

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 novembre 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n° 2022-11-19_2953

Modification du dossier de candidature
à l'encadrement des loyers
Abrogation de la délibération n° 2022-02-15_2662

Suite à l'absence de quorum constatée à l'ouverture de sa séance convoquée légalement le 15 novembre 2022, et conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le conseil territorial est à nouveau convoqué à trois jours au moins d'intervalle et délibère alors valablement sans condition de quorum. Le 19 novembre à 9h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 15 novembre 2022

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Absent		-
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente ⁽¹⁾		-
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Absent		-
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent ⁽²⁾	JM. DEFREMONT ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Absent		-
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Absente		-
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		-
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		-
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		-
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Absente		-
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Absent		-
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Absent		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Absente		-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Éric	Absent		-
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. LEFEBVRE	P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	R. BOIVIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	M. LEPRETRE	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. PIERON	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		-
Villejuif	M. LAFON Gilles	Absent		-
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Représenté	A. DELAGE	P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	F. AGGOUNE	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Absent		-
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Absente		-
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Absente		-
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		-
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Absente		-
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Absente		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Absent		-
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	L. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. DORRA	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Absent		-
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Absent		-
Orly	Mme SQUID-BEN CHEIKH Imène	Représentée	M. MRAIDI	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Absente		-
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Absente		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Absente		-
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		-
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	S. RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent ⁽¹⁾		-
Valenton	M. YAVUZ Métin	Absent		-

(1) Présents en début de séance – Départ avant délibération n°2941

(2) Présent jusqu'à la délibération n°2969 – Représenté à partir de la délibération n°2970

Secrétaire de Séance : Madame Marie Chavanon

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2941 à 2969	19	12	31
2970 à 2976	18	13	31

Exposé des motifs

Rappel de la réglementation

L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) instaure la possibilité, dans les zones dites "tendues", de mettre en place un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers.

Sur les territoires concernés par ce dispositif, les loyers sont encadrés sur la base de loyers de référence fixés par décret préfectoral.

Au niveau de la Métropole du Grand Paris, ce sont les établissements publics territoriaux qui sont chargés de demander l'application de ce dispositif, à titre expérimental, sur tout ou partie de leur territoire.

La loi ELAN imposait initialement la date-butoir du 23 novembre 2020 pour le dépôt des candidatures.

La loi 3DS a prolongé le délai pour 2 années supplémentaires. Il est donc désormais possible pour l'EPT de se porter candidat jusqu'au 23 novembre 2022.

Rappel sur les modalités de candidature

Avant, pendant et au terme de la mise en œuvre effective du dispositif sur le territoire, plusieurs étapes doivent avoir lieu :

- 1^{ère} étape : Instruction de la candidature par les services de l'Etat (DHUP – Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages).

Ce service a la charge d'examiner la pertinence des dispositifs proposés par les territoires. Le périmètre d'application doit respecter simultanément quatre conditions définies par la loi :

- un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

- 2^{ème} étape : Approbation (ou refus) de la candidature par les services de l'Etat et fixation du périmètre d'application du dispositif par décret ministériel.

- 3^e étape : Fixation, chaque année, sur le périmètre prédéfini d'un loyer de référence, d'un loyer de référence majoré (20 % supérieur au loyer de référence) et d'un loyer de référence minoré (30 % inférieur au loyer de référence).

- 4^e étape : Remise d'un rapport d'évaluation du dispositif expérimental par le Gouvernement au Parlement (au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation).

Rappel des démarches engagées sur le dispositif par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Plusieurs dossiers ont, par le passé, été arrêtés par le Conseil territorial et ont fait l'objet d'échanges avec les services de l'Etat qui ont exprimé, à plusieurs reprises, un avis défavorable.

Il est proposé de déposer à nouveau un dossier de candidature sur le périmètre des communes aujourd'hui, favorables à l'application de l'encadrement des loyers sur leur territoire soit : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-sur-Seine.

L'encadrement des loyers bénéficie aujourd'hui de retours d'expérience significatifs sur des territoires répondant aux mêmes critères que les communes du périmètre proposé. Cette meilleure connaissance du dispositif acquise au fil de ces derniers mois, pourrait permettre de construire un argumentaire en mesure d'infléchir la position de l'Etat.

En outre, la nomination d'un nouveau Ministre du logement est l'opportunité d'engager un nouveau dialogue sur ce dossier.

Enfin, la crise énergétique a succédé à la crise sanitaire frappant très durement les ménages du territoire et rendant la question de la dépense loyer d'autant plus sensible. L'encadrement des loyers permettrait d'apporter une réponse à la problématique des difficultés d'accès à un logement abordable.

Il est donc proposé au Conseil territorial de :

- Adopter le dossier de candidatures avec un périmètre d'encadrement des loyers sur le territoire des onze communes suivantes : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-sur-Seine ;
- Autoriser le Président à transmettre ledit dossier de candidature aux services de l'Etat pour instruction.

DELIBERATION

Vu l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n°2019-12-21_1677 de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre portant sur la candidature au dispositif d'encadrement des loyers selon les dispositions de l'article 140 de la loi ELAN ;

Vu la délibération n°2020-10-13_1999 de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre portant sur la modification du dossier de candidature au dispositif d'encadrement des loyers selon les dispositions de l'article 140 de la loi ELAN ;

Vu la délibération n°2020-11-17_2078 de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre portant sur la modification du dossier de candidature au dispositif d'encadrement des loyers selon les dispositions de l'article 140 de la loi ELAN et l'abrogation de la délibération n° 2020-10-13_1999 du 13 octobre 2020 ;

Vu la délibération n°2022-02-15_2662 de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre portant sur le dossier de candidature renouvelé de l'EPT au dispositif expérimental d'encadrement des loyers et l'abrogation de la délibération n°2020-11-17_2078 du 17 novembre 2020 ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Considérant le dossier de candidature de l'EPT pour la mise en œuvre du dispositif expérimental de l'encadrement des loyers ;

Considérant que le périmètre d'encadrement proposé, qui couvre onze communes du territoire, répond aux quatre critères imposés par la loi ELAN ;

Considérant que cette délibération annule et remplace la délibération n°2022-02-15_2662 ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le dossier de candidature de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour l'application du dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur le périmètre des territoires des onze communes suivantes : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-sur-Seine annexé à la présente.
2. Décide de l'abrogation de la délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n°2022-02-15_2662 du 15 février 2022.
3. Autorise le Président ou son représentant à transmettre pour nouvelle instruction le dossier de candidature à la Direction de l'Habitat, l'Urbanisme et le Paysage du ministère de la transition écologique et solidaire.
4. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes ;

Vote : Pour 31



A Vitry-sur-Seine, le 21 novembre 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

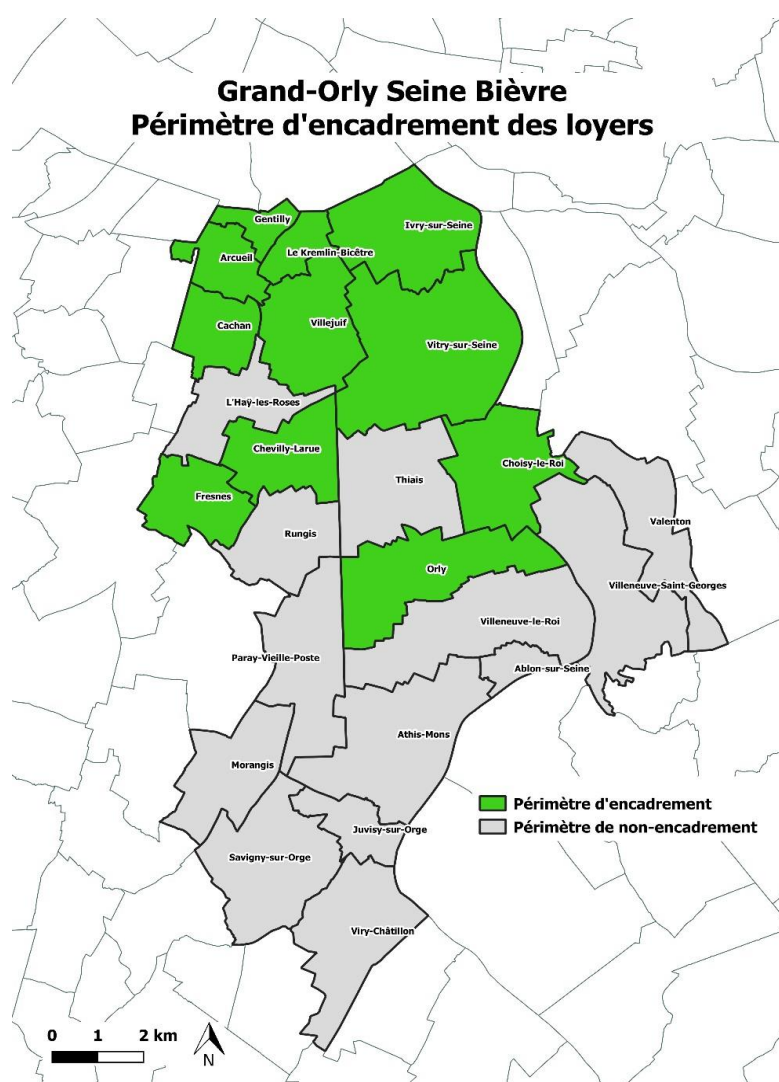
La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 21 novembre 2022
ayant été publiée le 21 novembre 2022

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Dossier de candidature au dispositif expérimental d'encadrement des loyers GRAND-ORLY SEINE BIEVRE

Conseil territorial – 19 novembre 2022

Pôle Cohésion sociale et territoriale
Observatoire socio-démographique et de l'habitat



Périmètre proposé pour la mise en place du dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre Article 140 de la Loi ELAN

Table des matières

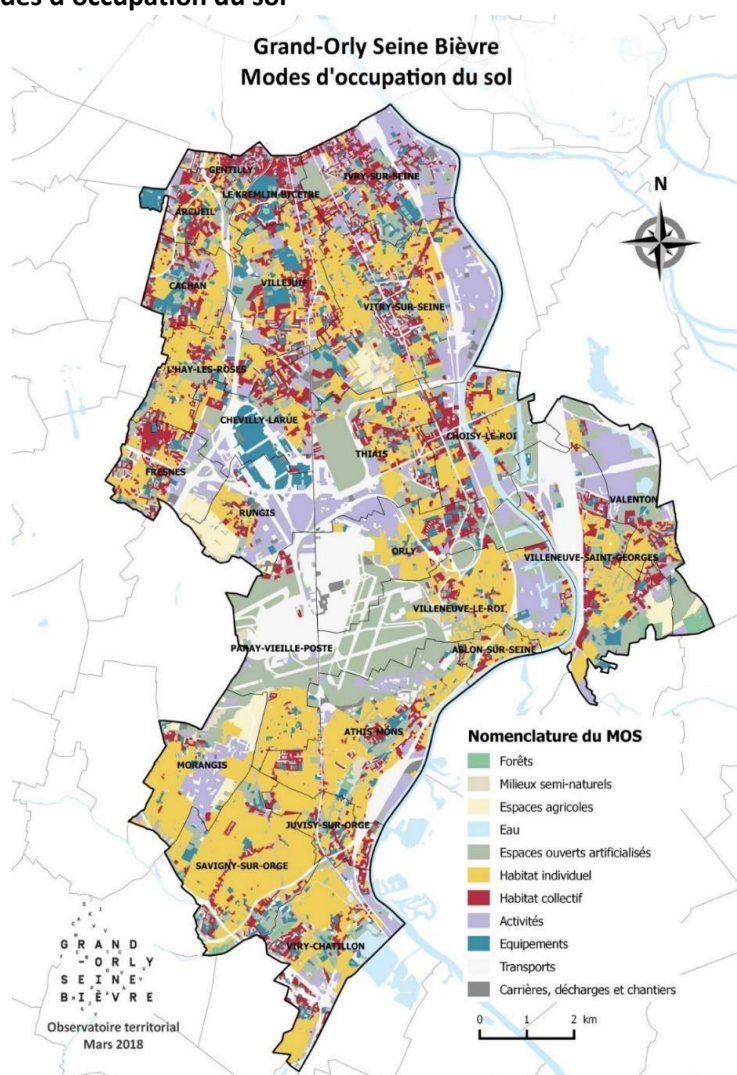
Table des matières

Table des matières.....	2
Introduction.....	3
Illustration 1 : Modes d’occupation du sol.....	3
Illustration 2 : Projet de périmètre de l’expérimentation d’encadrement des loyers.....	5
Illustration 3 : Réseau de transport structurant (actuel et futur) du territoire.....	8
Critère 1 : Un écart important entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social.....	10
Illustration 5 : Ecart constatés entre les loyers moyens du parc privé et ceux du parc public.....	10
Critère 2 : Un niveau de loyer médian élevé.....	13
Illustration 6 : Loyers médians constatés en 2019.....	13
Critère 3 : Un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible.....	15
Illustration 7 : Taux de logements construits de 2015 à 2019 par rapport au parc de logements de chaque année.....	16
Critère 4 : Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites au programme local de l’habitat et de faibles perspectives d’évolution de celles-ci.....	18
Illustration 8 : Perspectives de constructions pluriannuelles de logements.....	18
Conclusion : Périmètre répondant strictement aux 4 critères.....	21
Annexes.....	22
Annexe 1 : Rappel des tableaux de justification des critères.....	22
Illustration 6 : Loyers médians constatés en 2018 et 2019.....	23
Illustration 8 : Perspectives de constructions pluriannuelles de logements.....	25
Annexe 2 : Quelles sources et quelles données disponibles pour les différents critères ?.....	26

Introduction

Avec la spécificité d'être situé sur deux départements – l'Essonne et le Val-de-Marne – le territoire Grand-Orly Seine Bièvre s'est urbanisé progressivement dans le temps selon un phénomène d'étalement urbain qui suit un gradient Nord-Sud depuis Paris. Les formes urbaines qui caractérisent aujourd'hui les vingt-quatre communes qui composent ce territoire diffèrent de l'une à l'autre (un habitat individuel majoritairement présent sur les six communes de l'Essonne, un habitat collectif majoritaire dans les communes du nord du Val-de-Marne, des contraintes d'inconstructibilité liées à la Seine et à l'aéroport...), chacune ayant ses particularités.

Illustration 1 : Modes d'occupation du sol



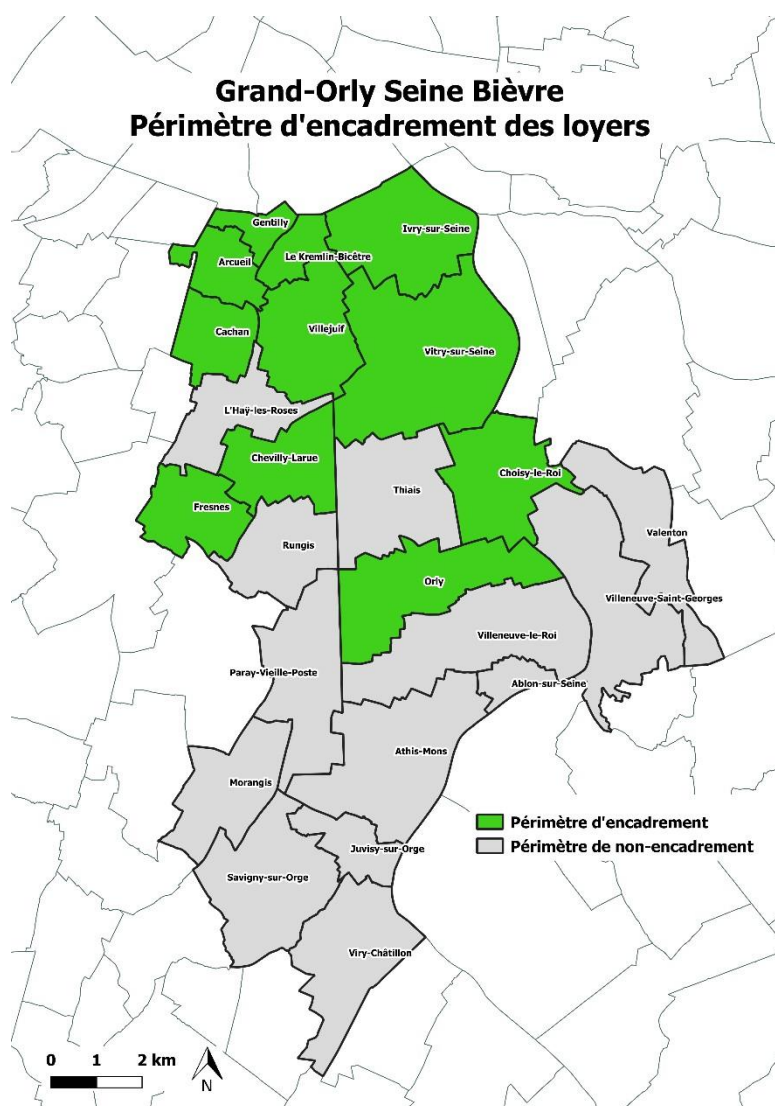
Tenant compte de ces situations hétérogènes et contrastées¹, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ne porte pas sa candidature sur l'ensemble de son territoire pour l'expérimentation sur

¹ Pour plus de précisions, voir la partie « Contexte », p. 6.

l'encadrement des loyers, certaines communes présentant une problématique plus prégnante sur la question de l'évolution des loyers que d'autres. **Le périmètre géographique retenu pour l'expérimentation intègre les communes suivantes : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-sur-Seine** (cf Illustration 2). Ces onze communes, situées en zone tendue, forment un ensemble géographique continu qui répond aux quatre critères définis par la loi ELAN, tels que rappelés ci-dessous :

- Critère 1 : Un écart important entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- Critère 2 : Un niveau de loyer médian élevé ;
- Critère 3 : Un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible ;
- Critère 4 : Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites au programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Illustration 2 : Projet de périmètre de l'expérimentation d'encadrement des loyers



Méthodologie

Dans les paragraphes qui suivent, un comparatif est établi entre le « périmètre à loyers encadrés » (composé des onze communes précédemment énumérées) et le « périmètre à loyers non encadrés » (composé des treize communes suivantes : Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon) à l'échelle du Territoire (moyenne ou médiane à l'échelle des 24 communes).

Dans le cadre de ce comparatif, il est considéré que² :

- l'écart entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social (critère 1) est « important » si cet écart au niveau des périmètres étudiés est supérieur à celui constaté à l'échelle globale de l'EPT ;

² Pour plus de détails sur les sources disponibles et mobilisables pour chacun des critères, voir « Annexe 2 : Quelles sources et quelles données disponibles pour les différents critères ? », p. 26.

- le niveau de loyer médian (critère 2) est « élevé » si le loyer médian au niveau des périmètres étudiés est supérieur au niveau de loyer médian constaté à l'échelle globale de l'EPT ;
- le taux de logements commencés rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années (2015-2019³) (critère 3) est « faible » si le taux au niveau des périmètres étudiés est inférieur ou quasi-équivalent (moins de 0,5 point de différence) au taux moyen constaté à l'échelle globale de l'EPT ;
- les perspectives de production pluriannuelle de logements indiquées dans le projet de PMHH - en attente d'arrêt - sont appréhendées à la baisse en raison du contexte actuel du marché du logement (critère 4).

Les résultats présents dans le corps du dossier de candidature sont le fruit d'un travail d'analyse à « double niveau ».

Dans un premier temps, du fait de son fonctionnement en coopérative de villes et du niveau d'expertise et de connaissance de terrain approfondi de ces dernières, l'EPT a sollicité les communes volontaires pour qu'elles lui fournissent un argumentaire, à leur échelle, visant à justifier ou non du respect des quatre critères cités ci-dessus sur leur territoire.

Dans un second temps et dans un souci d'harmonisation de l'ensemble, le traitement des données a été retravaillé à l'échelle de l'EPT, afin de s'appuyer, pour les 24 communes, sur des sources et des méthodes de calcul similaires, ce qui rend plus juste le travail de comparaison mené ensuite.

Pour ce qui concerne la commune de Valenton, bien qu'elle respecte à son échelle les quatre critères de la Loi, il a été décidé d'un commun accord avec la commune de ne pas la retenir dans le « périmètre à loyers encadrés ». En effet, 64,6 % de ses logements⁴ sont décomptés au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), ce qui signifie donc que la part du parc privé, et *a fortiori* celle du parc locatif privé, est restreinte sur son territoire : la nécessité de la mise en place de l'encadrement des loyers ne s'en trouve donc pas opportune.

Contexte :

Le contexte actuel, marqué par la situation post-crise du coronavirus et par la crise énergétique, a déjà et continuera d'avoir dans un futur proche des impacts sociaux et sociétaux lourds.

On constate déjà une augmentation du chômage et de la pauvreté, qui se repèrent par exemple par la multiplication des distributions d'aide alimentaire et par le nombre des bénéficiaires du RSA qui croît de manière exponentielle.

³ Les données SITADEL étant consolidées et fiabilisées sur plusieurs années, la période 2015-2019 a été choisie pour cet indicateur des logements commencés.

⁴ Source : DRIHL 94 et DDT 91, Logements décomptés au titre SRU au 01/01/2019.

Il convient alors d'envisager dès à présent le fait que la crise économique a, et aura, des conséquences non négligeables sur les ménages, notamment en ce qui concerne le paiement de leurs loyers⁵.

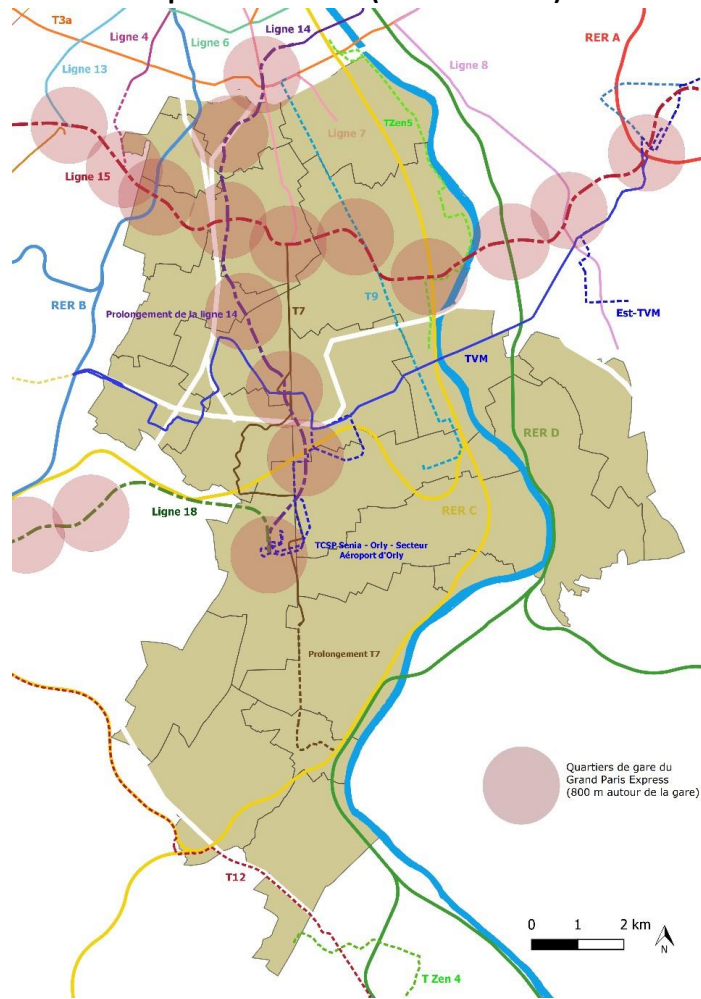
De plus, si le marché du logement est déjà tendu aujourd'hui, notamment dans les communes bien desservies par les transports en commun et proches de Paris, cette tension risque d'être encore exacerbée dans les prochaines années.

Compte tenu de l'implantation sur le territoire de dix gares du Grand Paris Express contribuant à en renforcer la desserte, mais qui produira concomitamment une hausse probable des loyers existants ainsi que dans les constructions neuves, il apparaît que cette probable hausse des loyers doit être maîtrisée par des mesures d'encadrement telles que le propose la Loi.

Au regard de la répartition géographique des nouvelles gares du Grand Paris Express (cf Illustration 3, cercles roses) et de leur plus forte présence dans les communes situées à proximité immédiate de Paris, ce sont ces dernières qui seront potentiellement les plus concernées par des augmentations de loyers dans les années à venir plutôt que celles du sud du territoire.

⁵ Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, « Baromètre de la consultation des ADIL – Situation au 31 octobre 2020 », 31/10/2020, disponible en ligne sur https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/barometre_consultation_adil/barometre_ADIL_impayes_expulsions_31_octobre_2020.pdf (vu le 06/11/2020).

Illustration 3 : Réseau de transport structurant (actuel et futur) du territoire



Cette tension du marché locatif se traduit déjà par des difficultés d'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes et pour les classes moyennes, difficultés qui pourraient croître pour ces publics dans les années à venir si les loyers ne sont pas régulés. Or la majorité des communes proposées à l'expérimentation présentent des taux de pauvreté parmi les plus élevés du territoire Grand-Orly Seine Bièvre⁶.

Les jeunes – étudiants ou jeunes travailleurs – sont aussi un public cible qu'il convient de prendre en considération dans une étude sur le marché du logement, dans la mesure où ils occupent souvent, quand ils logent dans le parc locatif privé, de petites surfaces, pour lesquelles les niveaux de loyers sont très élevés. Or le nombre de jeunes de 15 à 29 ans a augmenté de 3,3 % entre 2012 et 2017 dans le périmètre souhaité d'encadrement des loyers, alors qu'il a diminué de 0,5 % sur la même période dans le périmètre non-encadré souhaité. L'encadrement des loyers contribuerait à faciliter la décohabitation des jeunes en leur permettant de trouver des petits logements aux loyers « abordables ».

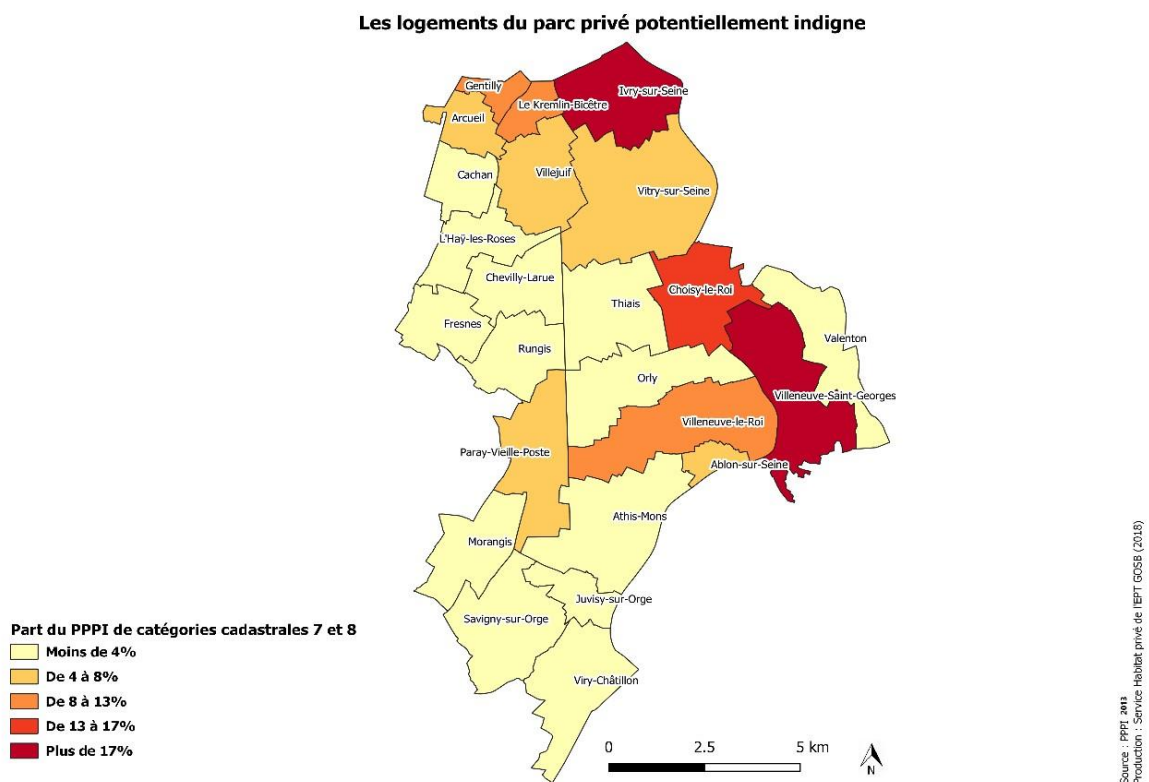
⁶ Source : FILOSOFI, 2017.

Par ailleurs, à l'exception d'Orly, Cachan, Chevilly-Larue et Fresnes, l'ensemble des communes favorables à l'encadrement des loyers affichent un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de catégories cadastrales 7 et 8 important, avec un taux qui dépasse les 17 % dans la commune d'Ivry-sur-Seine (cf Illustration 4).

Si l'encadrement des loyers ne se présente pas comme un outil de résorption du parc privé indigne, il permettra malgré tout d'éviter les loyers excessifs et abusifs pratiqués par des propriétaires « indécents » qui touchent aussi une partie des logements de ce parc, à la qualité et au confort pourtant médiocres – notamment ceux mis en location par des marchands de sommeil qui profitent des effets d'aubaine d'un parc locatif privé extrêmement tendu dans certaines communes.

A ce titre, la Fondation Abbé Pierre recommande entre autres la mise en place de l'encadrement des loyers en secteurs tendus pour lutter, par « ricochet » d'une régulation d'ensemble, contre l'habitat indigne⁷.

Illustration 4 : Part des logements du parc privé potentiellement indigne dans le parc des logements par commune en 2013



L'encadrement des loyers se présente donc comme un outil pertinent à mettre en œuvre sur la première couronne de l'agglomération parisienne, où il serait un élément mis à disposition des pouvoirs publics pour, d'une part éviter les mouvements d'inflation potentielle – qui contribueraient à l'apparition, au maintien ou au développement de loyers excessifs – et

⁷ Fondation Abbé Pierre, *L'habitat indigne en France, un phénomène massif qui réclame en urgence une politique nationale ambitieuse*, 9 janvier 2019, disponible en ligne sur https://www.fondation-abbepierre.fr/documents/pdf/cp_2019.01.09_habitat_indigne_-_etat_des_lieux_et_propositions_fap.pdf (vu le 29/09/2019).

d'autre part maintenir et favoriser une mixité sociale : « c'est avant d'éventuelles hausses de loyer, liées à la gentrification de certains territoires, qu'il faut agir »⁸.

La mise en œuvre de cet outil s'inscrit par ailleurs pleinement dans l'Exigence 2 du Projet de Territoire du Grand-Orly Seine Bièvre : « Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ».

Critère 1 : Un écart important entre le niveau de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social

Illustration 5 : Ecarts constatés entre les loyers moyens du parc privé et ceux du parc public⁹

							Périmètre pour lequel la différence est supérieure à la différence à l'échelle de l'EPT (10,4)	
	Zone (parmi 28) à laquelle appartient la commune (loyers 2015) OLAP, Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015	Loyer moyen défini pour la zone à laquelle appartient la commune (2015) OLAP, Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015	Nombre de communes de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concernées	Loyers moyens (hors charges) (euros/m ²) en juin 2019 A partir de seloger.com	Loyers moyens de l'ensemble du parc de logements loués des bailleurs sociaux (euros/m ²) au 01/01/2018 RPLS	Différence entre les loyers moyens du parc privé et du parc social OLAP (2015) - RPLS (2018)	Différence entre les loyers moyens du parc privé et du parc social Seloger (2019) - RPLS (2018)	
Périmètre d'encadrement	Zone 13	15,7	2	19,1	6,7	9,0	12,4	
	Zone 15	15,5	1			8,8		
	Zone 17	15,9	2			9,2		
	Zone 20	14,4	1			7,7		
	Zone 22	14,3	1			7,6		
	Zone 21	14,0	1			7,3		
	Zone 24	13,3	2			6,6		
	Zone 28	12,5	1			5,8		
Périmètre de non encadrement	Zone 17	15,9	1	15,1	6,5	9,4	8,6	
	Zone 21	14,0	3			7,5		
	Zone 23	13,6	3			7,1		
	Zone 24	13,3	1			6,8		
	Zone 28	12,5	5			6,0		
Grand-Orly Seine Bièvre	NC	NC	24	17,0	6,7	NC	10,4	

Remarques préliminaires : Les moyennes à la zone pour « seloger.com » et RPLS sont calculées à partir de la formule recommandée par l'Etat (dans l'onglet « Comment calculer les principaux indicateurs issus de RPLS » du fichier RPLS à données redressées) : Somme des loyers / Somme des surfaces.

L'ensemble des données issues de CLAMEUR et une partie de celles issues de la base « seloger.com » sont établies par l'intermédiaire de professionnels, ce qui ne reflète pas l'ensemble des relocations.

Les données de l'OLAP sont tirées de l'étude Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015 : elles concernent les loyers moyens établis pour 28 zones de la MGP hors Paris en 2015.

Périmètre proposé à l'encadrement des loyers :

Les onze communes qui composent le périmètre proposé pour l'encadrement se répartissent entre huit grands zonages définis par l'OLAP (au-delà des limites du Grand-Orly Seine Bièvre) et classés ici par ordre de décroissance des loyers moyens pour chaque zone :

- Zone 17 (15,9 euros/m²) : Arcueil, Ivry ;
- Zone 13 (15,7 euros/m²) : Cachan, Gentilly ;
- Zone 15 (15,5 euros/m²) : Le Kremlin-Bicêtre ;
- Zone 20 (14,4 euros/m²) : Villejuif ;

⁸ Manuel Domergue, « Limiter les loyers abusifs », *Alternatives Economiques*, n° 392, Juillet-août 2019, p. 24.

⁹ Pour en faciliter la lecture, ce tableau est disponible au format A4 en annexe (p. 22).

- Zone 22 (14,3 euros/m²) : Chevilly-Larue ;
- Zone 21 (14,0 euros/m²) : Fresnes ;
- Zone 24 (13,3 euros/m²) : Choisy-le-Roi, Vitry-sur-Seine ; - Zone 28 (12,5 euros/m²) : Orly.

Attention : Il est rappelé que ces grands zonages s'affranchissent des limites administratives des territoires et regroupent des communes homogènes en termes de niveaux de loyer, mais que ces loyers moyens sont donc ceux d'une zone regroupant plusieurs communes, et non ceux de la commune elle-même.

D'une part, selon ces données pour 2015¹⁰, sept des onze communes du périmètre proposé pour l'encadrement se trouvent dans les zonages 13, 15, 17, 20 et 22 où le loyer moyen est strictement supérieur à 14,0 euros/m². Une commune, Fresnes, se trouve dans le zonage 21, où le loyer moyen est égal à 14,0 euros/m².

De plus, les résultats de l'étude de l'OLAP intitulée *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015* confirment le fait que le niveau de cherté des loyers augmente de la périphérie vers le centre¹¹. Or le loyer moyen du parc social, lui, est quasiment identique que l'on se trouve dans le périmètre d'encadrement ou dans celui de non encadrement : plus on se rapproche de Paris, plus l'écart entre le niveau constaté dans le parc privé et celui constaté dans le parc public est important. Prenant en compte ce fait, le périmètre d'encadrement proposé est pertinent dans la mesure où il concerne des communes du nord du territoire du Grand-Orly Seine Bièvre.

D'autre part, la source CLAMEUR, qui renseigne les loyers moyens à l'échelle de chaque commune pour l'année 2019¹², permet de préciser les loyers moyens pour les quatre communes restantes du périmètre proposé pour l'encadrement : 17,9 euros/m² pour Choisy-le-Roi, 14,7 euros/m² pour Vitry-sur-Seine et 13,6 euros/m² pour Orly.

Enfin, si l'on se réfère à l'analyse des données tirées des annonces du site « seloger.com » (juin 2019), les loyers moyens du parc privé s'élèvent à 19,1 euros/m² dans le périmètre d'encadrement et à 17,0 euros/m² à l'échelle globale du Grand-Orly Seine Bièvre.

L'écart entre les loyers constatés dans le parc privé et ceux constatés dans le parc social s'établit donc à 12,4 euros/m² dans le périmètre d'encadrement quand il n'est que de 10,4 euros/m² à l'échelle de l'EPT.

Le périmètre d'encadrement proposé répond au critère 1.

Périmètre proposé pour le non encadrement des loyers :

¹⁰ Source : OLAP, *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015*, Avril 2017.

¹¹ Source : OLAP, *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015*, Avril 2017. ¹² Quatre communes ne sont pas renseignées : Ablon-sur-Seine, Paray-Vieille-Poste, Rungis et Valenton.

Les treize communes qui composent le périmètre proposé de non encadrement se répartissent entre cinq grands zonages définis par l'OLAP (au-delà des limites du Grand-Orly Seine Bièvre) et classés ici par ordre de décroissance des loyers moyens pour chaque zone :

- Zone 17 (15,9 euros/m²) : L'Haÿ-les-Roses ;
- Zone 21 (14,0 euros/m²) : Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais ;
- Zone 23 (13,6 euros/m²) : Morangis, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges ;
- Zone 24 (13,3 euros/m²) : Juvisy-sur-Orge ;
- Zone 28 (12,5 euros/m²) : Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Savigny-sur-Orge, Valenton, ViryChatillon.

Attention : Il est rappelé que ces grands zonages s'affranchissent des limites administratives des territoires et regroupent des communes homogènes en termes de niveaux de loyer. Ces loyers moyens sont donc ceux d'une zone regroupant plusieurs communes, et non ceux de la commune elle-même.

Malgré le fait qu'une des treize communes du périmètre de non encadrement – L'Haÿ-les-Roses – soit répertoriée, selon l'étude de l'OLAP *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015*, dans des zones aux loyers moyens élevés (zonage 17), les douze autres entrent dans des zones où les loyers moyens sont plus faibles.

Cette position est confortée par le fait que l'écart entre les loyers moyens du parc privé tirés des annonces du site « seloger.com » et les loyers moyens du parc social (RPLS) est inférieur à l'écart constaté à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre.

Le périmètre de non encadrement des loyers ne répond pas au critère 1.

Critère 2 : Un niveau de loyer médian élevé

Illustration 6 : Loyers médians constatés en 2019¹²

		Attention : L'échelle est celle de grands zonages établis au niveau de l'agglomération qui agglomèrent chacun plusieurs communes.	
		Grands zonages pour lesquels le loyer médian est supérieur au loyer médian de l'agglomération parisienne hors Paris (16,2).	
		Périmètre pour lequel le loyer médian est supérieur au loyer médian de l'EPT (17,9).	
	Zonages définis par l'OLAP à l'échelle de l'agglomération parisienne auxquels appartiennent les communes de la zone concernée OLAP	Nombre de communes du Grand-Orly Seine Bièvre l'échelle de l'OLAP concernées par chaque zonage de l'OLAP	Loyers médians (euros/m ²) en 2019 pour les grands zonages définis à l'échelle de l'agglomération parisienne OLAP
			Loyers médians (hors charges) (euros/m ²) en juin 2019 A partir de seloger.com
Périmètre d'encadrement	Zonage 4	1	18,4
	Zonage 5	9	16,0
	Zonage 6	1	14,4
Périmètre de non encadrement	Zonage 5	3	16,0
	Zonage 6	9	14,4
	Zonage 7	1	13,9
Agglomération parisienne hors Paris Grand-Orly Seine Bièvre	Agglomération hors Paris		16,4
	NC	24	NC
			20,3
			15,7
			NC
			17,9

Remarque préliminaire : Les données de l'OLAP sont tirées des fichiers accessibles en open data sur son site : elles concernent les loyers médians établis pour 7 zones de l'agglomération parisienne en 2019.

Périmètre proposé pour l'encadrement :

Les onze communes qui composent le périmètre proposé d'encadrement se répartissent entre trois grands zonages définis par l'OLAP (au-delà des limites du Grand-Orly Seine Bièvre) :

- Zone 4 (18,2 euros/m²) : Le Kremlin-Bicêtre ;
- Zone 5 (15,8 euros/m²) : Arcueil, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Orly, Villejuif, Vitry-sur-Seine ; - Zone 6 (14,4 euros/m²) : Cachan.

Dix communes sur onze du périmètre proposé pour l'encadrement se rattachent aux zonages 4 et 5 définis par l'OLAP, pour lesquels les loyers médians sont supérieurs (18,4 euros/m²) ou quasi-équivalents (16,0 euros/m²) au loyer médian défini à l'échelle de l'agglomération parisienne hors Paris (16,4 euros/m²).

Les données issues des annonces du site seloger.com permettent d'affiner les résultats à l'échelle de l'EPT, où le loyer médian s'établit à 17,9 euros/m². Ainsi, selon cette source, le loyer médian du périmètre d'encadrement s'établissant à 20,3 euros/m², il est donc supérieur à celui de l'EPT.

Le périmètre d'encadrement proposé répond au critère 2 au regard des données de la source OLAP, malgré la situation de Cachan en zone 6, et au regard des données de la source « seloger.com ».

¹² Pour en faciliter la lecture, ce tableau est disponible au format A4 en annexe (p. 23).

Périmètre proposé pour le non-encadrement :

Les treize communes qui composent le périmètre non encadré se répartissent entre trois grands zonages :

- Zone 5 (15,8 euros/m²) : Athis-Mons, L'Haÿ-les-Roses, Villeneuve-Saint-Georges ;
- Zone 6 (14,4 euros/m²) : Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Viry-Chatillon ; - Zone 7 (13,0 euros/m²) : Ablon-sur-Seine.

Malgré trois communes en zone 5 telle qu'elle est définie par l'OLAP pour lesquelles le loyer médian (15,8 euros/m²) est quasi-équivalent à celui de l'agglomération parisienne hors Paris (16,4 euros/m²), les dix autres communes font partie de zonages où les loyers médians sont moins élevés que celui établi pour l'agglomération parisienne hors Paris.

Les données issues des annonces du site seloger.com confortent ces résultats. D'après cette source, le loyer médian à l'échelle du périmètre non encadré (15,7 euros/m²) est inférieur à celui constaté au niveau de l'EPT (17,9 euros/m²).

Le périmètre de non-encadrement des loyers ne répond pas, majoritairement, au critère 2.

Critère 3 : Un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible

Un rythme de construction important, signe de développement des communes concernées, ne doit pas s'inscrire mécaniquement en défaveur de l'encadrement des loyers, car le stock de logements que ces constructions représentent dans l'ensemble du parc reste très faible, ce qui ne contribuera pas à rééquilibrer l'offre et la demande sur le marché du logement.

Autrement dit, au regard de la demande sur le marché du logement en Ile-de-France, et plus particulièrement dans la proche banlieue parisienne, des créations de logements même importantes trouveront toujours preneurs¹³.

Depuis 2007, à l'échelle du pays, 350 000 à 400 000 logements neufs sont construits chaque année. Ce taux de construction représente 1 à 2 % chaque année du stock total de logements, qui est aujourd'hui de 34,5 millions en France, et reste un levier largement insuffisant pour peser sur le marché et permettre une baisse des prix, notamment dans les zones tendues¹⁴. Ces observations concernent également la région Île-de-France puisque, à titre d'exemple, l'offre de logements neufs est minoritaire dans la mobilité résidentielle, en chute, des ménages franciliens avec 82 100 logements mis en chantier en 2017 contre 186 000 ventes dans l'ancien la même année.

La croissance de la construction neuve n'a pas permis de compenser cette baisse importante de la mobilité résidentielle puisque la baisse des taux de rotation produit un déficit de presque 150 000 logements disponibles chaque année actuellement.

A l'échelle du périmètre que l'EPT propose d'encadrer, les logements commencés chaque année ne représentent au plus que 2,3 % du parc des logements existants sur ce même périmètre, ce qui n'est pas de nature à déséquilibrer les conditions d'accession à l'offre sur le marché du logement.

Le critère 3 s'appuie sur l'idée qu'un « choc de l'offre » pourrait exister sur le marché du logement et serait bénéfique à la réduction des prix des loyers, autrement dit que construire davantage devrait automatiquement engendrer une baisse des prix des loyers. Dans cette logique, un taux de construction faible de logements neufs est donc propice à la mise en place et au maintien de loyers élevés, ce qui justifie le fait que l'encadrement des loyers soit appliqué dans une telle situation.

Cependant, cette théorie du « choc de l'offre », que sous-entend le critère 3, est loin d'être partagée par l'ensemble des spécialistes du marché du logement. En effet, pour beaucoup de ces spécialistes, ce marché est d'abord un marché de stocks : la production nouvelle, même augmentée significativement, ne représentera toujours qu'une faible part de la réserve de

¹³ Anne-Claire Davy et Emmanuel Trouillard, « Mythes et réalités du « choc de l'offre » sur la relance du logement », IAU, 30 mai 2018, article disponible en ligne sur < <https://www.iau-idf.fr/societe-et-habitat/habitat-et-logement/chroniques-de-la-reforme-du-logement/mythes-et-realites-du-choc-doffre-sur-la-relance-du-logement.html> > [vu le 26/07/2019].

¹⁴ Jean-Claude Driant, « Logement : un choc d'offre insuffisant pour peser sur les prix », *Le Monde*, 04/10/2017, article disponible sur <https://www.lemonde.fr/logement/article/2017/10/04/immobilier-un-choc-d-offre-necessaire-mais-insuffisant-pour-faire-baisser-les-prix_5195759_1653445.html> [vu le 27/08/2019].

logements disponibles. Un impact allant vers une baisse des loyers privés, notamment dans les zones tendues où subsiste un déséquilibre important entre l'offre et la demande, ne va pas de soi.

En outre, il semble que travailler sur une période décennale, donc plus longue que les cinq années préconisées dans l'intitulé du critère 3, aurait été probablement plus représentatif de l'effort de construction d'une commune. Par exemple, pour Choisy-le-Roi, étudier les cinq dernières années évaluée à la hausse l'effort de construction par des effets conjoncturels.

Un permis de construire de 751 logements, exceptionnel par son importance, a démarré au cours des cinq dernières années, et cette même période était celle de la phase 2 du projet de renouvellement urbain première génération consacrée aux (re)constructions. Ce niveau de construction ne sera vraisemblablement pas reproductible dans les années à venir compte-tenu de la raréfaction progressive du foncier dans les communes qui mobilisent ou ont déjà mobilisé des terrains pour des opérations importantes de logements (ZAC sur d'anciennes zones industrielles, militaires, etc.).

La dynamique de construction a été fortement impactée par la crise du coronavirus. Les années 2020-2021 ne sont donc pas représentatives. En outre, les données 2022 sont encore trop lacunaires.

Pour cette raison, il a été choisi de baser l'analyse sur la période 2015-2019 pour ce critère 3.

Illustration 7 : Taux de logements construits de 2015 à 2019 par rapport au parc de logements de chaque année¹⁵

	2015			2016			2017		
	Nombre de logements commencés	Nombre de logements commencés SITADEL 2015	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2016, Exploitation principale	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2017, Exploitation principale	Taux de logements commencés
Périmètre d'encadrement	4 260	186 818	2,30%	3 051	190 151	1,60%	4 405	193 497	2,30%
Périmètre de non encadrement	857	119 570	0,70%	1 224	121 662	1,00%	2 105	122 918	1,70%
Grand-Orly Seine Bièvre	5 117	306 389	1,70%	4 275	311 813	1,4%	6 510	316 415	2,10%

¹⁵ Pour en faciliter la lecture, ce tableau est disponible au format A4 en annexe (p. 24).

	2018			2019		
	Nombre de logements commencés	Nombre de logements Insee, RP 2018	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés	Nombre de logements	Taux de logements commencés
	Sit@del2	Exploitation principale		Sit@del2	Insee, RP 2019, Exploitation principale	
Périmètre d'encadrement	3 399	198 503	1,71%	3 319	200 832	1,65%
Périmètre de non-encadrement	2 631	122 172	2,15%	1 518	123 892	1,23%
Grand-Orly Seine Bièvre	6 030	320 675	1,88%	4 837	324 724	1,49%

	Périmètre pour lequel le taux de logements commencés est quasiment équivalent au taux moyen de l'EPT (1,7 %)
	Périmètre pour lequel le taux de logements commencés est inférieur au taux moyen de l'EPT (1,7 %)
	Taux moyen de logements commencés entre 2015 et 2019
Périmètre d'encadrement	1,9%
Périmètre de non encadrement	1,4%
Grand-Orly Seine Bièvre	1,7%

Source : SDES, Sit@del2, données en date réelle arrêtées fin juin 2022 ; Insee, RP 2015-2019

Périmètre proposé pour l'encadrement :

Le taux moyen annuel de logements commencés entre 2015 et 2019 dans le périmètre proposé à l'encadrement (1,9 %) est quasi-équivalent à celui de l'EPT (1,7 %). De plus, il convient de préciser que ce taux ne prend en compte ni les démolitions survenues sur le territoire ni les réhabilitations de logements, ce qui contribue de fait à faire augmenter les taux de constructions neuves calculés.

Le périmètre proposé d'encadrement répond au critère 3.

Périmètre proposé pour le non-encadrement :

Le taux moyen annuel de logements commencés entre 2015 et 2019 dans le périmètre proposé au non-encadrement (1,4 %) est légèrement inférieur à celui constaté à l'échelle de l'EPT (1,7 %).

Le périmètre proposé de non-encadrement répond au critère 3.

Critère 4 : Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites au programme local de l'habitat¹⁶ et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci

Illustration 8 : Perspectives de constructions pluriannuelles de logements¹⁷

	Nombre de logements à construire par an A partir de 2019/ 2020 Orientations du PMHH, Version du 11/04/2019, Proposition de répartition de la construction neuve par commune		Nombre de logements Insee, RP 2017, Exploitation principale	Part que représentent les prévisions de constructions neuves dans le parc de logements
Périmètre pour lequel la part que représentent les prévisions de constructions neuves par rapport à l'ensemble des logements est quasiment équivalente à la part moyenne de l'EPT (1,5 %)				
Périmètre pour lequel la part que représentent les prévisions de constructions neuves par rapport à l'ensemble des logements est inférieure à la part moyenne de l'EPT (1,5 %)				
Périmètre d'encadrement	3 118		193 497	1,6%
Périmètre de non-encadrement	1 638		123 892	1,3%
Grand-Orly Seine Bièvre	4 756		316 415	1,5%

Périmètre proposé à l'encadrement :

Quelques nuances doivent être apportées à propos des données utilisées pour la justification du critère 4. L'unique source sur laquelle il est possible de se baser à ce stade, le projet de Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), n'a pas encore d'existence officielle puisqu'il n'est pas arrêté à ce jour. De plus, les objectifs de construction indiqués dans le projet

¹⁶ Jusqu'à l'adoption du projet de PMHH de la MGP, quatre PLH restent en vigueur sur le territoire du Grand-Orly Seine Bièvre (cf Article 51 de la Loi ELAN) : le PLH de la Communauté d'Agglomération Seine-Amont (2016-2021), le PLH de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre (2010-2017) reconduit jusqu'en 2019, le PLH de la ville d'Orly (2012-2018), le PLH de la ville de Villeneuve-Saint-Georges (2013-2019).

Cependant, dans un souci d'homogénéité à l'échelle des 24 communes de l'EPT, et parce que les programmations de ces PLH sont anciennes, ce sont les chiffres donnés dans le projet pour l'arrêt du PMHH de la MGP sur les années 2019 et 2020 (dernière version communiquée le 11/04/2019) qui sont retenus pour répondre au critère 4.

¹⁷ Pour en faciliter la lecture, ce tableau est disponible au format A4 en annexe (p. 25).

de PMHH ne seront pas toujours opérationnellement faisables sur le terrain. Une estimation à la baisse des perspectives de construction est à prévoir, en raison de plusieurs éléments :

- la rareté du foncier en petite couronne, les caractéristiques urbaines – foncier libre limité, grandes emprises publiques, tissus urbains déjà denses – et les contraintes environnementales présentes – bruits, inondations – dans certaines communes contraignent les perspectives de constructions neuves ;
- Les prix de la construction ont connu une nette augmentation suite à la crise du COVID 19 et du fait de la crise énergétique et de la pénurie de matière première.
- la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), qui vient compenser la réduction des Aides Personnalisées au Logement (APL) versées aux locataires du parc social, ainsi que le doublement du taux de TVA qui s'applique à la construction de logements sociaux ont fait diminuer les fonds propres des organismes HLM, les contraignant par conséquent à restreindre leurs investissements dans les constructions nouvelles.

Pour exemple, la commune d'Arcueil indique que certains projets ne pourront certainement pas se développer, notamment le projet de résidence pour travailleurs de 200 logements sur le Fort de Montrouge. Quant au projet d'aménagement du secteur Doumer, représentant plus de 300 logements, il est une opportunité de développement ponctuelle, dont la commercialisation va s'étendre sur plusieurs années, mais cet effort de construction ne pourra pas être reconduit sur les années à venir du fait de la rareté du foncier.

La construction neuve à venir peut aussi, pour certaines communes, prendre la forme d'un rattrapage d'un relatif faible taux de constructions neuves sur les années précédentes. Cet effet de rattrapage de la construction neuve par rapport à la construction des années passées ne doit pas être négligé.

De plus, la tension sur le marché du logement se reflète aussi dans la forte demande de logement social. A l'échelle de l'EPT, 50 617 demandes ont été enregistrées au 31 décembre 2018 pour seulement 5 417 attributions effectives au cours de l'année 2018¹⁸. Le fait qu'une part importante des demandeurs du parc social avance comme facteur explicatif de leur demande que le logement dans le parc privé est trop cher vient renforcer cet argument. Ainsi, 58 % des demandeurs de logement inscrits dans le fichier choisyen et locataires du parc locatif privé déclarent comme motif que leur logement est trop cher¹⁹. Cette proportion tombe à 11 % pour ceux qui habitent le parc locatif social. Cela souligne l'impact de la différence des prix de l'immobilier entre ces deux secteurs sur le pouvoir d'achat des ménages.

Si la part que représentent les prévisions de constructions neuves dans le parc de logements sur le périmètre proposé d'encadrement est quasiment équivalente (1,6 %) à celle constatée à l'échelle de l'EPT (1,5 %), les chiffres dont on dispose pour répondre au critère 4 sont à analyser avec précaution, et doivent être maniés avec prudence : l'objectif de constructions neuves

¹⁸ Source : DRIHL 94, Service National d'Enregistrement – SNE – 31/12/2018.

¹⁹ Source : Fichier communal des demandeurs de logement issu du SNE, 31/07/2019.

envisagées dans le projet de PMHH ne pourra vraisemblablement pas être tenu, et la production de logements sera moindre que prévue initialement dans le projet de PMHH.

Le périmètre d'encadrement proposé répond au critère 4.

Périmètre proposé pour le non-encadrement :

D'après les chiffres avancés dans le projet de PMHH, la part que représentent les prévisions de constructions neuves dans le parc de logements (1,3 %) est légèrement inférieure sur le périmètre proposé de non-encadrement que sur l'ensemble de l'EPT (1,5 %).

Cela sera d'autant mieux vérifié en considérant les arguments énoncés ci-dessus en faveur d'une diminution du nombre des constructions neuves dans les années à venir.

Le périmètre proposé de non-encadrement répond au critère 4.

Conclusion : Périmètre répondant strictement aux 4 critères

Illustration 9 : Tableau synthétique de la situation de chaque périmètre du Grand-Orly Seine Bièvre vis-à-vis des quatre critères définis dans la loi

	Respect du critère 1	Respect du critère 2	Respect du critère 3	Respect du critère 4	Respect simultané des 4 critères
Périmètre d'encadrement	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Périmètre de non encadrement	NON	NON	OUI	OUI	NON

Le périmètre proposé d'encadrement des loyers répond simultanément aux quatre critères définis dans la loi ELAN.

La mise en œuvre du dispositif expérimental opérationnellement effective au mieux sur 3 ans (jusqu'en novembre 2023) d'encadrement des loyers sur ce périmètre est donc envisageable et fortement souhaitable. Elle concernera les communes d'Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-sur-Seine.

Le périmètre proposé de non-encadrement des loyers ne répond pas simultanément aux quatre critères définis dans la loi ELAN.

La mise en place du dispositif d'encadrement des loyers sur le périmètre de non-encadrement n'est donc pas envisageable. Ce dispositif expérimental ne s'appliquera donc pas aux communes d'Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges et Viry-Chatillon.

Annexes

Annexe 1 : Rappel des tableaux de justification des critères

Illustration 5 : Ecart constatés entre les loyers moyens du parc privé et ceux du parc public

		Périmètre pour lequel la différence est supérieure à la différence à l'échelle de l'EPT (104)					
	Zone (parmi 28) à laquelle appartient la commune (loyers 2015) OLAP, Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015	Loyer moyen défini pour la zone à laquelle appartient la commune (2015) OLAP, Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015	Nombre de communes de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concernées	Loyers moyens (hors charges) (euros/m ²) en Juin 2019 A partir de selegger.com	Loyers moyens de l'ensemble du parc de logements loués des bailleurs sociaux (euros/m ²) au 01/01/2018 RPLS	Différence entre les loyers moyens du parc privé et du parc social OLAP (2019) - RPLS (2018)	Différence entre les loyers moyens du parc privé et du parc social Selegger (2019) - RPLS (2018)
Périmètre d'encadrement	Zone 13	15,7	2			9,0	
	Zone 15	15,5	1			8,8	
	Zone 17	15,9	2			9,2	
	Zone 20	14,4	1		19,1	7,7	
	Zone 22	14,3	1			7,6	
	Zone 21	14,0	1			7,3	
	Zone 24	13,3	2			6,6	
	Zone 28	12,5	1			5,8	
Périmètre de non encadrement	Zone 17	15,9	1			9,4	
	Zone 21	14,0	3			7,5	
	Zone 23	13,6	3		15,1	7,1	8,6
	Zone 24	13,3	1			6,8	
	Zone 28	12,5	5			6,0	
Grand-Orly Seine Bièvre	NC	NC	24	17,0	6,7	NC	10,4

Illustration 6 : Loyers médians constatés en 2018 et 2019

Attention : L'échelle est celle de grands zonages établis au niveau de l'agglomération qui agglomèrent chacun plusieurs communes.

Grands zonages pour lesquels le loyer médian est supérieur au loyer médian de l'agglomération parisienne hors Paris (16,2).

Périmètre pour lequel le loyer médian est supérieur au loyer médian de l'EPT (17,9).

	Zonages définis par l'OLAP à l'échelle de l'agglomération parisienne auxquels appartiennent les communes de la zone concernée		Loyers médians (euros/m ²) en 2019 pour les grands zonages définis à l'échelle de l'agglomération parisienne		Loyers médians (hors charges) (euros/m ²) en juin 2019 A partir de seloger.com
	OLAP	Nombre de communes du Grand-Orly Seine Bièvre concernées par chaque zonage de l'OLAP	OLAP		
Périmètre d'encadrement	Zonage 4	1	18,4		20,3
	Zonage 5	9	16,0		
	Zonage 6	1	14,4		
Périmètre de non encadrement	Zonage 5	3	16,0		15,7
	Zonage 6	9	14,4		
	Zonage 7	1	13,9		
Agglomération parisienne hors Paris	Agglomération hors Paris		16,4		NC
	NC	24	NC		17,9

Illustration 7 : Taux de logements construits de 2015 à 2019 par rapport au parc de logements de chaque année

	2015			2016			2017		
	Nombre de logements commencés	Nombre de logements commencés SITADEL 2015	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2016, Exploitation principale	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2017, Exploitation principale	Taux de logements commencés
Périmètre d'encadrement	4 260	186 818	2,30%	3 051	190 151	1,60%	4 405	193 497	2,30%
Périmètre de non encadrement	857	119 570	0,70%	1 224	121 662	1,00%	2 105	122 918	1,70%
Grand-Orly Seine Bièvre	5 117	306 389	1,70%	4 275	311 813	1,4%	6 510	316 415	2,10%
	2018			2019					
	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2018 Exploitation principale	Taux de logements commencés	Nombre de logements commencés Sit@del2	Nombre de logements Insee, RP 2019, Exploitation principale	Taux de logements commencés			
Périmètre d'encadrement	3 399	198503	1,71%	3 319	200 832	1,65%			
Périmètre de non encadrement	2 631	122172	2,15%	1 518	123 892	1,23%			
Grand-Orly Seine Bièvre	6 030	320 675	1,88%	4 837	324 724	1,49%			

Périmètre pour lequel le taux de logements commencés est quasiment équivalent au taux moyen de l'EPT (1,7 %)

Périmètre pour lequel le taux de logements commencés est inférieur au taux moyen de l'EPT (1,7 %)

Taux moyen de logements commencés entre 2015 et 2019

Périmètre d'encadrement	1,9%
Périmètre de non-encadrement	1,4%
Grand-Orly Seine Bièvre	1,7%

Illustration 8 : Perspectives de constructions pluriannuelles de logements

	Nombre de logements à construire par an en 2019 et 2020 Orientations du PMH, Version du 11/04/2019, Proposition de répartition de la construction neuve par commune		Nombre de logements Insee, RP 2017, Exploitation principale		
Périmètre d'encadrement	3 118		193497		1,6%
Périmètre de non encadrement	1 638		122918		1,3%
Grand-Orly Seine Bièvre	4 756		316415		1,5%

Périmètre pour lequel la part que représentent les prévisions de constructions neuves par rapport à l'ensemble des logements est quasiment équivalente à la part moyenne de l'EPT (1,5%)

Périmètre pour lequel la part que représentent les prévisions de constructions neuves par rapport à l'ensemble des logements est inférieure à la part moyenne de l'EPT (1,5%)

Part que représentent les prévisions de constructions neuves dans le parc de logements

Annexe 2 : Quelles sources et quelles données disponibles pour les différents critères ?

Rappel sur les définitions avant d'aller plus loin :

- Loyer moyen : indicateur le plus simple pour résumer l'information fournie par un ensemble de données statistiques. Comme le recommande l'Etat pour le calcul du loyer moyen dans le RPLS, on considère ici que le loyer moyen au m² à la commune est la somme des loyers des appartements de la commune divisée par leur surface.

Attention cependant, cette méthode de calcul contribue à « homogénéiser » le parc de logements, en considérant que les prix au m² sont les mêmes quelle que soit la typologie concernée, alors qu'il est reconnu que les m² des petits logements sont souvent loués plus cher relativement à ceux des grands logements.

- Loyer médian : loyer en-dessous duquel se situent 50 % des loyers. La moitié des individus paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur à celui-ci. La médiane permet de neutraliser l'impact de loyers très atypiques.

Critère 1 : un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social

- Quelles sources pour y répondre ?

3 sources « officielles » : RPLS, OLAP, CLAMEUR.

1 source « non officielle » : base de données construite à partir des annonces du site seloger.com (juin 2019).

- Quelles sont les spécificités de chaque source ?
 - ① **RPLS** (Répertoire sur le Parc Locatif Social) est une source incontournable en ce qui concerne les loyers des logements sociaux. Une attention doit être cependant portée aux données analysées car la base concerne l'ensemble du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux, et pas seulement les « logements sociaux » tels qu'ils sont compris par la loi SRU.

Les **données RPLS dites « redressées »** communiquées par le SDES seront utilisées. Dans cette base, les données « brutes » fournies par les bailleurs ont fait l'objet de traitements statistiques visant à améliorer la qualité et la cohérence d'ensemble.

Année utilisée : 01/01/2018.

Champ d'observation : ensemble des logements du parc géré par les bailleurs sociaux.

Points positifs : à partir de la base brute, on peut calculer les **loyers moyens du parc social à l'échelle de la commune** (voire à l'échelle infracommunale si nécessaire).

Loyer moyen au m² = Somme des loyers principaux / Somme des surfaces habitables pour les logements loués

Les loyers moyens calculés prennent en compte l'ensemble des logements loués enregistrés dans le

RPLS, qu'il s'agisse de logements non conventionnés (dont des logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire) ou de logements conventionnés. En revanche, les logements-foyers, CHRS et CADA (qui font partie du logement social au sens de la loi SRU) ne sont pas comptabilisés. Les logements sociaux observés sont ceux occupés par un locataire au 01/01/2018. Le loyer pris en compte correspond au montant du loyer principal : sont exclus de ce montant les taxes, le supplément de loyer de solidarité, les loyers accessoires et les charges locatives. Le loyer est exprimé en euros/m² de surface habitable.

🕒 **OLAP** (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) est une source incontournable en Ile-de-France concernant les loyers du parc privé.

2 types de données sont à notre disposition :

1. **Données disponibles en *open data* sur le site de l'OLAP** (<http://www.observatoire-desloyers.fr/annees-precedentes/donnees-annee-2018>)

Année disponible la plus récente : 2019.

Champ d'observation : loyers hors charges des logements locatifs privés non meublés.

Points positifs : ces données sont d'une grande fiabilité car elles ont été établies par des statisticiens selon une méthodologie ayant fait l'objet d'un avis très favorable du Cnis (27 mars 2013). La base de l'OLAP permet de connaître les loyers moyens et les loyers médians pour chaque grande zone de l'agglomération. De plus, elle permet de connaître les loyers moyens par grande zone en fonction de typologies (ensemble, nouveaux emménagés notamment).

Limites : contrairement aux données CLAMEUR, les données de l'OLAP ne sont pas disponibles à la commune, mais « seulement » à l'échelle de 7 grandes zones « découpées » dans l'agglomération parisienne et entre lesquelles sont réparties les communes.

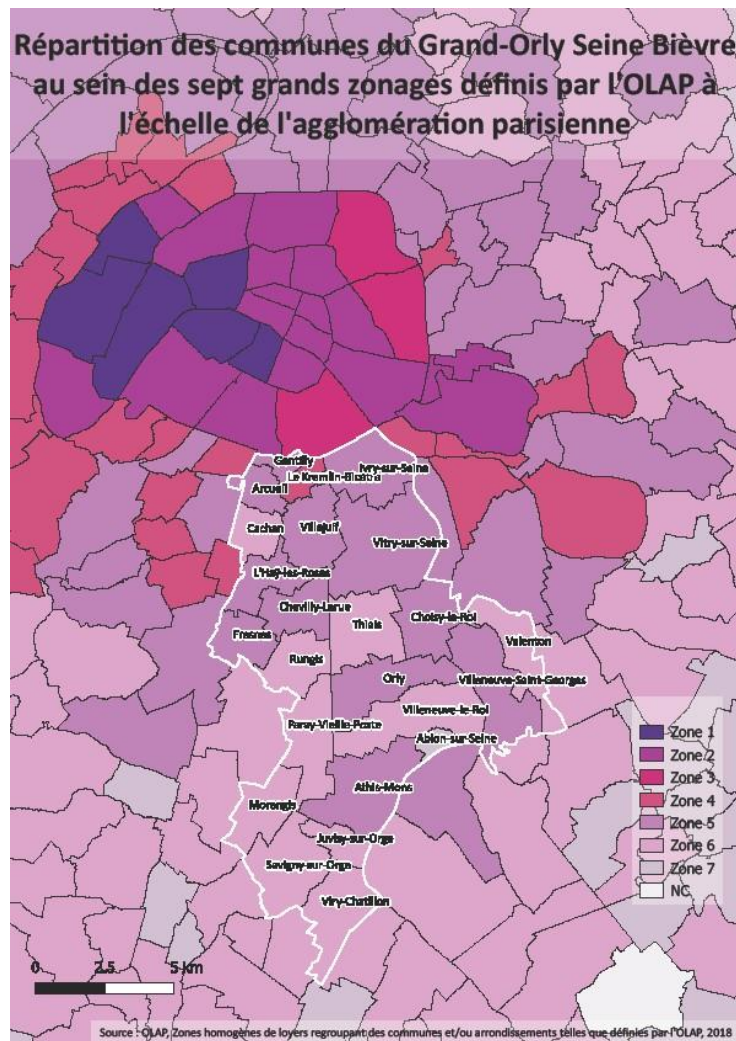
Selon ce découpage, les 24 communes de l'EPT se répartissent au sein des 4 grands zonages (qui dépassent les limites de l'EPT) suivants :

Zone 4 : Le Kremlin-Bicêtre

Zone 5 : Arcueil, Athis-Mons, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Orly, Villejuif, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine

Zone 6 : Cachan, Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Viry-Chatillon

Zone 7 : Ablon-sur-Seine



2. Données issues d'une étude ponctuelle de l'OLAP à l'échelle de la Métropole du Grand Paris hors Paris pour les loyers de 2015²⁰

Année disponible : 2015 uniquement.

Champ d'observation : loyers hors charges des logements locatifs privés non meublés.

Points positifs : ces données sont d'une grande fiabilité car elles ont été établies par des statisticiens selon une méthodologie ayant fait l'objet d'un avis très favorable du Cnis (27 mars 2013). La base permet de connaître les loyers moyens pour chaque grande zone de la MGP hors Paris (donc plus précis que les 7 grandes zones définies au niveau de l'agglomération parisienne).

²⁰ Source : OLAP, *Métropole du Grand Paris : niveaux de loyer par commune hors Paris en 2015*, Avril 2017, disponible en ligne sur https://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/etudes_partenariats/Rapport-MGPloyers%20a%20la%20commune-synthese-def.pdf (vu le 30/09/2019).

Limites : contrairement aux données CLAMEUR, les données de cette étude de l'OLAP ne sont pas disponibles à la commune, mais « seulement » à l'échelle de 28 grandes zones « découpées » dans la MGP hors Paris et entre lesquelles sont réparties les 24 communes. L'étude ne permet pas de connaître les loyers moyens par grande zone pour les nouveaux emménagés.

Selon ce découpage, les 24 communes de l'EPT se répartissent au sein des 9 grands zonages suivants (définis par l'OLAP au sein des limites de la MGP hors Paris et qui s'affranchissent des limites administratives des territoires) :

Zone 17 : Arcueil, Ivry-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses ;

Zone 13 : Cachan, Gentilly ;

Zone 15 : Le Kremlin-Bicêtre ;

Zone 20 : Villejuif ;

Zone 22 : Chevilly-Larue ;

Zone 21 : Fresnes, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais ;

Zone 23 : Morangis, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges ;

Zone 24 : Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, Vitry-sur-Seine ;

Zone 28 : Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Orly, Savigny-sur-Orge, Valenton, Viry-Chatillon.

Cette étude ne donne que les loyers moyens pour chaque zone, et non les loyers médians.

Les données sur les loyers pour ces 28 zones ne sont disponibles que pour l'année 2015 (étude ponctuelle).

🕒 **CLAMEUR** (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est une source « en concurrence » avec les données de l'OLAP.

Données disponibles en *open data* sur le site de CLAMEUR (<http://www.clameur.fr/Tendances-dumarche/Tendances-des-villes/Connaitre-sa-ville>)

Année disponible la plus récente : 2019.

Champ d'observation : CLAMEUR observe les loyers de marché hors charges des baux nouveaux d'habitation. L'observation porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location neuve. Les logements retenus par l'observatoire appartiennent au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

Le marché locatif regroupe les baux d'habitation signés durant la période donnée (donc hors toute indexation en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail), ainsi que les nouvelles locations présentées durant cette même période sur le marché (ex. : le marché locatif de

l'année n correspond aux baux signés au cours de l'année n suite à un changement de locataire et aux nouvelles locations présentées sur le marché durant l'année n).

Points positifs : les données CLAMEUR permettent de connaître le loyer du marché locatif à l'échelle de la commune (à condition que le secret statistique ne s'applique pas : dès lors que le nombre de références nouvelles disponibles chaque année représente au moins 5 % du marché correspondant, sans toutefois être inférieur à 30 ; seuls les territoires de plus de 10 000 habitants sont retenus).

Limites : 4 communes de l'EPT ne répondent pas aux critères de secret statistique appliqués par CLAMEUR (Ablon-sur-Seine, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Valenton).

Le cas du renouvellement de bail est exclu du champ d'observation de CLAMEUR alors que l'encadrement des loyers pourra être appliqué à un tel cas. Enfin, les loyers de la base sont transmis par les adhérents, qui sont uniquement des grands administrateurs de biens et des personnes morales : la base n'est donc pas forcément représentative de l'ensemble des nouveaux emménagés.

🕒 **Base de données constituée à partir des annonces recensées sur le site « seloger.com »**

Année disponible : dates de collecte arrêtées aux 12-13-14/06/2019.

Le mois de juin est une période qui paraît propice à la multiplication des annonces d'immobilier locatif, c'est pourquoi il a été choisi pour le travail d'analyse.

En se basant sur la méthodologie appliquée pour la base RPLS, on calcule le loyer moyen à l'échelle de la commune comme suit : $\text{loyer moyen} = \text{somme des loyers} / \text{somme des surfaces}$.

Champ d'observation : loyers charges comprises (1004 annonces à l'échelle de l'EPT) et loyers hors charges du parc privé (873 annonces à l'échelles de l'EPT).

En juin 2019, 1004 annonces concernant des loyers charges comprises ont été relevées à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre. Le montant des charges est connu pour 873 d'entre elles. Dans le cadre de ce document, nous travaillons uniquement sur les 873 annonces pour lesquelles le loyer hors charge est connu (360 dans le périmètre d'encadrement et 513 dans le périmètre de non-encadrement). Parmi ces 873 annonces, 150 concernent des logements meublés (hors locations saisonnières identifiées en tant que telles sur le site), que nous prenons en compte dans l'analyse.

Points positifs : les données recueillies permettent de constituer une base de données brutes, que l'on peut exploiter pour l'analyse des loyers moyens et médians. Les données sont disponibles à l'échelle de chaque commune. Les indicateurs tirés de la base peuvent être donnés à titre informatif pour compléter les sources « officielles » (CLAMEUR, OLAP) parfois incomplètes

Limites : la méthodologie est « non officielle ». Le nombre d'annonces est restreint pour certaines communes (Ablon-sur-Seine, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Valenton). De plus, le nombre globalement restreint d'annonces ne permet pas de décomposer les données en fonction des typologies de logements. Enfin, la base repose sur des annonces et non sur des baux signés.

- Quelles sources recommande-t-on d'utiliser pour répondre au critère 1 ?

En ce qui concerne les loyers moyens du parc public, on utilisera RPLS 2018 (données redressées) en s'appuyant sur l'ensemble des logements enregistrés sans distinction, à la seule condition qu'ils soient loués au 1^{er} janvier 2018.

En ce qui concerne les loyers moyens du parc privé, nous privilégierons les données CLAMEUR, qui permettent d'avoir une vision commune par commune (ce qui n'est pas le cas des données de l'OLAP, qui concernent de grands zonages regroupant plusieurs communes).

En complément, notamment pour donner un ordre de grandeur pour les loyers des communes non diffusés sur CLAMEUR, on peut aussi utiliser la base de données « seloger.com ».

Critère 2 : un niveau de loyer médian élevé

- Quelles sources pour y répondre ?

1 source « officielle » : OLAP.

1 source « non officielle » : base de données construite à partir des annonces du site seloger.com (juin 2019).

- Quelles sont les spécificités de chaque source ?

Se reporter à la description des données du critère 1.

- Quelles sources recommande-t-on d'utiliser pour répondre au critère 2 ?

Une seule source « officielle » permet de répondre aux attentes du critère 2 : celle de l'OLAP disponible en *open data* en ligne (sur les loyers 2019) – l'étude ponctuelle commandée par l'EPT et réalisée à partir des loyers recensés en 2016 ne concerne pas les loyers médians, mais les loyers moyens uniquement.

Ces données seront complétées par les données de la base « non officielle » construite à partir des annonces recueillies sur le site « seloger.com ».

Critère 3 : un taux de logements commencés – rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années – faible

- Quelles sources pour y répondre ?

Afin de prendre connaissance du taux de logements commencés rapportés aux logements existants sur les cinq dernières années, la base de données **SITADEL** est mobilisée pour calculer le nombre de logements commencés sur les années 2015 à 2019.

📍 SITADEL

SITADEL (Système d'information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) : cette base de données recense toutes les opérations de construction de logements et de locaux (usage non résidentiel) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

Année la plus récente utilisée : 2019

Champs d'observation : En ce qui concerne les logements commencés sur une année dans une commune, la base de données **SITADEL** prend aussi bien en compte :

- les logements individuels purs (permis de construire relatif à un seul logement) ;
- les logements individuels groupés (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) ;
- les logements collectifs ;
- les logements en résidence (construits pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques, comme par exemple les personnes âgées ou les retraités).

Les données de SITADEL mobilisées ici sont les logements « commencés par type et par commune en date réelle ». En effet, SITADEL présente deux types de séries distinctes pour la datation des nouvelles constructions, à savoir les séries en « date réelle » et les séries « en date de prise en compte ».

Ainsi, une série en « date réelle » rattache un évènement au mois duquel il s'est déroulé dans la réalité. Une série en « date de prise en compte » rattache un évènement au mois de la transmission de la donnée à SITADEL.

SITADEL distingue également les logements « commencés » et « autorisés ». Il a été choisi de prendre en compte les logements « commencés » au lieu des logements « autorisés » puisque les premiers renseignent sur les logements mis en chantier dans la réalité (qui ont donc fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier – DOC) alors qu'une autorisation peut très bien être annulée ou le projet de construction finalement abandonné.

Points positifs : Les séries en dates réelles utilisées permettent de comptabiliser les logements commencés à la date effective de mise en chantier.

Elles sont donc particulièrement adaptées à l'analyse du taux de logements commencés sur 5 ans effectuée dans le cadre de ce critère 3 puisqu'il s'agit ici d'une étude structurelle sur une longue période. Les séries en « date de prise en compte » sont, elles, plutôt adaptées aux études conjoncturelles.

De plus, il faut compter 18 mois pour que les données relatives aux ouvertures de chantier soient stabilisées. Or, la dernière année utilisée dans la présente analyse étant 2019, nous disposons ici du recul nécessaire pour mobiliser ces informations.

Enfin, la typologie des logements est détaillée dans cette série.

Limites : La transmission d'une déclaration d'ouverture de chantier à SITADEL n'est pas obligatoire, il existe donc une différence entre les ouvertures de chantiers enregistrées dans la base de données et l'ensemble de celles qui se sont déroulées dans la réalité. La différence entre les permis de construire autorisés (et non annulés) et les logements commencés dans SITADEL correspond donc à ces DOC non transmis et aux permis de construire qui n'ont pas abouti à une ouverture de chantier. La mise en chantier est donc sous-estimée dans cette donnée.

Il s'agit donc de données à consolider avec les communes après la réalisation des statistiques.

