

**200** logements programmés sur des opérations Pass Foncier pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2009 en Seine-et-Marne

**+27%** d'augmentation du nombre de logements autorisés de septembre 2008 à septembre 2009 par rapport aux 12 mois précédents

**+42%** d'augmentation du nombre de logements individuels autorisés entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009

**-1%** baisse du nombre d'entreprises enregistrées entre septembre 2008 et septembre 2009

**X4** du nombre de m<sup>2</sup> de locaux d'activité entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009

### Edito

En septembre, malgré une baisse au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, on constate une progression du nombre d'autorisations de logements cumulées sur 12 mois. En revanche, on observe la tendance inverse pour les autorisations de locaux. Par ailleurs, les ventes de logements progressent pour les logements collectifs.

Le plan de relance pour le logement accélère les projets et ouvre des perspectives intéressantes pour l'année à venir. Les projets de rénovation urbaine mobilisent de nombreuses entreprises dans le département.

On observe toutefois une légère baisse du nombre d'entreprises et du nombre de salariés et un taux de chômage qui augmente.



### Indice de confiance T4 2009 :

**-1.30**

-5 -4 -3 -2 -1 0 +1 +2 +3 +4 +5



Volume d'activité des 3 mois écoulés	↘
Volume d'activité des 3 mois à venir	→
Conditions d'exécution des marchés	↗
Trésorerie des 3 mois écoulés	→
Emploi pour les 3 mois à venir	→

### L'indice de confiance des entrepreneurs et artisans du BTP en Seine-et-Marne se maintient à un niveau négatif. Le rebond n'est pas encore là.

L'activité des trois derniers mois n'a pas été au niveau escompté lors de l'enquête précédente. Les espoirs du trimestre précédent ne se sont donc pas concrétisés.

Les perspectives d'activité des trois mois à venir restent stables et à un bas niveau de confiance.

La question sur les conditions d'exécution du marché enregistre parmi les cinq questions posées le plus grand nombre de réponses défavorables. La baisse des prix explique cette situation. Seules les conditions de règlement des marchés privés enregistrent une légère amélioration par rapport aux difficultés signalées précédemment.

Si la situation des trésoreries apparaît stable par rapport au trimestre précédent, elles se situent toujours à des niveaux bas. De plus, la nouvelle réduction des délais de paiement des fournisseurs au 1<sup>er</sup> janvier et surtout l'exécution des chantiers traités à des prix en baisse pourrait les dégrader encore.

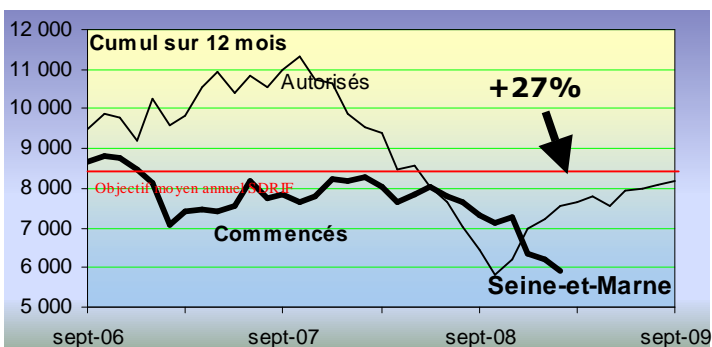
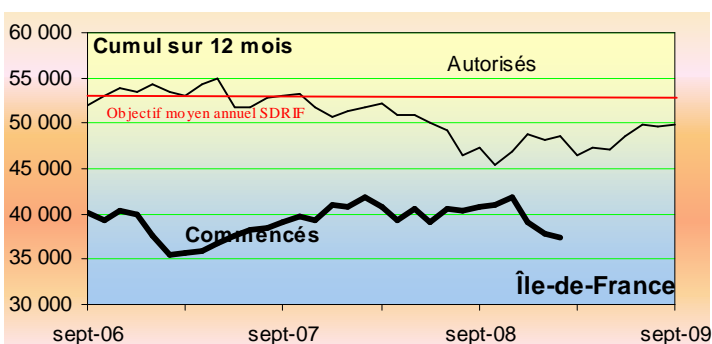
Pour autant, les entreprises s'inscrivent dans une logique de maintien de l'emploi, afin de ne pas casser les efforts de recrutement et de formation du passé et en prévision de lancement de programmes reportés de 2009 sur 2010.

## LOGEMENT

### Données mensuelles de septembre 2006 à septembre 2009

Une nette remontée des autorisations (+27%) sur la période de septembre 2008 à septembre 2009 par rapport à la période de septembre 2007 à septembre 2008, alors qu'on enregistrerait une baisse de 2% dans le précédent numéro de la note de conjoncture. Sur les 8 200 logements autorisés, plus de la moitié sont des logements collectifs.

Marne-La-Vallée enregistre une hausse de 56% et le secteur hors ville nouvelle de 28%. En revanche, Sénart enregistre une baisse de 42%.



	Logements autorisés					
	3 mois	12 mois	3 mois	12 mois		
			Ind.	Coll.	Ind.	Coll.
<b>77</b>	22 %	27 %	- 14,2%	22,6%	-12,9%	50,5%
<b>R.I.F</b>	11 %	5 %	65,2%	-0,2%	33,8	-5,5%
<b>Part 77/R.I.F</b>	12 %	16 %				

3 mois : cumul de juillet à septi 12 mois : cumul de octobre à septembre

#### AUTORISATIONS :

**"3 mois"** : 1 456 logements soit **+22%** par rapport aux 3 mois équivalents de l'année N-1. Le nombre de logements a été multiplié par près de 3 à MLV (208 à 584), a baissé de 28% à Sénart (80 à 58) et de 10% hors VN (903 à 814).

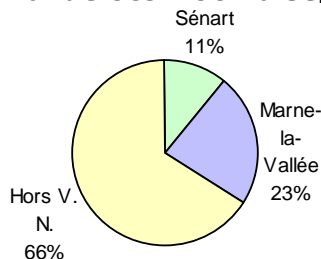
**"12 mois"** : 8 201 logements soit **+27%** par rapport aux 12 mois précédents : hausse à MLV : +56% (1 500 à 2 338) et hors VN : +28% (4 244 à 5 451) et baisse à Sénart : -42% (713 à 412).

**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.

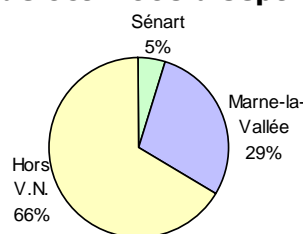
### Logements autorisés par secteur géographique

Cumul de oct. 2007 à sept. 2008



6 457 logements

Cumul de oct. 2008 à sept. 2009



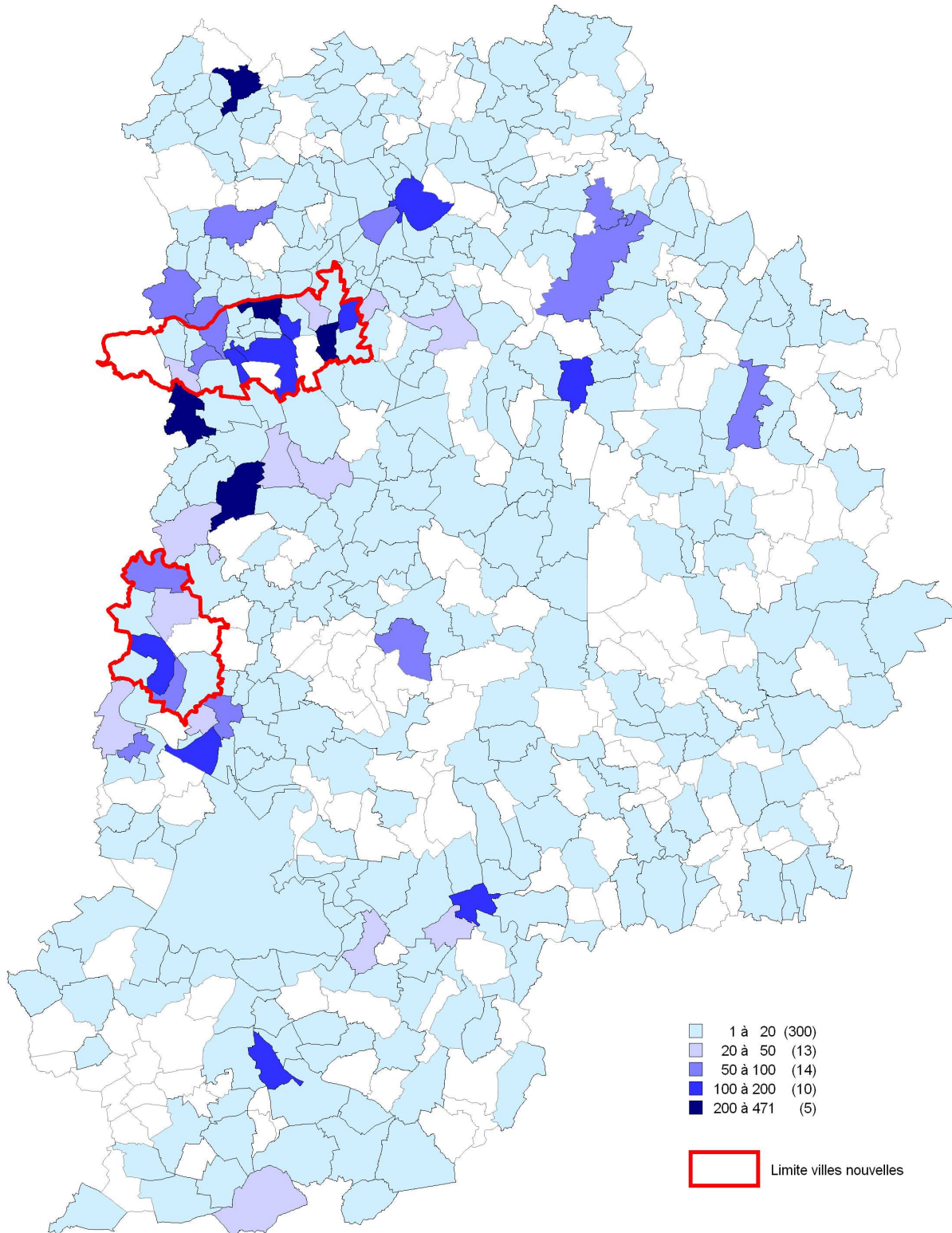
8 201 logements

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

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 de janvier à septembre 2009**

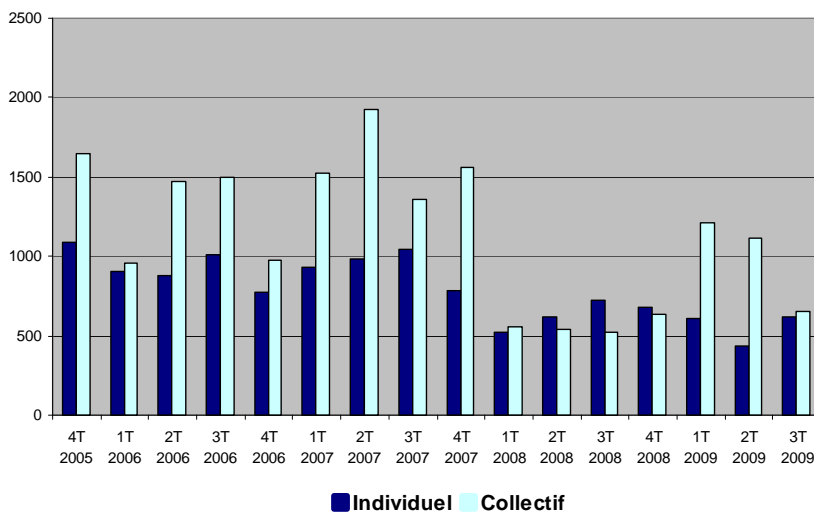


### Zoom sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 (juillet à septembre 2009)

**1 456 logements autorisés**, soit 24% de moins qu'au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 (650 logements collectifs, soit -42%, 620 logements individuels, soit +42% et 186 logements en résidence soit -51%).

Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 est en hausse par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 (+22%). Les logements collectifs sont passés de 497 à 650 autorisations, soit +31%, les logements individuels de 694 à 620 autorisations, soit -11% et les logements en résidence de 0 à 186.

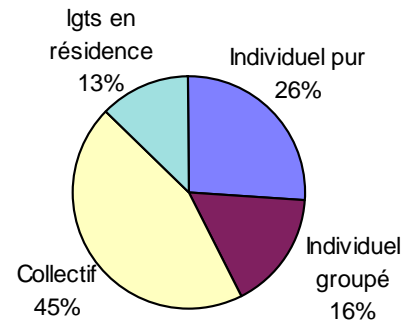
Logement autorisés en 77



Source: DREIF, SITADEL

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

Répartition des autorisations de logements au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009

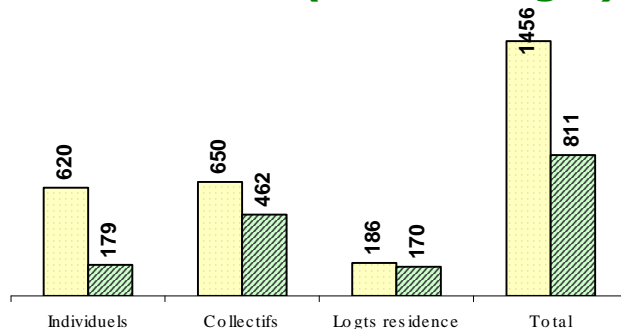


Variations	Logements	
	3 mois	12 mois
Sénart	↘	↘
Marne-la-Vallée	↗	↗
Hors V. N.	↘	↗
77	↗	↗

- ↗ 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 3<sup>ème</sup> T (+ de 50 logts)

- 10 permis de plus de 50 logements
- 1 456 logements autorisés dont
- 650 collectifs
- 620 individuels
- 186 logements en résidence



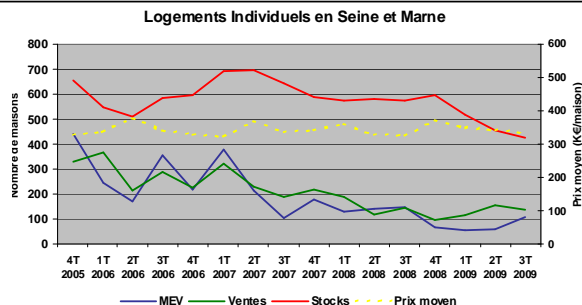
□ Logements autorisés en Seine-et-Marne  
▨ Logements inclus dans les permis importants (50 logts et plus)

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

### Promotion immobilière

Le marché de l'immobilier se porte bien avec une légère augmentation des ventes (+8%) au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009. Cette augmentation cache une disparité avec +13% de ventes pour les logements collectifs et -13,5% pour les logements individuels. Les mises en vente sont en baisse de 12%.

#### Logements individuels groupés



#### MISES EN VENTE :

111 unités au T3 2009. Comparé à T2 2009 : +85% et T3 2008 : -24%.  
293 unités durant les 4 derniers trimestres soit -51% par rapport aux 4 trimestres équivalents de l'année précédente.

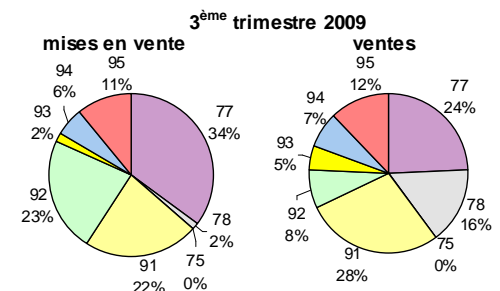
#### LOGEMENTS RESERVES (VENTE) :

135 unités au T3 2009. Comparé au T2 2009 : -13,5% et T3 2008 : -7,5%.  
505 unités durant les 4 derniers trimestres soit -25% par rapport aux 4 trimestres équivalents de l'année précédente.

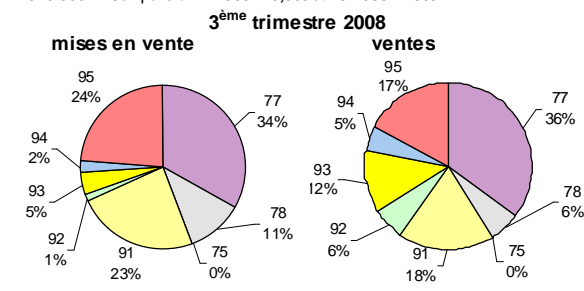
#### DÉLAIS D'ÉCOULEMENT DE L'ENCOURS (ou stock) :

Le délai d'écoulement de l'encours est estimé à **près de 9 mois de vente** au T3 2009. Comparé au T2 2009 : -13% et T3 2008 : 32%

**PRIX MOYENS CONSTATÉS** : 332 700 € maison + terrain au T3 2009.  
Comparé à T2 2009 : -2,3% et T3 2008 : +3%. La moyenne régionale est de 326 300 € Comparé à T2 2009 : -3,3% et T3 2008 : -5%

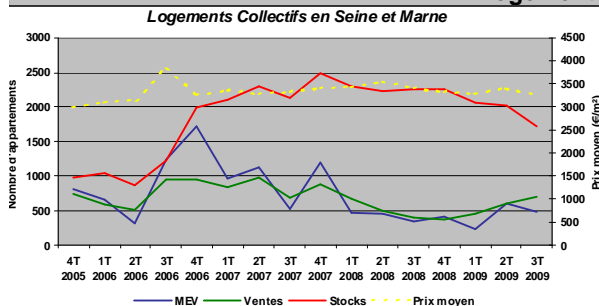


318 maisons ont été mises en vente et 554 vendues en Ile-de-France durant le 3<sup>ème</sup> T 2009 (respectivement : 111 et 135 en Seine-et-Marne)



436 maisons ont été mises en vente et 417 vendues en Ile-de-France au 3<sup>ème</sup> T 2008 (respectivement : 147 et 146 en Seine-et-Marne)

#### Logements collectifs



#### MISES EN VENTE :

479 unités au T3 2009. Comparé à T2 2009 : -22% et T3 2008 : +36%.  
1719 unités durant les 4 derniers trimestres, soit -30% par rapport aux 4 trimestres équivalents de l'année précédente.

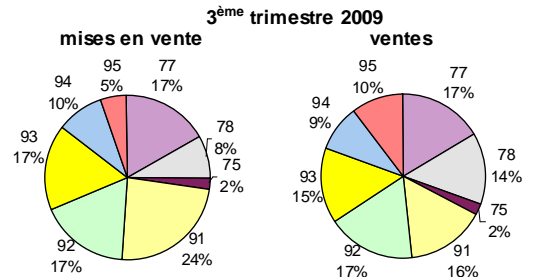
#### LOGEMENTS RESERVES (VENTE) :

689 unités au T3 2009. Comparé à T2 2009 : +13% et T3 2008 : +79%.  
2124 unités durant les 4 derniers trimestres, soit -12% par rapport aux 4 trimestres équivalents de l'année précédente.

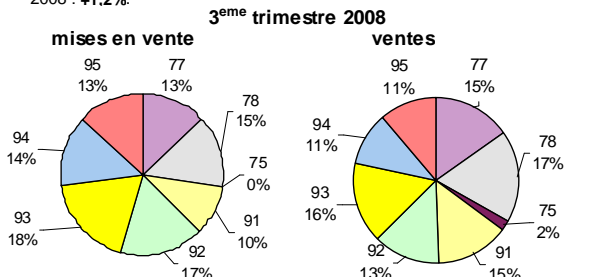
#### DÉLAIS D'ÉCOULEMENT DE L'ENCOURS (ou stock) :

Le délai d'écoulement de l'encours est estimé à **8 mois de vente** au T3 2009. Comparé au T2 2009 : -31% et T3 2008 : -49%.

**PRIX MOYENS CONSTATÉS** : 3 265 € par mètre carré au T3 2009.  
Comparé au T2 2009 : -3,7% et au T3 2008 : -4%. La moyenne régionale est de 4073 € par m<sup>2</sup> au T3 2009. Comparé au T2 2009 : -3,6% et au T3 2008 : +1,2%.



2822 appartements ont été mis en vente et 4120 vendus en Ile-de-France durant le 3<sup>ème</sup> T 2009 (respectivement : 479 et 689 en Seine-et-Marne)



2651 appartements ont été mis en vente et 2465 vendus en Ile-de-France au 3<sup>ème</sup> T 2008 (respectivement : 353 et 385 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.

## LE PLAN DE RELANCE LOGEMENT

### ANAH : Amélioration du parc privé

L'Anah finance l'amélioration du parc privé. Elle devrait attribuer environ 6 millions d'euros en Seine-et-Marne pour 2009. Ces aides existent notamment sous la forme d'écosubventions destinées à l'amélioration des performances énergétiques pour les propriétaires occupants. Sur l'année 2009, l'Anah a déjà attribué 4,4 millions d'euros, dont 1 million d'euros d'écosubventions à près de 500 propriétaires seine-et-marnais.

### Pass Foncier

Environ 200 logements ont déjà été programmés sur des opérations Pass Foncier, et l'année 2010 devrait permettre le lancement de plus de 500 autres logements.

### ANRU : des perspectives intéressantes pour les projets de rénovation urbaine

Tous les projets sont entrés en phase opérationnelle ; les travaux sont en cours et mobilisent de nombreuses entreprises à travers le département.

### Le plan de relance accélère ces projets et ouvre des perspectives pour l'année à venir :

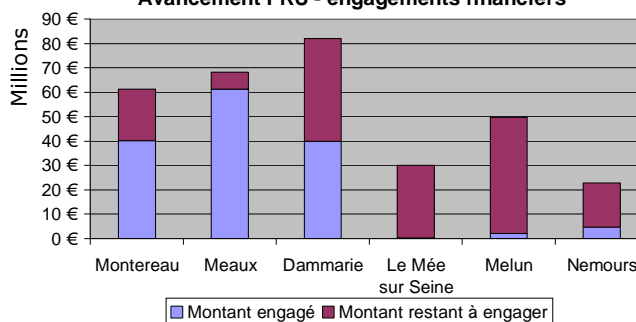
les subventions supplémentaires attribuées dans le cadre du plan de relance concernent prioritairement des opérations de construction de logements. Elles ont permis d'accélérer certaines opérations-clés sur les projets de rénovation urbaine du département.

Un certain nombre d'ordres de service correspondants aux opérations « plan de relance » sont attendus pour la fin de l'année 2009.

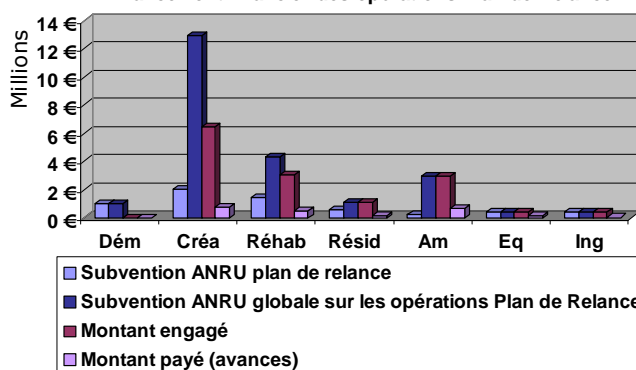
**Légende :**

Dém	Démolition
Créa	Création logements
Réhab	Réhabilitation
Résid	Résidentialisation
Am	Aménagement
Eq	Equipements
Ing	Ingenierie

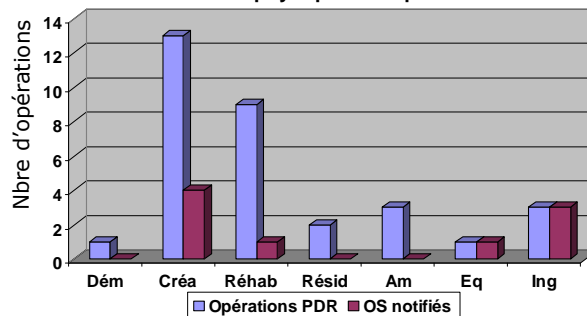
Avancement PRU - engagements financiers



Avancement financier des opérations Plan de Relance



Avancement physique des opérations PdR

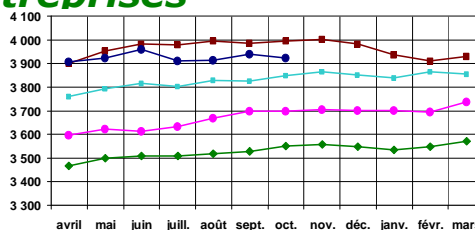


## ENTREPRISES ET SALARIÉS

### Une légère baisse du nombre d'entreprises

Avec 3 941 entreprises de bâtiment en Seine-et-Marne, l'été 2009 aura été marqué par une légère baisse (-1%), la première depuis une dizaine d'années.

2005/2006 2006/2007 2007/2008 2008/2009 2009/2010

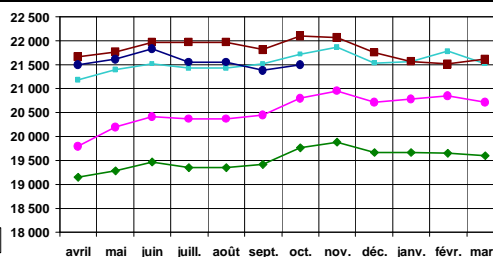


chiffres connus au	31-mai	30-juin	31-juil	31-août	30-sept	31-oct	30-nov	31-déc	31-janv	28-févr	31-mars	30-avr
ENTREPRISES ACTIVITÉS	avril	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.	févr.	mars
2005/2006	3 467	3 498	3 509	3 510	3 519	3 527	3 550	3 557	3 547	3 535	3 547	3 572
2006/2007	3 598	3 622	3 612	3 633	3 668	3 698	3 699	3 706	3 700	3 701	3 694	3 736
2007/2008	3 761	3 792	3 816	3 804	3 828	3 825	3 848	3 865	3 853	3 838	3 866	3 854
2008/2009	3 900	3 952	3 982	3 978	3 994	3 986	3 995	4 002	3 982	3 937	3 912	3 929
2009/2010	3 908	3 924	3 958	3 912	3 914	3 941	3 925					
évolution sur 2009-2010	0,21%	-0,71%	-0,60%	-1,66%	-2,00%	-1,13%	-1,75%					

### Salariés déclarés à la caisse

Le nombre de salariés déclarés est également en baisse de 2% en septembre 2009 (21 380) par rapport à septembre 2008 (21 824). La masse salariale baisse très légèrement et le nombre d'intérimaires augmente.

2005/2006 2006/2007 2007/2008 2008/2009 2009/2010



chiffres connus au	31-mai	30-juin	31-juil	31-août	30-sept	31-oct	30-nov	31-déc	31-janv	28-févr	31-mars	30-avr
SALARIÉS DÉCLARÉS	avril	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.	févr.	mars
2005/2006	19 151	19 284	19 475	19 356	19 356	19 413	19 765	19 880	19 666	19 667	19 653	19 593
2006/2007	19 798	20 196	20 413	20 363	20 363	20 444	20 803	20 952	20 709	20 791	20 851	20 710
2007/2008	21 180	21 395	21 523	21 437	21 437	21 519	21 722	21 865	21 526	21 575	21 781	21 517
2008/2009	21 668	21 766	21 971	21 963	21 963	21 824	22 092	22 075	21 751	21 575	21 511	21 624
2009/2010	21 502	21 609	21 831	21 549	21 549	21 380	21 493					
évolution sur 2009-2010	-0,77%	-0,72%	-0,64%	-1,88%	-1,88%	-2,03%	-2,71%					

### Masse salariale "congés payés" (en milliers d'euros)

chiffres au	31-mai	30-juin	31-juil	31-août	30-sept	31-oct	30-nov	31-déc	31-janv	28-févr	31-mars	30-avr
MOIS	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	octobre	nov.	déc.	janvier	février	mars
2005/2006	33 133	67 391	103 349	137 297	155 613	190 385	226 229	262 947	300 099	334 966	369 808	406 025
2006/2007	35 141	72 373	111 088	147 657	167 683	204 897	243 481	283 317	324 270	361 951	400 020	439 103
2007/2008	37 938	81 343	123 240	163 156	185 291	225 510	267 249	310 130	353 081	393 793	435 297	476 798
2008/2009	40 331	83 162	127 450	170 243	191 937	234 108	278 172	322 458	366 850	407 375	448 269	490 801
2009/2010	40 675	83 301	127 321	169 290	190 470	231 894	274 640					
écart p/r 2008-2009	344	139	-129	-953	-1 467	-2 214	-3 532					
soit	0,85%	0,17%	-0,10%	-0,56%	-0,76%	-0,95%	-1,27%					

### Nombre d'heures "intérimaires" (OPPBTP)

chiffres au	31-mai	30-juin	31-juil	31-août	30-sept	31-oct	30-nov	31-déc	31-janv	28-févr	31-mars	30-avr
MOIS	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	octobre	nov.	déc.	janvier	février	mars
Heures Intérimaires 2008/2009	102 924	114 564	181 278	125 429	107 425	144 261	136 312	144 805	114 039	120 893	127 057	124 399
(1)	679	755	1 195	827	708	951	899	955	752	797	838	820
(2)	3,54%	3,92%	6,14%	4,27%	3,66%	4,90%	4,55%	4,80%	3,82%	4,05%	4,26,00%	4,19%
Heures Cumulées 2008/2009	102 924	217 488	398 766	524 195	631 620	775 881	912 193	1 056 998	1 171 037	1 291 930	1 418 987	1 543 386
Heures Intérimaires 2009/2010	121 387	112 767	139 935	102 358	112 728	106 274	129 391					
(1)	800	744	923	675	743	701	853					
(2)	3,72%	3,44%	4,23%	3,13%	3,45%	3,28%	3,97%					
Heures Cumulées 2009/2010	121 387	234 154	374 089	476 447	589 175	695 449	824 840					

Source : CCBP 77 (Caisse de congés payés du bâtiment de Seine-et-Marne)

### Chômage

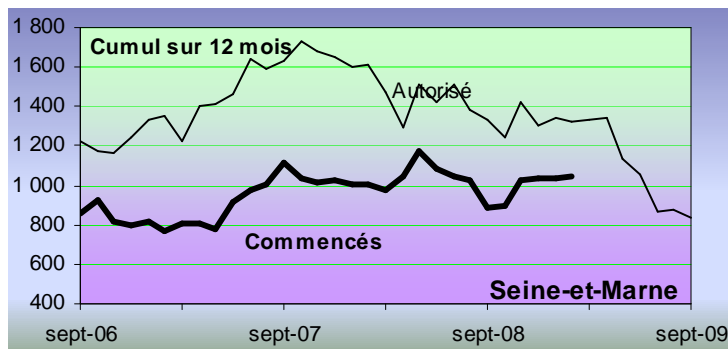
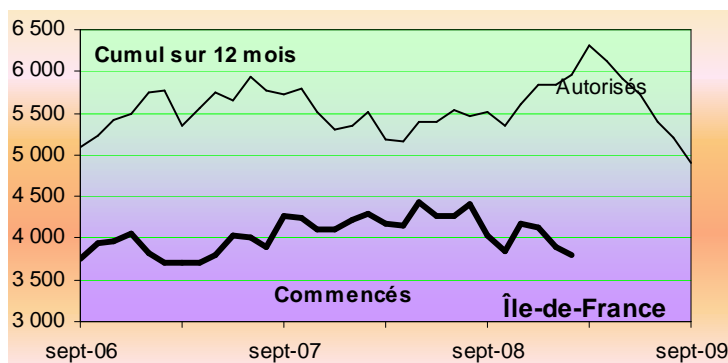
Depuis 2008, le taux de chômage du département ne cesse de progresser, atteignant 6,9% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009. Toutes les zones d'emploi sont concernées avec une variation de +0,5 à +1,2 sur un trimestre et de +0,7 à +1,5 sur 1 an (constat au 1<sup>er</sup> trimestre 2009).

Source : Direction départementale du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle de Seine-et-Marne

**IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**Données mensuelles de septembre 2006 à septembre 2009**

Les autorisations de locaux enregistrent une baisse de 37% par rapport aux 12 mois équivalents de l'année précédente. La Seine-et-Marne représente 17% des locaux autorisés d'octobre 2008 à septembre 2009 en Ile de France.



	Locaux autorisés	
	3 mois	12 mois
<b>77</b>	- 50 %	- 37 %
<b>R.I.F</b>	- 48 %	- 11 %
<b>Part S&amp;M / R.I.F</b>	26 %	17 %

**AUTORISATIONS :**

**"3 mois"** : 224 884 m<sup>2</sup> soit **-50%** par rapport aux 3 mois équivalents de l'année N-1. Tous les secteurs baissent : MLV : -77% (48 597m<sup>2</sup> à 10 982m<sup>2</sup>), Sénart : -77% (49 466m<sup>2</sup> à 11 185m<sup>2</sup>, et hors VN : -42% (349 133m<sup>2</sup> à 202 717m<sup>2</sup>).

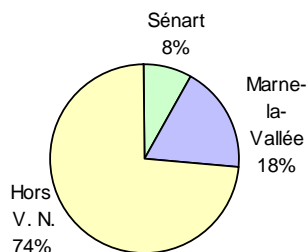
**"12 mois"** : 837 369 m<sup>2</sup> soit **-37%** par rapport aux 12 mois précédents. Tous les secteurs baissent également : MLV : -66% (245 775m<sup>2</sup> à 83 801m<sup>2</sup>), Sénart : -64% (111 161m<sup>2</sup> à 40 183m<sup>2</sup>), et hors VN : -27% (980 783m<sup>2</sup> à 713 385m<sup>2</sup>).

**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.

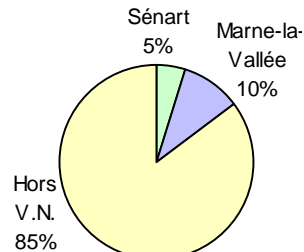
**Locaux autorisés par secteur géographique (en m<sup>2</sup> de SHON)**

**Cumul de oct. 2007 à sept. 2008**



**1 337 719 m<sup>2</sup> de SHON**

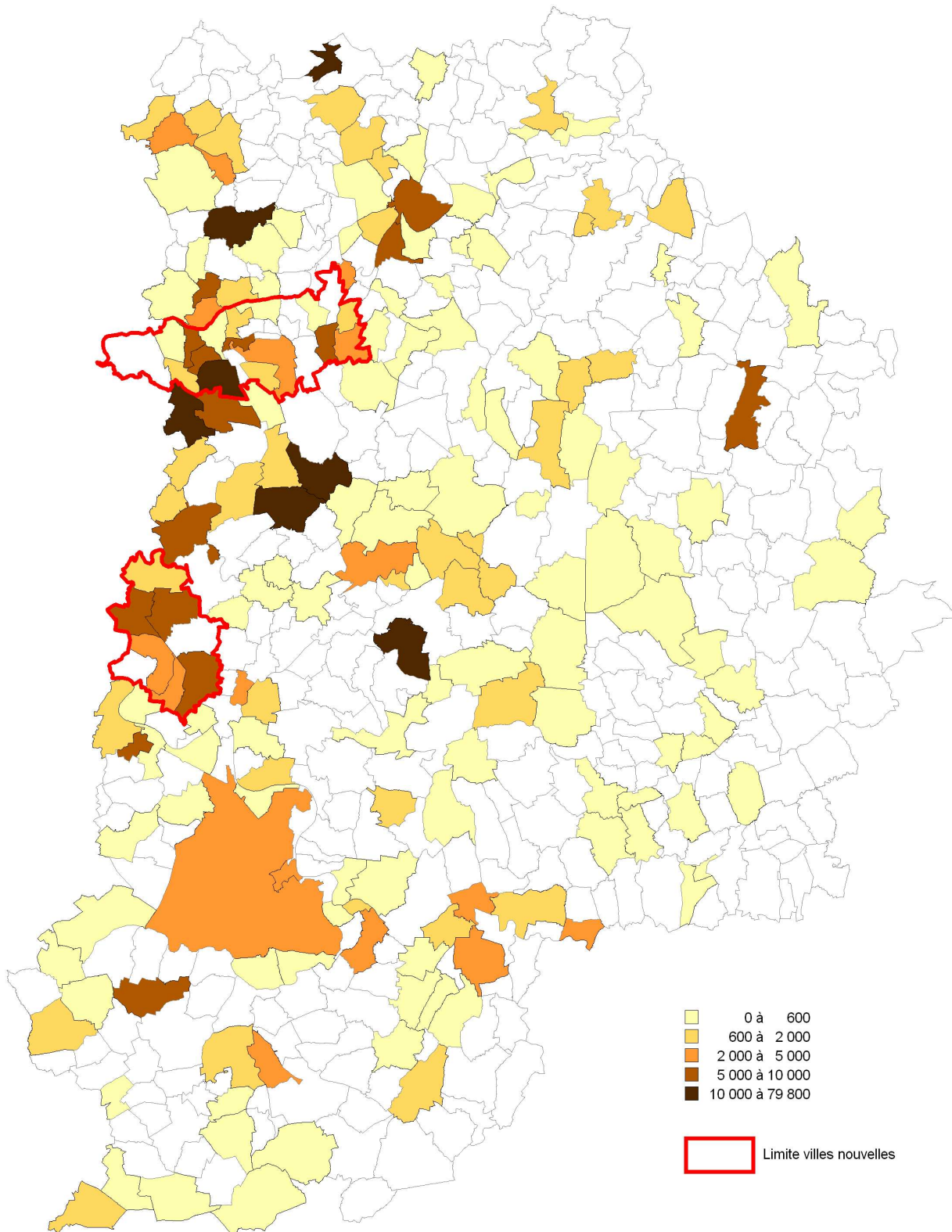
**Cumul de oct. 2008 à sept. 2009**



**837 369 m<sup>2</sup> de SHON**

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

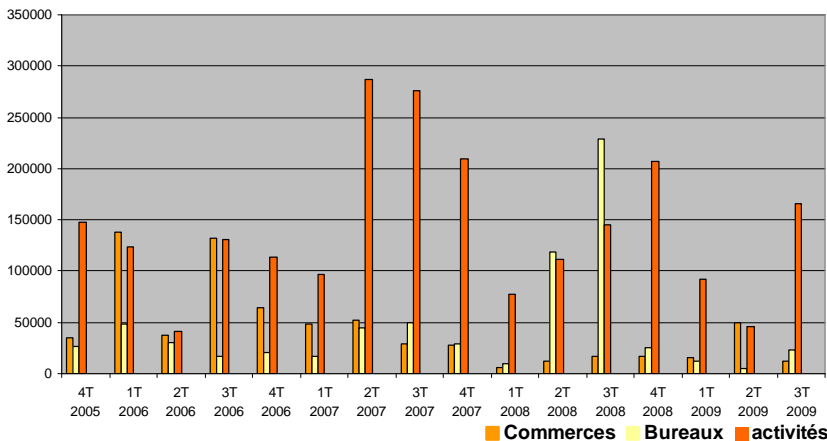
**Locaux autorisés de janvier à septembre 2009**



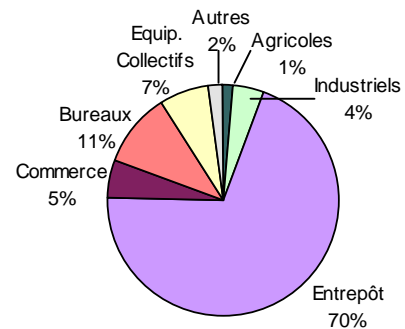
### Zoom sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 (juillet à septembre 2009)

#### Pépondérance des locaux d'activité

Locaux autorisés en 77



Répartition des autorisations de locaux au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009



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

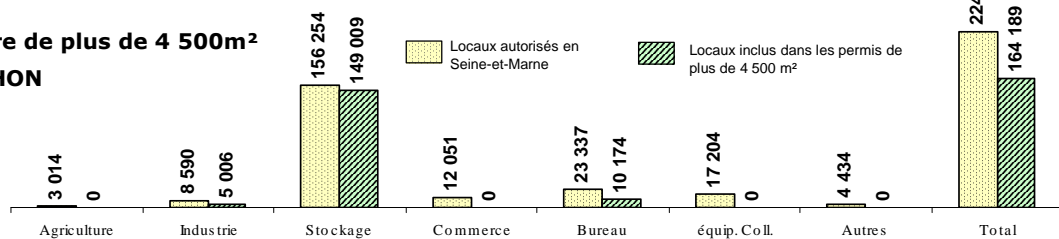
- ↗ Forte hausse (supérieure à 10%)
- ↖ Hausse (comprise entre 2% et 10%)
- Stabilité (comprise entre -2% et +2%)
- ↘ Baisse (comprise entre 2% et 10%)
- ↙ Forte baisse (supérieure à 10%)

**224 884 m<sup>2</sup> de SHON** ont été autorisés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 soit 70% de plus qu'au 2<sup>ème</sup> trimestre 2009. La surface des locaux d'activité (industrie+stockage) a été multipliée par près de 4, celle des bureaux par près de 5. En revanche, celle des commerces baisse de 76%.

Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 est en baisse de 50% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 (commerces : -28%, bureaux : -90%, activité : +14%).

### Zoom sur les permis importants au 3<sup>ème</sup> T (+ de 4500 m<sup>2</sup>)

**3 Permis de Construire de plus de 4 500m<sup>2</sup>**  
Soit **164 489m<sup>2</sup> de SHON**



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