



L'action des aménageurs publics pour la production de logements en Île- de- France (Bilan à fin 2018)

Présentation du cadre de recueil des données

Ce document a pour objectif de présenter la production de logements réalisée et prévue chaque année par les aménageurs de l'État et des collectivités. La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT-IF) mène depuis 2014 une enquête annuelle auprès des aménageurs publics franciliens. Elle sollicite l'ensemble des aménageurs de l'État ainsi que l'ensemble des aménageurs relevant des collectivités. Les données de cette enquête permettent de mesurer les résultats atteints et d'évaluer le potentiel de production de logements.

Comme pour les enquêtes précédentes, les aménageurs indiquent, pour chacune de leurs opérations d'aménagement, les réalisations et les prévisions en nombre de logements autorisés et en nombre de logements livrés de 2010 à 2020 et au-delà de l'année 2020. Il convient de noter que les données de la présente fiche s'arrêtent à l'année 2018.

Les données portent sur le nombre de logements autorisés et sur le nombre de logements livrés. Il existe un décalage temporel variable entre l'autorisation de construction et la livraison du programme. Ce décalage est lié principalement à la durée de construction du programme qui peut connaître des aléas avec notamment des recours qui retardent le début des travaux, voire des annulations du permis de construire. Il peut exister aussi des écarts dans le nombre de logements. En effet, un permis de construire peut faire l'objet de modification sur le nombre de logements autorisés.

Définition : autorisation de construire (logement ou local non résidentiel)

Décision administrative prise par une autorité publique compétente à cet égard, et ayant pour objet d'autoriser la construction d'un logement ou d'un local non résidentiel. Une telle autorisation peut concerner l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles, ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

Source Sit@del2.

L'enquête 2019 a permis de recueillir les données de vingt-six aménageurs publics contributeurs à l'enquête.

Les sept établissements publics de l'État :

- Grand Paris Aménagement (GPA),
- Les établissements publics d'aménagement (EPA) : Mantois Seine-Aval (EPAMSA), Marne-la-Vallée (EPAFrance et EPAMarne), Paris-Saclay (EPA Paris-Saclay), Sénart (EPA Sénart), Orly Rungis-Seine Amont (EPA ORSA).

Dix-neuf entreprises publiques locales (EPL) qui opèrent dans les différents départements franciliens ont répondu à l'enquête soit environ un tiers des entreprises consultées. Les résultats présentés ici, s'agissant des EPL, ne représentent donc que partiellement la production de logements de l'ensemble des EPL franciliens.

- département de Paris (75) :

Paris Batignolles aménagement, Société d'étude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement parisienne (SEMAPA), Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA),

- département de Seine et Marne (77) :

Aménagement 77, SEM de la Brie française, Société économie mixte de Montévrain (SEMM 77), Société d'économie mixte du Val d'Orge (SORGEM),

- département des Yvelines (78) :

Citallios, Société d'économie mixte départementale pour l'aménagement du Val d'Oise (SEMAVO),

- département de l'Essonne (91) :

Citallios, Essonne aménagement/SPL des territoires de l'Essonne, Scientipôle aménagement, Société d'économie mixte du Val d'Orge (SORGEM),

- département des Hauts-de-Seine (92) :

Citallios, Rueil aménagement, Seine-Ouest aménagement, Société d'économie mixte d'aménagement et de gestion de la ville de Nanterre (SEMNA), Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA), Seine Ouest aménagement, Société d'économie mixte de l'Arc de Seine (SEMADS),

- département de Seine-Saint-Denis (93) :

Citallios, Société publique locale d'aménagement de rénovation et d'équipement de Noisy-le-Grand (SOCAREN), Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA),

- département du Val-de-Marne (94) :

Citallios, Marne-au-Bois aménagement, SADEV 94,

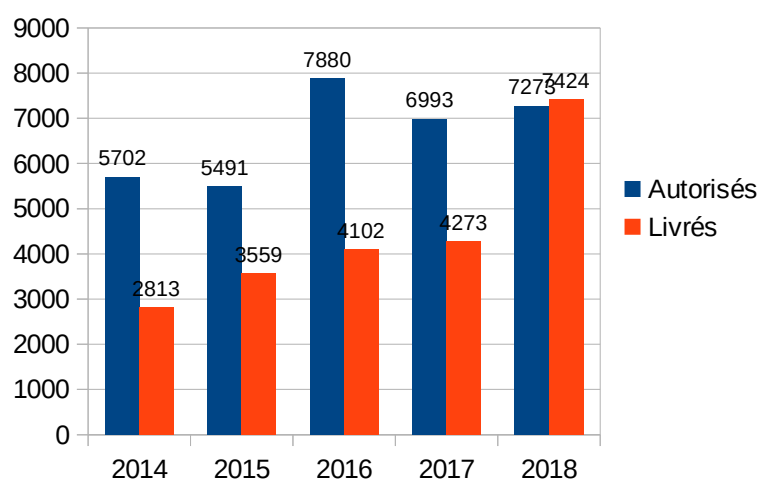
- département du Val-d'Oise (95) :

Citallios, SADEV 94, Société d'économie mixte départementale pour l'aménagement du Val d'Oise (SEMAVO),

1. La production de logements en Île-de-France (2014-2018)

1.1 Une progression constante des logements autorisés et livrés par les établissements publics d'aménagement (EPA) de 2014 à 2018

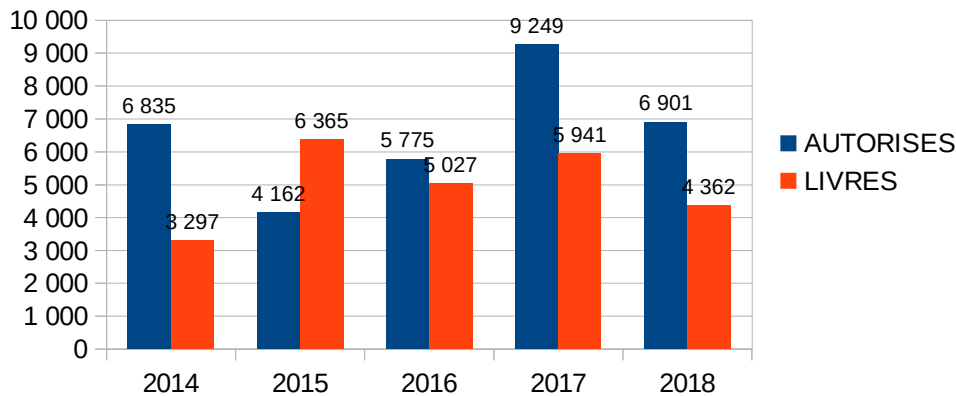
Nombre de logements autorisés et livrés des EPA



La production de logements des EPA a évolué progressivement depuis 2014 et atteint un pic en 2016 avec 7 880 logements autorisés. L'année 2018 est légèrement meilleure que 2017 : en effet, 7 273 logements sont autorisés en 2018 contre 6 993 logements autorisés en 2017. 2018 voit se concrétiser les efforts des années précédentes avec un record de 7 424 logements livrés.

1.2 Une production variable de logements autorisés et livrés par les entreprises publiques locales (EPL) entre 2014 et 2018

Nombre de logements autorisés et livrés des EPL

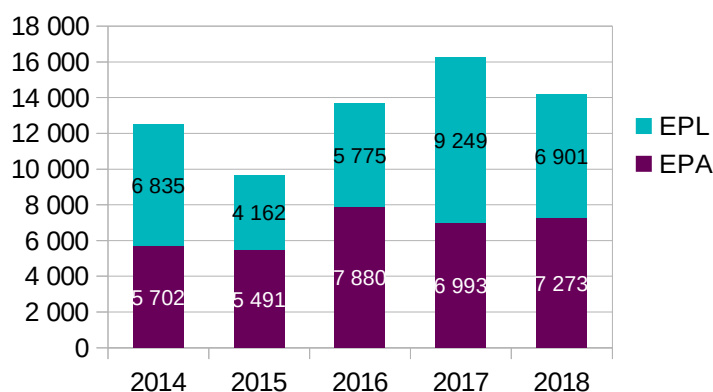


Les EPL ayant répondu à l'enquête représentent un tiers des EPL franciliennes, en nombre d'établissements. Il ne s'agit donc que d'un échantillon de la production totale des EPL franciliennes. Néanmoins, les données communiquées (toujours pour les mêmes 19 EPL) font apparaître une production de logements qui oscille selon les années. L'année 2017 est la plus prolifique pour les EPL ayant répondu à l'enquête : 9 243 logements autorisés, la production reste toutefois soutenue en 2018 avec 6 901 logements autorisés.

La variation du nombre de logements livrés des EPL est à l'image du nombre de logements autorisés : en dents de scie, avec une succession de pointes et de creux dans la période 2014-2018.

1.3 Analyse globale de la production des aménageurs publics

Nombre de logements autorisés



La production de logements des aménageurs publics franciliens ayant répondu à l'enquête est globalement en progression depuis 2014.

Si on constate une rupture en 2015 avec 9 653 logements autorisés contre 12 537 en 2014, la progression est réelle de 2015 à 2017 : on passe de 9 653 à 16 242 logements autorisés (+ 68%) alors qu'au niveau global régional¹ on passe sur cette même période de 71 883 logements autorisés à 93 409 logements (+ 30%).

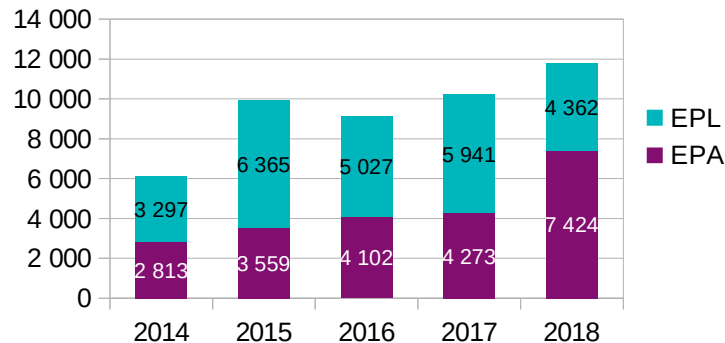
Par la suite en 2018, on passe à 14 174 logements autorisés.

¹ Données logements autorisés à l'échelle régionale issues de la base SITADEL

Sur la période 2014 - 2018, la part des logements autorisés pour l'ensemble des EPA et des EPL ayant répondues à l'enquête correspond à un ratio de 16,66 % des logements autorisés au niveau régional (dont 8,4 % pour les EPA).

Sur l'année 2018 uniquement, la production de logements autorisés représente plus de 15 % des logements autorisés en Île-de-France.

Nombre de logements livrés

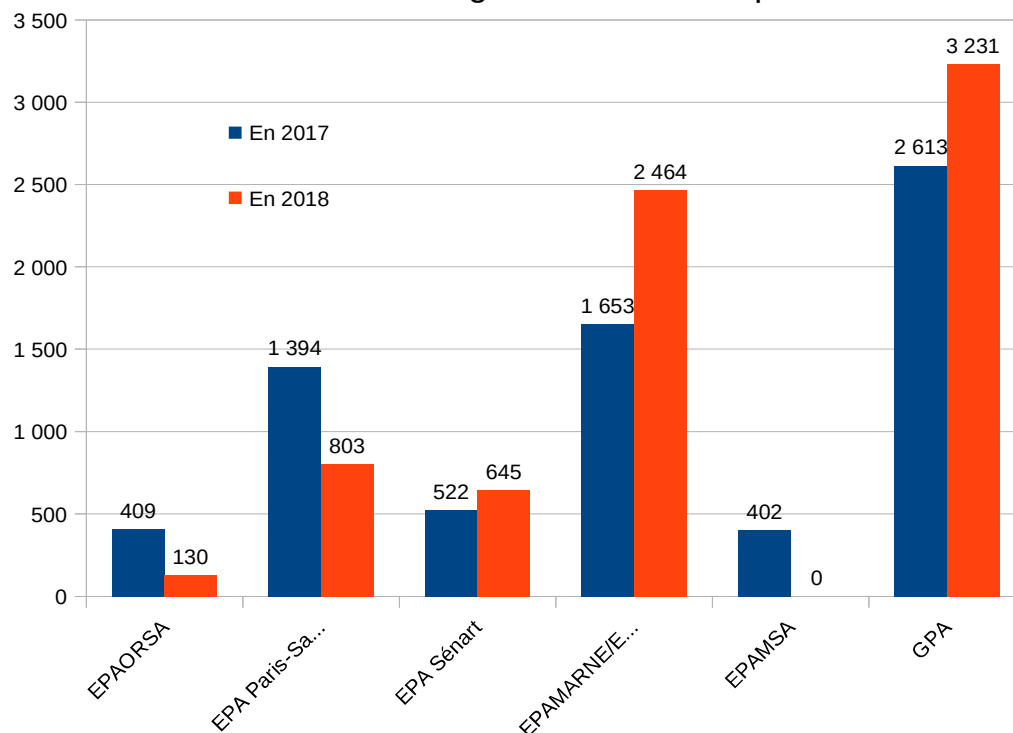


Le nombre total de logements livrés est en progression constante chaque année, EPA et EPL confondus. La production constatée en 2018 est presque le double de celle de 2014.

2. La production de logements par aménageur pour l'année 2018

2.1 La production de logements autorisés par les EPA en 2018

Nombre de logements autorisés par EPA



On distingue deux groupes en 2018 :

Un premier groupe dont la production augmente entre 2017 et 2018 et qui comprend l'EPAMARNE/EPAFRANCE, l'EPA Sénart et GPA.

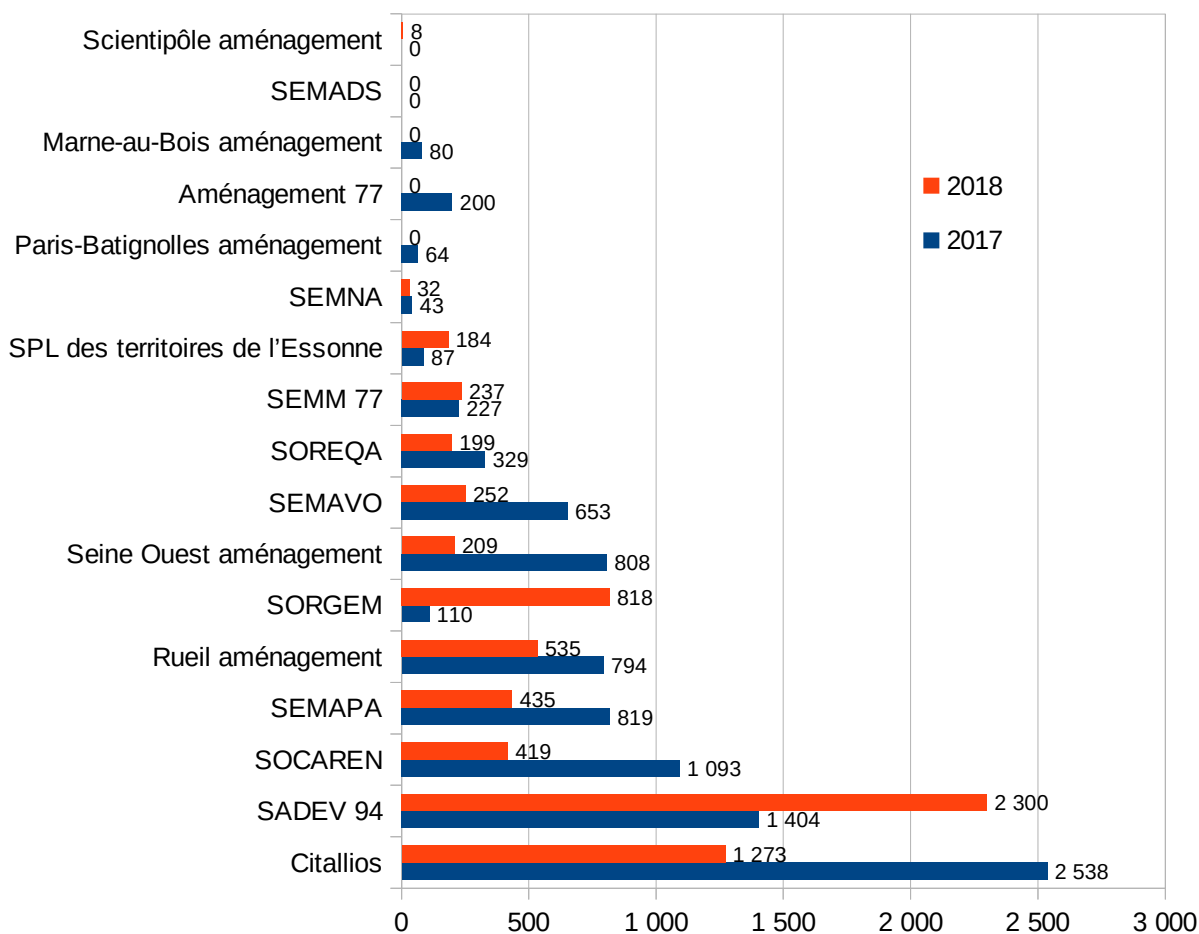
La production de logements de l'EPAMARNE/EPAFRANCE progresse considérablement en passant de 1 653 logements autorisés à 2 464 logements autorisés, soit une augmentation de 49 %.

Celle de GPA et de l'EPA Sénart augmente plus modérément (23 %) : l'un passe de 2 613 logements autorisés en 2017 à 3 231 en 2018 et l'autre de 522 logements autorisés en 2017 à 645 en 2018.

Un second groupe voit, lui, sa production baisser dans la même période. Il comprend l'EPA ORSA, l'EPA Paris-Saclay et l'EPAMSA. La production de l'EPA Paris-Saclay diminue de 42 %, passant de 1394 logements autorisés en 2017 à 803 en 2018. Celle de l'EPA ORSA passe de 409 logements autorisés à 130, soit 68 % de baisse. L'EPAMSA n'a pas produit de logements en 2018.

2.2 La production de logements autorisés par les EPL en 2018

Nombre de logements autorisés par EPL



Cinq EPL sur les 19 ayant répondu à l'enquête ont une production de logements qui augmente entre 2017 et 2018 :

- La SPL des territoires de l'Essonne a produit 87 logements en 2017 et 184 en 2018 (+111 %). 176 logements ont été autorisés en 2018 pour la ZAC « La mare aux Bourguignons » à Égly, ce qui explique cette progression.
- La SADEV 94 voit sa production de logements autorisés augmenter de 64 % (1 404 en 2017, 2 300 en 2018). 10 opérations ont progressé en 2018 dont deux avec un nombre important de logements autorisés : la ZAC Ivry Confluences, située dans l'opération d'intérêt national (OIN) Orly-Rungis-Seine Amont, avec 693 logements autorisés en 2018, et la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux avec 445 logements autorisés en 2018.

- Scientipôle aménagement indique 8 logements autorisés en 2018, contre 0 en 2017. En effet, l'EPL n'a plus qu'une opération active localisée à Palaiseau. Toutes les opérations de Scientipôle aménagement ont été livrées entre 2014 et 2016.
- La production de la SEM 77 reste stable avec 237 logements autorisés en 2018 et 227 en 2017, soit une augmentation de 4 %. L'EPL dispose de deux opérations à Montévrain dont une terminée et livrée en 2018.
- La SORGEM avec 818 logements autorisés en 2018 contre 110 en 2017 connaît une progression multipliée par 7. En 2017, une seule opération présentait des logements autorisés. En 2018, 5 opérations produisent des logements dont une, la ZAC Clause Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge avec 418 logements autorisés en 2018.

14 EPL ont une production de logements nulle ou en diminution en 2018.

La SEM de la Brie française n'a qu'une opération déjà terminée ; la SEMADS n'a plus qu'une opération active et la SPLNA prévoyait de commencer la programmation de ses opérations à partir de 2020.

Les EPL Aménagement 77, Marne-au-Bois aménagement et Paris-Batignolles aménagement n'ont pas de logements autorisés en 2018.

Citallios, Rueil-aménagement, SEMAPA, SEMNA, SOCAREN, SOREQA, SEMAVO, Seine Ouest Aménagement voient leur production de logements diminuer en 2018.

Liens utiles :

Les précédents bilans de l'action des aménageurs publics pour la production de logements en Île-de-France sont disponibles sur le site de la DRIEA.

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/l-action-des-amenageurs-publics-pour-la-production-r2330.html>

Remerciements aux aménageurs des collectivités et aux aménageurs de l'État pour leur contribution et le partage de leurs données : Aménagement 77, Citallios, Essonne aménagement/SPL des territoires de l'Essonne, Marne-au-Bois aménagement, Paris-Batignolles aménagement, Rueil aménagement, SADEV 94, Scientipôle aménagement, Seine-Ouest aménagement, SEM de la Brie française, SEMADS, SEMAPA, SEMAVO, SEMM 77, SEMNA, SOCAREN, SOREQA, SORGEM, SPLNA, Grand Paris Aménagement, EPAMSA, EPAFrance, EPAMarne, EPA Paris-Saclay, EPA Sénart, EPA ORSA.



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
21/23 rue Miollis
75732 Paris cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80

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

Dépôt légal : Janvier 2022
ISBN : 978-2-11-167243-7