

Opérations d'aménagement à fort potentiel de logements en Île-de-France

Mai 2015



Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement d'Île-de-France

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Document conçu et réalisé par le service aménagement de la DRIEA sous la direction de Gaëlle Bonnefond. Partie « statistiques » produite par Christine Marcaillou, avec la contribution de François Ploquin (volet foncier) ; partie « monographies » réalisée par Karl Dupart avec Jean-Paul Bourdeau (cartographie) et la contribution d'Odile Lapôtre (volet NPNRU).

Les données statistiques ont été établies grâce aux contributions de l'EPF Île-de-France, de la SNCF, de la RATP et des aménageurs de l'État et des collectivités : Paris Batignolles Aménagement, SEMAVIP, SEMAPA, SEM 92, Gennevilliers pour la SEMAG 92, SEMERCLI, Rueil Aménagement, Plaine Commune Développement, Sequano Aménagement, SADEV 94, Scientipôle Aménagement, Cergy Pontoise Aménagement, Aménagement 77, EPA Plaine de France, EPA ORSA, EPADESA, EPAMSA, EP Paris Saclay, EPA Marne/EPA France et AFTRP.

Les monographies ont été établies grâce aux contributions des directions territoriales de la DRIEA de Paris, de Seine-Saint-Denis, des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne, des directions départementales des territoires des Yvelines, du Val d'Oise, de l'Essonne et de Seine-et-Marne. La date de leur actualisation avec les aménageurs ou les collectivités en l'absence d'aménageurs désignés est indiquée. Six nouvelles monographies ont été introduites avec l'aide de la direction territoriale de la DRIEA de Paris (projet Charenton-Bercy), de l'EPA Plaine de France (projets de Villeteuse et Sevran), de la direction départementale des territoires des Yvelines (projet de quartier gare-Becannes à Trappes), de l'EP Paris Saclay (projet Saint-Quentin/Est-Guyancourt), de la SEM Plaine Commune développement et de la communauté d'agglomération de Plaine Commune (projet Saint-Denis-Pleyel).

La contribution de l'aménagement à la réalisation des objectifs de création de logements, dans des quartiers bien desservis par les transports collectifs, fait l'objet d'un suivi attentif de la Région Île-de-France et de l'État. Les objectifs sont qualitatifs car il s'agit de réaliser, à des coûts raisonnables, des logements de bonne conception architecturale, répondant aux exigences de la transition énergétique et de les intégrer dans une conception urbaine de qualité, en privilégiant l'intensification des quartiers bien desservis par les services de transports collectifs.

Les objectifs sont également quantitatifs, car la région Île-de-France manque cruellement de logements pour satisfaire aux besoins économiques et sociaux. Dans de nombreux territoires, la pénurie de logements est devenue un frein à l'attractivité. Les objectifs régionaux (70 000 logements / an) ont été territorialisés et le suivi de leur réalisation est assuré par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Les services de l'État en région s'attachent à faire en sorte que les nécessaires réformes de l'organisation des collectivités territoriales ne ralentissent pas l'effort de production qualitative et quantitative.

Le présent document présente le niveau de mobilisation des aménageurs (résultats et perspectives) et un nombre volontairement limité de monographies sur les grandes opérations en cours de réalisation ou à l'étude. Il comprend deux parties :

- une première partie quantitative qui présente les données annuelles relatives aux logements et fournies par les aménageurs (logements autorisés et livraisons), réalisés depuis 2010 et prévus jusqu'en 2017 et au-delà. Cette première partie est enrichie des nouvelles séries statistiques et d'analyses comparées de la production des aménageurs en regard de la production régionale et départementale. En complétant avec les réalisations et prévisions de l'EPF Île-de-France, les projets rendus possibles par la mobilisation du foncier public et les prévisions des grands opérateurs ferroviaires sur du foncier non cédé, il est permis d'estimer un portefeuille total de l'ordre de 205 600 logements et de confirmer la validité d'une contribution des opérations d'aménagement à hauteur de 24 % de l'objectif régional sur la période 2014-2017 (alors qu'elle représentait 15 % sur la période 2010-2013) ;
- une seconde partie, plus qualitative, rassemble les monographies de 46 projets présentant un fort potentiel de logements. Ces opérations valorisent les grands secteurs stratégiques pour l'aménagement à proximité des dessertes en transports en commun. La deuxième partie est enrichie de la prise en compte des quartiers prioritaires (58 quartiers retenus sur la liste nationale) du nouveau programme de rénovation urbaine. La prise en compte de ces quartiers donne une lisibilité sur le potentiel foncier mobilisable dans les périmètres de TVA à taux réduit.

Plus de 60 % des 46 projets présentés dans ce document concerne un territoire lauréat de l'appel à projets « 200 territoires à énergie positive pour la croissance verte ».

Nous remercions tous les aménageurs ayant contribué à la conception et à la réalisation de ce document. Celui-ci permet de valoriser les opérations engagées. Il peut être utile à la concertation engagée sur certains territoires dans le cadre d'« ateliers » pour soutenir les dynamiques territoriales et explorer la possibilité d'engager de nouveaux projets.

Gilles Leblanc
Directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement.

Sommaire

Première partie : statistiques

I - Présentation de l'enquête auprès des aménageurs franciliens sur les objectifs logements dans leurs opérations.....	10
II - Données déclarées des aménageurs.....	12
III - Comparaisons des données déclarées avec les données régionales et par département.....	14
IV - L'action de l'établissement public foncier d'Île-de-France en faveur de la construction de logements.....	21
V - La mobilisation du foncier public.....	22
VI - Synthèse et perspectives.....	24

Deuxième partie : monographies des opérations recensées

I - La constitution des monographies.....	26
II - L'articulation avec le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).....	28
Tableau de synthèse et carte régionale.....	30
Monographies.....	33

Département 75

	N° de fiche		
■ Paris	1	Clichy-Batignolles et Cardinet-Chalabre	34
■ Paris	2	Chapelle International.....	36
■ Paris	3	Charenton-Bercy.....	38

Département 92

■ Bagneux	4	ZAC Victor Hugo, Pierre plate	42
■ Rueil-Malmaison	5	Écoquartier de l’Arsenal (Mont-Valérien).....	44
■ Nanterre	6	Les Groues	46
■ Bois-Colombes	7	Pompidou - Le Mignon	48
■ Gennevilliers	8	Gennevilliers.....	50

Département 93

■ Villetaneuse	9	Projet urbain et universitaire n°2.....	54
■ Saint-Ouen, L’île-St-Denis, Saint-Denis	10	Ecoquartiers des berges de la Seine : Ecoquartier des Docks,écoquartier fluvial, confluence Saint-Denis	56
■ Saint-Denis	11	Saint-Denis Pleyel (Tête de réseau)	58
■ Aubervilliers	12	Fort d’Aubervilliers.....	60
■ Bobigny,Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy,Pantin	13	Secteur de l’Ourcq : Ecocité du canal de l’Ourcq, ZAC de l’horloge, plaine de l’Ourcq , rives de l’Ourcq, gare de Pantin	62
■ Sevran	14	Terre d’avenir	64
■ Neuilly-sur-Marne	15	ZAC de Maison Blanche (emprise ex-A103)	66

Département 94

	N° de fiche		
■ Villiers-sur-Marne	16	Polarité gare de Bry-Villiers-Champigny	70
■ Ivry-sur-Seine	17	Ivry - Confluences.....	72
■ Créteil	18	Triangle de l'Echat et secteur gare.....	74
■ Vitry-sur-Seine	19	Les Ardoines : gare des Ardoines et gare de Vitry	76
■ Villejuif	20	Campus Grand Parc	78
■ Orly	21	Chemin des carrières et quinze arpents (SENIA).....	80

Département 77

■ Meaux	22	Écoquartier Foch-Roosevelt.....	84
■ Chessy, Serris, Montévrain	23	Val d'Europe.....	86
■ Bussy-Saint-Georges	24	Sycomore et centre-ville de Bussy	88
■ Champs-sur-Marne	25	Cité Descartes	90
■ Lieusaint	26	Écoquartier de l'Eau Vive	92
■ Melun	27	Plaine de Montaigu.....	94
■ Dammarie-lès-Lys	28	Clos Saint-Louis.....	96

Département 78

■ Mantes-la-Jolie, Rosny-sur-Seine	29	Écoquartier fluvial.....	100
■ Mantes-la-Jolie	30	ZAC Mantes Université	102
■ Carrières-sous-Poissy	31	ZAC Nouvelle centralité.....	104
■ La Verrière	32	ZAC quartier gare-Bécannes	106
■ Trappes	33	Quartier gare Freyssinet.....	108
■ Guyancourt	34	Saint-Quentin-Est-Guyancourt	110
■ Versailles	35	Plateau de Satory.....	112

Département 91

N° de fiche

■ Gif-sur-Yvette, Orsay, Saint-Aubin	36
■ Palaiseau	37
■ Brétigny-sur-Orge	38
■ Grigny	39
■ Ris-Orangis	40
■ Courcouronnes	41

ZAC du Moulon	116
ZAC polytechnique et quartier Camille Claudel	118
ZAC Clause Bois Badeau	120
Centre-ville de Grigny	122
Les Docks – écoquartier du Val de Ris	124
Écoquartier Canal Europe et Bois de l'épine.....	126

Département 95

■ Cergy- Pontoise	42
■ Plusieurs communes	43
■ Bezons	44
■ Argenteuil	45
■ Louvres, Puiseux-en-France	46

Bossut et Grand centre	130
Plaine de Pierrelaye.....	132
Cœur de ville	134
Porte Saint-Germain.....	136
Louvres – Puiseux-en-France	138

Première partie : statistiques

I – Présentation de l'enquête auprès des aménageurs franciliens sur les objectifs de logements dans leurs opérations

■ Dans le cadre du plan de mobilisation pour l'aménagement et le logement engagé en juillet 2014, la DRIEA a initié une enquête régulière auprès des principaux aménageurs d'Île-de-France pour valoriser le nombre de logements réalisés chaque année depuis 2010, les perspectives annuelles jusqu'en 2017, puis les prévisions au-delà de 2017.

L'objectif est de recenser le nombre de permis de construire et le nombre de logements livrés, prévus et réalisés sur les opérations d'aménagement.

Tous les aménageurs relevant de l'État et une partie significative des aménageurs relevant des collectivités ont répondu à la première enquête d'août 2014 dont les résultats ont été publiés en octobre 2014.

■ L'enquête a été relancée en janvier 2015 avec l'objectif de consolider les données, de mesurer les évolutions et d'élargir le panel des aménageurs relevant des collectivités désignés par la suite sous le terme d'entreprises publiques locales (EPL).

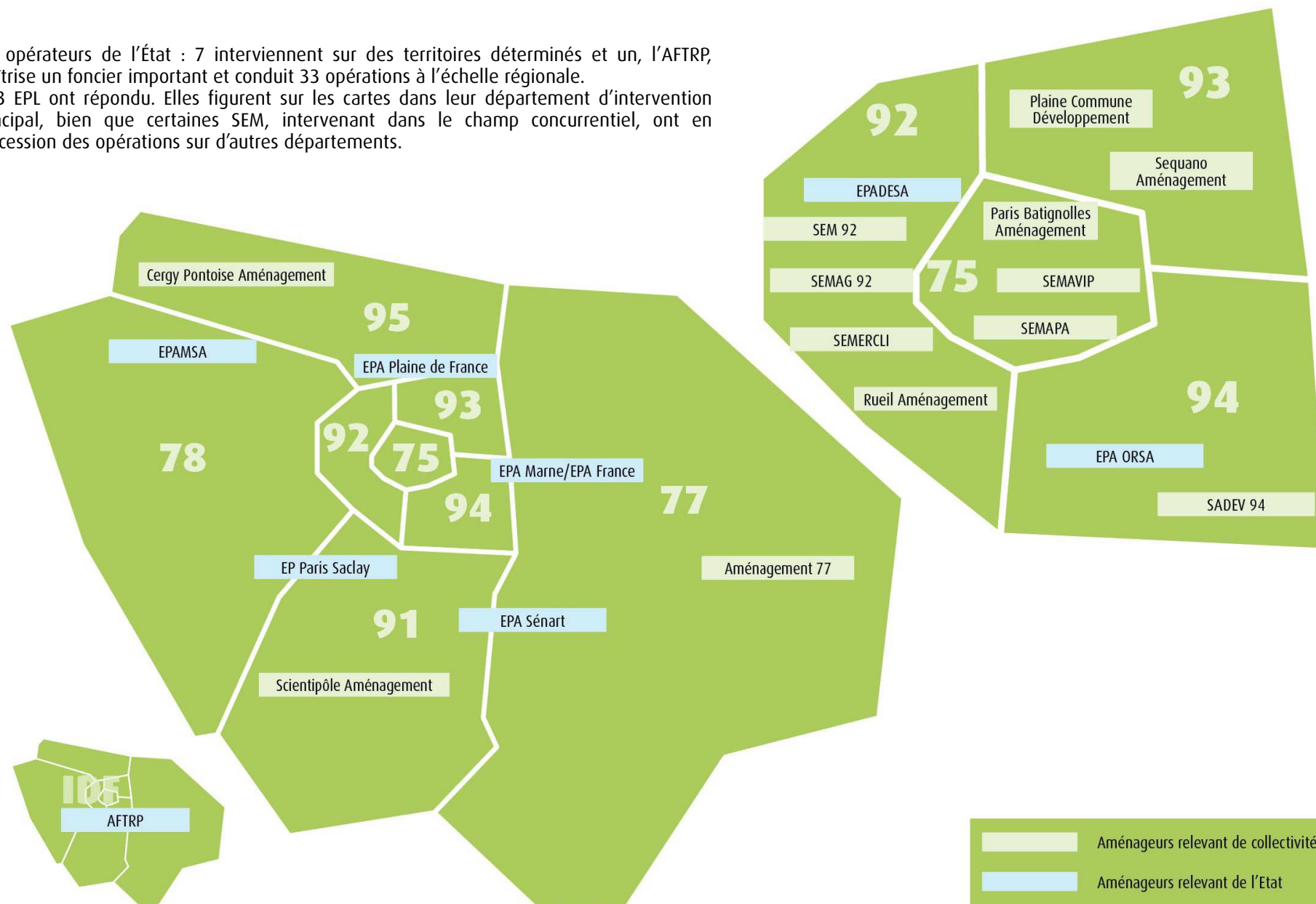
Deux aménageurs supplémentaires relevant des collectivités territoriales ont accepté de contribuer à cette deuxième enquête. Les treize EPL ayant répondu à l'enquête ne représentent qu'une partie des 66 EPL d'aménagement franciliennes. Elles représentent cependant certainement les EPL les plus contributives de logements¹.

La DRIEA a également cherché à élargir le panel aux aménageurs privés mais ceux-ci, sollicités par l'intermédiaire de la fédération régionale des promoteurs-constructeurs, n'ont pas communiqué de données dans le cadre de cette deuxième enquête. Il convient de noter que la promotion-construction étant l'activité principale de ces opérateurs, leur production de logement, en tant que constructeurs est certainement déjà en partie recensée dans les opérations d'aménagement portées par les aménageurs publics. Afin d'éviter tout double compte, il conviendrait que les opérateurs privés puissent fournir des données logements que sur les opérations d'aménagement qu'ils portent ou sur des opérations immobilières hors opérations d'aménagement.

¹ En termes de production de logements, on peut estimer que les EPL ayant répondu à l'enquête ont assuré environ 70% de la production des EPL. La fédération des EPL indique que 16 000 logements ont été livrés de 2010 à 2013 (réponse figurant dans le rapport de la cour des comptes publié le 11 février 2015 : « *les opérateurs publics locaux d'aménagement en d'Île-de-France* ») à comparer avec les 11 361 logements livrés déclarés les EPL, pour la même période dans le cadre de cette enquête.

Cartographie des aménageurs ayant répondu à l'enquête

- 8 opérateurs de l'État : 7 interviennent sur des territoires déterminés et un, l'AFTRP, maîtrise un foncier important et conduit 33 opérations à l'échelle régionale.
- 13 EPL ont répondu. Elles figurent sur les cartes dans leur département d'intervention principal, bien que certaines SEM, intervenant dans le champ concurrentiel, ont en concession des opérations sur d'autres départements.



II – Données déclarées par les aménageurs

Aménageurs de l'Etat en IDF	Indicateurs	2010	2011	2012	2013	TOTAL période 2010-2013	Rythme moyen annuel de production sur 2010-2013	2014 (Réalisé ou prévisions actualisées)	2015 (prévisions)	2016 (prévisions)	2017 (prévisions)	TOTAL prévu période 2014-2017	Rythme moyen annuel de production (prévisionnel sur 2014-2017)	Logements prévus après 2017
AFTRP	Logements autorisés	1 328	1 542	2 658	1 963	7 491	1 873	1 463	3 319	3 787	3 232	11 801	2 950	8 414
	Logements livrés	804	879	1 437	956	4 076	1 019	1 642	2 279	1 538	4 328	9 787	2 447	15 309
EPADESA	Logements autorisés	164	634	1 234	607	2 639	660	76	244	917	490	1 727	432	7 176
	Logements livrés	157	267	247	438	1 109	277	428	575	393	390	1 786	447	9 320
EPAMARNE/ EPAFRANCE	Logements autorisés	1 540	1 117	490	881	4 028	1 007	1 279	1 957	2 949	2 070	8 255	2 064	16 487
	Logements livrés	1 536	904	1 572	1 284	5 296	1 324	531	668	1 383	1 871	4 453	1 113	21 690
EPAMSA	Logements autorisés	112	34	1 140	466	1 752	438	272	399	1 227	998	2 896	724	8 282
	Logements livrés	0	272	112	54	438	110	62	338	603	1 274	2 277	569	10 507
EPA ORSA	Logements autorisés	0	0	129	220	349	87	220	325	1 176	1 743	3 464	866	8 382
	Logements livrés	0	0	0	0	0	0	0	0	58	439	497	124	11 698
EPA Plaine de France	Logements autorisés	197	376	156	197	926	232	692	429	273	668	2 062	516	5 943
	Logements livrés	210	108	139	229	686	172	193	144	260	1 057	1 654	414	6 909
EPA Sénart	Logements autorisés	764	919	649	730	3 062	766	643	921	641	782	2 987	747	7 907
	Logements livrés	590	516	764	712	2 582	646	622	851	555	935	2 963	741	9 594
EPPS	Logements autorisés	200	0	0	0	200	50	330	1 370	3 258	2 550	7 508	1 877	10 942
	Logements livrés	0	0	200	0	200	50	0	0	330	1 370	1 700	425	16 750
TOTAL	Logements autorisés	4 305	4 622	6 456	5 064	20 447	5 112	4 975	8 964	14 228	12 533	40 700	10 175	73 533
	Logements livrés	3 297	2 946	4 471	3 673	14 387	3 597	3 478	4 855	5 120	11 664	25 117	6 279	101 777

■ La création de logements dans les projets d'aménagement des opérateurs relevant de l'État a représenté en moyenne annuelle 5 112 logements (logements autorisés) entre 2010 et 2013.

■ Les objectifs indiqués par les aménageurs de l'Etat **visent à doubler** la création de logements sur les années 2014 à 2017, l'objectif moyen annuel étant de 10 175 logements sur cette période de référence.

Aménageurs des collectivités ayant répondu à l'enquête	Indicateurs	2010	2011	2012	2013	TOTAL période 2010-2013	Rythme moyen annuel de production sur 2010-2013	2014 (Réalisé ou prévisions actualisées)	2015 (prévisions)	2016 (prévisions)	2017 (prévisions)	Total prévu période 2014-2017	Rythme moyen annuel de production (prévisionnel sur 2014-2017)	Logements prévus après 2017
Aménagement 77	Logements autorisés	0	0	0	114	114	29	20	130	110	275	535	134	1 070
	Logements livrés	0	0	227	0	227	57	0	74	70	180	324	81	925
Cergy Pontoise Aménagement	Logements autorisés	1 127	766	894	424	3 211	803	663	598	628	526	2 415	604	6 072
	Logements livrés	157	698	278	613	1 746	437	558	988	408	848	2 802	701	7 591
Paris Batignolles Aménagement	Logements autorisés	63	200	1 011	0	1 274	319	813	747	220	0	1 780	445	0
	Logements livrés	0	0	116	213	329	82	25	1 036	0	49	1 110	278	1 731
Plaine Commune Développement	Logements autorisés	634	470	640	697	2 441	610	794	1 522	529	585	3 430	858	2 608
	Logements livrés	238	306	216	966	1 726	432	431	881	985	932	3 229	807	3 832
Rueil Aménagement	Logements autorisés	0	0	0	0	0	0	120	192	704	244	1 260	315	1 797
	Logements livrés	0	0	0	0	0	0	0	0	120	192	312	78	2 745
SADEV 94	Logements autorisés	1 054	1 311	774	654	3 793	948	1 354	799	2 095	1 634	5 882	1 471	7 745
	Logements livrés	50	150	1 082	1 047	2 329	582	496	1 111	1 683	1 489	4 779	1 195	11 022
SEM 92	Logements autorisés	nr	nr	nr	nr	nr	nr	1 417	1 078	1 655	1 210	5 360	1 340	4 462
	Logements livrés	nr	nr	nr	1 350	1 350	338	1 007	1 197	457	2 258	4 919	1 230	7 512
Gennevilliers pour la SEMAG 92	Logements autorisés	0	0	478	819	1 297	324	363	320	497	337	1 517	379	676
	Logements livrés	349	362	0	0	711	178	542	964	430	123	2 059	515	1 200
SEMAPA	Logements autorisés	70	439	613	100	1 222	306	315	191	1 378	430	2 314	579	2 314
	Logements livrés	327	67	515	70	979	245	166	995	149	270	1 580	395	4 271
SEMAVIP	Logements autorisés	305	1 597	424	55	2 381	595	56	208	50	92	406	102	0
	Logements livrés	64	306	276	464	1 110	278	312	1 487	91	50	1 940	485	300
SEMERCLI	Logements autorisés	287	166	53	316	822	206	92	139	0	0	231	58	250
	Logements livrés	91	144	36	124	395	99	88	219	263	139	709	177	250
SEQUANO Aménagement	Logements autorisés	225	767	2 448	842	4 282	1 071	773	1 441	302	0	2 516	629	6 059
	Logements livrés	359	609	284	557	1 809	452	554	1 388	893	323	3 158	790	9 791
Scientipôle Aménagement	Logements autorisés	476	41	571	885	1 973	493	0	0	0	0	0	0	544
	Logements livrés	0	0	0	0	0	0	517	1 144	312	0	1 973	493	544
TOTAL	Logements autorisés	4 241	5 757	7 906	4 906	22 810	5 703	6 780	7 365	8 168	5 333	27 646	6 912	33 597
	Logements livrés	1 635	2 642	3 030	4 054	11 361	2 840	4 696	11 484	5 861	6 853	28 894	7 224	51 714

* Données partielles sur la période 2010 -2013 : en partie non renseigné (nr) pour la SEM 92.

■ La création de logements déclarée par les aménageurs relevant des collectivités (EPL) est légèrement supérieure à celle des opérateurs de l'État sur la période 2010-2013 avec une moyenne annuelle de 5 703 logements autorisés. Ces chiffres sont à prendre avec prudence ; ils sont certainement inférieurs à la réalité, dans la mesure où, d'une part, la SEM 92 n'a pas renseigné cette période (pour les logements autorisés) et d'autre part, certaines EPL n'ont pas répondu à l'enquête.

■ Pour la période 2014-2017, avec une moyenne de 6 912 logements, les objectifs déclarés par les EPL sont également en augmentation ; celle-ci est néanmoins moins forte que celle des aménageurs relevant de l'État. Cette différence s'explique notamment par le fait que les EPL déclarent principalement des objectifs logements en phase opérationnelle, tels que prévus dans leurs contrats de concession, alors que les opérateurs de l'État déclarent également des objectifs en phase de définition des projets.

III – Comparaisons des données déclarées avec les données régionales et par département

■ Données de référence permettant de comparer la production de logements déclarée des aménageurs avec la production régionale

La connaissance de la production de logements est basée sur [Sit@del2](#), système d'information national de recueil de données administratives. Les événements relatifs à la vie d'un permis de construire y sont recensés selon deux principales données : les logements autorisés et les ouvertures de chantiers. Ces données sont datées de deux façons : en date de prise en compte (DPC), qui correspond à la date de remontée de l'information dans la base, et en date réelle (DR), qui correspond à la date à laquelle l'événement s'est produit. Les données en date réelle ne sont stabilisées qu'au bout de six mois pour les logements autorisés et dix-huit mois pour les ouvertures de chantiers.

Depuis février 2015, le système s'est enrichi de nouvelles estimations qui corrigent les données brutes des aléas de collecte et du défaut de couverture pour les déclarations d'ouverture de chantier. La nouvelle donnée disponible dénommée « date réelle estimée (DR+) » améliore le diagnostic conjoncturel sur la construction de logements et constitue un outil plus précis pour le pilotage du plan de mobilisation en Île-de-France².

La comparaison ci-dessous entre les données déclarées par les aménageurs et la production régionale à partir de la base de données [Sit@del2](#), est établie à partir des données suivantes :

- les DR pour les logements autorisés jusqu'en 2013 (les DR pour l'année 2014 ne seront en effet disponibles qu'en juillet 2015).
- les DR+ pour les logements autorisés de l'année 2014, étant précisé que les DR+ reflètent, comme les DPC, l'ensemble des autorisations délivrées alors que les DR sont nettes d'annulation des permis.

Logements autorisés en Île-de-France

Données Sitadel	2010	2011	2012	2013	2014
Cumul sur 12 mois au 31/12.	DR ⁽¹⁾	DR ⁽¹⁾	DR ⁽¹⁾	DR ⁽¹⁾	DR+ ⁽²⁾
	58 590	68 725	70 520	60 257	63 000

(1) DR : date réelle – valeur de novembre 2014.

(2) DR+ : date réelle estimée à fin janvier 2015.

² Pour en savoir plus, voir le numéro spécial Chiffres et Statistiques de février 2015 « De nouveaux indicateurs pour suivre la construction de logements ». <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Themes/Logement-Construction/Construction/Logements/chiffres-stats-numero-special-logements-fevrier2015.pdf>

S'agissant des logements produits, Sitadel recense les logements commencés alors que les aménageurs déclarent les livraisons. Il s'écoule généralement de dix-huit mois à deux ans entre le commencement du chantier et la livraison du logement. Ce décalage temporel ne permet donc pas de comparer directement les données.

La publication de ces séries en logements commencés reste néanmoins intéressante pour approfondir l'analyse et les stratégies opérationnelles d'investissement.

Logements commencés en Île-de-France

Données Sitadel	2010	2011	2012	2013	2014
Cumul sur 12 mois au 31/12.	DR+	DR+	DR+	DR+	DR+
	49 600	53 800	60 400	61 600	56 500

DR+ : date réelle estimée à fin janvier 2015.

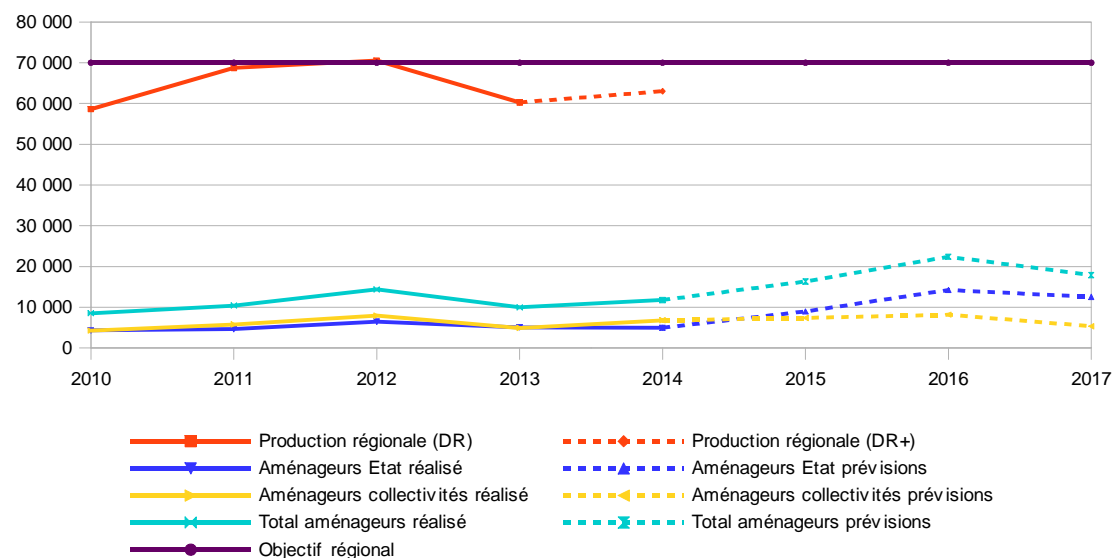
■ Analyse des logements autorisés en Île-de-France et dans les opérations conduites par les aménageurs. Période 2010–2014 et prévisions jusqu'en 2017 et au-delà

Logements autorisés / Année	2010	2011	2012	2013	2014
Données Sitadel – DR mise à jour nov. 2014 ; DR+ à fin janvier 2015.	DR	DR	DR	DR	DR+
Production régionale	58 590	68 725	70 520	60 257	63 000

Logements autorisés / Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Après 2017
Données déclarées – Aménageurs relevant de l'État	4 305	4 622	6 456	5 064	4 975	8 964	14 228	12 533	73 533
<i>Part de cette production sur production régionale</i>	<i>7,3%</i>	<i>6,7%</i>	<i>9,2%</i>	<i>8,4%</i>	<i>7,9%</i>				
Données déclarées - Aménageurs des collectivités*	4 241	5 757	7 906	4 906	6 780	7 365	8 168	5 333	33 597
<i>Part de cette production sur production régionale</i>	<i>7,2%</i>	<i>8,4%</i>	<i>11,2%</i>	<i>8,1%</i>	<i>10,8%</i>				
TOTAL Aménageurs*	8 546	10 379	14 362	9 970	11 755	16 329	22 396	17 866	107 130
<i>Part de cette production sur production régionale</i>	<i>14,6%</i>	<i>15,1%</i>	<i>20,4%</i>	<i>16,5%</i>	<i>18,7%</i>				
<i>Part de cette production /objectif de 70 000 logements</i>	<i>12,2%</i>	<i>14,8%</i>	<i>20,5%</i>	<i>14,2%</i>	<i>16,8%</i>	<i>23,3%</i>	<i>32,0%</i>	<i>25,5%</i>	

*Données partielles pour 2010 à 2013 (Non renseigné pour la SEM 92).

Logements autorisés - Période 2010-2017 - Réalisations et prévisions



A l'échelle régionale, les autorisations de logements ont quasiment atteint l'objectif de 70 000 en 2011 et l'ont dépassé en 2012 puis sont redescendues à 60 260 logements en 2013 avant de remonter en 2014.

A l'échelle des aménageurs, on observe également un pic de production sur l'année 2012 avec 14 362 logements autorisés représentant 20% du résultat régional. Les objectifs affichés par les aménageurs progressent encore de 2015 à 2017, **avec pour 2016, un niveau d'autorisations qui pourrait représenter 32 % de l'objectif régional de 70 000 logements par an.**

■ Analyse des logements commencés en Île-de-France et logements livrés dans les opérations conduites par les aménageurs. Période 2010-2014 et prévisions jusqu'en 2017 et au-delà

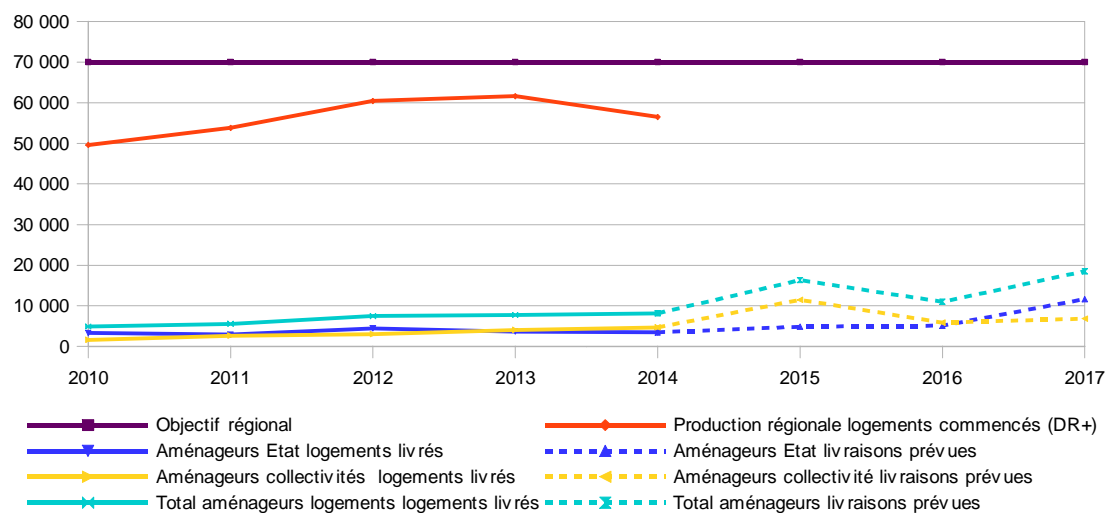
Logements commencés / année	2010	2011	2012	2013	2014
Type de données Sitadel – DR+ à fin janvier 2015	DR+	DR+	DR+	DR+	DR+
Production régionale – Cumul sur 12 mois au 31/12	49 600	53 800	60 400	61 600	56 500

Logements livrés déclarés par les aménageurs : réalisations 2010-2014 et prévisions jusqu'en 2017 et au-delà

Logements livrés / Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Après 2017
Données déclarées – Aménageurs relevant de l'État	3 297	2 946	4 471	3 673	3 478	4 855	5 120	11 664	101 777
Part de cet objectif /objectif régional	4,7%	4,2%	6,4%	5,2%	5,0%	6,9%	7,3%	16,7%	
Données déclarées - Aménageurs des collectivités*	1 635	2 642	3 030	4 054	4 696	11 484	5 861	6 853	51 714
Part de cet objectif /objectif régional	2,3%	3,8%	4,3%	5,8%	6,7%	16,4%	8,4%	9,8%	
TOTAL Aménageurs*	4 932	5 588	7 501	7 727	8 174	16 339	10 981	18 517	153 491
Part de cet objectif /objectif régional	7,0%	8,0%	10,7%	11,0%	11,7%	23,3%	15,7%	26,5%	

* Données partielles pour 2010 à 2012 (Non renseigné pour la SEM 92).

Logements commencés et logements livrés sur période 2010-2017- Réalisations et prévisions



Rappel : les logements commencés (données Sitadel) et les logements livrés (données aménageurs) ne sont pas comparables puisqu'il y a un décalage de dix-huit mois à deux ans entre le démarrage du chantier et la livraison d'un logement.

Le nombre de logements commencés au niveau régional augmente en 2013, ce qui est cohérent avec le nombre élevé de logements autorisés de 2012.

A l'échelle des aménageurs, on constate que le pic de livraisons des logements prévues n'intervient qu'en 2015.

Les livraisons prévues de logements par tous les aménageurs sur 2015-2017, en nette augmentation par rapport aux réalisations depuis 2010, permettent de penser que leur activité pourrait représenter en 2017 plus du quart de l'objectif régional de production de 70 000 logements.

■ **Analyse des logements autorisés en Île-de-France par département et dans les opérations conduites par les aménageurs. Période 2010-2013**

Département	Objectif annuel de construction territorialisé ⁽¹⁾	Production moyenne annuelle par département sur 2010-2013	Réalisation de l'objectif sur 2010-2013	Production moyenne annuelle des aménageurs sur 2010-2013	Part aménageurs / objectif	Part aménageurs / production totale du département
Paris	4 500	4 119	91,5%	1 219	27,1%	29,6%
Seine-et-Marne	8 701	9 552	109,8%	1 566	18,0%	16,4%
Yvelines	9 024	8 236	91,3%	780	8,6%	9,5%
Essonne	9 329	8 960	96,0%	1 366	14,6%	15,2%
Hauts-de-Seine ⁽²⁾	11 600	8 202	70,7%	1 190	10,3%	14,5%
Seine-Saint-Denis	11 640	10 783	92,6%	1 910	16,4%	17,7%
Val-de-Marne	9 140	7 601	83,2%	1 419	15,5%	18,7%
Val-d'Oise	6 066	7 070	116,5%	1 365	22,5%	19,3%
Île-de-France	70 000	64 523	92,18%	10 814	15,45%	16,76%

■ **Logements autorisés en Île-de-France : prévisions des aménageurs comparées aux objectifs indicatifs par département. Période 2014-2017**

Département	Objectif annuel de construction territorialisé ⁽¹⁾	Production moyenne annuelle des aménageurs (prévisions sur 2014-2017)	Part aménageurs / objectif
Paris	4 500	1 125	25,0%
Seine-et-Marne	8 701	2 851	32,8%
Yvelines	9 024	1 545	17,1%
Essonne	9 329	2 358	25,3%
Hauts-de-Seine ⁽²⁾	11 600	2 524	21,8%
Seine-Saint-Denis	11 640	2 587	22,2%
Val-de-Marne	9 140	2 408	26,3%
Val-d'Oise	6 066	1 689	27,8%
Île-de-France	70 000	17 087	24,4%

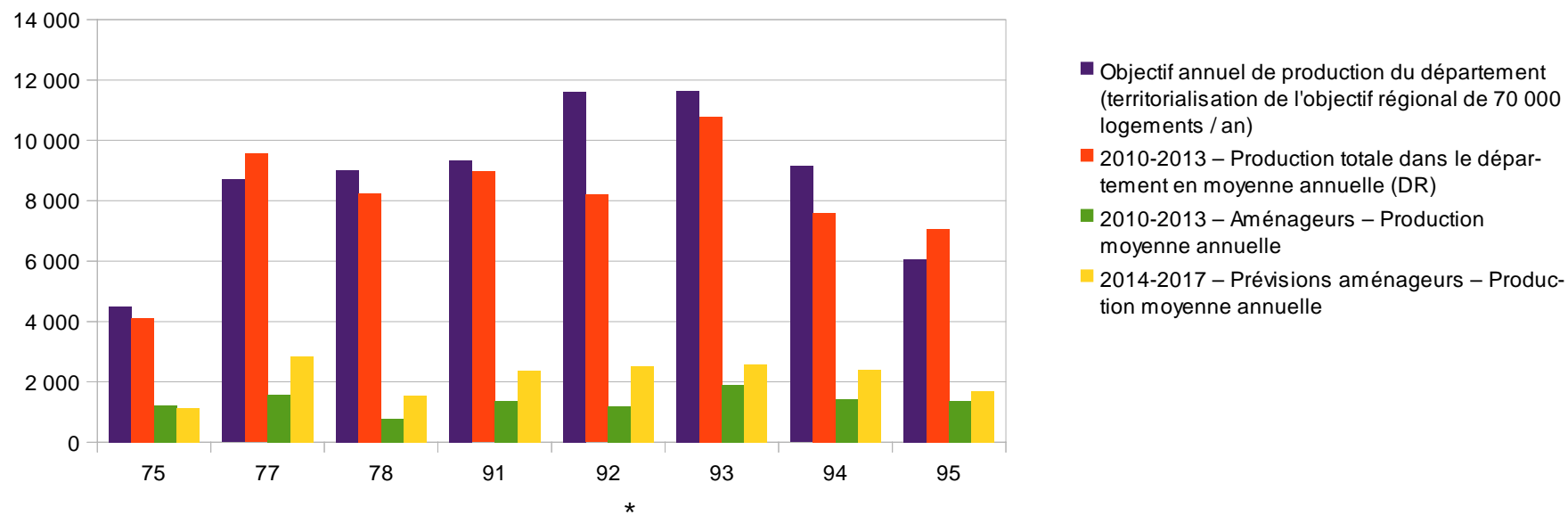
Sur la période 2010-2013, la production des EPL de Paris a représenté au minimum 30 % de la production de logements et 27 % de l'objectif du département. Pour les autres départements, la part de la production de logements par les aménageurs (ayant répondu à l'enquête) sur la production du département varie entre 9,5 % et 19,3 %.

Si à l'échelle régionale, la production sur la période 2014-2017, représenterait près d'un quart de l'objectif de 70 000, les prévisions conduisent à estimer que la part de la production des aménageurs représenterait près du tiers de l'objectif de production du département pour la Seine-et-Marne.

(1) L'objectif de production de 70 000 logements défini par la loi du Grand Paris a été décliné pour les années 2012 à 2014 dans l'arrêté du 26 mars 2012 fixant les objectifs de territorialisation de l'offre de logements (TOL). Le fascicule 5 du schéma directeur d'Île-de-France (SDRIF) reprend les objectifs de la TOL par département et les prolonge à l'horizon 2030, en précisant que ces objectifs pourraient être ajustés.

(2) Données partielles sur 2010 à 2013 pour le département des Hauts-de-Seine (Non renseigné pour la SEM 92). Sur 2014-2017, la production de la SEM 92 a été affectée en totalité au département 92 à défaut de données détaillées par opération.

Logements autorisés :
Objectif annuel de production et production moyenne sur 2010-2013
Production des aménageurs sur 2010-2013 et prévisions sur 2014-2017 en moyenne annuelle



(*) Données partielles sur 2010 à 2013 pour le département des Hauts-de-Seine (Non renseigné pour la SEM 92). Sur 2014-2017, la production de la SEM 92 a été affectée en totalité au département 92 à défaut de données détaillées par opération.

IV - L'action de l'établissement public foncier d'Île-de-France en faveur de la construction de logements

L'EPF Île-de-France est un opérateur public foncier de l'État au service des collectivités franciliennes. Il accompagne et anticipe les grandes politiques territoriales, il contribue à l'accroissement de la production de logements, en particulier de logements locatifs sociaux, et soutient le développement économique. L'EPF Île-de-France est également le pilote des opérations de requalifications des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) franciliennes.

Établissement public de l'État créé par décret du 13 septembre 2006, il deviendra à la fin de l'année 2015 compétent sur l'ensemble des départements d'Île-de-France par fusion avec les 3 autres EPF franciliens. L'ensemble des interventions de l'EPF Île-de-France répond aux objectifs définis dans le cadre d'un programme pluriannuel d'interventions (PPI), conduit par tranche annuelle. C'est un opérateur strictement foncier qui acquiert, porte puis cède des terrains à des opérateurs (soit directement à des bailleurs sociaux ou des promoteurs, soit aux aménageurs, qui les aménagent et les cèdent avec des droits à construire) en vue de la construction de programmes de logements diversifiés et de développement économique.

■ Pour la période 2007-2014

Avec plus d'un milliard d'acquisitions cumulées et 318 millions d'euros de cessions cumulées, l'EPF Île-de-France dispose d'une capacité grandissante d'orientation opérationnelle sur du foncier acquis. Il participe ainsi à la régulation des prix et contribue activement à la mise sur le marché de terrains pour réaliser des logements.

Entre 2010 et 2013, l'EPF Île-de-France a cédé des terrains aux aménageurs publics pour la réalisation de 1 180 logements.

En 2014, l'EPF Île-de-France a cédé des terrains pour la réalisation de 2 900 logements (dont 61 % de logements sociaux) comprenant 1 200 logements réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement. A fin 2014, son portefeuille foncier en cours de transformation s'élève à 731 M€. La durée moyenne de portage est de trois à cinq ans. Le portefeuille est majoritairement constitué de fonciers en anticipation de grandes opérations publiques d'aménagement, dont la réalisation est proche (2016/2017).

■ Prévisions 2015

L'EPF Île-de-France prévoit 180 M€ d'acquisitions foncières et 100 M€ de cessions. Il prévoit de céder des terrains pour la réalisation d'environ 4 000 logements, dont la part cédée aux aménageurs publics représenterait de l'ordre de 1 500 logements.

■ A partir de 2016 (Fusion des EPF Franciliens / Grand EPF)

A partir de 2016, l'EPF Île-de-France disposera d'un portefeuille foncier d'environ 1.6 Mds €. Dans sa nouvelle configuration, le grand EPF devrait contribuer à la réalisation d'environ 6 000 logements en 2016, dont la moitié sera réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement. L'objectif, en rythme de croisière, est la production d'environ 12 000 logements/an, dont environ 55 % devrait concerner des programmes compris dans des opérations d'aménagement.

V - La mobilisation du foncier public

■ Bilan de la création de logements réalisés sur du foncier public pour la période 2008-2013

Sur la période 2008-2013, 4 000 logements en moyenne annuelle ont été réalisés sur des terrains appartenant à l'État ou aux établissements publics/SNCF/RFF/RATP/APHP. Plus précisément, entre 2010 et 2013, 22 300 logements (dont 45 % de logements sociaux) ont été mis en chantier sur les terrains cédés par l'État et ces opérateurs. La part des logements construits directement par des bailleurs sociaux et des promoteurs sur des terrains de l'État ou des opérateurs cités ci-dessus peut être estimée à 50 %, soit 2 000 logements par an.

La réalisation de logements sur foncier public ne se limite pas aux seules opérations réalisées sur les terrains cédés ; les établissements publics ferroviaires ont été invités à élaborer, à Paris et en Île-de-France, des plans logements permettant d'engager la réalisation de nombreuses opérations, selon des modalités juridiques et financières adaptées au cas par cas, sur des terrains dont ils ont besoin de garder la propriété, pour de l'exploitation immédiate ou pour des besoins futurs. ICF Habitat, filiale de la SNCF, a ainsi livré 850 logements (dont 85 % de logements sociaux) en 2014 sur des terrains ferroviaires.

■ Le potentiel de logements réalisables sur du foncier public³

Le potentiel de logements susceptibles d'être produits sur du foncier public, aujourd'hui identifié comme cessible sur la liste régionale, est estimé à 20 000 unités. La carte ci-contre localise les 110 terrains (représentant 340 ha) inscrits dans cette liste régionale. Environ 50 % de ce foncier sera cédé à des aménageurs publics ou privés, l'autre moitié accueillera des constructions réalisées directement par des bailleurs sociaux et des promoteurs. Cette politique de cession verra son effet se renforcer avec l'association de l'ensemble des établissements publics de santé (au-delà de l'AP-HP déjà engagée dans le processus).

La politique de valorisation immobilière pour le logement de la RATP prévoit de nombreuses réalisations pour les années à venir, essentiellement en optimisant ses implantations (par exemple construction au-dessus des ateliers de maintenance) :

- 1 200 logements sont prévus en livraison sur la période 2015-2017 ;
- 1 800 logements sont prévus en livraison après 2017.

Le groupe SNCF a mis au point, sous l'autorité de l'État, un protocole avec la ville de Paris visant à créer 13 000 logements à travers des cessions de fonciers ferroviaires ou en réalisant directement les logements, par l'intermédiaire de ses filiales. Parmi ces 13 000 logements, on estime à environ 7000, le potentiel de logements réalisables hors foncier comptabilisé par les aménageurs publics et hors foncier public figurant sur la liste régionale (à l'exemple de l'opération de la Chapelle International, dont 900 logements doivent être réalisés par la SNEF et pour des projets à venir comme Bercy-Charenton).

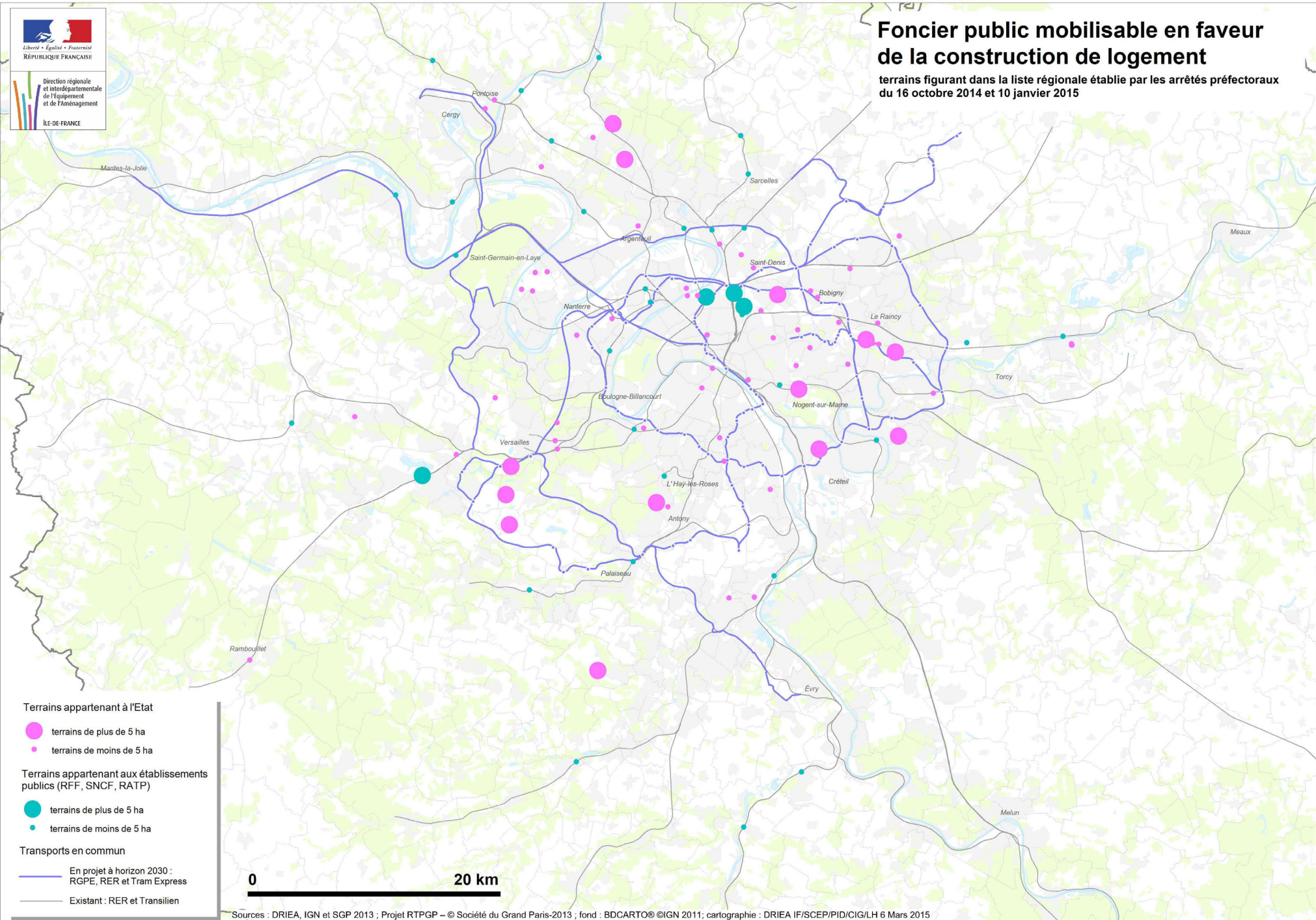
Enfin, l'État a demandé à la Société du Grand Paris de réaliser dans les toutes prochaines années quelques opérations significatives au-dessus ou aux abords immédiats de certaines gares de la ligne 15 sud.

³ Il existe plusieurs sources pour évaluer le potentiel : la liste régionale arrêtée par le préfet des terrains publics mobilisables en faveur du logement, les plans logements élaborés par les établissements publics, des protocoles passés entre la ville de Paris et les établissements publics.



Foncier public mobilisable en faveur de la construction de logement

terrains figurant dans la liste régionale établie par les arrêtés préfectoraux du 16 octobre 2014 et 10 janvier 2015



Terrains appartenant à l'Etat

- terrains de plus de 5 ha
- terrains de moins de 5 ha

Terrains appartenant aux établissements publics (RFF, SNCF, RATP)

- terrains de plus de 5 ha
- terrains de moins de 5 ha

Transports en commun

- En projet à horizon 2030 : RGPE, RER et Tram Express
- Existant : RER et Transilien

Sources : DRIEA, IGN et SGP 2013 ; Projet RTPGP – © Société du Grand Paris-2013 ; fond : BDCARTO® ©IGN 2011 ; cartographie : DRIEA IF/SCEP/PID/CIG/LH 6 Mars 2015

VI - Synthèse et perspectives

Le nombre de logements autorisés a été élevé en 2012 au plan régional (70 520 logements) comme à l'échelle des aménageurs (14 362 logements représentant 20% du résultat régional). L'année 2013 a connu un tassement, tout en restant à un niveau plus élevé que la moyenne des années précédentes.

Les logements autorisés prévus par les aménageurs sur les opérations qu'ils conduisent pourraient augmenter significativement de 2014 à 2017 ; ils devraient représenter le quart de l'objectif régional de 70 000 logements par an avec, pour 2016, un niveau d'autorisations qui pourrait représenter 32 % de l'objectif régional.

La contribution de l'EPF Île-de-France à la réalisation de logements devrait également augmenter dans les années à venir. Après avoir cédé des terrains aux aménageurs pour réaliser 2 380 logements depuis 2010, il prévoit des cessions aux aménageurs pour environ 1 500 à 1600 logements pour la seule année 2015 et 3000 à compter de 2016 après fusion des quatre EPF. L'objectif de l'EPF Île-de-France, dans sa nouvelle configuration après 2016 est d'atteindre progressivement un rythme de production de l'ordre de 12 000 logements/an (cession directe aux bailleurs, promoteurs ou cession aux aménageurs).

L'estimation du portefeuille total à partir de 2014 et sans risque de double compte se compose : des prévisions de cession directe de terrains aux bailleurs et promoteurs par l'EPF Île-de-France qui représentent 10 000 à 10 200 logements pour la période 2014-2017 ; du potentiel de mobilisation du foncier public qui est de l'ordre de 20 000 logements (environ 10 000 logements sur des terrains identifiés dans la liste régionale et environ 10 000 prévus par les opérateurs ferroviaires notamment par leurs filiales). Le potentiel déclaré des aménageurs est de 175 476. Au total, le potentiel est donc de plus de **205 600 logements**, auquel il convient d'ajouter au-delà de 2017, en fonction du rythme de croisière atteint par l'EPF Île-de-France, de l'ordre de 5 000 logements par an.

Logements autorisés	Total réalisations 2010-2013	Total prévisions 2014-2017	Potentiel au-delà de 2017
EPA-AFTRP	20 447	40 700	73 533
Aménageurs des collectivités	22 810	27 546	33 597
Sous total aménageurs	43 257	68 346	107 130
EPFIF cession hors aménageurs publics	5 000	10 200	NR*
TOTAL	48 257	78 546	/

* L'objectif de l'EPF Île-de-France, est d'atteindre progressivement un rythme de production de l'ordre de 12 000 logements/an dont 55 % réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement et 45 % à travers des cessions directes de terrains aux bailleurs ou promoteurs.