



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Production de logements en Île-de-France : l'action des aménageurs publics

Bilan à fin 2022 et perspectives

Juillet 2024



Éditorial

La direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT) encourage et valorise la contribution des aménageurs publics à la production de logements dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble. Ainsi, depuis 2014, la DRIEAT effectue une enquête annuelle auprès des aménageurs publics franciliens afin de dresser un bilan de leur production de logements, et d'en montrer l'évolution.



Le présent rapport vise à synthétiser et analyser les données recensées fin 2022 et poursuivre le suivi sur le long terme de la production de logements par les aménageurs publics. Il s'agit notamment de pouvoir appréhender les effets des crises, les évolutions actuelles et les efforts à réaliser pour continuer à faire émerger des opérations dans un contexte de plus en plus délicat.

Le rapport 2022 avait permis d'identifier les premiers signes des difficultés rencontrées sur le marché de la construction, impacté notamment par la crise sanitaire. Les chiffres actualisés confirment le ralentissement des opérations portées par les aménageurs.

Au-delà de l'analyse des chiffres de production, il est attendu de l'enquête qu'elle alimente les réflexions sur le modèle et la programmation des opérations d'aménagement. Pour approfondir cette dimension et mieux valoriser la diversité des interventions des aménageurs, l'enquête a été élargie à l'analyse des autres fonctions auxquelles répondent les opérations d'aménagements cette année, notamment la production de locaux d'activités et l'aménagement d'espaces verts.

Néanmoins, dans le contexte actuel, le besoin en logements reste une priorité de l'État en Île-de-France et la mobilisation des acteurs publics de l'aménagement pour maintenir un niveau de production mérite d'être encouragée. Ainsi, une nouvelle enquête sera lancée en début d'année 2024 pour recueillir les données 2023 qui approfondira la question des catégories et types de logements produits au regard des besoins des territoires.

Emmanuelle GAY
Directrice régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France

Chiffres-clés à retenir

34

aménageurs ont répondu à l'enquête :

- 10 aménageurs relevant de l'État
- 24 aménageurs relevant des collectivités locales

Près de **300 000**

logements programmés

17 %

part estimée de la contribution des aménageurs publics dans la production de logements en Île-de-France (données SITADEL)

91 %

des logements programmés par les aménageurs publics le sont **en ZAC**

60 %

des logements programmés par les aménageurs publics seront **livrés après 2023**

306

opérations actives dont 176 mixtes, 92 dédiées 100 % logements et 38 dédiées 100 % activités

58 %

des opérations portées par les aménageurs publics franciliens sont mixtes

En moyenne, **0,26 m²** d'espaces verts pour 1 m² de bâti et **0,46 m²** d'espaces verts pour 1 m² de logement

Sommaire

1.	Présentation de l'enquête	6
1.1.	Les objectifs	6
1.2.	Les aménageurs publics enquêtés	7
1.2.1.	Les 10 aménageurs publics relevant de l'État	7
1.2.2.	Les entreprises publiques locales (EPL) relevant des collectivités territoriales	8
2.	Les aménageurs publics, acteurs d'une production mixte	9
2.1.	Les typologies des opérations	9
2.2.	Estimation de la densité des opérations des aménageurs publics	13
3.	Les aménageurs publics, acteurs essentiels dans la production de logements en Île-de-France	14
3.1.	Estimation de la part des aménageurs dans les autorisations de logements aux échelles régionale et départementale	15
3.2.	Part des logements autorisés des aménageurs publics à l'échelle intercommunale	17
4.	Les principaux résultats sur la production de logements	18
4.1.	Les logements programmés, autorisés et livrés par type d'aménageur public	18
4.1.1.	État d'avancement de la programmation	18
4.1.2.	Les logements programmés	18
4.1.3.	Les logements autorisés	20
4.1.4.	Les logements livrés	21
4.2.	L'impact du contexte politique et économique sur les prévisions de construction de logements	23
4.2.1.	Les logements autorisés comparés à l'enquête précédente	24
4.2.2.	Les logements livrés comparés à l'enquête précédente	26
5.	Zoom sur les d'activités	28
5.1.	Par aménageur public	28
5.2.	Par département	30
6.	Zoom sur les espaces publics/espaces verts	31
6.1.	Les typologies des opérations aménageant les espaces publics	31
6.2.	Répartition des surfaces d'espaces verts	32
7.	Zoom sur des opérations mixtes	33
7.1.	L'écoquartier Louvres et Puisseux-en-France	33
7.2.	L'écoquartier de la ZAC Rouget-de-Lisle	36
7.3.	Le Village Olympique, construit pour les Jeux Olympiques de 2024 et son héritage	37
	Synthèse et conclusion	38
	Annexes	39
Annexe 1 :	Proportion de logements prévus à terme (jusqu'à l'arrêt de l'opération) par les aménageurs publics dans chaque département francilien	39
Annexe 2 :	Part des logements autorisés des aménageurs publics pour ceux seulement ayant répondu à l'enquête 2023 par rapport au total des logements autorisés dans SITADEL par EPCI	41
Annexe 3 :	Comparaison des données 2019 à 2022 entre les enquêtes 2022 et 2023	42
Annexe 4 :	Programmations moyennes des opérations par aménageur public et département	50
Annexe 5 :	Répartition des surfaces d'espaces verts par typologie d'opérations	52
Annexe 6 :	La liste des aménageurs publics ayant contribué à l'enquête 2023	53

1. Présentation de l'enquête

1.1. Les objectifs

L'enquête réalisée en 2023 s'appuie sur des données arrêtées au 31 décembre 2022. Elle a pour objectifs :

- d'apporter, pour chaque opération d'aménagement, des informations sur les réalisations constatées entre 2010 et 2022 et les prévisions de production de logements ainsi que, pour la première fois, sur les locaux d'activités, les équipements publics et les espaces verts ;
- d'éclairer les effets de la conjoncture sur la construction des logements, le contexte géopolitique et économique conduisant notamment à l'augmentation des coûts de l'énergie et des matériaux ;
- de mettre à jour la base de données régionale de l'aménagement (dite BADORA, voir encart ci-après).

L'enquête 2023 actualise les indicateurs de l'enquête 2022 sur le nombre de logements programmés, autorisés et livrés dans les opérations portées par les aménageurs publics. Ces données permettent donc de mesurer les résultats atteints et d'évaluer le potentiel de production de logements.

Pour cette nouvelle édition, le cadre de l'enquête a été étendu à de nouveaux indicateurs sur la production de locaux d'activités, les équipements publics et les espaces verts. Cette évolution tend à mieux mettre en avant la diversité des opérations en apportant des données sur la mixité fonctionnelle des programmations. Ainsi, deux questionnaires ont été renseignés par les aménageurs : un spécifique pour les opérations de construction de logements et un autre pour les locaux d'activités, les équipements et les espaces verts. Pour la partie logements, l'enquête a permis de consolider les chiffres de 2010 jusqu'à 2022 et indique les prévisions de réalisation de logements pour les années 2023, 2024 et 2025 et au-delà de 2030. L'enquête recense aussi les surfaces de locaux d'activités (bureaux, commerces, logistique et industrie), d'équipements publics et d'espaces verts.

Quatre types de données sont collectées et exploitées :

- le nombre de logements programmés : logements identifiés dans le programme global de construction à réaliser, inscrit par exemple dans le dossier de réalisation de la ZAC concernée ;
- le nombre de logements autorisés : logements non encore construits mais dont la construction a été autorisée par un permis de construire ;
- le nombre de logements livrés : logements vendus et remis à l'acquéreur ;
- les surfaces programmées pour de l'activité économique (bureaux, commerces, entrepôts, industrie), les équipements publics et l'espace public au sein de chaque ZAC.

Plusieurs années d'écart peuvent être observées entre la délivrance des autorisations d'urbanisme et les livraisons de logements. Ces données permettent d'avoir une vision des programmations de logements sur le moyen, voire le long terme.

Renseignée par les services de l'État et publiée par la DRIEAT, la **base de données régionale de l'aménagement (BADORA)** rassemble un ensemble d'informations permettant de caractériser les opérations d'aménagements mises en œuvre en Île-de-France et encadrées par les procédures réglementaires du code de l'urbanisme, principalement les ZAC.

BADORA géolocalise les ZAC franciliennes et compile les données standards issues des dossiers de création et de réalisation des ZAC. Pour sa mise à jour, de nouvelles données ont été demandées dans l'enquête :

- la date de création de la ZAC
- la date d'approbation du dossier de réalisation,
- le cas échéant, la date de suppression ou de clôture,
- la surface totale programmée de l'opération,
- la surface totale programmée pour les locaux d'activités,
- la surface totale programmée pour les équipements,
- l'unité de surface utilisée.

La base de données est disponible sous l'adresse suivante :

<http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/>

1.2. Les aménageurs publics enquêtés

L'enquête a été adressée aux 10 aménageurs publics relevant de l'État (soit 6 établissements publics d'aménagement, Grand Paris Aménagement et 3 SPLA-IN ⁽¹⁾) et à 43 entreprises publiques locales (EPL) sur la base de l'exploitation de l'annuaire des entreprises publiques locales ⁽²⁾ mis en ligne par la fédération des EPL.

Les 10 aménageurs publics relevant de l'État et 24 aménageurs publics relevant des collectivités locales ont répondu à l'enquête.

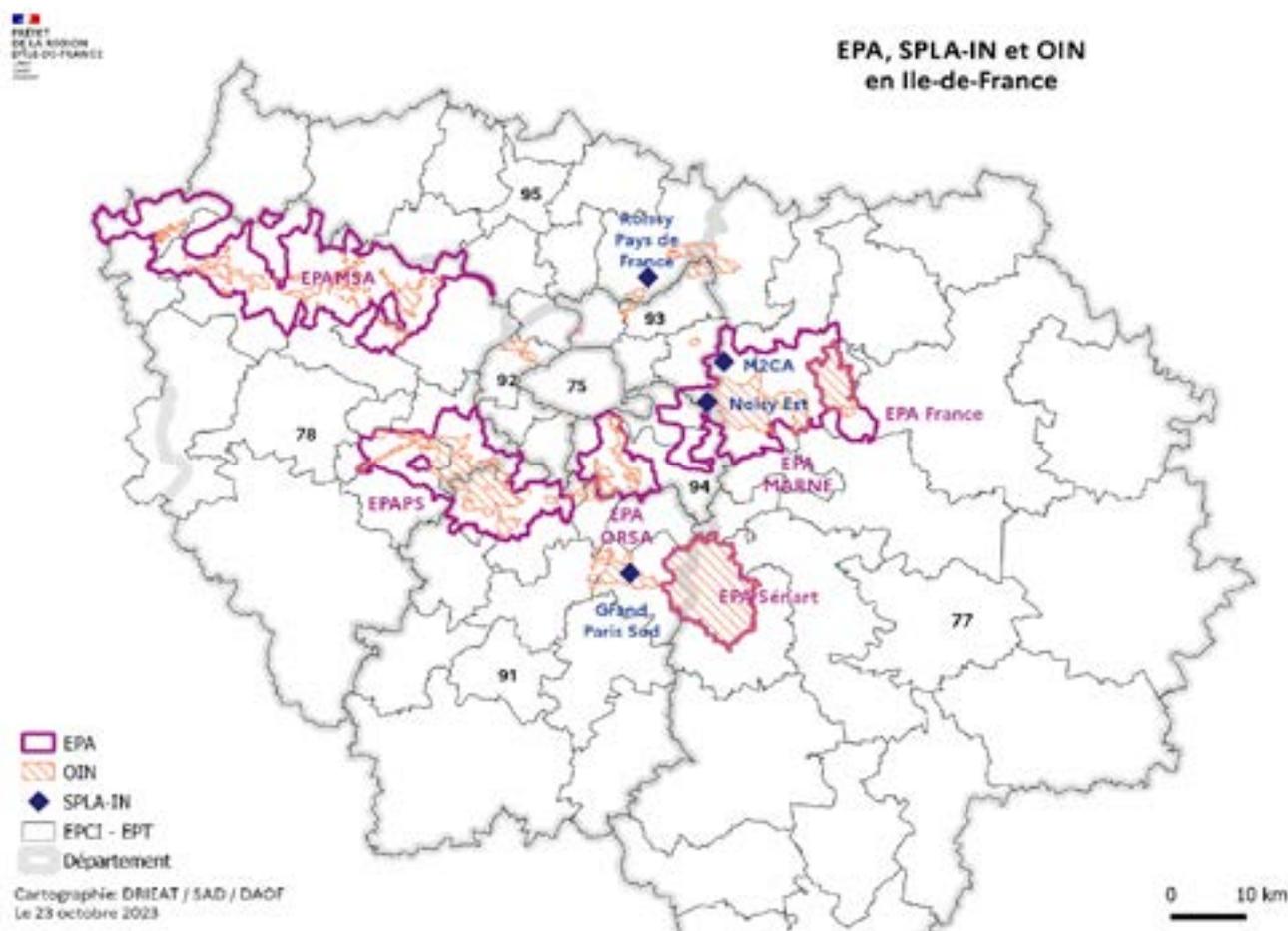
La liste exhaustive des aménageurs publics ayant contribué à l'enquête se trouve en annexe.

Il est important de souligner, pour la lecture de ce rapport, que le panel d'EPL enquêtées ayant répondu reste partiel. Les données qui les concernent sont plutôt sous-estimées mais présentent une visibilité appréciable des grandes tendances de leur production. En revanche, les données relatives aux EPA sont exhaustives, tous les EPA ayant répondu de manière détaillée.

1.2.1. Les 10 aménageurs publics relevant de l'État

Comme pour les enquêtes précédentes, le rapport intègre les données collectées auprès des 10 aménageurs publics relevant de l'État, à savoir :

- les 6 établissements publics d'aménagement (EPA) intervenant sur des territoires déterminés : Marne-la-Vallée / Val d'Europe (EPAMarne – EPAFrance), Mantois-Seine-Aval (EPAMSA), Orly-Rungis-Seine Amont (EPA ORSA), Saclay (EPAPS) et Sénart (EPA Sénart) ;
- Grand Paris Aménagement (GPA) qui conduit des opérations sur tout le territoire régional ;
- les 3 sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) : M2CA (Marne et Chantrelle Chelles Aménagement) et la SPLA-IN Noisy-Est, filiales d'EPA Marne, et la SPLA-IN Porte du Sud du Grand Paris, filiale de Grand Paris Aménagement.



(1) Société publique locale d'aménagement d'intérêt national.

(2) <https://www.lesepl.fr/le-mouvement/annuaire-entreprises-publiques-locales/>

Les **établissements publics d'aménagement (EPA)** sont créés par l'État pour intervenir sur des territoires présentant des enjeux majeurs pour la collectivité nationale. Ils ont pour mission principale de conduire au sein de leur périmètre d'intervention « toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat, ainsi que de la protection de l'environnement » (article L.321-14 du code de l'urbanisme). Les secteurs sur lesquels ils interviennent incluent, au moins en partie, des périmètres d'opérations déclarées d'intérêt national (OIN). Ils contribuent à impulser des stratégies d'aménagement dans un cadre partenarial renforcé et assurent la maîtrise d'ouvrage d'opérations structurantes pour les territoires concernés.

<https://www.ecologie.gouv.fr/etablissements-publics-damenagement-epa>

Les **sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN)** sont des outils d'aménagement créés par la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain. Cette loi autorise l'État ou l'un de ses établissements publics à créer avec au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN). Cette dernière est compétente pour organiser, réaliser ou contrôler toute action ou opération d'aménagement relevant de la compétence de ses actionnaires sur le périmètre d'une OIN (articles L. 327-1 et suivants du code de l'urbanisme).

https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_repere_splain_v8_27-08-2020.pdf

1.2.2. Les entreprises publiques locales (EPL) relevant des collectivités territoriales

24 aménageurs publics relevant des collectivités locales ont répondu à l'enquête sur les 43 enquêtés. À noter que, sur les 24 EPL ayant répondu à l'enquête 2023 :

- 3 ont déclaré que leurs opérations d'aménagement étaient terminées ou en cours de clôture,
- 3 EPL répondaient pour la première fois.

Les **entreprises publiques locales (EPL)** sont des entreprises au service des collectivités locales, des territoires et leurs habitants. Elles interviennent dans une quarantaine de domaines d'activités : aménagement, logement, transports, tourisme, énergie, déchets... Positionnées dans le public et le privé, ces entreprises peuvent être des sociétés d'économie mixte (SEM), des sociétés publiques locales (SPL) ou des sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOP). En France, les EPL sont représentées par la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl).

Les **sociétés d'économie mixte (SEM)** sont des sociétés anonymes de droit privé qui ont la particularité d'avoir des actionnaires à la fois publics (majoritaires) et privés. Elles peuvent réaliser des opérations d'aménagement, de construction, exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ou toute autre activité d'intérêt général. Les SEM se voient attribuer leurs missions au terme d'une mise en concurrence.

Les **sociétés publiques locales (SPL)** sont des sociétés anonymes à capital public, compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement, de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général. Les SPL sont assimilées à des opérateurs internes aux collectivités locales et ne sont donc pas soumises à concurrence.

<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-societes-publiques-locales-et-les-societes-publiques-locales-damenagement>

Les **sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOP)** sont des sociétés anonymes ayant pour vocation l'exécution d'un contrat passé entre une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales ou un syndicat mixte et au moins un actionnaire opérateur économique. Elles sont constituées autour d'un seul projet dont l'objet porte sur la réalisation d'une opération de construction et de développement, la gestion d'un service public, ou toute autre opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune.

2. Les aménageurs publics, acteurs d'une production mixte

Loin de produire uniquement du logement, les aménageurs publics franciliens sont les producteurs de quartiers favorisant la mixité des usages et des fonctions urbaines. Cette partie détaille les résultats de l'enquête concernant les ZAC mixtes. Elle permet de connaître le nombre et les surfaces de logements, d'activités au sein des opérations. En effet, pour la première fois cette année, les aménageurs publics ont été enquêtés sur leur programmation en bureaux, commerces, services, hôtels, entrepôts logistiques, industrie / artisanat, équipements publics, espaces publics et espaces verts. **Il ressort de ce nouvel exercice que 58 % des opérations portées par les aménageurs publics franciliens sont mixtes soit 176 opérations mixtes sur 306 opérations actives.**

Les données relatives aux activités sont partielles en raison d'un manque de visibilité sur plusieurs années et de la nouveauté de l'exercice. En effet, le nombre total d'opérations recensées par l'enquête aménageurs 2023 est de 341, parmi lesquelles on compte 306 opérations actives et 35 clôturées ou sur le point de l'être. Il convient de noter que 10 opérations ont été terminées en 2021, 16 en 2022 et que 3 sont en cours de clôture (les dernières livraisons seront effectuées en 2023) et 5 ayant un statut clôturé en 2015, 2021 et 2023. 2 ont été abandonnées.

2.1. Les typologies des opérations

La principale mission des aménageurs publics demeure la production de logements. Ces aménageurs construisent deux fois plus d'opérations 100 % logements que d'activités, qui restent nettement inférieures aux opérations mixtes. Au-delà de la recherche d'un équilibre financier assuré par la commercialisation de logements dans les opérations, il s'agit pour les opérateurs publics de répondre aux orientations de l'État et des collectivités.

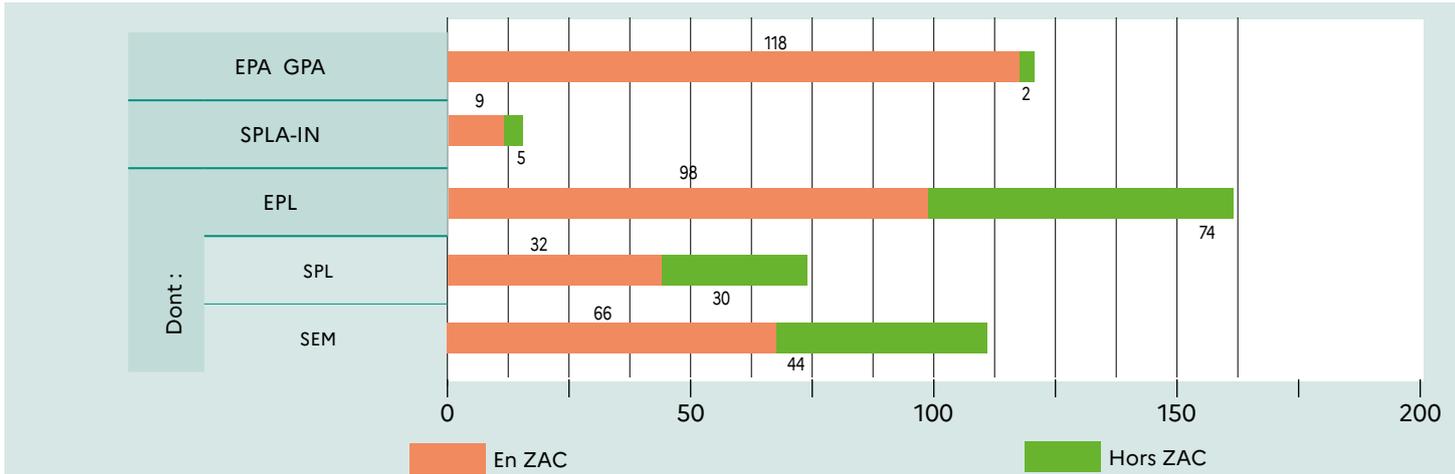
Typologie des opérations d'aménagement

	Opérations actives	Opérations 100 % activités	Opérations 100 % logements	Mixtes	En ZAC	Hors ZAC
EPA + GPA	120	20	41	59	118	2
SPLA-IN	14	0	2	12	9	5
EPL	172	18	49	105	98	74
Dont :						
SEM	110	14	32	64	66	44
SPL	62	4	17	41	32	30
Total	306	38	92	176	225	81

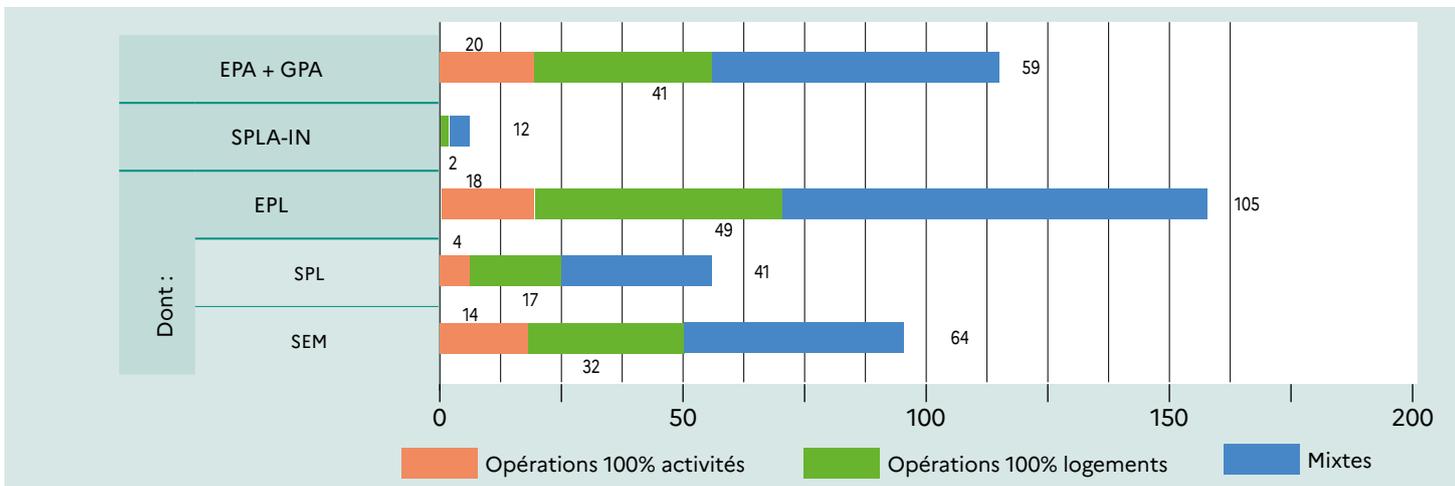
Le tableau ci-dessus présente le nombre d'opérations actives en fonction du type d'aménageur et d'opération. 35 opérations d'aménagement n'ont pas été prises en compte en raison de leur statut (terminé ou en cours de clôture). Seules les opérations actives avec au moins 1 m² de surfaces d'activités sont comptées. Les opérations 100 % activités recensent uniquement des activités et pas de logements. Les opérations mixtes comportent des surfaces d'activités et de logements.

Sur l'ensemble des aménageurs publics ayant répondu à l'enquête, on compte 306 opérations actives dont 176 opérations mixtes, 38 opérations 100 % activités et 92 opérations 100 % logements.

Nombre d'opérations en ZAC et hors ZAC par aménageur public



Typologie des opérations par aménageur public



Estimation de la part de surface programmée en logements et activités au sein des opérations par département

Département	Part des logements	Part des activités	Autres
75	28,1%	45,2%	26,7%
77	32,2%	66%	1,8%
78	55,3%	38,7%	6%
91	45,3%	29,4%	25,3 %
92	62,6%	32,9%	4,5%
93	50,0%	41,7%	8,3%
94	47,0%	47,3%	5,7%
95	22,7%	46,3%	31%
Moyenne de Paris et sa petite couronne	46,5%	37,5%	16,2 %
Moyenne de la grande couronne	39,3%	50,5%	10,2 %
Total	40,0%	49,1%	10,9%

Ce tableau présente la répartition des surfaces de logements et d'activités au sein des 306 opérations actives. Les deux premières colonnes expriment le rapport entre les surfaces de logements ou d'activités par département prévues et la surface totale. Ces données permettent d'établir la répartition entre chaque usage pour une opération moyenne dans chaque département. La colonne « Autres » correspond aux restes des surfaces programmées.

La part moyenne des surfaces de logements et d'activités dans les opérations diffère selon les départements. La part des logements dans la programmation des opérations est ainsi importante dans les Hauts-de-Seine (62,6%) et dans les Yvelines (55,3%). A l'inverse, les activités prédominent en Seine-et-Marne (66%). Les opérations se révèlent équilibrées en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne.

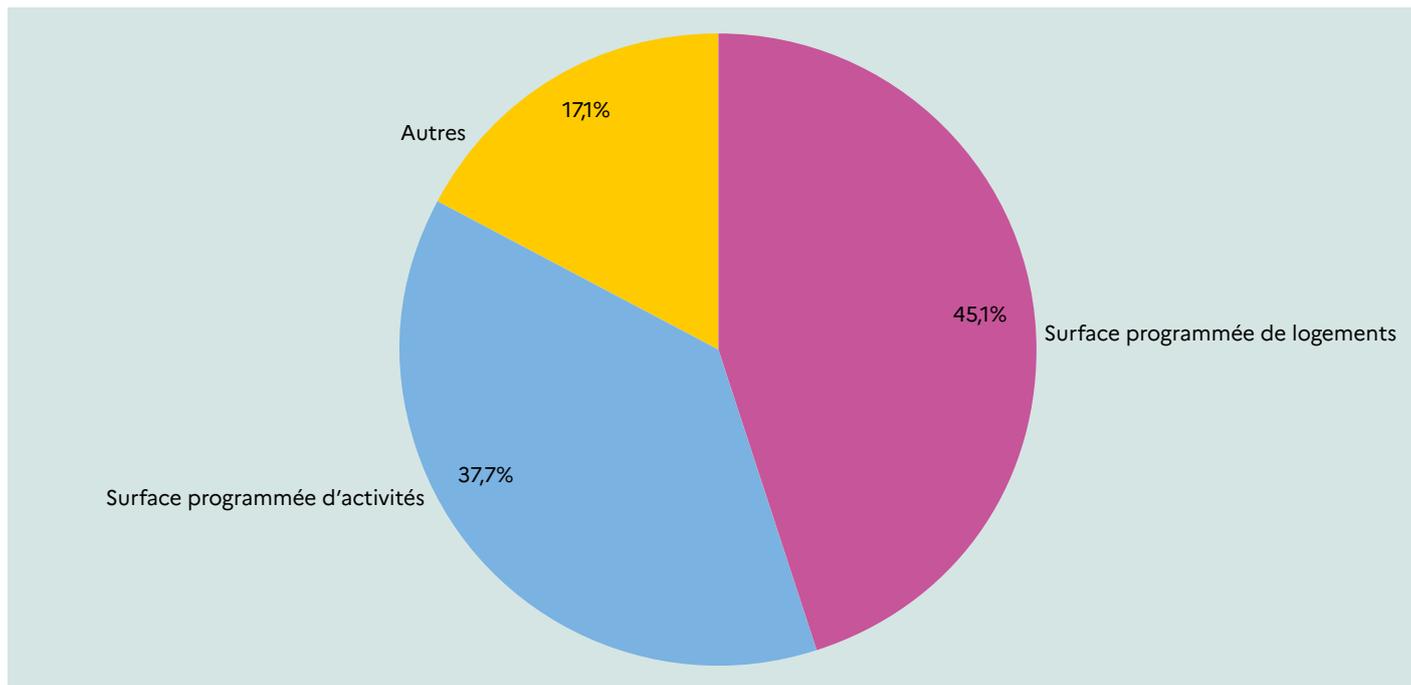
Portefeuille d'opérations par aménageurs

Typologie aménageurs	Nombre d'opérations	% des opérations	Nombre total de logements prévus
Grand Paris Aménagement	43	14,05 %	35 094
Citallios	41	13,40 %	20 708
EPAMARNE	26	8,50 %	34 033
EPA Sénart	26	8,50 %	16 776
EPAFRANCE	17	5,56 %	20 825
SADEV 94	15	4,90 %	22 316
SOREQA	14	4,58 %	3 674
Aménagement 77	10	3,27 %	1 174
SEQUANO aménagement	9	2,94 %	16 764
EPA ORSA	9	2,94 %	11 343
Cergy-Pontoise aménagement	9	2,94 %	9 626
SPL Vallée sud aménagement	9	2,94 %	7 347
SEMAVO	9	2,94 %	338
SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris	8	2,61 %	7 834
MAB SPL	8	2,61 %	1 914
SEMAPA	7	2,29 %	9 754
EPA Paris-Saclay	6	1,96 %	19 584
SORGEM	5	1,63 %	4 676
EPAMSA	4	1,31 %	6 934
Paris & Métropole Aménagement	4	1,31 %	4 517
SOCAREN	4	1,31 %	2 952
SPLNA	4	1,31 %	1 535
SPL Melun Val de Seine Aménagement	4	1,31 %	70
SPLA-IN ex M2CA	3	0,98 %	3 108
SPL Seine Ouest	3	0,98 %	2 015
SPL Seine Ouest Aménagement	2	0,65 %	2 560
SPLA-IN Noisy Est	2	0,65 %	2 017
SEMIP	2	0,65 %	1 023
SEMNA	2	0,65 %	603
SPL Rueil aménagement	1	0,33 %	2 500
Total	306	100,00 %	273 614

Ce tableau recense le nombre d'opérations actives par aménageur public et leur part de ces opérations sur le total des opérations actives et le nombre de logements prévus. Les opérations terminées ou en cours de clôture ne sont pas comptabilisées.

8 aménageurs disposent d'un portefeuille de plus de 10 opérations correspondant à plus de 60 % des opérations actives. En nombre d'opérations actives, Grand Paris Aménagement et Citallios se détachent nettement, avec respectivement 43 et 41 opérations.

Répartition moyenne des surfaces programmées dans une opération mixte



De manière générale, les surfaces programmées dans une opération mixte se répartissent en moyenne entre 45% de logements, 38% d'activités et 17% d'espaces publics. Ce type d'opération, comportant une pluralité des fonctions économiques, culturelles, sociales et d'habitat sur un même espace est à promouvoir pour enrayer l'étalement urbain et réduire les déplacements motorisés.

Les surfaces programmées dans une opération 100% logements et 100% activités se répartissent de manière identique : plus de 80% pour les fonctions d'habitat / économiques et 19% pour les espaces publics.

2.2. Estimation de la densité des opérations des aménageurs publics

Les chiffres ci-dessous permettent d'avoir un état des lieux de la répartition des logements et activités dans les 341 opérations d'aménagement, actives et clôturées, mais leur intérêt sera révélé dans les prochaines enquêtes à l'appui d'un suivi de long terme.

Densité bâtie en logements et activités par département

	Densité bâtie moyenne (m ² /m ²)	Densité bâtie de logements moyenne (m ² /m ²)	Densité bâtie d'activités moyenne (m ² /m ²)	Dont :				Superficie des opérations (ha)
				Bureaux	Commerces	Logistique	Industrie	
75	0,84	0,34	0,39	0,67	0,33	0,00	0,00	428,23
77	0,55	0,32	0,28	0,28	0,25	0,04	0,43	5 504,13
78	0,62	0,51	0,11	0,40	0,03	0,00	0,57	1 367,00
91	0,34	0,22	0,07	0,65	0,13	0,01	0,22	1 797,57
92	0,93	0,70	0,23	0,64	0,31	0,02	0,03	296,50
93	0,75	0,48	0,26	0,45	0,14	0,16	0,26	1 069,70
94	0,86	0,52	0,36	0,66	0,17	0,06	0,12	759,94
95	0,42	0,31	0,22	0,27	0,17	0,14	0,42	1 880,25
Moyenne à Paris et en petite couronne	0,84	0,53	0,30	0,60	0,23	0,05	0,12	898,21
Moyenne en grande couronne	0,49	0,34	0,21	0,40	0,15	0,06	0,39	2 377,83
Moyenne	0,63	0,44	0,25	0,42	0,21	0,06	0,31	

La densité figure le ratio entre un élément quantifiable (habitant, m² de surface) et la surface d'un espace de référence (hectare, km²). On calcule ainsi le nombre de logements dans une unité de surface (souvent en hectares). Ce rapport utilise la densité bâtie, qui permet de connaître le nombre de m² de surfaces de plancher construites sur une surface donnée.

Éléments de calcul pour le tableau ci-dessus :

- Densité programmée sur la surface totale (ou densité bâtie) = m² de surface de plancher programmée / surface totale étudiée en m² au sol de l'opération.

À noter que les estimations des densités bâties de logements et de surfaces d'activités sont partielles. Sur les 341 ZAC recensées, une quarantaine n'a pas de superficie connue. Il faut donc prendre ces données comme un simple indicateur de tendance.

La densité bâtie des opérations diffère d'un département à un autre. Le département des Hauts-de-Seine est caractérisé par une densité élevée du bâti en logements avec $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$, alors que l'Essonne, le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne ont une densité bâtie plus faible, comprise entre $0,22$ et $0,32 \text{ m}^2/\text{m}^2$, révélatrice d'un modèle pavillonnaire encore très présent.

La densité bâtie moyenne en surfaces d'activités de la petite couronne est supérieure à celle de la grande couronne, respectivement $0,60$ et $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Les bureaux représentent les surfaces d'activités produites le plus densément, notamment à Paris ($0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$) et dans le Val-de-Marne ($0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$), contrairement aux surfaces logistiques très peu denses (à peine $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$). Cela peut notamment s'expliquer par la nature de ces activités, les entrepôts logistiques nécessitant d'importants espaces pour accéder à la voirie publique et aux dessertes privées.

Cette analyse montre ainsi de fortes disparités entre la petite et la grande couronne dans la densité bâtie en logements et activités, révélatrices de la pression foncière favorisant la production d'opérations plus denses en petite couronne.

Les chiffres ci-dessus permettent de dresser un état des lieux de la répartition des logements et activités dans les opérations mais leur intérêt sera révélé dans les prochaines enquêtes à l'appui d'un suivi de long terme.

Avec 58% d'opérations mixtes, les aménageurs publics contribuent à un objectif de diversification des fonctions urbaines qui doit pouvoir s'accompagner d'une densification des opérations. Elle reste à optimiser dans les secteurs d'activités.

3. Les aménageurs publics, acteurs essentiels dans la production de logements en Île-de-France

Les données présentées dans cette partie permettent d'estimer la part de la contribution des aménageurs publics ayant répondu à l'enquête dans la production régionale de logements entre 2017 et 2022. Les données relatives à la production régionale proviennent de la base SITADEL⁽³⁾ qui recense les permis de construire délivrés sur la période. Les données provenant de deux sources différentes, SITADEL et l'enquête aménageurs, les résultats doivent être pris avec précaution mais donnent des ordres de grandeur intéressants.

(3) SITADEL est la base nationale des autorisations d'urbanisme ; elle permet de recenser les données sur les constructions neuves, notamment à l'usage d'habitation, ainsi que de suivre leur évolution.

3.1. Estimation de la part des aménageurs dans les autorisations de logements aux échelles régionale et départementale.

Nombre de logements autorisés dans SITADEL et dans l'enquête aménageurs

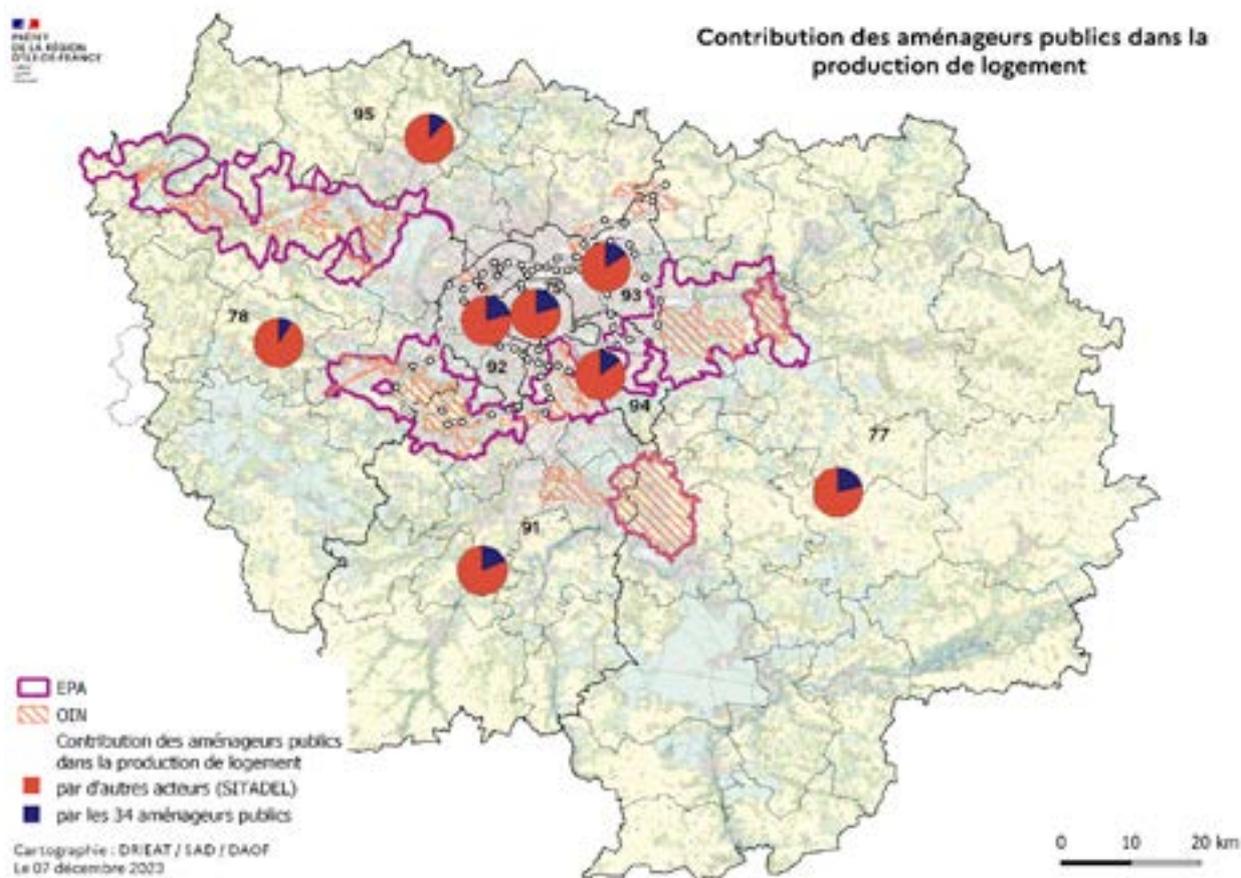
Départements	2017				2018				2019				2020				2021				2022				Total des autorisations accordées en Île-de-France						
	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	Sitadel	Aménageurs publics	Contribution des aménageurs publics dans la production de logement	
75	4 338	844	19 %	4 110	366	9 %	2 998	404	13 %	2 694	662	25 %	2 517	898	36 %	2 481	622	25 %	19 138	3 796	20 %										
77	14 837	2 472	17 %	10 803	3 245	30 %	12 814	2 349	18 %	9 976	1 195	12 %	12 455	2 932	24 %	11 318	2 865	25 %	72 203	15 053	21 %										
78	11 627	1 250	11 %	9 824	1 019	10 %	9 555	730	8 %	6 788	864	13 %	8 638	827	10 %	10 637	518	5 %	57 069	5 208	9 %										
91	11 373	2 991	26 %	12 361	2 052	17 %	8 366	772	9 %	5 427	963	18 %	8 622	1 956	23 %	8 194	1 007	12 %	54 343	9 706	18 %										
92	14 833	2 604	18 %	18 167	4 181	23 %	12 136	3 132	26 %	10 486	1 391	13 %	11 564	2 594	22 %	9 439	2 004	21 %	76 625	15 906	21 %										
93	17 196	3 561	21 %	18 326	3 566	19 %	16 976	1 348	8 %	13 708	4 082	30 %	11 777	1 285	11 %	13 603	987	7 %	91 586	14 829	16 %										
94	13 063	1 430	11 %	10 502	1 868	18 %	11 221	1 448	13 %	7 505	1 026	14 %	8 905	641	7 %	13 030	3 101	24 %	64 226	9 514	15 %										
95	11 342	2 417	21 %	8 680	532	6 %	8 110	479	6 %	6 364	823	13 %	6 684	911	14 %	6 763	645	10 %	47 943	5 807	12 %										
Total	98 609	17 569	18 %	92 773	16 829	18 %	82 176	10 662	13 %	63 218	11 006	17 %	71 162	12 044	17 %	75 465	11 749	16 %	483 133	79 859	17 %										

Ce tableau détaille le nombre de logements autorisés par département et par année (entre 2017 et 2022) d'après la base de données SITADEL et les réponses des aménageurs publics ayant renseigné l'enquête. Il donne une estimation de la contribution des aménageurs publics dans la production de logements par rapport au nombre total de logements autorisés, issu lui de SITADEL. Les données 2017, 2018 et 2019 sont issues de l'enquête 2022 et les années suivantes de l'enquête 2023.

L'estimation de la part des logements autorisés des aménageurs publics par rapport au nombre total de logements autorisés en Île-de-France (données SITADEL) reste globalement stable entre 2020 et 2022 avec un taux de 16 % à 17 %. On observe une légère baisse du taux à 16 % en 2022, due à une augmentation du nombre de logements autorisés en Île-de-France.

La variation de la part des aménageurs publics est en revanche plus marquée dans les territoires, avec de fortes disparités entre départements sur la période 2017-2022. C'est dans les Yvelines que la contribution estimée des aménageurs publics à la production de logements est la plus faible avec 9 %. Paris, la Seine-et-Marne et les Hauts-de-Seine ont, quant à eux, la part la plus élevée, avec plus de 20 %.

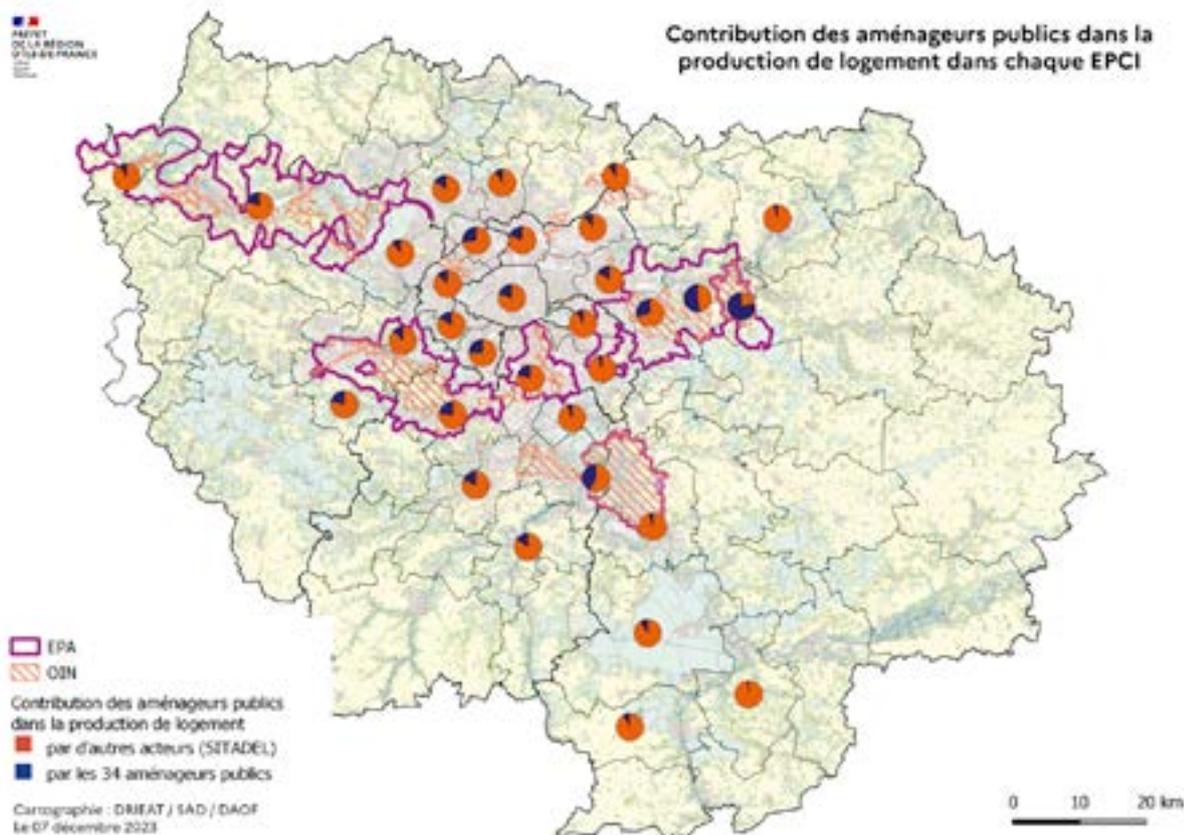
Ces écarts peuvent s'expliquer par la présence ou non d'opérateurs historiques, notamment les EPA très présents en Seine-et-Marne, ou par le nombre important d'EPL.



Cette carte détaille la contribution des aménageurs publics dans la production de logements de 2017 à 2022 par département.

3.2. Part des logements autorisés des aménageurs publics à l'échelle intercommunale

Les aménageurs publics ayant répondu à l'enquête ont des projets dans 39 des 63 EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) d'Île-de-France. Toutefois, sur la période 2017-2022, ils comptent des logements autorisés dans seulement 33 de ces EPCI (voir tableau en annexe 2).



L'évolution des logements autorisés en Île-de-France et pour les aménageurs publics suivent à peu près les mêmes tendances de hausse ou de baisse mais pas avec la même intensité.

L'estimation de la part des logements autorisés des aménageurs publics varie de 4 % à 79 % dans les communautés d'agglomération (CA). La CA Val d'Europe Agglomération est à 79 % avec un seul aménageur public, EPAFRANCE. C'est une CA en plein développement, héritage de ce qui fut la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Dans les communautés de communes (CC), les variations sont moins importantes (de 2 % à 21 %).

Enfin, parmi les établissements publics territoriaux (EPT), la part des logements autorisés des aménageurs publics par rapport au total des logements autorisés varie de 5 % pour Grand Paris Sud Est Avenir à près de 26 % pour Boucle Nord de Seine. Dans cet EPT, 2 aménageurs publics ont répondu à l'enquête : Citallios et Grand Paris Aménagement.

En 2022, les aménageurs publics représentent au moins 16 % de la production totale de logements (pour plus de précision, se référer à l'annexe).

À l'échelle francilienne, sur la période 2017-2022, environ 17 % des logements autorisés proviennent des aménageurs publics ayant renseigné l'enquête. Dans la mesure où ils n'ont pas tous répondu, leur contribution apparaît sous-évaluée. Elle reste stable alors que les logements autorisés, tant ceux des aménageurs publics que ceux recensés au total par SITADEL, sont en augmentation, atteignant 75 465 en 2022, chiffre supérieur à l'objectif de 70 000 logements par an ⁽⁴⁾.

Les aménageurs publics ont ainsi maintenu leurs efforts pour contribuer à l'atteinte des objectifs de production attendus.

(4) Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

4. Les principaux résultats sur la production de logements

Cette partie s'intéresse à la production de logements par type d'aménageur à l'échelle régionale. Un zoom est fait sur les ZAC et leur contribution à la production de logements en Île-de-France. Les résultats 2023 sont ensuite comparés aux données précédemment recueillies et aux données prévisionnelles transmises par les aménageurs publics.

Il convient de noter qu'entre la programmation prévisionnelle issue des précédentes enquêtes et les livraisons constatées, des différences peuvent apparaître du fait des évolutions dans les programmations ou des décalages dans le temps. Des différences peuvent ainsi intervenir entre le nombre de logements définitif d'une opération et la programmation initiale des permis de construire.

4.1. Les logements programmés, autorisés et livrés par type d'aménageur public

4.1.1. État d'avancement de la programmation

Réalisation des opérations de logement pour l'ensemble des aménageurs

	Logements	Somme avant 2017	Somme 2017-2019	2020	2021	2022	% des logements effectivement réalisés
Total tous aménageurs confondus	Autorisés	86 954	43 852	11 006	12 044	11 749	55 %
	Livrés	59 567	24 496	10 650	11 454	13 487	40 %

Prévisions de logements autorisés et livrés dans les opérations de l'ensemble des aménageurs

	Logements	2023	2024	2025	Somme 2026-2030	Au-delà de 2030	% restant à réaliser de 2023 à 2025
Total tous aménageurs confondus	Autorisés	12 970	19 434	14 661	43 986	43 649	16 %
	Livrés	14 042	13 651	16 950	76 052	60 292	15 %

Les tableaux ci-dessus détaillent le nombre de logements par an et la part des logements par rapport à l'ensemble des logements réalisés - prévisionnels (l'ensemble étant de 300 305 logements autorisés et 300 641 logements livrés).

Au 1^{er} janvier 2023, la part de logements livrés est estimée à 40 %. 15 % des logements seront livrés entre 2023 et 2025.

4.1.2. Les logements programmés

Les logements programmés sont les logements identifiés dans un programme global de construction réalisée et/ou à réaliser dans les opérations actives. Il s'agit notamment du nombre de logements inscrits dans les dossiers de réalisation de ZAC.

Sur l'ensemble des aménageurs publics ayant répondu à l'enquête, plus de 300 000 logements sont programmés. Les EPA et GPA sont les plus grands producteurs de logements (54,5%). En ajoutant les trois SPLA-IN, les aménageurs publics relevant de l'État représentent près de 60% des logements programmés par les aménageurs publics.

Les logements programmés par les aménageurs publics ayant répondu à l'enquête

	Logements programmés	
EPA + GPA	162 863	54,5 %
SPLA-IN	13 713	4,6 %
EPL	122 378	40,9 %
Dont :		
SEM	82 606	27,6 %
SPL	39 772	13,3 %
Total	298 954	100,0 %

Ce tableau montre le nombre total des logements programmés et la part de chaque type d'aménageur dans le total des logements programmés.

Les opérations et logements programmés en ZAC et hors ZAC

	Opérations programmées					Logements programmés					Nombre moyen de logements par opération	
	Nombre d'opérations				Pourcentage en ZAC	Nombre de logements				Pourcentage en ZAC	Nombre moyen logements par ZAC	Nombre moyen logements hors ZAC
	en ZAC	hors ZAC	non précisés	Total		en ZAC	hors ZAC	non précisés	Total			
EPA + GPA	133	11	2	146	91 %	159 923	2 295	645	162 863	98 %	1 202	209
SPLA-IN	9	5	0	14	64 %	10 436	3 277	0	13 713	76 %	1 160	655
EPL	105	70	6	181	58 %	102 065	17 466	2 846	122 378	83 %	972	250
Dont :												
SEM	73	40	5	118	62 %	71 264	10 431	910	82 606	86 %	976	261
SPL	32	30	1	63	51 %	30 801	7 035	1 936	39 772	77 %	963	235
Total	247	86	8	341	72 %	272 424	23 038	3 491	298 954	91 %	1103	268

Le tableau ci-dessus représente la somme des opérations et des logements programmés en ZAC ou hors ZAC.

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) demeurent l'outil de prédilection des aménageurs publics. Ainsi, la programmation de logements par les aménageurs publics franciliens ayant répondu à l'enquête se fait majoritairement dans les ZAC avec 272 424 logements (91%) contre 23 038 logements hors ZAC. Les EPA produisent des logements essentiellement en ZAC avec 162 863 logements programmés, représentant 98% de leur programmation totale.

 La ZAC reste une procédure intégratrice mais qui n'est pas synonyme d'uniformisation au regard de la diversité des opérations réalisées. Outil choisi majoritairement sur les moyennes et grosses opérations, la ZAC permet la production de logements dans les quartiers proposant une offre qualitative de services, caractéristique d'une mixité fonctionnelle.

4.1.3. Les logements autorisés

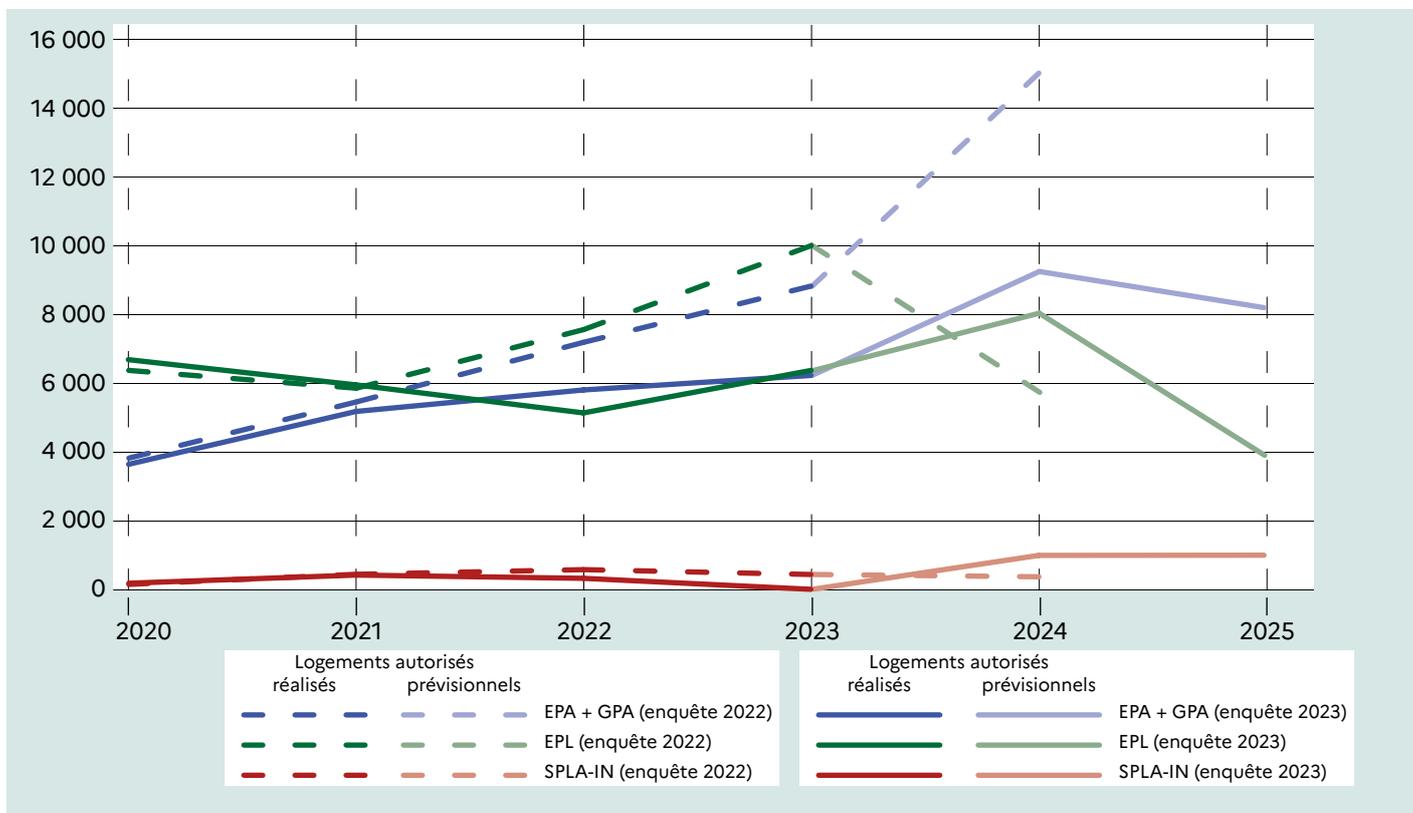
Les logements autorisés par année et par catégorie d'aménageur public

	Logements autorisés					Logements autorisés prévus					TOTAL autorisés et à autoriser
	Somme avant 2017	Somme 2017-2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Somme 2026-2030	Somme au-delà de 2030	
EPA + GPA	54 777	18 230	3 665	5 226	5 814	6 262	9 222	8 205	24 843	27 937	164 181
SPLA-IN	5 630	952	213	461	398	39	1 040	1 063	1 666	2 251	13 713
EPL	26 547	24 670	7 128	6 357	5 537	6 669	9 172	5 393	17 477	13 461	122 411
Dont :											
SEM	18 749	15 962	5 489	3 781	2 648	4 618	5 825	2 788	11 068	11 679	82 607
SPL	7 798	8 708	1 639	2 576	2 889	2 051	3 347	2 605	6 379	1 782	39 774
Total	86 954	43 852	11 006	12 044	11 749	12 970	19 434	14 661	43 986	43 649	300 305

Ce tableau ci-dessus détaille le nombre de logements déjà autorisés en 2022 et les prévisions d'autorisations par type d'aménageur.

Le nombre de logements autorisés de 2020 à 2022 stagne, même si l'année 2021 enregistre un léger pic avec 12 044 logements autorisés. Les prévisions 2023, 2024 et 2025 sont en hausse.

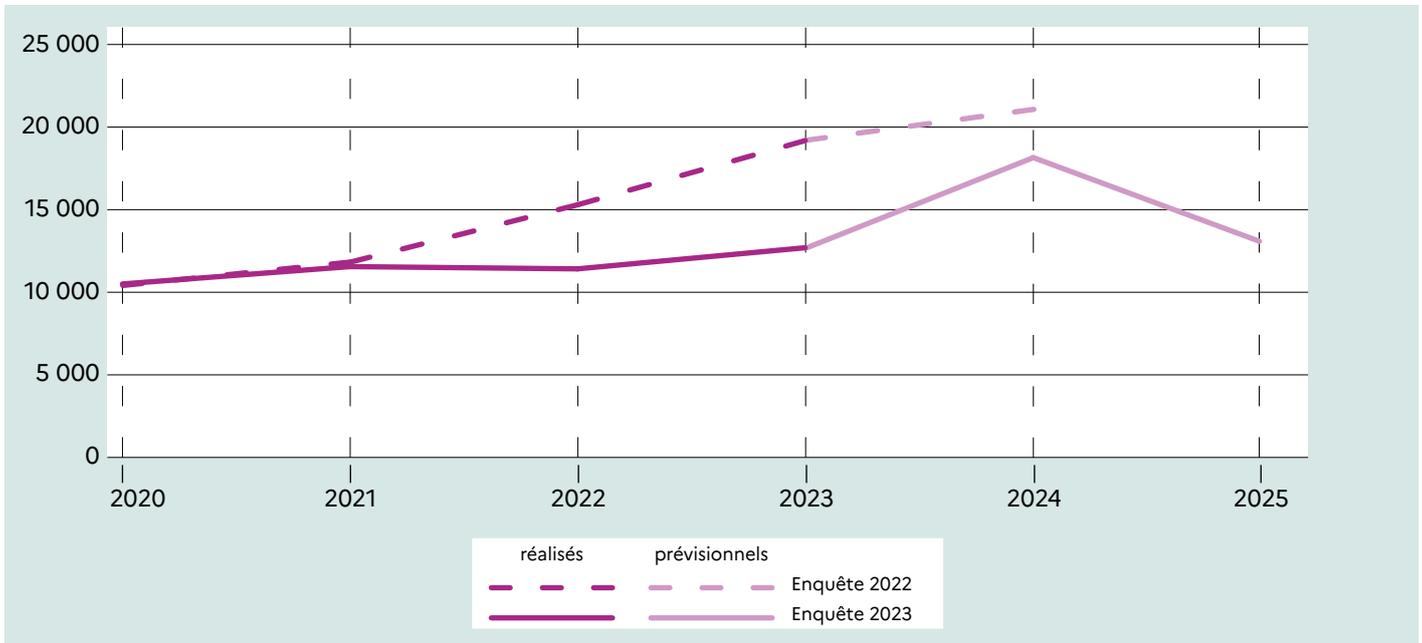
Nombre d'autorisations par an



Ce graphique montre le nombre de logements autorisés par année et par catégorie d'aménageur public. Les données sont issues de l'enquête 2023 (couleur foncée) et de l'enquête 2022 (couleur claire). Il montre le nombre de logements effectivement autorisés : les données des années 2020 à 2021 et 2020 à 2022 sont issues respectivement des enquêtes 2022 et 2023. Il détaille également le nombre de logements autorisés prévisionnels : les données des années 2020 à 2024 et 2023 à 2025 sont issues respectivement des enquêtes 2022 et 2023. Pour une harmonisation et une comparaison des données recueillies, les 19 EPL ayant répondu en 2022 et 2023 ont été prises en compte.

En 2020, les EPL ont obtenu presque deux fois plus d'autorisations que les EPA. Comme le montre le graphique ci-dessus, cette tendance s'inverse ensuite, la courbe des EPA indique une hausse légère du nombre de logements autorisés de 2020 à 2022 alors que les EPL enregistrent une baisse. Concernant les prévisions, le nombre de logements autorisés pourrait connaître une augmentation en 2024. Toutefois, ces prévisions d'autorisations diminuent en 2025. Les prévisions seront à confronter aux chiffres des prochaines enquêtes.

Nombre total de logements autorisés par année



À partir de 2021, on constate un net décalage entre les deux enquêtes dans le nombre total de logements autorisés. Le réalisé 2022, issu de l'enquête 2023, est bien inférieur au prévisionnel de l'enquête 2022. Les aménageurs publics ont revu à la baisse leurs prévisions d'autorisations entre les deux enquêtes, probablement du fait de la dégradation du contexte économique qui génère un retard de commercialisation.

4.1.4. Les logements livrés

Nombre de logements livrés par année et par catégorie d'aménageur public

	Livraisons effectuées					Livraisons prévues					
	Somme avant 2017	Somme 2017-2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Somme 2026-2030	Somme au-delà de 2030	TOTAL livrés et à livrer
EPA + GPA	41 254	13 007	4 758	4 440	5 477	5 263	4 523	7 791	38 252	38 242	163 007
SPLA-IN	2 126	1 081	705	449	263	770	833	202	2 664	4 620	13 713
EPL	16 187	10 408	5 187	6 565	7 747	8 009	8 295	8 957	35 136	17 430	123 920
Dont :											
SEM	11 970	6 943	2 707	4 104	5 024	6 213	4 798	6 363	21 993	13 507	83 622
SPL	4 217	3 465	2 480	2 462	2 723	1 796	3 497	2 594	13 143	3 923	40 299
Total	59 567	24 496	10 650	11 454	13 487	14 042	13 651	16 950	76 052	60 292	300 640

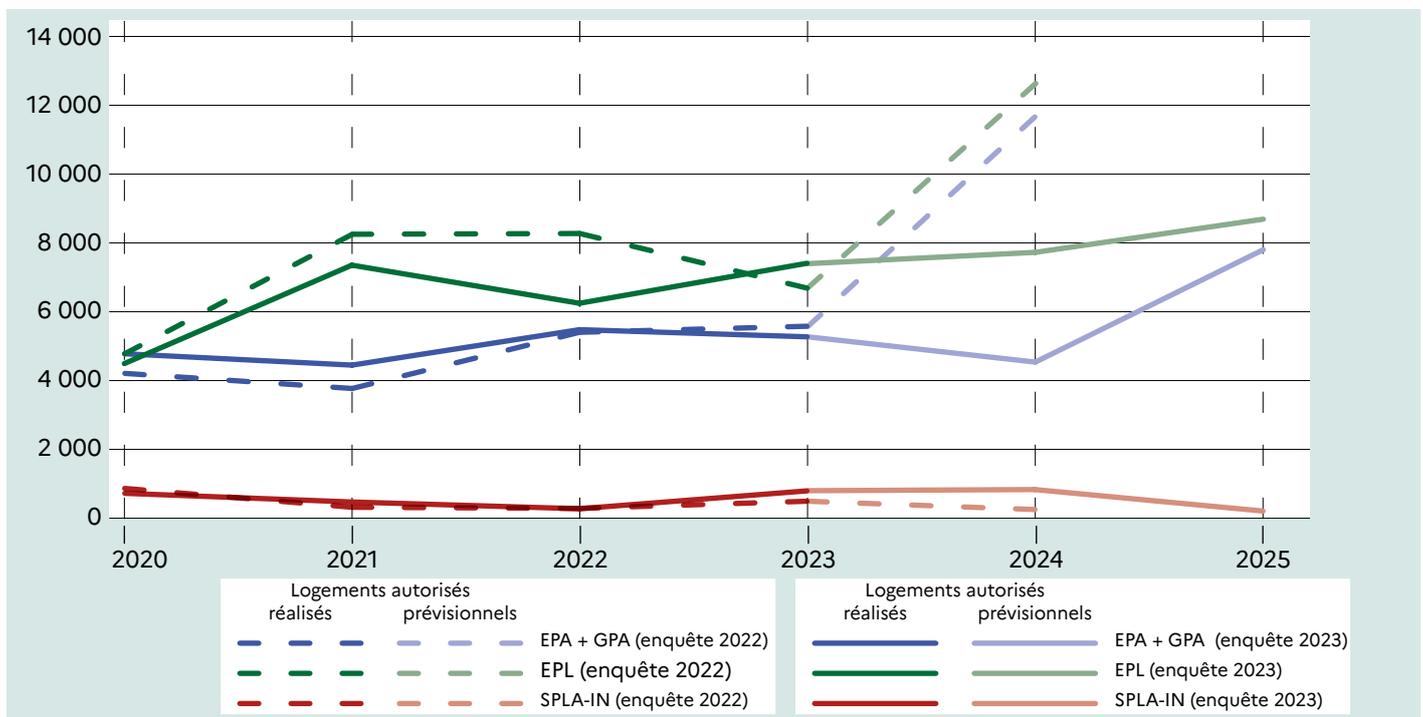
Ce tableau ci-dessus détaille le nombre de livraisons effectives et prévues par type d'aménageurs.

Les livraisons de logements ont augmenté entre 2020 et 2022, passant de 10 650 à 13 487. Les tendances sont hétérogènes entre les EPA et les EPL. La courbe des logements livrés par les EPL présente une tendance à la hausse globale, 2022 excepté. Le nombre de logements livrés par les EPA est en baisse en 2021 mais connaît une remontée en 2022.

Les différences entre le nombre de logements programmés et livrés s'expliquent principalement par des évolutions en matière de portage (ZAC Cergy-Puiseux à Cergy dont le portage initialement privé a été repris par la SPL Cergy Aménagement) ou en termes de programmation (ZAC de l'Horloge à Romainville portée par la SEQUANO qui intègre de nouveaux logements étudiants).

Une reprise des livraisons de logements est espérée pour 2023, avec une prévision atteignant 14 042 livraisons possibles. Les prévisions 2024 et 2025 sont plus élevées que les réalisations des dernières années, et peuvent sembler optimistes. Ces prévisions pourraient en effet être impactées par la conjoncture économique provoquant une hausse des taux d'intérêt sur le long terme, ainsi que des problèmes d'approvisionnement en matériaux aggravés par la guerre en Ukraine, le coût de l'énergie et l'inflation.

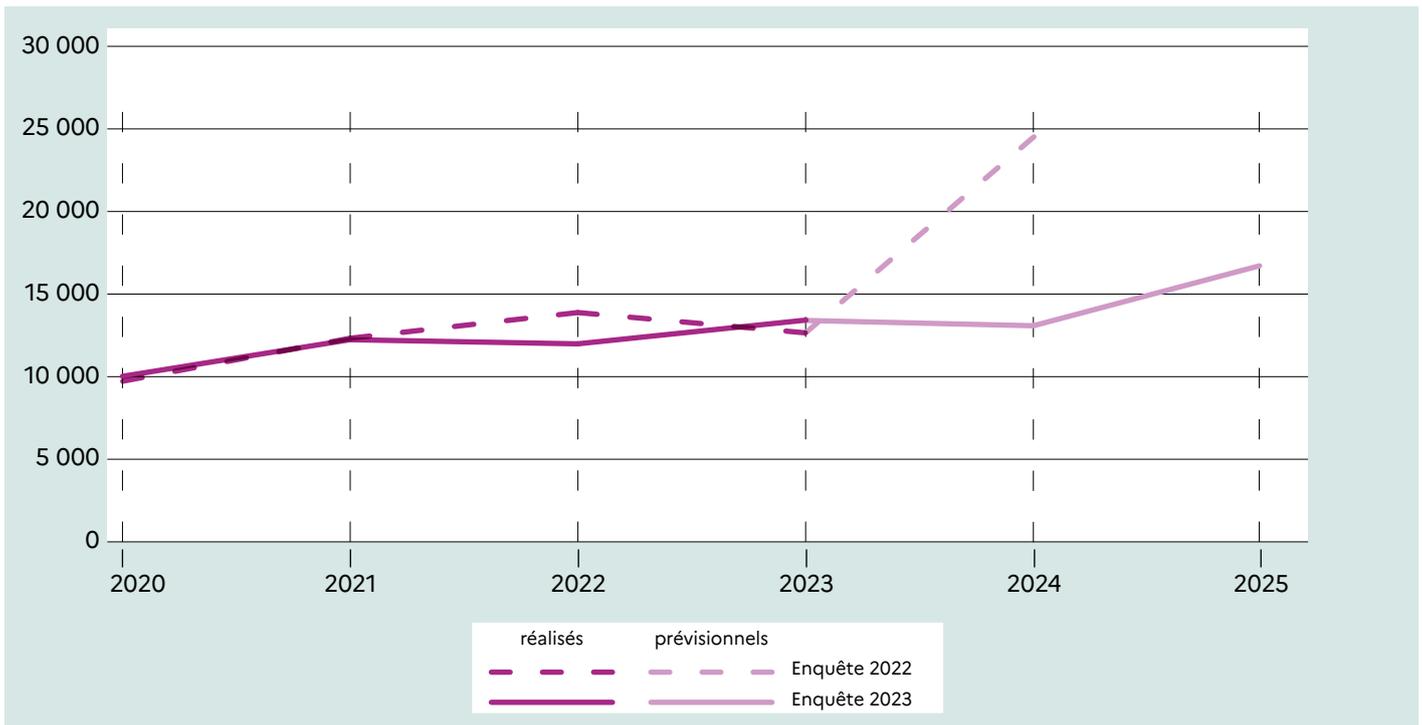
Nombre de livraisons par an



Ce graphique montre le nombre de logements livrés par année et par catégorie d'aménageur public. Les données sont issues de l'enquête 2023 (couleur foncée) et de l'enquête 2022 (couleur claire). Il montre le nombre de logements livrés : les données des années 2020 à 2021 et 2020 à 2022 sont issues respectivement des enquêtes 2022 et 2023. Il détaille également le nombre de livraisons prévisionnelles : les données des années 2020 à 2024 et 2023 à 2025 sont issues respectivement des enquêtes 2022 et 2023. Pour une harmonisation et une comparaison des données recueillies, les 19 EPL ayant répondu en 2022 et 2023 ont été prises en compte.

L'enquête 2023 montre, pour les EPL, par rapport à 2022, une baisse des livraisons qui semblent être reportées dans le temps en raison d'un ralentissement de la production et de la commercialisation des opérations, pouvant expliquer le pic affiché pour 2024. Pour les EPA, les deux enquêtes sont très proches. L'enquête 2023 montre ainsi une baisse des livraisons, tout au moins leur lissage dans le temps. Le retard pris sur les livraisons se reporte sur 2024 mais ce glissement devrait se poursuivre sur les années à venir. Les livraisons prévues pour 2025 sont donc à interpréter avec prudence et n'annoncent pas forcément la reprise escomptée des commercialisations de logements. Les résultats de la prochaine enquête devraient permettre de confirmer la tendance au lissage du nombre de livraisons dans les années à venir.

Nombre total de logements livrés par année



Sur le graphique ci-dessus, on remarque que les livraisons de logements semblent stagner jusqu'en 2023. L'enquête 2022 rapportait une prévision de livraisons considérable en 2024, avec près de 25 000 logements à livrer. Ces prévisions semblent avoir été revues à la baisse entre l'enquête 2022 et 2023. Cette dernière annonce toutefois une hausse légère jusqu'en 2025 avec une estimation de près de 17 000 livraisons de logements.

Les prévisions de l'enquête 2022 pour les livraisons en 2022 s'avèrent être plutôt fiables au regard du réalisé pour les EPA, avec 5 477 de logements prévus et 5 412 de logements effectués. Ceci est moins vrai pour les EPL, avec 9 019 de logements prévues et 8 009 de logements effectués.

4.2. L'impact du contexte politique et économique sur les prévisions de construction de logements

Les difficultés d'approvisionnement en matériaux, la hausse des coûts énergétiques et des taux d'intérêt et la prise en compte accrue des enjeux environnementaux ont marqué ces dernières années. La comparaison entre les données prévisionnelles et réalisées, fournies lors des enquêtes précédentes et de l'enquête 2023, permet de faire une première évaluation de l'évolution de la situation.

4.2.1. Les logements autorisés comparés à l'enquête précédente

	Indicateur	Nombre total de logements autorisés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
EPA + GPA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	34 541	9 147	9 837	8 322	7 235
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	19 177	4 472	3 665	5 226	5 814
	Variation	-15 364	-4 675	-6 172	-3 096	-1 421
	Taux de logements autorisés	56 %	49 %	37 %	63 %	80 %
SPLA-IN	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	2 851	156	360	1 730	605
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	1 229	157	213	461	398
	Variation	-1 622	1	-147	-1 269	-207
	Taux de logements autorisés	43 %	101 %	59 %	27 %	66 %
EPL	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	30 659	7 459	9 980	5 794	7 426
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	22 044	4 149	6 697	6 010	5 188
	Variation	-8 615	-3 310	-2 852	563	-1 889
	Taux de logements autorisés	72 %	56 %	67 %	104 %	70 %
Dont :						
SEM	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	23 530	5 781	8 579	3 603	5 567
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	15 289	4 149	5 489	3 781	2 648
	Variation	-8 241	-2 410	-3 090	178	-2 919
	Taux de logements autorisés	72%	58%	64%	105%	48%
SPL	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	7 129	1 678	1 401	2 191	1 859
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	6 755	778	1 208	2 229	2 648
	Variation	- 374	-900	-193	38	681
	Taux de logements autorisés	95%	46%	86%	102%	137%
Total	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	68 051	16 762	20 177	15 846	15 266
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	42 450	8 778	10 575	11 697	11 400
	Variation	-25 601	-7 984	-9 602	-4 149	-3 866
	Taux de logements autorisés	62 %	52 %	52 %	74 %	75 %

Ce tableau présente les prévisions d'autorisations de logements de l'enquête 2022 (de 2019 à 2022), et le nombre de logements effectivement autorisés de l'enquête 2023 (de 2019 à 2022). La prévision se fonde sur l'enquête précédente qui avait collecté un nombre de réponses différent de celle-ci pour les EPL. Pour les EPL, ce taux de réalisation constitue plus une tendance qu'un indicateur précis. Pour une harmonisation et une comparaison des données recueillies, les 19 EPL ayant répondu en 2022 et 2023 ont été prises en compte

En comparant le nombre de logements autorisés – prévus et réalisés – lors de l'enquête de 2022 et les réponses 2023, on constate que les autorisations sont nettement en dessous des prévisions (62%).

Le nombre de logements autorisés dans les programmes des opérations en 2023 par les EPA, les SPLA-IN et les EPL est en baisse par rapport à leurs prévisions en 2022. Le taux de logements autorisés des EPA s'élève à 56% contre 72% pour les EPL entre 2019 et 2022.

La cause principale pour les EPA est la non-réalisation des prévisions qui portent principalement sur des opérations d'EPA Paris - Saclay et EPAMSA entre les deux enquêtes. Sur ces opérations importantes, les programmations s'étendent pour mieux répondre aux enjeux de qualité urbaine, générant un décalage dans leur mise en œuvre.

4.2.2. Les logements livrés comparés à l'enquête précédente

Les prévisions de livraisons de logements indiquées dans l'enquête de 2022 s'avèrent largement surévaluées par rapport aux livraisons effectives.

	Indicateur	Nombre total de logements autorisés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
EPA + GPA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	30 963	6 880	7 492	11 179	5 412
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	19 764	4 640	4 970	4 677	5 477
	Variation	-11 199	-2 240	-2 522	-6 502	65
	Taux de logements livrés	64 %	67 %	66 %	42 %	101 %
SPLA-IN	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	3 093	299	669	1 886	239
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	1 848	431	705	449	263
	Variation	-1 245	132	36	-1 437	24
	Taux de logements livrés	60 %	144 %	105 %	24 %	110 %
EPL	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	29 030	7 341	8 368	5 077	8 244
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	24 843	6 716	4 539	7 360	6 228
	Variation	-4 187	-625	-3 829	2 283	-2 016
	Taux de logements livrés	86 %	91 %	54 %	145 %	76 %
Dont :						
SEM	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	21 235	5 686	6 367	3 436	5 746
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	17 608	5 746	2 734	5 024	4 104
	Variation	- 3 627	60	- 3 633	1 588	-1 642
	Taux de logements livrés	83%	101%	43%	146%	71%
SPL	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	7 795	1 655	2 001	1 641	2 498
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	7 235	970	1 805	2 336	2 124
	Variation	- 560	-685	-196	695	-374
	Taux de logements livrés	93 %	59 %	90 %	142 %	85 %
Total	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	63 086	14 520	16 529	18 142	13 895
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	46 455	11 787	10 214	12 486	11 968
	Variation	-16 631	-2 733	-6 315	-5 656	-1 927
	Taux de logements livrés	74 %	81 %	62 %	69 %	86 %

Ce tableau présente les prévisions de livraisons de logements de l'enquête 2022 (de 2019 à 2022) et leur réalisation effective issue de l'enquête 2023 (de 2019 à 2022). La prévision se fonde sur l'enquête précédente qui avait un nombre de réponses différent de celle-ci pour les EPL. Pour les EPL, ce taux de réalisation constitue plus une tendance qu'un indicateur précis. Pour une harmonisation et une comparaison des données recueillies, les 19 EPL ayant répondu en 2022 et 2023 ont été pris en compte.

Il est constaté au fil des enquêtes que les prévisions ne sont généralement pas tenues, l'exercice tenant à identifier les sous-estimations et les sur-estimations. De manière globale sur la période, les EPL affichent un taux de réalisation plus proche de leurs prévisions que les EPA. Ce n'est pas le cas en 2022, le nombre de logements livrés par les EPA et les SPLA-IN étant supérieur aux prévisions alors que les EPL n'ont livré que 76 % de leur objectif.

Les résultats de la prochaine enquête devraient mettre en évidence que les projections annoncées en 2022 étaient ambitieuses pour 2023.

5. Zoom sur les surfaces d'activités

Cette partie se concentre sur les opérations d'activités (composées d'opérations mixtes ou d'activités uniquement) à l'échelle régionale, en particulier les opérations ne produisant que des surfaces d'activités. Ces données permettent de décrire la répartition sectorielle de l'activité économique dans chaque opération d'aménagement entre bureaux, commerces, logistique et industrie / artisanat. En effet, ce nouvel exercice a permis de recenser auprès des aménageurs publics les surfaces d'activités programmées, et d'appréhender les différents types d'opérations.

Les surfaces d'activités rassemblent des activités économiques de services, de distribution et de production, réparties en surfaces de bureaux, commerces, entrepôts / logistique et industrie / artisanat.

Sur les 306 opérations actives, on compte 214 opérations comportant des surfaces d'activités (dont 176 opérations mixtes, 38 opérations 100 % activités et 92 opérations 100 % logements).

5.1. Par aménageur public

Estimation de la part des surfaces prévues de logements et d'activités au sein des opérations par type d'aménageur public

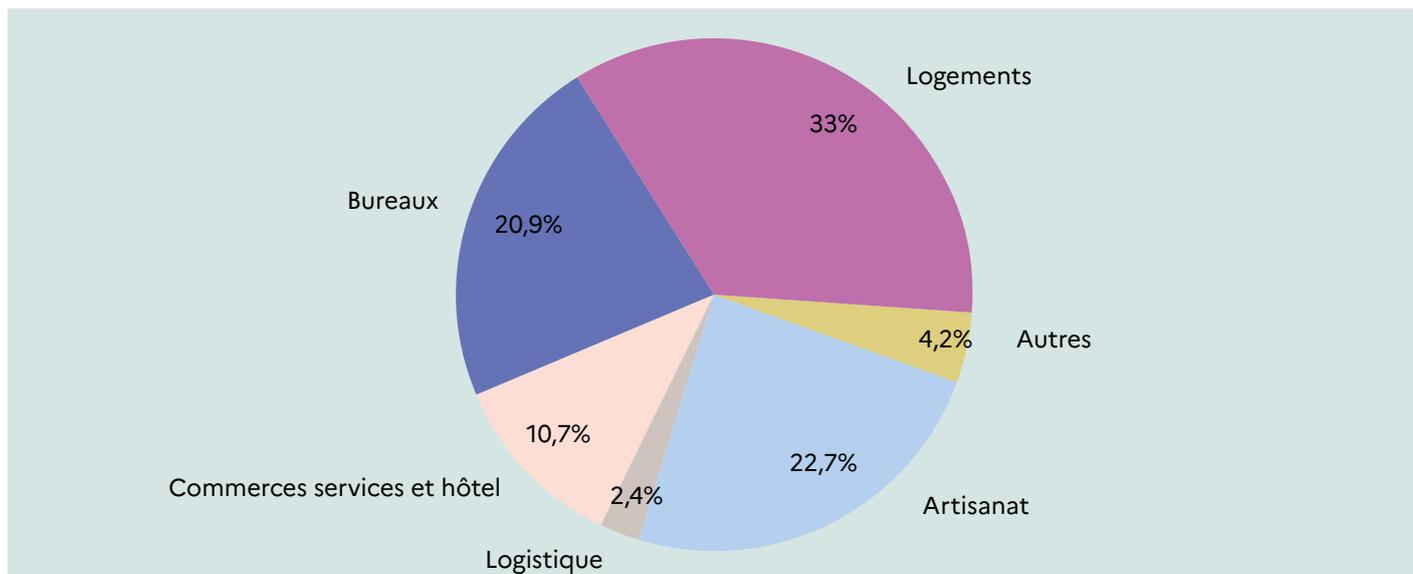
	Part des logements	Part des activités	Dont :				Autres
			Bureaux	Commerces, services et hôtels	Logistique	Artisanat	
EPA	33,0%	56,6%	20,9%	10,7%	2,4%	22,7%	10,4%
SPLA-IN	76,0%	19,8%	8,3%	6,7%	1,2%	3,6%	4,2%
EPL	47,2%	44,2%	21,1%	9,5%	3,8%	9,8%	8,6%
Dont :							
SEM	44,4%	42,1%	21,8%	11,3%	1,7%	7,3%	13,5%
SPL	53,9%	36,4%	19,6%	5,0%	8,9%	2,9%	9,7%
Total	40,0%	49,1%	20,7%	10,1%	3,0%	15,3%	10,9%

Ce tableau présente la répartition des surfaces de logements et d'activités au sein 306 opérations actives. Les deux premières colonnes expriment le rapport entre les surfaces de logements ou d'activités prévues. Les opérations d'activités sont détaillées entre bureaux, commerces, services et hôtels, logistique et industrie / artisanat. Ces données permettent d'établir la répartition. La dernière colonne correspond aux restes des surfaces programmées.

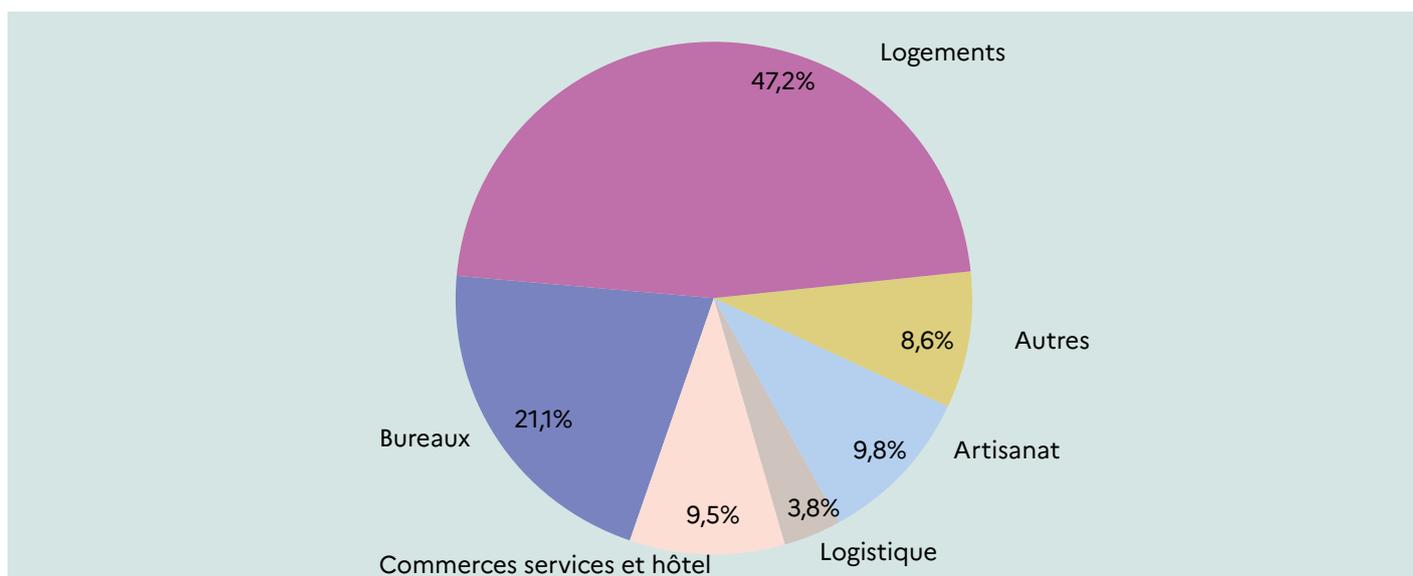
Les aménageurs publics prévoient 19 388 352 m² de surface d'activité, soit 49,1% des surfaces programmées. Ces chiffres témoignent de la recherche d'un équilibre habitat/emploi au sein de ces opérations.

La part des bureaux (20,7 %) est nettement supérieure aux autres surfaces d'activités prévues. La logistique est sous-représentée (3 %) dans les opérations pour l'ensemble des aménageurs.

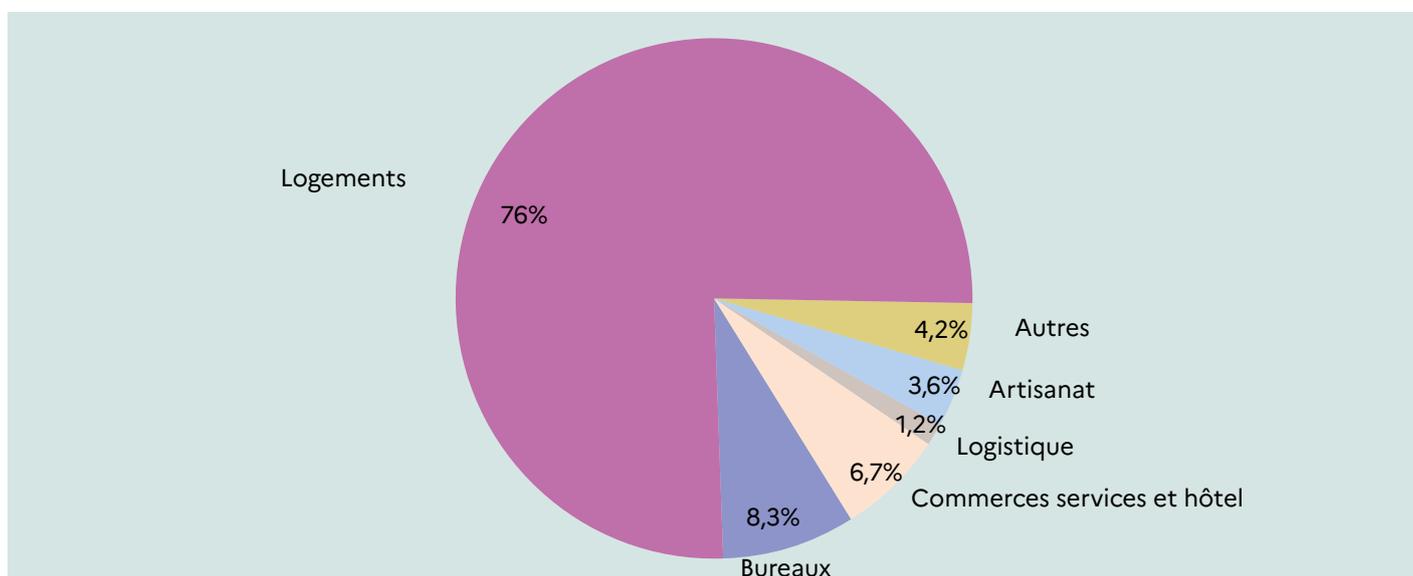
Estimation des programmations des opérations des EPA



Estimation des programmations des opérations des EPL



Estimation des programmations des opérations des SPLA-IN



5.2. Par département

Destination des surfaces programmées au sein des opérations actives par département

	Part des logements	Part des activités	Dont :				Autres
			Bureaux	Commerces	Logistique	Industrie	
75	28,1%	45,2%	30,3%	14,9%	0,0%	0,0%	26,7%
77	32,2%	66,0%	18,1%	17,2%	3,0%	27,7%	1,8%
78	55,3%	38,7%	15,5%	1,3%	0,0%	21,9%	6,0%
91	45,3%	29,4%	19,0%	3,8%	0,3%	6,3%	25,3%
92	62,6%	32,9%	21,2%	10,1%	0,7%	0,9%	4,5%
93	50,0%	41,7%	19,3%	5,1%	6,7%	10,6%	8,3%
94	47,0%	47,3%	30,9%	7,9%	3,0%	5,5%	5,7%
95	22,7%	46,3%	12,4%	7,9%	6,3%	19,7%	31,0%
Moyenne de Paris et sa petite couronne	46,5 %	37,3 %	22,4 %	8,4 %	1,9 %	4,5 %	16,2%
Moyenne de la Grande couronne	39,3 %	50,5 %	19,5 %	8,6 %	3,1 %	19,3 %	10,2%
Total	40,0%	49,1%	20,7%	10,1%	3,0%	15,3%	10,9%

Ce tableau présente la répartition des surfaces de logements et d'activités au sein des 306 opérations actives. Les deux premières colonnes expriment le rapport entre les surfaces de logements ou d'activités prévues. Les opérations d'activités sont détaillées entre bureaux, commerces, services et hôtels, logistique et industrie / artisanat. Ces données permettent d'établir la répartition entre chaque usage pour une opération moyenne dans chaque département. La dernière colonne correspond aux restes des surfaces programmées.

La part moyenne des surfaces de logements et d'activités dans les opérations diffère selon les départements. Les activités prédominent en Seine-et-Marne (69,6% avec notamment 17% dédiées aux commerces). Les opérations se révèlent mieux équilibrées en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne. A l'inverse, dans l'Essonne, la part des activités représente que 29,4% des surfaces programmées.



En moyenne, 49,1 % de la surface totale des opérations est dédiée aux activités (bureaux, commerces, logistique et industriel).



La région Île-de-France présente une dissociation géographique des fonctions résidentielles et économiques reflétant aussi des inégalités territoriales. La présente enquête fait un état des lieux des fonctions économiques au sein des opérations. Il sera attendu des prochaines enquêtes de pouvoir estimer les modalités de l'influence des programmes à mettre en œuvre par aménageurs publics pour le rééquilibrage territorial attendu.

6. Zoom sur les espaces publics / espaces verts

Loin de produire uniquement du logement et des activités, les aménageurs publics franciliens sont aussi producteurs de quartiers comprenant des espaces publics et une part de nature en ville. Cette partie détaille ainsi une autre nouveauté de l'enquête : les aménageurs enquêtés ont renseigné les surfaces totales programmées en espaces publics (hors équipements) et espaces verts (aménagés/naturels). Sur les 34 aménageurs publics ayant répondu à l'enquête, 21 aménageurs ont renseigné la colonne « espaces verts », ce qui représente 84 opérations actives. Bien que portant sur un échantillon relativement faible, les données ainsi recueillies donnent à voir de premières tendances et offrent une approche élargie des interventions des aménageurs pour créer de vrais quartiers de ville.

6.1. Les typologies des opérations aménageant les espaces publics

Typologies par aménageurs publics des opérations d'aménagement contenant des espaces publics et des espaces verts

	Nombre d'opérations renseignées sur la présence d'espaces publics	Nombre d'opérations renseignées sur la présence d'espaces verts	Dont :		
			100 % activités	100 % logements	Mixtes
EPA	25	27	9	2	16
SPLA-IN	1	3	0	0	3
EPL	47	54	7	3	44
Dont :					
SEM	28	34	7	1	26
SPL	19	20	1	2	18
Total	73	84	16	5	63

Le tableau ci-dessus présente le nombre d'opérations d'aménagement portées par les aménageurs publics comportant des espaces publics et des espaces verts, détaillé par type d'opération. Des opérations peuvent comporter des espaces publics et des espaces verts.

Sur l'ensemble des aménageurs publics ayant répondu à l'enquête, on compte 84 opérations d'aménagement pour lesquelles les aménageurs ont renseigné des m² d'espaces verts dont 63 opérations mixtes, 16 opérations 100 % d'activités et 5 opérations 100 % logements.

L'espace public appartient à la collectivité. Son usage est géré collectivement, par exemple par une municipalité. Il se décline en une multitude de formes spatiales et de fonctions urbaines dont les parcs et espaces verts, les rues, les trottoirs et les sentiers créant des connexions, les terrains de jeu, les marchés, les cimetières ainsi que les espaces périphériques entre les bâtiments ou au bord des routes.

6.2. Répartition des surfaces d'espaces verts

Répartition des surfaces totales programmées dans les espaces verts par aménageur public et par typologie des opérations

	Surface totale programmée (m ²)	Surface totale programmée pour les logements (m ²)	m ² d'espaces verts par m ² de bâti (m ² /m ²)	Surface totale programmée pour les espaces verts (ha)	Part moyenne d'espaces verts sur la superficie des opérations	Superficie des opérations (ha)
EPA + GPA	9 152 715	2 080 811	0,39	355,73	14 %	2 504,56
SPLA-IN	328 071	243 288	0,08	2,64	2 %	125,53
EPL	7 934 360	3 229 724	0,12	98,38	9 %	1 060,58
Dont :						
SEM	6 524 311	2 362 602	0,11	73,41	9 %	801,41
SPL	1 410 049	460 151	0,18	24,97	1 %	259,17
Total	17 415 146	5 553 823	0,26	456,75	12 %	3 690,67

Typologie des opérations	Surface totale programmée (m ² SPD)	Surface totale programmée pour les logements (m ² SPD)	m ² d'espaces verts par m ² de bâti (m ² /m ²)	Surface totale programmée pour les espaces verts (ha)	Part moyenne d'espaces verts sur la superficie des opérations	Superficie des opérations (ha)
100 % activités	5 365 400	0	0,37	198,37	14 %	1 449,74
100 % logements	124 080	66 410	0,59	7,31	15 %	48,78
Mixtes	11 925 666	5 487 413	0,21	251,08	11 %	2 192,67
Total	17 415 146	5 553 823	0,26	456,76	12 %	3 690,67

Ces tableaux recensent 84 opérations comportant des espaces verts. Ils présentent la surface totale programmée, la surface programmée (en m²), la surface totale prévue pour les espaces verts (en ha) et la superficie des opérations actives par type d'aménageur public et d'opérations d'aménagement.

La surface totale programmée en espaces verts est de 456 hectares, soit 12 % de la superficie totale programmée des opérations. Ce sont les opérations des EPA qui comptent le plus d'espaces verts, avec 0,39 m² d'espaces verts par m² de bâti.

Sur les 84 opérations pour lesquelles les aménageurs publics ont transmis des éléments, 12 % de leur surface sont dédiés aux espaces verts. Cela correspond à 0,26 m² d'espaces verts par m² de bâti, traduisant les efforts accomplis pour développer les aménités urbaines dans les projets.

7. Zoom sur des opérations mixtes

Cette partie présente trois opérations exemplaires (Louvres et Puiseux-en-France, Rouget-de-Lisle et le Village Olympique), qui donnent à voir la manière dont les aménageurs peuvent développer des opérations complexes tout en s'adaptant aux enjeux du territoire.

L'aménagement de ces écoquartiers mixtes promeut un modèle plus compact et durable, en agissant sur la qualité des logements et des espaces publics.

7.1. L'écoquartier Louvres et Puiseux-en-France

L'écoquartier Louvres / Puiseux-en-France articule la production de logements, avec de l'économie de service. Situé dans le Val-d'Oise (95), il est aménagé par Grand Paris Aménagement (GPA).

Situé au nord de la Plaine de France, à relative proximité de la plateforme aéroportuaire Roissy-Charles de Gaulle dans le Val-d'Oise, l'écoquartier de Louvres et de Puiseux-en-France s'étend sur 82 ha dont 19 ha d'espaces publics et d'espaces verts. Son aménagement s'étend sur 3 secteurs :

- Le quartier Gare : 350 logements dont 25% en logements sociaux, 15 % en logements sociaux, intermédiaires et 60% en accession à la propriété ainsi que 2 500 / 3 000 m² de surfaces professionnelles (commerces, autres tertiaires et santé),
- Le secteur des Frais-Lieux : 1 200 logements mixtes à dominante individuelle et intermédiaire, 1 500 à 2 000 m² de commerces / services et petites activités,
- Les secteurs du Bois du Coudray et de Derrière les Bois : plus de 350 logements mixtes et 400 à 500 m² de surfaces actives.

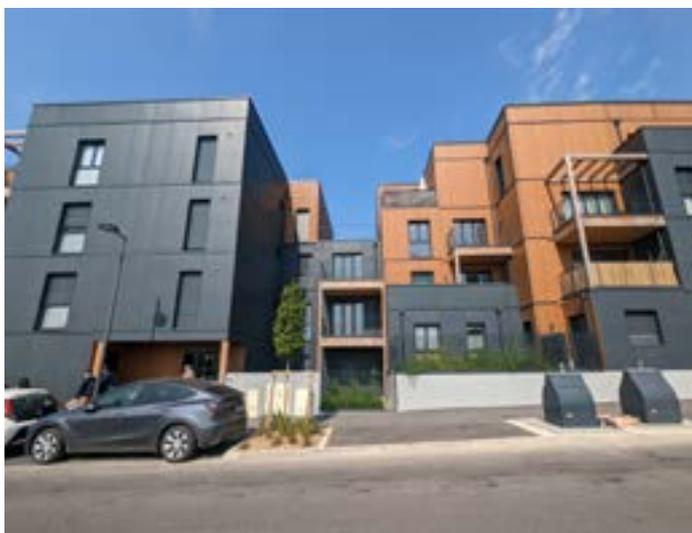
L'avancement de l'aménagement de cet écoquartier diffère en fonction des secteurs. En 2022, les secteurs du Bois du Coudray et de Derrière les Bois sont les plus avancés avec 68 % de leur programme initial réalisé, contre 50 % pour le quartier Gare et 26 % pour le secteur des Frais-Lieux.

Sur le quartier Gare, une centralité nouvelle se construit autour de la gare du RER D, d'un nouveau pôle relais constitué de la gare routière, d'un parking relais et d'une trame de commerces et de services. Ce projet permet également le recyclage foncier de friches agro-industrielles (essentiellement des silos agricoles). L'attribution par l'État d'une subvention d'1 million d'euros au titre du « fonds friches » permet ainsi la mise en œuvre opérationnelle d'un projet sur la friche Briqueterie de 0,78 hectares.



Photo : GPA

Le programme 2022 à 2035 prévoit 3 550 logements mixtes au total (2 900 à Louvres et 650 à Puiseux-en-France) et près de 6 000 m² de surfaces destinées à accueillir les commerces / services / santé et des équipements publics (notamment dédiés à la petite enfance).



Construction de logements mixtes dans l'écoquartier Louvres Puiseux-en-France



Îlots de lisière entre les logements mixtes



Surfaces destinées à l'économie des services

Photos : DRIEAT

7.2. L'écoquartier de la ZAC Rouget-de-Lisle

D'une surface de 10,8 hectares situés à Poissy dans les Yvelines (78), l'Ecoquartier Rouget-de-Lisle (également connu sous la dénomination de ZAC EOLES) est aujourd'hui essentiellement composé d'anciennes friches industrielles et ferroviaires. La commune de Poissy souhaite implanter un nouveau quartier mêlant tout à la fois logements, activités, espaces publics et services publics.

Aménagé par CITALLIOS, ce futur quartier accueillera près de 2 000 logements répartis sur 129 730 m², une résidence étudiante, une crèche, 55 570 m² d'équipements publics, un parc de 1,7 ha, 10 700 m² de bureaux, activités, commerces et services. La fin des travaux est prévue pour 2035.

Son aménagement permettra les mobilités douces vers le centre-ville, les commerces et la gare. La proximité des transports en commun, déjà développée (RER A et ligne SNCF J) et à venir (RER E et ligne de tramway T 13), favorisera la connexion du quartier avec le reste du territoire, notamment les bassins d'emploi de Paris et de La Défense.

Engagée dans la démarche « EcoQuartier », la municipalité de Poissy souhaite créer un cadre de vie agréable en plaçant les mobilités douces, la gestion de l'eau et des déchets, la sobriété énergétique et la valorisation des ressources locales au cœur du projet.



Construction de l'écoquartier Rouget-de-Lisle
Photos : DRIEAT

7.3 Le Village Olympique, construit pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 et son héritage

Situés à proximité immédiate de Paris et du réseau du Grand Paris Express, le Village des athlètes en Seine-Saint-Denis (93) est aménagé par la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO), établissement public à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle conjointe des ministres chargés des sports, de l'urbanisme et du budget.

Situé à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et l'Île-Saint-Denis, le Village des athlètes avec ses 52 hectares, hébergera les sportifs pour les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 et intègre les aménagements de mobilités et de déplacements. Il sera transformé, courant 2025, en un quartier offrant une mixité d'usage. Il accueillera près de 2 800 logements (dont 25 à 40 % de logements sociaux selon les communes) pour 6 000 nouveaux habitants dès septembre 2025, 119 000 m² de SDP d'activités, bureaux, commerces, services et des équipements publics (comme des écoles élémentaires, crèches, gymnases et 1 200 m² dédiés aux loisirs nautiques), ainsi que 15 hectares d'espaces publics et 7 hectares d'espaces verts. Les ouvrages olympiques et autres réalisations de ce village répondent à de fortes ambitions d'excellence environnementale, de performances énergétiques et de réduction de l'impact carbone. Son aménagement inclusif prend en compte la diversité des besoins des usagers, notamment ceux en situation de handicap.

<https://projets.ouvrages-olympiques.fr/village-des-athletes/>



Photos : DRIEAT

Synthèse et conclusion

Les résultats de l'enquête reflètent la mobilisation actuelle des aménageurs publics dans l'effort de production de logements et de locaux d'activités en Île-de-France.

Les aménageurs publics sont ainsi des acteurs essentiels dans la production de logements en Île-de-France. Mais loin de produire uniquement du logement, les aménageurs publics franciliens sont également les producteurs de quartiers favorisant la mixité des usages et des fonctions urbaines, et offrent ainsi des aménités urbaines à leurs habitants et usagers.

Ces résultats visent aussi à faire réfléchir sur les perspectives envisageables dans un contexte politique et économique en constante évolution. Le recensement et l'analyse des données ainsi recueillies sont essentiels pour une meilleure visibilité sur le long terme des opérations d'aménagement et partager cette visibilité avec les acteurs concernés.

L'enquête sur l'action des aménageurs publics franciliens sera reconduite en 2024 en veillant à :

- capitaliser des éléments d'analyse rétrospectifs, notamment pour mesurer les effets des crises successives et leurs conséquences dans les années à venir ;
- consolider la cible enquêtée en renforçant les échanges avec le réseau des aménageurs publics, ce qui permettra de mieux estimer la part de leur mobilisation dans les objectifs de rééquilibrage territorial ;
- poursuivre le recueil de données affinées notamment sur le type de logements produits, afin de mieux appréhender la contribution des aménageurs aux objectifs de production de logements sociaux.

Dans un contexte de crise qui s'installe générant, des retards de commercialisations, les aménageurs se retrouvent confrontés à plusieurs dilemmes pour assurer l'équilibre financier de leurs opérations. Les marges de manœuvre restent faibles. L'exigence attendue d'un aménageur public d'offrir à la population des projets répondant aux enjeux de mixité et de qualité n'incite pas à revoir les programmations. En effet, les leviers pour améliorer les équilibres des opérations ne sauraient se faire au détriment de la qualité des logements ou de la qualité environnementale des opérations. De ce fait, les aménageurs publics tendent à retarder les commercialisations et de lisser les livraisons dans le temps, phénomène qui devrait être mis en lumière dans les prochaines enquêtes.

Annexes

Annexe 1 : Proportion de logements prévus à terme (jusqu'à l'arrêt de l'opération) par les aménageurs publics dans chaque département francilien.

Aménageurs publics	Total de logements prévus	75	77	78	91	92	93	94	95
Établissements Publics d'Aménagement (EPA)									
EPA ORSA	11 987							100 %	
EPA Paris-Saclay	19 584			29 %	71 %				
EPA Sénart	16 887		80 %		20 %				
EPAFRANCE	21 365		100 %						
EPAMARNE	43 047		89 %				1 %	10 %	
EPAMSA	7 034			100 %					
Grand Paris aménagement	42 959		5 %	12 %	20 %	1 %	29 %	12 %	21 %
Total des logements prévus pour les EPA + GPA	162 863	0	75 537	17 725	25 591	251	13 135	21 402	9 222
		0 %	46 %	11 %	16 %	0,2 %	8 %	13 %	6 %
Les sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN)									
SPLA-IN Noisy est	2 017						100 %		
SPLA-IN Porte Sud Grand Paris	7 834				100 %				
SPLA-IN M2CA	3 862		100 %						
Total des logements prévus pour les SPLA-IN	13 713	0	3 862	0	7 834	0	2 017	0	0
		0 %	28 %	0 %	57 %	0 %	15 %	0 %	0 %

Aménageurs publics	Total de logements prévus	75	77	78	91	92	93	94	95
Les entreprises publiques locales (EPL)									
Aménagement 77	1 199		100 %						
Cergy-Pontoise aménagement	9 626								100 %
Citallios	20 708			42 %	8 %	41 %	4 %	2 %	4 %
Coeur d'Essonne Agglomération									
MAB SPL	1 914							100 %	
Paris & Métropole Aménagement	5 294	100 %							
SADEV 94	23 103					11 %		83 %	6 %
SEMAPA	9 754	100 %							
SEMAVO	338			45 %					55 %
SEMIP	1 760						100 %		
SEMNA	603					100 %			
SEQUANO aménagement	19 105						97 %		3 %
SOCAREN	3 951						100 %		
SOREQA	3 674	22 %				2 %	76 %		
SORGEM	5 321		2 %		98 %				
SPL ENSEMBLE	2 015						100 %		
SPL Melun Val de Seine Aménagement	70		100 %						
SPL Rueil aménagement	2 500					100 %			
SPL Vallée sud aménagement	7 347					100 %			
SPL Seine Ouest Aménagement	2 560					100 %			
SPLNA	1 535					100 %			
Total des logements prévus pour les EPL	122 378	15 856	1 356	8 801	6 831	25 591	30 021	21 508	12 412
		13 %	1 %	7 %	6 %	21 %	25 %	18 %	10 %
Total des logements prévus	298 954	15 856	80 755	26 526	40 256	25 842	45 173	42 910	21 634
% par département	100 %	5 %	27 %	9 %	13 %	9 %	15 %	14 %	7 %

Ce dernier détaille la répartition des logements prévus sur toute la durée de l'opération pour chaque aménageur et par département. Il inclut également la somme des logements prévus par département

Annexe 2 : Part des logements autorisés des aménageurs publics pour ceux seulement ayant répondu à l'enquête 2023 par rapport au total des logements autorisés dans SITADEL par EPCI.

EPCI	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-2022
CA Cœur d'Essonne Agglomération	9 %	16 %	16 %	31 %	23 %	14 %	18 %
T1 - Paris	20 %	9 %	13 %	25 %	33 %	17 %	18 %
T2 - Vallée Sud-Grand Paris	15 %	22 %	10 %	7 %	44 %	54 %	25 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	43 %	9 %	22 %	0 %	27 %	0 %	16 %
T4 - Paris Ouest La Défense	16 %	19 %	11 %	12 %	4 %	11 %	13 %
T5 - Boucle Nord de Seine	11 %	42 %	47 %	19 %	17 %	0 %	26 %
T6 - Plaine Commune	1 %	43 %	20 %	40 %	13 %	0 %	19 %
T7 - Paris Terres d'Envol	22 %	15 %	3 %	24 %	8 %	0 %	10 %
T8 – Est Ensemble	25 %	19 %	8 %	37 %	28 %	13 %	20 %
T9 - Grand Paris Grand Est	31 %	17 %	7 %	12 %	3 %	18 %	16 %
T10 – Paris Est Marne et Bois	2 %	17 %	22 %	12 %	2 %	2 %	8 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	0 %	2 %	4 %	0 %	14 %	10 %	5 %
T12 – Grand Orly Seine Bièvre	23 %	20 %	9 %	22 %	8 %	40 %	21 %
CA Communauté Paris-Saclay	58 %	17 %	4 %	18 %	13 %	6 %	23 %
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	33 %	44 %	28 %	55 %	64 %	49 %	42 %
CA Marne et Gondoire	35 %	70 %	137 %	35 %	31 %	54 %	53 %
CA Melun Val de Seine	5 %	12 %	2 %	5 %	6 %	0 %	5 %
CA Paris - Vallée de la Marne	12 %	43 %	31 %	6 %	58 %	45 %	30 %
CA du Pays de Fontainebleau	52 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	9 %
CA du Pays de Meaux	0 %	5 %	0 %	4 %	13 %	0 %	4 %
CA Plaine Vallée	33 %	11 %	0 %	0 %	0 %	0 %	9 %
CA Roissy Pays de France	17 %	1 %	4 %	3 %	6 %	27 %	9 %
CA Saint-Germain Boucles de Seine	22 %	14 %	0 %	8 %	13 %	0 %	11 %
CA Val d'Europe Agglomération	99 %	86 %	35 %	53 %	113 %	147 %	79 %
CA Val Parisis	22 %	18 %	16 %	14 %	16 %	2 %	15 %
CA Val d'Yerres Val de Seine	5 %	17 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6 %
CA Versailles Grand Parc	10 %	23 %	23 %	21 %	1 %	3 %	13 %
CU Grand Paris Seine et Oise	29 %	6 %	14 %	32 %	30 %	13 %	20 %
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	61 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	21 %
CC Morée Seine et Loing	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	6 %	2 %
CC du Pays de Nemours	25 %	0 %	0 %	23 %	0 %	0 %	8 %
CC Les Portes de l'Île de France	29 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	9 %
CC du Val d'Essonne	3 %	25 %	0 %	0 %	53 %	0 %	16 %
Total	19 %	19 %	13 %	17%	21%	17 %	16 %

Ce tableau recense par EPCI la part des logements autorisés des aménageurs publics entre 2017 et 2022 par rapport au nombre de total de logements autorisés dans SITADEL.

Annexe 3 : Comparaison des données 2019 à 2022 entre les enquêtes 2022 et 2023

Comparaison des logements autorisés entre les enquêtes 2022 et 2023

EPA ayant répondu à l'enquête	Indicateurs	Total nombre de logements autorisés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
EPA ORSA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	4 055	1 630	1 372	434	619
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	1 838	0	531	124	1 183
	Variation	-2 217	-1 630	-841	-310	564
	Taux de réalisation du prévisionnel	45%	0%	39%	29%	191%
EPA Paris-Saclay	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	3 235	490	1 088	297	1 360
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	1 099	0	245	446	408
	Variation	-2 136	-490	-843	149	-952
	Taux de réalisation du prévisionnel	34%	0%	23%	150%	30%
EPA Sénart	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	2 594	983	612	428	571
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	1 192	216	146	261	569
	Variation	-1 402	-767	-466	-167	-2
	Taux de réalisation du prévisionnel	46%	22%	24%	61%	100%
EPA France	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	3 992	1 123	1 283	601	985
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	3 104	670	313	1 276	845
	Variation	-888	-453	-970	675	-140
	Taux de réalisation du prévisionnel	78%	60%	24%	212%	86%
EPA MARNE	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	6 823	1 434	2 363	1 965	1 061
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	4 614	1 485	620	1 106	1 403
	Variation	-2 209	51	-1 743	-859	342
	Taux de réalisation du prévisionnel	68%	104%	26%	56%	132%
EPAMSA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	1 677	117	774	453	333
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	1 098	117	67	446	468
	Variation	-579	0	-707	-7	135
	Taux de réalisation du prévisionnel	65%	100%	9%	98%	141%
GPA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	12 165	3 370	2 345	4 144	2 306
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	6 232	1 984	1 743	1 567	938
	Variation	-5 933	-1 386	-602	-2 577	-1 368
	Taux de réalisation du prévisionnel	51%	59%	74%	38%	41%
Total des EPA + GPA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	34 541	9 147	9 837	8 322	7 235
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	19 177	4 472	3 665	5 226	5 814
	Variation	-15 364	-4 675	-6 172	-3 096	-1 421
	Taux de réalisation du prévisionnel	56%	49%	37%	63%	80%

SPLA-IN ayant répondu à l'enquête	Indicateurs	Total nombre de logements autorisés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
SPLA-IN M2CA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	263				263
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	570	116	0	191	263
	Variation	307	116	0	191	0
	Taux de réalisation du prévisionnel	217%				100%
SPLA-IN Noisy Est	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	0	0	0	0	0
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	0	0	0	0	0
	Variation	0	0	0	0	0
	Taux de réalisation du prévisionnel					
SPLA-IN Porte du Sud du Grand Parist	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	2 588	156	360	17 30	342
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	659	41	213	270	135
	Variation	-1 929	-115	-147	-1 460	-207
	Taux de réalisation du prévisionnel	25%	26%	59%	16%	39%
Total des SPLA-IN	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	2 851	156	360	1 730	605
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	1 229	157	213	461	398
	Variation	-1 622	1	-147	-1 269	-207
	Taux de réalisation du prévisionnel	43%	101%	59%	27%	66%

L'action des aménageurs publics dans la production de logements en Île-de-France
Bilan à fin 2022 et perspectives

SEM ayant répondu à l'enquête 2022 et 2023	Indicateurs	Total nombre de logements autorisés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
Aménagement 77	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	0	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	21	0	0	8	13
	Variation	21	0	0	8	13
	Taux de réalisation du prévisionnel					
Citallios	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	7255	2307	2305	1673	970
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	4238	2051	1251	936	0
	Variation	-3017	-256	-1054	-737	-970
	Taux de réalisation du prévisionnel	58%	89%	54%	56%	0%
SADEV 94	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	5304	831	1662	420	2391
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	4384	704	602	950	2128
	Variation	-920	-127	-1060	530	-263
	Taux de réalisation du prévisionnel	83%	85%	36%	226%	89%
SEMAPA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	2112	659	1290	0	163
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	1693	342	578	610	163
	Variation	-419	-317	-712	610	0
	Taux de réalisation du prévisionnel	80%	52%	45%		100%
SEMAVO	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	170	170	0	0	0
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	0	0	0	0	0
	Variation	-170	-170	0	0	0
	Taux de réalisation du prévisionnel	0%	0%			
SEMIP	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	257	0	106	0	151
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	106		106	0	0
	Variation	-151	0	0	0	-151
	Taux de réalisation du prévisionnel	41%		100%		0%
SEMNA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	712	351	202	0	159
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	158	158	0	0	0
	Variation	-554	-193	-202	0	-159
	Taux de réalisation du prévisionnel	22%	45%	0%		0%
SEQUANO aménagement	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	5127	1039	2566	692	830
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	3619		2766	673	180
	Variation	-1508	-1039	200	-19	-650
	Taux de réalisation du prévisionnel	71%	0%	108%	97%	22%
SORGEM	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	2593	424	448	818	903
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	1070	116	186	604	164
	Variation	-1523	-308	-262	-214	-739
	Taux de réalisation du prévisionnel	41%	27%	42%	74%	18%
SPLNA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	0				
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	0		0	0	0
	Variation	0	0	0	0	0
	Taux de réalisation du prévisionnel					
Total des SEM	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	23530	5781	8579	3603	5567
	Logements autorisés – réalisé enquête 2023	15289	3371	5489	3781	2648
	Variation	-8241	-2410	-3090	178	-2919
	Taux de réalisation du prévisionnel	65%	58%	64%	105%	48%

SPL ayant répondu à l'enquête 2022 et 2023	Indicateurs	Total nombre de logements autorisés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
Paris & Métropole Aménagement	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	260	260	0	0	0
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	790	25	60	271	434
	Variation	530	-253	60	-71	434
	Taux de réalisation du prévisionnel	304%	10%			0%
SOCAREN	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	1 154	473	357	148	176
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	859	204	311	38	336
	Variation	-265	-269	-46	-110	160
	Taux de réalisation du prévisionnel	75%	43%	87%	26%	191%
SOREQA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	790	117	414	108	151
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	690	53	366	124	147
	Variation	-100	-64	-48	16	-4
	Taux de réalisation du prévisionnel	87%	45%	88%	115%	97%
SPL Ensemble	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	0	0	0	0	0
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	0	0	0	0	0
	Variation	0	0	0	0	0
	Taux de réalisation du prévisionnel					
SPL Rueil aménagement	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	991	374	391	0	226
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	769	165	281	131	192
	Variation	-222	-209	-110	131	-34
	Taux de réalisation du prévisionnel	78%	44%	72%		85%
SPL Seine Ouest Aménagement	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	1178	331	239	382	226
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	890	331	190	110	259
	Variation	-288	0	-49	-272	33
	Taux de réalisation du prévisionnel	76%	100%	79%	29%	115%
SPL Vallée sud aménagement	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	2756	123	0	1553	1080
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	2636		0	1555	1081
	Variation	-120	-123	0	2	1
	Taux de réalisation du prévisionnel	96%	0%		100%	100%
SPLNA	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	0	0	0	0	0
	Logements autorisés – réalisés enquête 2023	91	0	0	0	91
	Variation	91	0	0	0	91
	Taux de réalisation du prévisionnel					
Total des SPL	Logements autorisés – prévisionnel enquête 2022	7129	1678	1401	2191	1859
	Logements autorisés – réalisé enquête 2023	6755	778	1208	2229	2540
	Variation	-374	-900	-193	38	681
	Taux de réalisation du prévisionnel	95%	46%	46%	102%	137%

Comparaison des logements livrés entre les enquêtes 2022 et 2023

SPL ayant répondu à l'enquête 2022 et 2023	Indicateurs	Total nombre de logements livrés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
EPA ORSA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	946	593	353	Non renseigné	0
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	1252	0	370	60	822
	Variation	306	-593	17	60	822
	Taux de réalisation du prévisionnel	132%	0%	105%		
EPA Paris-Saclay	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	3046	1610	587	480	369
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	3680	2216	772	0	692
	Variation	634	606	185	-480	323
	Taux de réalisation du prévisionnel	121%	138%	132%	0%	188%
EPA Sénart	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	1955	488	386	830	251
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	856	122	134	358	242
	Variation	-1099	-366	-252	-472	-9
	Taux de réalisation du prévisionnel	44%	25%	35%	43%	96%
EPA France	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	3405	368	1166	1065	806
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	2021	423	737	617	244
	Variation	-1384	55	-429	-448	-562
	Taux de réalisation du prévisionnel	59%	115%	63%	58%	30%
EPA MARNE	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	6666	922	1814	2802	1128
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	4014	917	897	1468	732
	Variation	-2652	-5	-917	-1334	-396
	Taux de réalisation du prévisionnel	60%	99%	49%	52%	65%
EPAMSA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	1066	432	380	137	117
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	914	259	394	80	181
	Variation	-152	-173	14	-57	64
	Taux de réalisation du prévisionnel	86%	60%	104%	58%	155%
GPA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	13879	2467	2806	5865	2741
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	7027	703	1666	2094	2564
	Variation	-6852	-1764	-1140	-3771	-177
	Taux de réalisation du prévisionnel	51%	28%	59%	36%	94%
Total des EPA + GPA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	30963	6880	7492	11179	5412
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	19764	4640	4970	4677	5477
	Variation	-11199	-2240	-2522	-6502	65
	Taux de réalisation du prévisionnel	64%	67%	66%	42%	101%

SPLA-IN ayant répondu à l'enquête	Indicateurs	Total nombre de logements livrés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
SPLA-IN M2CA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	0				0
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	307		0	116	191
	Variation	307	0	0	116	191
	Taux de réalisation du prévisionnel					
SPLA-In Noisy Est	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	0	0	0	0	0
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	0	0	0	0	0
	Variation	0	0	0	0	0
	Taux de réalisation du prévisionnel					
SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	3093	299	669	1886	239
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	1541	431	705	333	72
	Variation	-1552	132	36	-1553	-167
	Taux de réalisation du prévisionnel	50%	144%	105%	18%	30%
Total des SPLA-IN	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	3093	299	669	1886	239
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	1848	431	705	449	263
	Variation	-1245	132	36	-1437	24
	Taux de réalisation du prévisionnel	60%	144%	105%	24%	110%

SEM ayant répondu à l'enquête 2022 et 2023	Indicateurs	Total nombre de logements livrés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
Aménagement 77	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	845	110	170	290	275
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	705	275	0	0	430
	Variation	-140	165	-170	-290	155
	Taux de réalisation du prévisionnel	83%	250%	0%	0%	156%
Citallios	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	7722	2307	2305	1673	1437
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	4716	1437	572	1546	1161
	Variation	-3006	-870	-1733	-127	-276
	Taux de réalisation du prévisionnel	61%	62%	25%	92%	81%
SADEV 94	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	3826	831	1662	420	913
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	3556	913	465	1624	554
	Variation	-270	82	-1197	1204	-359
	Taux de réalisation du prévisionnel	93%	110%	28%	387%	61%
SEMAPA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	2159	659	1290	0	210
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	830	210	270	235	115
	Variation	-1329	-449	-1020	235	-95
	Taux de réalisation du prévisionnel	38%	32%	21%		55%
SEMAVO	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	477	170	0	0	307
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	494	307	0	0	187
	Variation	17	137	0	0	-120
	Taux de réalisation du prévisionnel	104%	181%			61%
SEMIP	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	278	152	20	0	106
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	587	106	20	0	461
	Variation	309	-46	0	0	355
	Taux de réalisation du prévisionnel	211%	70%	100%		435%
SEMNA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	553	351	202	0	0
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	0	0	0	0	0
	Variation	-553	-351	-202	0	0
	Taux de réalisation du prévisionnel	0%	0%	0%		
SEQUANO aménagement	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	3392	682	270	235	2205
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	5756	2205	1133	1480	938
	Variation	2364	1523	863	1245	-1267
	Taux de réalisation du prévisionnel	170%	323%	420%	630%	43%
SORGEM	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	1983	424	448	818	293
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	964	293	274	139	258
	Variation	-1019	-131	-174	-679	-35
	Taux de réalisation du prévisionnel	49%	69%	61%	17%	88%
SPLNA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	0	0	0	0	0
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	0	0	0	0	0
	Variation	0	0	0	0	0
	Taux de réalisation du prévisionnel					
Total des SEM	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	21235	5686	6367	3436	5746
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	17608	5746	2734	5024	4104
	Variation	-3627	60	-3633	1588	-1642
	Taux de réalisation du prévisionnel	83%	101%	43%	146%	71%

SPL ayant répondu à l'enquête 2022 et 2023	Indicateurs	Total nombre de logements livrés entre 2019 et 2022	2019	2020	2021	2022
Paris & Métropole Aménagement	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	285	260	0	0	25
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	556	303	253	0	
	Variation	271	43	253	0	-25
	Taux de réalisation du prévisionnel	195%	117%			0%
SOCAREN	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	1428	473	357	148	450
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	2210	302	770	513	625
	Variation	782	-171	413	365	175
	Taux de réalisation du prévisionnel	155%	64%	216%	347%	139%
SOREQA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	1043	117	414	108	404
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	455	265	33	119	38
	Variation	-588	148	-381	11	-366
	Taux de réalisation du prévisionnel	44%	226%	8%	110%	9%
SPL Ensemble	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	0	0	0	0	0
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	0	0	0	0	0
	Variation	0	0	0	0	0
	Taux de réalisation du prévisionnel					
SPL Rueil aménagement	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	1284	374	391	0	519
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	1718	0	213	969	536
	Variation	434	-374	-178	969	17
	Taux de réalisation du prévisionnel	134%	0%	54%		103%
SPL Seine Ouest Aménagement	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	2050	331	239	382	1098
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	1011	0	76	168	767
	Variation	-1039	-331	-163	-214	-331
	Taux de réalisation du prévisionnel	49%	0%	32%	44%	70%
SPL Vallée sud aménagement	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	1285	100	460	723	2
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	1285	100	460	567	158
	Variation	0	0	0	-156	156
	Taux de réalisation du prévisionnel	100%	100%	100%	78%	7900%
SPLNA	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	420	0	140	280	0
	Logements livrés – réalisés enquête 2023	0	0	0	0	
	Variation	-420	0	-140	-280	0
	Taux de réalisation du prévisionnel	0%		0%	0%	
Total des SPL	Logements livrés – prévisionnel enquête 2022	7795	1655	2001	1641	2498
	Logements livrés – réalisé enquête 2023	7235	970	1805	2336	2124
	Variation	-560	-685	-196	695	-374
	Taux de réalisation du prévisionnel	93%	59%	90%	142%	85%

Annexe 4 : Programmations moyennes des opérations par aménageur public et département

Programmations moyennes des opérations mixtes par aménageur public et par département

	Surface totale programmée (m ²)	Surface totale programmée pour les logements	Surface totale programmée d'activités (m ²)	Dont :				Autres (m ²)
				Bureaux (m ²)	Commerces, services, hôtels (m ²)	Entrepôts de logistique (m ²)	Industrie/artisanat (m ²)	
EPA	12 801 334	5 948 433	6 509 142	3 993 102	795 453	55 000	1 665 587	343 759
		46,5%	50,8%	31,2%	6,2%	0,4%	13,0%	2,7%
SPLA-IN	1 046 948	788 305	198 300	81 792	68 508	12 100	35 900	60 343
		75,30 %	18,9%	7,8%	6,5%	1,2%	3,4%	5,8%
EPL	13 507 872	6 647 824	5 226 665	3 309 600	1 278 302	206 513	432 250	1 633 383
		49,2%	38,7%	24,5%	9,5%	1,5%	3,2%	12,1%
Dont :								
SEM	10 036 295	4 676 478	4 051 923	2 501 568	1 064 289	90 553	395 513	1 307 894
		46,6%	40,3%	24,9%	10,6%	0,9%	3,9%	13,1%
SPL	3 471 577	1 971 346	1 174 742	808 032	214 013	115 960	36 737	325 489
		56,8%	33,9%	23,3%	6,2%	3,3%	1,1%	9,3%
Total général	27 356 155	13 384 563	11 934 107	7 384 494	2 142 263	273 613	2 133 737	2 037 485
		49,0%	43,6%	27,0%	7,8%	1,0%	7,8%	7,4%
75	3 561 964	983 214	1 631 857	1 098 035	533 822	0	0	947 893
		27,6%	45,8%	30,8%	15,0%	0,0%	0,0%	26,6%
77	6 318 410	2 580 750	3 484 867	2 046 805	560 062	0	878 000	253 468
		40,8%	55,2%	32,4%	8,8%	0,0%	13,9%	4,1%
78	1 968 476	914 117	988 239	394 889	33 251	0	560 099	66 120
		46,4 %	50,2%	20,1%	1,6%	0,0%	28,5%	3,3%
91	3 820 720	1 871 316	1 129 489	856 272	77 960	12 100	183 157	819 915
		49,0 %	29,5%	22,4%	2,0%	0,3%	4,8%	21,5%
92	2 326 680	1 511 129	732 048	445 601	254 222	19 325	12 900	83 503
		64,9 %	31,5%	19,2%	10,9%	0,8%	0,6%	3,6%
93	3 944 263	2 283 913	1 407 794	918 116	284 582	0	205 096	252 556
		57,9 %	35,7%	23,3%	7,2%	0,0%	5,2%	6,4%
94	4 690 649	2 209 722	2 214 919	1 476 274	331 341	143 628	263 676	266 008
		47,1 %	47,2%	31,5%	7,1%	3,1%	5,6%	5,6%
95	1 504 588	1 030 401	344 894	148 502	67 023	98 560	30 809	129 293
		68,5 %	22,9%	9,9%	4,5%	6,6%	2,0%	8,5%
Total général	27 356 155	13 384 563	11 934 107	7 384 494	2 142 263	273 613	2 133 737	37 485
		48,9 %	43,6%	27,0%	7,8%	1,0%	7,8%	7,5%

Ce tableau présente la somme des surfaces programmées, des surfaces d'activités par typologies (bureaux, commerces, logistique et industrie) et les rapports entre les surfaces d'activités et la surface totale dans les opérations mixtes. La dernière colonne correspond aux restes des surfaces programmées.

Programmations moyennes des opérations 100 % activités par aménageur public et par département

	Surface totale programmée (m ²)	Surface totale d'activités (m ²)	Dont :				Autres
			Bureaux (m ²)	Commerces (m ²)	Entrepôts (m ²)	Industrie (m ²)	
EPA	6 591 842	5 950 842	596 000	1 552 620	467 319	3 334 903	641 000
		90,3 %	9,0 %	23,6 %	7,1 %	50,6 %	9,7%
SPLA-IN	Pas d'opération						
EPL	1 647 168	1 503 403	183 500	327 303	421 400	571 200	143 765
		91,3 %	11,1 %	19,9 %	25,6 %	34,7%	8,7%
Dont :							
SEM	986 168	894 813	24 946	292 167	109 000	468 700	91 168
		90,7%	2,5%	29,7%	11,1%	47,5%	9,3%
SPL	661 000	608 590	158 554	35 136	312 400	102 500	52 410
		92,1 %	24,0 %	5,3 %	47,3 %	15,5 %	7,9%
Total général	8 239 010	7 454 245	779 500	1 879 923	888 719	3 906 103	784 765
		90,5 %	9,5 %	22,8 %	10,8 %	47,4 %	9,5 %
75 et 78	Pas d'opération						
77	4 501 932	4 372 432	114 054	1 381 456	343 719	2 533 203	129 500
		97,1%	2,5%	30,7%	7,6%	56,1%	2,9%
91	199 400	194 900	0	92 500	0	102 400	4 500
		97,7%	0,0%	46,4%	0,0%	51,4%	2,3%
92	251 740	172 373	137 500	22 373	0	12 500	79 367
		68,5%	54,6%	8,9%	0,0%	5,0%	31,5%
93	850 000	827 000	80 000	30 000	350 000	367 000	23 000
		97,3%	9,4 %	3,5 %	41,2 %	43,2 %	2,7%
94	70 028	62 540	17 946	44 594	0	0	7 488
		89,3%	25,6 %	63,7 %	0,0 %	0,0 %	10,7%
95	3 062 000	1 825 000	430 000	309 000	195 000	891 000	1 237 000
		59,6%	14,0 %	10,1 %	6,4 %	29,1 %	40,4%
Total général	8 239 010	7 454 245	779 500	1 879 923	888 719	3 906 103	784 765
		90,5%	9,5 %	22,8 %	10,8 %	47,4 %	9,5%

Ce tableau décrit les opérations d'activités uniquement, ne comportant pas de logement. Il présente la somme des surfaces programmées, surfaces totales d'activités et le rapport des surfaces d'activités sur la surface totale. Ces surfaces détaillent les surfaces de bureaux, commerces, logistique et industrie avec la proportion de chaque activité. La dernière colonne correspond aux restes des surfaces programmées.

Annexe 5 : Répartition des surfaces d'espaces verts par typologie d'opérations

Répartition des 16 opérations 100 % activités par aménageur public

Opérations 100% activités							
	Surface totale programmée (m ²)	Surface totale programmée pour les activités (m ²)	Superficie des espaces verts/ espaces naturels (ha)	Superficie des opérations (ha)	m ² d'espace vert par m ² de bâti (m ² /m ²)	m ² d'espace vert par m ² d'activité (m ² /m ²)	Moyenne de % de superficie d'espace vert
EPA + GPA	4 461 000	3 201 000	184,2	1 223,26	0,41	0,58	18 %
SPLA-IN	Pas d'opération						
EPL	904 400	899 900	14,17	226,48	0,16	0,16	5 %
Dont :							
SEM	744 400	739 900	12,17	226,48	0,16	0,16	5 %
SPL	160 000	160 000	2	-	0,13	0,13	5 %
Total général	5 365 400	4 100 900	198,37	1 449,74	0,37	0,48	12 %

Ce tableau détaille 16 opérations 100 % activités par aménageur public. Il présente la somme totale programmée et celle des activités, la somme de la surface totale prévue pour les logements dont les espaces verts, le rapport de la surface des espaces verts sur la surface totale programmée (m²/m²) et sur le bâti ainsi que la moyenne du pourcentage de la superficie totale occupée par les espaces verts.

Répartition des 68 opérations de 100 % logements et mixtes par aménageur public et par département

Opérations 100 % logements et mixtes							
	Surface totale programmée (m ²)	Surface totale programmée pour les logements (m ²)	Superficie des espaces verts (aménagés) / espaces naturels (ha)	Superficie des opérations (ha)	m ² d'espace vert par m ² de bâti (m ² /m ²)	m ² d'espace vert par m ² logement (m ² /m ²)	Part moyenne de superficie d'espaces verts
EPA + GPA	4 691 715	2 080 811	171,53	1281,30	0,37	0,82	15 %
SPLA-IN	328 071	243 288	2,63	125,53	0,08	0,11	4 %
EPL	7 026 460	3 229 724	83,82	831,10	0,12	0,26	17 %
Dont :							
SEM	5 779 911	2 362 602	61,24	574,93	0,11	0,26	16 %
SPL	1 246 549	867 122	22,58	256,17	0,18	0,26	19 %
Total général	12 046 246	5 553 823	258,00	2 237,93	0,21	0,46	16 %
75	2 659 300	644 400	13,70	202,96	0,05	0,21	16 %
77	237 560	194 374	17,12	190,73	0,72	0,88	11 %
78	201 447	176 727	42,80	17,23	0,21	0,24	26 %
91	2 547 912	890 033	118,79	779,96	0,47	1,33	19 %
92	1 065 724	863 780	17,25	96,35	0,16	0,20	16 %
93	1 138 254	748 390	44,87	204,40	0,39	0,60	23 %
94	3 497 304	1 484 772	26,54	447,59	0,08	0,18	9 %
95	698 745	551 347	15,34	298,71	0,22	0,28	7 %
Total	12 046 246	5 553 823	258,00	2 237,93	0,21	0,46	16 %

Ces tableaux ci-dessus recensent 68 opérations de logements 100 % logements et mixtes par aménageur public et par département. Ils présentent la somme totale programmée, la somme de la surface totale prévue pour les logements dont les espaces verts, le rapport de la surface des espaces verts sur la SDP programmée (m²/m²) et sur le bâti ainsi que la moyenne du pourcentage de la superficie totale occupée par les espaces verts.

Annexe 6 : La liste des aménageurs publics ayant contribué à l'enquête 2023

Les aménageurs relevant de l'État

EPA Orsa	Établissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont Siège social : Choisy-le-Roi (94)	https://www.epa-orsa.fr/
EPA Paris-Saclay	Établissement public d'aménagement de Paris-Saclay Siège social : Orsay (91)	https://epa-paris-saclay.fr/
EPA Sénart	Établissement public d'aménagement de Sénart Siège social : Savigny-le-Temple (77)	https://www.epa-senart.fr/
EPA FRANCE	Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (Secteur IV) Siège social : Noisiel, Marne-la-Vallée (77)	https://www.epamarne-epafrance.fr/
EPA MARNE	Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (Secteur I, II et III) Siège social : Noisiel, Marne-la-Vallée (77)	https://www.epamarne-epafrance.fr/
EPAMSA	Établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval Siège social : Mantes-la-Jolie (78)	https://www.epamsa.fr/
Grand Paris Aménagement	Grand Paris Aménagement Siège social : Paris (75)	https://www.grandparisamenagement.fr/
M2CA	Marne et Chantierine Chelles Aménagement (SPLA-IN M2CA) Siège social : Chelles (77)	https://www.epamarne-epafrance.fr/projet/spla-in-m2ca/
SPLA-IN Noisy Est	SPLA-IN Noisy Est (SPLA-IN) Siège social : Noisiel, Marne-la-Vallée (77)	https://www.epamarne-epafrance.fr/actualites/creation-de-la-spla-in-noisy-est/
SPLA-IN Porte du Sud du Grand Paris	SPLA-IN Porte du Sud du Grand Paris (SPLA-IN) Siège social : Évry-Courcouronnes (91)	https://www.grandparisamenagement.fr/a-propos/etablissement

Les aménageurs relevant des collectivités

Aménagement 77	Aménagement 77 (SEM) Siège social : Melun (77)	https://www.aménagement77.fr/
Cergy-Pontoise aménagement	Cergy-Pontoise aménagement (SPL) Siège social : Cergy (95)	https://www.cergypontoise-amenagement.fr/
Citallios	CITALLIOS (SEM) Siège social : Nanterre (92)	https://citallios.fr/
SPL MAB	SPL Marne-au-Bois (SPL) Siège social : Fontenay-sous-Bois (94)	https://mab-spl.fr/
Paris & Métropole Aménagement	Paris et métropole aménagement (SPLS) (ex-Paris Batignolles aménagement) Siège social : Paris (75)	https://www.paris-et-metropole-amenagement.fr/fr
SADEV 94	Société d'aménagement et développement des villes du département du Val-de-Marne (SEM) Siège social : Vincennes (94)	https://sadev94.fr/
SEMAPA	Société d'étude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement parisienne (SPLA) Siège social : Paris (75)	http://www.semapa.fr/
SEMARELP	Société d'économie mixte d'aménagement, de rénovation et d'équipement de Levallois-Perret (SEM) Siège social : Levallois-Perret (92)	https://www.semarelp.com/index.php
SEMAVO	Société d'économie mixte départementale pour l'aménagement du Val-d'Oise (SEM) Siège social : Cergy-Pontoise (95)	http://www.semavo.fr/semavo/
SEMIP	Société d'économie mixte d'aménagement, de construction et de rénovation de la ville de Pantin (SEM) Siège social : Pantin (93)	http://www.semip.net/
SEMM	Société d'économie mixte de Montévrain (SEM) Siège social : Montévrain (77)	https://semm.fr/
SEMNA	Société d'économie mixte de Nanterre (SEM) Siège social : Nanterre (92)	https://semna.fr/
SEQUANO aménagement	Sequano aménagement Siège social : Bobigny (95)	https://www.sequano.fr/
SOCAREN	Société publique locale d'aménagement, de rénovation et d'équipement de Noisy-le-Grand (SPL) Siège social : Noisy-le-Grand (93)	https://www.socaren.fr/
SOREQA	Société de requalification des quartiers anciens (SPL) Siège social : Paris (75)	https://soreqa.fr/
SPL Ensemble	Société publique locale Ensemble (SPL) Siège social : Pantin (93)	
SPL Melun Val de Seine aménagement	Société publique locale Melun Val de Seine Aménagement (SPL) Siège social : Dammarie-les-Lys (77)	https://www.melun-val-de-seine-amenagement.fr/
SPLNA	Société publique locale de la ville de Nanterre (SPL) Siège social : Nanterre (92)	https://semna.fr/
SPL Seine Ouest Aménagement	Société publique locale Seine Ouest Aménagement Siège social : Issy-les-Moulineaux (92)	
SPL Reuil aménagement	Société publique locale de la ville de Reuil-Malmaison (SPL) Siège social : Reuil-Malmaison (92)	
SPL Vallée sud aménagement	Vallée sud aménagement (SPL) (ex-SPLA Panorama) Siège social : Fontenay-aux-Roses (92)	https://www.valleesud-amenagement.fr/

