

Contribution des aménageurs à la construction de logements en France

Etude

Etude aménagement & logements

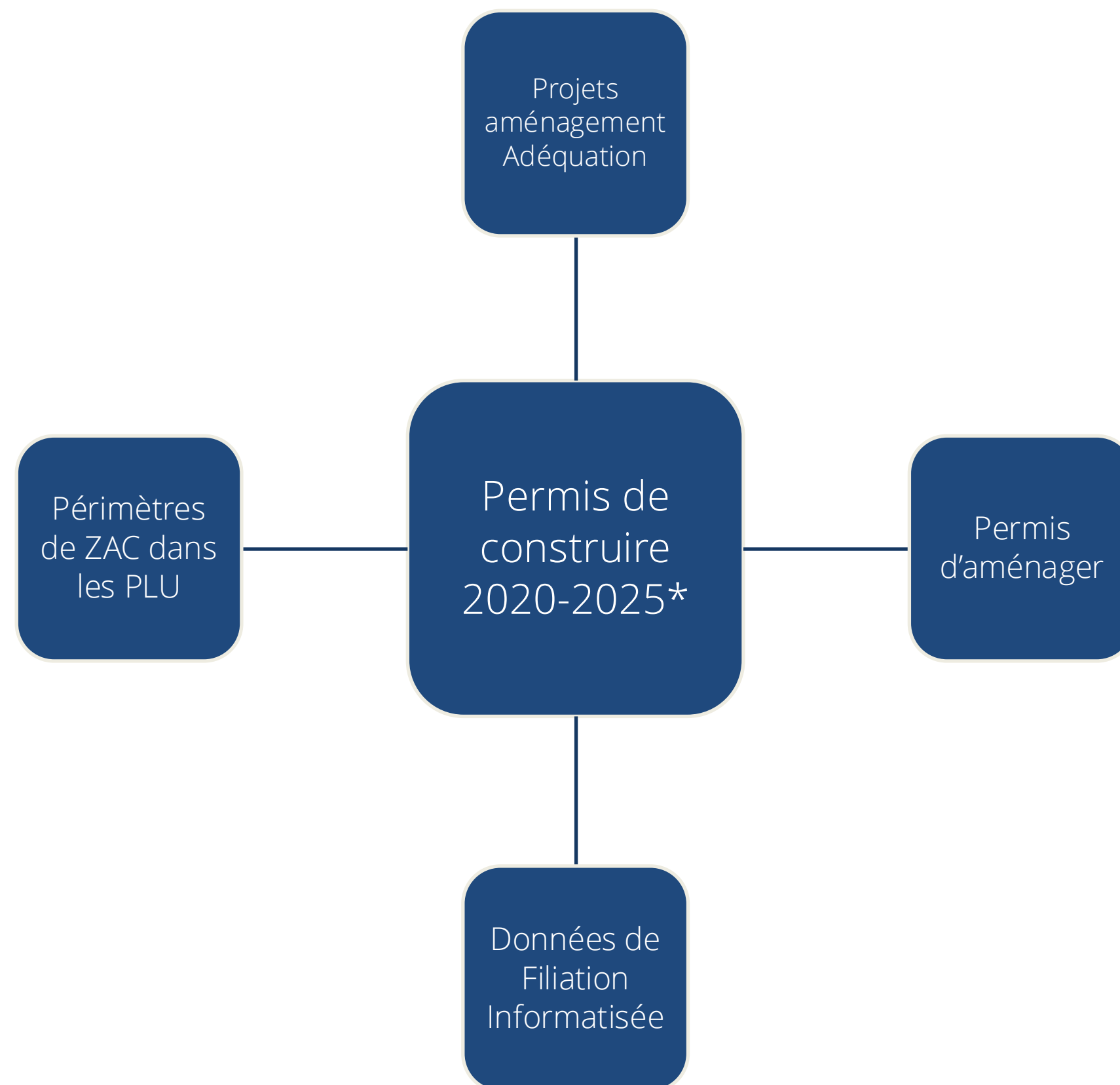
08 septembre

2026

Contexte et objectifs de l'étude

- Acteur de référence depuis 1980, l'Union des Aménageurs (UNAM) fédère les experts du secteur et participe activement à l'évolution des politiques d'aménagement et d'urbanisme. S'appuyant sur un réseau de 13 chambres régionales, elle propose à ses membres un environnement stimulant pour porter des projets exemplaires. À travers une concertation constante avec les pouvoirs publics et les élus, l'UNAM aide les décideurs à explorer des solutions d'aménagement qui soient à la fois audacieuses et responsables.
- Historiquement reconnue pour ses opérations de lotissements individuels, l'UNAM promeut désormais une **vision de la ville plus structurée et vertueuse, s'opposant à l'étalement urbain non maîtrisé**. Ce mode de production alternatif mise sur la mixité : il s'agit de bâtir des quartiers complets intégrant logements (individuels, collectifs, privés ou sociaux), commerces, locaux d'activité et infrastructures publiques. Cette expertise se déploie particulièrement sur des terrains complexes et stratégiques comme les friches industrielles, militaires ou commerciales, les entrées de ville et les quartiers à restructurer permettant ainsi de redonner vie à des sites à forts enjeux urbains de manière durable et cohérente.
- L'Union des Aménageurs (UNAM) souhaite aujourd'hui mesurer et qualifier la contribution des aménageurs (au-delà de ses seuls adhérents) à la construction immobilière nationale
 - Mesurer la **production immobilière neuve résidentielle** réalisée entre 2020 et 2025 sur les opérations d'aménagement (vs. les opérations en diffus) aux échelles nationales et régionales
 - Qualifier cette production par **nature** (logements ordinaires, résidences gérées...) par **forme urbaine** (collectif et individuel), par **segment** (logement locatif social, accession sociale, libre) et par **densité**

Méthodologie : sources et limites



Limites et précautions de l'étude

La base de référence prise en compte est la liste des permis de construire autorisés en France, entre 2020 et 2025.

L'identification des opérations réalisées en aménagement a été réalisée en recroisant les informations et données :

- incluses dans les permis de construire
- incluses dans les permis d'aménager
- incluses dans les PLU et documents d'urbanisme
- incluses dans les données DFI
- incluses dans les bases de données ADEQUATION

Les permis de construire d'origine souffrant d'un manque d'exhaustivité, et de qualifications parfois inexacts, ces derniers ont fait l'objet de corrections par nos soins. Il peut toutefois demeurer des limites dans ces données et leurs exploitations, notamment aux échelles géographiques les plus fines ou sur certains indicateurs spécifiques.

* Données SITADEL 2020-2025 au permis (millésime du 17/04/2026). Détection des permis « aménagement » basée sur l'adresse, le pétitionnaire, la surface de terrain ...

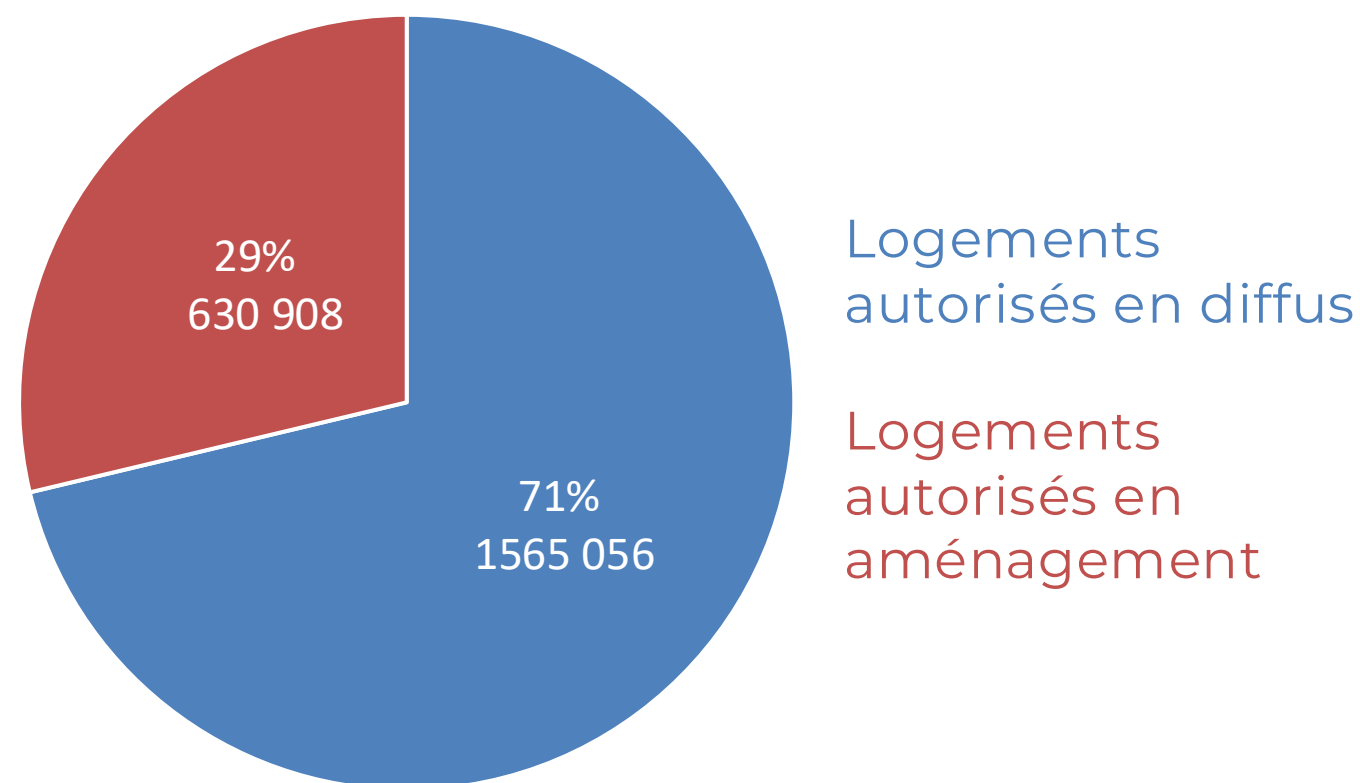
Méthodologie : sources et limites

- Comme indiqué page précédente, pour analyser l'activité immobilière entre 2020 et 2025, ADEQUATION s'est appuyé sur une hybridation de **sources publiques** (autorisations d'urbanisme issues de Sitadel, PLU, fichiers fonciers...) et **privées** (notamment nos propres bases de données sur la promotion immobilière et la construction neuve).
- L'ensemble des indicateurs présentés ci-après sont exprimés en **logements autorisés**.
- L'exhaustivité de ces données brutes étant parfois partielle, chaque résultat a été redressé et **recalé sur les séries officielles du SDES** (millésime du 17/04/2026) afin de garantir une parfaite cohérence avec les statistiques nationales.
- Certains résultats infra-nationaux doivent toutefois être **appréhendés avec précaution**. En effet, le niveau de qualification variable de certaines sources, notamment à l'échelle régionale, impose une marge d'incertitude sur les segments de marché (logement libre, locatif social...) et sur les indicateurs de densité.

Quantification

Entre 2020 et 2025, la part des logements autorisés produite par des acteurs de l'aménagement en France métropolitaine est demeurée relativement stable – entre 28 et 30% - soit en moyenne 105 000 logements par an ou 29% des logements produits, avec un pic en 2021 et 2022 à plus de 120 000 logements annuels accompagnant la tendance globale des logements autorisés.

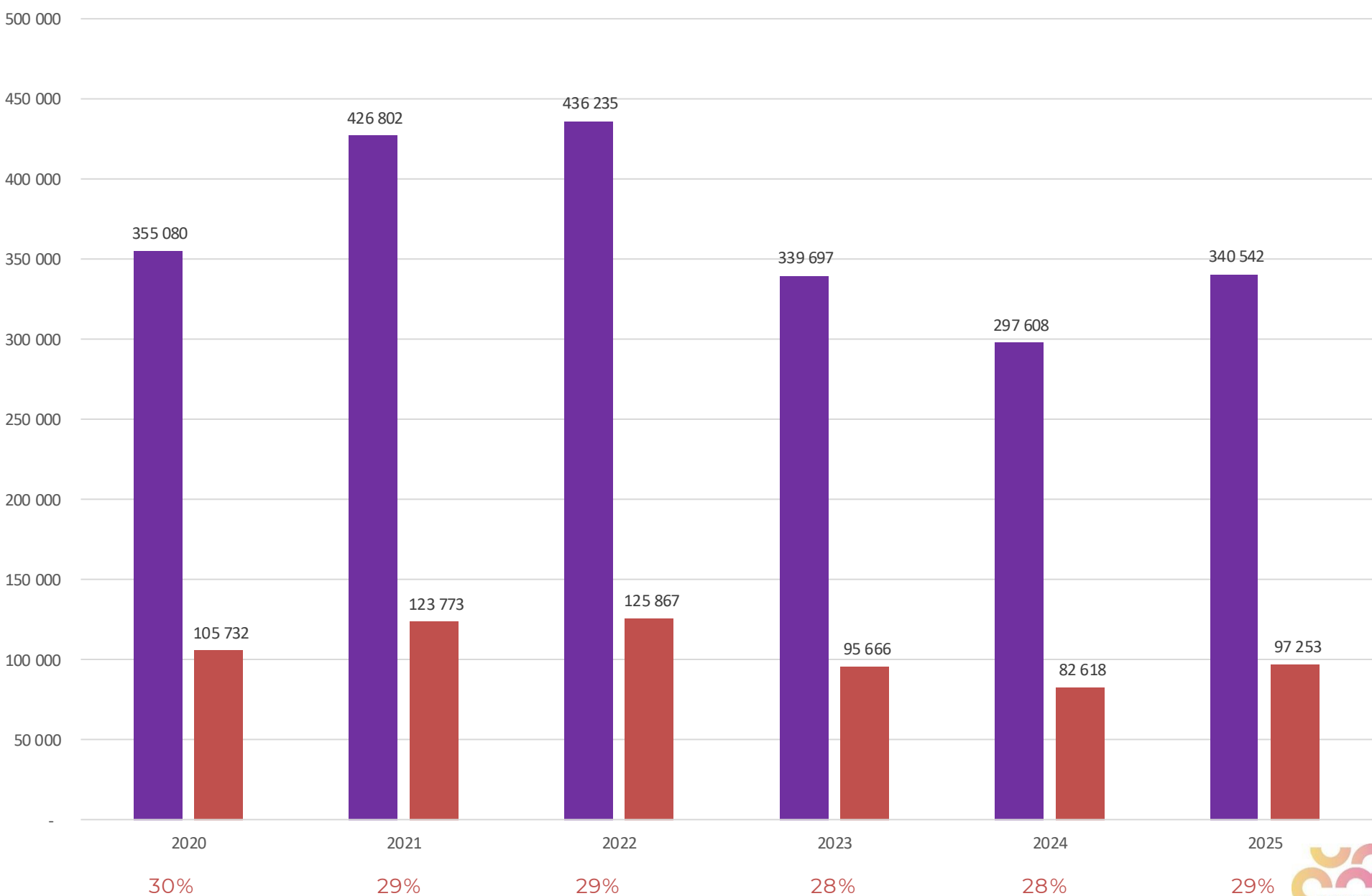
Volumes et part des logements autorisés en secteurs d'aménagement vs diffus (2020-2025)



29% de l'activité immobilière résidentielle neuve réalisée en secteurs aménagés.

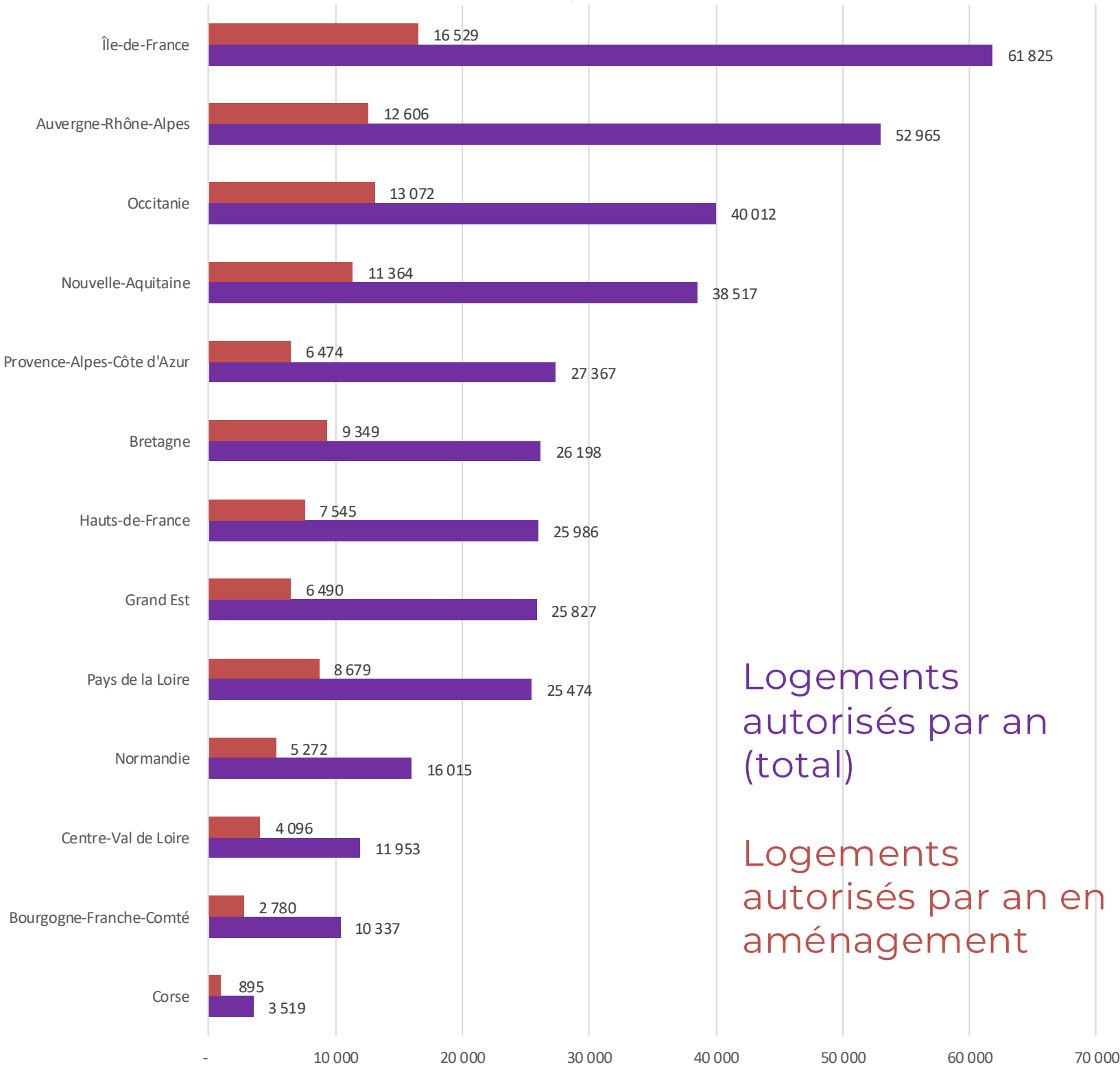
Une part des logements produits par des acteurs de l'aménagement stable dans le temps.

Volumes et part des logements autorisés en secteurs aménagés par an



France

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région



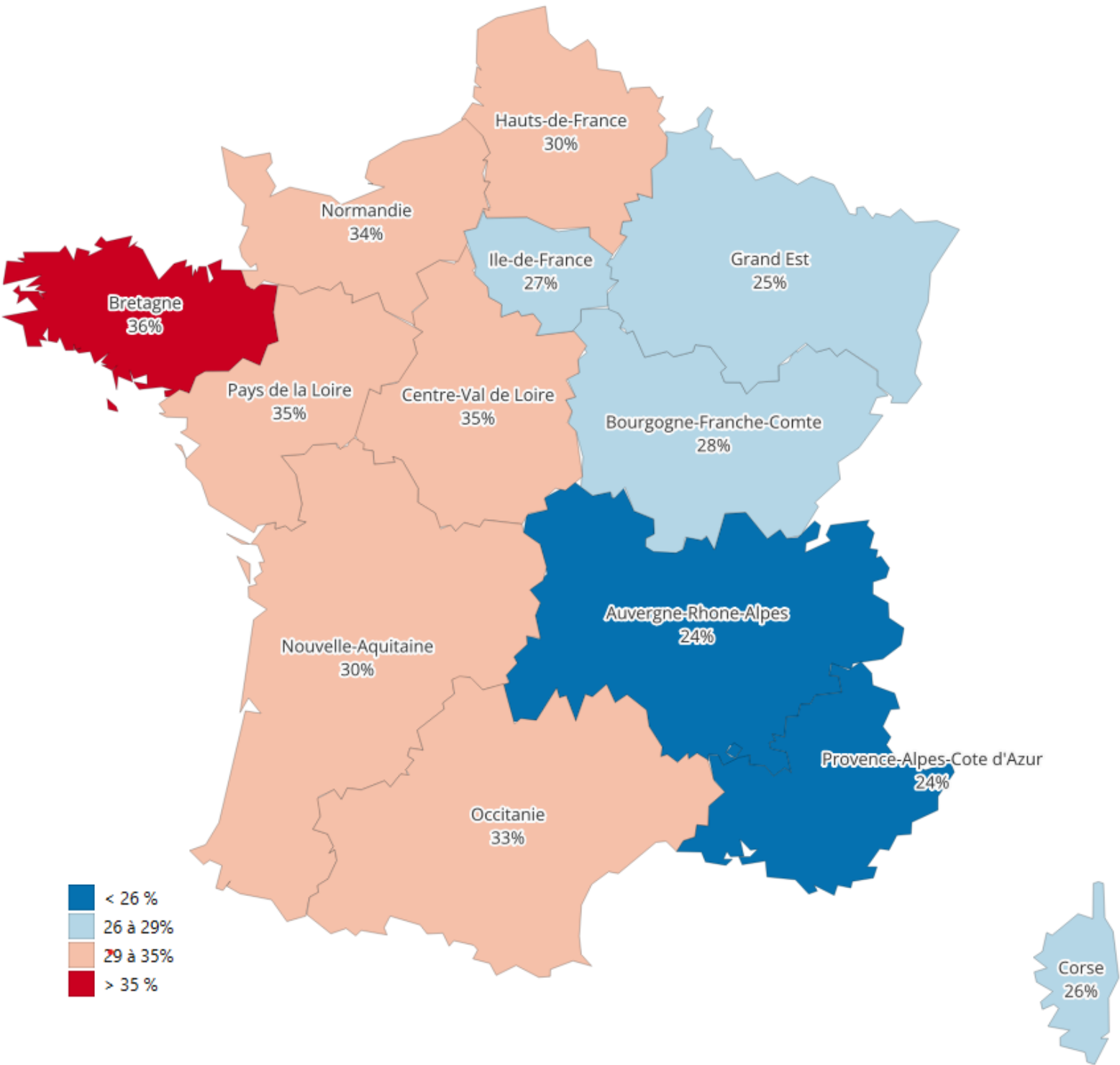
Logements autorisés par an (total)

Logements autorisés par an en aménagement

Une proportion variant entre 25 et 36% de la construction neuve (période 2020-2025)

Une part prépondérante des acteurs de l'aménagement dans la production de logements sur l'ouest du territoire

Part des logements autorisés en secteurs aménagés

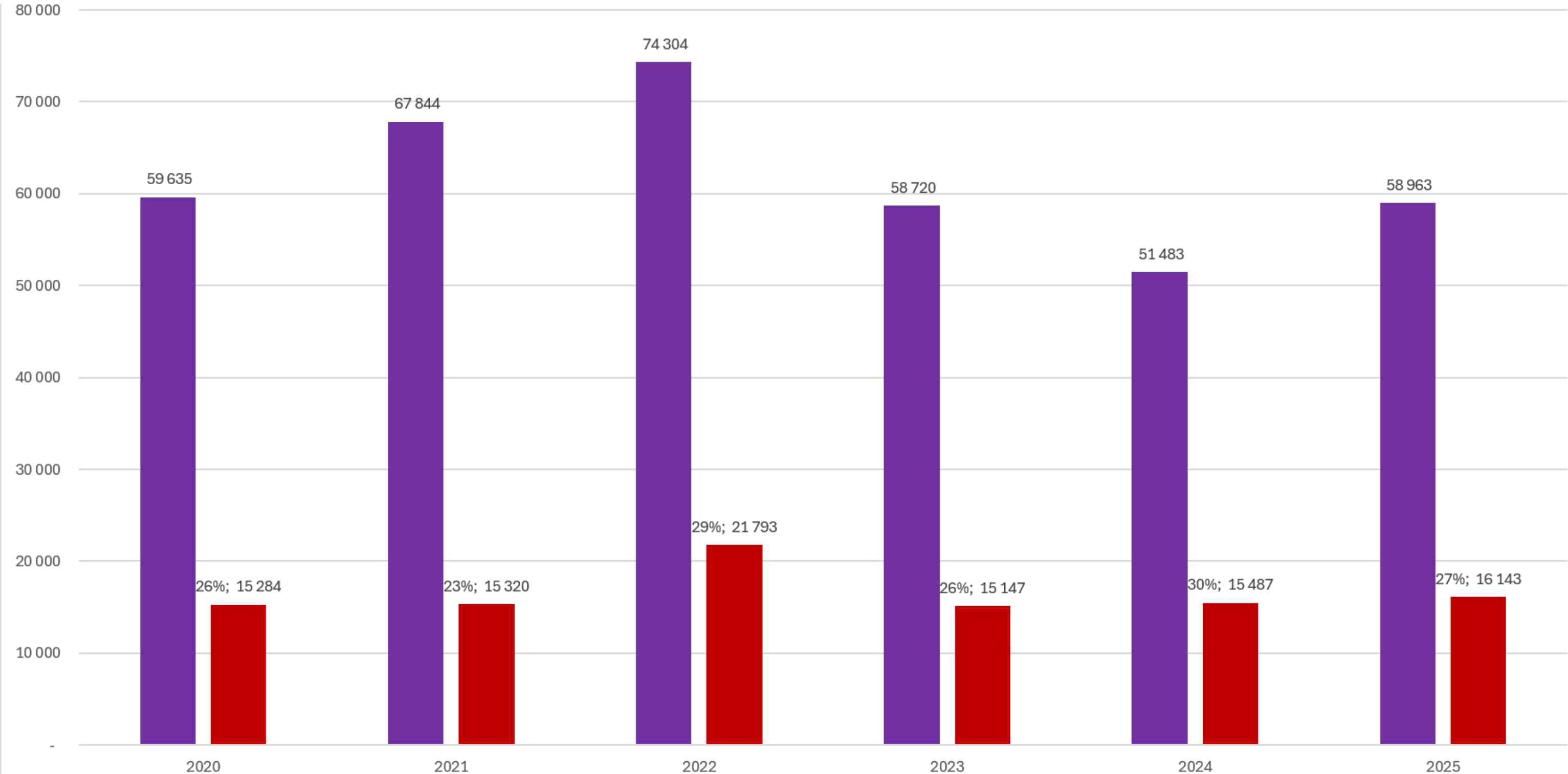


Ile-de-France

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Ile de France

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Ile de France



Logements autorisés par an (total)

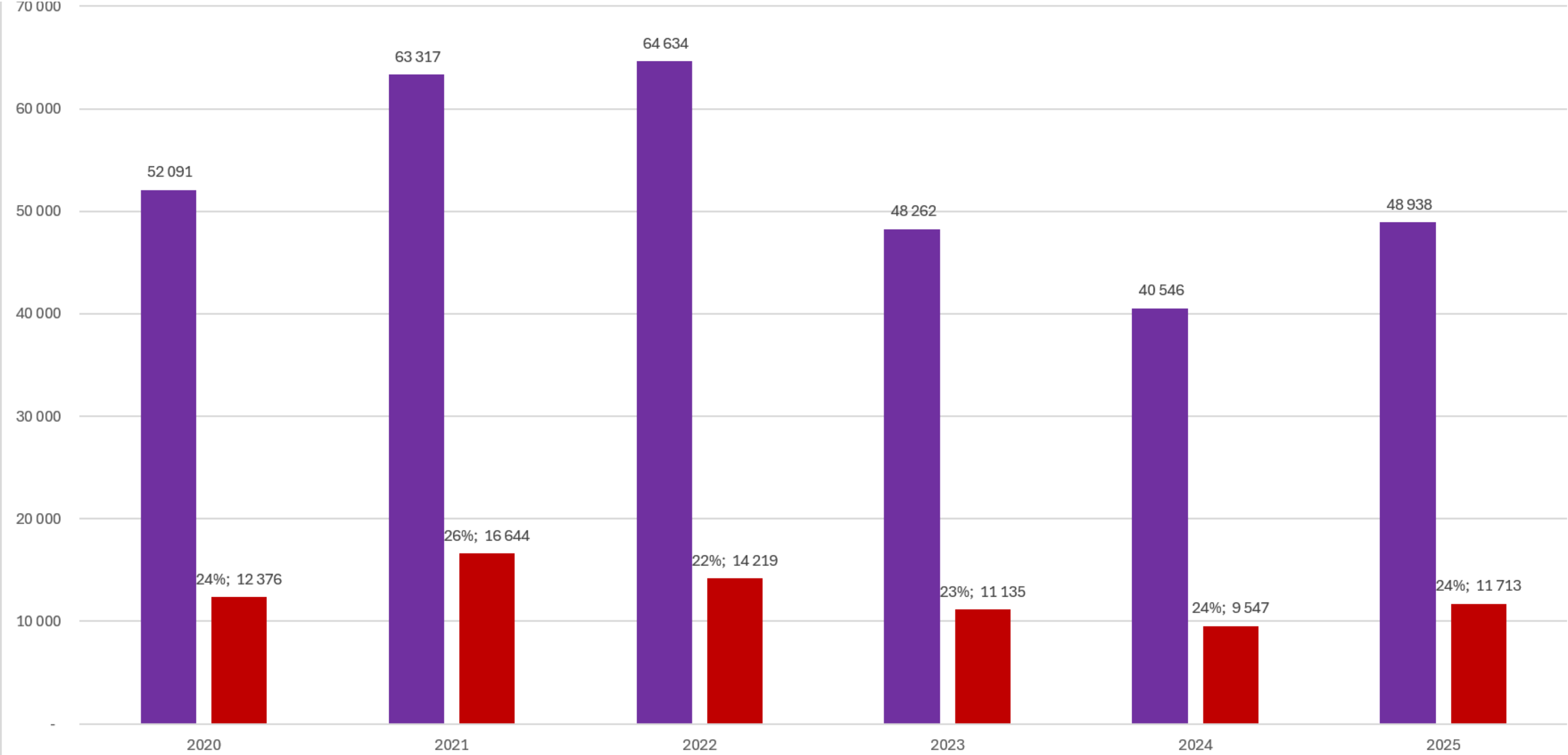
Logements autorisés par an en aménagement

Auvergne-Rhône Alpes

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Auvergne-Rhône Alpes

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Auvergne-Rhône Alpes



Logements autorisés par an (total)

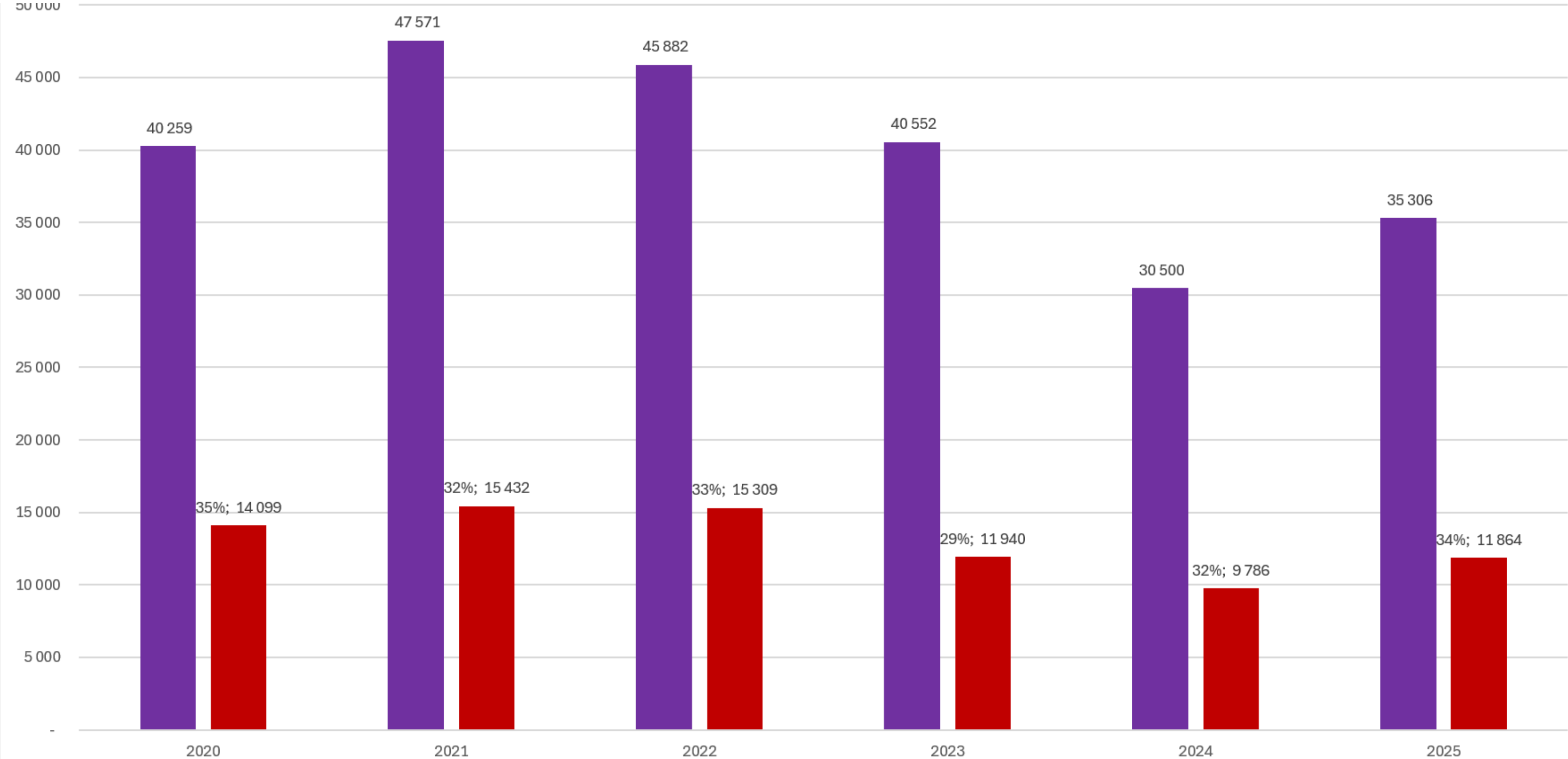
Logements autorisés par an en aménagement

Occitanie

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Occitanie

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région Occitanie



Logements autorisés par an (total)

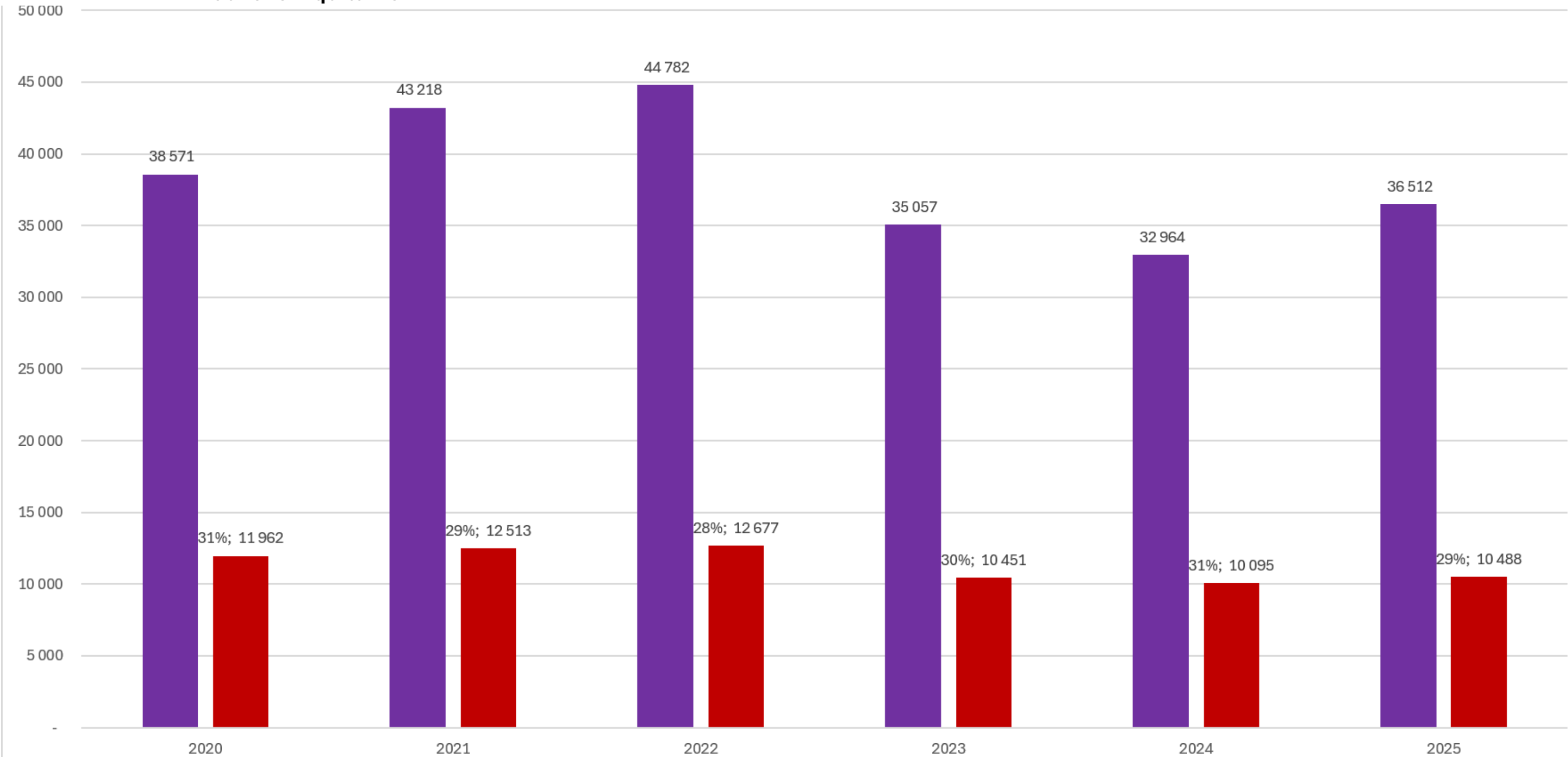
Logements autorisés par an en aménagement

Nouvelle Aquitaine

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Nouvelle-Aquitaine

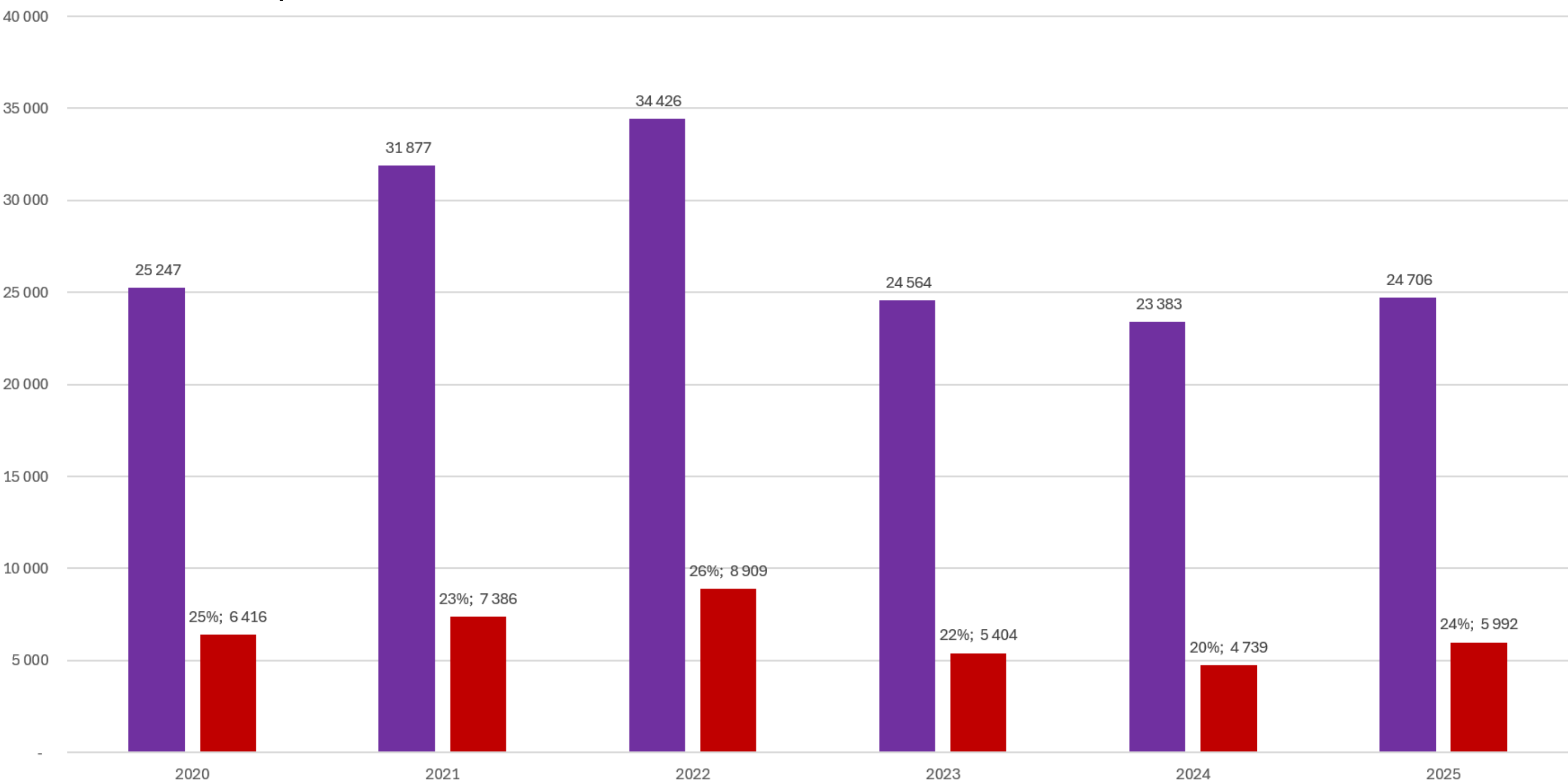
Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Nouvelle-Aquitaine



Logements autorisés par an (total)

Logements autorisés par an en aménagement

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Provence-Alpes-Côte d'Azur



Logements autorisés par an (total)

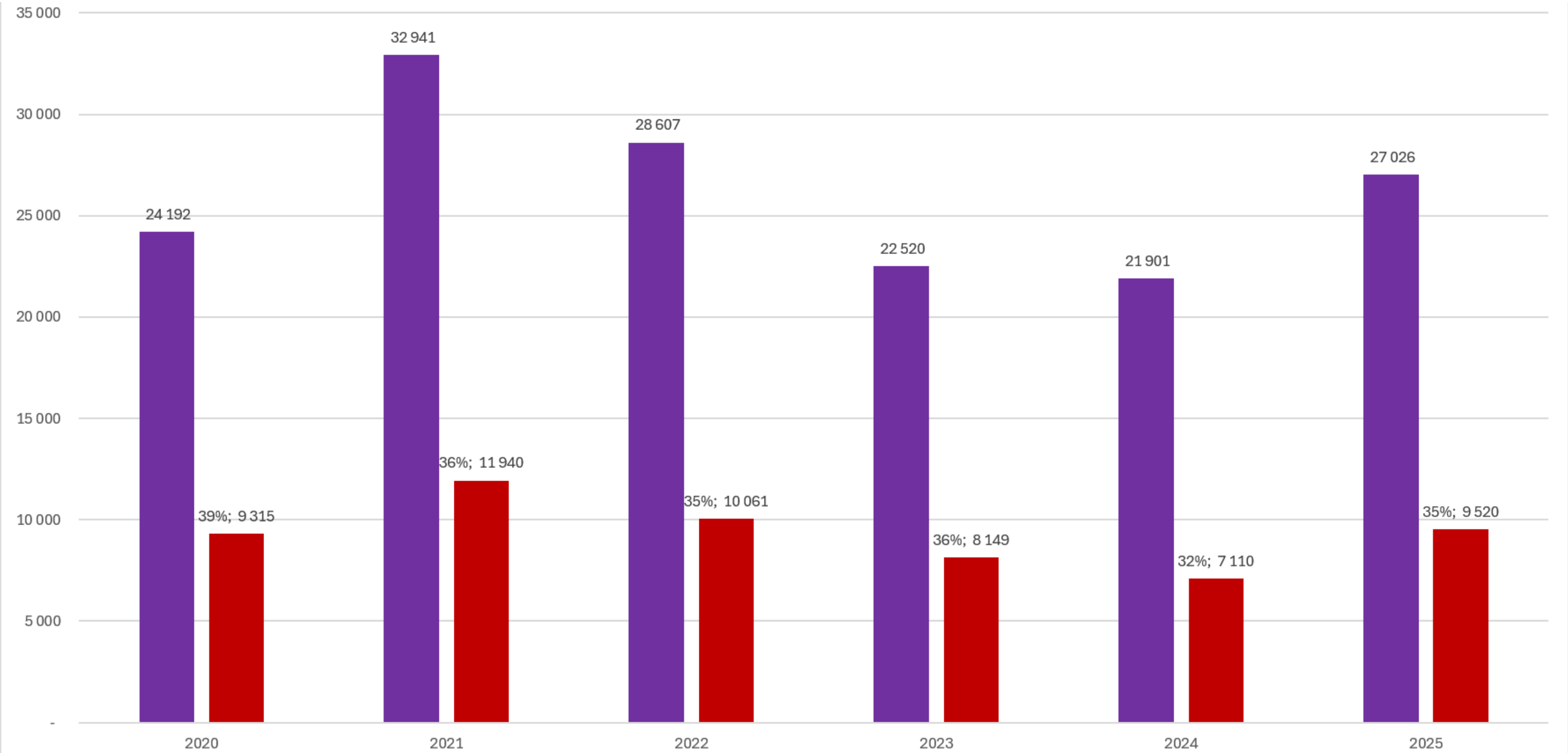
Logements autorisés par an en aménagement

Bretagne

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Bretagne

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région Bretagne



Logements autorisés par an (total)

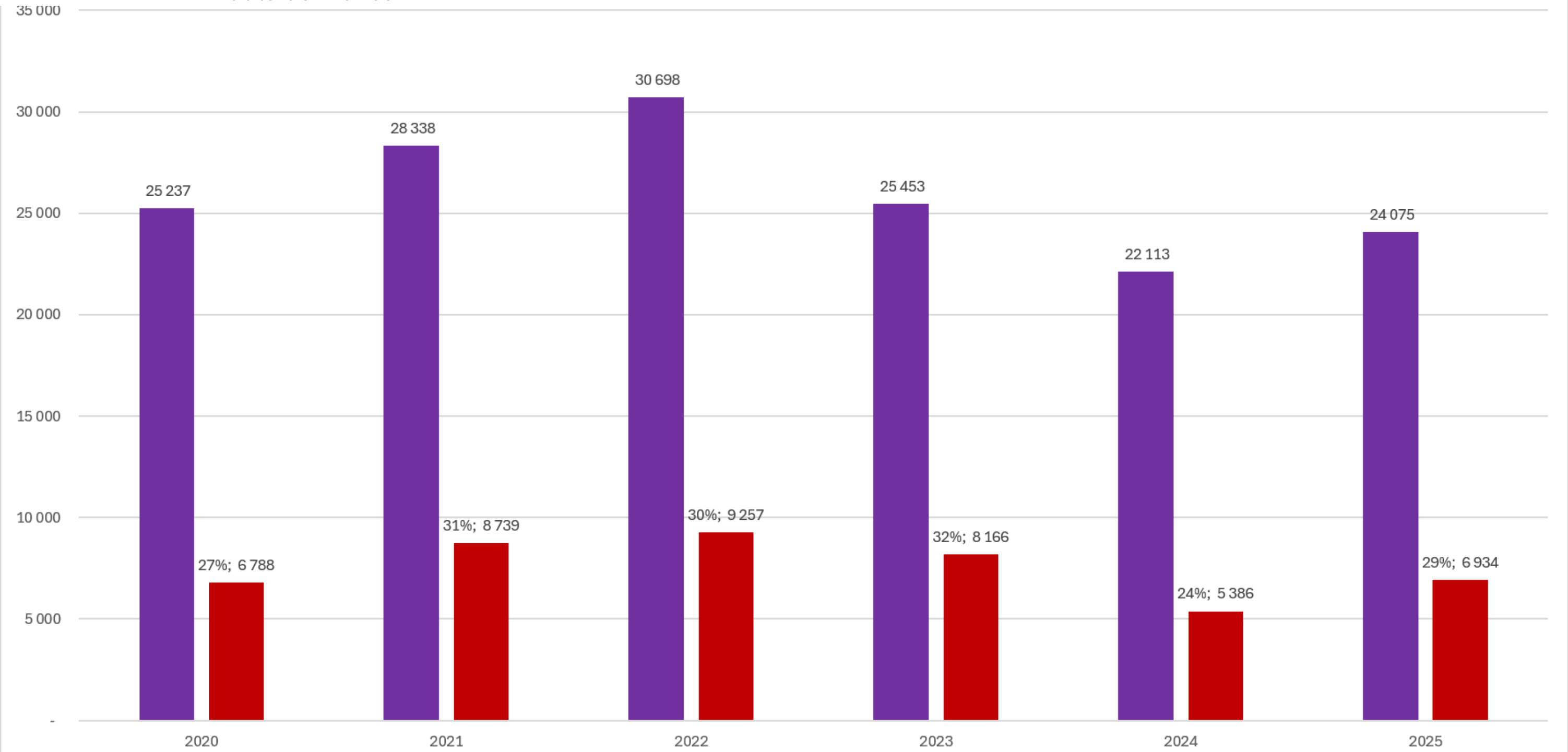
Logements autorisés par an en aménagement

Hauts-de-France

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Hauts-de-France

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Hauts-de-France



Logements autorisés par an (total)

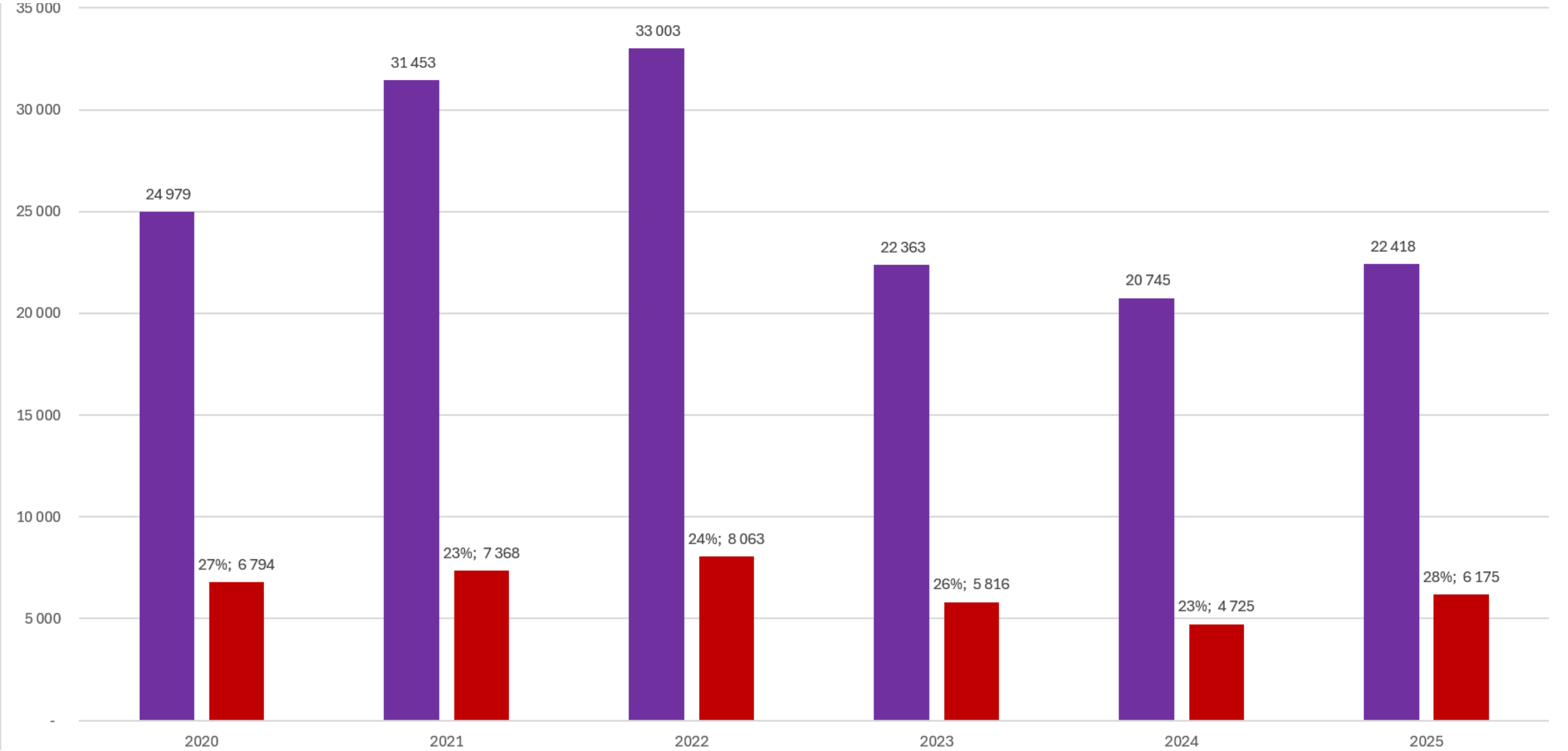
Logements autorisés par an en aménagement

Grand Est

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Grand Est

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Grand Est



Logements autorisés par an (total)

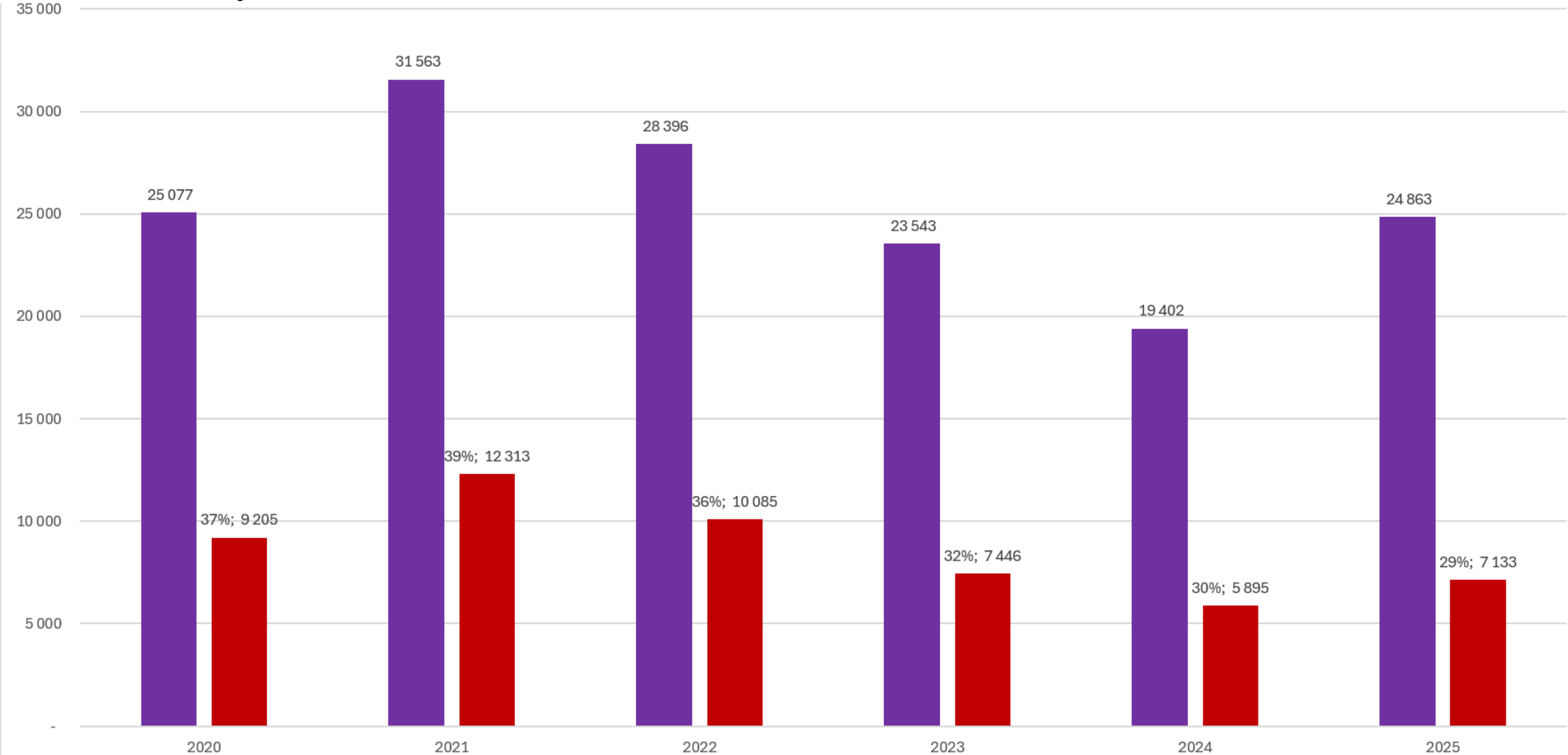
Logements autorisés par an en aménagement

Pays-de-Loire

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Pays de la Loire

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Pays de la Loire



Logements autorisés par an (total)

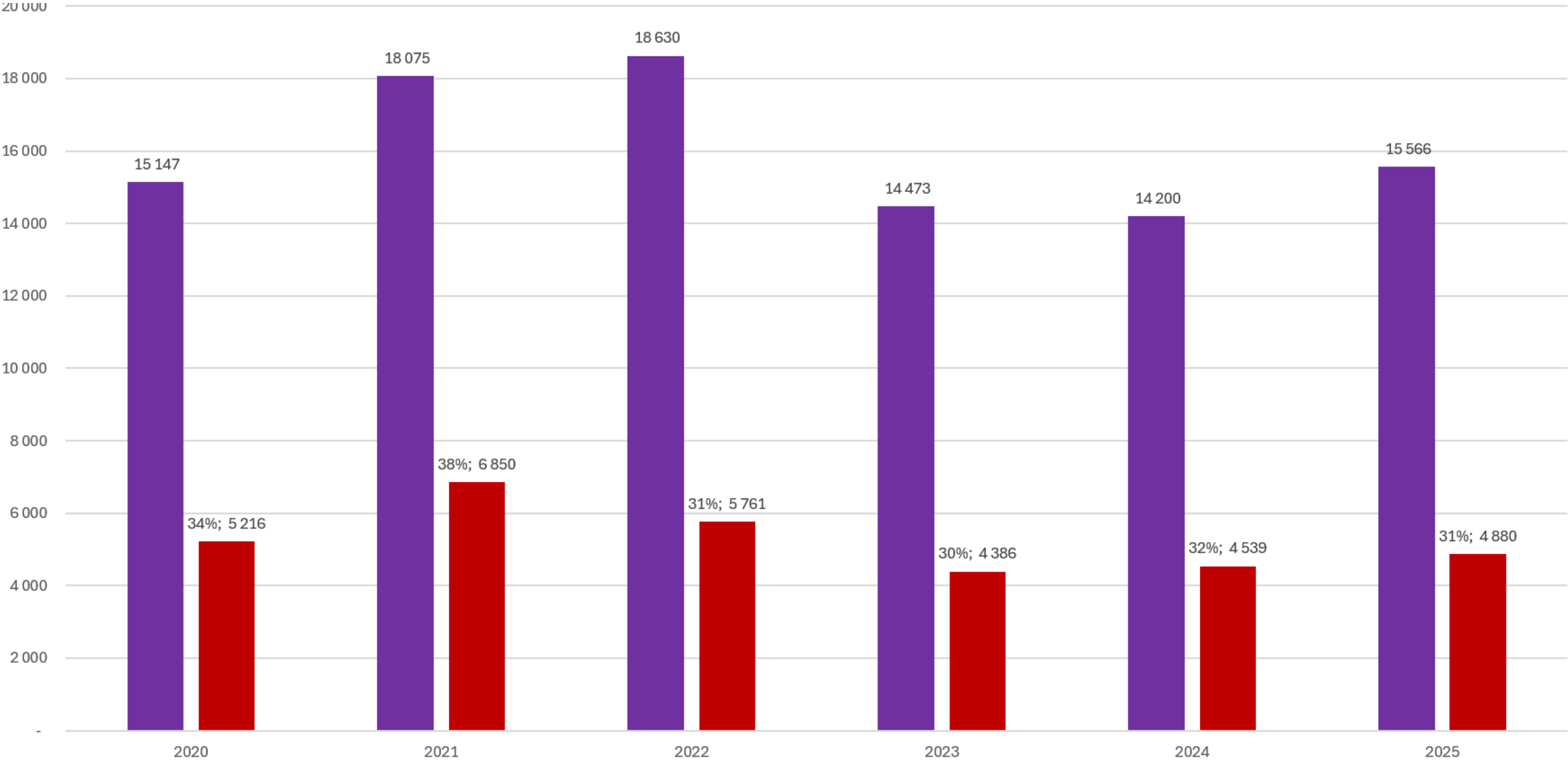
Logements autorisés par an en aménagement

Normandie

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Normandie

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région Normandie



Logements autorisés par an (total)

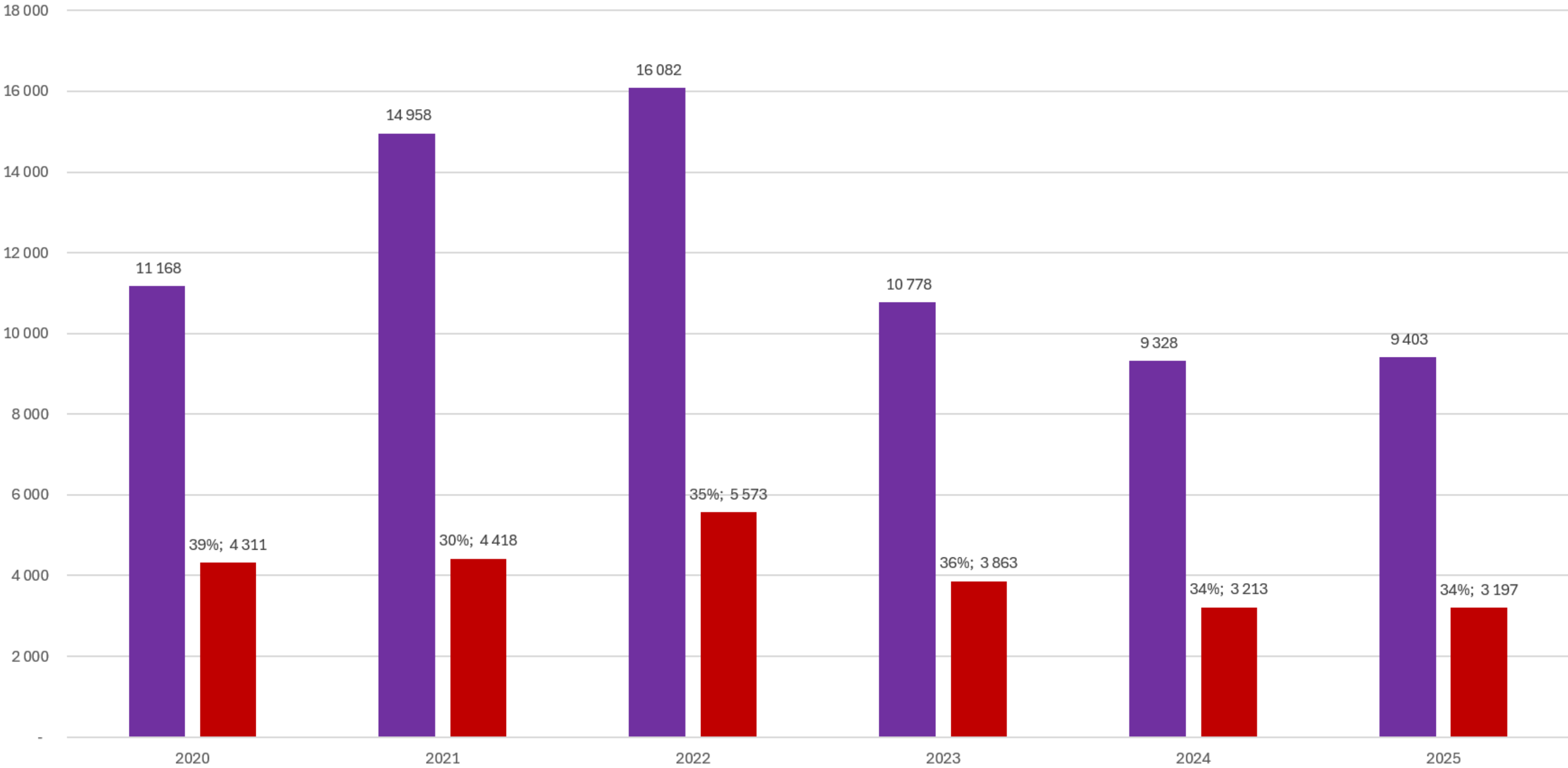
Logements autorisés par an en aménagement

Centre-Val de Loire

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Centre-Val de Loire

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Centre-Val de Loire



Logements autorisés par an (total)

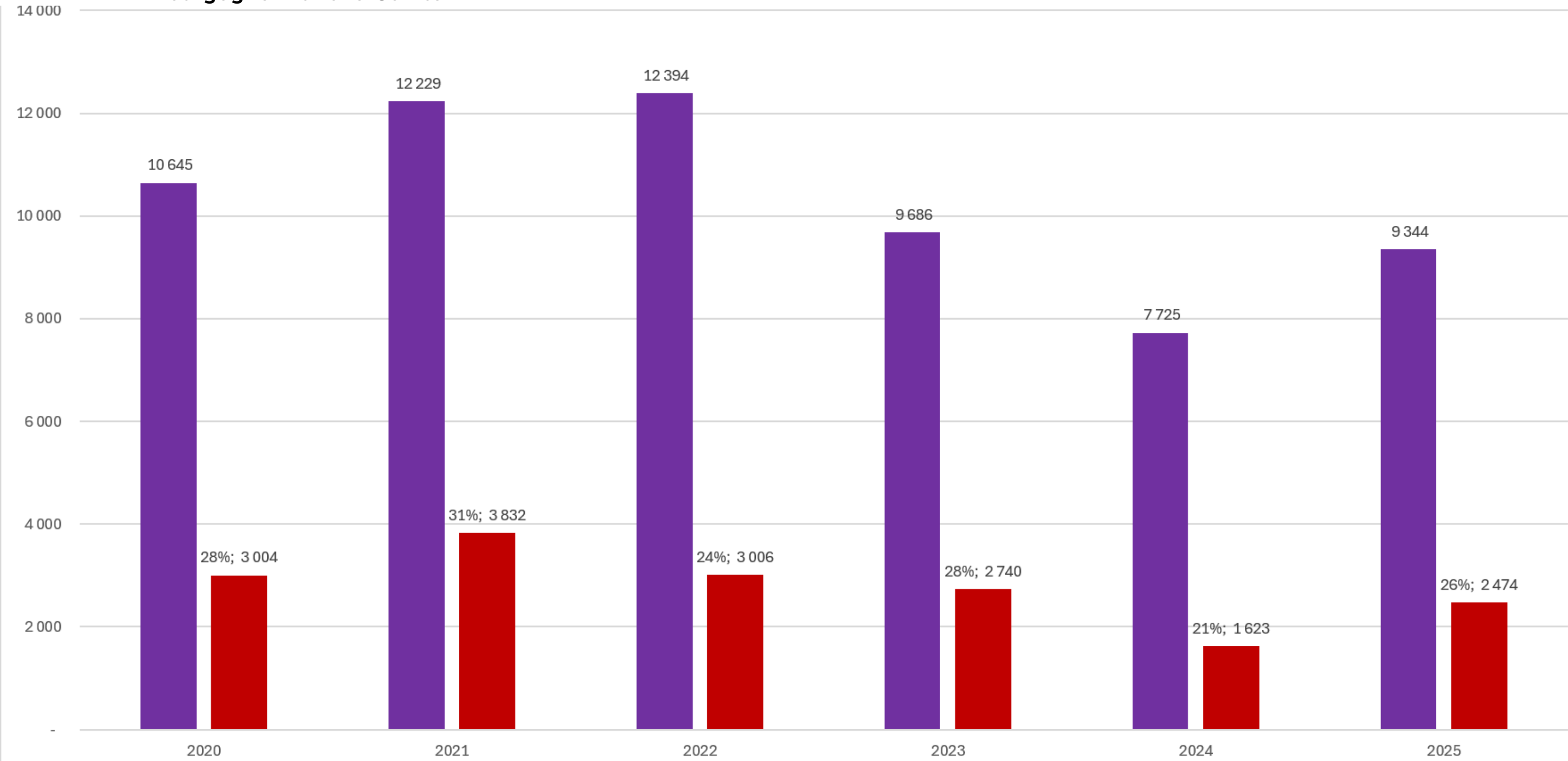
Logements autorisés par an en aménagement

Bourgogne-Franche-Comté

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Bourgogne-Franche-Comté

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Bourgogne-Franche-Comté



Logements autorisés par an (total)

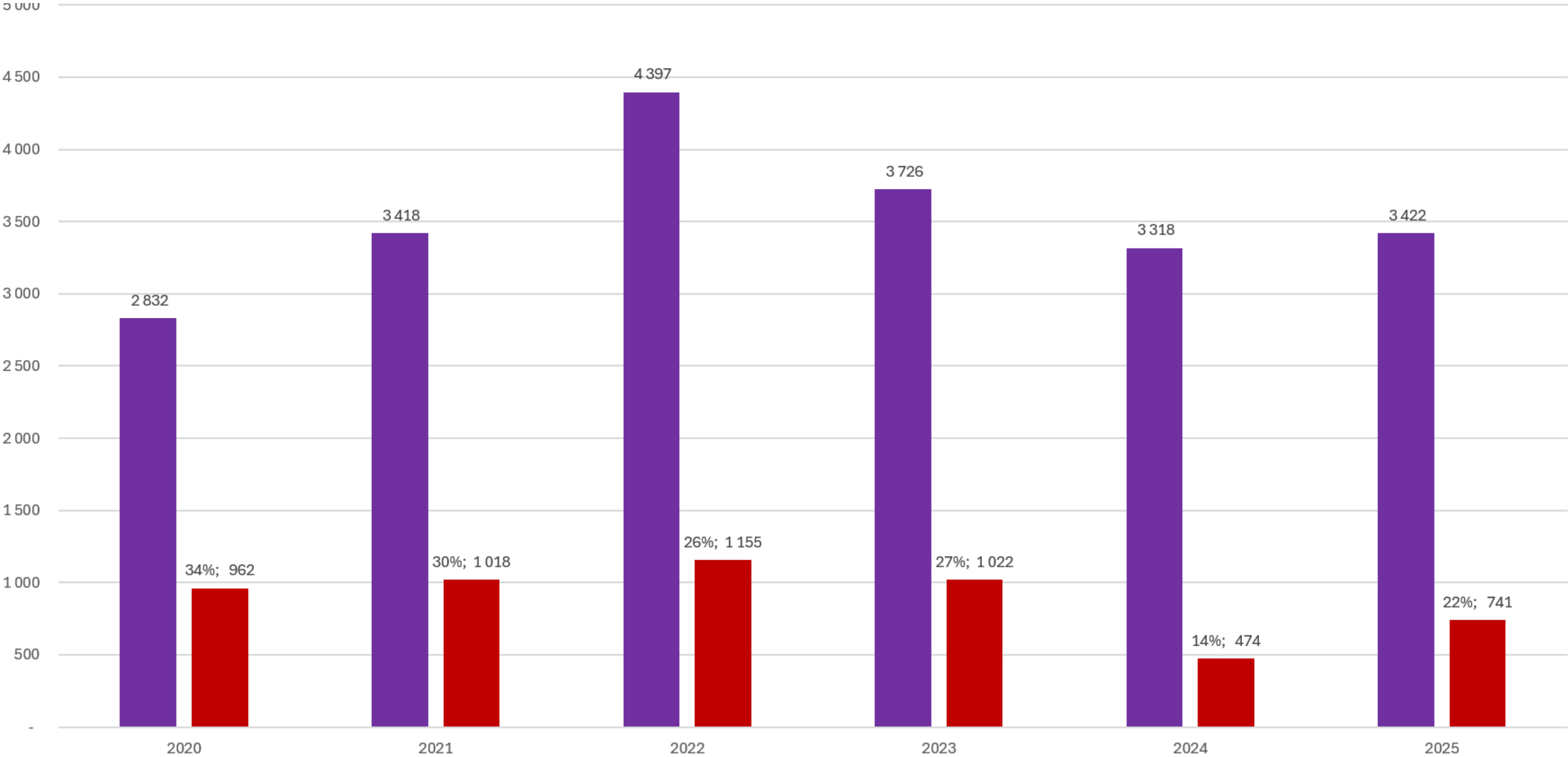
Logements autorisés par an en aménagement

Corse

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région

Région Corse

Volume annuel des logements autorisés en aménagement par région
Corse



Logements autorisés par an (total)

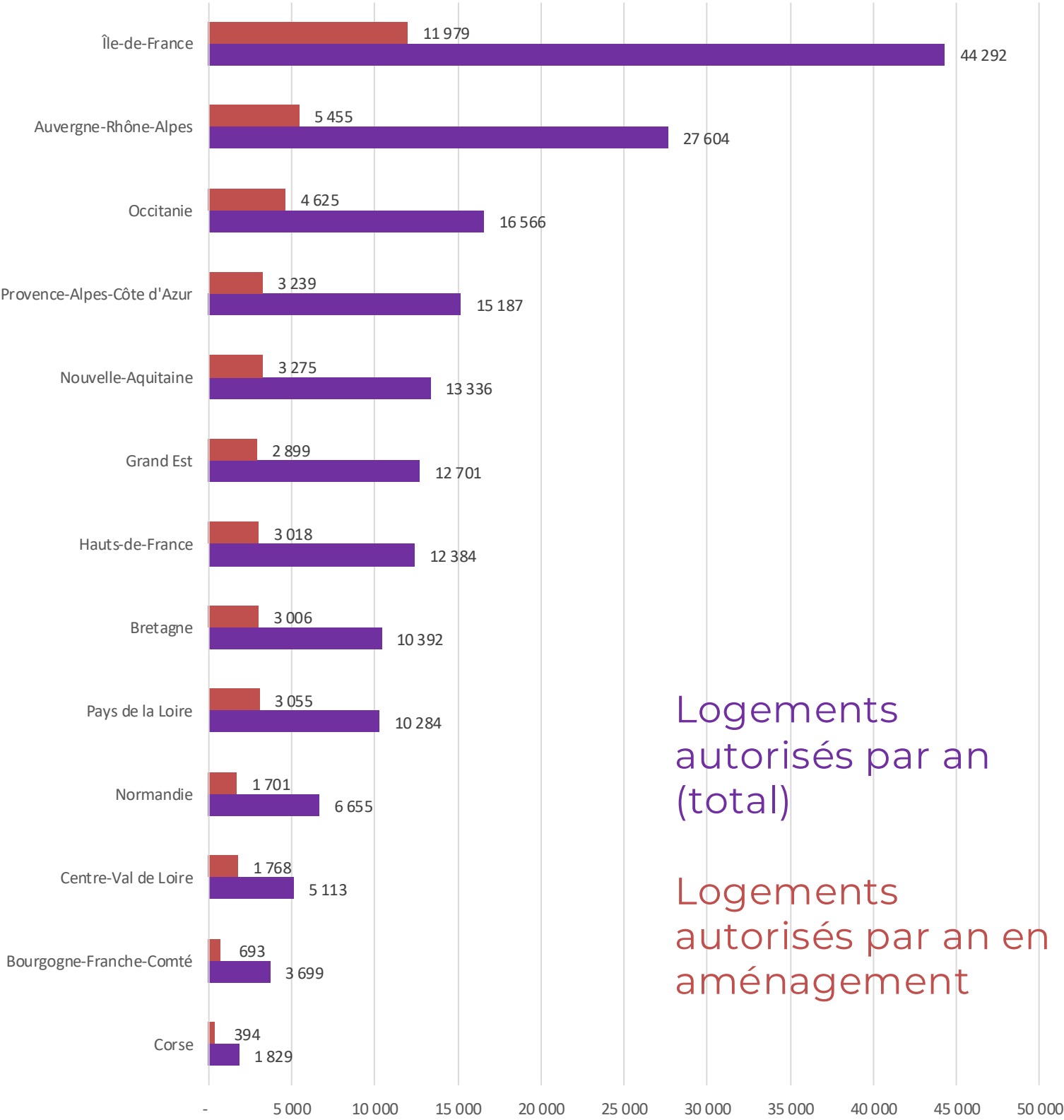
Logements autorisés par an en aménagement

Logements collectifs

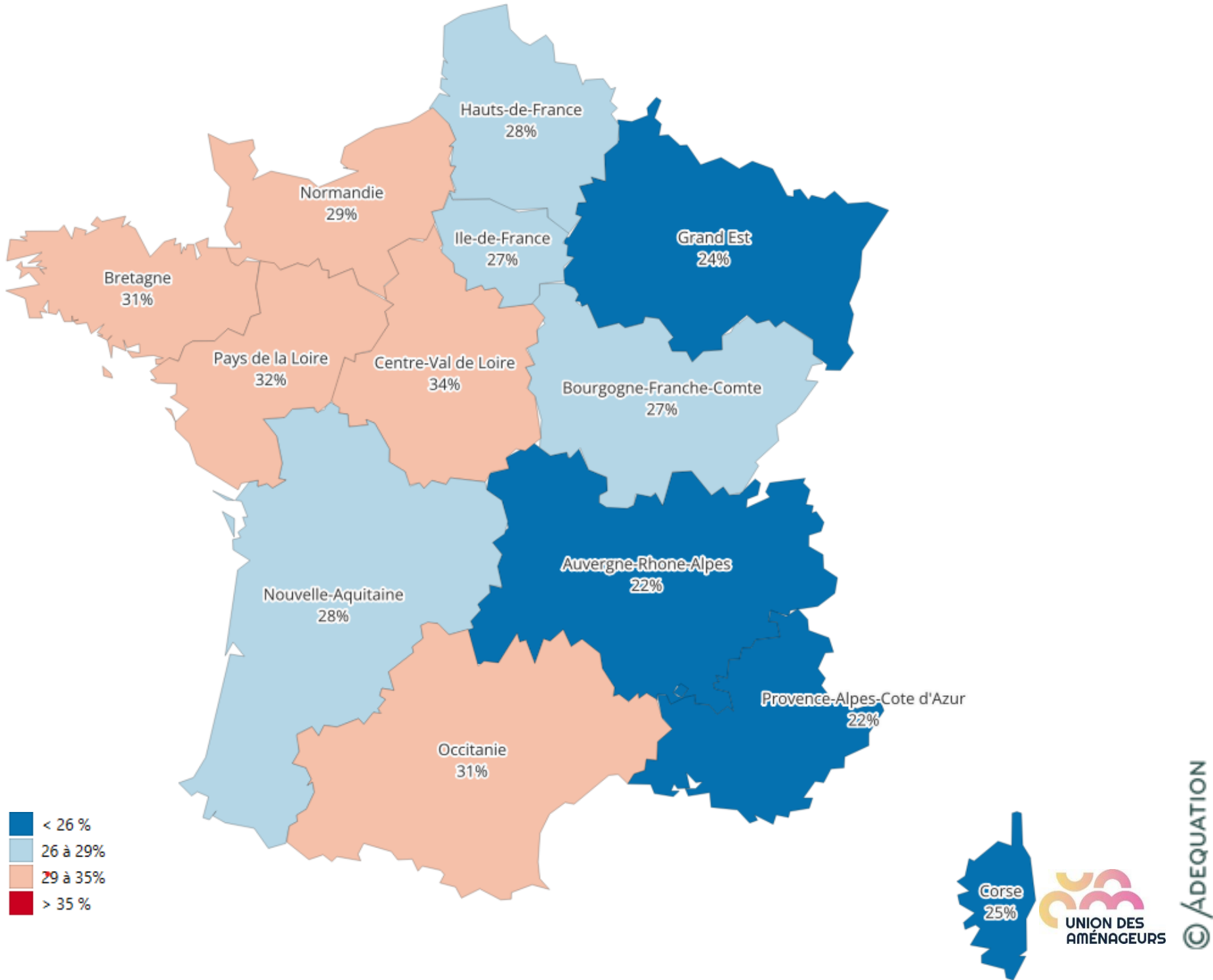
La proportion de logements collectifs réalisés par des acteurs de l'aménagement est légèrement inférieur, autour de 25% en collectif.

Avec également une différence marquée entre Est et Ouest

Volume annuel des logements collectifs autorisés en aménagement par région



Part des logements collectifs autorisés en secteurs aménagés

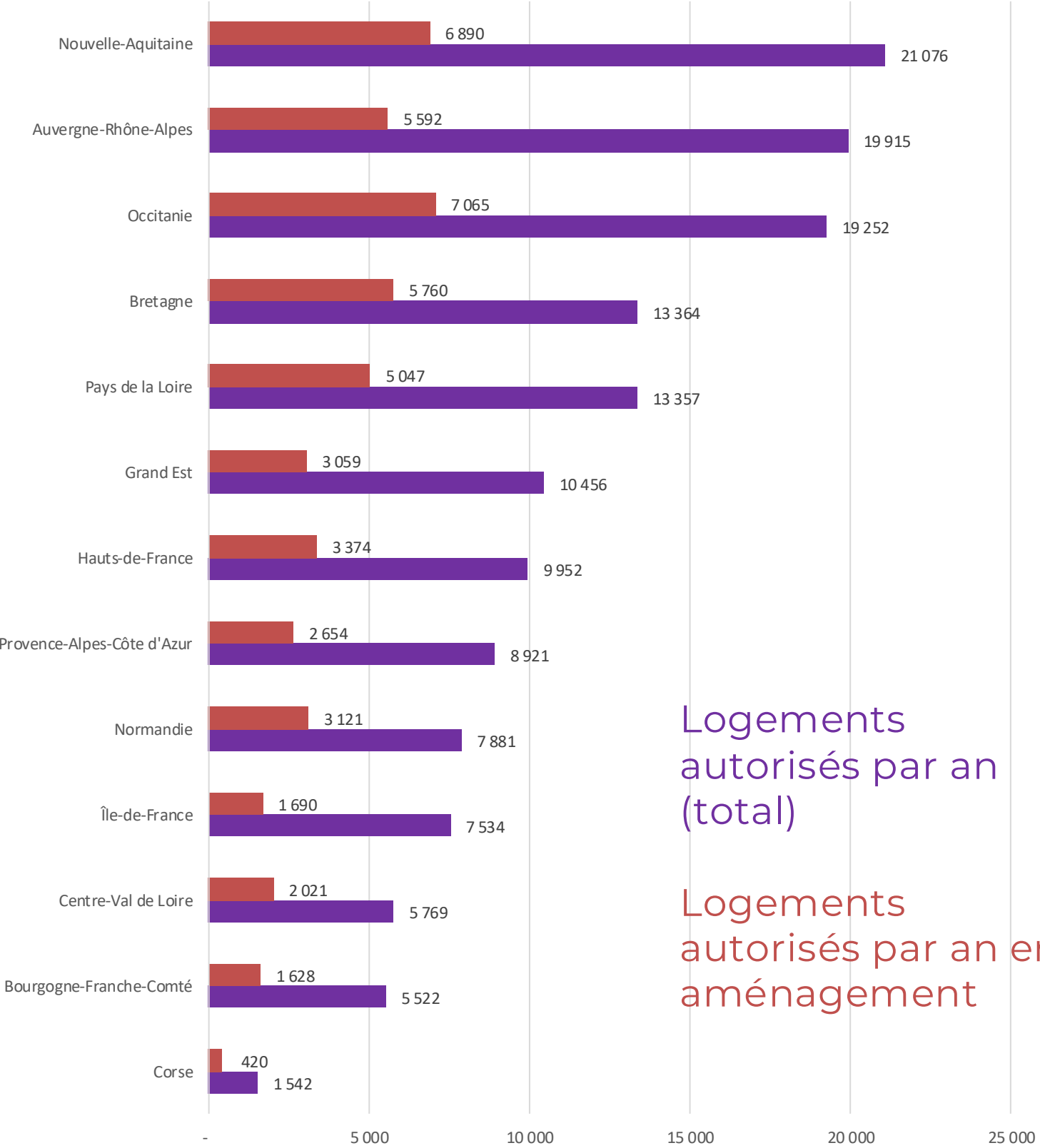


Logements individuels

33% des logements individuels sont produits par des acteurs de l'aménagement à l'échelle nationale

Avec une proportion frôlant régulièrement ou dépassant les 40% dans l'Ouest

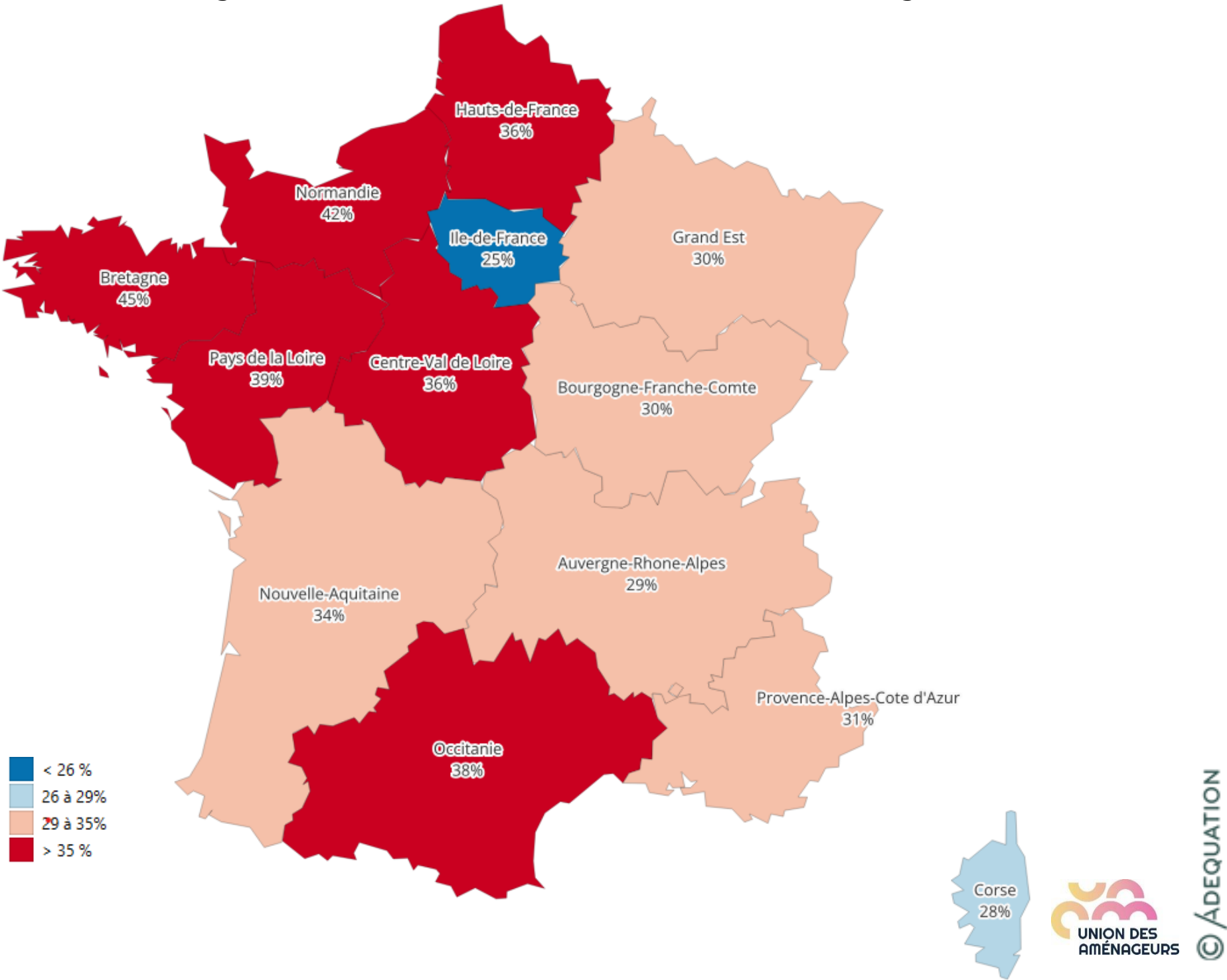
Volume annuel des logements individuels autorisés en aménagement par région



Logements autorisés par an (total)

Logements autorisés par an en aménagement

Part des logements individuels autorisés en secteurs aménagés



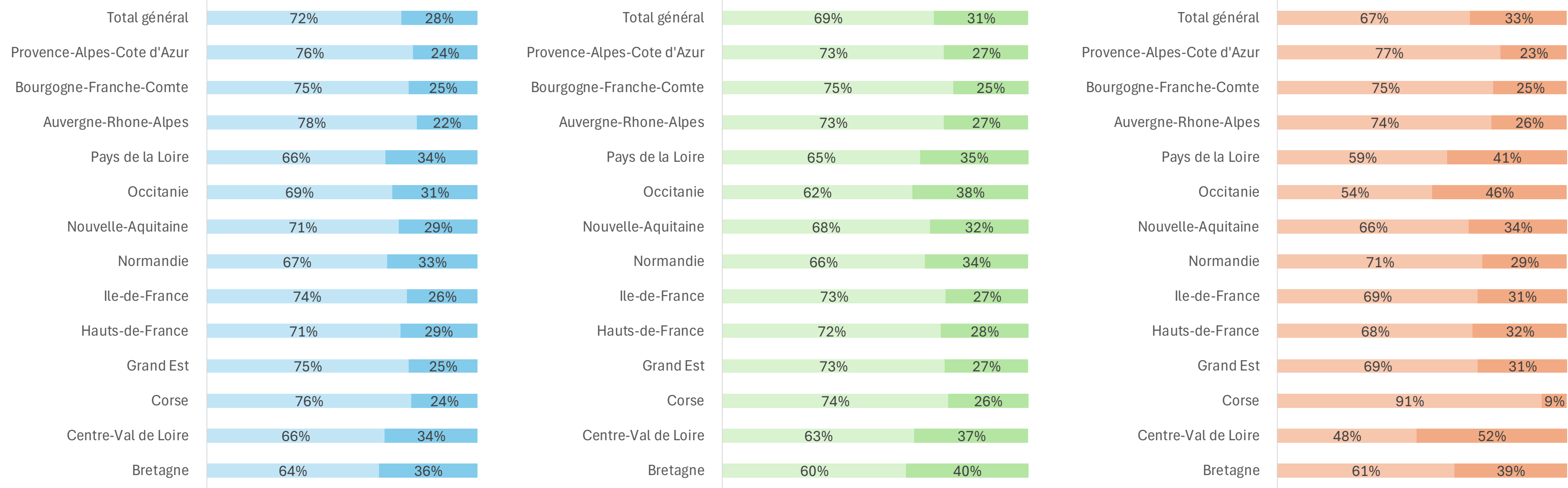
Résidences gérées

28% des résidences gérées (seniors, étudiants, affaires, loisirs...) autorisées sont produites par les acteurs de l'aménagement (proportion similaire aux logements ordinaires)

	Tous types de logement	Dont résidences gérées	Part des résidences gérées dans les logements
Logements autorisés 2020-2025	2 196 000	248 000	11%
Logements autorisés 2020-2025 (aménagement)	630 000	70 000	11%
Part de l'aménagement dans les logements	29%	28%	

Logement social

Une part de l'aménagement plus marquée dans le logement locatif social (31%) et l'accession sociale (33%) que dans les logements libres ordinaires (28%)



■ Logements ordinaires libres (hors aménagement)
■ Logements ordinaires libres (aménagement)

■ Logements locatifs sociaux (hors aménagement)
■ Logements locatifs sociaux (aménagement)

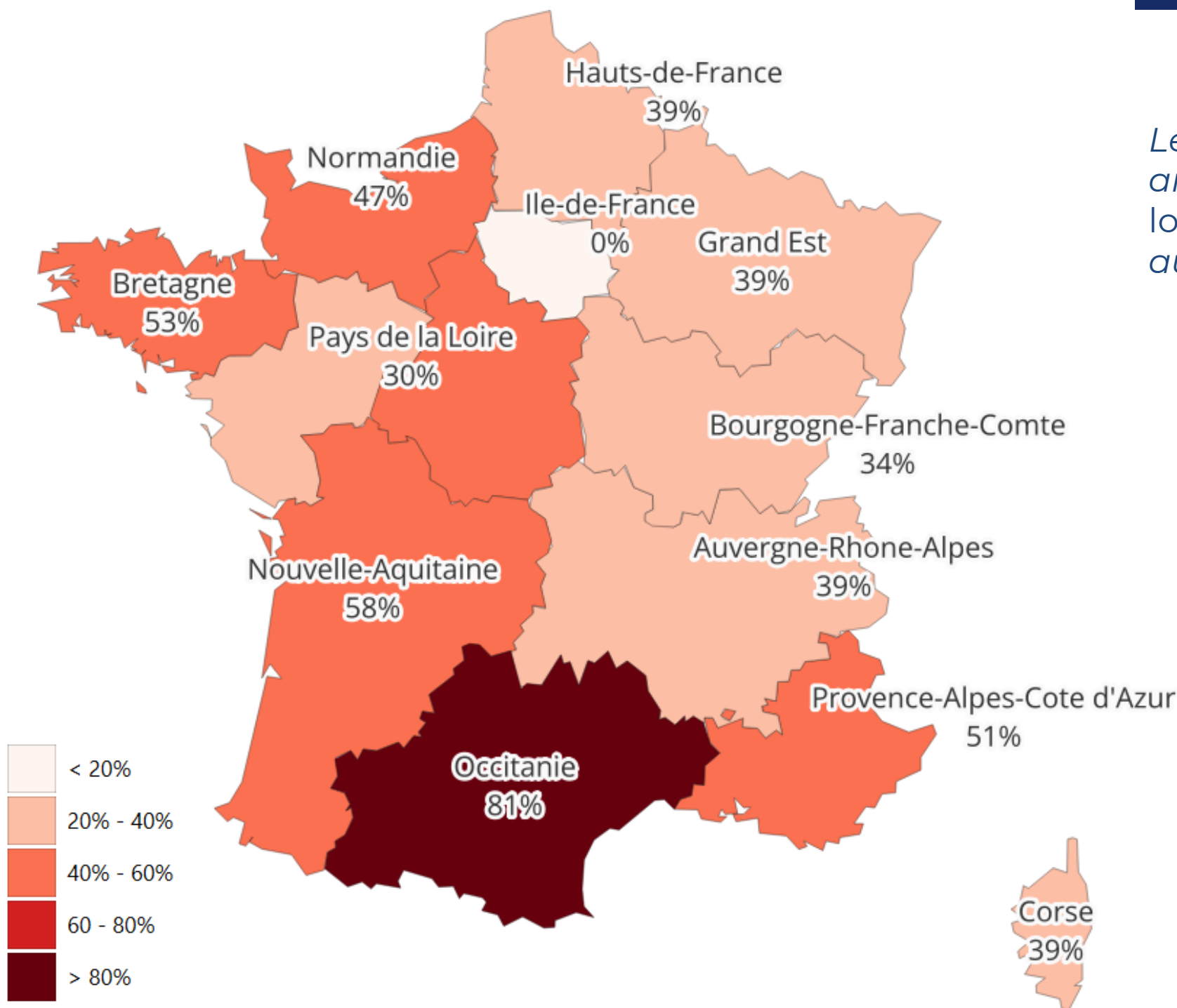
■ Logements en accession sociale (hors aménagement)
■ Logements en accession sociale (aménagement)

Limites et précautions de l'étude

Au regard de la qualification existante sur ce sujet dans les données publiques, et malgré les redressements et corrections effectuées, les indicateurs portant sur les logements locatifs sociaux et d'accession sociale obtenus sont à considérer avec précautions aux échelles régionales.

Sobriété foncière

Ecart de densité médiane entre logement aménagé et logement
neuf diffus (lgt /ha)



Logements collectifs : une densité médiane 49% plus élevée pour les logements aménagés que pour les logements diffus

Lecture : sur les opérations retenues, les programmes autorisés en secteurs aménagés affichent en moyenne une densité (médiane, exprimée en logements par hectare) supérieure de 53% par rapport aux programmes autorisés en diffus sur la région Bretagne.

Limites et précautions de l'étude

Traitement réalisé sur 75% des logements autorisés 2020-2025 (surface de terrain déclarée du permis comprise entre 100 m² et 1 ha)

Les écarts entre diffus et aménagés sont ici représentés en valeur relative. Les chiffres complets sont néanmoins consultables en annexe.

Synthèse & chiffres clefs

- **29%** de la construction immobilière résidentielle neuve a été autorisée sur des opérations d'aménagement entre 2020 et 2025, proportion relativement stable dans le temps, soit **105 000 logements par an**
- Cette proportion monte à **33%** sur le seul logement individuel (soit 48 000 logements par an), **28%** en résidences gérées (soit 12 000 logements par an), et **25%** pour le logement collectif (45 000 logements par an)
- **31%** des volumes de logements locatifs sociaux neufs sont autorisés sur des opérations d'aménagement
- A l'échelle nationale, les opérations d'aménagement présentent sur la période 2020-2025 une densité supérieure de **49%** par rapport au diffus

Annexes

Méthodologie : qu'est ce que l'aménagement ?

- Code de l'urbanisme, article L.300-1 :

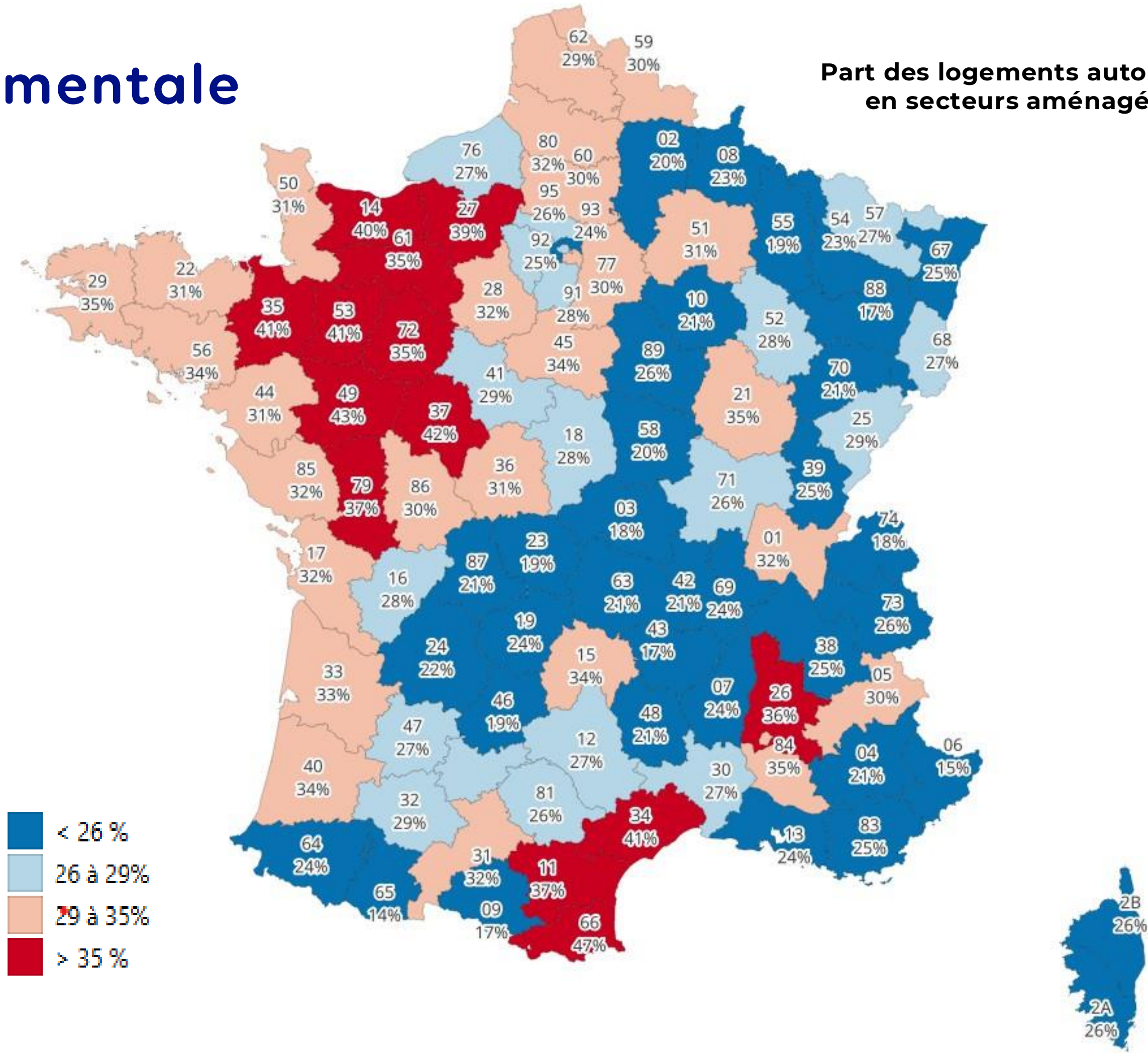
« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »

Ont été prises en compte dans la présente étude l'ensemble des programmes immobiliers identifiés comme localisés au sein d'opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, PUP, GPV,)

Vision départementale

2020-2025

Part des logements autorisés
en secteurs aménagés



Cumul par région

Région	Logements autorisés	Logements autorisés (aménagement)
Corse	21 113	5 371
Bourgogne-Franche-Comté	62 023	16 678
Centre-Val de Loire	71 717	24 575
Normandie	96 091	31 632
Pays de la Loire	152 844	52 076
Grand Est	154 961	38 941
Hauts-de-France	155 914	45 270
Bretagne	157 187	56 094
Provence-Alpes-Côte d'Azur	164 203	38 846
Nouvelle-Aquitaine	231 104	68 185
Occitanie	240 070	78 431
Auvergne-Rhône-Alpes	317 788	75 634
Île-de-France	370 949	99 175
Total général	2 195 964	630 908

Année	Logements autorisés	Logements autorisés (aménagement)
2020	355 080	105 732
2021	426 802	123 773
2022	436 235	125 867
2023	339 697	95 666
2024	297 608	82 618
2025	340 542	97 253
Total général	2 195 964	630 908

Quantification

Cumul 2020-2025

Région	2020		2021		2022		2023		2024		2025		Total Logements autorisés	Total Logements autorisés (aménagement)
	Logements autorisés	Logements autorisés (aménagement)	Logements autorisés	Logements autorisés (aménagement)	Logements autorisés	Logements autorisés (aménagement)	Logements autorisés	Logements autorisés (aménagement)	Logements autorisés	Logements autorisés (aménagement)	Logements autorisés	Logements autorisés (aménagement)		
Corse	2 832	962	3 418	1 018	4 397	1 155	3 726	1 022	3 318	474	3 422	741	21 113	5 371
Bourgogne-Franche-Comté	10 645	3 004	12 229	3 832	12 394	3 006	9 686	2 740	7 725	1 623	9 344	2 474	62 023	16 678
Centre-Val de Loire	11 168	4 311	14 958	4 418	16 082	5 573	10 778	3 863	9 328	3 213	9 403	3 197	71 717	24 575
Normandie	15 147	5 216	18 075	6 850	18 630	5 761	14 473	4 386	14 200	4 539	15 566	4 880	96 091	31 632
Pays de la Loire	25 077	9 205	31 563	12 313	28 396	10 085	23 543	7 446	19 402	5 895	24 863	7 133	152 844	52 076
Grand Est	24 979	6 794	31 453	7 368	33 003	8 063	22 363	5 816	20 745	4 725	22 418	6 175	154 961	38 941
Hauts-de-France	25 237	6 788	28 338	8 739	30 698	9 257	25 453	8 166	22 113	5 386	24 075	6 934	155 914	45 270
Bretagne	24 192	9 315	32 941	11 940	28 607	10 061	22 520	8 149	21 901	7 110	27 026	9 520	157 187	56 094
Provence-Alpes-Côte d'Azur	25 247	6 416	31 877	7 386	34 426	8 909	24 564	5 404	23 383	4 739	24 706	5 992	164 203	38 846
Nouvelle-Aquitaine	38 571	11 962	43 218	12 513	44 782	12 677	35 057	10 451	32 964	10 095	36 512	10 488	231 104	68 185
Occitanie	40 259	14 099	47 571	15 432	45 882	15 309	40 552	11 940	30 500	9 786	35 306	11 864	240 070	78 431
Auvergne-Rhône-Alpes	52 091	12 376	63 317	16 644	64 634	14 219	48 262	11 135	40 546	9 547	48 938	11 713	317 788	75 634
Île-de-France	59 635	15 284	67 844	15 320	74 304	21 793	58 720	15 147	51 483	15 487	58 963	16 143	370 949	99 175
Total général	355 080	105 732	426 802	123 773	436 235	125 867	339 697	95 666	297 608	82 618	340 542	97 253	2 195 964	630 908

Formes urbaines

Région	Logements individuels autorisés par an	Logements individuels autorisés par an (aménagement)
Corse	1 542	420
Bourgogne-Franche-Comté	5 522	1 628
Centre-Val de Loire	5 769	2 021
Île-de-France	7 534	1 690
Normandie	7 881	3 121
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8 921	2 654
Hauts-de-France	9 952	3 374
Grand Est	10 456	3 059
Pays de la Loire	13 357	5 047
Bretagne	13 364	5 760
Occitanie	19 252	7 065
Auvergne-Rhône-Alpes	19 915	5 592
Nouvelle-Aquitaine	21 076	6 890
Total général	144 539	48 319

Région	Logements collectifs autorisés par an	Logements collectifs autorisés par an (aménagement)
Corse	1 829	394
Bourgogne-Franche-Comté	3 699	693
Centre-Val de Loire	5 113	1 768
Normandie	6 655	1 701
Pays de la Loire	10 284	3 055
Bretagne	10 392	3 006
Hauts-de-France	12 384	3 018
Grand Est	12 701	2 899
Nouvelle-Aquitaine	13 336	3 275
Provence-Alpes-Côte d'Azur	15 187	3 239
Occitanie	16 566	4 625
Auvergne-Rhône-Alpes	27 604	5 455
Île-de-France	44 292	11 979
Total général	180 041	45 106

Segments

Régions	Logements ordinaires libres autorisés par an (hors aménagement)	Logements ordinaires libres autorisés par an (aménagement)	Logements locatifs sociaux autorisés par an (hors aménagement)	Logements locatifs sociaux autorisés par an (aménagement)	Logements en accession sociale autorisés par an (hors aménagement)	Logements en accession sociale autorisés par an (aménagement)
Bretagne	12 294	6 990	2 276	1 508	421	267
Centre-Val de Loire	5 996	3 103	1 018	601	79	85
Corse	2 394	769	114	41	49	5
Grand Est	14 214	4 814	2 649	996	336	148
Hauts-de-France	10 940	4 368	4 590	1 825	413	198
Ile-de-France	28 498	9 930	7 416	2 727	819	364
Normandie	8 244	4 088	1 299	664	171	70
Nouvelle-Aquitaine	20 004	8 131	3 617	1 715	626	319
Occitanie	20 378	9 314	3 400	2 072	349	304
Pays de la Loire	12 799	6 546	2 359	1 288	381	268
Auvergne-Rhone-Alpes	30 484	8 804	5 141	1 946	847	296
Bourgogne-Franche-Comte	5 831	1 971	966	315	103	35
Provence-Alpes-Cote d'Azur	14 742	4 616	3 090	1 164	382	113
Total général	186 817	73 445	37 936	16 862	4 978	2 471

Densité

Région	Logements autorisés 2020 2025 (SITADEL)	Logements autorisés 2020 2025 (SITADEL) analysables	Densité médiane des logements en diffus (logements par hectare)	Densité médiane des logements en aménagé (logements par hectare)	Ecart de densité aménagé / diffus
Auvergne-Rhone-Alpes	310 383	233 489	11	15	39%
Bourgogne-Franche-Comte	59 598	46 532	10	13	34%
Bretagne	153 986	126 751	15	22	53%
Centre-Val de Loire	70 506	49 740	11	16	46%
Corse	20 865	13 232	8	11	39%
Grand Est	149 706	115 880	13	18	39%
Hauts-de-France	152 767	103 314	13	19	39%
Ile-de-France	367 215	258 176	25	25	0%
Normandie	94 139	69 882	12	17	47%
Nouvelle-Aquitaine	225 258	164 783	10	16	58%
Occitanie	234 852	173 447	11	20	81%
Pays de la Loire	148 180	121 768	17	22	30%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	160 282	116 867	11	17	51%
Total	2 147 737	1 593 861	13	19	49%

Limites et précautions de l'étude

L'analyse a porté sur 1 593 000 logements autorisés, sur les 2 147 000 autorisés sur la période 2020-2025 (soit 74% des logements), compte tenu de l'insuffisance d'instruction de certaines données dans les fichiers sources, ou de valeurs jugées incohérentes ou atypiques sur les surfaces de terrain.