011**

**Nombre de logements autorisés en Ile de France - 2011**



**Logements ordinaires autorisés**

	2010	2011	Tx de Variation 2010/2011
SEINE-ET-MARNE	7968	8939	12,19%
YVELINES	4936	7266	47,20%
ESSONNE	9428	7929	-15,90%
HAUTS-DE-SEINE	6582	7457	13,29%
SEINE-SAINT-DENIS	5791	8712	50,44%
VAL-DE-MARNE	4940	5573	12,81%
PARIS	1583	3425	116,36%
<b>VAL-D'OISE</b>	<b>5 393</b>	<b>5993</b>	<b>11,13%</b>
ILE DE FRANCE	47265	55294	<b>16,99%</b>
<b>Part du VO en IDF</b>	<b>11,41</b>	<b>10,80%</b>	

<sup>2</sup> Ces chiffres proviennent du Service de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine (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 Aisés d'Intégration : pour les ménages cumulant les difficultés économiques et sociales), les PLS (Prêts Locatifs Sociaux : accessibles aux ménages relativement aisés), PLS de la Foncière : Logements financés par Foncière Logement, et non par l'Etat.

## Le logement en 2011 dans le Val d'Oise

Le Val d'Oise dénombre 5 993 nouveaux logements en 2011, dont près de 70% au profit des logements collectifs. Ce résultat, en hausse par rapport à la moyenne annuelle sur les 12 dernières années, provient essentiellement du décalage dans les saisies des permis de construire avec le nouveau système de traitement, SITADEL2.

On remarque un lissage de la moyenne annuelle de logements autorisés dans le Val d'Oise qu'elle soit calculée sur les 22 (1990/2011) ou 12 dernières années (2000/2011). Ainsi, depuis 2000, le Val d'Oise produit en moyenne 4 542 logements par an.

En 2011, avec une contribution de 11% dans la construction neuve régionale, le Val d'Oise se situe au 6<sup>ème</sup> rang parmi les 8 départements de l'Île de France.

Entre 2010 et 2011, bien qu'en légère baisse, le taux de variation avoisine les 11%. A l'échelle régionale, le taux est de 17%, conséquence d'une construction soutenue notamment en Seine St Denis ou dans les Yvelines.

Entre 2010 et 2011, le nombre de logements sociaux financés a diminué de 8,26%, dû uniquement à la baisse des PLUS et PLAI (-32%).

En 2011, Foncière Logement, association à but non lucratif conventionnée entre l'Etat et le 1% logement, a financé 28 logements au titre du Prêt Locatif Social Foncière (PLS Foncière). Les PLS connaissent une embellie spectaculaire en rapport de 2010 (172%), toutefois à relativiser compte tenu de leur nombre (593).

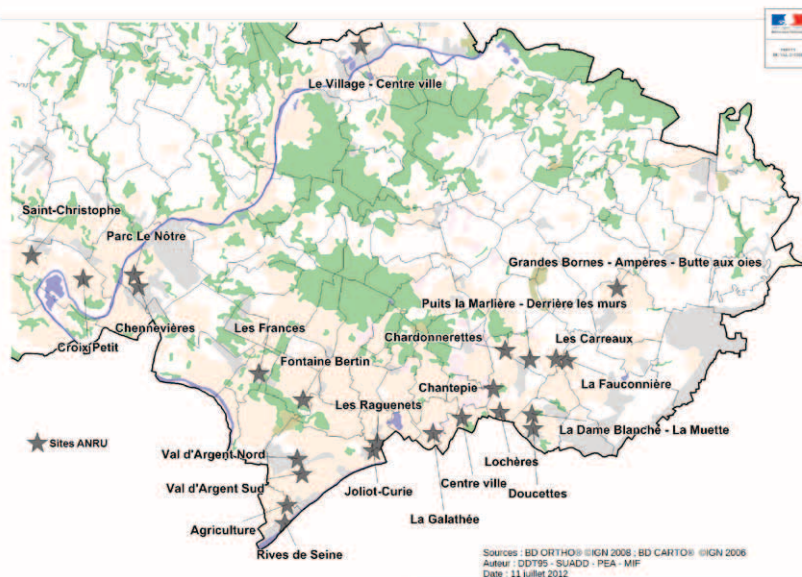
# Le dynamisme des communes en matière d'habitat en 2011

- Communes les plus dynamiques\*

Communes	Logements autorisés individuels	Logements autorisés collectifs	Logements autorisés en résidence	TOTAL LOGEMENTS AUTORISÉS
Argenteuil	315	217	0	532
Franconville	22	484	0	506
Vauréal	26	399	0	425
Garges-lès- Gonesse	144	203	0	347
Éragny	18	312	0	330
Cergy	20	307	0	327
L' Isle-Adam	41	153	100	294
Saint-Ouen-l'Aumône	9	167	88	264
Deuil-la-Barre	10	207	0	217
Sarcelles	151	20	37	208
Saint-Brice-sous-Forêt	8	163	0	171
Ermont	1	160	0	161
Villiers-le-Bel	18	139	0	157
Persan	25	119	0	144
Bessancourt	22	106	0	128
Menucourt	4	116	0	120
Osny	21	95	0	116
Montigny-lès-Cormeilles	25	79	0	104

\* Parmi les permis de construire autorisés en 2011, certains sont liés aux opérations de renouvellement urbain (ANRU), sur les communes suivantes : Argenteuil (Val d'Argent Nord et Sud), Cergy (la Croix Petit), Deuil-la- Barre (la Galathée), Garges-les-Gonesse (la Muette), Villiers-le-Bel (les Carreaux et la Cerisaie), Persan (Le Village).

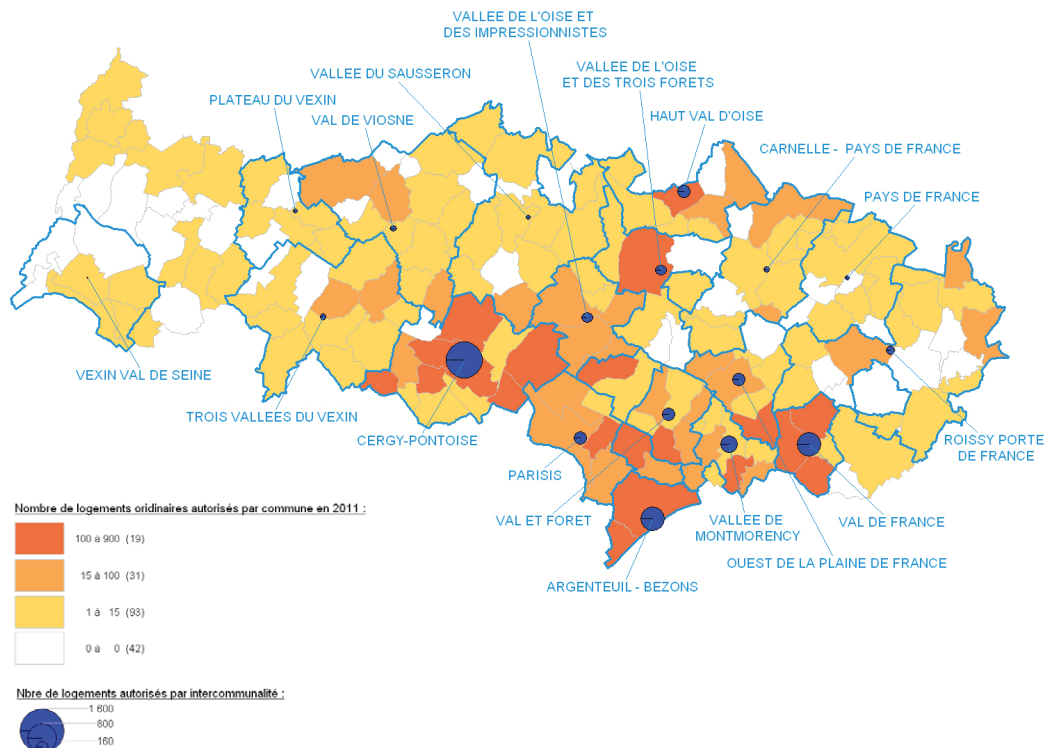
- Sites ANRU



Sources : BD ORTHO® ©IGN 2008, BD CARTOS® ©IGN 2008  
 Auteur : DDT95 - SUADD - PEA - MIP  
 Date : 11 juillet 2012



# Le dynamisme des intercommunalités en matière d'habitat en 2011



## • Résultats par intercommunalités

INTERCOMMUNALITES	Logements Collectifs	Logements individuels	Logements Ordinaires	Logements en Résidence	Total Logements
CERGY-PONTOISE	1 400	136	1 536	88	1 624
ARGENTEUIL - BEZONS	403	330	733	0	733
VAL DE FRANCE	362	326	688	37	725
VALLÉE DE MONTMORENCY	355	71	426	0	426
VAL ET FORET	207	75	282	104	386
VALLÉE DE L'OISE ET DES TROIS FORETS	158	44	202	100	302
OUEST DE LA PLAINE DE FRANCE	234	31	265	1	266
PARISIS	102	147	249	0	249
HAUT VAL D'OISE	161	53	214	0	214
VALLÉE DE L'OISE ET DES IMPRESSIONNISTES	40	115	155	0	155
ROISSY PORTE DE FRANCE	32	90	122	0	122
CARNELLE - PAYS DE FRANCE	40	47	87	12	99
VAL DE VIOSNE	19	67	86	0	86
TROIS VALLÉES DU VEXIN	10	47	57	0	57
VALLÉE DU SAUSSERON	5	46	51	0	51
PAYS DE FRANCE	0	38	38	0	38
PLATEAU DU VEXIN	0	22	22	0	22
VEXIN VAL DE SEINE	0	10	10	0	10

## **ZOOM sur quelques programmes de logements autorisés en 2011 dans le Val d'Oise**

### **Sur les 532 logements à Argenteuil :**

- 25 logements avenue du Maréchal Foch sont construits par GRAND PARIS PROMOTION
- 61 logements collectifs rue Alfred Labrière sont en accession (vente) par la SCI Argenteuil Carême Prenant Féréal
- 55 logements collectifs Route de Pontoise par la SCCV VILLA IMPRESSIONNISTE
- 43 logements collectifs sont destinés à la vente (PC avril 2011) avenue du petit Marly par KAUFMAN & BROAD
- 69 logements collectifs sont également prévus pour de la vente (PC février 2011) route de Pontoise par BOUYGUES IMMOBILIER
- 50 logements collectifs (PC juin 2011) rue de Lutèce par SCI ARGENTEUIL LUTECE
- 88 lits en EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) (PC juin 2011) rue Antonin Georges Belin par DOMAINES & RESIDENCES PROMOTION

### **Sur les 506 logements à Franconville :**

- La démolition de 5 logements et la reconstruction de 73 logements bd Maurice Berteaux, destinés à la vente ainsi que des commerces (PC février 2011) par la SCI ILE DE FRANCE
- La démolition de 1 logement et une reconstruction de 115 logements collectifs (vente) rue du Général Leclerc (PC février 2011) par BOUYGUES IMMOBILIER
- 57 logements collectifs rue de la Station (PC septembre 2011) par VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL
- 66 logements collectifs rue Henri Barbusse (PC octobre 2011) par PITCH PROMOTION

### **Sur les 425 logements à Vauréal :**

- 241 logements collectifs dont 59 sociaux (PC août 2011) par SNC MARGNAN RESIDENCES
- 54 logements sociaux, avenue de la Paix (PC du 18 octobre 2011) par PRIM'ARTE
- 30 logements individuels (PC juillet 2011) par KAUFMAN & BROAD

### **Sur les 294 logements à L'Isle Adam :**

- 15 logements locatifs sociaux, rue du Patis (PC du 10 novembre 2011) par 2G IMMO
- 66 logements collectifs (PC du 23 juin 2011) destinés à de la vente par CONSTRUCTION VERRECCHIA
- Une résidence Seniors « les Essentielles » de 100 logements

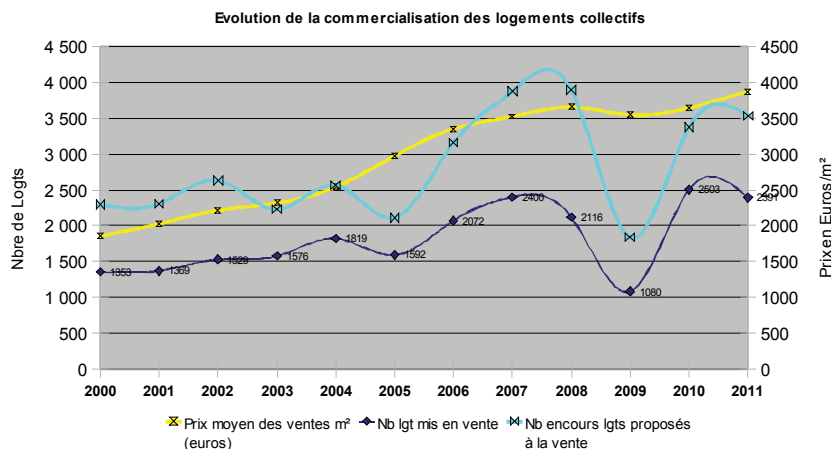
### **Sur les 264 logements à Saint Ouen l'Aumône :**

- 150 logements collectifs, chaussée de Maubuisson (PC septembre 2011) par HLM EMMAUS HABITAT
- 88 logements sociaux prévus en Etablissement d'hébergement pour personnes âgées, Quai de l'Ecluse (PC avril 2011) par la SA HLM ANTIN RESIDENCES

# La commercialisation des logements neufs<sup>3</sup> en 2011

## • Les logements collectifs

	2009	2010	2011	Tx Var. 2011/2010 (en %)
Ventes	2 013	2 273	<b>2161</b>	<b>-4,9</b>
Mises en vente	957	2 320	<b>2391</b>	<b>3,0</b>
Stocks disponibles	686	762	<b>1141</b>	<b>49,7</b>
Surface moy. en m <sup>2</sup>	56	54,25	<b>55,5</b>	<b>2,3</b>
Prix moy en m <sup>2</sup> hab.	3 546	3645	<b>3877</b>	<b>6,4</b>
Délais d'écoulement	6	4,4	<b>5</b>	



En 2011, le marché des appartements neufs est très tendu : les ventes d'appartements dans le neuf sont en baisse (5%), comme l'ensemble de la région Ile de France. Pourtant, le marché des logements collectifs neufs se poursuit avec une mise en vente sur le marché de 2 391 logements, soit une hausse de 3% par rapport à 2010 (2320), alors que la moyenne annuelle de l'offre de logements entre 2000 et 2011 se situe à 1 816.

Malgré une offre en augmentation, le prix des appartements n'a cessé de croître (+6,4%) en 2011 atteignant un prix moyen de 3 877€ le m<sup>2</sup> habitable pour une surface de 55/56 m<sup>2</sup> en moyenne.

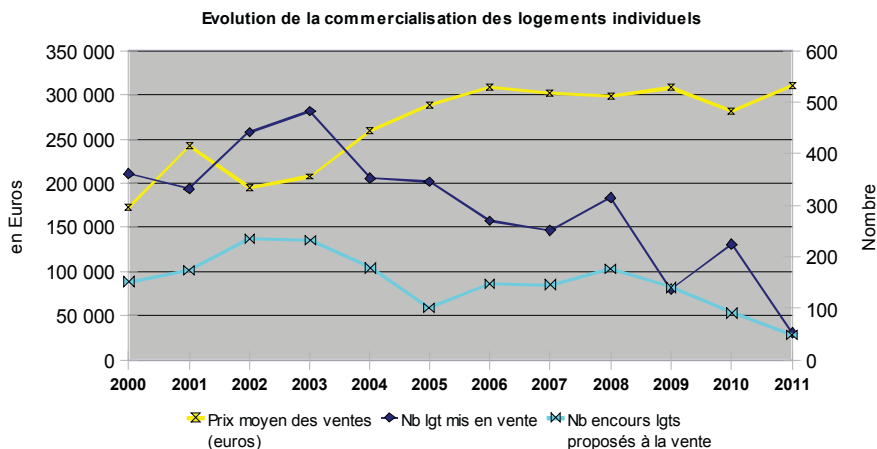
La baisse des ventes accentue ainsi l'augmentation des stocks (1141 contre une moyenne de 939 depuis 2000), avec comme conséquence l'allongement du délai d'écoulement (5 mois).

<sup>3</sup> **Source et Méthodologie de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)** : cette enquête est conduite trimestriellement par la Direction Régionale inter-départementale de l'Équipement et de l'Aménagement de l'Ile de France (DRIEA-IF). Elle recense tous les logements neufs destinés à la vente ordinaire au public. La base de cette enquête est constituée de tous les permis de construire (appelés programmes) dès lors qu'ils contiennent 5 logements dont au moins 3 commercialisés.

Les résultats de cette enquête 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).

- Les logements individuels

	2009	2010	2011	Tx Var. 2011/2010 (en %)
Ventes	208	356	94	-73,6
Mises en vente	260	225	53	-76,4
Stocks disponibles	214	92	49	-46,8
Surface moy. en m <sup>2</sup>	89	85,5	95	11,0
Prix moy d'un lot (Maison et terrain) en K€	289	268	311	16,0
Délais d'écoulement (en mois)	11	4	8	



En 2011, le marché des maisons neuves est en net recul, -73,6% (94 maisons vendues), comparé aux 356 maisons vendues en 2010. La moyenne calculée depuis 2000 se situe à 297.

Les stocks ont diminué de 46,8% avec 49 logements individuels disponibles en 2011 (en comparaison, une moyenne de 152 depuis 2000).

Les mises en ventes ont également chuté avec seulement 53 nouvelles maisons neuves à proposer, contre une moyenne annuelle depuis 2000 de 339. En 2011, les acquéreurs ont subi une augmentation de 16% du prix, le délai d'écoulement est passé de 4 à 8 mois. La forte diminution des mises en vente et des stocks peuvent expliquer cette augmentation du prix de vente des maisons d'une valeur moyenne de 311 000 € pour 95 m<sup>2</sup> d'où un recul des ventes, dans un contexte économique instable.

# Prix de l'ancien en 2011

- Les logements collectifs

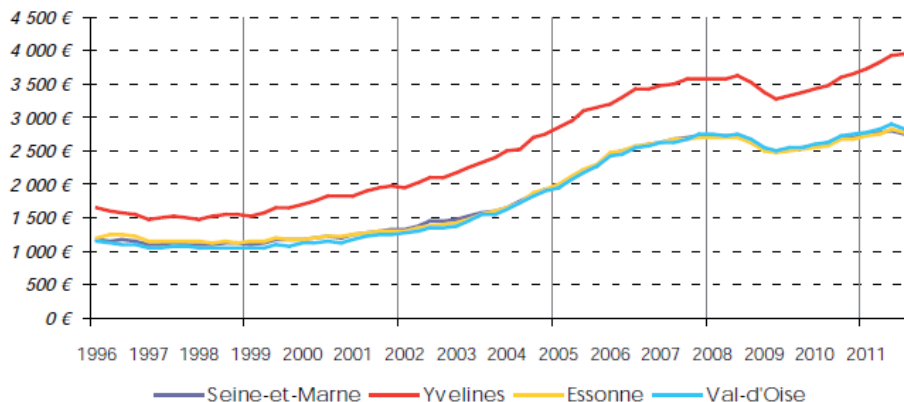
	VAL D'OISE				
Trimestres	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
Prix au m <sup>2</sup> (valorisation indice)	2 740€	2 770€	2 810€	2 890€	<b>2 840€</b>
Variation annuelle	7,0%	6,6%	6,8%	6,2%	<b>3,4%</b>
Variation trimestrielle	0,8%	1,0%	1,6%	2,7%	<b>-1,9%</b>

Source : Base BIEN- notaires Paris-Ile de France

En 2011, avec 2 828 € (moyenne annuelle), le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens dans le Val d'Oise est en hausse constante, avec une progression de 3,4%. Cependant, le rythme trimestriel dénote une baisse notable quant à l'indice des prix (-1,9%).

A l'échelle de la Grande Couronne, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens est de 3 140€.

Historique des prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens depuis 1996  
(valorisation des Indices Notaires-INSEE)



Source : Base BIEN- notaires Paris-Ile de France

Prix médians des appartements anciens pour les communes enregistrant le plus de ventes au 4ème trimestre 2011

	Prix/m <sup>2</sup>	Variation annuelle
<b>VAL-D'OISE</b> (valorisation des indices Notaires-INSEE)	<b>2 840 €</b>	<b>3,4%</b>
Franconville	2 960 €	13,0%
Sarcelles	1 940 €	2,6%
Cergy	3 130 €	5,0%
Montmorency	3 310 €	-6,8%
Pontoise	2 730 €	-4,5%

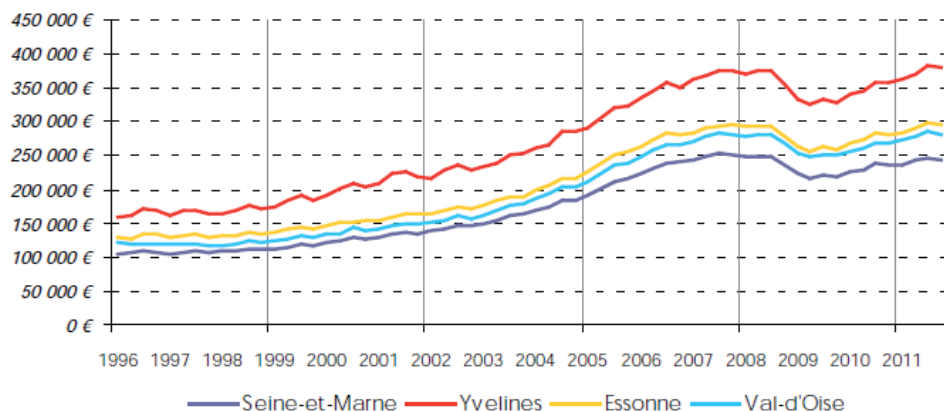
- Les logements individuels

	VAL D'OISE				
Trimestres	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011
<b>Prix des maisons (valorisation indice)</b>	269 100€	272 800€	278 000€	285 900€	<b>281 000€</b>
<b>Variation annuelle</b>	7,5%	6,8%	6,2%	6,2%	<b>4,5%</b>
<b>Variation trimestrielle</b>	0,0%	1,4%	1,9%	2,8%	<b>-1,7%</b>

Sources : valorisation des indices Notaires-INSEE

Dans le Val d'Oise, le prix de vente des maisons anciennes au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 atteint 281 000 €. En moyenne, les prix ont augmenté de 4,5 % sur un an. Sur les 3 derniers mois, on observe une légère baisse de -1,7 %, soit la baisse la plus importante à l'échelle de la Grande Couronne (-0,5 % dans les Yvelines).

**Historique des prix des maisons anciennes depuis 1996  
(valorisation des Indices Notaires-INSEE)**



**Prix médians des maisons anciennes pour les communes enregistrant le plus de ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2011**

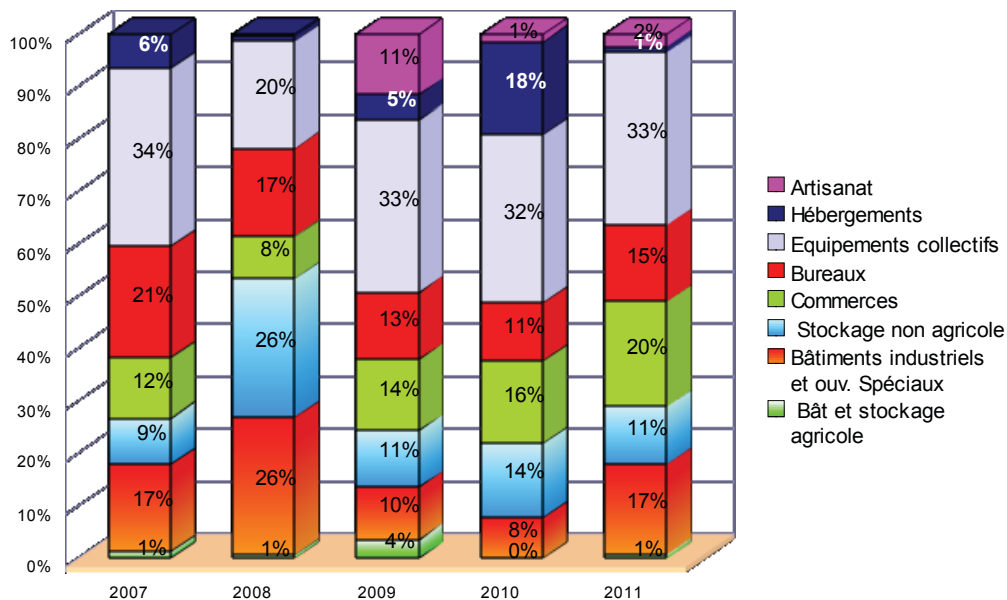
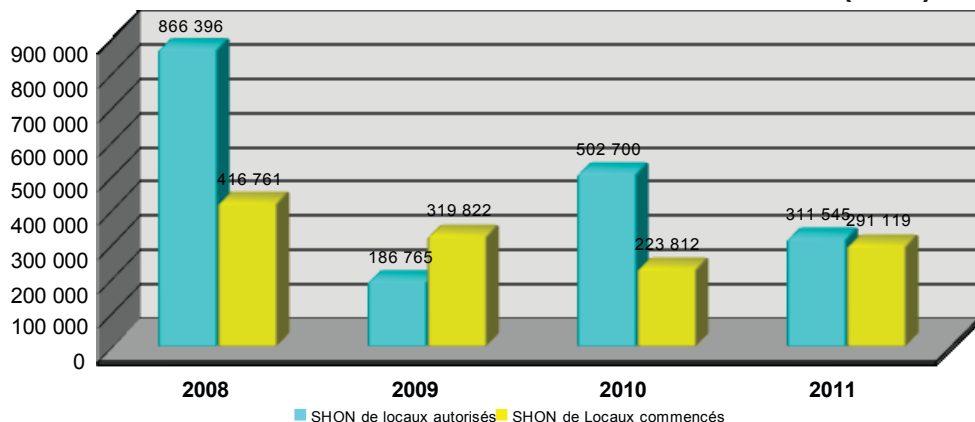
	Prix de vente	Variation annuelle
<b>VAL-D'OISE (valorisation des indices Notaires-INSEE)</b>	<b>281 000 €</b>	<b>4,5%</b>
Argenteuil	245 000 €	-9,3%
Cergy	241 000 €	-5,5%
Fosses	219 000 €	3,1%
Goussainville	243 000 €	1,3%
Ermont	322 000 €	1,6%

# Les locaux d'activités en 2011

## • Destination de la SHON de locaux d'activité en m<sup>2</sup>

	2008	2009	2010	2011	Evolution 2010/11
<b>SHON de locaux autorisés</b>	866 396	186 765	502 700	311 545	-38,02%
<b>SHON de Locaux commencés</b>	416 761	319 822	223 812	291 119	30,00%

SHON de locaux autorisés et commencés entre 2008 et 2011 (en m<sup>2</sup>)



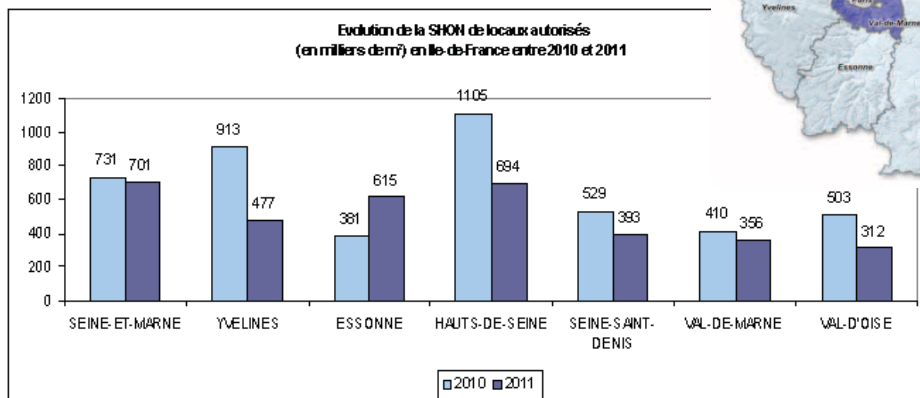
- **Les locaux d'activités dans le Val d'Oise**

En **2011**, la SHON de locaux d'activités autorisés a diminué de 38% par rapport à 2010 et représente **311 545 m<sup>2</sup>** de SHON. La moyenne de SHON annuelle entre 2000 et 2011 est de 498 007 m<sup>2</sup> de locaux autorisés.

A l'inverse, la SHON de locaux d'activités commencés a augmenté de 30% entre 2010 et 2011 pour atteindre **291 119 m<sup>2</sup>**. Cependant, ce résultat reste bien inférieur à la moyenne annuelle observée depuis 2000 (426 872 m<sup>2</sup>).

Comme en 2010, la majorité de la SHON autorisée provient des équipements collectifs\* (33%), suivie par les commerces avec 20% des autorisations. La catégorie des bâtiments industriels et ouvrages spéciaux représente 17% et les bureaux, 15%.

- **Le Val d'Oise en Ile de France en 2011 (en milliers de m<sup>2</sup>)**



en Ile de France	SHON de locaux autorisés (en milliers de m <sup>2</sup> )			SHON de locaux commencés (en milliers de m <sup>2</sup> )		
	2010	2011	Evolution 2010/2011 (en %)	2010	2011	Evolution 2010/2011 (en %)
<b>PARIS</b>	185	445	141	252	344	-36,51
SEINE-ET-MARNE	731	701	-4	452	624	-38,05
YVELINES	913	477	-48	328	786	-139,63
ESSONNE	381	615	61	305	447	-46,56
HAUTS-DE-SEINE	1105	694	-37	470	638	-35,74
SEINE-SAINT-DENIS	529	393	-26	254	380	-49,61
VAL-DE-MARNE	410	356	-13	212	286	-34,91
<b>VAL-D'OISE</b>	<b>503</b>	<b>312</b>	<b>-38</b>	<b>224</b>	<b>291</b>	<b>-29,91</b>
<b>ILE DE FRANCE*</b>	4 148	3 993	-4	2495	3 796	-52,14
<b>Part du VO en IDF (%)</b>	12,13	7,81	-36	8,98	7,67	14,61

La contribution des locaux autorisés valdoisien dans la construction régionale représente 7,8% soit une baisse de 36% (soit 4,3 points en référence à 2010).



## ZOOM sur quelques permis...

### Cergy :

- La SAS BGV II LOGISTIQUE N°1 prévoit de construire un entrepôt sur 12 822 m<sup>2</sup> (PC accordé en mai 2011).
- La Mairie de Cergy prévoit un complexe sportif aux Touleuses sur 2158 m<sup>2</sup>.
- Dans la ZAC des Linandes à Cergy Saint Christophe, DECATHLON s'implante sur 5 865 m<sup>2</sup>.

### Pontoise :

- Modernisation du stade des Maradas avec 1 919 m<sup>2</sup> de shon.
- Création d'un groupe scolaire de 4 116 m<sup>2</sup> rue du Petit Dragon par la CACP – PC accordé en mars 2011.
- Construction du pôle de police scientifique et judiciaire sur 27 447 m<sup>2</sup> bd de l'Hautil lieu dit « Etablissement Colonel Lange ».

### Saint Ouen l'Aumône :

- Le laboratoire CERBA a déposé un PC pour construire 430 m<sup>2</sup> de bureaux et 430 m<sup>2</sup> en industriel (PC accordé en août 2011).
- La SCI SOA prévoit de construire 516 m<sup>2</sup> de bureaux (ateliers) dans le Parc d'activités des Bellevues - PC accordé en mars 2011.

### Bezons :

- La société BDS 3 construit 11 633 m<sup>2</sup> de bureaux + 417 m<sup>2</sup> de commerces en rez de chaussée – rue E. et J. Rosenberg - PC accordé en septembre 2011.

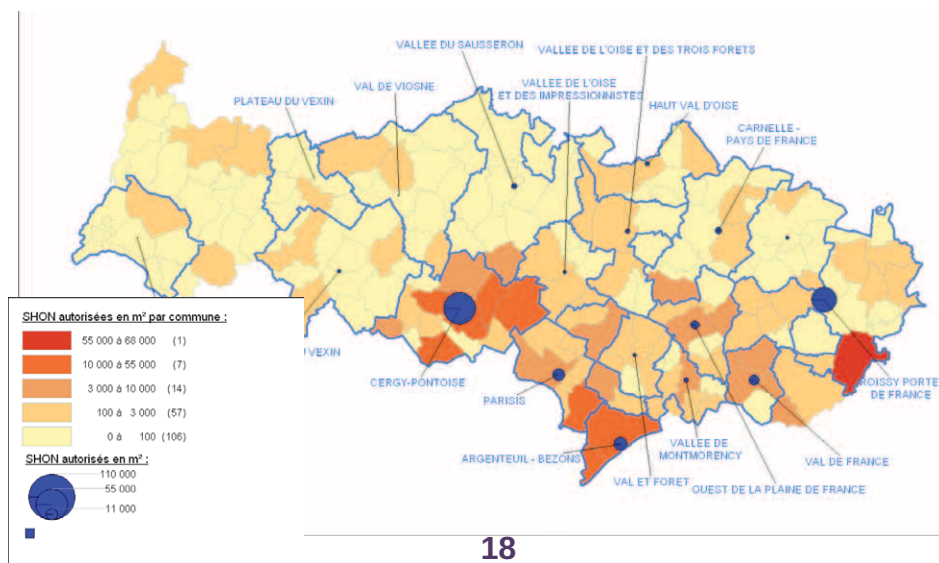
# Dynamisme des communes et intercommunalités en matière d'Activités Economiques

## • Les 10 communes les plus dynamiques

Communes	Total SHON en m <sup>2</sup> autorisés 2011	locaux industriels	Locaux agricoles	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Artisanat	Hébergement hôtelier	Services public
Roiissy-en-France	62 109	12 927	0	1 252	7 100	37 016	0	0	3 814
Pontoise	27 447	0	0	0	0	0	0	0	27 447
Cergy	27 202	0	0	13 108	1 784	5 865	0	0	6 445
Saint-Ouen-l'Aumône	25 292	13 502	0	888	8 653	130	1 844	0	275
Cornelles en Paris	14 548	2 395	0	2 853	2 912	0	3 675	0	2 713
Argenteuil	13 621	148	0	426	361	1 327	28	0	11 331
Bezons	12 544	0	0	0	11 633	417	0	0	494
Jouy le Moutier	10 824	0	0	0	0	0	0	0	10 824
Taverny	6 210	216	0	1 136	125	4 733	0	0	0
Herblay	4 379	600	199	0	0	95	29	0	3 456

## • Résultats par intercommunalités

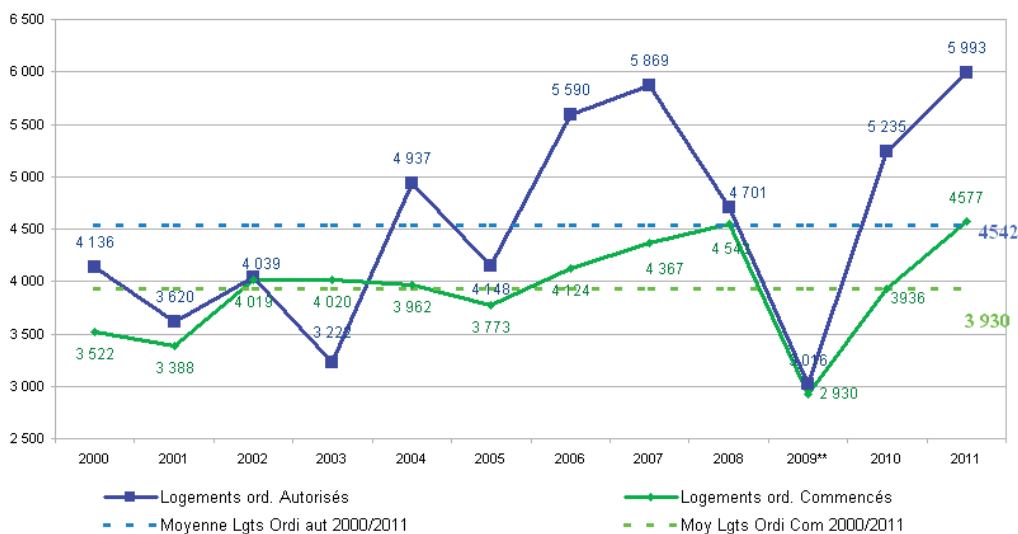
INTERCOMMUNALITES	Total SHON locaux autorisés	Locaux Industriels	Locaux Agricoles	Entrepôts	Bureaux	Commerces	Artisanat	Hôtels	Service Public
CERGY-PONTOISE	105 259	15 535	157	14 025	11 313	9 527	2 009	0	52 693
ROISSY PORTE DE FRANCE	70 642	13 504	0	2 500	10 291	38 957	97	0	5 293
ARGENTEUIL - BEZONS	26 165	148	0	426	11 994	1 744	28	0	11 825
PARISIS	21 352	2 995	199	2 853	3 415	1 680	3 704	0	6 506
VAL DE FRANCE	13 559	47	0	2 231	2 129	2 534	0	0	6 618
OUEST DE LA PLAINE DE FRANCE	10 305	1 091	0	1 794	739	1 465	0	0	5 216
CARNELLE - PAYS DE FRANCE	7 272	1 650	0	1 050	526	0	0	0	4 046
VALLEE DE MONTMORENCY	5 509	0	0	84	90	179	0	1 881	3 275
VALLEE DU SAUSSERON	4 880	1 712	412	1 293	738	0	153	0	572
VALLEE DE L'OISE ET DES TROIS FORETS	4 726	0	0	65	936	101	0	0	3 624
HAUT VAL D'OISE	3 287	1 589	0	80	719	28	0	0	871
VALLEE DE L'OISE ET DES IMPRESSIONNISTES	3 139	0	0	569	91	302	566	0	1 611
VAL ET FORET	2 316	0	0	253	246	322	55	234	1 206
TROIS VALLEES DU VEXIN	1 998	0	1 194	75	0	0	189	530	10
PAYS DE FRANCE	1 399	0	0	0	91	583	0	711	14
VAL DE VIOSNE	1 035	0	212	0	422	50	0	0	351
VEXIN VAL DE SEINE	252	0	0	18	0	3	129	0	102
PLATEAU DU VEXIN	168	0	0	0	105	0	0	0	63



# SYNTHÈSE : la construction neuve de 2000 à 2011<sup>4</sup>

## Le logement

Nombre de logements ordinaires autorisés et commencés dans le Val d'Oise de 2000 à 2011



Source : Sitedel2 de 2000 à 2010 en date réelle et en date de prise en compte pour 2010 (lgts commencés) et 2011 en date de prise en compte.

La construction neuve de logements enregistre 5 993 autorisations en 2011, ce qui est bien au-dessus de la moyenne observée depuis 2000 avec 4 542 logements autorisés. Le graphique révèle un rythme de construction très fluctuant d'une année sur l'autre. Cependant, la moyenne annuelle calculée sur les 12 ou les 22 dernières années (1990 ou 2000 à 2011) se révèle très proche : 4 542 et 4 566.

Concernant les logements commencés, l'année 2011 comptabilise 4 577 ouvertures de chantier, alors que le nombre moyen annuel depuis 2000 s'établit à 3 930.

En 2011, la part des logements collectifs continue d'augmenter pour représenter 70% contre 62,7% en 2010.

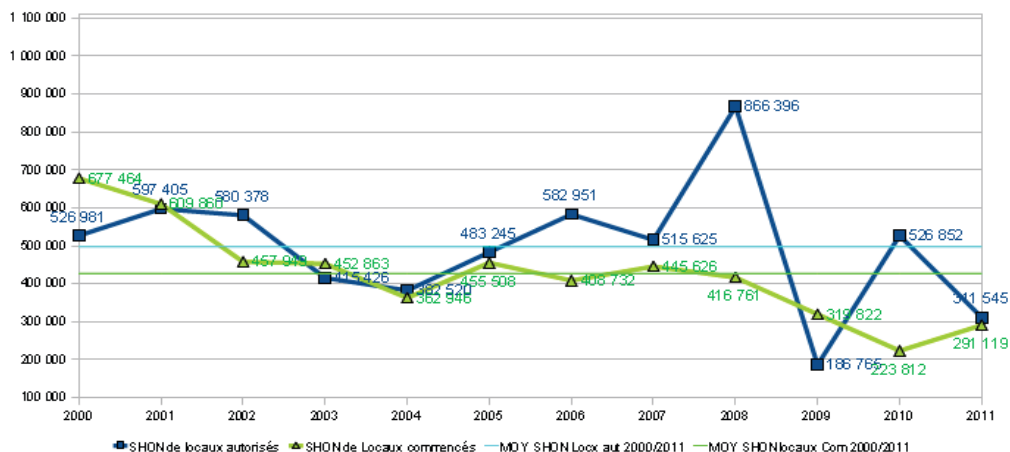
Concernant la commercialisation des logements et des appartements neufs, l'année 2011 s'achève sur une baisse sensible du nombre de ventes tous logements confondus et une hausse annuelle des prix. Pendant les 3 derniers mois de 2011, les indices de prix des appartements anciens ont cédé de 1,9% dans le Val-d'Oise. Un mouvement identique s'est produit pour la maison avec une érosion quasi identique des indices de prix qui s'est observée sur l'ensemble de l'Île de France.

Le marché semble donc avoir finalement trouvé ses limites dans un contexte dominé par la crise financière. Cependant, le désir de devenir propriétaire demeure intact et l'effet valeur-refuge continue de stimuler la demande. Que sera le marché 2012?

<sup>4</sup> Les chiffres de 2000 à 2010 sont stabilisés par la DRIEA-IF et sont donc exprimés en date réelle. Il s'agit de la date officielle à laquelle le permis a été autorisé ou la date à laquelle le chantier a été commencé. Les données 2011 sont exprimées en date de prise en compte ; il s'agit de la date de la saisie du permis dans la base des permis

## Les locaux d'activités

### SHON de locaux autorisés et commencés dans le Val d'Oise en m<sup>2</sup> de 2000 à 2011



Source : Sitadel2 : locaux autorisés en date réelle de 1999 à 2010 et en date de prise en compte en 2011; Pour les locaux commencés : en date réelle de 1999 à 2009 et en date de prise en compte à partir de 2009

Les chiffres de la construction de locaux d'activités ont été recalculés dans SITADEL2 pour prendre en compte la réforme des autorisations d'urbanisme, ainsi que les modifications ou suppressions des permis. Cependant le résultat de 2008 reste encore surestimé par les remontées et les saisies tardives des permis.

Ainsi la SHON moyenne de locaux autorisés depuis 2000 s'élève à 498 007 m<sup>2</sup>, alors qu'elle s'établirait à 464 518 m<sup>2</sup> si on ne tient pas compte de l'année 2008, ce qui semble plus réaliste.

En 2011, la SHON autorisée de locaux d'activités diminue avec 311 545 m<sup>2</sup>, alors que la SHON commencée augmente avec 291 119 m<sup>2</sup>. Les ouvertures de chantier sont des déclarations facultatives souvent transmises avec les déclarations de fin de chantier. Ainsi, cet indicateur ne donne pas l'état réel des chantiers sur une courte période (1 ou 2 ans). La SHON moyenne annuelle calculée depuis 2000 s'élève à 426 872 m<sup>2</sup>.

# Sources et méthodologie

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

Cette note présente les données de l'année 2011 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.

Suite à la réforme du droit des sols intervenue en octobre 2007, le contenu des formulaires relatifs aux actes d'urbanisme a connu de profondes modifications. Aussi, la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) a dû être adaptée et se nomme SITADEL2. Les résultats de la construction neuve de logements et de locaux ont été recalculés depuis 1999, afin de faciliter les comparaisons et d'évaluer les grandes tendances.

Entre 2000 et 2011, 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). Pour 2011, les chiffres sont exprimés en date de prise en compte : il s'agit de la date à laquelle le permis est saisi dans le logiciel.

Cette base comptabilise tous les permis de construire créant des logements dont la surface Hors Œuvre Nette<sup>5</sup> (SHON) est non nulle et tous les permis à destination de locaux d'activités dont la SHON est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

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. Les logements en résidences (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, etc.) se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en plus du gîte. 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.

La catégorie logement individuel groupé correspond à plusieurs logements individuels regroupés dans un même permis.

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

SITADEL2 a modifié les différentes destinations des locaux d'activités pour suivre la réforme du droit des sols. Ainsi les stockages agricoles, les aires de parking et de stationnement ne sont plus comptabilisés. La notion de local artisanal a été à l'inverse introduite dans la réforme. Elle était intégrée dans SITADEL aux bâtiments industriels et aux commerces. De plus, les ouvrages spéciaux sont dissociés des bâtiments industriels pour être ajoutés dans les équipements publics.

Données 2008 à interpréter avec précaution pour la SHON de locaux autorisés :  
En effet, 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. Cette simplification des autorisations a nécessité une refonte de la structure de la base de données et entraîné elle aussi des retards dans la remontée des statistiques de 2007 sur 2008.

### **Sur les mutations immobilières dans l'ancien :**

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

---

<sup>5</sup> La SHON s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) les éléments suivants : les combles et sous-sols non aménageables, les terrasses, balcons et loggias (surfaces non closes au rez-de-chaussée), les surfaces de stationnement des véhicules dans la construction, les surfaces destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et aux serres de production.



S U A D D  
Pôle Etudes et  
Aménagement  
Mission  
Immobilier  
F o n c i e r

**RÉDACTION**  
Brigitte Lucas

**GRAPHISME  
CONCEPTION**  
Amélie Pruvot

*Juillet 2012*

