



Analyse territorialisée de la production de logements des aménageurs publics

Focus sur deux territoires qui concentrent l'action des aménageurs (bilan à fin 2018)

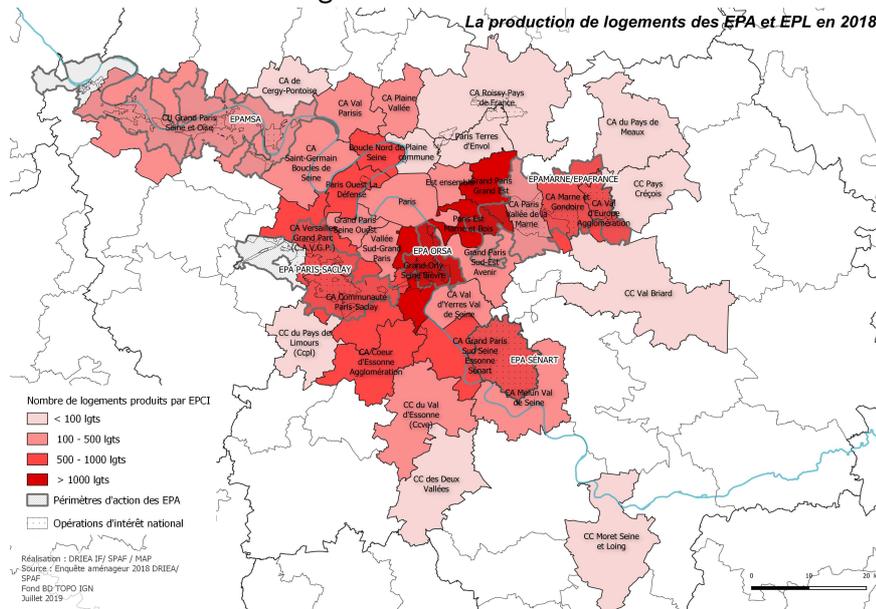
La Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT-IF) mène depuis 2014 une enquête annuelle auprès des aménageurs publics franciliens. Les résultats de l'enquête 2019 pour obtenir les données de l'année 2018 indiquent une complémentarité d'intervention entre les établissements publics d'aménagement (EPA) et les entreprises publiques locales (EPL).

Il apparaît également que la production de logements qui se trouve au cœur de cette enquête se concentre essentiellement sur :

- * les territoires couverts en partie par des Opérations d'Intérêt National¹ (OIN) telles que Paris-Saclay, Rungis Seine Amont, Sénart, Marne et Gondoire,

- * les territoires intercommunaux à proximité de Paris dont Grand Paris Grand Est, Paris Est Marne et Bois et Grand Orly Seine Bièvre qui totalisaient chacun plus de 1 000 logements autorisés en 2018.

Toutes les EPL n'ayant pas répondu à l'enquête 2019, cette répartition territoriale et l'illustration cartographique ci-dessous sont à prendre avec précaution, en valeurs absolues, mais donnent toutefois des tendances relatives significatives.



En complément de la publication des résultats de l'enquête annuelle, l'objectif de cette fiche repère est donc d'apporter un éclairage sur l'établissement public territorial (EPT) du Grand Orly Seine Bièvre et la communauté d'agglomération (CA) de Marne et Gondoire tous les 2 porteurs de grands projets d'aménagement. Par ailleurs, l'ensemble des EPA et EPL de ces territoires ont répondu à l'enquête en 2019. Cela rend les résultats particulièrement intéressants. Situés sur des territoires d'OIN, ils présentent un fort développement en termes d'infrastructures économiques,

d'accessibilité et d'aménagement du territoire.

La prochaine enquête portera sur les données des aménageurs publics à fin 2021. Les résultats permettront d'analyser les effets de la crise sanitaire sur ces territoires et leurs impacts notamment

1 <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-operations-et-contrats-d-interet-national-oin-r2286.html>

Analyse territorialisée de la production de logements des aménageurs publics — Focus sur deux des territoires qui concentrent l'action des aménageurs (bilan à fin 2018)

autour d'Orly où l'activité aéronautique a été fortement touchée. A noter que les données de cette fiche datent d'avant la crise sanitaire.

1. Zoom sur le territoire de l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre

L'établissement public territorial (EPT) regroupe vingt-quatre communes du Val-de-Marne et de l'Essonne. Il est le territoire intercommunal le plus grand de la métropole du Grand Paris par sa superficie (123,6 km²) et son nombre de communes.

À proximité immédiate de Paris, il bénéficie d'un positionnement stratégique. Le territoire est traversé par les autoroutes A6 et A86 et dispose d'un réseau efficace de transports en commun : RER B, C et D, lignes 7 du métro et du tramway, Orlyval, Trans Val-de-Marne (TVM). Dix gares du Grand Paris Express renforceront cette accessibilité dès 2022.

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre est également le premier pôle économique de la métropole après Paris grâce à la présence sur son territoire de l'aéroport d'Orly et du marché d'intérêt national de Rungis, le plus grand marché de produits frais au monde.

Au regard de ces différents enjeux, une partie importante du territoire fait l'objet de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine-Amont.

Sur le territoire de l'EPT, 1 489 logements ont été autorisés en 2018 pour un total de 33 244 logements programmés par les opérateurs publics ayant répondu à l'enquête.

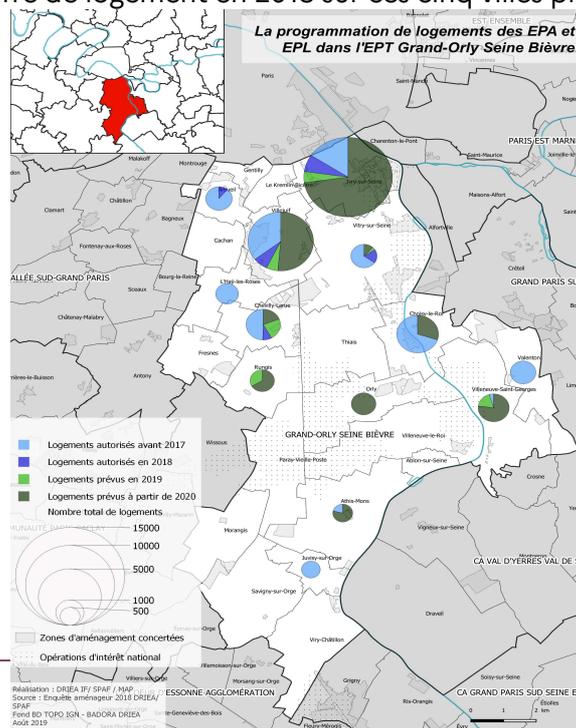
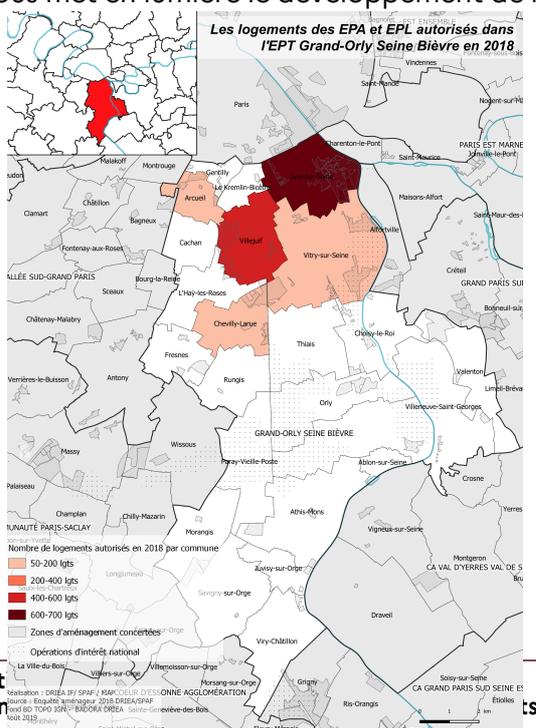
Quatre aménageurs publics interviennent sur le territoire (EPA ORSA, SADEV 94, SPL des territoires de l'Essonne, Citallios). Tous ont répondu à l'enquête en 2019.

Certaines des opérations d'aménagement majeures sont situées sur le territoire de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont, telles que :

- la ZAC Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine avec 3 738 logements programmés (EPA ORSA) ;
- la ZAC Seine Gare Vitry à Vitry-sur-Seine avec 1 185 logements programmés (EPA ORSA) ;
- la ZAC Gagarine Tuillot à Ivry-sur-Seine avec 1 429 logements programmés (EPA ORSA) ;
- la ZAC Ivry-Confluences à Ivry-sur-Seine avec 8 500 logements programmés (SADEV 94) ;
- la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif avec 3 300 logements programmés (SADEV 94).

Les villes de Villejuif et Vitry-sur-Seine possèdent le plus d'opérations actives.

Seules les communes d'Ivry-sur-Seine, Arcueil, Villejuif, Vitry-sur-Seine et Chevilly-Larue ont des logements autorisés en 2018 dans le cadre d'opérations portées par les aménageurs publics, la carte ci-dessous met en lumière le développement de l'offre de logement en 2018 sur ces cinq villes phares.



**Analyse territorialisée de la production de logements des aménageurs publics —
 Focus sur deux des territoires qui concentrent l'action des aménageurs (bilan à fin 2018)**

Aménageurs	Nom ZAC	Commune	Programmation totale	Logements autorisés avant 2017	Logements autorisés en 2018	Pourcentage de la programmation restante à partir de 2019
EPA ORSA	Ecoquartier des portes d'Orly	CHEVILLY-LARUE	1504	745	130	41,82 %
	LE LUGO	CHOISY-LE-ROI	560	0	0	100,00 %
	GAGARINE TUILLOT	IVRY-SUR-SEINE	1429	0	0	100,00 %
	CHEMIN DES CARRIERES	ORLY	770	0	0	100,00 %
	AGRO QUARTIERS DE MONTJEAN	RUNGIS	750	0	0	100,00 %
	PNRQAD ZAC MULTISITE CENTRE VILLE	VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	535	56	0	89,53 %
	PNRQAD DC2I	VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	30	0	0	100,00 %
SADEV94	GARE ARDOINES	VITRY-SUR-SEINE	3738	259	0	93,07 %
	SEINE GARE VITRY	VITRY-SUR-SEINE	1185	0	0	100,00 %
	ZAC DU CHAPERON VERT	ARCUEIL	551	551	0	0,00 %
	ZAC DE LA VACHE NOIRE	ARCUEIL	205	107	98	0,00 %
	ZAC DU COTEAU	ARCUEIL	140	140	0	0,00 %
	ZAC DES HAUTES BORNES	CHOISY-LE-ROI	618	618	0	0,00 %
	ZAC DU PORT	CHOISY-LE-ROI	1030	930	0	9,71 %
	ZAC PAUL HOCHART	L'HAY-LES-ROSES	661	661	0	0,00 %
	ZAC IVRY-CONFLUENCES	IVRY-SUR-SEINE	8500	1566	693	73,42 %
	ZAC VAL POMPADOUR	VALENTON	828	828	0	0,00 %
	FOYER ETAI	VILLEJUIF	42	42	0	0,00 %
	ZAC ARAGON	VILLEJUIF	700	471	229	0,00 %
	ZAC CAMPUS GRAND PARC	VILLEJUIF	3300	0	173	94,76 %
	ZAC CENTRE-VILLE	VILLEJUIF	453	453	0	0,00 %
	ZAC DES BARMONTS	VILLEJUIF	127	127	0	0,00 %
	ZAC DES GUIPONS	VILLEJUIF	392	392	0	0,00 %
	ZAC PASTEUR	VILLEJUIF	453	453	0	0,00 %
	ZAC CONCORDE	VITRY-SUR-SEINE	307	307	0	0,00 %
	ZAC DOMAINE CHERIOUX	VITRY-SUR-SEINE	330	0	0	100,00 %
	ZAC PORT A L' ANGLAIS	VITRY-SUR-SEINE	350	350	0	0,00 %
ZAC ROUGET DE LISLE	VITRY-SUR-SEINE	870	567	166	15,75 %	
ZAC DE LA POLOGNE	VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	660	0	0	100,00 %	
SPL DES TERRITOIRES DE L'ESSONNE	QUARTIER BORDS DE SEINE AMONT	JUVISY-SUR-ORGE	454	454	0	0,00 %
	QUARTIER BORDS DE SEINE AVAL	ATHIS-MONS	513	109	0	78,75 %
CITALLIOS			1259	265	0	78,95 %

Sept communes de l'EPT 12 Grand-Orly Seine Bièvre ont des ZAC dont la majeure partie des logements ont été autorisés avant 2017 : Arcueil, l'Hay-les-Roses, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Valenton, Vitry-sur-Seine et Juvisy-sur-Orge.

Six communes ont des ZAC dont la réalisation sera entamée après 2020 : Ivry-sur-Seine, Villejuif, Rungis, Orly, Villeneuve-Saint-Georges, Athis-Mons.

Focus sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine

La ZAC Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine est l'une des plus importantes opérations d'aménagement de la région Île-de-France. Elle s'étend sur 49 ha de part et d'autres des voies ferrées et en bordure de l'autoroute A86 et de la Seine. Elle accueillera une des gares de la ligne 15 du Grand Paris Express, en interconnexion avec le RER C et le Tzen 5.

Le quartier, en renouvellement dans un tissu urbain déjà constitué et plutôt dense, sera développé et doté de nouveaux espaces publics, commerces et services, équipements et transports.

Territoire résilient, l'enjeu est d'adapter la ZAC à un épisode d'inondation et de la rendre accessible en cas de crue de part et d'autre de la ville. Pour cela, il est prévu de réaliser un parcours surélevé afin de relier la ZAC Gare Ardoines aux autres secteurs hors d'eau.

Un contrat d'intérêt national (CIN) a été signé le 09 mars 2017 afin de faciliter la réalisation de la ZAC. Les principaux objectifs du CIN sont :

- la création de 17 500 emplois sur la ZAC Gare Ardoines,
- la création de 3 700 logements,
- la livraison du franchissement des voies ferrées,
- la mise en service de la ligne 15 sud du Grand Paris Express et du Tzen 5, le renforcement de la desserte du RER C et la restructuration du réseau de bus à l'horizon 2022.

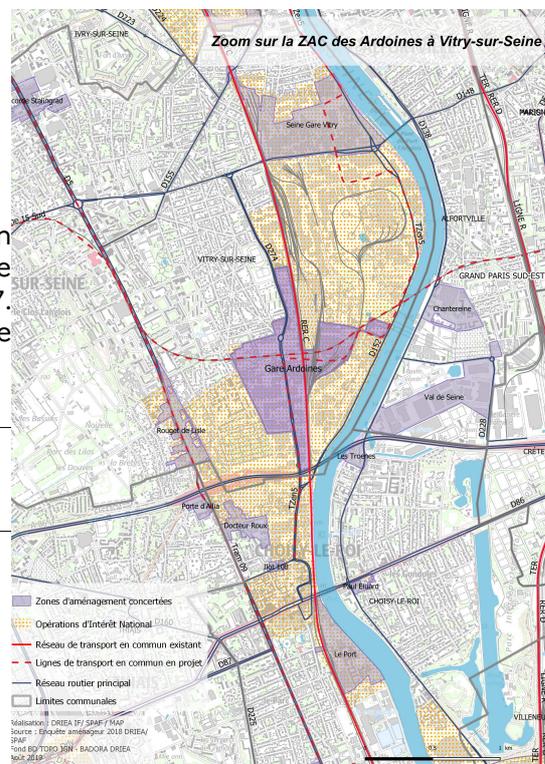
Analyse territorialisée de la production de logements des aménageurs publics — Focus sur deux des territoires qui concentrent l'action des aménageurs (bilan à fin 2018)

Programmation prévisionnelle :

- 229 000 m² surface de plancher (SDP) de logements,
- 310 000 m² SDP de bureaux,
- 83 000 m² SDP d'activités,
- 17 000 m² SDP de commerces,
- 21 000 m² SDP d'équipements.

L'opération est conduite par l'EPA ORSA. La ZAC est en cours de réalisation depuis le 04 août 2017. Le taux de remplissage de la ZAC évolue progressivement depuis 2017. 259 logements ont été autorisés en 2017 et devaient être livrés en 2020. Aucun logement n'a été autorisé pour 2018.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter :
https://www.epa-orsa.fr/wp-content/uploads/2019/06/fiche_GAardoines_181130.pdf



2. Zoom sur la communauté d'agglomération Marne et Gondoire

L'EPCI, situé à 25 km de Paris et d'une superficie de 105 km², regroupe 20 communes de Seine-et-Marne. Il est traversé par les autoroutes A4 et A104, le RER A et la ligne SNCF P ainsi que la Marne. Malgré un développement de l'urbanisation, le territoire est essentiellement rural.

Trois aménageurs publics interviennent sur le territoire (EPAMARNE/EPAFRANCE, Aménagement 77, SEMM 77). Tous ont répondu à l'enquête aménageurs en 2019.

Les opérations les plus importantes sont portées par EPAMARNE/EPAFRANCE :

- Polarité résidentielle du Val d'Europe à Montévrain avec 4 004 logements programmés,
- Polarité résidentielle de Bussy à Bussy-Saint-Georges avec 15 143 logements programmés,
- ZAC du chêne Saint-Fiacre à Chanteloup-en-Brie avec 1 022 logements programmés .

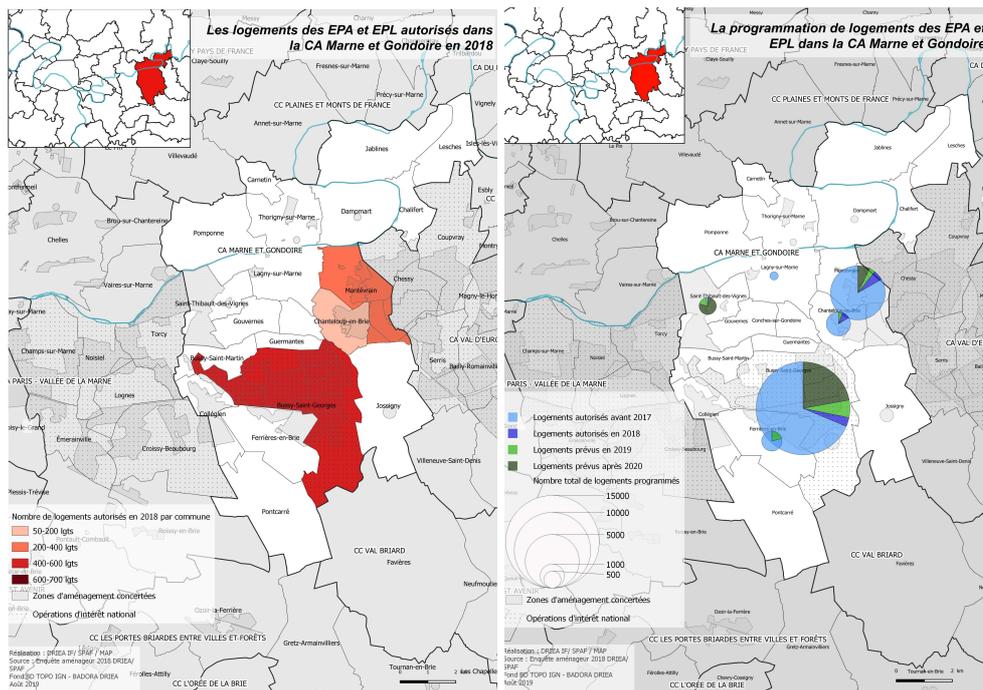
En 2018, 973 logements ont été autorisés pour un total de 22 660 logements programmés.

Le secteur le plus productif en 2018 est la Polarité résidentielle de Bussy-Saint-Georges avec 475 logements autorisés dans l'OIN Marne-la-Vallée.

La ville de Montévrain concentre le plus d'opérations actives.

La carte ci-dessous montre que les opérations portées par les aménageurs publics se font essentiellement sur trois communes : Bussy-Saint-Georges, Chanteloup-en-Brie et Montévrain.

Analyse territorialisée de la production de logements des aménageurs publics — Focus sur deux des territoires qui concentrent l'action des aménageurs (bilan à fin 2018)



Cinq communes de la CA Marne et Gondoire ont des ZAC dont la majeure partie des logements ont été autorisés avant 2017 : Lagny-sur-Marne, Montévrain, Chanteloup-en-Brie, Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie. La commune de Saint-Thibault-des-Vignes va entamer la réalisation des ZAC à partir de 2019 et ainsi participer au développement de l'urbanisation du territoire.

AMENAGEURS	NOM ZAC	COMMUNE	PROGRAMMATION	LOGEMENTS AUTORISÉS AVANT 2017	LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2018	Pourcentage de la programmation restante à partir de 2019
EPAMARNE/ EPAFRANCE	POLARITE VAL D EUROPE	MONTEVRAIN	4 004	3 382	76	13,64 %
	POLARITE DE BUSSY	BUSSY-SAINT-GEORGES	15 143	10 397	475	28,20 %
	ZAC DU BEL AIR	FERRIERES-EN-BRIE	711	561	0	21,10 %
	ZAC DU CHENE SAINT-FIACRE	CHANTELOUP-EN-BRIE	1 022	855	111	5,48 %
AMENAGEMENT 77	ZAC DES TANNEURS	LAGNY-SUR-MARNE	120	120	0	0,00 %
	ZAC CENTRE-BOURG	SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	520	20	0	96,15 %
SEMM 77	ZAC DES BINACHES	MONTEVRAIN	169	169	0	0,00 %
	ZAC DES FRENES	MONTEVRAIN	971	734	237	0,00 %

En prenant la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire en exemple, les cartes ci-dessous, issues des données BADORA², font un état des lieux des ZAC du territoire et permettent de détailler et de contextualiser les données transmises par polarité par l'EPAMARNE/EPAFRANCE.

Les périmètres des ZAC sont ainsi localisés et représentés sur la carte.

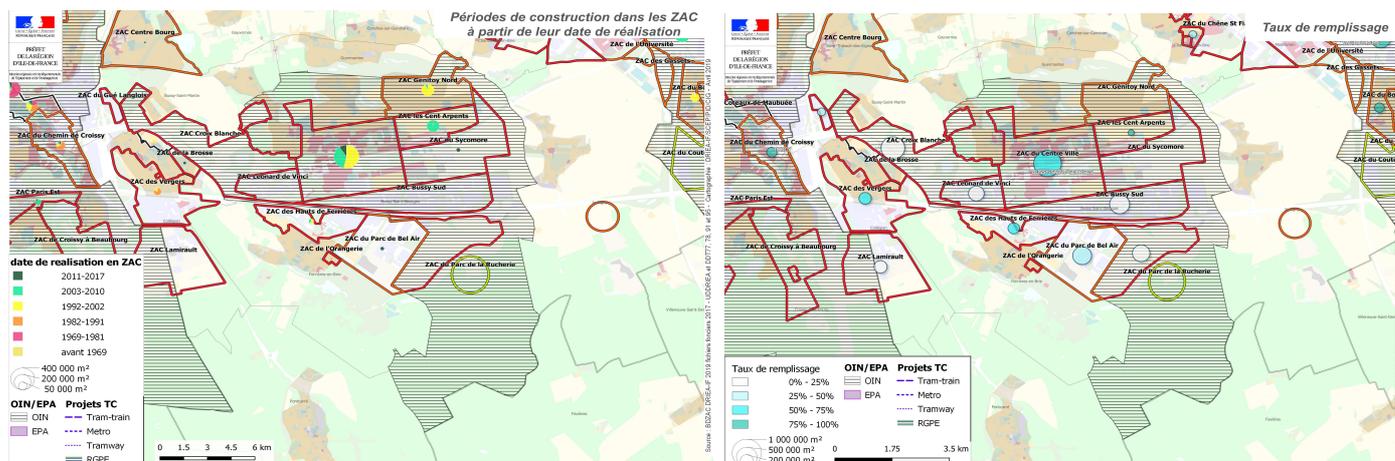
La construction de logements se concentre au centre-ville, autour de la gare. En périphérie, les ZAC sont essentiellement consacrées à l'activité, les ZAC Bussy Sud et Léonard de Vinci (dans la polarité de Bussy), situées le long de l'autoroute A4, sont, elles, entièrement dédiées à l'activité.

Par ailleurs, les données font apparaître l'évolution du territoire, son développement progressif dans le temps. En effet, l'urbanisation est bien entamée au centre-ville de Bussy-Saint-Georges et les dates de réalisation de la ZAC centre-ville et ZAC Génitoy Nord correspondent bien au début de la construction de la ville nouvelle de Bussy-Saint-Georges dans les années 90.

De nombreuses ZAC sont au début de leur réalisation avec un taux de remplissage compris entre 0 et 25 %.

2 <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/badora-la-base-de-donnees-regionale-de-l-a5869.html>

Analyse territorialisée de la production de logements des aménageurs publics —
Focus sur deux des territoires qui concentrent l'action des aménageurs (bilan à fin 2018)



Focus sur la ZAC du Sycomore

475 logements ont été autorisés en 2018 pour la polarité de Bussy-Saint-Georges, qui comprend 3 ZAC : la ZAC des Cent arpents, la ZAC du centre-ville et la ZAC du Sycomore.

La ZAC du centre-ville et la ZAC des Cent arpents sont en cours de réalisation respectivement depuis le 2 février 1990 et le 1er novembre 2003 et la carte permet de constater leur taux d'avancement plutôt élevé.

La ZAC du Sycomore est quant à elle, en cours de réalisation depuis le 14 février 2013, ce qui explique le peu de construction à ce jour.

La ZAC du Sycomore est un écoquartier de 117 hectares situé à l'est de Bussy-Saint-Georges.

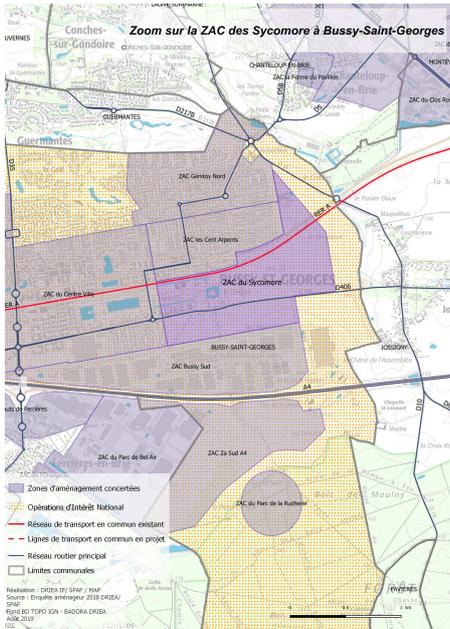
Sur les 117 hectares, 16 hectares sont dédiés aux espaces verts (le parc du Génitoy et le parc du Sycomore) et 4 hectares aux activités économiques.

Le programme prévoit 4 500 logements, 3 500 m² de commerces et services de proximité et 40 000 m² d'équipement publics et privés.

La ZAC se trouve non loin de l'autoroute A4 et de la gare RER A Bussy-Saint-Georges. Elle sera bientôt reliée à l'autoroute A4 grâce à la construction d'un nouveau diffuseur.

Elle disposera de nombreux équipements publics (3 groupes scolaires, 1 collège, 1 crèche, 1 médiathèque...), d'un centre avec des activités et commerces (3 500 m²), de 2 ponts de franchissements et d'un échangeur vers l'autoroute A4.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter :
Lien vers site EPA : <https://www.epamarne-epafrance.fr/actualites/ecoquartier-le-sycomore-a-bussy-saint-georges-appel-doffres-pour-la-construction-de-215-logements/>



Zac des Sycomores

Crédit photo : Stéphanie PARUTA

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>