



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# **Les ZAC contribuent-elles aux équilibres habitat-emploi en Île-de-France ?**



## **Analyse sur la période 2006 - 2016**

Mai 2021

## Rédaction

Annelaure WITTMANN - SCDD/DCAT

## Collaboration

Christine GROLLEAU - SCDD/DCAT

Victor CHARPENTIER - SCDD/DDGS

## Relecteurs

Eric MORAU - SCDD/DCAT

Véronique LEMAIRE-CURTINOT - SCDD

## Maquettage, mise en page

Sandrine PHEMIUS - SCDD/MVA

## Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Objectif et cadre de l'étude</b> .....   | <b>5</b>  |
| 1.1 Typologie des intercommunalités selon leur taux d'emploi .....   | 6         |
| 1.2 Les équilibres entre construction de logements et de locaux d'activités .....  | 7         |
| <b>2. La programmation en ZAC contribue-t-elle au rééquilibrage habitat-emploi ?</b> .....   | <b>8</b>  |
| 2.1 Dans les intercommunalités économiques .....   | 10        |
| 2.2 Dans les intercommunalités à l'équilibre habitat-emploi .....  | 10        |
| 2.3 Dans les intercommunalités plutôt résidentielles .....   | 11        |
| 2.4 Dans les intercommunalités résidentielles .....  | 12        |
| 2.5 Zoom sur la programmation des ZAC relevant des établissements publics d'aménagement (EPA) .....                                    | 12        |
| <b>3. La construction en ZAC contribue-t-elle au rééquilibrage habitat-emploi davantage que la construction dans le diffus ?</b> ..... | <b>15</b> |
| 3.1 Dans les intercommunalités économiques .....   | 16        |
| 3.2 Dans les intercommunalités à l'équilibre habitat-emploi .....  | 18        |
| 3.3 Dans les intercommunalités plutôt résidentielles .....   | 18        |
| 3.4 Dans les intercommunalités résidentielles .....  | 19        |
| <b>4. La construction en ZAC est-elle conforme aux ratios logement/activité programmés ?</b> .....                                     | <b>19</b> |
| <b>5. Conclusion</b> .....   | <b>21</b> |



## 1. Objectif et cadre de l'étude

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont un outil d'aménagement clé pour l'État et les collectivités locales.

En Île-de-France, elles ont un rôle particulier eu égard à l'enjeu de production de 70 000 logements neufs par an inscrit dans la Loi Grand Paris<sup>1</sup> d'une part et à la nécessité d'un rééquilibrage habitat-emploi d'autre part. L'Île-de-France est en effet marquée par une forte concentration des emplois dans la capitale et à l'Ouest et par la dispersion des lieux de résidence. Ceci occasionne notamment des déplacements domicile-travail massifs et un surcoût environnemental important.

C'est pourquoi un principe de mixité fonctionnelle est inscrit dans l'article L. 101-2 du code de l'Urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes [...] en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services [...] ».

À cette fin, le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), adopté en 2013, décrit la nécessité, à la fois, d'« un effort de création d'emplois très significatif » dans les territoires « exclusivement ou essentiellement résidentiels » et d'« un effort de création de logements accru » dans les territoires « très riches en emplois [qui] devront voir leur création d'emplois maîtrisée »<sup>2</sup>.

La présente étude vise à déterminer si la **programmation des ZAC et leur mise en œuvre** (en m<sup>2</sup> SDP<sup>3</sup> de logements et locaux d'activités) contribue à ces objectifs publics. Autrement dit, les ZAC permettent-elles de créer davantage de logements dans les territoires au profil économique, ou davantage d'activités dans les territoires au profil résidentiel ?

Les principales bases de données utilisées sont :

- BADORA, la base de données régionale sur l'aménagement, qui contient les données cartographiées relatives aux 1 471 ZAC suivies par les unités départementales de la DRIEA et les directions départementales des territoires en Île-de-France, dans sa mise à jour de juin 2019 par la DRIEA ;
- les fichiers fonciers de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) traités par le CEREMA au 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui permettent de suivre la construction de logements et de locaux d'activité dans le temps.

L'indicateur habituellement utilisé pour mesurer l'équilibre habitat-emploi est le taux d'emploi, soit le rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail et le nombre d'actifs résidents sur un territoire. Il est considéré « à l'équilibre » lorsqu'il est proche de 1. La source utilisée est le recensement général de la population. Le taux d'emploi régional était en Île-de-France de 0,94 en 2006.

<sup>1</sup> Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

<sup>2</sup> Région IDF, 2013, SDRIF - Défis, projet spatial régional et objectifs, page 92.

<sup>3</sup> SDP : surface de plancher

## 1.1 Typologie des intercommunalités selon leur taux d'emploi

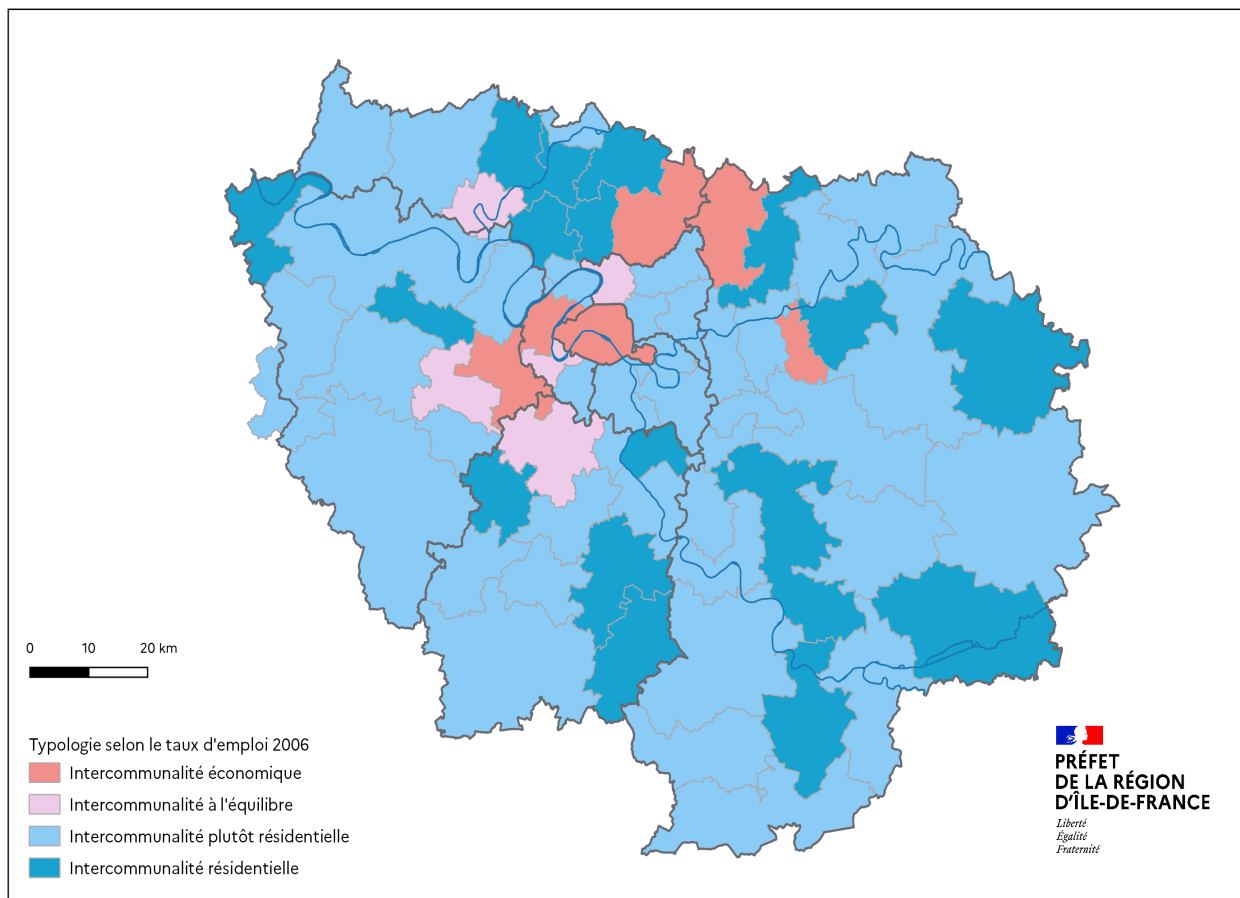
Tableau 1 : Typologie des intercommunalités selon leur taux d'emploi 2006

| Type d'intercommunalité                       | Critère                             | Nombre d'intercommunalités |
|---|-------------------------------------|----------------------------|
| Intercommunalité économique                   | taux d'emploi $\geq 1,1$            | 5                          |
| Intercommunalité à l'équilibre habitat-emploi | taux d'emploi $\geq 0,9$ et $< 1,1$ | 5                          |
| Intercommunalité plutôt résidentielle         | taux d'emploi $\geq 0,5$ et $< 0,9$ | 37                         |
| Intercommunalité résidentielle                | taux d'emploi $< 0,5$               | 17                         |
| <b>Total</b>                                  |                                     | <b>64</b>                  |

En 2006<sup>1</sup>, selon cette classification basée sur le taux d'emploi :

- les intercommunalités économiques sont Paris, Paris Ouest La Défense (T4), Val d'Europe Agglomération, Versailles Grand Parc et Roissy Pays de France ;
- les intercommunalités à l'équilibre habitat-emploi sont Grand Paris Seine Ouest (T3), Plaine Commune (T6), Cergy-Pontoise, Communauté Paris-Saclay et Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- les intercommunalités résidentielles sont toutes hors Métropole du Grand Paris (MGP).

Illustration 1 : Carte des intercommunalités selon leur taux d'emploi 2006



Sources : INSEE RP 2006 et BADORA, juin 2019 - Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT - CG Fév. 2021

<sup>1</sup> Les ZAC analysées dans cette étude étant celles créées après le 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'année 2006 a été retenue comme année de référence pour caractériser les équilibres.

## 1.2 Les équilibres entre construction de logements et de locaux d'activités

Fixer des ratios cibles de construction de logements et de locaux d'activités est une préoccupation constante des politiques publiques en Île-de-France : par exemple, le SDRIF de 1994 mentionnait un ratio régional de 4,1 m<sup>2</sup> SDP de logements par m<sup>2</sup> SDP de bureaux et un ratio logements/autres activités de 1,13. Par ailleurs, un ratio de 3 m<sup>2</sup> SDP de logements pour 1 m<sup>2</sup> SDP de bureaux est actuellement appliqué, dans les compensations en logement, exigées pour les agréments de bureaux dans le périmètre d'attention renforcée.

Les données Sit@del2 relatives aux permis de construire autorisés montrent que sur 1990-2008, le ratio moyen a été de 3,2 m<sup>2</sup> SDP de logements par m<sup>2</sup> SDP de bureaux et de 1,2 m<sup>2</sup> SDP de logements par m<sup>2</sup> SDP de locaux d'autres activités. Toutes activités confondues, le ratio moyen sur 1990-2008 a été de 0,9 m<sup>2</sup> SDP de logements par m<sup>2</sup> SDP d'activités.

Dans ce contexte, l'analyse de la programmation des ZAC, menée sur la période 2006-2016 se propose de mettre en regard :

- à l'échelle des intercommunalités, les ratios de m<sup>2</sup> SDP logement/activité en stock au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et en flux entre 2006 et 2016 ;
- à l'échelle des ZAC, les ratios de m<sup>2</sup> SDP logement/activité programmés et construits.

Le **ratio de stock** au 1<sup>er</sup> janvier 2017 est le rapport entre les m<sup>2</sup> SDP de logements et les surfaces de locaux d'activités existant au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le **ratio de flux** 2006-2016 est le rapport entre les m<sup>2</sup> SDP construites de logements et de locaux d'activités entre 2006 et 2016.

Les ZAC ont été réparties en trois classes en fonction de leur programmation fonctionnelle.

Tableau 2 : Typologie des ZAC selon leur programmation en m<sup>2</sup> SDP

| Type de ZAC                     | Critère                                       |
|---------------------------------|---|
| ZAC monofonctionnelles activité | 100 % de la programmation dédiée à l'activité |
| ZAC monofonctionnelles logement | 100 % de la programmation dédiée au logement  |
| ZAC mixtes                      | dans les autres cas                           |

## 2. La programmation en ZAC contribue-t-elle au rééquilibrage habitat-emploi ?

L'échantillon retenu pour ce chapitre est constitué de **264** ZAC créées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, en excluant les ZAC en projet, ainsi que celles pour lesquelles aucune donnée de programmation n'est disponible, ou uniquement la programmation totale.

Les ZAC monofonctionnelles sont au nombre de 91, soit 34 % du total (*tableau 3*). Elles représentent 28 % des SDP programmées dans l'ensemble des ZAC étudiées (*tableau 4*).

Tableau 3 : Nombre et type de ZAC par type d'intercommunalité

| Type de ZAC                 | Intercommunalité |               |                      |               | Total      |
|-----------------------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|------------|
|                             | économique       | à l'équilibre | plutôt résidentielle | résidentielle |            |
| Monofonctionnelles activité | 6                | 3             | 21                   | 5             | <b>35</b>  |
| Monofonctionnelles logement | 13               | 5             | 27                   | 11            | <b>56</b>  |
| Mixtes                      | 32               | 30            | 104                  | 7             | <b>173</b> |
| <b>Total</b>                | <b>51</b>        | <b>38</b>     | <b>152</b>           | <b>23</b>     | <b>264</b> |

Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCE/DADDT

Les 264 ZAC étudiées représentent une programmation de 15,4 millions de m<sup>2</sup> (Mm<sup>2</sup>) SDP de logements et 15,5 Mm<sup>2</sup> SDP de locaux d'activités, soit **un ratio programmé de 0,99** m<sup>2</sup> SDP de logements par m<sup>2</sup> SDP d'activités. Ce ratio est nettement en deçà du **ratio de stock au 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui est de 1,9** sur l'ensemble de l'IDF (*tableau 5*), mais est supérieur au ratio calculé sur l'ensemble des surfaces construites entre 2006 et 2016 (0,9).

D'une manière générale, les SDP programmées dans le cadre de ZAC monofonctionnelles sont relativement faibles, par rapport à la programmation des ZAC mixtes.

Tableau 4 : Programmation en Mm<sup>2</sup> SDP dans les ZAC créées depuis 2006

| Type de ZAC                 | Intercommunalité |            |               |            |                      |            |               |            | Total       |             |             |
|-----------------------------|------------------|------------|---------------|------------|----------------------|------------|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                             | économique       |            | à l'équilibre |            | plutôt résidentielle |            | résidentielle |            | log         | act         | Total       |
|                             | log              | act        | log           | act        | log                  | act        | log           | act        | log         | act         | Total       |
| Monofonctionnelles activité | 0,0              | 1,4        | 0,0           | 0,5        | 0,0                  | 4,1        | 0,0           | 0,3        | 0,0         | 6,3         | 6,3         |
| Monofonctionnelles logement | 0,7              | 0,0        | 0,2           | 0,0        | 1,1                  | 0,0        | 0,2           | 0,0        | 2,2         | 0,0         | 2,2         |
| Mixte                       | 2,3              | 2,4        | 3,2           | 1,6        | 7,4                  | 5,1        | 0,3           | 0,1        | 13,2        | 9,2         | 22,4        |
| <b>Total</b>                | <b>3,0</b>       | <b>3,8</b> | <b>3,4</b>    | <b>2,1</b> | <b>8,5</b>           | <b>9,2</b> | <b>0,5</b>    | <b>0,1</b> | <b>15,4</b> | <b>15,5</b> | <b>30,9</b> |
|                             | <b>6,8</b>       |            | <b>5,5</b>    |            | <b>17,7</b>          |            | <b>0,9</b>    |            | <b>30,9</b> |             |             |
|                             | 22 %             |            | 18 %          |            | 57 %                 |            | 3 %           |            | 100 %       |             |             |

Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

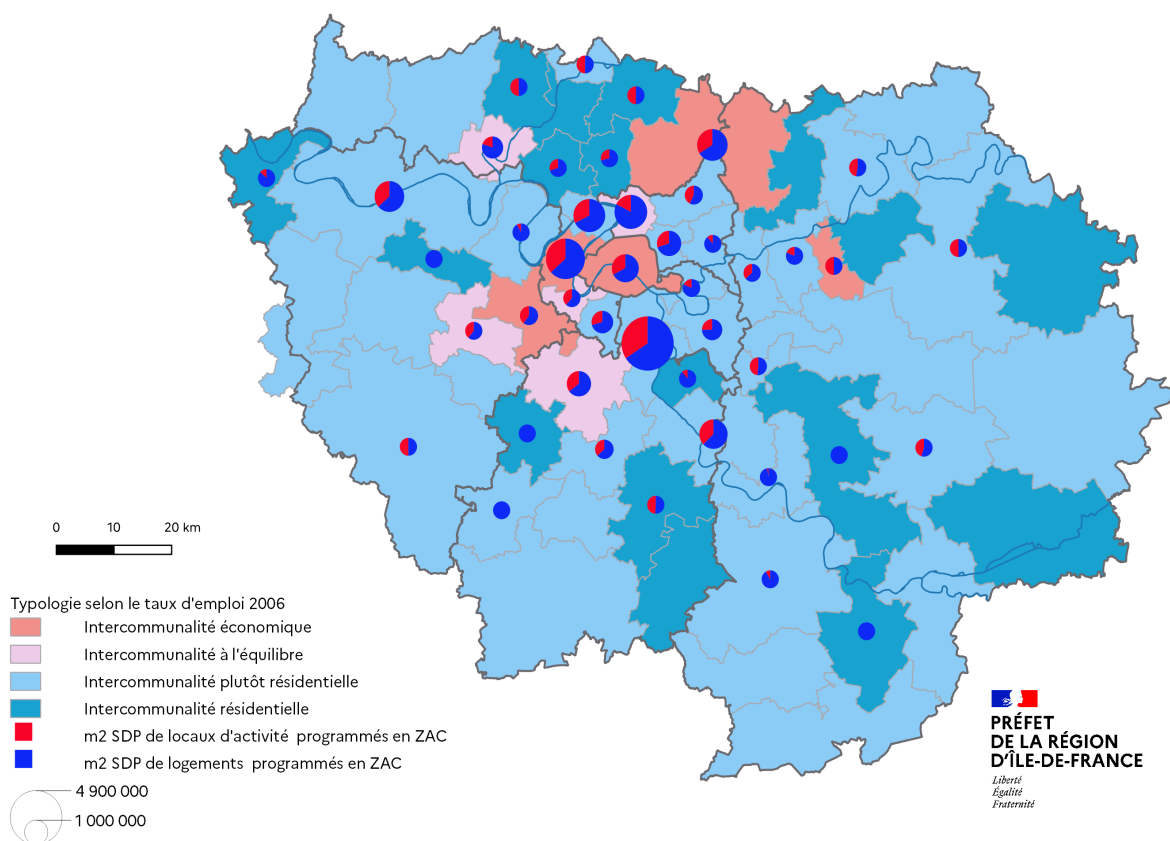


Tableau 5 : Ratios en m<sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité

|   | stock au 01/01/2017 | flux de construction (totale)<br>2006-2016 | programmés dans les ZAC<br>créées depuis 2006 |
|---|---------------------|--|---|
| Intercommunalités économiques           | 1,6                 | 0,6  | 0,8   |
| Intercommunalités à l'équilibre         | 1,5                 | 0,9  | 1,6   |
| Intercommunalités plutôt résidentielles | 2,1                 | 1,1  | 0,9   |
| Intercommunalités résidentielles        | 3,2                 | 1,5  | 1,1   |
| <b>Ratios Île-de-France</b>             | <b>1,9</b>          | <b>0,9</b>                                 | <b>0,99</b>                                   |

Sources : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Illustration 2 : Programmation dans les ZAC créées depuis 2006 par type d'intercommunalités



Sources : INSEE RP 2006 et BADORA, juin 2019 - Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT - CG Fév. 2021

## 2.1 Dans les intercommunalités économiques

Les 5 intercommunalités économiques que sont Paris, Paris Ouest La Défense (T4), Val d'Europe Agglomération, Versailles Grand Parc et Roissy Pays de France :

- ont un taux d'emploi > 1,1 en 2006
- ont un ratio de **1,6** de stock logement/activité en m<sup>2</sup> SDP existants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

51 ZAC sont situées dans ces intercommunalités, dont 26 dans la MGP (Paris Ouest La Défense et Paris), 20 à Roissy Pays-de-France, 4 à Versailles Grand Parc et 1, à Val d'Europe Agglomération.

Tableau 6 : Contribution des ZAC aux équilibres dans les intercommunalités économiques

|  | Nombre de ZAC | Programmation en Mm <sup>2</sup> SDP |            |
|--|---------------|--------------------------------------|------------|
|  |               | Activité                             | Logement   |
| ZAC dont le ratio est < 1,6<br>(aggravation du <b>déséquilibre</b><br>en faveur de l'activité)   | <b>19</b>     | <b>3,7</b>                           | <b>1,3</b> |
| <i>dont ZAC monofonctionnelles<br/>activité</i>  | 6             | 1,4                                  | 0          |
| ZAC dont le ratio est ≥ 1,6<br>(contribution au <b>rééquilibrage</b><br>en faveur des logements) | <b>32</b>     | <b>0,2</b>                           | <b>1,6</b> |
| <i>dont ZAC monofonctionnelles<br/>logement</i>  | 13            | 0                                    | 0,7        |
| <b>Total</b>   | <b>51</b>     | <b>3,9</b>                           | <b>2,9</b> |

Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Globalement, la programmation est nettement plus orientée vers l'activité (3,9 Mm<sup>2</sup> SDP) que vers le logement (3 Mm<sup>2</sup> SDP), soit un ratio de **0,8** inférieur au **ratio régional en flux 2006-2016**, qui est de 0,9 (voir tableau 5), accentuant le déséquilibre en faveur de l'activité dans ces territoires.

## 2.2 Dans les intercommunalités à l'équilibre habitat-emploi

Les 5 intercommunalités à l'équilibre habitat-emploi que sont Grand Paris Seine Ouest (T3), Plaine Commune (T6), Cergy-Pontoise, Communauté Paris-Saclay et Saint-Quentin-en-Yvelines :

- ont un taux d'emploi proche de 1 (≥ 0,9 et < 1,1) en 2006 ;
- ont un ratio de stock de **1,5** logement/activité en m<sup>2</sup> SDP existants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.  
38 ZAC sont dans ces intercommunalités :
- 17 ZAC dans la MGP, dont 13 à Plaine commune et 4 à Grand Paris Seine Ouest ;
- hors MGP, 10 ZAC à Paris-Saclay, 8 à Cergy-Pontoise et 3 à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Tableau 7 : Contribution des ZAC aux équilibres dans les intercommunalités à l'équilibre

|   | Nombre de ZAC | Programmation en Mm <sup>2</sup> SDP |            |
|---|---------------|--------------------------------------|------------|
|   |               | Activité                             | Logement   |
| ZAC dont le ratio est < 1,5                     | <b>10</b>     | <b>1,4</b>                           | <b>0,6</b> |
| <i>dont ZAC monofonctionnelles<br/>activité</i> | 3             | 0,5                                  | 0          |
| ZAC dont le ratio est ≥ 1,5                     | <b>28</b>     | <b>0,7</b>                           | <b>2,8</b> |
| <i>dont ZAC monofonctionnelles<br/>logement</i> | 5             | 0                                    | 0,2        |
| <b>Total</b>                                    | <b>38</b>     | <b>2,1</b>                           | <b>3,4</b> |

Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Pour 3,4 Mm<sup>2</sup> de SDP programmée de logement, on compte 2,1 Mm<sup>2</sup> SDP destinés à l'activité, soit un ratio de 1,6 proche du ratio de stock de 1,5 et supérieur à la moyenne régionale en flux (0,9).

### 2.3 Dans les intercommunalités plutôt résidentielles

Les 37 intercommunalités plutôt résidentielles :

- ont un taux d'emploi compris entre 0,5 et 0,9 en 2006 ;
- ont un ratio de stock de **2,1** logement/activité en m<sup>2</sup> SDP existants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

152 ZAC sont situées dans ces intercommunalités :

- 61 ZAC dans la MGP, dont 34 à Grand-Orly, 16 à Boucle Nord de Seine et 11 à Grand Paris Sud Est Avenir ;
- soit 62 ZAC, hors MGP, notamment à Grand Paris Seine et Oise, à Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, et à Cœur d'Essonne Agglomération.

Tableau 8 : Contribution des ZAC aux équilibres dans les intercommunalités plutôt résidentielles

|  | Nombre de ZAC | Programmation en Mm <sup>2</sup> SDP |            |
|--|---------------|--------------------------------------|------------|
|  |               | Activité                             | Logement   |
| ZAC dont le ratio est < 2,1<br>(contribution au <b>rééquilibrage</b><br>en faveur de l'activité) | <b>55</b>     | <b>7,3</b>                           | <b>2,8</b> |
| <i>dont ZAC monofonctionnelles<br/>activité</i>  | 18            | 3,3                                  | 0,0        |
| ZAC dont le ratio est ≥ 2,1<br>(aggravation du <b>déséquilibre</b><br>en faveur du logement)     | <b>97</b>     | <b>1,8</b>                           | <b>5,7</b> |
| <i>dont ZAC monofonctionnelles<br/>logement</i>  | 20            | 0,0                                  | 0,7        |
| <b>Total</b>   | <b>152</b>    | <b>9,1</b>                           | <b>8,5</b> |

Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Dans ces territoires, les surfaces dédiées à l'activité sont légèrement supérieures (9,1 Mm<sup>2</sup>) à celles destinées au logement (8,5 Mm<sup>2</sup>), soit un ratio programmé de **0,9** inférieur au ratio de stock de 2,1 qui contribue au rééquilibrage habitat-emploi.

Toutefois, des marges de progrès existent : la programmation cumulée de deux tiers des ZAC mixtes se traduit par un ratio logement/activité très élevé (supérieur à 3), alors que ce dernier est de 0,4 pour la programmation du dernier tiers.

## 2.4 Dans les intercommunalités résidentielles

Les 17 intercommunalités résidentielles :

- ont un taux d'emploi inférieur à 0,5 en 2006 ;
- ont un ratio de stock de **3,2** logement/activité en m<sup>2</sup> SDP existants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

23 ZAC y sont situées, dont 12 dans des intercommunalités limitrophes de la MGP (Val Parisis, Plaine Vallée, et Val d'Yerres Val de Seine).

Tableau 9 : Contribution des ZAC aux équilibres dans les intercommunalités résidentielles

|  | Nombre de ZAC | Programmation en Mm <sup>2</sup> SDP |            |
|--|---------------|--------------------------------------|------------|
|  |               | Activité                             | Logement   |
| ZAC dont le ratio est < 3,2<br>(contribution au <b>rééquilibrage</b><br>en faveur de l'activité) | <b>8</b>      | <b>4,4</b>                           | <b>1,1</b> |
| <i>dont ZAC monofonctionnelles<br/>activité</i>  | 5             | 3,5                                  | 0          |
| ZAC dont le ratio est ≥ 3,2<br>(aggravation du <b>déséquilibre</b><br>en faveur du logement)     | <b>15</b>     | <b>0,3</b>                           | <b>3,8</b> |
| <i>dont ZAC monofonctionnelles<br/>logement</i>  | 11            | 0                                    | 2          |
| <b>Total</b>   | <b>23</b>     | <b>4,7</b>                           | <b>4,9</b> |

Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Les surfaces programmées depuis 2006 à destination de l'activité sont légèrement inférieures à celles destinées au logement, soit un ratio de **1,1** inférieur au ratio de stock de 3,2 ce qui, de ce point de vue, contribue au rééquilibrage en faveur de l'activité.

Même si les enjeux en volume sont moindres que pour les intercommunalités « plutôt résidentielles », plus de la moitié des ZAC mixtes ont une programmation cumulée qui se caractérise par un ratio logement/activité particulièrement élevé (14,6).

## 2.5 Zoom sur la programmation des ZAC relevant des EPA

Suite à la création d'une ZAC, l'autorité compétente peut en déléguer la réalisation<sup>1</sup> à un aménageur, qui peut être, soit confondu avec l'autorité compétente qui réalise le projet en régie, soit différent de l'autorité compétente, dans le cadre d'une concession.

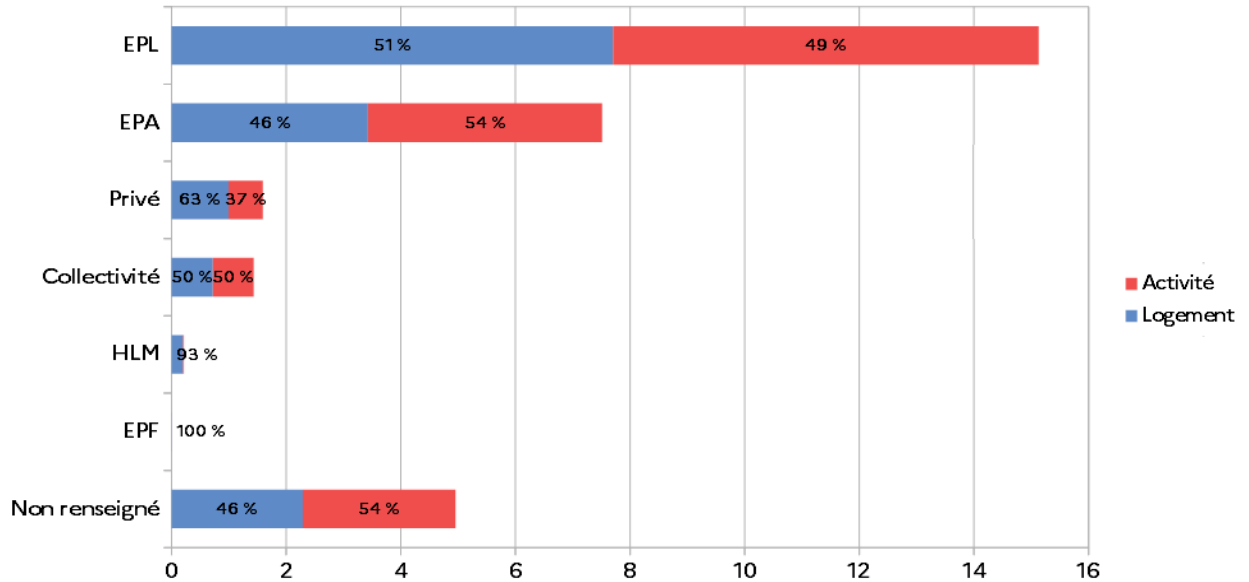
Globalement<sup>2</sup>, près de la moitié de la programmation des ZAC de l'échantillon relève d'aménageurs qui sont des établissements publics locaux (EPL), tandis qu'un quart sont des établissements publics d'aménagement (EPA). Le reste se répartit entre aménageurs privés, collectivités, bailleurs sociaux (HLM) et établissements publics fonciers (EPF).

<sup>1</sup> Article R 311-6 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Pour 21 % des ZAC de l'échantillon et 16 % de leur programmation, l'aménageur n'est pas renseigné dans BADORA.

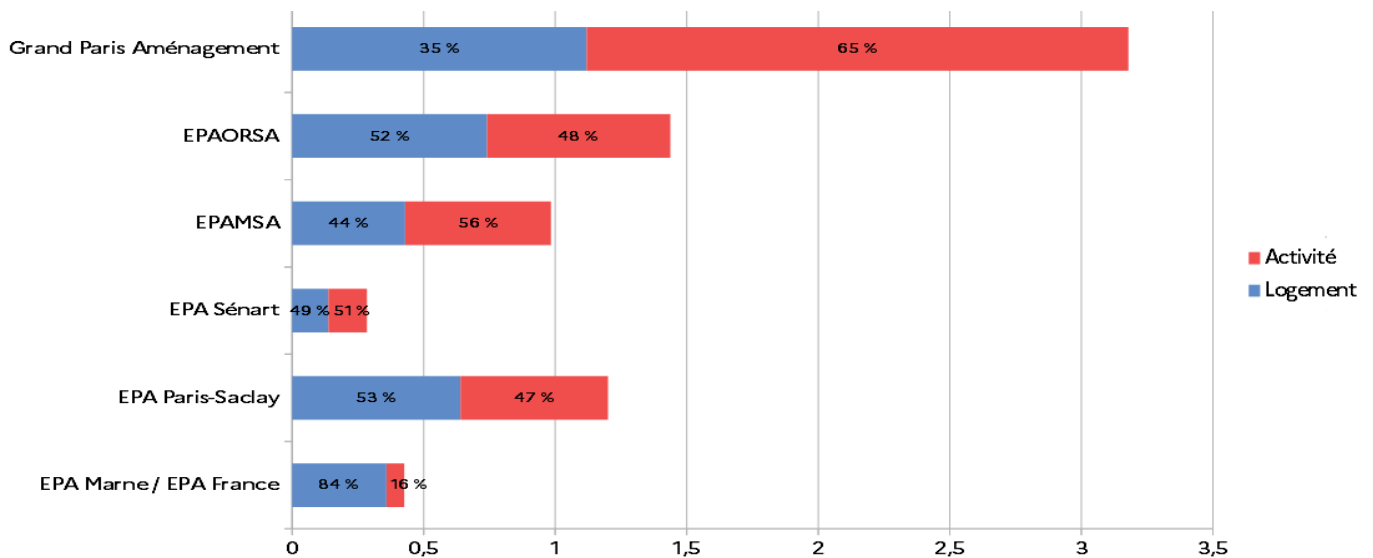
Les ZAC relevant des EPA sont au nombre de 47 dans l'échantillon étudié. Ce sont celles où la part de m<sup>2</sup> SDP dédiée au logement est la plus faible (46 %) par rapport aux autres aménageurs. Les ZAC, dont les aménageurs sont des EPL ou des collectivités (communes, intercommunalités, départements...), ont une programmation de 50 à 51 % de logements, proche de la moyenne régionale en ZAC, avec un ratio de 0,99 (*illustration 3*).

Illustration 3 : Répartition de la programmation en Mm<sup>2</sup> SDP par type d'aménageur



Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Illustration 4 : Programmation en Mm<sup>2</sup> SDP des ZAC EPA créées depuis 2006



Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Les ZAC EPA programment 7,5 Mm<sup>2</sup> de SDP dont 3,4 Mm<sup>2</sup> de logement et 4,1 Mm<sup>2</sup> d'activité, soit un ratio de **0,8**. Toutefois, Grand Paris Aménagement se distingue par l'importance de sa programmation en surfaces d'activité (65 %), EPA Marne/EPA France, au contraire, par la forte prépondérance du logement dans la programmation (84 %).

Les 47 ZAC EPA sont pour 20 d'entre elles monofonctionnelles, 9 pour l'activité et 11 pour le logement ([tableau 10](#)). Les ZAC EPA monofonctionnelles représentent 31 % des SDP programmées par les ZAC EPA.

Tableau 10 : Nombre et type de ZAC relevant des EPA créées depuis 2006

|                         | ZAC monofonctionnelles activité | ZAC monofonctionnelles logement | ZAC mixtes | Total     |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|
| Grand Paris Aménagement | 6                               | 8                               | 12         | 26        |
| EPAORSA                 | 0                               | 1                               | 5          | 6         |
| EPAMSA                  | 0                               | 1                               | 4          | 5         |
| EPA Sénart              | 2                               | 0                               | 2          | 4         |
| EPA Paris-Saclay        | 0                               | 0                               | 2          | 2         |
| EPA Marne / EPA France  | 1                               | 1                               | 2          | 4         |
| <b>Total</b>            | <b>9</b>                        | <b>11</b>                       | <b>27</b>  | <b>47</b> |

Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Plus de la moitié de la programmation des ZAC EPA concerne des intercommunalités plutôt résidentielles (4 Mm<sup>2</sup> SDP) et plus d'un quart des intercommunalités économiques (1,9 Mm<sup>2</sup> SDP).

Tableau 11 : Programmation en Mm<sup>2</sup> SDP des ZAC EPA créées depuis 2006

| Type de ZAC                 | Intercommunalité |            |               |            |                      |            |               |            | Total      |            |            |
|-----------------------------|------------------|------------|---------------|------------|----------------------|------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
|                             | économique       |            | à l'équilibre |            | plutôt résidentielle |            | résidentielle |            |            |            |            |
|                             | log              | act        | log           | act        | log                  | act        | log           | act        | log        | act        | Total      |
| Monofonctionnelles activité | 0                | 0,8        | 0             | 0          | 0                    | 1,0        | 0             | 0,1        | 0          | 1,9        | 1,9        |
| Monofonctionnelles logement | 0,4              | 0          | 0             | 0          | 0,1                  | 0          | 0             | 0          | 0,5        | 0          | 0,5        |
| Mixtes                      | 0,2              | 0,5        | 0,7           | 0,6        | 1,9                  | 1,1        | 0,1           | 0          | 2,9        | 2,2        | 5,1        |
| <b>Total</b>                | <b>0,6</b>       | <b>1,3</b> | <b>0,7</b>    | <b>0,6</b> | <b>2,0</b>           | <b>2,1</b> | <b>0,1</b>    | <b>0,1</b> | <b>3,4</b> | <b>4,1</b> | <b>7,5</b> |
|                             | <b>1,9</b>       |            | <b>1,3</b>    |            | <b>4,1</b>           |            | <b>0,2</b>    |            | <b>7,5</b> |            |            |
|                             | 25 %             |            | 18 %          |            | 54 %                 |            | 3 %           |            | 100 %      |            |            |

Source : BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Les ZAC EPA programment quasiment autant de SDP de logements que d'activité dans tous les types d'intercommunalités, sauf dans les intercommunalités économiques où elles programment deux fois plus de surfaces d'activité que de logements.

Tableau 12 : Ratios en m<sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité

|   | stock au 01/01/2017 | programmés dans les ZAC créées depuis 2006 | programmés dans les ZAC EPA créées depuis 2006 |
|---|---------------------|--|--|
| Intercommunalités économiques           | 1,6                 | 0,8  | 0,5  |
| Intercommunalités à l'équilibre         | 1,5                 | 1,6  | 1,1  |
| Intercommunalités plutôt résidentielles | 2,1                 | 0,9  | 1,0  |
| Intercommunalités résidentielles        | 3,2                 | 1,1  | 1,2  |
| <b>Ratios Île-de-France</b>             | <b>1,9</b>          | <b>0,99</b>                                | <b>0,8</b>                                     |

Sources : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Par rapport à l'ensemble des 264 ZAC de l'échantillon, les ZAC EPA œuvrent donc moins en faveur du rééquilibrage habitat-emploi :

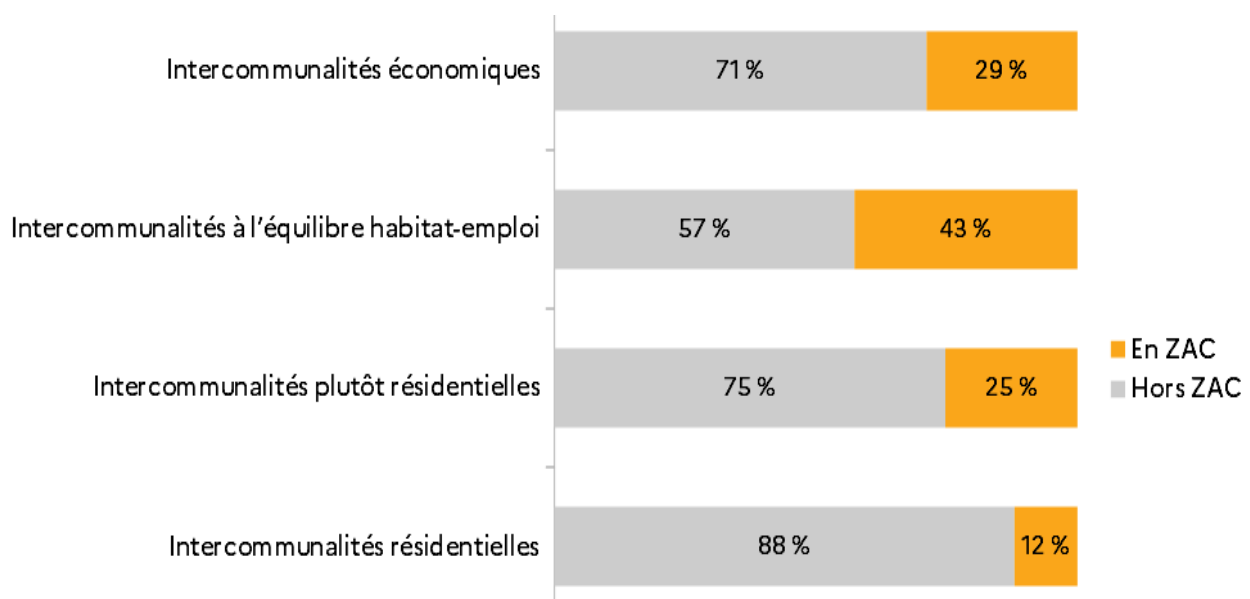
- les ZAC EPA dans les intercommunalités économiques ont une programmation en faveur de l'activité plus marquée ;
- les ZAC EPA dans les intercommunalités plutôt résidentielles et résidentielles ont également une programmation en faveur du logement légèrement plus importante.

### 3. La construction en ZAC contribue-t-elle au rééquilibrage habitat-emploi davantage que la construction dans le diffus ?

Ce chapitre concerne l'ensemble de la construction par type d'intercommunalité, en distinguant la construction en ZAC sur la période 2006-2016 de la construction en diffus. La construction en ZAC inclut la construction dans les 264 ZAC précitées, ainsi que la construction intervenue au cours de cette période dans les ZAC créées avant 2006.

Sur 2006-2016, pour un total de 73 Mm<sup>2</sup> de SDP construits en IDF, 20 Mm<sup>2</sup> (28 %) l'ont été en ZAC. Cette part varie de 12 % à 43 % selon le type d'intercommunalité (illustration 5).

Illustration 5 : Construction en ZAC entre 2006 et 2016



Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Le ratio global de m<sup>2</sup> SDP logement/activité construits en ZAC entre 2006 et 2016 est de 0,7 (tableau 13). Il est inférieur au ratio construit hors ZAC (1,1) et nettement inférieur au ratio du stock au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (1,9) : globalement sur 2006-2016, les ZAC ont davantage participé à la croissance du parc de locaux d'activité qu'à celle du parc de logements, alors qu'on observe le phénomène inverse pour la construction en diffus.

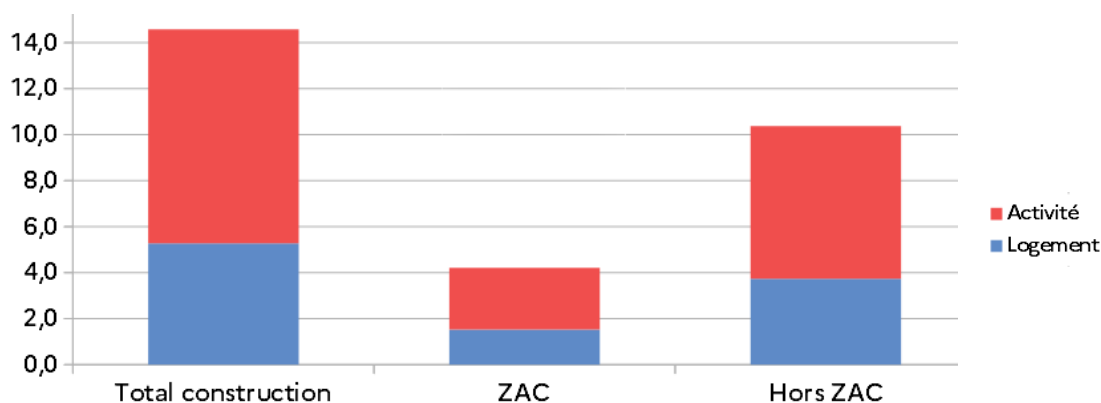
Tableau 13 : Ratios m<sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité

|   | stock         | programmés dans les ZAC | construits (total) | construits en ZAC | construits hors ZAC |
|---|---------------|-------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
|   | au 01/01/2017 | créées depuis 2006      | 2006-2016          | 2006-2016         | 2006-2016           |
| Intercommunalités économiques           | 1,6           | 0,8                     | 0,6                | 0,6               | 0,6                 |
| Intercommunalités à l'équilibre         | 1,5           | 1,6                     | 0,9                | 0,7               | 1,0                 |
| Intercommunalités plutôt résidentielles | 2,1           | 0,9                     | 1,1                | 0,7               | 1,2                 |
| Intercommunalités résidentielles        | 3,2           | 1,1                     | 1,5                | 1,0               | 1,6                 |
| <b>Ratios Île-de-France</b>             | <b>1,9</b>    | <b>0,99</b>             | <b>0,9</b>         | <b>0,7</b>        | <b>1,1</b>          |

Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

### 3.1 Dans les intercommunalités économiques

Illustration 6 : Construction 2006-2016 en Mm<sup>2</sup> SDP dans les intercommunalités économiques



Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Dans les intercommunalités économiques, la construction totale s'élève à 14,6 Mm<sup>2</sup> SDP dont 9,3 Mm<sup>2</sup> d'activité et 5,3 Mm<sup>2</sup> de logement, soit un ratio de 0,6. La construction en ZAC représente 28 % de la construction totale sur 2006-2016.

#### Zoom sur les ZAC des intercommunalités économiques

À Paris, Paris Ouest La Défense et Val d'Europe Agglomération, les ratios sont proches.

On note, pour Val d'Europe Agglomération, le ratio le plus élevé (1,0) parmi les intercommunalités économiques, ainsi qu'une part prépondérante de la construction en ZAC (80 %) par rapport au diffus.

À Versailles Grand Parc, le ratio logement/activité de construction en ZAC est supérieur à celui hors ZAC (2,4 contre 0,7).

À Roissy Pays de France, les ZAC privilégient la construction de locaux d'activité, avec un ratio de construction en ZAC de 0,4 contre un ratio de construction hors ZAC de 0,7.



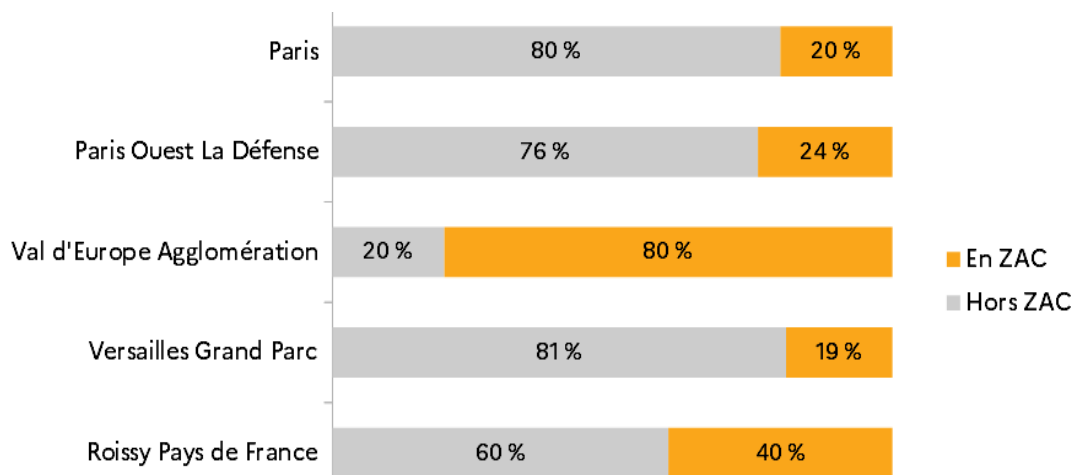
## Zoom sur les ZAC des intercommunalités économiques (suite)

Tableau 14 : Ratios m<sup>2</sup> SDP logement/activité pour chaque intercommunalité économique

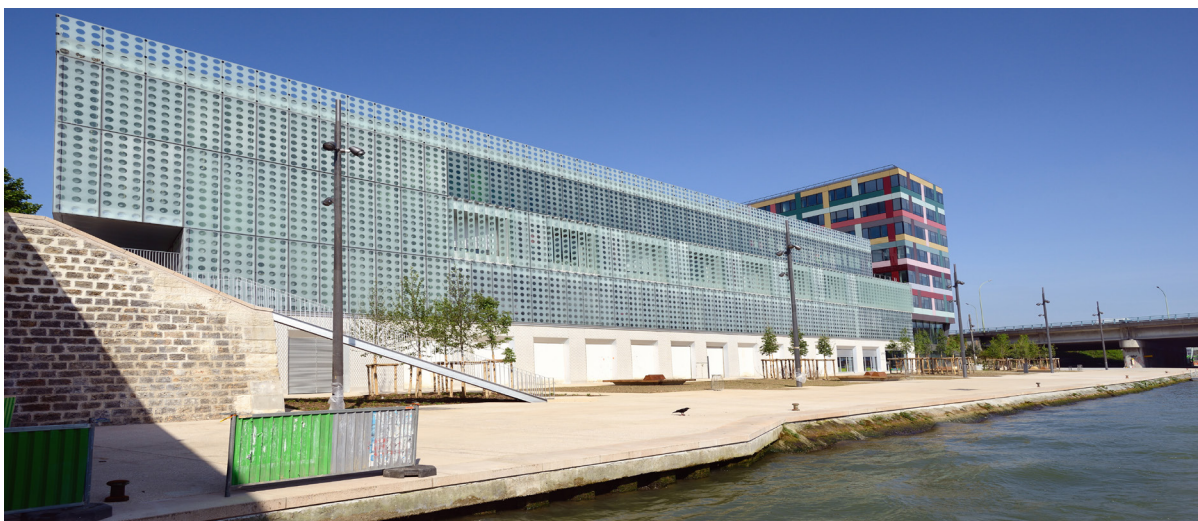
| Intercommunalités économiques                          | stock         | Construits (total) | construits en ZAC | construits hors ZAC |
|--|---------------|--------------------|-------------------|---------------------|
|  | au 01/01/2017 | 2006-2016          | 2006-2016         | 2006-2016           |
| Paris  | 1,7           | 0,5                | 0,4               | 0,5                 |
| Paris Ouest La Défense                                 | 1,3           | 0,5                | 0,6               | 0,5                 |
| Val d'Europe Agglomération                             | 1,0           | 1,0                | 1,0               | 0,9                 |
| Versailles Grand Parc                                  | 2,6           | 0,9                | 2,4               | 0,7                 |
| Roissy Pays de France                                  | 1,2           | 0,5                | 0,4               | 0,7                 |
| <b>Ratios moyens des intercommunalités économiques</b> | <b>1,6</b>    | <b>0,6</b>         | <b>0,6</b>        | <b>0,6</b>          |

Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

### Illustration 7 : Construction 2006-2016 en ZAC dans les intercommunalités économiques



Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

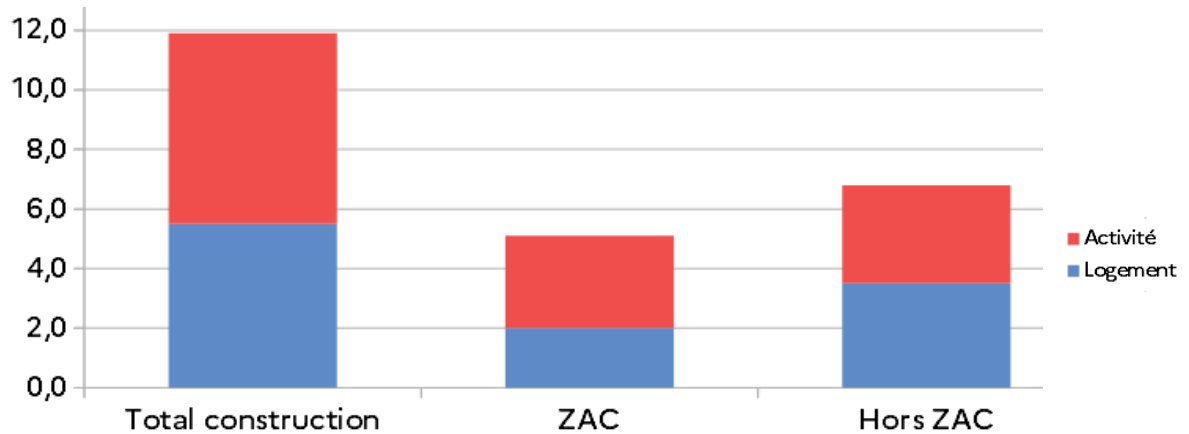


Immeuble de bureaux dans la ZAC Claude Bernard, à Paris 19e.

Photo : DRIEA/ J.M. Gobry

### 3.2 Dans les intercommunalités à l'équilibre habitat-emploi

Illustration 8 : Construction 2006-2016 en Mm<sup>2</sup> SDP dans les intercommunalités à l'équilibre



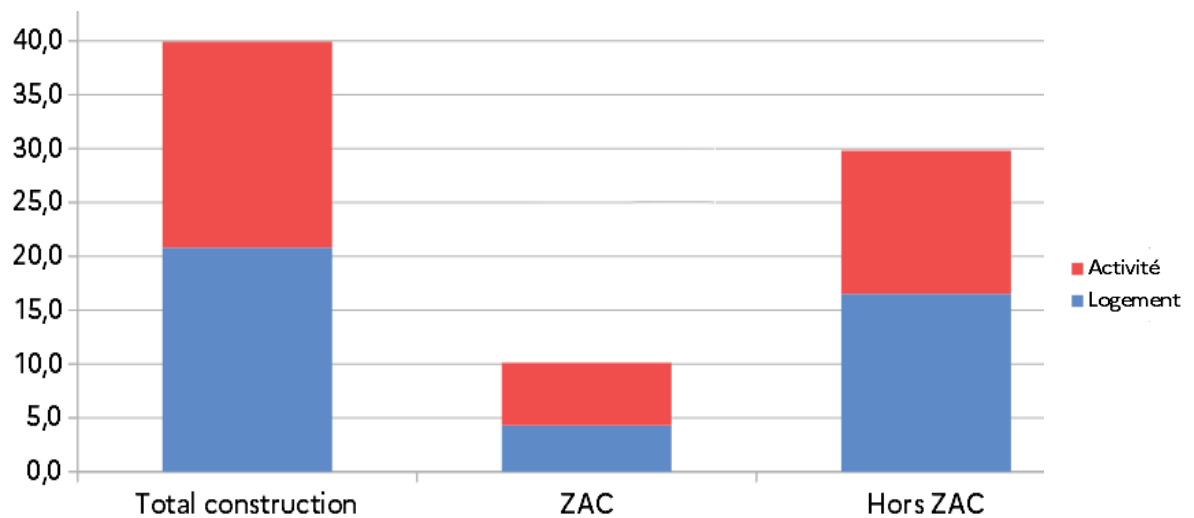
Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Dans les intercommunalités à l'équilibre, la construction de locaux d'activité domine légèrement la construction de logements. La construction totale s'élève à 11,9 Mm<sup>2</sup> SDP, dont 6,4 Mm<sup>2</sup> d'activité et 5,5 Mm<sup>2</sup> de logements, soit un ratio logement/activité de 0,9.

La construction de logements hors ZAC est quasiment équivalente à la construction de locaux d'activité (ratio de 1), alors qu'en ZAC la construction de locaux d'activité domine celle de logements (ratio de 0,7).

### 3.3 Dans les intercommunalités plutôt résidentielles

Illustration 9 : Construction 2006-2016 en Mm<sup>2</sup> SDP dans les intercommunalités plutôt résidentielles



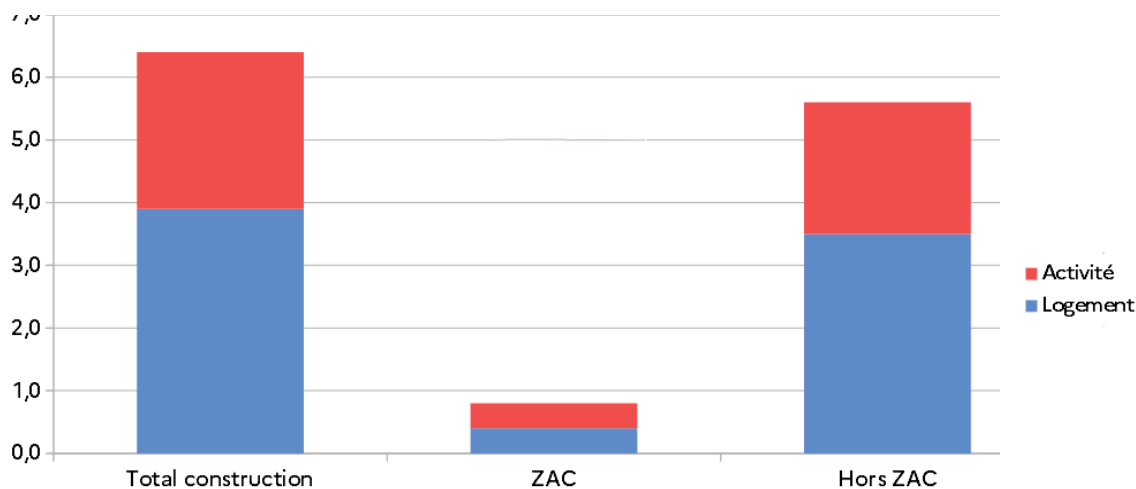
Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Dans les intercommunalités plutôt résidentielles, on constate un équilibre entre la construction de logements et de locaux d'activité : la construction totale s'élève à 40 Mm<sup>2</sup> SDP, dont 19 Mm<sup>2</sup> d'activité et 21 Mm<sup>2</sup> de logements.

Le ratio de construction en ZAC (0,7) est inférieur à celui hors ZAC (1,2) ; les ZAC jouant bien leur fonction de rééquilibrage en faveur de l'activité sur ces territoires. La construction en ZAC ne représente toutefois que 25 % de la construction totale.

### 3.4 Dans les intercommunalités résidentielles

Illustration 10 : Construction 2006-2016 en Mm<sup>2</sup> SDP dans les intercommunalités résidentielles



Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Dans les intercommunalités résidentielles, les SDP de logements construites entre 2006 et 2016 dominent celles dédiées à l'activité. La construction totale s'élève à 6,4 Mm<sup>2</sup> SDP, dont 2,5 Mm<sup>2</sup> de locaux d'activité et 3,9 Mm<sup>2</sup> de logements. Le ratio en construction en ZAC (1) est inférieur à celui hors ZAC (1,6). Les SDP construites en ZAC sont donc plus équilibrées, mais représentent 12 % seulement de la construction totale.

### 4. La construction est-elle conforme aux ratios logement/activité programmés ?

Ce chapitre concerne les 264 ZAC de l'échantillon créées depuis 2006, qui représentent 21 % de la construction en ZAC entre 2006 et 2016. L'analyse des données montre que, dans tous les types d'intercommunalité, le ratio de construction 2006-2016 est in fine plus favorable au logement que le ratio programmé (*tableau 15*).

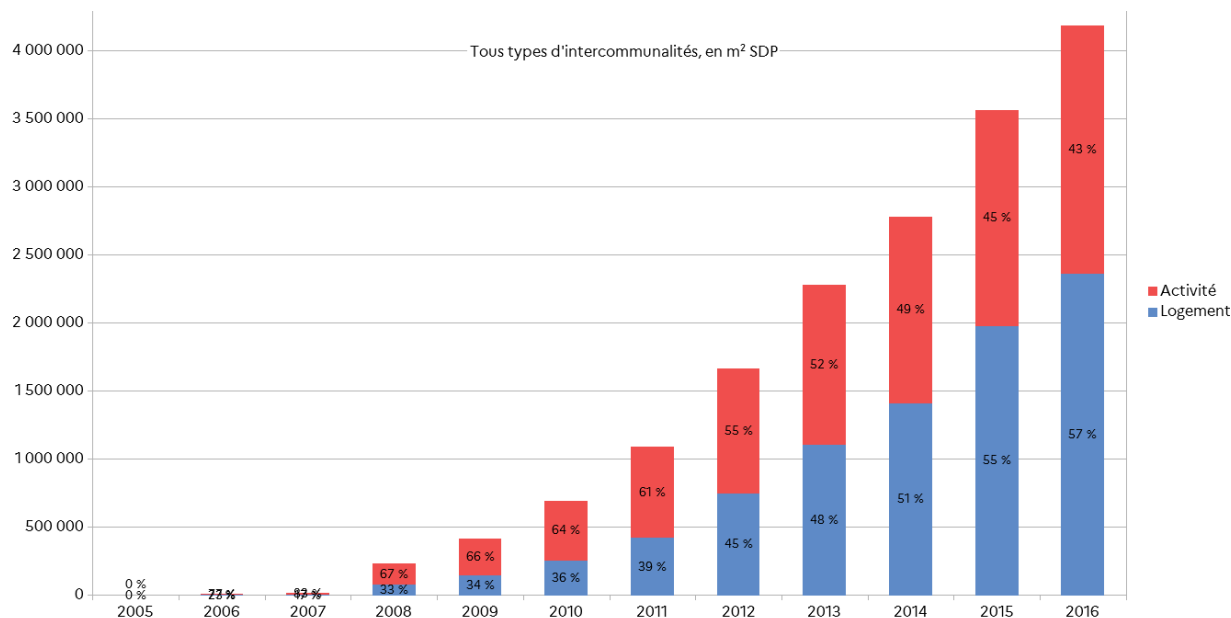
Tableau 15 : Ratios en m<sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité

|   | stock au 01/01/2017 | programmés dans les ZAC<br>créées depuis 2006 | construits entre 2006 et 2016<br>dans les ZAC créées<br>depuis 2006 |
|---|---------------------|---|---|
| Intercommunalités économiques           | 1,6                 | 0,8   | 0,9   |
| Intercommunalités à l'équilibre         | 1,5                 | 1,6   | 2,3   |
| Intercommunalités plutôt résidentielles | 2,1                 | 0,9   | 1,4   |
| Intercommunalités résidentielles        | 3,2                 | 1,1   | 1,4   |
| <b>Ratios Île-de-France</b>             | <b>1,9</b>          | <b>0,99</b>                                   | <b>1,3</b>  |

Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Les surfaces de locaux d'activité sont les premières à être construites (77 % des SDP en 2006), mais leur part dans la construction globale va en décroissant jusqu'à la dernière année analysée (43 % en cumulé). À partir de la 9<sup>e</sup> année, les SDP de logement deviennent majoritaires en cumulé, avec un ratio logement/activité construit de 1,3 alors que le ratio programmé était de 0,9 (*illustration 11*).

Illustration 11 : Construction annuelle en cumulé en m<sup>2</sup> SDP dans les ZAC créées depuis 2006



Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

Le ratio de construction entre 2006 et 2016 au sein des ZAC EPA créées depuis 2006 est plus favorable au logement que le ratio programmé : 1,4 au lieu de 0,7 (*tableau 16*). Il est particulièrement élevé (16,2) dans les intercommunalités résidentielles, mais sur de faibles volumes (33 000 m<sup>2</sup> SDP de logement et 2 000 m<sup>2</sup> SDP d'activité).

Tableau 16 : Ratios en m<sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité

|   | stock<br>au 01/01/2017 | programmés<br>dans les ZAC EPA créées<br>depuis 2006 | construits entre 2006 et 2016<br>dans les ZAC EPA créées<br>depuis 2006 |
|---|------------------------|--|---|
| Intercommunalités économiques           | 1,6                    | 0,5  | 1,1   |
| Intercommunalités à l'équilibre         | 1,5                    | 1,1  | 0,8   |
| Intercommunalités plutôt résidentielles | 2,1                    | 1,0  | 1,5   |
| Intercommunalités résidentielles        | 3,2                    | 1,2  | 16,2  |
| <b>Ratios Île-de-France</b>             | <b>1,9</b>             | <b>0,8</b>   | <b>1,4</b>  |

Source : Fichiers fonciers au 01/01/2017 ; BADORA – DRIEA 2019. Traitements : DRIEA/SCEP/DADDT

## 5. Conclusion

Du point de vue de leur programmation, si les ZAC œuvrent globalement peu en faveur du rééquilibrage habitat-emploi dans les intercommunalités économiques, elles jouent par contre leur rôle dans les intercommunalités résidentielles.

Mais l'effet des ZAC en tant qu'outil de rééquilibrage habitat-emploi est à relativiser en fonction de la part de construction en ZAC par rapport à la construction dans le diffus : en Île-de-France, 28 % de la construction a été réalisée en ZAC entre 2006 et 2016.

Sur la période 2006-2016, les ZAC ont davantage participé à la croissance du parc de locaux d'activité qu'à celle du parc de logements, avec un ratio de construction en ZAC de 0,7 alors qu'il s'établit à 1,1 dans le secteur diffus.

Toutefois, il a été davantage construit sur cette période de surfaces de logements que d'activité (ratio de 1,4) dans les ZAC dont l'aménageur est un EPA, alors que la programmation initiale prévoyait l'inverse (ratio de 0,8).



Photo : DRIEA/J.M. Gobry.

ZAC Bords de Seine, à côté du site Dunlopillo à Mantes-la-Jolie (78)

## Index des tableaux

|  |    |
|--|----|
| Tableau 1 : Typologie des intercommunalités selon leur taux d'emploi 2006.....                         | 6  |
| Tableau 2 : Typologie des ZAC selon leur programmation en m <sup>2</sup> SDP .....                     | 7  |
| Tableau 3 : Nombre et type de ZAC par type d'intercommunalité .....                                    | 8  |
| Tableau 4 : Programmation en Mm <sup>2</sup> SDP dans les ZAC créées depuis 2006 .....                 | 8  |
| Tableau 5 : Ratios en m <sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité .....           | 9  |
| Tableau 6 : Contribution des ZAC aux équilibres dans les intercommunalités économiques .....           | 10 |
| Tableau 7 : Contribution des ZAC aux équilibres dans les intercommunalités à l'équilibre .....         | 11 |
| Tableau 8 : Contribution des ZAC aux équilibres dans les intercommunalités plutôt résidentielles ..... | 11 |
| Tableau 9 : Contribution des ZAC aux équilibres dans les intercommunalités résidentielles.....         | 12 |
| Tableau 10 : Nombre et type de ZAC relevant des EPA créées depuis 2006.....                            | 14 |
| Tableau 11 : Programmation en Mm <sup>2</sup> SDP des ZAC EPA créées depuis 2006.....                  | 14 |
| Tableau 12 : Ratios en m <sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité .....          | 14 |
| Tableau 13 : Ratios m <sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité .....             | 16 |
| Tableau 14 : Ratios m <sup>2</sup> SDP logement/activité pour chaque intercommunalité économique.....  | 17 |
| Tableau 15 : Ratios en m <sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité .....          | 19 |
| Tableau 16 : Ratios en m <sup>2</sup> SDP logement/activité par type d'intercommunalité .....          | 20 |

## Index des illustrations

|  |    |
|--|----|
| Illustration 1 : Carte des intercommunalités selon leur taux d'emploi 2006 .....                                     | 6  |
| Illustration 2 : Programmation dans les ZAC créées depuis 2006 par type d'intercommunalités.....                     | 9  |
| Illustration 3 : Répartition de la programmation en Mm <sup>2</sup> SDP par type d'aménageur .....                   | 13 |
| Illustration 4 : Programmation en Mm <sup>2</sup> SDP des ZAC EPA créées depuis 2006 .....                           | 13 |
| Illustration 5 : Construction en ZAC entre 2006 et 2016 .....  | 15 |
| Illustration 6 : Construction 2006-2016 en Mm <sup>2</sup> SDP dans les intercommunalités économiques .....          | 16 |
| Illustration 7 : Construction 2006-2016 en ZAC dans les intercommunalités économiques.....                           | 17 |
| Illustration 8 : Construction 2006-2016 en Mm <sup>2</sup> SDP dans les intercommunalités à l'équilibre .....        | 18 |
| Illustration 9 : Construction 2006-2016 en Mm <sup>2</sup> SDP dans les intercommunalités plutôt résidentielles..... | 18 |
| Illustration 10 : Construction 2006-2016 en Mm <sup>2</sup> SDP dans les intercommunalités résidentielles .....      | 19 |
| Illustration 11 : Construction annuelle en cumulé en m <sup>2</sup> SDP dans les ZAC créées depuis 2006.....         | 20 |





**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

Dépôt légal : Mai 2021  
ISBN : 978-2-11-162729-1