



## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN SEINE-ET-MARNE : QUELS RESSORT FONCIERS DANS LA PERSPECTIVE DU ZAN ? BILAN 2001-2020 ET ÉTUDES DE CAS



# CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN SEINE-ET-MARNE : QUELS RESSORTS FONCIERS DANS LA PERSPECTIVE ZAN

BILAN 2001-2020 ET ÉTUDE DE CAS

Décembre 2023

## **L'INSTITUT PARIS REGION**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49  
[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Nicolas Bauquet

Directeur général adjoint, coordination des études : Sébastien Alavoine

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Amélie Rousseau et Emmanuel Trouillard

Infographies réalisées par Emmanuel Trouillard et Marie Pagézy-Boissier

N° d'ordonnancement : 2.22.18

*Crédit photo de couverture : Montereau-Fault-Yonne, (c) Mila Praderie, Institut Paris Region*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source :*

Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / L'Institut Paris Region / année



# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>1</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Caractériser les sous-jacents fonciers de la production résidentielle en Seine-et-Marne à travers l'exploitation de la base MDI (2001-2020)</b> .....	<b>5</b>
1.1. Une mobilisation plus efficace de la ressource foncière en Seine-et-Marne sur ces deux dernières décennies, à production résidentielle quasi-constante .....	6
1.2. Une part de logements produits en extension urbaine qui reste importante en Seine-et-Marne, mais qui recule progressivement au profit du recyclage urbain .....	7
1.3. Des gains de densité notables pour les opérations résidentielles en Seine-et-Marne depuis le début des années 2000 .....	8
1.4. Une importante diversité de profils entre territoires de Seine-et-Marne.....	9
1.5. Proposition de typologie synthétique des territoires de Seine-et-Marne, relative à leur usage récent du foncier dans le cadre de leur production résidentielle .....	16
<b>2. Concilier densité résidentielle et bonne intégration dans les territoires de Seine-et-Marne</b> .....	<b>18</b>
Étude de cas.....	18
2.1. Identifier des opérations résidentielles récentes présentant des gains de densité par rapport à leur territoire environnant et représentatives de la production « ordinaire » en Seine-et-Marne .....	19
2.2. Présentation des résultats : exemples et analyses d'opérations résidentielles récentes en Seine-et-Marne, par modes de production.....	22
<b>3. Constats complémentaires conclusifs</b> .....	<b>28</b>
3.1. Des coûts de commercialisation souvent divergents par rapport aux prix moyens des transactions constatés au sein des communes .....	28
3.2. Une qualité de l'habitat pas toujours au rendez-vous parmi les programmes étudiés...	28
<b>4. Annexes</b> .....	<b>30</b>



# Introduction

Dans la continuité d'une précédente étude réalisée pour le département de Seine-et-Marne par L'Institut Paris Region en lien avec la problématique ZAN<sup>1</sup>, l'enjeu de ce travail était de compléter la caractérisation de la production de logements dans le département au regard de l'enjeu clé de la sobriété foncière : comment se répartit la production de logements sur le territoire ? Pour quelle contribution à la consommation d'espaces ? Quels ont été jusqu'ici les principaux modes de production employés en termes de foncier au sein du département et des différents territoires qui le composent ? Quelle dépendance aux extensions urbaines au détriment du foncier « naturel, agricole et forestier » (NAF) ? Quelles sont les densités de ces nouvelles opérations en résidentiel et à quel niveau se situent-elles par rapport aux densités résidentielles actuelles des territoires seine-et-marnais ? Quelles sont les caractéristiques et la morphologie d'opérations résidentielles récentes menées en Seine-et-Marne dans différents contextes et qui se caractérisent par des densités relativement élevées au regard de leur territoire d'accueil ? Autant de questions auxquelles ce rapport entend apporter des réponses.

Un des enjeux principaux de l'étude était également de fournir des éléments de diagnostic pouvant permettre aux territoires de Seine-et-Marne de situer leurs modes de production récents en matière de logements au regard des nouveaux enjeux fonciers soulevés par la loi Climat et résilience de 2021, cette dernière fixe en effet un objectif « Zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050, dont la mise en œuvre devra s'effectuer graduellement à travers des objectifs décennaux, et qui sera très prochainement intégré aux orientations des documents d'aménagement régionaux (en cours d'élaboration à l'heure où nous écrivons ces lignes) que sont le Schéma directeur de la région Ile-de-France « environnemental » (Sdrif-e) et le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)<sup>2</sup>. Les analyses fournies ici pourront ainsi constituer une première base de travail pour les futures stratégies seine-et-marnaises en termes de développement résidentiel : quels types d'opérations faudrait-il favoriser pour réduire fortement l'extension urbaine dans les années à venir et réussir à concilier, d'une part, la contrainte ZAN, et, d'autre part, les objectifs en matière de production de logements fixés par le SRHH pour chaque territoire<sup>3</sup> ? Quels niveaux de densité et quelles formes urbaines rechercher pour, à la fois, s'inscrire dans une trajectoire maîtrisée de densification pour chaque territoire, tout en proposant des opérations qui s'inscrivent harmonieusement au sein des tissus existants et soient bien acceptées par les populations déjà présentes ?

Le point de départ de ce travail a été l'exploitation de la nouvelle base de données MDI (Mutations et densification immobilière) développée par le département aménagement de L'Institut Paris Region. Cette base, exhaustive sur l'Ile-de-France, permet en particulier de qualifier, à l'échelle de la parcelle, les opérations de logements neufs en fonction de leur mode d'urbanisation – que ce soit en « recyclage urbain » ou bien en extension urbaine –, et de calculer la densité parcellaire obtenue à l'issue de l'opération. La base MDI est issue d'un croisement entre les fichiers fonciers de la base Majic (base fiscale) et la base MOS de L'Institut Paris Region (cf. illustration ci-dessous). La base Majic nous fournit, pour chaque bâtiment recensé, sa date de construction, tandis que la base MOS sert de son côté de point de référence (fixé à l'année 1999) pour qualifier les processus fonciers sous-jacents. La base MDI qui en résulte nous a fourni des données annuelles pour l'ensemble de la période 2001-2020 (base MDI 2021 au 1er janvier 2021)<sup>4</sup>.

---

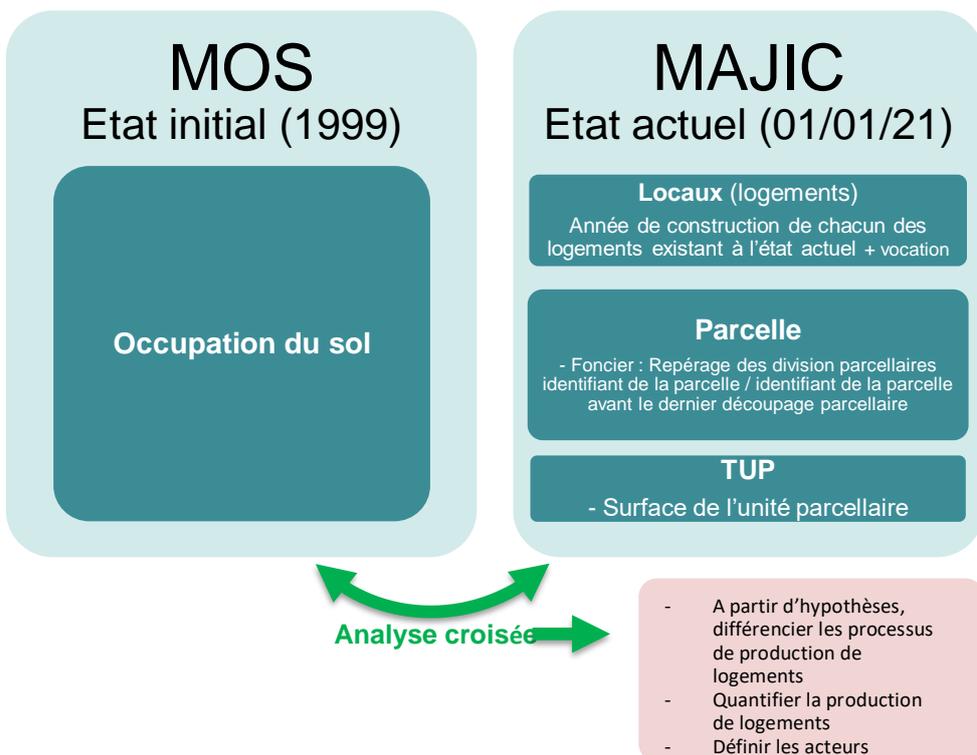
1- Jean Bénet (Institut Paris Region – Planification), « Présentation de la démarche de territorialisation du ZAN dans 3 EPCI de Seine-et-Marne », 9 novembre 2021.

2- LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Les Régions ont la charge de la territorialisation de l'objectif ZAN par le biais des documents d'aménagement dont elles ont la responsabilité. Par une délibération du 17 novembre 2021 initiant la révision du Schéma directeur de la Région Ile-de-France (Sdrif), le Conseil régional d'Ile-de-France a fait du ZAN un objectif majeur de l'aménagement francilien. Pour un panorama global de la démarche ZAN, cf. également : Daniel Béhar, Sacha Czertok et Xavier Desjardins, « Zéro artificialisation nette : banc d'essai de la planification écologique », AOC, 5 juillet 2022.

3- Territorialisation de l'offre de logements (TOL) qui découle elle-même de l'objectif de construire 70000 logements par an en Ile-de-France, fixé par la loi Grand Paris de 2010 (loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris).

4- Cf. également autour de l'exploitation de cette base : Lina Hawi, Damien Delaville et Thomas Cormier, « La densification "cachée" dans les dynamiques de construction en Ile-de-France », Note Rapide de L'Institut Paris Region n°821, octobre 2019.

## Principe de construction de la base MDI



Il s'agissait également, dans un second temps de nos travaux, de repérer (en s'appuyant sur la base MDI) et de présenter de façon détaillée des exemples d'opérations résidentielles ayant effectivement vu le jour ces dernières années sur la Seine-et-Marne, se caractérisant par des densités parcelaires sensiblement supérieures à celle de leur territoire d'implantation. En rassemblant des informations sur ces opérations (mode d'urbanisation, formes urbaines, niveau d'artificialisation du foncier, évolution par rapport aux éventuels bâtis préexistants, partis-pris architecturaux, prix de sortie au regard de la demande locale, etc.), l'idée était de fournir des éléments pour commencer à réfléchir aux conditions de faisabilité et de réussite de telles opérations, denses par rapport à leur environnement immédiat et pouvant donc servir éventuellement de modèles (ou de contre-modèles) dans une « logique ZAN » du développement urbain, dans différents contextes territoriaux de Seine-et-Marne. L'intérêt d'une telle démarche « inductive », présentant des opérations sélectionnées sans a priori sur leur qualité (architecturale, urbanistique, environnementale, etc.), est également de mettre en évidence une production résidentielle « banale » et « à bas bruit », mais quantitativement majoritaire, et non des opérations « modèles », certes exemplaires mais pas forcément représentatives de la production telle qu'elle se fait au jour le jour sur le terrain.

*Les résultats présentés dans ce document ont fait l'objet d'une présentation (sous une forme non-définitive) et d'une discussion le 17 octobre 2022 au Conseil départemental de Seine-et-Marne, en présence de représentants du Département, ainsi que d'aménageurs seine-et-marnais.*

# 1. Caractériser les ressorts fonciers de la production résidentielle en Seine-et-Marne à travers l'exploitation de la base MDI (2001-2020)

Dans le cadre de cette étude, et en nous appuyant sur les catégories de processus fonciers distingués dans la base MDI, nous considérerons systématiquement quatre grands processus de production de logements :

1. Tout d'abord les extensions sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Il s'agit de logements produits sur des parcelles auparavant non-bâties, situées en-dehors du tissu urbain préexistant.
2. Le comblement de dents creuses urbaines recouvre la production de logements sur des parcelles auparavant non-bâties, mais situées cette fois au sein de l'enveloppe urbaine préexistante (sur des parcelles de type « espaces ouverts artificialisés » dans la nomenclature du MOS).
3. La mutation d'usage vers du logement désigne la production de logements sur des parcelles dont l'usage initial dominant n'est pas résidentiel (activités économiques, équipements, infrastructures, etc.). Ce processus peut s'effectuer par démolition-reconstruction, par reconversion de bâtiments préexistants ou par densification.
4. Enfin, le renouvellement-densification recouvre l'ensemble des cas où la production de logements s'effectue sur une parcelle qui était déjà initialement à usage résidentiel. On parle de renouvellement lorsque la construction de nouveaux logements entraîne la destruction des logements préexistants. On parle de densification lorsque la construction de logements s'effectue avec préservation du bâti résidentiel existant.

Dans le cadre fixé par la loi Climat et résilience de 2021 et ses différents textes d'application, « l'artificialisation » est entendue, jusqu'en 2031, comme la seule consommation d'espaces NAF, les trois autres modes d'urbanisation détaillés ci-dessus étant considérés comme la mobilisation d'espaces déjà urbanisés<sup>5</sup>. Au-delà de 2031, de nouveaux critères (et bases de données) prendront le relais, avec une prise en compte plus précise de « l'artificialisation », en particulier au sein des espaces déjà urbanisés<sup>6</sup>.

Les objectifs en matière de diminution de l'artificialisation des espaces franciliens non-urbanisés concernent, et concerneront même après 2031, avant tout les territoires de grande couronne qui, sur la période la plus récente (2016-2020), ont concentré 97% de la consommation francilienne d'espaces NAF. Toutefois, il faut bien noter que la politique ZAN impactera, par effet de report, tous les types de territoires, et pas seulement ceux directement concernés par l'extension urbaine : la production de logements (et plus largement de bâti pour tous les types d'activités, l'objectif ZAN étant loin de se résumer au seul logement) qui ne pourra pas se concrétiser au travers d'extension sur des zones NAF devra trouver place au sein d'espaces considérés comme déjà artificialisés – à travers les autres modes d'urbanisation en « recyclage urbain » – et passera également par des gains de densité des opérations en logement sur l'ensemble du territoire. C'est pourquoi ces deux indicateurs – part et volume de la consommation d'espaces NAF et densité des opérations en résultant – sont aujourd'hui deux indicateurs majeurs pour comprendre et imaginer ce que pourra être la « trajectoire ZAN » à venir des territoires de Seine-et-Marne.

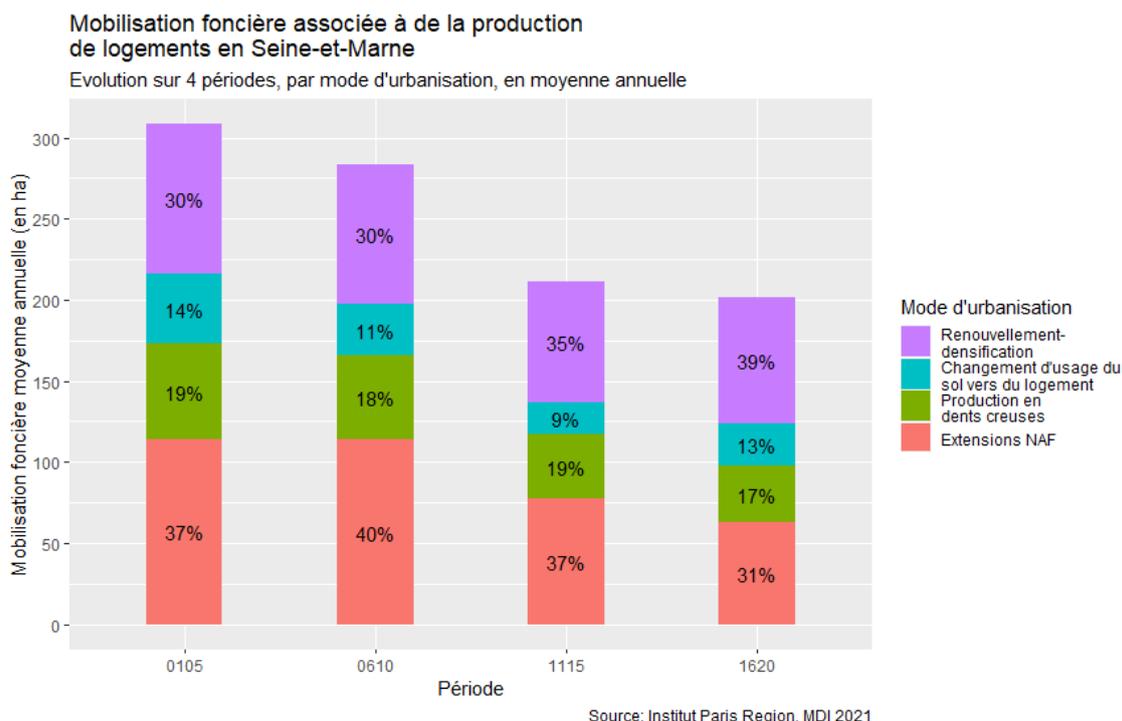
---

5- Dans ce cadre, le comblement de dents creuses urbaines est donc bien considéré comme du recyclage urbain, bien que ce mode d'urbanisation ait un statut ambivalent, puisqu'impliquant des parcelles non-bâties et potentiellement encore en pleine terre.

6- Pour un aperçu des débats actuels autour de la notion d'artificialisation en lien avec la loi Climat et résilience de 2021, cf. Bove Stefan, Delaville Damien, Dugué Régis, Marzilli Gianluca, « Le ZAN au défi de la connaissance des sols », Note Rapide de L'Institut Paris Region n° 956, octobre 2022.

## 1.1. Une mobilisation plus efficace de la ressource foncière en Seine-et-Marne sur ces deux dernières décennies, à production résidentielle quasi-constante

A l’instar de l’Île-de-France considérée dans sa globalité, la Seine-et-Marne a connu une baisse marquée de sa mobilisation foncière<sup>7</sup> en lien avec du logement, en particulier à partir de la période 2011-2015 (cf. graphique ci-dessous<sup>8</sup>). Alors que la mobilisation foncière annuelle était supérieure à 300 ha par an sur la période 2001-2005, elle n’est plus que d’environ 200 Ha/an sur la période 2016-2020.



Cette diminution de la mobilisation foncière a aussi correspondu à une baisse de la consommation d’espaces NAF, en volume (la consommation NAF a quasiment été divisée par deux entre les périodes 2001-2005 et 2016-2020, passant de 114 à 63 Ha/an) comme en part (au cours de la dernière période 2016-2020, la part de la consommation NAF chute à 31% de la mobilisation foncière totale, contre 37% ou plus lors des périodes précédentes). Si tous les modes d’urbanisation ont connu au cours des deux décennies une baisse de leur foncier mobilisé en volume, la décroissance de la consommation NAF s’est traduite en particulier par une augmentation de la part du foncier mobilisé en renouvellement-densification, dont le poids est passé de 30 à 39% de la mobilisation foncière totale en faveur du logement au cours de la période.

Cette baisse globale de la mobilisation foncière en Seine-et-Marne est d’autant plus notable qu’elle s’est effectuée à production de logements quasi-constante depuis la période 2006-2010, la production du département oscillant entre 7500 et 8500 logements produits par an en moyenne. On constate également une part décroissante du logement individuel qui représente ces dernières années moins du tiers de la production résidentielle totale du département, contre encore quasiment la moitié au début des années 2000 (cf. graphique page suivante).

7- Les totaux avancés en matière de mobilisation foncière correspondent à la somme des surfaces de parcelles concernées par des opérations résidentielles au cours de la période étudiée. Pour toutes les données purement foncières (affichées en hectares) à l’instar de celles-ci – et à la différence des données portant sur un nombre ou une part de logements produits qui incluent l’ensemble des parcelles recensées – un filtre a été appliqué pour exclure les parcelles aux densités anormalement basses (< 2 logements/ha) ou anormalement hautes (>1000 logements/ha).

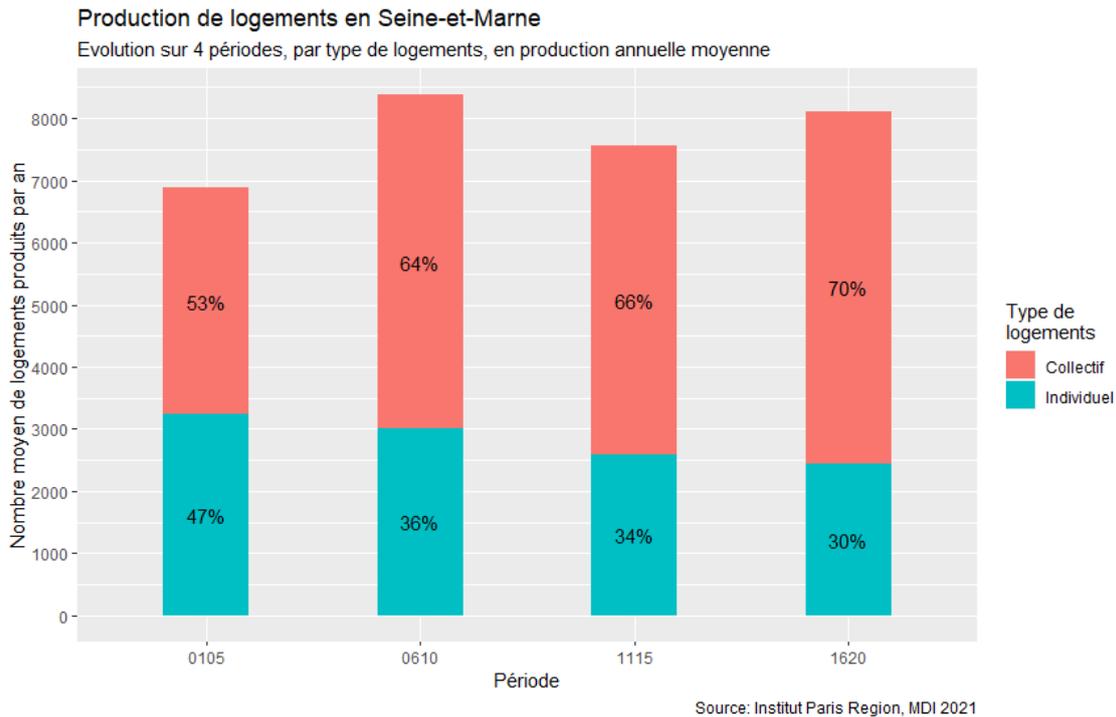
8- Pour l’ensemble des graphiques de cette étude :

0105 = période 2001-2005

0610 = période 2006-2010

1115 = période 2011-2015

1620 = période 2016-2020



## 1.2. Une part de logements produits en extension urbaine qui reste importante en Seine-et-Marne, mais qui recule progressivement au profit du recyclage urbain

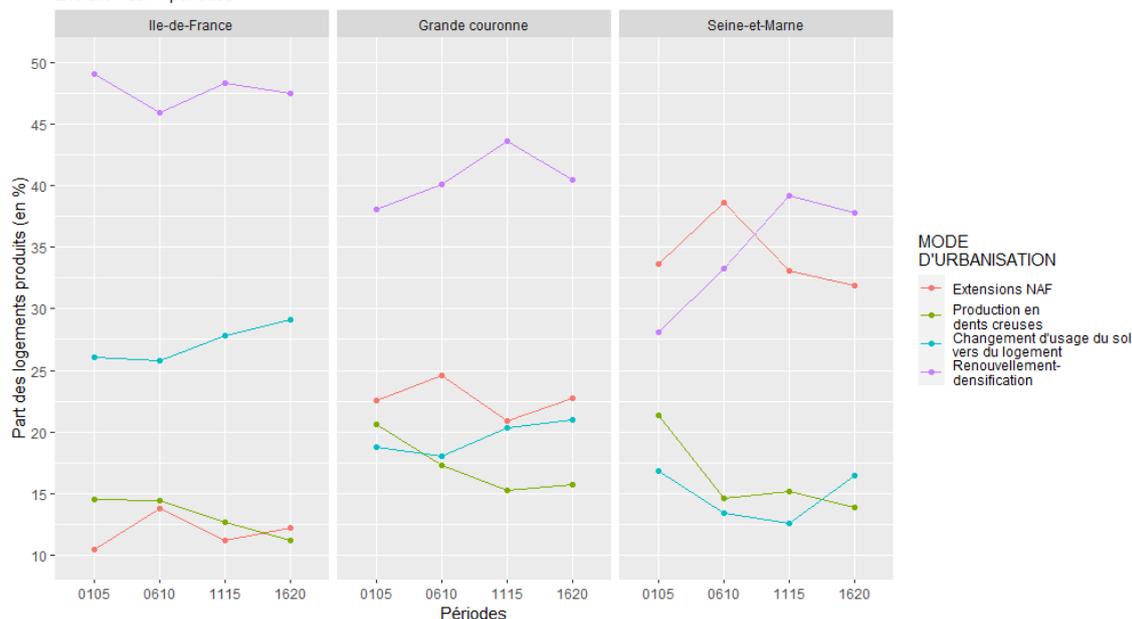
Relativement au profil francilien et au reste de la grande couronne (cf. graphique page suivante), la Seine-et-Marne se caractérise par une part élevée de logements construits via des extensions NAF. Cette part a toutefois été orientée à la baisse tout au long des années 2010, avec en particulier une décroissance marquée lors de la première moitié de la décennie. Si la tendance à la baisse s'est maintenue au cours de la période 2016-2020, même si de façon plus modérée, il faut toutefois noter que la Seine-et-Marne s'est démarquée sur ce point du reste de la grande couronne, dont la part de logements produits en extensions NAF est repartie légèrement à la hausse sur la même période.

La part du renouvellement-densification dans la production de logement a, largement progressé au cours des deux dernières décennies en Seine-et-Marne, en particulier entre les sous-périodes 2001-2005 et 2011-2015 au cours desquelles elle a fait un bond conséquent, avant de connaître une stabilisation sur la dernière sous-période 2016-2020. Si, dans les années 2000, cette progression en part du renouvellement-urbain s'est avant tout faite en lieu et place de la production en dents creuses urbaines (et dans une moindre mesure des mutations d'usage), sa progression s'est effectuée ultérieurement (en particulier au cours de la première moitié de la décennie 2010) avant tout en lieu et place des extensions NAF.

Enfin, on note que les mutations d'usage de parcelles initialement non-résidentielles vers du logement ont vu leur poids repartir à la hausse au cours de la sous-période 2016-2020, alors qu'elles avaient été orientées à la baisse au cours des trois sous-périodes précédentes.

### Part des différents modes d'urbanisation dans la production de logements

Evolution sur 4 périodes



Source: Institut Paris Region, MDI 2020

### 1.3. Des gains de densité notables pour les opérations résidentielles en Seine-et-Marne depuis le début des années 2000

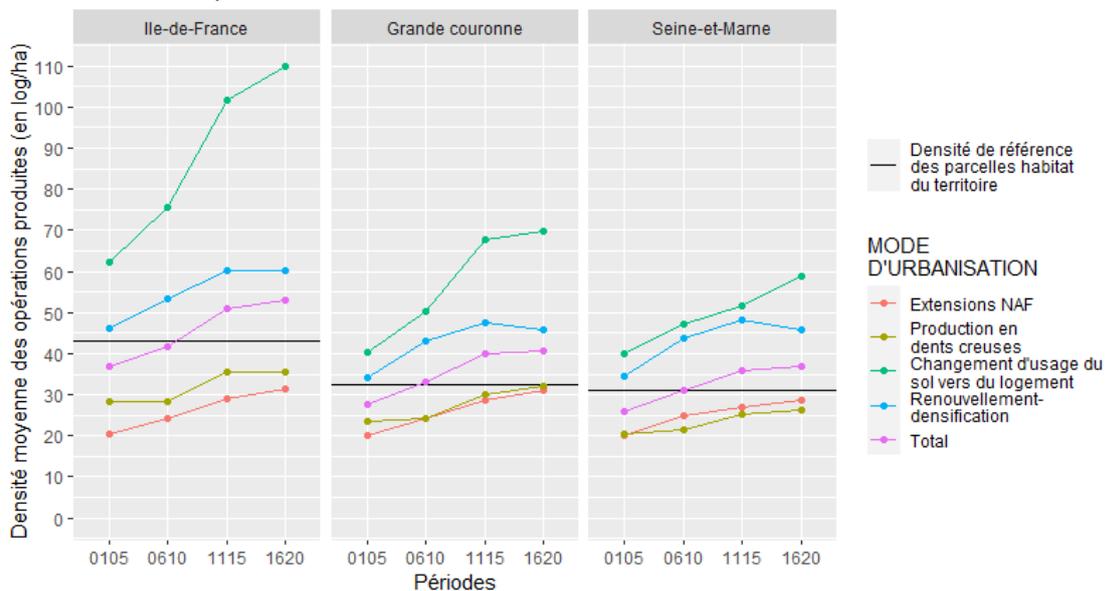
Les évolutions contrastées que nous avons pu constater précédemment, entre baisse de la consommation foncière globale et maintien de la production de logements en Seine-et-Marne, n'ont été rendues possibles que par une hausse de la densité moyenne des opérations résidentielles. La Seine-et-Marne suit en cela une tendance observée en Ile-de-France et à l'échelle de l'ensemble de la grande couronne (cf. graphique page suivante).

La densité des parcelles à usage unique d'habitat<sup>9</sup> ayant fait l'objet d'une opération de production de logements en Seine-et-Marne a ainsi connu une progression continue, passant de 26 logements par hectare (Ha) en 2001-2005 à 37 en 2016-2020, soit une progression de 11 logements par Ha en 20 ans. Ce gain est légèrement inférieur à ce que l'on observe à l'échelle de l'ensemble de la grande couronne (+13 logements/Ha, de 28 à 41 logements/Ha) et plus encore de l'Ile-de-France (+16 logements/Ha, de 37 à 53 logements/Ha). En outre, on constate des écarts notables entre les différents modes d'urbanisation, même si ceux-ci ont tous vu leur densité moyenne progresser sur notre période d'étude. En Seine-et-Marne, les mutations d'usage du sol en faveur du logement se démarquent nettement comme le mode d'urbanisation débouchant sur les densités les plus importantes (59 logements/Ha en moyenne sur la période 2016-2020), suivi par le renouvellement-densification (46 logements/Ha). À l'inverse, les extensions NAF (29 logements/Ha) et la production en dents creuses urbaines (26 logements/Ha) aboutissent aux densités les plus faibles. Hormis pour le renouvellement-densification (où les densités sont quasi-identiques), les densités issues d'opérations de production résidentielle sont plus faibles en Seine-et-Marne que dans l'ensemble de la grande couronne. C'est particulièrement le cas pour les mutations d'usage du sol (différentiel de +11 logements/Ha en faveur de la grande couronne) et la production en dents creuses urbaines (+6 pour la grande couronne).

9- Afin d'éviter les biais dans les résultats que généreraient les parcelles à usage mixte – comprenant bâtiments résidentiels et non-résidentiels –, seules les parcelles dont le bâti ne relève que de l'habitat sont prises en compte pour les calculs de densité présentés dans cette étude.

## Densité des opérations de logements selon leur mode d'urbanisation

Evolution sur 4 périodes



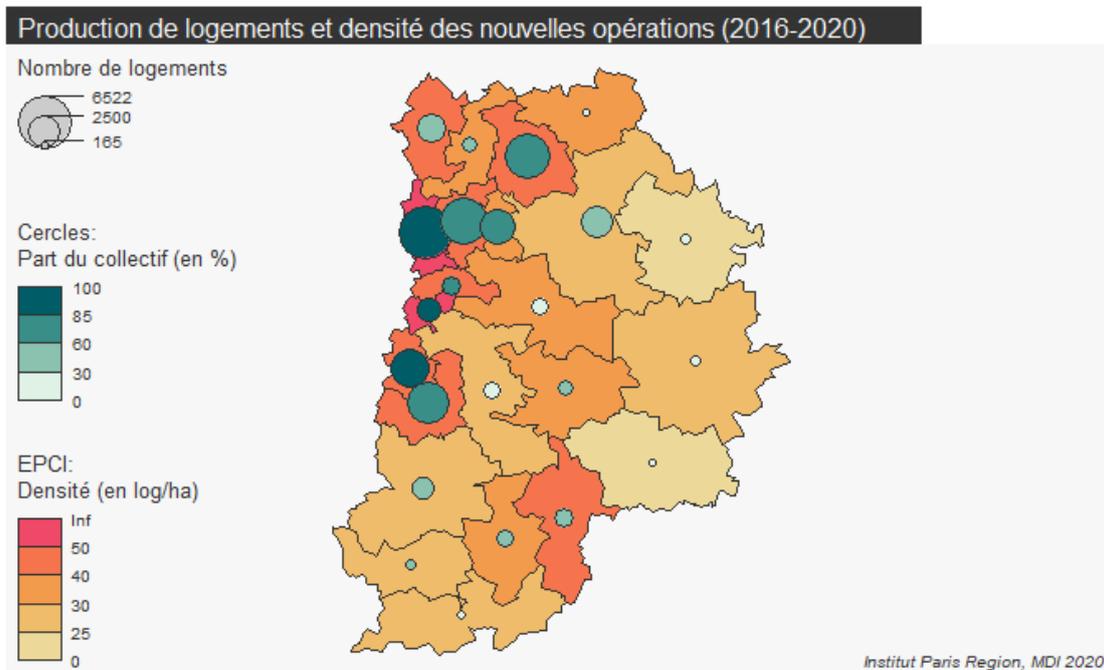
Il est également pertinent de comparer la densité moyenne des parcelles ayant accueilli récemment des opérations de production de logements (calculée à partir de la base MDI) à la densité moyenne de l'ensemble des parcelles à usage purement résidentiel du territoire considéré (calculée à partir de la base Majic à fin 2020). Indiquée par un trait noir sur les graphiques de densité, cette « densité de référence » permet concrètement de visualiser si la production récente de logements d'un territoire a tendu ou non à faire augmenter sa densité résidentielle globale. Ainsi, en ce qui concerne la Seine-et-Marne, les opérations résidentielles en mutations d'usage et en renouvellement-densification ont eu pour conséquence de faire nettement augmenter ces dernières années la densité moyenne du département – la densité moyenne constatée de ces deux modes de production dépassant largement, pour 2016-2020, la densité de référence du département. Au contraire, la production en extensions NAF et en dents creuses urbaines (aux densités inférieures à la densité de référence) ont eu tendance à faire diminuer la densité moyenne des parcelles seine-et-marnaises à usage résidentiel.

Bien entendu, la densité de référence va varier selon chaque territoire considéré, en fonction de la nature de son bâti résidentiel préexistant et de sa situation au sein de la région francilienne (la grande couronne et la Seine-et-Marne se caractérisent ainsi logiquement par des densités de références inférieures à la densité de référence francilienne). Une telle approche a pour intérêt de permettre d'envisager des efforts en termes de gains de densité des opérations résidentielles qui soient bien proportionnés aux densités moyennes actuelles de chaque territoire, facilitant en cela l'insertion des constructions nouvelles au sein des tissus préexistants et leur acceptation par les populations déjà présentes sur place et leurs élus.

### 1.4. Une importante diversité de profils entre territoires de Seine-et-Marne

Les données d'ensemble présentées jusqu'ici pour la Seine-et-Marne cachent néanmoins des disparités importantes entre les différents territoires qui composent le département. Pour commencer, les dynamiques de construction de logements sont très inégalement réparties au sein de ce dernier (cf. carte ci-dessous). Sur la sous-période 2016-2020, la plus récente, la production résidentielle s'est majoritairement concentrée sur le quart nord-ouest du territoire seine-et-marnais. Elle a ainsi été essentiellement portée sur un plan quantitatif par l'EPCI Pays de Meaux au nord, par les secteurs 2 à 4 du secteur d'aménagement (anciennement ville nouvelle) de Marne-la-Vallée, correspondant respectivement aux EPCI Paris Vallée de la Marne, Marne et Gondoire et Val d'Europe Agglomération, et enfin, plus au sud, par un axe constitué des EPCI Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et Melun Val de Seine (correspondant là encore au territoire seine-et-marnais de l'ex-ville nouvelle de Melun-Sénart). Parmi ces principaux pôles de production, les EPCI Melun Val de Seine et Pays de Meaux ont connu en particulier une croissance très marquée de leur production résidentielle depuis le début des années 2000 (cf. Annexe 1).

A cette répartition inégalitaire de la production correspondent également d'importantes disparités en matière de densité et de types de logements privilégiés. La carte des densités des nouvelles opérations résidentielles recoupe ainsi en grande partie celle de la production, avec des densités globalement plus importantes dans les zones les plus urbanisées et les plus tournées vers l'habitat collectif, suivant en cela une opposition classique entre centre et périphérie. Cela n'empêche toutefois pas des disparités notables entre territoires plus périphériques (on peut citer par exemple, l'EPCI Pays de Montereau au sud de la Seine-et-Marne dont la densité des nouvelles opérations résidentielles dépasse les 40 logements/Ha sur la période 2016-2020, se détachant des autres territoires alentours).



Si l'on étudie l'évolution de la consommation foncière et de ses composantes territoire par territoire (cf. planche de graphiques<sup>10</sup> page 10), on constate que beaucoup d'entre eux ont connu une décroissance plus ou moins progressive (dans l'absolu et en parts) de leur consommation d'espaces NAF en lien avec de la production de logements, au moins à partir de la décennie 2010. Ce constat est notamment vrai au sein de la plupart des territoires des ex-villes nouvelles, dont le développement s'est traditionnellement appuyé sur un fort recours à l'extension urbaine.

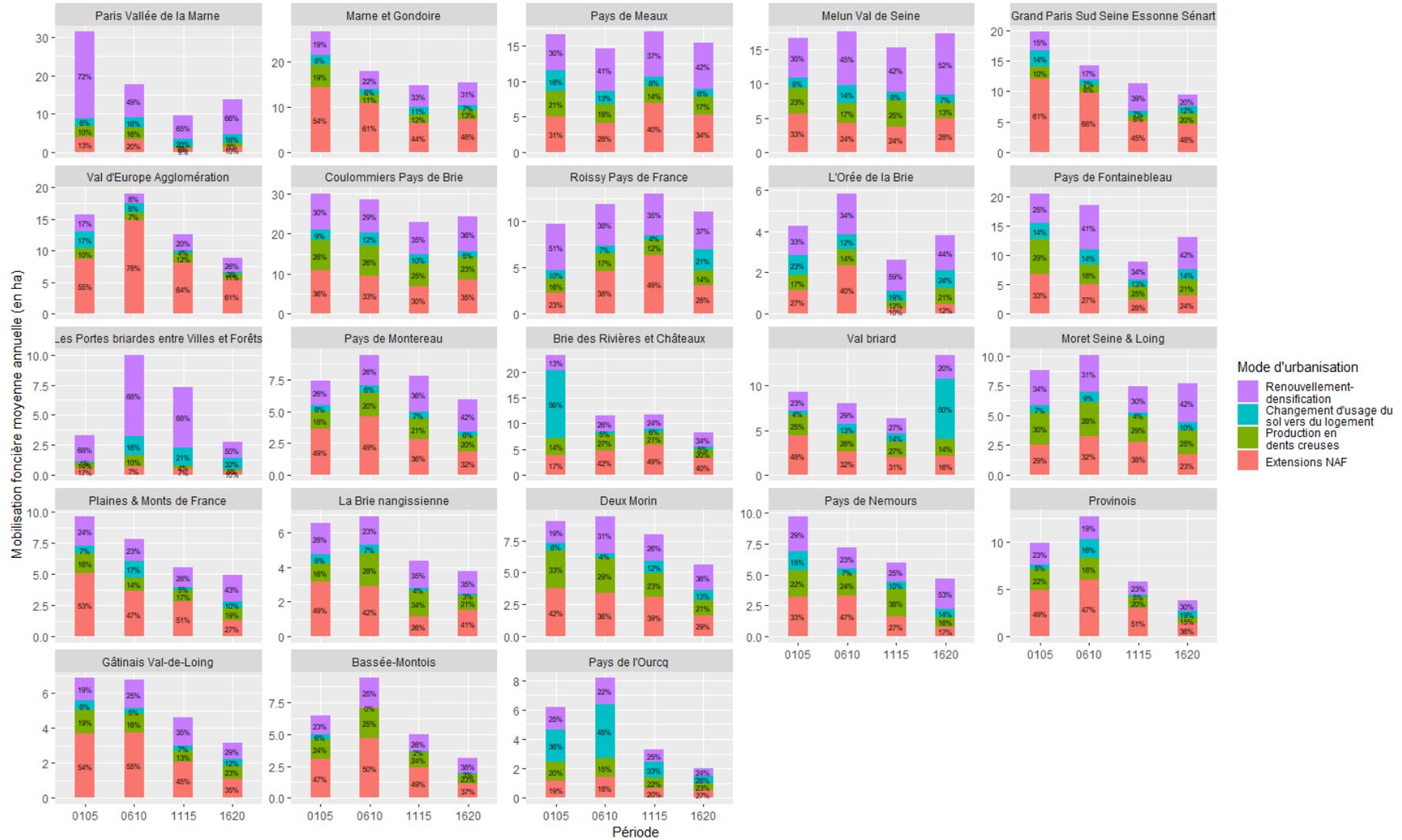
Au cours de la période d'étude, la consommation d'espaces NAF a ainsi été divisée en volume par deux ou plus dans les territoires de Marne et Gondoire, Val d'Europe Agglomération et Grand Paris-Sud Seine Essonne Sénart, soit les trois territoires les plus consommateurs en matière de foncier NAF au cours de la décennie 2000.

Toutefois, encore une fois, la diversité en termes de profils demeure la règle entre territoires. Ainsi, la dynamique de diminution des extensions urbaines ne s'enclenche pas en même temps dans tous les territoires et n'est par ailleurs pas aussi marquée partout : l'EPCI Pays de Meaux se caractérise ainsi par une consommation d'espaces NAF plus importante au cours de la décennie 2010 qu'au cours de la décennie précédente. Dans l'EPCI Melun Val-de-Seine, la consommation d'espaces NAF est repartie à la hausse (en part et en volume) au cours de la période 2016-2020, après une baisse progressive au cours des 3 sous-périodes précédentes, etc. Au regard de l'extension urbaine à visée résidentielle, la mobilisation foncière relatives aux autres modes de production de logements a eu davantage tendance à se maintenir en volumes, voire à progresser, au sein des territoires seine-et-marnais au cours du temps, d'où des parts allant souvent croissantes pour le recyclage urbain dans la consommation foncière globale.

10- Pour faciliter la lecture des planches de graphiques « en gaufrier » sur l'ensemble des EPCI de Seine-et-Marne et aider à hiérarchiser l'information, les territoires sont présentés systématiquement, d'en haut à gauche à en bas à droite, selon l'ordre décroissant de leur production résidentielle au cours de la période 2016-2020.

## Mobilisation foncière associée à de la production de logements dans les EPCI de Seine-et-Marne

Evolution sur 4 périodes, par mode d'urbanisation, en moyenne annuelle



Source: Institut Paris Region, MDI 2021

Si l'on considère la part de logements produits par territoire selon les différents modes d'urbanisation (cf. planche de cartes page suivante et annexe 2), on constate que la production en extensions NAF demeure encore particulièrement importante en proportion en 2016-2020 dans les secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée (Marne et Gondoire et Val d'Europe Agglomération), ainsi que le long d'une bande ouest-est partant de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et passant par les EPCI Brie des rivières et châteaux, Brie Nangissienne et Provinois. A l'inverse, un EPCI comme Paris Vallée de la Marne (secteur 1 de Marne-la-Vallée) ou encore une large portion sud du territoire seine-et-marnais se distinguent par une production réduite en extension urbaine.

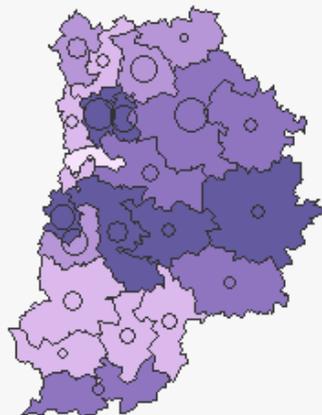
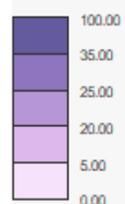
Concernant le reste de la production résidentielle issue du recyclage urbain, le mix entre renouvellement-densification, production en dents creuses urbaines et mutations d'usages vers du logement, ainsi que leurs évolutions potentielles, vont dépendre dans une large mesure des spécificités de chaque territoire (caractéristiques du tissu résidentiel existant, importance du foncier à usage non-résidentiel, etc.).

### Poids des extensions NAF (2016-2020)

Foncier NAF consommé (en ha)



Part de la production de logements (en %)

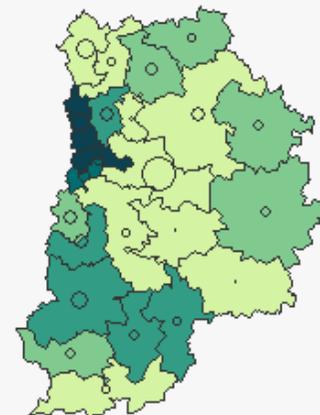
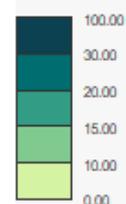


### Poids des mutations d'usage vers du logement (2016-2020)

Foncier mobilisé en mutation (en ha)



Part de la production de logements (en %)

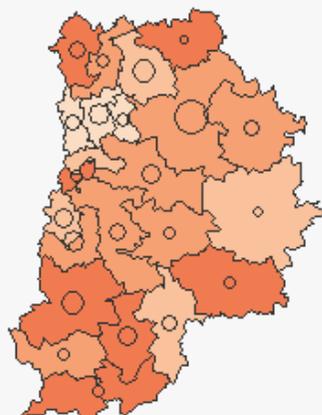
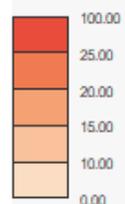


### Poids de la production en dents creuses urbaines (2016-2020)

Foncier mobilisé en dents creuses urbaines (en ha)



Part de la production de logements (en %)

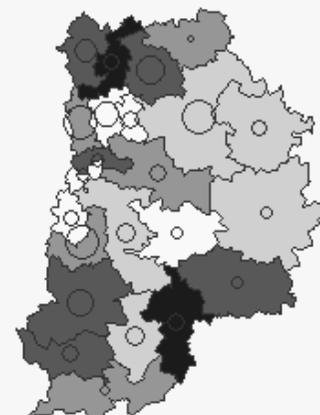
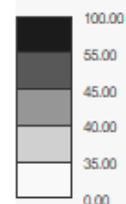


### Poids de la production en renouvellement-densification (2016-2020)

Foncier mobilisé en renouvellement-densification (en ha)



Part de la production de logements (en %)



Institut Paris Region, MDI 2021

Enfin, concernant la densité des opérations résidentielles (cf. planche de graphiques page suivante), la diversité des profils est encore une fois de mise. Peu de territoires seine-et-marnais présentent des évolutions véritablement progressives et régulières, les évolutions de densité étant, à cette échelle, souvent caractérisées par des soubresauts plus ou moins importants (vers le haut mais aussi vers le bas) entre chaque sous-période. Ces variations, outre les grandes options de la politique d'aménagement adoptées au cours du temps par les territoires et leurs communes, peuvent également découler d'importantes opérations d'aménagement (ZAC, OIN, opérations ANRU, etc.) et de leur déroulé au cours des différentes sous-périodes. Outre la trajectoire des différentes courbes, il est également intéressant de considérer encore une fois le positionnement des différents modes d'urbanisation relativement à la densité résidentielle moyenne actuelle du territoire (« densité de référence »). Les opérations des différents types sont-elles synonymes de gains ou de perte de densité pour les espaces résidentiels du territoire considéré ? Par ailleurs, un autre élément intéressant est l'écart de densité qui peut exister entre les différents modes d'urbanisation selon les territoires. Constate-t-on de forts écarts ? Ou bien les différents modes de production tendent-ils à converger ?

Parmi les territoires seine-et-marnais les plus constructeurs, les EPCI Paris Vallée de la Marne, Marne et Gondoire, Melun Val de Seine et Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (on pourrait également joindre à ce groupe l'EPCI L'Orée de la Brie) présentent des profils relativement similaires : une densité globale des opérations résidentielles qui connaît grosso modo une croissance contenue, mais régulière au cours des deux dernières décennies ; des écarts de densité relativement faibles entre les différents modes d'urbanisation, hormis pour les mutations d'usage vers du logement qui se caractérisent quant à elles par des densités plus importantes et en forte croissance par rapport aux autres modes d'urbanisation. Enfin, la densité globale de la production résidentielle récente est légèrement supérieure à la densité de référence du territoire – cet écart contenu traduisant très certainement le fait qu'une part importante de l'urbanisation de ces territoires s'est effectuée au cours des dernières décennies : dans ce cas, la densité résidentielle moyenne du territoire dépend alors en grande partie de la construction récente, ce qui explique alors une certaine convergence des deux valeurs. Si ce profil de densité est partagé par la quasi-totalité des ex-territoires de villes nouvelles, l'EPCI Val d'Europe agglomération présente toutefois à cet égard des spécificités qui lui sont propres : outre une convergence encore plus forte entre la densité moyenne globale des nouvelles opérations résidentielles et la densité de référence du territoire résultant d'un développement urbain très récent (le développement du secteur 4 de l'ex-ville nouvelle de Marne-la-Vallée a été chronologiquement le plus tardif), l'EPCI à l'heure actuelle ne présente quasiment pas de cas de mutations d'usage vers du logement, et peu de production de logements en dents creuses (cette dernière modalité étant en outre ici caractérisée par des densités nettement plus faibles que les autres modes d'urbanisation). Enfin, on a assisté pour ce territoire à une chute des densités observées pour le renouvellement-densification, mode qui avait pourtant connu un pic de densité important au cours de la période 2006-2010 (et dans une moindre mesure au cours de la période suivante 2011-2015).

Un autre profil récurrent de territoire ressort, dans lequel il est possible de regrouper des territoires comme Pays de Meaux, Pays de Fontainebleau ou encore par exemple Moret Seine & Loing. Ces différents territoires sont caractérisés par une croissance des densités observées pour l'ensemble des modes d'urbanisation, mais aussi par un écart marqué entre, d'une part, les densités des opérations en mutations d'usages et en renouvellement urbain et, d'autre part, les densités des opérations en extensions NAF et production en dents creuses ; les densités des premiers modes cités se situent largement au-delà de la densité résidentielle moyenne du territoire et engendrent dès lors des gains de densité, tandis que les densités des seconds modes cités se situent eux nettement en-deçà de cette densité résidentielle moyenne. Cette production résidentielle duale en matière de densité se retrouve également dans des territoires seine-et-marnais à la production résidentielle la plus faible (Gâtinais Val-de-Loing, la Bassée-Montois et Pays de l'Ourcq), à la différence près cependant que les mutations d'usage y sont quasiment absentes. Ce profil traduit certainement des contrastes spatiaux marqués au sein de ces territoires, entre, d'un côté, des centres d'urbanisation relativement concentrés et denses et, de l'autre, des zones à l'inverse très peu denses à l'urbanisation diffuse.

# Densité des opérations de logements selon leur mode d'urbanisation

Evolution sur 4 périodes



Source: traitements Institut Paris Region, MDI/Majic 2020

## **1.5. Proposition de typologie synthétique des territoires de Seine-et-Marne, relative à leur usage récent du foncier dans le cadre de leur production résidentielle**

Les différents éléments qui ont été présentés ci-avant et la superposition d'informations qui en découle, s'ils reflètent bien la complexité et la diversité des profils et des processus fonciers au sein des territoires de Seine-et-Marne, peuvent poser des difficultés d'interprétation par leur richesse même. Finalement, quelles pistes de travail en tirer pour les territoires du département, notamment dans l'optique d'une mise en place progressive du ZAN à l'horizon 2050 ? Pour tenter de répondre à cette question, le choix a été fait de proposer une typologie foncière des territoires de Seine-et-Marne en lien avec leur production de logements, proposition de synthèse entrecroisant deux informations déterminantes pour juger de la situation des territoires relativement à cette problématique sur la période la plus récente (2016-2020)<sup>11</sup> : tout d'abord, le poids de la production de logements en recyclage urbain, c'est-à-dire de la production « compatible ZAN », hors extensions urbains sur des espaces NAF ; et, ensuite, la densité parcellaire des opérations résidentielles au regard de la « densité de référence » des territoires<sup>12</sup>. Le croisement de ces deux critères permet de proposer 4 classes (cf. carte de typologie page suivante), selon, d'une part, que la part de la production de logement en recyclage foncier de chaque territoire est supérieure ou non à la moyenne départementale observée sur la période (68% de logements produits en recyclage urbain, soit une part complémentaire de production en extensions NAF de 32%), et selon, d'autre part, que la densité des opérations résidentielles récentes est supérieure ou non de plus de 10% à la densité de référence du territoire<sup>13</sup>. Les territoires remplissant ces deux critères de part du recyclage foncier et de densité sont alors considérés à l'heure actuelle comme les mieux positionnés, au vu des caractéristiques de leur production résidentielle récente, au regard de ce que pourraient être les attendus de la politique ZAN à l'horizon 2050.

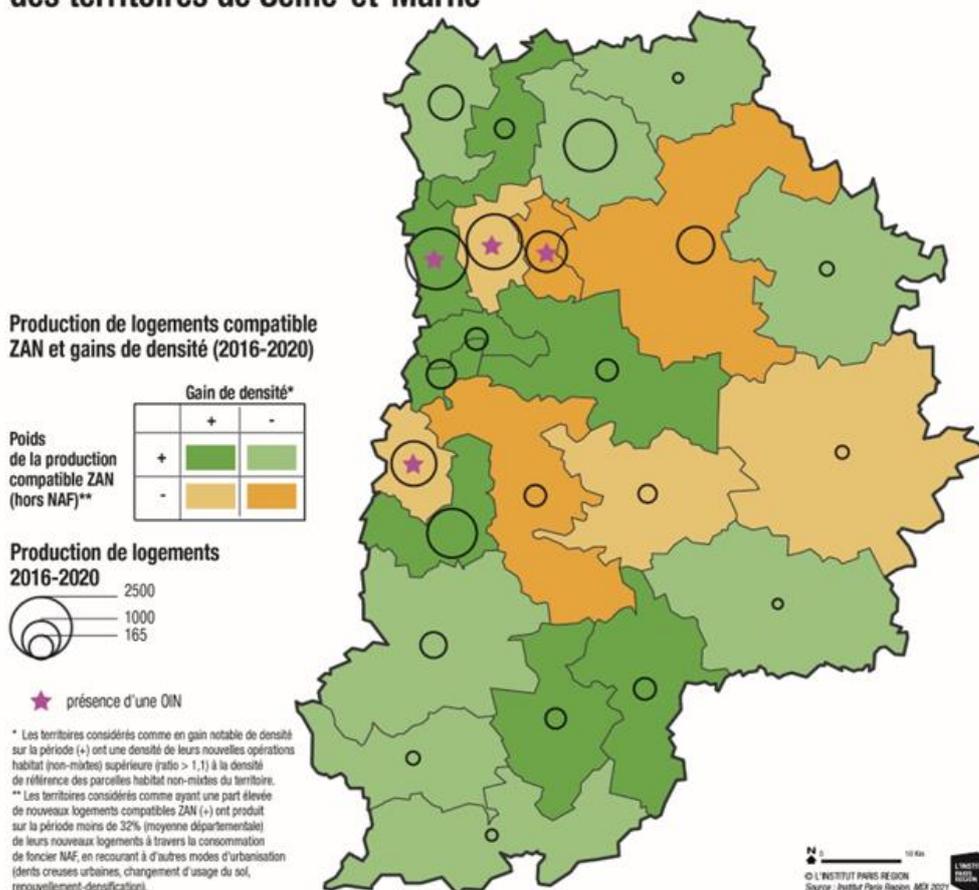
---

11- Si la typologie proposée se focalise uniquement sur la période 2016-2020, nous avons fourni plus haut (et en annexe) tous les éléments nécessaires pour juger des dynamiques de chaque territoire sur les deux dernières décennies.

12- Cette densité de référence correspond, pour rappel, à la densité résidentielle moyenne du territoire pour l'ensemble des parcelles à usage résidentielle en son sein, hors parcelles à usage mixte.

13- Cela correspond à un ratio entre les deux valeurs supérieur ou inférieur à 1,1

## Production de logements : typologie foncière des territoires de Seine-et-Marne



**Nota bene relatif à cet exercice** : comme pour toute typologie synthétique – qui suppose une simplification de l'information statistique disponible pour faciliter la lisibilité des résultats –, définir des classes suppose nécessairement de faire des choix de seuils pour distinguer les territoires ; même en s'efforçant de choisir des seuils qui aient un sens à la fois statistique (distribution relativement homogène des territoires entre les classes pour éviter des ensembles trop déséquilibrés) et thématique (ici la moyenne départementale pour la part des logements produits en recyclage urbain, et un gain de densité de 10% par rapport à une densité de référence), toute introduction de valeurs-seuils implique toutefois une part d'arbitraire et peut générer pour certains territoires des « effets de seuils » : ainsi, si l'on imagine un territoire qui, pour nos critères, serait par exemple à 67% de logements produits en recyclage urbain (soit en-dessous du seuil de 68%), et dont les gains de densité seraient de seulement 5% (soit en-dessous du critère choisi des 10%), celui-ci serait alors classé comme étant parmi les territoires les plus éloignés à l'heure actuelle de l'objectif ZAN, bien que ses valeurs foncières soient concrètement proches des seuils fixés dans les deux cas, et au risque de se retrouver dans la même classe que des territoires finalement beaucoup moins bien situés vis-à-vis de ces critères. Même si l'on s'efforce de minimiser ces effets de seuils, il demeure donc nécessaire, pour juger le plus précisément du positionnement d'un territoire, de se reporter aux données plus précises qui ont été fournies précédemment dans ce rapport.

Par ailleurs, il doit être rappelé qu'un tel exercice de typologie (rétrospectif) ne préjuge en rien, d'une part, de ce que pourront être les dynamiques des territoires seine-et-marnais à l'avenir, ni, d'autre part, des objectifs fonciers qui seront effectivement fixés ces prochaines années aux territoires dans le cadre de l'objectif ZAN<sup>14</sup>, ou encore des éventuelles péréquations en matière d'artificialisation des sols qui seront rendues possibles entre territoires franciliens.

14- Ou, à l'inverse, de certaines exceptions territoriales au principe du ZAN qui pourraient être introduites à l'avenir dans certains cas précis.

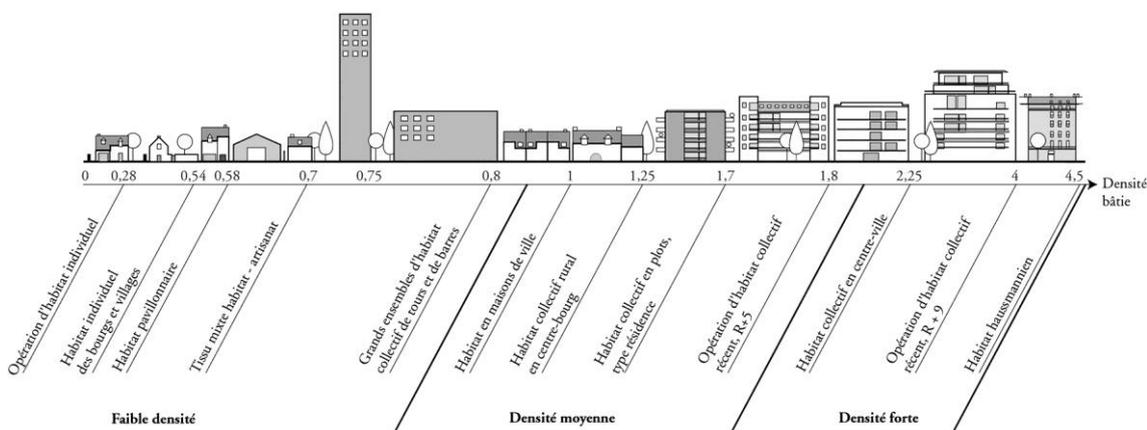
## 2. Concilier densité résidentielle et bonne intégration dans les territoires de Seine-et-Marne

### Étude de cas

L'habitat individuel, et le pavillonnaire de surcroît, constituent encore un idéal pour une majorité de Français<sup>15</sup>. Les futures opérations en logements sont donc appelées à la fois à composer avec l'objectif ZAN de sobriété foncière, mais aussi à mettre à disposition des logements proposant qualité architecturale, urbaine et d'usage, afin d'être attractives, voire désirables, pour les ménages amenés à les occuper.

Pour développer une alternative à l'extension urbaine et favoriser des opérations en zones déjà urbanisées (renouvellement-densification, changement d'usage des sols en faveur du logement, dents creuses urbaines), la réflexion doit couvrir à la fois les besoins en surface, la plasticité d'usage, la présence d'un jardin/espace extérieur, etc., mais aussi porter sur des formes bâties qui soient acceptables. Si la densification est abordée comme un remède face à l'étalement urbain (conservation des espaces naturels, réduction des gaz à effet de serre, promotion de l'urbanité, de la mixité), elle peut en effet poser le problème de son acceptabilité dans de nombreuses communes, étant perçue par les habitants comme une possible altération de leur cadre de vie. De nombreux projets immobiliers font face à l'opposition de populations déjà présentes (pétition, recours contre le permis de construire, mobilisation auprès des élus communaux, etc.), au risque de ne jamais sortir de terre.

La densité, dans l'imaginaire collectif, est souvent associée aux grands ensembles des années 1960-1970 et suscite des craintes quant à l'arrivée massive de nouvelles populations<sup>16</sup>. Pourtant, elle n'est pas attachée à des formes urbaines spécifiques : la compacité et la continuité du bâti permettent également d'atteindre une densité soutenue, parfois davantage que la hauteur. Ainsi, des maisons de ville mitoyennes de cœur de ville peuvent être plus denses que des grands ensembles (cf. schéma ci-dessous). Dans les programmes immobiliers neufs, la densité bâtie semble d'autant plus mal perçue lorsqu'elle est ostensible, par exemple si elle s'affiche par de grandes hauteurs contrastant avec l'environnement urbain proche, ou encore si les espaces verts privés ou publics n'y sont pas suffisamment représentés, offrant une impression de minéralité.



Source : « Appréhender la densité. Formes urbaines et densités », Note rapide, n°384, Iaurif, juin 2005

15- Source : <https://lobsoco.com/observatoire-des-usages-et-representations-des-territoires/>

16- Fonticelli Claire, Construire des immeubles au royaume des maisons. La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites, thèse de doctorat, Paris, Institut agronomique, vétérinaire et forestier de France, Paris, 2018.

La densification de l'habitat, lorsqu'elle apporte de nouveaux services tels que des commerces, des équipements ou encore des espaces verts et de loisirs, etc., contribue aussi à l'animation et à la qualité urbaines. La mixité fonctionnelle qui en résulte est généralement bien perçue par les habitants de longue date du territoire, favorisant la bonne acceptation du projet.

Une composition architecturale en rapport avec l'environnement immédiat et quel que soit le style adopté, est également un élément important d'acceptabilité par les élus, le voisinage, mais aussi les futurs habitants : par exemple, des gabarits bas mais denses, de type maisons mitoyennes, du collectif intermédiaire permettant à chacun d'avoir son entrée privative depuis l'extérieur et/ou proposant des logements de type duplex, ou avec jardins en RDC « comme dans une maison », ou encore un collectif proposant des espaces verts généreux. La mobilisation du bâti d'activités ancien (fermes, anciennes industries, etc.), réinvesti pour y développer du logement figure également parmi les leviers intéressants. Souvent empreint d'un attachement fort des habitants, sa réhabilitation permet d'éviter une disparition du paysage local, mais aussi les émissions d'énergies grises liées à la démolition-reconstruction du bâti. Encore faut-il concilier son maintien avec les besoins actuels en matière de confort et d'usages.

À cela s'ajoute la qualité d'usage, un élément à bien intégrer pour rendre plus attractive la densité : des logements traversants, spacieux, offrant des espaces extérieurs, préservant l'intimité de chacun, sont parmi les critères les plus recherchés. Mais pour rendre cette densité durable, la question de la flexibilité de ces logements est aussi intéressante : peuvent-ils s'agrandir, s'adapter à de nouveaux usages, faire face au vieillissement, au handicap ? Sont-ils modulables dans le temps ? Au-delà d'un nombre de logements produits sur un territoire, la densité doit donc se parer d'une conception fine, tant sur le plan architectural qu'urbain, pour la rendre désirable, et ce, afin de garantir la bonne acceptabilité de la trajectoire ZAN également pour les habitants.

## **2.1. Identifier des opérations résidentielles récentes présentant des gains de densité par rapport à leur territoire environnant et représentatives de la production « ordinaire » en Seine-et-Marne**

Une démarche exploratoire visant à pouvoir caractériser plus qualitativement la production récente de logements en Seine-et-Marne a été menée à partir de la base MDI, tout en ciblant spécifiquement les opérations présentant des gains de densité notables par rapport à leur territoire alentour<sup>17</sup>, qui constitueraient donc potentiellement à ce titre des exemples à mettre en avant dans une optique ZAN. Une telle méthode « inductive », partant d'une base exhaustive sur la production de logements en Seine-et-Marne sur la période 2016-2020 et sans autre critère a priori que celui de la densité parcellaire finale des opérations, visait en outre à mettre en évidence des exemples de la production « ordinaire » de logement dans le département, loin d'une approche uniquement centrée sur des opérations « modèles » ou « exemplaires ». L'idée était en effet de conserver une approche critique vis-à-vis de ces opérations, pour en souligner les bons points, mais également les éventuels défauts, ceci afin de progresser dans l'élaboration de critères architecturaux et urbains permettant de concilier les ambitions ZAN et l'acceptabilité de la densification au sein des territoires. Nécessitant des vérifications « à la main », l'analyse des plus de 800 opérations retenues n'a pu être exhaustive, compte tenu du temps imparti. Une grille de sélection a donc été mise en place, afin d'avoir la meilleure représentativité / diversité possible en termes d'exemples retenus. Cette grille de sélection a pris en compte :

1. La densité des opérations afin d'aboutir à des formes architecturales variées ;
2. Une typologie d'opérations diversifiées entre logements collectifs ou individuels ;
3. Des modes de production fonciers variés grâce à la base MDI, en privilégiant toutefois les opérations en « recyclage urbain » (renouvellement-densification / mutations d'usage vers du logement / dents creuses urbaines) ;

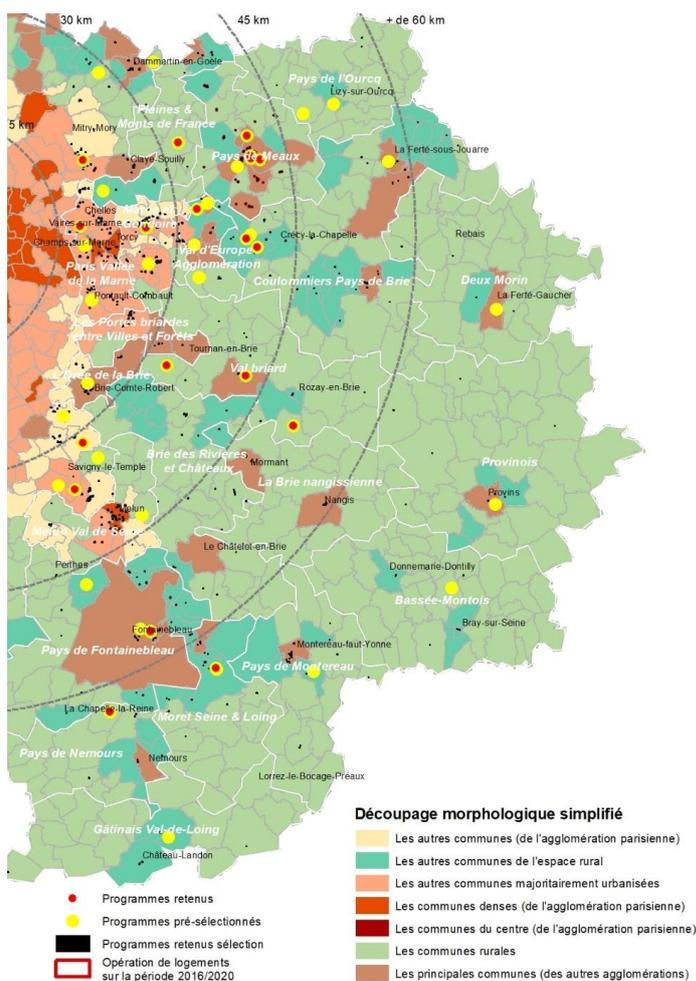
---

17- N'ont ainsi été considérées pour cette deuxième partie de l'étude que les opérations dont la densité parcellaire finale était supérieure à la valeur : densité moyenne « de référence » du territoire + un écart-type à la moyenne, afin de ne sélectionner que les opérations dont la densité était significativement supérieure à la moyenne du territoire ; l'intérêt de cette formule basée sur la moyenne et l'écart-type était également de s'adapter aux valeurs de chaque territoire : concrètement, plus un territoire va être caractérisé par une forte densité, plus son écart-type va croître, et plus la densité attendue des territoires sélectionnés sera importante, (et inversement pour les territoires moins denses). Comme pour tous les calculs de densité de cette étude, la sélection n'a porté que sur les parcelles à usage purement résidentiel (hors usages mixtes activités-logement) d'au moins 30 m<sup>2</sup>, présentant des densités supérieures ou égales à 2 logements / Ha (afin d'exclure les cas particuliers que sont les logements construits sur des parcelles de taille extrêmement importantes) et hors valeurs aberrantes/extrêmes (on ne conserve que les densités inférieures à 1000 logements / Ha).

4. Des localisations restituant bien la diversité du territoire seine-et-marnais : balayage de l'ensemble des intercommunalités, avec des distances variées au cœur de la métropole francilienne ; bonne représentativité des différents types de territoires, entre communes rurales, urbaines, de l'agglomération parisienne, etc.

Cette nouvelle phase de tri a débouché sur une sous-sélection plus restreinte d'une soixantaine d'opérations (cf. points jaunes sur la carte ci-dessous), qui ont toutes été analysées succinctement, selon des éléments descriptifs, tels que leur processus de construction, leur nombre de logements et une description brève de leur architecture et de leur inscription dans leur environnement immédiat, en s'appuyant à la fois sur les données fournies directement par la base MDI, mais également à travers des informations visuelles collectées via Google Maps et Google Street View après identification de l'emplacement précis de la parcelle concernée.

#### Les opérations denses de logements retenues, produites entre 2016 et 2020



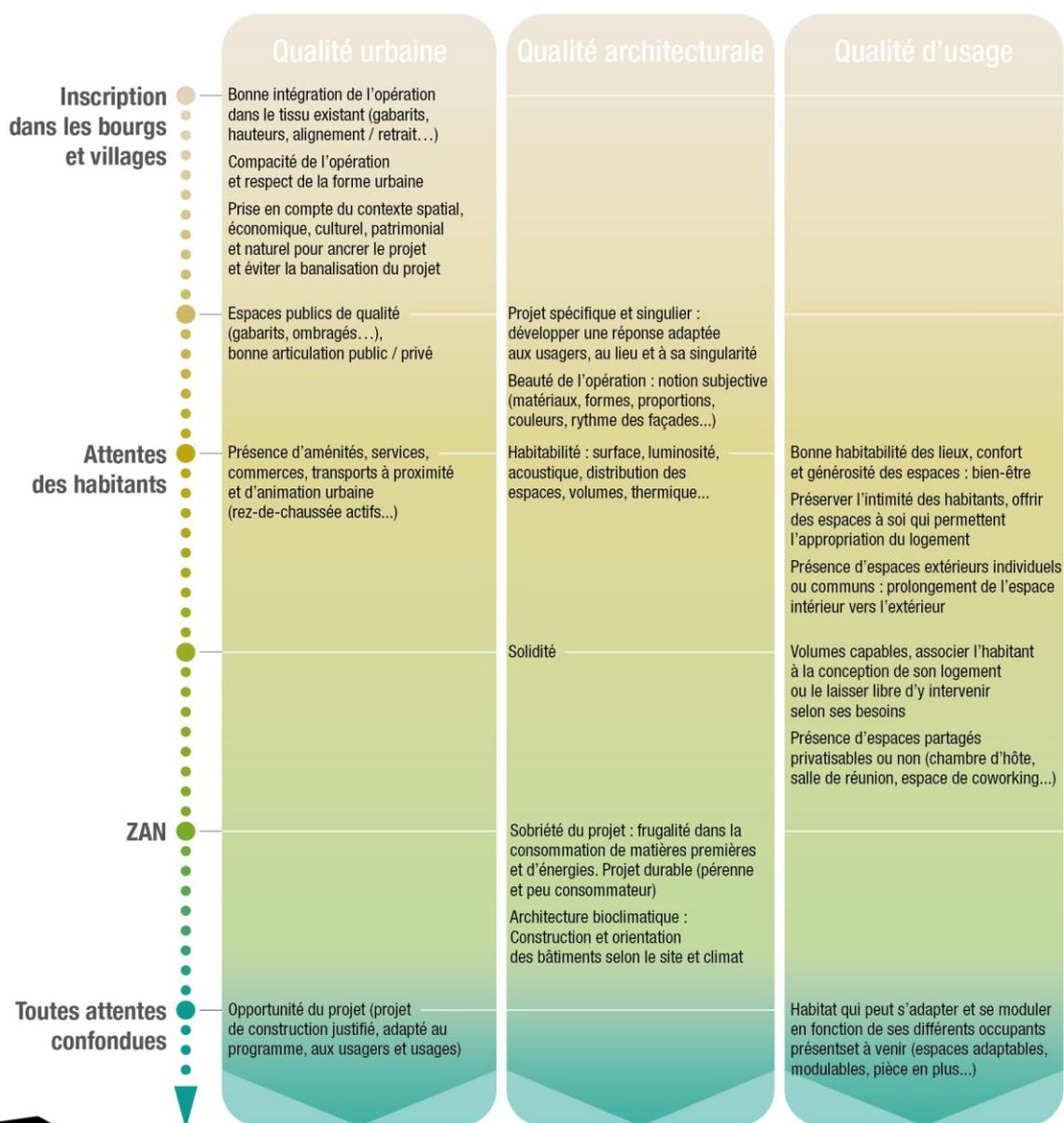
Enfin, une sélection finale a été opérée parmi les exemples qui semblaient être les plus intéressants et qualitatifs, tout en offrant une illustration variée des programmes seine-et-marnais récents. 20 opérations (points rouges sur la carte) ont ainsi fait l'objet d'une analyse plus détaillée incluant :

- Une photographie du programme actuel, et une de l'état initial de la parcelle (généralement daté de 2008), comparaison permise par Google Streets View ;
- Une description succincte de la commune (population, type de commune selon le découpage morphologique, prix immobilier moyen) ;
- Une description du programme : adresse, processus de mutation, date de livraison, nombre de logements, d'étages, densité (en logements/ha), densité moyenne de l'intercommunalité, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre (si connus), et prix de commercialisation des logements (si connu)<sup>18</sup> ;

18- La documentation des différents exemples s'est avérée parfois complexe, l'adresse des opérations étant souvent la seule information de départ disponible pour mener des recherches complémentaires en ligne.

- Des éléments de contextualisation et d'analyse : histoire du projet, intégration au tissu voisin, qualités architecturale / urbaine / d'usage, intérêt du projet dans une trajectoire ZAN, etc.

Les analyses développées dans cette partie s'appuient principalement sur une grille élaborée lors de l'étude de L'Institut Paris Region de 2021 « Développer l'habitat en cœur de bourg et village : comment produire un habitat qualitatif en respectant l'objectif ZAN ? »<sup>19</sup>. Celle-ci considère la qualité sous trois angles distincts (la qualité urbaine, architecturale et d'usage), dont les principales composantes sont rappelées dans le tableau ci-dessous.



© L'INSTITUT PARIS REGION 2020  
Source : L'Institut Paris Region

19- Rousseau Amélie, Gauthier Audrey, Watkin Yann, « Développer l'habitat en cœur de bourg et village. Comment produire un habitat qualitatif en respectant l'objectif ZAN ? », Rapport de L'Institut Paris Region, mai 2021.

## 2.2. Présentation des résultats : exemples et analyses d'opérations résidentielles récentes en Seine-et-Marne, par modes de production

L'analyse plus précise des 20 opérations finalement retenues, si elle ne constitue bien entendu pas une revue à visée exhaustive de la qualité des opérations résidentielles récentes menées en Seine-et-Marne, permet cependant de tirer de premiers enseignements et de déceler quelques tendances, notamment dans la façon dont la localisation de l'opération, son mode foncier de production et sa densité de sortie va pouvoir impacter sa forme, ses options architecturales, son emprise au sol, sa qualité, ou encore son insertion dans les tissus alentours<sup>20</sup>. Les exemples d'opération sont présentés ci-dessous par modes fonciers de production.

Etant donné la méthodologie employée, focalisée spécifiquement sur les opérations présentant des gains de densité notables par rapport à leur territoire d'inscription, la densité moyenne des opérations présentées est de 167 logements par hectare. L'opération la plus dense compte 340 logements / ha (Presles-en-Brie) et la moins dense (Courpalay) 80 logements / ha. Des résultats bien supérieurs à la densité résidentielle moyenne en Seine-et-Marne, qui s'élève à 32 logements / ha.

### A. Production en renouvellement-densification

Un intérêt tout particulier a été porté aux opérations résidentielles en renouvellement-densification au cours de ce travail. Le gain de densité constaté peut advenir à travers une diversité de processus :

1. Par la démolition du bâti existant pour construire un programme de logements plus dense ;
2. Par la division du bâti existant en plusieurs logements : il s'agit ici souvent de grandes maisons, d'anciennes fermes ayant perdu leurs usages agricoles, etc., divisées en plusieurs appartements ;
3. Par la surélévation ou l'extension du bâti existant afin d'en augmenter la surface habitable ;
4. Par la division d'une parcelle en espace résidentiel pavillonnaire pour y construire un programme neuf en front / fond de parcelle selon le concept « Build in my backyard » (BIMBY), sur une partie de l'emprise d'un jardin.



© Google Street View

A Coupvray (Val d'Europe Agglomération), démolition d'une ancienne ferme de bourg et reconstruction d'un ensemble de 5 logements. Ici le choix a été fait de démolir plutôt que de réhabiliter l'existant, du fait du mauvais état sanitaire des bâtiments préexistants et des contraintes architecturales liées à leurs fonctions. Toutefois, le plan du nouveau bâtiment reste similaire (bâtiments en L), les volumes ont été surélevés (R+1+C au lieu de R+C), mais la forme de la toiture, les matériaux et le mur d'enceinte ont été préservés en apparence. L'insertion urbaine de cette opération en tissu ancien, située dans un périmètre « abords Monuments historiques » (et donc soumis à autorisation de



© Google Street View

A Lagny-sur-Marne (Marne-et-Gondoire), la restauration et la division d'une imposante villa en 4 appartements. Cette réhabilitation a permis la préservation du patrimoine bâti de la commune et n'implique donc pas d'artificialisation des sols supplémentaire. Aucune construction ne semble avoir été réalisée en plus des volumes existants. Si la qualité architecturale est indéniable, la qualité d'usage peut poser question : quel accès à des espaces extérieurs privatifs ? La cour ou le jardin ont-ils été bitumés au profit du stationnement ?

20- Outre les 10 exemples développés ci-dessous, cf. également l'Annexe 3 pour une synthèse des données recueillies pour l'ensemble des 20 opérations finalement retenues pour analyse.

l'Architecte des Bâtiments de France) est bien réalisée. Toutefois, la qualité d'usage de l'ensemble, avec un extérieur laissant seulement place au stationnement, pose question. Il n'y a pas eu d'artificialisation supplémentaire des sols, à moins que la cour (non visible d'après photographie) ait été bitumée.

- MOA : NC
- Livraison : 2018
- Programme : 5 appartements
- Densité : 130 log / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 32 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : NC
- Prix de vente moyen dans la commune : 3422€/m<sup>2</sup>
- Distance au cœur de métropole : Entre 30 et 45 km



© Google Street View

A Voulangis (Coulommiers Pays de Brie), cette petite opération immobilière a consisté en la réhabilitation et la surélévation de cette maison élémentaire, afin d'augmenter sa surface habitable et probablement sa luminosité par le percement d'ouvertures côté rue. Cette maison fait partie d'une cour commune (aménagement traditionnel des villages franciliens destinés à accueillir les ouvriers agricoles et réunissant de petites unités d'habitations autour d'une cour). Il s'agit d'un patrimoine vernaculaire fragile car les surfaces d'habitations ne conviennent plus à la plupart des ménages. Toutefois, pour un couple sans enfant ou un jeune, un tel bâti peut offrir une alternative intéressante aux grands logements proposés dans de nombreuses communes seino-marnaises, et ainsi participer d'une diversification de la population résidente. Dans le cas présent, il n'y a pas d'artificialisation des sols et l'opération permet de réinvestir ce patrimoine. Néanmoins, dans ce cas précis, la surélévation affecte l'unité de l'ensemble de la cour commune.

- MOA : NC
- Livraison : 2020
- Programme : un logement
- Densité : 300 log / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 59 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : NC
- Prix de vente moyen dans la commune : 2860€/m<sup>2</sup>
- Distance au cœur de métropole : entre 30 et 45 km

- MOA : ORPI
- Livraison : 2016
- Programme : 4 appartements
- Densité : 88 log / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 32 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : 4444€/m<sup>2</sup>
- Prix de vente moyen dans la commune : 3720€/m<sup>2</sup>
- Distance au cœur de métropole : Entre 15 et 30 km



© Google Street View

A Villeparisis (Roissy-Pays de France), un cas de BIMBY : construction de deux maisons individuelles en front de rue après division d'une parcelle pavillonnaire. Le pavillon préexistant en fond de parcelle a été conservé et possède un accès privatif via un porche sur la gauche de l'ensemble. L'esthétisme de l'opération est critiquable (allèges très présentes en PVC, rez-de-chaussée percés de grandes portes de garages en PVC, couleur de la façade...), mais elle s'intègre bien dans son environnement par les gabarits et volumes de l'ensemble. La commune de Villeparisis est en pleine recomposition urbaine et réfléchit actuellement à de nouveaux moyens pour se renouveler et atteindre les 25% de logements sociaux (loi SRU), les possibilités d'extension urbaine étant à présent quasiment nulles.

- MOA : NC
- Livraison : 2020
- Programme : 2 maisons
- Densité : 89 log / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 34 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : NC
- Prix de vente moyen dans la commune : 3108€/m<sup>2</sup>
- Distance au cœur de métropole : entre 15 et 30 km

## B. Production en mutation d'usage vers du logement

Les six programmes en mutation d'usage vers du logement analysés ici ont toutes fait l'objet d'une opération de démolition – reconstruction. La destination initiale des parcelles est en revanche variée : ancien garage automobile, friche ferroviaire, locaux de bureaux, etc.



© Google Street View  
Etat 2008



© Google Street View  
Etat actuel

A Chelles (Paris Vallée de la Marne), cette résidence a pris place sur d'anciens locaux appartenant à la SNCF. Situé dans un quartier de ZAC en pleine mutation, et juste à côté d'un parc nouvellement créé, le programme propose 52 logements répartis sur 2 plots en R+3 séparés l'un de l'autre par un jardin collectif. Le programme est de bonne facture architecturale (pierre de taille en RDC, modénatures sur la façade) et offre des espaces extérieurs pour tous les logements (balcon ou jardin en RDC). Des locaux d'activités et une crèche animent le Rez-de-chaussée sur rue.

- MOA : Bouygues Immobilier
- Livraison : 2020
- Programme : 52 logements, 1 local d'activités et 1 crèche
- Densité : 310 log / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 35 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : 3 990€/m<sup>2</sup>
- Prix de vente moyen dans la commune : 3231€/m<sup>2</sup>
- Distance au cœur de métropole : entre 15 et 30 km



© Google Street View  
Etat 2008



© Google Street View  
Etat actuel

A Moret-Loing et Orvanne (Moret Seine et Loing), un ancien garage Renault a cédé la place à un immeuble de logements sociaux. L'ancien bâtiment a été démoli et la résidence R+2 s'est développée en fond de parcelle. Certains espaces de l'emprise ont été désartificialisés pour accueillir de nouveaux espaces verts extérieurs. Les appartements, du T2 au T4, bénéficient de financements PLUS et PLAI. La plupart d'entre eux disposent de balcons, terrasses ou d'espaces verts privatifs.

- MOA : Val du Loing Habitat
- Livraison : 2016
- Programme : 19 logements
- Densité : 80 logements / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 28 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : 2557€/m<sup>2</sup>
- Prix de vente moyen dans la commune : 2557€/m<sup>2</sup>
- Distance du cœur de Métropole : 60 km

## Zoom sur une opération d'ampleur à Savigny-le-Temple

A Savigny-le-Temple (Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart), dans un secteur inscrit au sein de l'Opération d'intérêt national, une ancienne zone mêlant activités (friche de la société du Piston français) et tissu résidentiel de plus de 1,7 ha est actuellement en pleine recomposition pour laisser place à un quartier résidentiel porté par un promoteur privé et créant au sein du bourg un vaste domaine privé. Cet ensemble de 177 logements, allant du T1 au T4, était planifié pour une livraison à fin 2022.



© Google Street View  
Etat 2008



© Google Street View  
Programme actuel



© SCT Windsor Savigny 3

L'intégration du projet à son environnement immédiat est favorisée par sa composition : 13 petits immeubles R+2 à R+4, accueillant entre 10 à 18 appartements chacun. L'attention portée sur les espaces verts et les accès privatifs à l'extérieur (soit par balcon / terrasse, soit par jardinet pour les appartements situés en RDC) permettent une meilleure acceptabilité et attractivité du projet. Les espaces paysagers communs sont traités avec attention et largement plantés, offrant des cheminements piétons de qualité et seront probablement les supports d'usages collectifs. Le verger préexistant a été conservé. Des aires de stationnement extérieures et souterraines sont prévues. Les immeubles sont de bonne facture architecturale, contemporaine, avec un jeu intéressant sur les volumes, les formes et couleurs. L'ensemble paraît aéré bien que la densité soit relativement élevée (135 logements / ha) et permet de requalifier ce tissu jusqu'alors peu attrayant dans une perspective résidentielle.

Toutefois, ce domaine forme une enclave dans la ville car il est clos de toute part et sécurisé. Il s'agit en outre d'un quartier monofonctionnel dédié à l'habitat sans autre fonction ou service présent. Enfin, le coût de commercialisation du programme est élevé (3 741€/m<sup>2</sup>) par rapport au prix de vente moyen de la commune (1 787€/m<sup>2</sup>).

- MOA : SCT Windsor Savigny 3
- Livraison : 2022
- Programme : 102 logements
- Densité : 135 log / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 35 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : 3 741€/m<sup>2</sup>
- Prix de vente moyen dans la commune : 1787€/m<sup>2</sup>
- Distance au cœur de métropole : entre 30 et 45 km

### C. Production en comblement de dents creuses urbaines

Les parcelles concernées ici étaient auparavant non-bâties, mais s'inscrivent, contrairement aux opérations en extension urbaine (cf. infra partie 4), au sein de l'enveloppe urbaine préexistante. 4 exemples ont été analysés : l'un a pris place sur un ancien délaissé urbain, trois sur des espaces naturels ou agricoles.



© Google Street View



© Google Street View

A Villiers-sur-Morin (Coulommiers Pays de Brie), cet ancien terrain agricole en cœur de ville, et sur lequel une ferme était implantée, a été entièrement construit pour répondre à un besoin identifié dans le PLU de construire plus de 200 logements (une OAP avait été arrêtée sur le secteur). Aujourd'hui, le quartier présente un tissu bien intégré à son environnement, en reprenant le gabarit traditionnel villageois (maisons R+1+C, toiture en bâtière, alternance de murs pignons et gouttereaux sur rue, volets persiennés, etc.) et réunit maisons et petit collectif. En revanche l'artificialisation des sols est importante, bien que des efforts aient été faits pour en réduire l'impact (trottoirs enherbés, jardins privatifs de pleine terre, etc.).

- MOA : NC
- Livraison : 2020
- Programme : 8 appartements dans le collectif identifié + maisons
- Densité : 160 log / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 32 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : NC
- Prix de vente moyen dans la commune : 3170€/m<sup>2</sup>
- Distance au cœur de métropole : Entre 30 et 45 km

A Charny (Plaines et Monts de France), cette résidence a été construite sur une ancienne friche / aire de stationnement en cœur de ville. L'ensemble a été conçu selon deux typologies : des maisons implantées perpendiculairement à la rue et offrant des jardins pour chacune d'elles, et des petits collectifs contrastant davantage avec l'environnement villageois. Chaque logement a accès à un espace extérieur. Par rapport à l'état initial de la parcelle, une renaturation a probablement été réalisée pour permettre la conception de jardins.

- MOA : SNC Kaufman & Broad
- Livraison : 2020
- Programme : 4 appartements
- Densité : 200 log / ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 30 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : 3 566€/m<sup>2</sup>
- Prix de vente moyen dans la commune : 3482€/m<sup>2</sup>
- Distance au cœur de métropole : Entre 30 et 45 km

## D. Production en extension sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Ce processus désigne les logements produits sur des parcelles auparavant non-bâties et situées en-dehors du tissu urbain préexistant. Un exemple en est présenté ci-dessous, bien que ce mode de production ne soit à terme pas compatible avec une démarche ZAN.

### Des espaces NAF transformés en un nouveau quartier de ville



© Google Street View  
Etat 2008

- MOA : Les Nouveaux Constructeurs
- Livraison : 2021
- Programme : 94 appartements en accession



© Google Street View  
Etat actuel

- Densité : 150 logements /ha
- Densité moyenne de l'EPCI : 32 log / ha
- Prix de commercialisation des logements : NC
- Prix de vente moyen dans la commune : 3777€/m<sup>2</sup>
- Distance du cœur de Métropole : 25km

A Bussy-Saint-Georges (Marne et Gondoire), dans le secteur 3 de Marne-la-Vallée, l'entrée de ville mute progressivement depuis 2018 pour accueillir logements et activités à l'emplacement d'anciens espaces NAF (sur une emprise de 10ha). Loin des lotissements pavillonnaires, les nouvelles constructions sont des collectifs assez hauts et denses. L'ensemble est néanmoins fortement **minéralisé** et la consommation foncière importante.

### 3. Constats complémentaires conclusifs

Bien qu'il soit difficile de formaliser une conclusion sur l'aspect qualitatif de la production de logements en Seine-et-Marne au vu du nombre restreint d'exemples analysés par rapport à l'ensemble de la production de logements seine-et-marnaise, quelques éléments complémentaires ressortent néanmoins de nos observations, au-delà des différents éléments qui ont été présentés dans le corps de cette partie.

#### 3.1. Des coûts de commercialisation souvent divergents par rapport aux prix moyens des transactions constatés au sein des communes

Le croisement des données MDI entre 2016 et 2020 avec les données DVF sur les transactions immobilières<sup>21</sup> a permis de renseigner parfois les coûts de commercialisation des différentes opérations. Pour notre sélection, les prix s'échelonnent entre 2 265€/m<sup>2</sup> et 4 886€/m<sup>2</sup>. Certains programmes ont alors des coûts de commercialisation qui s'écartent largement du prix moyen des transactions constatées sur leur commune d'implantation, qu'ils soient nettement supérieurs (Savigny-le-Temple) ou inférieurs (Presles-en-Brie). Cela peut ressortir de différents facteurs :

- D'une part, il y a des variations d'une opération à l'autre qui peuvent être liées au type de programme (individuel, collectif), mais également au fait que les moyennes communales disponibles ne font pas de distinction entre programme neuf et ancien.
- D'autre part, des prix de sortie nettement plus élevés (ou inversement) peuvent donner des indications sur la qualité de l'opération et sur la clientèle visée par rapport aux "standards" de la commune.
- Enfin, il peut y avoir des variations notables en termes de prix entre plusieurs quartiers d'une même commune.

#### 3.2. Une qualité de l'habitat pas toujours au rendez-vous parmi les programmes étudiés

Si tout jugement portant sur l'esthétisme d'un projet est fatalement en partie subjectif, certains critères architecturaux et d'insertion urbaine sont cependant davantage objectivables : la qualité des matériaux utilisés, leur durabilité, le rythme de la façade, les ouvertures, l'attention portée aux gabarits des constructions, à leur hauteur et leur volume par rapport à l'environnement existant, etc.

Le « déjà-là » et sa prise en compte dans l'élaboration d'une opération sont des éléments essentiels de la perception du projet à la fois pour les voisins, les élus et pour les futurs habitants. La prise en compte du contexte spatial, économique, culturel, patrimonial et naturel permet en outre d'ancrer le projet et d'éviter la banalisation des paysages bâtis, contribuant également à la qualité urbaine.

À l'heure du ZAN et de la sobriété, le programme doit pourtant être compact et dense : là encore, pour améliorer l'acceptabilité du projet, il convient d'envisager des formes bâties qui « cassent les idées reçues » sur le collectif. Le traitement architectural de la façade, pour l'animer et éviter l'effet barre d'immeuble, ainsi que la présence d'espaces verts permettent de relativiser la perception de la densité. Pour les habitants, l'attention portée à la qualité d'usage est essentielle : la bonne habitabilité des lieux (surface, luminosité, distribution des espaces...), la générosité des surfaces, la préservation de leur intimité et la présence d'espaces extérieurs propres au logement permettent déjà de répondre à de nombreuses demandes.

Au-delà, certaines formes d'appartement offrent également un « esprit maison » souvent recherché, comme des duplex ou bien des logements accessibles directement depuis l'extérieur en rez-de-chaussée et offrant des jardins individuels, par exemple. Enfin, la quête du « chez soi » peut aussi passer par des services comme la présence d'espaces partagés privatisables (chambre d'hôte, salle de réunions, espace de coworking, etc.), la possibilité de moduler les logements pour les occupants actuels et futurs (pièce en plus, espaces modulables, etc.).

---

21- Données « Demande de valeurs foncières » (DVF+), disponibles en open-data sur le site du Cerema : <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/dvplus-open-data>

Les exemples sélectionnés ici ont été choisis parmi la présélection sur des critères qualitatifs et pour exprimer une grande variété de typologies. Si certains d'entre eux sont qualitatifs à la fois sur le plan architectural, urbain et de l'usage (Savigny-le-Temple, Moissy-Cramayel, Chelles), nous avons pu constater que d'autres péchaient sur une ou plusieurs de ces dimensions : projets pas toujours bien insérés dans le tissu urbain, manque d'espaces extérieurs, etc.

La démarche exploratoire conduite ici a permis d'illustrer une partie de la production de logements récente en Seine-et-Marne. Ces travaux seront poursuivis en 2023 au sein de L'Institut Paris Region afin de construire une approche qualitative plus fine, de renforcer nos analyses sur la conciliation de la densité et de la qualité et d'observer de manière plus large, cette fois à l'échelle de la Région Ile-de-France, les réalisations de logement récentes afin de mieux comprendre comment se fait aujourd'hui concrètement la production résidentielle dense sur le territoire régional.

# 4. Annexes

## 4.1. Annexe 1

### Production de logements des EPCI de Seine-et-Marne

Evolution sur 4 périodes, par type de logements, en production annuelle moyenne

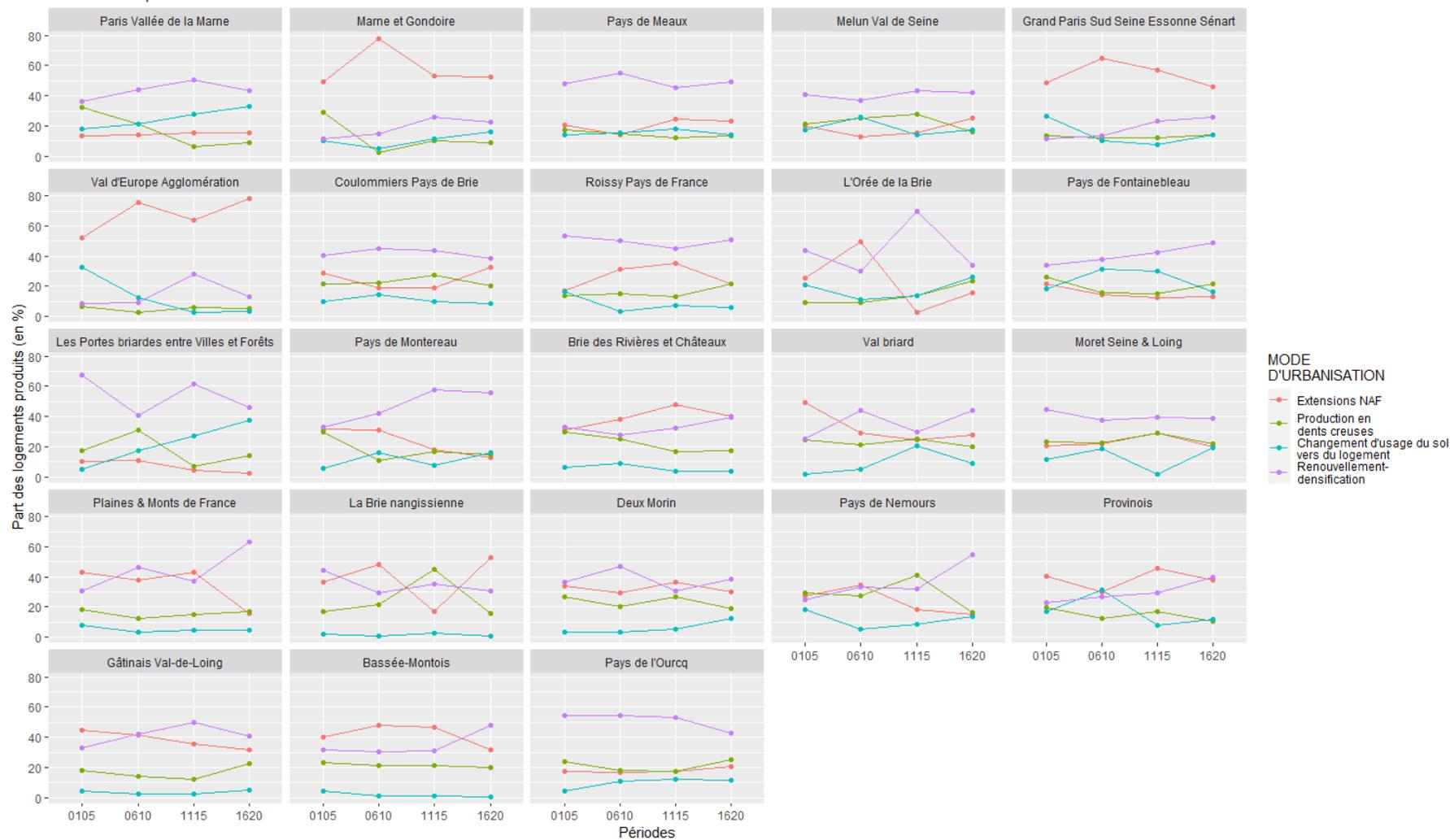


Source: Institut Paris Region, MDI 2021

## 4.2. Annexe 2

### Part des différents modes d'urbanisation dans la production de logements

Evolution sur 4 périodes



Source: Institut Paris Region, MDI 2020

### 4.3. Annexe 3

	Commune	EPCI	Type de commune	MDI	Nb logts	Densité (log/ha)	Densité moy EPCI (log/ha)	Prix de vente de l'opération	Prix de vente moy à la commune
	Avon	Pays de Fontainebleau	Principales communes	Changement d'usage	40	117	40	4806	2536
	Charny	Plaines et Monts de France	Commune rurale	Extension dent creuse	46	201	30	3566	3482
	Chelles	Paris Vallée de la Marne	Commune urbanisée de l'agglomération	Changement d'usage	52	310	35	3990	3231
	Couvray	Val d'Europe Agglomération	Autres communes rurales	Renouvellement - Densification	5	130	32	NC	3422

	Commune	EPCI	Type de commune	MDI	Nb logts	Densité (log/ha)	Densité moy EPCI (log/ha)	Prix de vente de l'opération	Prix de vente moy à la commune
	Courpalay	Val Briard	Commune rurale	Renouvellement - Densification	4	80	26	2265	2323
	Crégy-les-Meaux	Pays de Meaux	Principales communes	Renouvellement - Densification	2	132	41	NC	2764
	Fontenay-Trésigny	Val Briard	Principales communes	Extension dent creuse	5	85	26	NC	347
	Lagny-sur-Marne	Marne-et-Gondoire	Commune urbanisée de l'agglomération	Renouvellement - Densification	4	88	32	4444	3720

	Commune	EPCI	Type de commune	MDI	Nb logts	Densité (log/ha)	Densité moy EPCI (log/ha)	Prix de vente de l'opération	Prix de vente moy à la commune
	Meaux	Pays de Meaux	Principales communes	Extension dent creuse	80	204	41	NC	420
	Meaux	Pays de Meaux	Principales communes	Changement d'usage	59	198	41	4886	2883
	Meaux	Pays de Meaux	Principales communes	Changement d'usage	96	237	41	3664	2883
	Moissy-Cramayel	GPSSSES	Autres communes	Changement d'usage	43	174	36	4829	2816

	Commune	EPCI	Type de commune	MDI	Nb logts	Densité (log/ha)	Densité moy EPCI (log/ha)	Prix de vente de l'opération	Prix de vente moy à la commune
	Moret Seine et Loing	Moret Loing et Orvanne	Autres communes rurales	Changement d'usage	19	83	19	NC	2557
	Presles-en-Brie	Val Briard	Commune rurale	Renouvellement - Densification	2	341	26	2878	3170
	Savigny-le-Temple	GPSSSES	Commune urbanisée de l'agglomération	Renouvellement - Densification	102	135	35	3741	1787
	Villeparisis	Roissy-Pays de France	Commune urbanisée de l'agglomération	Renouvellement - Densification	2	89	34	NC	3108

	Commune	EPCI	Type de commune	MDI	Nb logts	Densité (log/ha)	Densité moy EPCI (log/ha)	Prix de vente de l'opération	Prix de vente moy à la commune
	Villiers-sous-Grez	Pays de Nemours	Commune rurale	Renouvellement - Densification	9	110	29	NC	2192
	Villiers-sur-Morin	Coulommiers Pays de Brie	Autres communes rurales	Extension dent creuse	8	162	32	NC	3170
	Voulangis	Coulommiers Pays de Brie	Autres communes rurales	Renouvellement - Densification	1	302	59	NC	2860
	Bussy-Saint-Georges	Marne-et-Gondoire	Autres communes de l'agglomération majoritairement urbanisées	Extension NAF	94	150	32	NC	3777

# LES ÉTUDES

DE L'INSTITUT PARIS REGION



**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49

ISBN 978 2 7371 2387 0