

Edito

554 Logements sociaux financés avec le programme VEFA, depuis fin 2008

1 925 Logements autorisés au 2^{ème} trimestre 2009

84% Part des logements collectifs, résidentiels ou individuels groupés parmi les logements autorisés au 2^{ème} trimestre 2009

+36% Augmentation des ventes de logements entre le premier et le deuxième trimestre

1 million De m² de locaux non résidentiels autorisés les 12 derniers mois dont 37% dédiés au commerce

Après une période de croissance, la Seine-et-Marne connaît un ralentissement du nombre de logements et de locaux autorisés.

Entre 2002 et 2007, le nombre de logements autorisés a connu une progression annuelle moyenne de près de 8%, avec un pic en 2007 de plus de 10 000 logements autorisés. De même, la surface de locaux autorisés a atteint un record de 1,65 millions de m² en 2007.

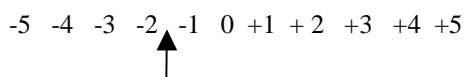
Or, l'année 2008 a enregistré une baisse de 35 % pour les logements autorisés et de 21% pour les locaux non résidentiels par rapport à 2007. Cette baisse s'est principalement accentuée au dernier trimestre.

En revanche, les deux premiers trimestres de l'année 2009 sont plus encourageants, notamment grâce à l'augmentation des autorisations de logements collectifs.

Il faut souligner l'impact positif des mesures gouvernementales du plan de relance : doublement du prêt à taux zéro, extension du Pass Foncier au collectif, eco-prêt à taux zéro, dispositif Scellier etc...



Indice de confiance : -1.39



Activité 3 mois écoulés	↗
Activité 3 mois à venir	↗
Conditions d'exécution des marchés	↗
Trésorerie 3 mois passés	↗
Emploi 3 mois à venir	→

Confiance « moins négative » des chefs d'entreprise du BTP dans le 77 au 3^{ème} trimestre 2009

Bien que toujours négatif, l'indice global de confiance des entreprises du BTP de Seine-et-Marne pour le troisième trimestre 2009 amorce un redressement. Il était en effet à moins 2 au deuxième trimestre 2009, sur une échelle qui va de -5 à + 5.

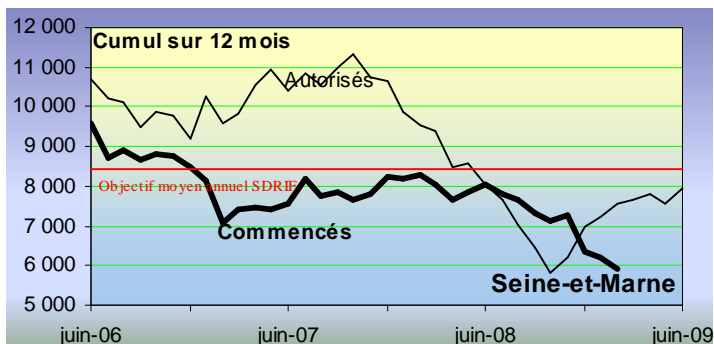
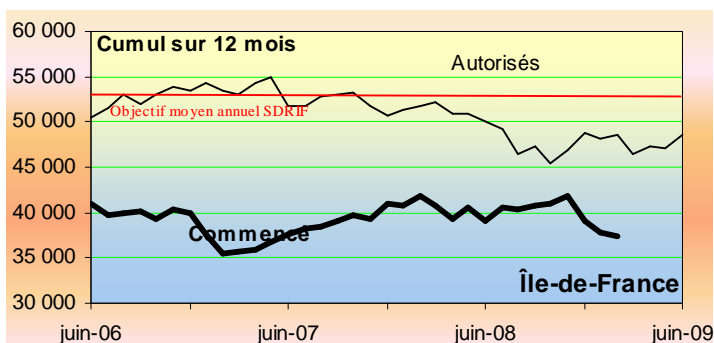
La fédération du BTP interroge chaque trimestre un panel représentatif de 40 entreprises et leur pose cinq questions : activité des trois derniers mois, activité prévisionnelle des trois prochains mois, conditions d'obtention des marchés, trésorerie des trois derniers mois et emploi dans les trois mois à venir. A chacune de ces questions, l'entreprise répond par "hausse" (plus un), "en baisse" (moins un) ou "stable" (0). Le tout donne un indice de confiance compris entre moins 5 ou plus 5.

Pour le troisième trimestre 2009, seule la composante de l'indice concernant les perspectives d'emploi reste stable (ni licenciement, ni recrutement en prévision). Le redressement de l'indice, bien que toujours négatif, indique une activité meilleure qu'escomptée par les entreprises lors de l'enquête précédente, ainsi qu'un tassement des inquiétudes vis-à-vis de la crise. Ces résultats encourageants incitent à persévérer dans ces efforts

LOGEMENT

Données mensuelles sur la période de juin 2006 à juin 2009

Sur la période de juin 2008 à juin 2009, on constate une **baisse des autorisations de logements de 2%** par rapport à la période de juin 2007 à juin 2008. Cette baisse cache une disparité par secteur, puisqu'elle est de - 54% pour Sénart, -6% pour Marne-la-Vallée alors que l'on enregistre une augmentation de 10% Hors Villes Nouvelles.



	Logements					
	autorisés		Evolution 2008/2009			
	3 mois	12 mois	3 mois		12 mois	
			Ind	Coll	Ind	Coll
77	16 %	- 2 %	- 44%	88,8%	- 23,2%	16,4%
R.I.F	21 %	- 3 %	39,1%	- 0,7%	0,5%	- 10,6%
Part S&M / R.I.F	16 %	16 %				

AUTORISATIONS :

"3 mois" : 1 925 logements soit **+16%** par rapport aux 3 mois équivalents de l'année N-1. Le nombre de logements a augmenté de 48% à MLV (379 à 561) et de 43% hors VN (815 à 1163). En revanche, Sénart enregistre une baisse de 57 % (466 à 201).

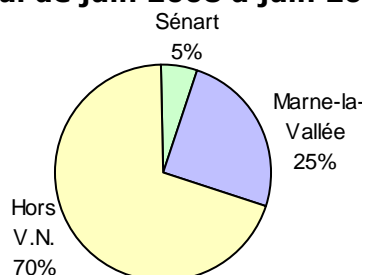
"12 mois" : 7 936 logements soit **-2%** par rapport aux 12 mois précédents : baisse en VN : Sénart : - 54% (944 à 434) et MLV : -6% (2080 à 1962) et hausse de 10% hors VN (5037 à 5540).

DÉFINITIONS : "3 derniers mois" ou "3 mois" = évolution entre le cumul des 3 derniers mois et les 3 mois équivalents de l'année précédente.

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

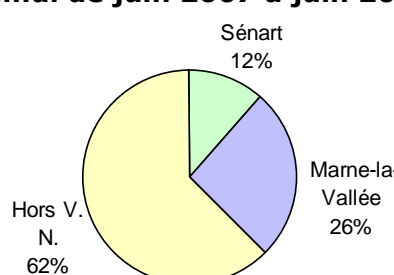
Logements autorisés par secteur géographique

Cumul de juin 2008 à juin 2009



7 936 logements

Cumul de juin 2007 à juin 2008



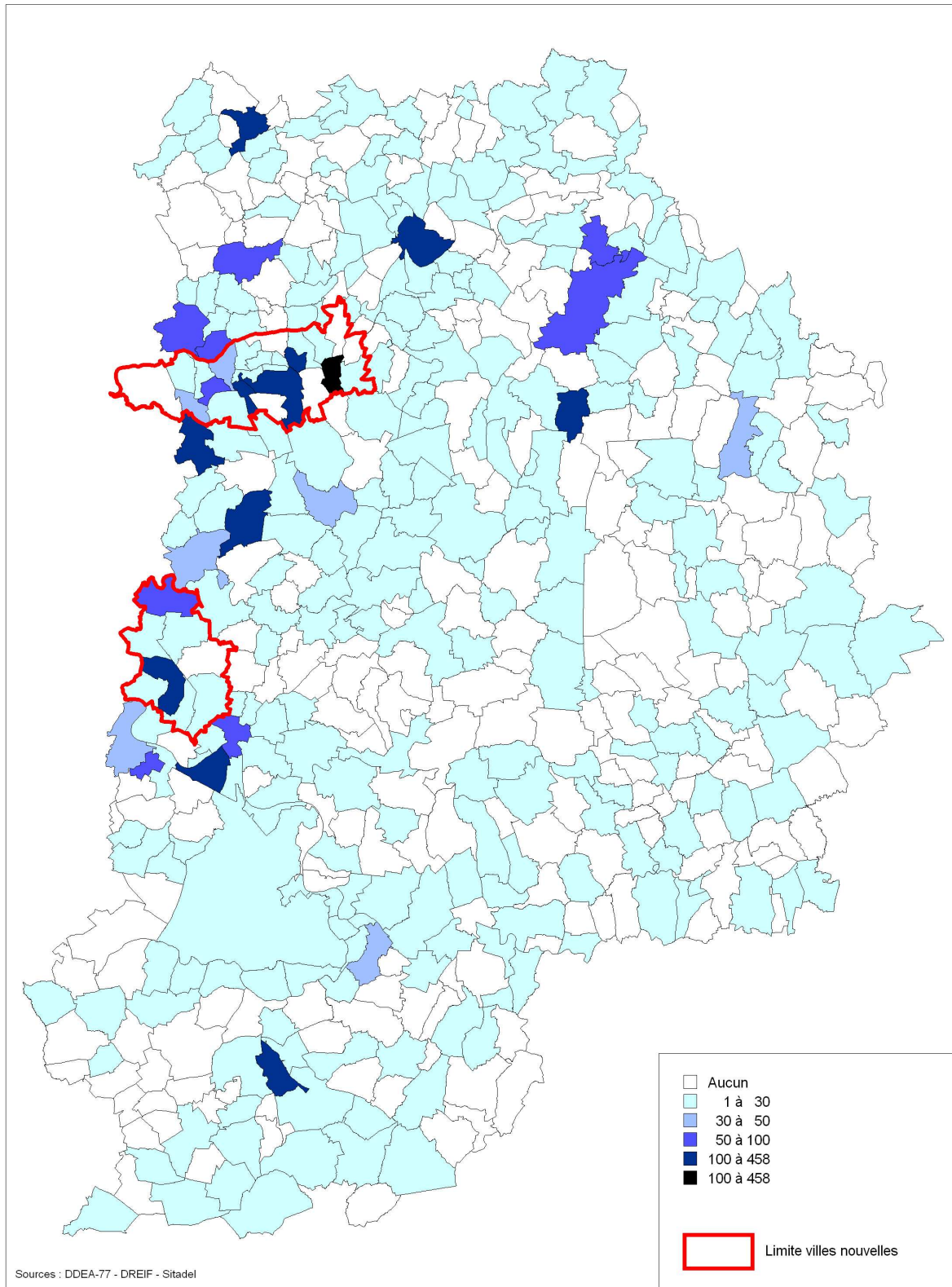
8 061 logements

Source : DREIF-SITADEL en date de prise en compte, série cumul année civile.

A compter d'avril 2009, les permis de construire sont recensés dans une nouvelle base de données nommée Sit@del2. Les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier font l'objet de modifications par rapport aux séries publiées précédemment.

Les chiffres disponibles à la fin mars ne font pas état des mises en chantier. Le changement de mode de calcul, de Sitadel à Sit@del2 n'a pas pour le moment permis de donner des éléments cohérents. De fait, seules les autorisations sont disponibles.

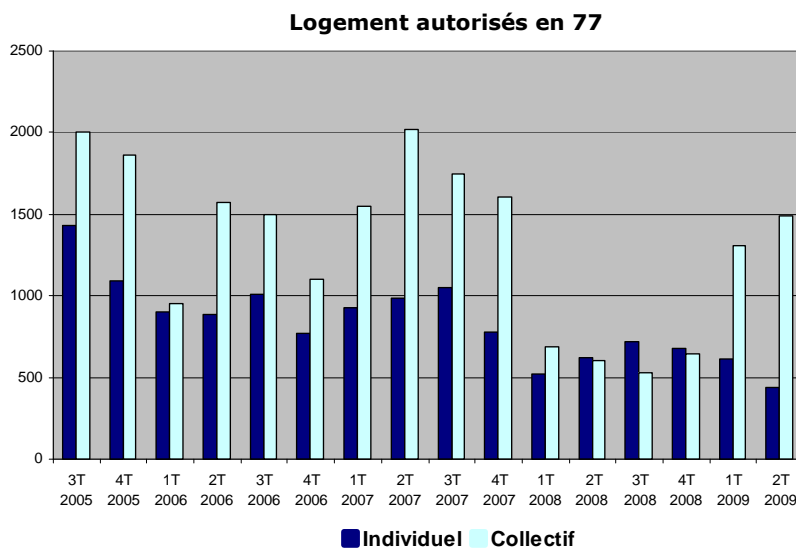
Logements autorisés par commune au 1^{er} semestre 2009



Zoom sur le 2^{ème} trimestre 2009 (données d'avril à juin 2009)

1 925 logements autorisés, soit 0,5% de plus qu'au 1^{er} trimestre 2009 (1 112 logements collectifs, soit -8%, 436 logements individuels, soit -29% et 377 logements en résidence soit 4 fois plus qu'au 1^{er} trimestre 2009).

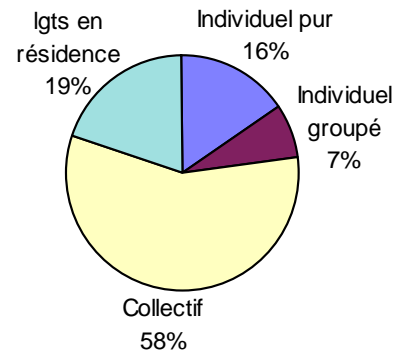
En comparant le 2^{ème} trimestre 2008 et le 2^{ème} trimestre 2009, les logements collectifs sont passés de 591 à 1 112 autorisations, soit **+88%** et les logements en résidence de 307 à 377, soit **+23%**. En revanche les individuels passent de 762 à 436 autorisations, soit **-43%**.



Source: DREIF, SITADEL

N.B. : des actions sont en cours pour améliorer la fiabilité des données SITADEL.

Répartition des autorisations de logements au 2^{ème} trimestre 2009



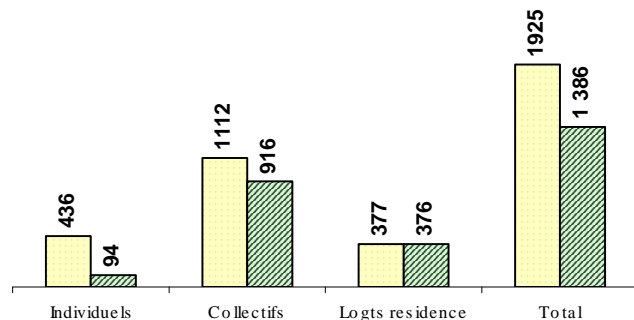
Variations	Logements	
	3 mois	12 mois
Sénart	↘	↘
Marne-la-Vallée	↗	↘
Hors V. N.	↗	↗
77	↗	↘

- ↗ Forte hausse (supérieure à 10%)
- ↖ Hausse (comprise entre 2% et 10%)
- Stabilité (comprise entre -2% et +2%)
- ↘ Baisse (comprise entre -2% et 10%)
- ↙ Forte baisse (supérieure à 10%)

Zoom sur les permis importants au 2^{ème} T (+ de 50 logts)

→ Parmi les permis importants, 1 386 logements autorisés dont

- 916 collectifs
- 94 individuels
- 376 logements en résidence



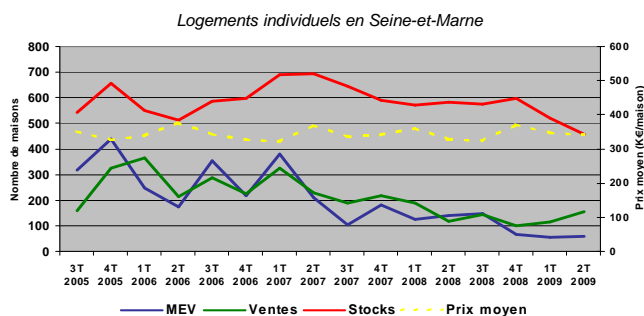
□ Logements autorisés en Seine-et-Marne

▨ Logements inclus dans les permis importants (50 logts et plus)

Promotion immobilière

Augmentation des ventes de **36 %** et des mises en vente (+ 9% logements individuels et +50 % logements collectifs) entre le 1^{er} (T1) et le 2^{ème} trimestre (T2) mais relativement plus faible par rapport à l'année précédente

Logements individuels groupés



MISES EN VENTE :

60 unités au T2 2009. Comparé à T1 2009 : **+9%** et T2 2008 : **-57%**.
329 unités durant les 4 derniers trimestres (juillet 2008 à juin 2009) soit **-41%** par rapport aux 4 trimestres équivalents de l'année précédente (juillet 2007 à juin 2008).

LOGEMENTS RESERVES (ou ventes) :

156 unités au T2 2009. Comparé à T1 2009 : **+36%** et T2 2008 : **+ 31%** 2008.
516 unités durant les 4 derniers trimestres soit **-28%** par rapport aux 4 trimestres équivalents de l'année précédente.

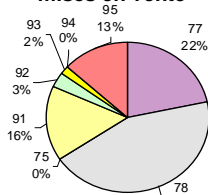
DÉLAIS D'ÉCOULEMENT DE L'ENCOURS (ou stock) :

Le délais d'écoulement de l'encours est estimé à **10 mois de vente** au T2 2009. Comparé à T1 2009 : **-31%** et T2 2008 : **-11%**.

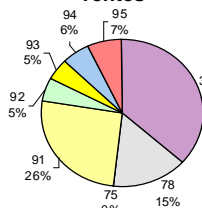
PRIX MOYENS CONSTATÉS : **340 500 €** maison + terrain au T2 2009. Comparé à T1 2009 : **-2%** et T2 2008 : **+3%**. La moyenne régionale est de **337 300 €**. Comparée à T1 2009 : **-0,9%** et T2 2008 : **-6%**.

2^{ème} trimestre 2009 par département

mises en vente



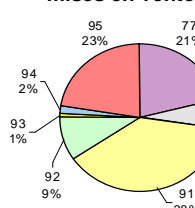
ventes



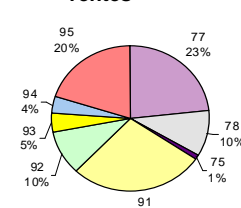
278 maisons ont été mises en vente et 430 vendues en Ile-de-France durant le 2^{ème} trimestre 2009 (respectivement : 60 et 156 en Seine-et-Marne)

2^{ème} trimestre 2008 par département

mises en vente

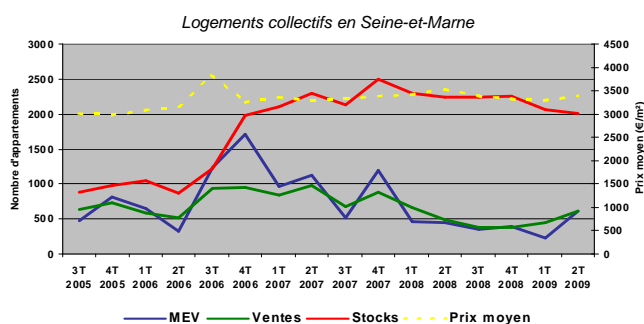


ventes



665 maisons ont été mises en vente et 510 vendues en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2008 (respectivement : 141 et 119 en Seine-et-Marne)

Logements collectifs



MISES EN VENTE :

611 unités au T2 2009. Comparé à T1 2009 : **+ du double** et T2 2008 : **+38%**.
1593 unités durant les 4 derniers trimestres, soit **-39%** par rapport aux 4 trimestres équivalents de l'année précédente.

LOGEMENTS RESERVES :

610 unités au T2 2009. Comparé à T1 2009 : **+36%** et T2 2008 : **+25%**.
1820 unités durant les 4 derniers trimestres, soit **-33%** par rapport aux 4 trimestres équivalents de l'année précédente.

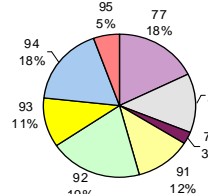
DÉLAIS D'ÉCOULEMENT DE L'ENCOURS (ou stock) :

Le délais d'écoulement de l'encours est estimé à **11,4 mois de vente** au T2 2009. Comparé à T1 2009 : **-24%** et T2 2008 : **+3%**.

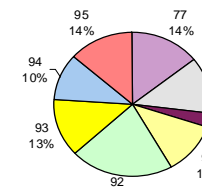
PRIX MOYENS CONSTATÉS : **3 391 €** par m² au T2 2009. Comparé à T1 2009 : **+3%** et T2 2008 : **-4%**. La moyenne régionale est de **4228 €** par m² au T2 2009. Comparée à T1 2009 : **-6%** et T2 2008 : **-2%**.

2^{ème} trimestre 2009 par département

mises en vente



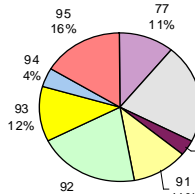
ventes



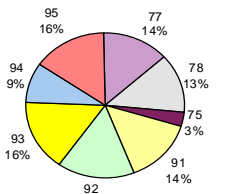
3429 appartements ont été mis en vente et 4256 vendus en Ile-de-France durant le 2^{ème} trimestre 2009 (respectivement : 611 et 610 en Seine-et-Marne)

2^{ème} trimestre 2008 par département

mises en vente



ventes



3960 appartements ont été mis en vente et 3566 vendus en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2008 (respectivement : 444 et 488 en Seine-et-Marne)

Remarques de méthodologie :

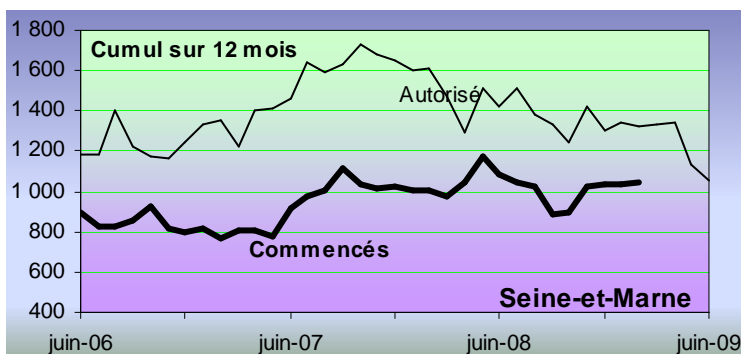
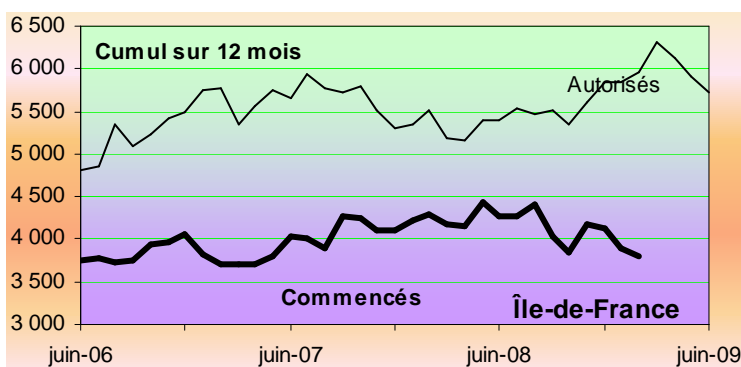
L'unité statistique de l'enquête est le programme. Le programme correspond à l'ensemble des logements destinés à la vente qui compose un permis de construire. Chaque unité est enquêtée depuis sa date d'autorisation jusqu'à sa disparition de l'enquête due, soit à l'abandon du projet, soit à un changement de destination des logements ou à la vente de la totalité des logements.

Source : DREIF - Enquête sur la commercialisation des logements neufs - données trimestrielles.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Baisse de la surface de locaux autorisés (-25% par rapport à l'année précédente) mais avec un niveau assez important (19% du total de l'Ile de France pour la Seine-et-Marne)

Données mensuelles sur la période de juin 2006 à juin 2009



	Locaux autorisés	
	3 mois	12 mois
77	-68 %	-25 %
R.I.F	-39 %	6 %
Part S&M / R.I.F	15 %	19 %

AUTORISATIONS :

"3 mois" : 132 325 m² soit **-68%** par rapport aux 3 mois équivalents de l'année N-1. Tous les secteurs baissent : Sénart : -32% (14 070m² à 9537m²), MLV : -77% (70967m² à 16367m²) et hors VN : -67% (323 648m² à 106 421m²).

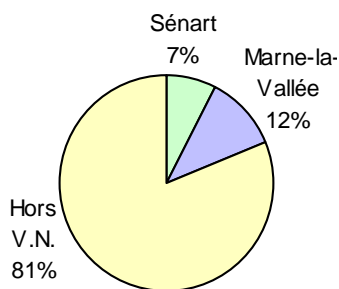
"12 mois" : 1,060 millions de m² soit **-25%** par rapport aux 12 mois précédents. Tous les secteurs baissent également : Sénart : -37% (125 299m² à 78 464m²), MLV : -62% (317 564m² à 121 416m²) et hors VN : hors VN : -12% (978 640m² à 859 801m²).

DÉFINITIONS : "3 derniers mois" ou "3 mois" = évolution entre le cumul des 3 derniers mois et les 3 mois équivalents de l'année précédente.

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

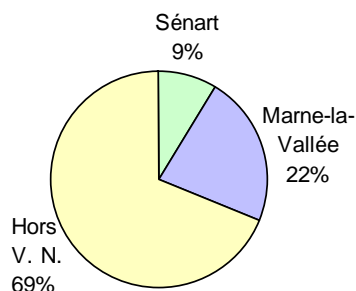
Locaux autorisés par secteur géographique (en m² de SHON)

Cumul de juin 2008 à juin 2009



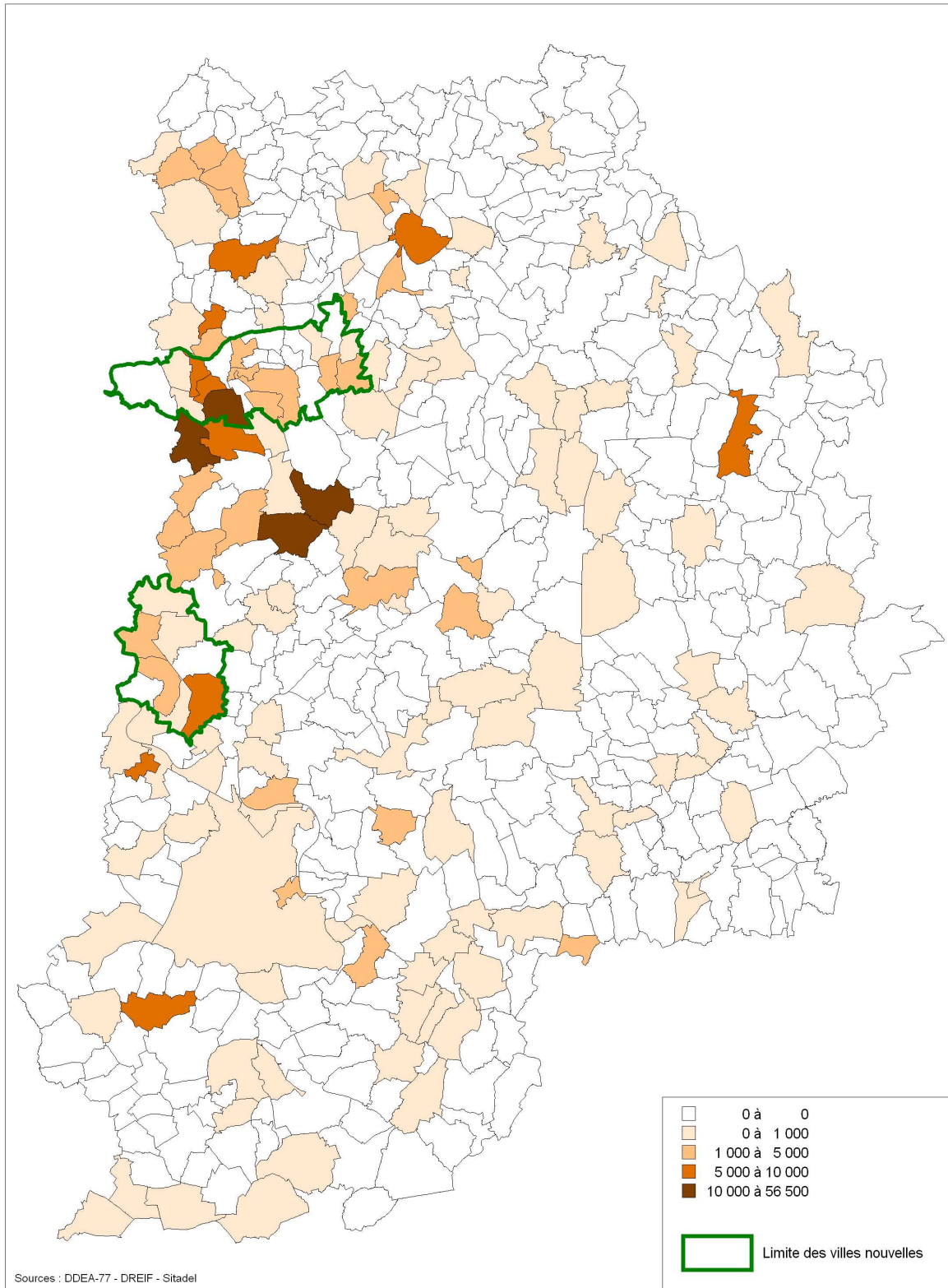
1 059 681 m² de SHON

Cumul de juin 2007 à juin 2008



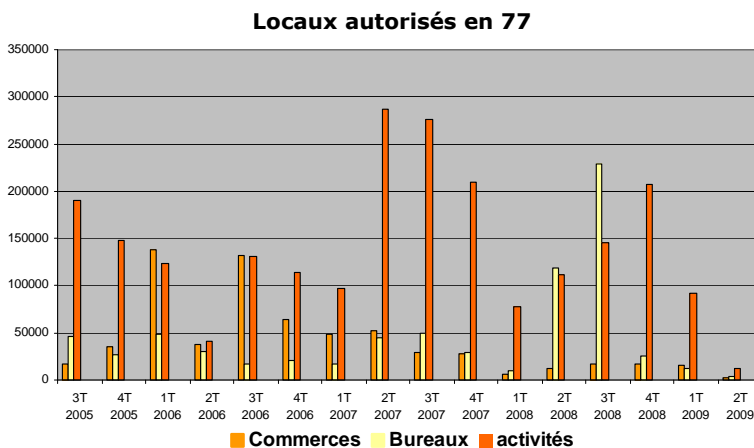
1 421 503 m² de SHON

Locaux autorisés par commune au 1^{er} semestre 2009

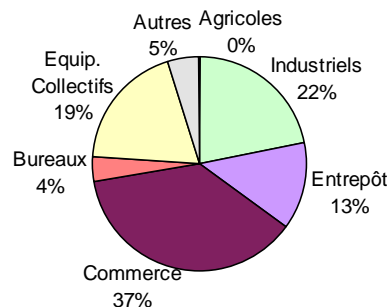


Zoom sur le 2^{ème} trimestre 2009 (données d'avril à juin 2009)

Surface des locaux autorisés : 132 325 m² de SHON



Répartition des autorisations de locaux au 2^{ème} trimestre 2009



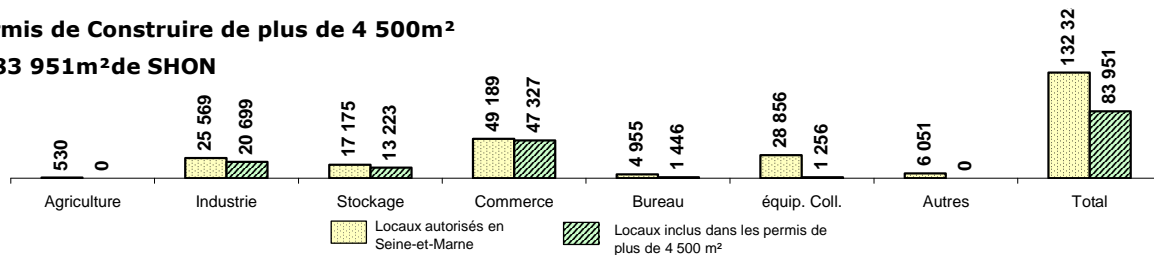
Variations	Locaux	
	3 mois	12 mois
Sénart	↘	↘
Marne-la-Vallée	↘	↘
Hors V. N.	↘	↘
77	↘	↘

- ↗ Forte hausse (supérieure à 10%)
- ↖ Hausse (comprise entre 2% et 10%)
- Stabilité (comprise entre -2% et +2%)
- ↘ Baisse (comprise entre 2% et 10%)
- ↙ Forte baisse (supérieure à 10%)

132 325 m² de SHON ont été autorisés au cours du 2^{ème} trimestre 2009 soit -68% par rapport au 2^{ème} trimestre 2008. Tous les secteurs baissent (bureaux : -93%, stockage : -83%, agricoles : -63%, commerce : -41%, industrie : -18% et équipements collectifs).

Zoom sur les permis importants au 2^{ème} T (+ de 4500 m²)

7 Permis de Construire de plus de 4 500m²
Soit 83 951m²de SHON



Source : DREIF, SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les locaux), en date de prise en compte.