

## **Paris-Saclay 2035**

*Note de synthèse du Groupe de travail logement – 8 juin 2026*

L'opération nationale Paris Saclay constitue un projet de développement d'envergure internationale, fondé sur l'excellence scientifique, économique et universitaire du territoire. La réussite durable de ce projet d'ampleur repose néanmoins sur la capacité collective à proposer une offre de logements diversifiée, accessible et qualitative, permettant à tous les publics de s'ancrer durablement sur le territoire et de constituer des quartiers « complets ».

Le territoire de l'opération d'intérêt national est à mi-chemin de son développement sur les deux premières ZAC, puisque près de 50% des terrains figurant dans les programmations des ZAC du Quartier de l'École Polytechnique (QEP) et du Moulon ont été aménagés. Les autres quartiers (Corbeville, Guyancourt, Satory, Christ de Saclay) n'en sont qu'au démarrage. La commercialisation des terrains à vocation résidentielle a été particulièrement déstabilisée par la crise immobilière apparue au moment où démarrait le lancement des premières opérations de logements. Cette période a fragilisé les équilibres économiques des opérations et fortement ralenti les projets.

Les enjeux du logement à Paris Saclay portent à la fois sur la qualité de la cellule de vie, l'esthétique des logements, la qualité d'habiter (environnement de quartier, cadre de vie) et la capacité du logement à susciter un sentiment de fierté, d'attachement et d'appartenance à Paris Saclay ou Versailles-Saint-Quentin, dans un contexte économique et immobilier en profonde recomposition. Alors que le projet de territoire est à mi-chemin, l'enjeu est d'interroger l'avenir résidentiel à l'aune de la crise immobilière, de la situation financière de l'EPAPS et des marges de manœuvre dont dispose l'établissement, ainsi que des attentes des usagers du plateau et des collectivités locales.

Dans le cadre de la démarche Paris-Saclay 2035 initiée par la présidente de Région Île-de-France, et le préfet de Région Île-de-France, le groupe de travail logement a réuni entre mars et juin 2026 une vingtaine d'acteurs, élus et experts pour interroger le positionnement de Paris-Saclay dans le marché francilien, ainsi que la stratégie immobilière et résidentielle à engager pour répondre aux enjeux identifiés. La démarche s'est structurée autour de 3 séquences plénières jalonnées par des entretiens avec les élus des communes concernées ainsi que des auditions auprès d'opérateurs et experts immobiliers intervenant sur le territoire dans le champ du logement et du commerce.

Deux axes de questionnement ont guidé les échanges menés dans ce cadre :

- **Quelles populations cibler dans la programmation, pour quels logements et à quels prix ?**
- **À quelles conditions réussir le projet, tant en termes de méthode** (vision partagée, dialogue avec les parties prenantes) **que de leviers opérationnels ?**

La présente note dresse une synthèse des réflexions recueillies auprès de l'ensemble des acteurs rencontrés et membres du groupe de travail (liste des personnes auditionnées en annexe 1), sans que ce travail n'aurait pu aboutir. Qu'ils soient ici chaleureusement remerciés pour leur disponibilité et la qualité de leur contribution.

Après un état des lieux des enjeux structurants en matière de logement, elle formule une série de préconisations pour réussir la transformation du projet Paris-Saclay en quartiers de vie moteurs des parcours résidentiels. Ces conditions de réussite reposent néanmoins largement sur la nécessité d'un nouveau « pacte de confiance » entre l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay, les collectivités et les opérateurs immobiliers, autour d'une vision partagée sur le devenir des territoires de Paris-Saclay.

# 1. Habiter le plateau : quelles réalités aujourd’hui ?

## 1.1 Des ménages pionniers dans un territoire encore largement en devenir

Le Plateau de Saclay s’inscrit dans une programmation urbaine et immobilière de grande ampleur, structurée autour des trois ZAC du Sud-Plateau (Moulon, Quartier de l’École polytechnique, Corbeville) et complétée par trois autres secteurs de développement (Satory Ouest, Gare Guyancourt–Saint-Quentin, Christ de Saclay).

Depuis 2016, la programmation initiale a connu plusieurs évolutions, avec une augmentation significative dans les trois ZAC QEP, Corbeville et Moulon, tant pour les logements familiaux (+16% par rapport au Contrat de Développement Territorial signé en 2016, avec une augmentation plus marquée à Orsay) que pour les logements étudiants (+66% de lits par rapport au CDT 2016), parallèlement à une baisse des équipements.

À fin 2024, quinze ans après la programmation des opérations d’aménagement et dix ans après la livraison des premiers programmes de logements, le Sud-Plateau a déjà connu une première phase de réalisation significative avec environ 51 500 m<sup>2</sup> dédié au logement familial (principalement dans la ZAC du Moulon) et 135 200 m<sup>2</sup> pour le logement étudiant.

L’essentiel de la programmation en logements reste à développer à l’horizon des prochaines années –près d’1 000 000 de m<sup>2</sup> pour le logement familial et environ 144 223 m<sup>2</sup> dédié au logement étudiant –, avec un phasage par quartiers et une montée en charge progressive des fonctions résidentielles, des équipements et des services.

### Programmation logement initiale et reste à produire à fin 2024 (m<sup>2</sup> SDP)

Source EPAPS 2025 - Tableau détaillé par ZAC en annexe

	Programmation Initiale	Programmation actualisée 2025	Réalisée à fin 2024	% réalisé
Logement familial	850 200	1 044 383	51 512	5%
Logement étudiant	218 050	279 419	135 196	48%
Équipements	225 000	171 141	110 778	65%
Enseignement supérieur et recherche	591 000	647 423	537 498	83%
Développement économique (dont commerces et services)	1 084 000	1 243 103	209 304	17%

Le marché des bureaux en Île-de-France est aujourd’hui fragilisé par une demande historiquement basse et une hausse continue de l’offre, qui atteint un niveau record de plus de 6,2 millions de m<sup>2</sup> vacants. Ce déséquilibre durable entre offre et demande se traduit par une raréfaction des investissements immobiliers. Ce recul des investissements dans les bureaux ouvre une opportunité : celle de réorienter les efforts vers le logement, dont les besoins restent structurellement élevés et insuffisamment couverts. Encore faut-il pour cela réunir les conditions permettant de sécuriser et d’orienter ces investissements, sans déséquilibrer le projet d’ensemble.

Dans ce contexte, les difficultés financières rencontrées par l’EPAPS, qui se sont traduites par le report, la réduction ou parfois l’abandon de certains projets d’équipements, nourrissent chez les collectivités locales un sentiment d’incertitude sur la trajectoire de développement du territoire.

Aujourd’hui, les opérateurs, investisseurs et collectivités territoriales interrogés soulignent le **manque de visibilité globale** de la programmation, tant dans ses volumes et son calendrier que dans ses déclinaisons par secteur et par produit.

#### **Préconisation n°1 – Elaborer une vision des quartiers à 10 ans pour donner de la lisibilité aux investisseurs et futurs habitants**

Dans le prolongement de la démarche « Paris-Saclay 2035 », l’enjeu premier consiste à passer d’une succession d’opérations ou de consultations à **une vision partagée, phasée et territorialisée de l’avenir résidentiel de chaque quartier à horizon 2035.**

Cette vision, formalisée dans un support accessible à tous et adossée à un calendrier global de programmation des logements et des équipements, constitue un préalable à un pacte de confiance renouvelé entre l'EPAPS et les collectivités, à l'engagement des opérateurs et une condition *sine qua none* pour **donner de la lisibilité** aux investisseurs et futurs habitants.

Cette trajectoire doit assumer une **différenciation par quartier** - voire au sein même de chaque secteur - afin d'éviter l'uniformité et offrir plusieurs « cadre de vie » (densité en secteur gare, diversité fonctionnelle en cœur de quartier, apaisement urbain en lisère du paysage...).

Elle doit enfin s'appuyer sur des marqueurs concrets d'identité (espaces publics et usages), et d'un **récit par quartier** (marketing territorial) afin de rendre le territoire reconnaissable et désirable, au-delà des seules fonctions académiques.

## 1.2 Une vie urbaine encore peu animée en dehors des temps universitaires

Le fonctionnement quotidien des territoires du Plateau demeure marqué par une **animation urbaine inégale**. Le développement du plateau a jusqu'à présent fortement privilégié le logement étudiant afin d'accompagner l'implantation des établissements d'enseignement supérieur. Cette spécialisation entraîne une baisse de fréquentation les week-ends et durant les vacances universitaires, se traduisant par des commerces fermés et une vie de quartier limitée hors des rythmes universitaires, tandis que les aménités du quotidien (équipements, écoles, crèches) n'ont pas encore permis de faire émerger des quartiers de vie.

La dynamique résidentielle observée est celle de **ménages "pionniers"**, souvent issus d'un bassin de proximité, dont l'installation a précédé le développement des aménités du quotidien nécessaire à l'émergence de quartiers à vivre (équipements, école, crèche, commerces de proximité). La masse critique de familles reste encore insuffisante pour assurer une vie de quartier en toute saison, compte tenu de la part du logement étudiant. Cette situation constitue un frein direct à la commercialisation et à l'ancrage des ménages familiaux.

### Préconisation n°2 - Concevoir des quartiers désirables autour de la « qualité d'habiter »

L'attractivité du territoire ne se joue plus, ou plus seulement, dans l'excellence scientifique ni dans les niveaux de rémunération : elle repose aussi sur les aménités et sur la **qualité du cadre de vie** proposé. Les espaces publics et paysagers doivent ainsi être pensés à **l'échelle du piéton** et des usages du quotidien. La programmation résidentielle comme les choix architecturaux doivent s'inscrire dans une vision urbaine préalable, fondée sur une réflexion explicite quant aux formes urbaines souhaitables.

Une des conditions de réussite consiste également à mieux prendre en compte la question de la densité urbaine. Le tissu actuel apparaît à la fois massif et trop distendu, peu propice aux relations de voisinage comme à l'émergence d'ambiances résidentielles de qualité. La taille des mailles, l'ampleur des prospects et l'organisation des espaces méritent ainsi d'être réinterrogées.

Dans cette perspective, une plus grande diversité de l'offre est à rechercher. Aux formes collectives peuvent s'ajouter des produits d'habitat intermédiaire (maisons superposées) mais aussi, sur les franges, des maisons de ville ou des « maisons de chercheurs » de grande qualité, organisées autour de ruelles plus intimes que les grands axes rectilignes produits jusqu'à présent. Cette diversification typologique permettrait de jouer sur les épannelages, la variété architecturale, les transitions entre bâtiments, les retraits, et d'adoucir le contact avec le plateau agricole. Elle pourrait également mieux répondre à une demande de maisons individuelles, notamment exprimée par certains cadres, aujourd'hui largement captée par l'offre de la vallée.

Ces dimensions constituent des ressorts puissants de désir d'habiter et de s'ancrer sur le territoire (salariés, travailleurs essentiels, jeunes chercheurs...). Elles sont complémentaires avec celles d'ores et déjà explorées par le GT « paysage et cadre de vie » du potentiel du site pour ouvrir les quartiers sur le grand paysage, adosser leur identité à l'agriculture ou à la science, faire émerger une architecture et un urbanisme plus organiques, ou encore offrir des espaces extérieurs individuels et collectifs généreux et végétalisés.

### Préconisation n°3 - Intensifier la vie urbaine pour structurer des quartiers de vie

Du point de vue de l'animation urbaine, le territoire est déjà fortement pourvu en équipements culturels et sportifs, mais souvent rattachés aux établissements d'enseignement supérieur. Leur ouverture aux habitants, encadrée par des conventions d'occupation entre les communes et établissements, permettrait de tirer parti de la richesse du territoire et d'intensifier les usages pour les habitants actuels et futurs.

La structuration de tiers-lieux culturels et associatifs peut également être un levier d'animation de proximité et d'activation des pieds d'immeubles dans les secteurs moins propices aux aménités commerciales (mise à disposition de locaux pour les associations, ouverture d'équipements d'enseignement supérieur comme le théâtre de l'ENS...). Les fonctions des lieux existants pourraient être intensifiées : offre plus étendue à destination des habitants au Lumen (bibliothèque de quartier, activités culturelles à destination des familles...), Ferme du Moulon en lieu emblématique par exemple dédié à l'agriculture...

En écho à la spécificité de ce territoire, la culture scientifique pourrait être pleinement ancrée dans les établissements scolaires du Plateau, actuels et à venir (groupe scolaire du Moulon, collège en chantier, lycée international...) dès le plus jeune âge, avec la promesse pour les familles que leurs enfants puissent faire de belles études scientifiques par l'initiation au codage, à la robotique, à la culture de l'entrepreneuriat, à l'intelligence artificielle... Il pourrait s'agir d'un levier fort d'attractivité pour les familles du plateau mais aussi un lieu de destination pour les scolaires de la région.

### Préconisation n°4 - Structurer des centralités commerciales planifiées et évolutives

Le développement du commerce de proximité est un enjeu central pour faire émerger des quartiers vivants. Il suppose une planification anticipée, permettant de :

- ajuster les volumes commerciaux (ne pas surprogrammer) ;
- atteindre une masse critique d'habitants pour répondre aux besoins économiques des commerces ;
- structurer une densité commerciale pour faciliter les flux et des parcours marchands cohérents.

Le phasage des commerces doit être synchronisé avec celui des logements, afin de sécuriser leur viabilité économique.

Les choix de programmations résidentielles, dans ses volumes ainsi que dans les publics visés, ont par ailleurs un impact direct sur l'aire de chalandise des commerces visés et leur viabilité : à titre d'exemple, 9 étudiants équivalent à 1 ménage en termes de consommation. Cette réalité doit être pleinement intégrée dans les arbitrages.

Enfin, la programmation commerciale doit intégrer des principes de réversibilité et de flexibilité, afin de s'adapter à l'évolution des usages et de faciliter l'installation de différentes typologies d'activités. Cela suppose des prescriptions techniques suffisamment agiles pour couvrir une matrice de besoins la plus large possible.

## 2. Accélérer et ajuster la programmation en logements familiaux en cohérence avec la demande locale

### 2.1 Un marché résidentiel de proximité, concurrencé par l'individuel ancien et porté par les jeunes actifs

À l'échelle des communes du Sud Plateau<sup>1</sup>, le marché du logement neuf représente en moyenne 120 ventes par an entre 2023 et 2025, traduisant une demande bien présente, mais avec une dynamique de commercialisation en dents de scie (quasiment inexistante en 2024 et réalimentée en 2025 avec 114 mises en vente).

Les prix moyens, en légère baisse, s'établissent autour de **5 500€-5 800€/m<sup>2</sup>** (TVA pleine et parking inclus)<sup>2</sup>, au-dessus de la moyenne observée à l'échelle de la CPS (5.085€/m<sup>2</sup>). La durée moyenne de commercialisation est d'environ 12 mois<sup>3</sup>.

Ce marché est fortement concurrencé par l'offre de **logements individuels anciens en vallée** : à titre d'illustration, le prix d'un T3 neuf (330 à 390 k€) est proche de celui d'une maison de 4 pièces à rénover (environ 400 k€, hors frais et travaux).

L'enquête menée par Adéquation (octobre 2024 – avril 2025) auprès de 1 080 actifs du Sud Plateau montre qu'environ **25 % des répondants envisagent de s'y installer**.

Ces ménages recourent les caractéristiques suivantes :

- **Deux profils dominants** :
  - jeunes actifs de moins de 30 ans en début de parcours (personne seule ou couple sans enfant)
  - jeunes ménages familiaux de 30-45 ans (couple avec un enfant).
- Une **demande centrée sur les T2-T3**, en accession comme en locatif abordable
- Un **ancrage local fort** (61% résident déjà en Essonne)
- une sur-représentation des employés, avec des **revenus plus modestes que la moyenne intercommunale**
- Des projets orientés vers l'accession, mais un constat d'inadéquation entre les budgets déclarés et les prix du marché

La profondeur de marché doit également être appréciée au regard des pôles d'emploi à proximité :

- **30 000 emplois** dans les ZAC du Plateau,
- **15 000 emplois** dans le Technocentre et le CEA directement connecté à une gare de la ligne 18
- **plus de 35 000 emplois** à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Dans ce contexte, les ZAC ont vocation à constituer un territoire d'ancrage résidentiel pour une partie de ces actifs, sous réserve d'une offre adaptée et d'un cadre de vie attractif, intégrant commerces, équipements et qualité paysagère, afin de véritablement « faire ville ».

### 2.2 Des prix de vente encore déconnectés des capacités d'acquisition

L'analyse des capacités d'acquisition des ménages de l'aire de chalandise du Plateau (Palaiseau, Massy, Gif-sur-Yvette, Bures-sur-Yvette, Orsay), met en évidence un **décalage structurant entre l'offre et la demande**.

Les prix actuels relevés sur le Plateau excluent en grande partie les ménages primo-accédants, qui constituent pourtant le cœur de la demande (classe intermédiaire composée des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> décile de revenus). Les budgets moyens des primo-accédants se situent sous les 300 K€ pour les jeunes-actifs de moins de 35 ans (personne seule et couple sans enfants recherchant plutôt un T2) et autour de 350 à 400K€ pour les jeunes familles (couples 30-39 ans avec un enfant ciblant plutôt un T3 voire T4).

---

<sup>1</sup> Gif-sur-Yvette, Orsay, Palaiseau, Bures-sur-Yvette, Saint-Aubin

<sup>2</sup> avec des valeurs plus basses à Corbeville 5.300€/m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Source : étude du marché immobilier Sud Plateau, Adequation, avril 2026

Ce désajustement explique en partie les tensions d'écoulement et appelle **une révision de la programmation**, tant dans les typologies que de niveau de prix, tout en renforçant la valeur d'usage et la qualité résidentielle pour maintenir la compétitivité du Plateau face aux alternatives de la vallée.

#### **Préconisation n°5 - Rééquilibrer la programmation en faveur des logements familiaux**

Les profils des ménages locaux en début de parcours résidentiels appellent en premier lieu à :

- **renforcer la production de T2 et T3**, cœur de la demande.
- maintenir une offre de T4 (et ponctuellement T5), mais dans une proportion maîtrisée à court terme (autour de 15%, sans toutefois obérer des modulations selon les programmes), avec une montée en puissance progressive à horizon 10 ans

#### **Condition n°1 : des prix compatibles avec les capacités des ménages**

Le succès des opérations suppose un objectif de prix autour de 5 000€ TTC/m<sup>2</sup>, couplée à un développement renforcé de l'accession abordable et une hiérarchisation claire des prix selon les produits. Les grandes typologies, plus difficiles à écouler, doivent rester compétitives par rapport à la maison individuelle, ce qui implique de ne pas dépasser certains seuils (450 K€ TTC pour les T4/T5).

Pour attirer les ménages familiaux primo-accédant et cibler des budgets parfois contraints, la mobilisation d'une gamme diversifiée de dispositifs est également déterminante : location-accession sociale en pleine propriété (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), montages en bail emphytéotique ou en démembrement ou modèles innovants d'accession progressive (SCI APP, modèle d'accession partielle à la propriété type « Neopropro »). Ces outils permettent d'élargir l'accès à la propriété pour les familles tout en sécurisant les équilibres économiques des opérations (atteinte du seuil de déclenchement des GFA des promoteurs).

#### **Condition n°2 : une planification coordonnée à l'échelle du territoire**

Pour réussir le passage d'une ville campus à une ville habitée, l'enjeu est enfin de pouvoir **accélérer les volumes de production de logements** (cible à environ 500 logements par an pour le Sud Plateau et 500 logements sur les autres territoires) pour constituer des **masses critiques par quartier**.

Cela nécessite :

- des volumes suffisants par opération pour atteindre des masses critiques
- une programmation mixte (accession libre, abordable, social, locatif)
- un phasage coordonné des lancements, en lien avec les infrastructures structurantes (notamment la ligne 18 du métro)

Un effort particulier doit également porter sur la compression des délais entre le lancement d'une consultation et la réitération, avec une cible de 14 à 16 mois, contre 18 à 24 mois en pratique aujourd'hui. Ce point est décisif : l'allongement des délais renchérit les opérations et fragilise leur conduite.

Une alternance entre phases de lancements soutenus et périodes de stabilisation est recommandée, afin de concilier dynamique de marché et absorption de l'offre.

Le caractère unique de Paris-Saclay conduit en effet à envisager que son attractivité résidentielle pour les familles puisse être, à terme, plus forte qu'anticipé. Ces opérations neuves bénéficieront pleinement de **l'attractivité de la marque Paris-Saclay**, levier majeur de valorisation, contribuant à renforcer la visibilité des programmes et à sécuriser leur commercialisation dans la durée.

Cette stratégie d'accélération gagnerait également à être pensée à l'échelle plus large du système résidentiel formé par le Plateau et la Vallée. La diversification de l'offre sur le Plateau, y compris par l'introduction de formes d'habitat moins denses dans certains secteurs, ne suffira pas à elle seule à répondre à la diversité des attentes résidentielles. Dans cette perspective, l'attractivité globale du territoire suppose de mieux articuler les programmations du Plateau avec les dynamiques résidentielles de la vallée, appuyées sur des liaisons de transport efficaces et sur une stratégie partagée de valorisation et d'amélioration du parc existant.

### 2.3 Une demande soutenue en logement locatif à prix abordable

Les données issues de la plateforme locative d'Action Logement, qui permet aux salariés des entreprises de rechercher et candidater sur des logements abordables mis en ligne, confirment une forte tension sur le marché locatif.

**Près de 30 000 demandeurs** recherchent un logement social sur les trois agglomérations, dont 15 000 ciblent prioritairement 7 communes du Plateau. Chaque offre génère **80 à 100 candidatures en moyenne**, témoignant d'un déséquilibre structurel.

Les profils sont cohérents avec l'analyse précédente :

- 32 % de moins de 30 ans
- 38 % entre 31 et 40 ans
- une majorité de demandes en T2 (30 %) et T3 (28 %)

La demande en logement intermédiaire est également soutenue, avec **3 250 ménages** positionnés, majoritairement jeunes actifs déjà ancrés localement. Deux tiers de ces ménages habitent déjà une des communes des trois agglomérations, avec une proportion encore plus forte de jeunes actifs en début de parcours résidentiels (40% de moins de 30 ans), recherchant majoritairement des T2 et T3.

#### **Préconisation n°6 - Renforcer l'offre locative abordable et prioriser les actifs locaux dans les attributions**

Face aux difficultés de logement des actifs qui travaillent dans les services et entreprises du Plateau, le développement de l'offre locative sociale et intermédiaire constitue un levier essentiel pour soutenir l'attractivité résidentielle, répondre aux besoins de recrutement des entreprises et maintenir la mixité sociale du territoire.

Les actifs modestes, aujourd'hui en difficulté d'accès au logement, doivent être **réaffirmés comme prioritaires** dans les politiques d'attribution. Les salariés et agents publics les plus modestes subissent aujourd'hui un système qui les a progressivement relégués.

Cet objectif suppose :

- une mobilisation coordonnée des contingents (Action Logement, État, collectivités)
- un appui sur les mécanismes existants (cotation de la demande dans les conventions intercommunales d'attribution - CIA)
- la mise en place d'une **charte d'attribution partenariale** à l'échelle de Paris-Saclay (État, collectivités, Action Logement, bailleurs) pour partager cet objectif et faire converger les critères de pré-sélection dans ce sens.

### 3. Logements étudiants : état des lieux et perspectives

#### 3.1 L'offre en matière de logements étudiants

Les établissements d'enseignement du territoire de Saclay accueillent aujourd'hui **27 395 étudiants** sur le plateau et la vallée, dont **20 736 étudiants sur le seul Plateau**.

Les ateliers et rencontres menées ont fait apparaître la nécessité d'une vision commune du **volume de logements étudiants existants et projetés** sur le Plateau. Dans ce contexte, la CPS a engagé, en partenariat avec l'Etat, l'EPA et le monde académique, la mise en place d'un **observatoire** territorial du logement étudiant visant à objectiver l'offre globale sur le territoire.

La zone de chalandise des étudiants dépasse les seules ZAC du plateau, c'est pourquoi, des travaux d'un schéma directeur du logement étudiant ont également été engagés.

Si les données de l'EPAPS et de la CPS convergent à peu de chose près sur le parc de logements étudiants préexistants sur le Plateau, des écarts apparaissent concernant les logements livrés, en chantier, ainsi que les calendriers de livraison.

Dans les ZAC Polytechnique et Moulon, l'EPAPS compte 348 logements de plus (livrés ou en chantier) que la CPS. Sur ces mêmes ZAC, l'EPAPS prévoit 4 000 logements supplémentaires (programmés ou à lancer), dont 3 500 non localisés à ce stade par la CPS.

Dans la ZAC de Corbeville, la CPS identifie deux opérations en chantier, mais s'interroge sur la programmation finale, notamment du fait de la réduction de la surface moyenne (de 25m<sup>2</sup> à 22m<sup>2</sup>).

#### Répartition des logements étudiants dans les ZAC du Plateau

Données EPAPS							
	Préexistants à la ZAC	Livrés avant 2025	En chantier	Programmés (consultations achevées, en cours ou à venir)	Opérations à lancer	Démolitions programmées	TOTAL (hors démolitions)
ZAC QEP	1 792	2 387	860	1 241			6 280
ZAC Corbeville			346	470	1 277		2 093
ZAC Moulon	1 083	3 131	153	696	1 500	421	6 563
				<b>12 159</b>			<b>14 936</b>
Données CAPS							
	Préexistants à la ZAC	Livrés avant 2025	En chantier	Programmés	Programmation supplémentaire EPAPS	Démolitions programmées	TOTAL (hors démolitions)
ZAC QEP	1 794	3 104		399	1 157		6 454
ZAC Corbeville			346	1 954			2 300
ZAC Moulon	983	3 079			2 114	321	6 176
				<b>11 659</b>			<b>14 930</b>

En 2025, l'offre disponible est estimée entre **8 400 lits (EPAPS)** et **9 000 lits (CPS)** dans les ZAC du Plateau, dont environ **la moitié relève du logement social**. Entre **2 700 et 3 800 lits** supplémentaires sont en chantier ou programmés, et **2 800 à 3 300 lits restent à programmer**.

**À horizon 2035**, cette trajectoire conduirait à environ **15 000 étudiants logés en résidences dédiées** dans les trois ZAC du sud plateau (hors étudiants habitant en colocation dans le parc familial).

A cela s'ajoutent environ **900 lits** en résidence qui pourraient être produits à Guyancourt et au Christ de Saclay, ainsi qu'environ **1 600 lits** dans des résidences situées dans les communes à proximité et dans la vallée.

À terme, ces développements permettraient d'atteindre un ratio d'environ **80 places pour 100 étudiants** sur le plateau seul, et de **65 places pour 100 étudiants** à l'échelle plateau et de la vallée, dont la moitié relève du secteur

social. Ce niveau élevé d'équipement en logements dédiés aux étudiants tient à la singularité de la zone, que la DRIHL a mis en évidence, marquée par une offre diffuse particulièrement peu adaptée aux besoins des étudiants. Le territoire, dans la vallée, s'est constitué essentiellement autour de la maison individuelle et de quelques collectifs en cœur de bourg. Dans ce modèle, les petits logements n'ont pas été historiquement dimensionnés pour l'arrivée plus massive d'étudiants.

Quelques solutions de logement partagé (location de chambre chez l'habitant) se mettent en place, avec un véritable intérêt en matière d'optimisation de l'utilisation des surfaces d'habitation, qu'il convient de renforcer, mais celles-ci ne suffisent pas, quantitativement, à répondre aux besoins en logements exprimés par les établissements.

L'ouverture de la **ligne 18** améliorera significativement l'accessibilité du territoire :

- près de **100 000 places d'études** accessibles à moins de 45 minutes (contre 48 000 aujourd'hui)
- un accès facilité pour les étudiants résidant hors du plateau, notamment à Paris

#### **Préconisation n°7 - Objectiver l'état et la programmation des besoins étudiants**

En cohérence avec les constats partagés, un travail prospectif reste à conduire avec les établissements d'enseignement supérieur afin de mieux objectiver les effectifs actuels et leurs évolutions à venir, dans un contexte marqué par les effets attendus de la baisse de la natalité sur l'enseignement supérieur à partir de 2029 (une baisse de 20 % des étudiants en première année est anticipée d'ici 2042 par rapport à aujourd'hui)<sup>4</sup>.

Le schéma directeur du logement étudiant, qui oriente la stratégie programmatique, doit être **partagé et approprié par l'ensemble des parties prenantes** (EPAPS, collectivités et établissements).

L'équilibre entre logements étudiants et familiaux appelle également une réflexion sur la **répartition géographique de l'offre**, en particulier le long de la ligne 18 du métro.

### **3.2 Une diversité de profils et de besoins à mieux adresser**

Les loyers observés en résidences privées restent élevés (environ **730€ de quittance en moyenne**), ce qui peut générer un effet d'évitement vers l'offre investisseur du parc neuf (colocations en T4/T5 notamment). Ces prix sont très élevés pour le budget de la majorité des étudiants français et présentent un désavantage compétitif pour Paris-Saclay à l'international

L'équilibre programmatique fixé à 50/50 entre résidences étudiantes privées et résidences sociales dédiées (étudiants, jeunes chercheurs/jeunes actifs) demeure une bonne base pour une offre diversifiée et adaptée aux budgets des familles. Si les communes du Plateau ont globalement atteint les seuils SRU (à l'exception de Saclay et Versailles), il apparaît essentiel de garantir une **diversité de produits** afin de répondre à la pluralité des publics jeunes dont les besoins et les attentes sont multiples (étudiants / alternants, doctorants, jeunes actifs salariés) et assurant un meilleur continuum des prix des loyers entre le parc social et privé et donc une meilleure maîtrise des prix de l'offre privée.

Cela implique aussi de développer une **offre différenciée**, notamment dans le champ du locatif abordable (résidence universitaire, résidences en locatif intermédiaire, résidence sociale jeunes actifs...).

#### **Préconisation n°8 - Diversifier la programmation en faveur des jeunes et étudiants, en veillant à la réversibilité des produits**

Parmi les **logements étudiants restant à programmer**, une diversification accrue des produits apparaît nécessaire afin de mieux répondre à la diversité des besoins (étudiants, doctorants et jeunes chercheurs, jeunes actifs...).

<sup>4</sup> Source : *Des écoles au marché du travail : la marée descendante de la dénatalité*, Note du Haut-Commissariat à la stratégie et au plan, Maxime Sbahi, septembre 2025

Le développement de **résidences sociales ou intermédiaires dédiées** permettrait de :

- rééquilibrer l'offre face au parc privé ;
- mieux maîtriser les niveaux de loyers ;
- favoriser un premier ancrage résidentiel sur le plateau.

Une attention particulière doit être portée aux surfaces développées, afin de garantir une **qualité d'habiter satisfaisante** et la **réversibilité des usages** (référence indicative : plancher de 16 m<sup>2</sup> SHAB par logement). La **modularité et la réversibilité** doivent ainsi être **intégrées dès la conception des projets**.

#### **Préconisation n°9 - Optimiser l'occupation des résidences hors des temps scolaires (« lits froids »)**

Afin que le Plateau devienne une ville mixte, l'enjeu est aussi d'y permettre la vie tout au long de l'année, sans "temps mort", ni pour les habitants, ni pour les commerçants qui souffrent économiquement de ces périodes vides (lors des fêtes de fin d'année ou l'été, particulièrement).

Il est donc nécessaire de gérer **la vacance de certains logements étudiants en cours d'année**, malgré une demande globalement soutenue lors des rentrées scolaires. Les stages étudiants à partir du 2<sup>e</sup> semestre et les congés d'été sont, en effet, autant de raisons de délaisser son logement en cours d'année.

Il existe donc un enjeu à développer des **solutions de mutualisation temporaire** de ces logements, notamment : accueil de travailleurs saisonniers agricoles (échanges en cours avec le CROUS), organisation de *summer camps*, conventionnements dans le parc social ou de contrats de sous-location dans le parc privé qui peuvent intéresser les étudiants entre deux années d'études.

En cas de départ définitif d'étudiants en cours d'année, il est aussi nécessaire de penser à la réaffectation de ces logements, soit par des systèmes de liste d'attente d'étudiants, soit en ouvrant ces logements aux jeunes actifs pour les accueillir au sein des résidences privées.

## 4. Renouveler le pilotage et la conduite des projets autour d'un nouveau « pacte de confiance » entre les parties prenantes

### 4.1 Un cadre de consultation perçu comme rigide et générateur de tensions

Les opérateurs immobiliers interrogés pointent plusieurs difficultés inhérentes à la méthodologie de consultation et de pilotage des projets en phase conception, en particulier :

- **Des listes d'architectes imposées par l'EPAPS** avec qui les opérateurs ont peu l'habitude de travailler et pour lequel l'appréhension des attentes opérationnelles des maîtres d'ouvrage est plus complexe, entraînant de nombreuses itérations, voire un sentiment de défiance
- **Des attendus insuffisamment sécurisés et partagés en amont** : les opérateurs soulignent la nécessité de stabiliser la programmation et ses objectifs en amont du lancement des consultations, en particulier avec les communes, afin de clarifier les besoins associés (offre de stationnement, typologie, prix de sortie et publics cibles...).
- **Une gouvernance locale à mieux intégrer** : les inquiétudes voire les désaccords exprimés par certaines communes à l'issue des consultations peuvent fragiliser les opérateurs (ex : refus de garantie d'emprunt, baisse de SDP entre la promesse et le PC), ce qui contribue à nourrir un climat de défiance au détriment d'un dialogue itératif.

#### **Préconisation n°10 - Renouveler les modalités de pilotage des projets autour d'une démarche itérative fondée sur le dialogue et la co-conception des projets entre EPAPS, opérateurs et collectivités**

Les difficultés soulignées tant par les opérateurs immobiliers que les communes invitent à renouveler un pacte de confiance autour d'une démarche de consultation renforçant l'association des collectivités d'une part et redonnant de la latitude aux opérateurs, d'autre part.

Plusieurs leviers complémentaires peuvent ainsi être interrogés :

- ⇒ **En amont des consultations, stabiliser la programmation et les attendus** (ex : stationnement, nature et type de logements, prix de sortie et publics visés, plan de merchandising commercial travaillé en amont avec un opérateur commercial dédié) afin d'éviter les modifications tardives de projets
- ⇒ **Distinguer le choix de l'opérateur et celui de la maîtrise d'œuvre**, en laissant la responsabilité aux opérateurs sélectionnés d'organiser ensuite les consultations de maîtrises d'œuvre au sein d'une liste ouverte et variée pré-validée par l'EPAPS (avec possibilité laissée aux opérateurs le cas échéant d'aller proposer d'autres maîtrises d'œuvres)
- ⇒ **Instituer des séquences d'ateliers et de dialogue** entre l'EPAPS, l'opérateur et sa maîtrise d'œuvre et les collectivités, en particulier lors des étapes-clés (esquisses et écriture architecturale, insertion urbaine et interface avec les espaces publics et traitement des rez-de-chaussée...) afin de **partager une culture commune autour du projet et d'avancer de concert** sur les différentes thématiques, permettant ainsi de s'assurer simultanément des équilibres de bilan et d'adéquation avec les prix de sorties ciblés tout au long du process. Cette phase de dialogue est, de surcroît, un levier pour sécuriser les calendriers opérationnels et in fine les recettes de l'EPAPS adossés aux cessions de foncier (cf délai cible de 16 à 18 mois entre le lancement de la consultation et la vente des terrains/ démarrage des constructions).

### 4.2 Redonner des marges de manœuvre aux opérateurs

Dans un environnement économique contraint et particulièrement impacté par les crises immobilières récentes (explosion du prix des matériaux avec une augmentation des coûts de construction de +25% entre 2018 et 2023),

**la maîtrise des coûts d'opérations demeure un enjeu central** impactant à la fois les prix de sortie, la soutenabilité financière des opérations et les recettes de l'établissement.

Les retours d'opérateurs soulignent à cet égard **des prescriptions techniques et environnementales trop élevées, facteurs de surcoûts importants** sans pour autant nécessairement amener une qualité d'usage supplémentaire. Dans certains cas, les acteurs pointent une dégradation des projets aux différentes étapes, source de retards opérationnels et de tension entre les différents acteurs. L'écoulement plus lent de certains programmes, en particulier sur les typologies familiales, est venu de surcroît peser sur les bilans immobiliers avec une augmentation des frais financiers associés.

**Préconisation n°11 - Assouplir les prescriptions techniques et privilégier la qualité d'usage à la norme**

Sur le volet carbone, la RE 2020 et ses paliers fixent une trajectoire carbone ambitieuse et entraîne déjà un renchérissement des coûts de construction (+22% en moyenne entre le palier 2022 et 2025 selon l'observatoire technico-économique des constructions neuves portant sur les opérations sous maîtrise d'ouvrage des filiales d'Action Logement Immobilier).

Les fiches de lots et cahiers de prescriptions gagneraient à recentrer leurs exigences sur la qualité d'usage et l'habitabilité, autour d'invariants partagés tout en offrant un champ de liberté permettant aux opérateurs d'arbitrer au meilleur coût, à qualité égale, via le travail de dialogue associé à la phase de conception (cf supra).

La création de stationnement en infrastructure des immeubles constitue un poste de dépense pesant lourdement dans les coûts de construction. Son développement mérite d'être appréhendé finement entre l'EPAPS et collectivités au préalable des consultations pour objectiver le « juste besoin » d'une part, et faciliter la mise en place de solutions moins coûteuses sans dégrader l'attractivité des logements d'autre part (mutualisation de l'offre entre lots, report du stationnement dans les parkings silos avec une vigilance sur l'attractivité pour les familles, convention d'amodiation, diminution du nombre de places de stationnement exigées au sein du PLU dans un rayon de 500 mètres autour des nouvelles gares...).

**Préconisation n°12 - Maîtriser les charges foncières pour accélérer l'écoulement et sécuriser la trajectoire financière de l'EPAPS**

Au regard de la situation financière de l'EPAPS (trésorerie et endettement) et des bilans contraints des ZAC, l'enjeu central est aujourd'hui d'accélérer significativement l'écoulement des programmes. Il s'agit de sécuriser, à court et moyen terme, les volumes de cessions et de recettes associées.

Cette trajectoire suppose toutefois un ajustement à la baisse des prix de vente, afin de mieux les aligner avec la demande locale (cf préconisation n°5), condition indispensable pour résorber les difficultés de commercialisation observées ces dernières années.

Dans ce cadre et au-delà de la maîtrise des coûts de construction, **l'ajustement des charges foncières** – avec une baisse d'environ 10% – constitue un levier déterminant pour contenir les prix de sortie et favoriser l'écoulement des opérations.

Cet ajustement ne doit pas être appréhendé comme une perte de recette à court terme, mais comme un **levier de rééquilibrage économique global**. En permettant une commercialisation plus rapide et plus sécurisée, il contribue à soutenir les volumes produits et, in fine, à améliorer durablement la situation financière de l'établissement.

En effet, une baisse maîtrisée des charges foncières, corrélée à une réduction des prix de vente, permet de sécuriser les recettes globales, tout en limitant les coûts induits par le portage prolongé des opérations, notamment les charges financières liées à l'endettement. À cet égard, la perte de valeur faciale du foncier apparaît significativement inférieure aux coûts générés par un écoulement insuffisant.

## Conclusion

Au terme de ces travaux, il apparaît que le projet Paris-Saclay se situe à un **moment charnière de son développement**. Après une première phase marquée par la montée en puissance des fonctions académiques et l'arrivée des premiers habitants, l'enjeu est désormais d'engager pleinement la transformation du Plateau en **véritables quartiers de vie**, durables, attractifs et équilibrés.

Cette nouvelle étape appelle un changement d'échelle et de regard. Il ne s'agit plus seulement d'accompagner un projet d'excellence scientifique, mais de construire un territoire habité, capable d'accueillir durablement une diversité de publics – étudiants, jeunes actifs, familles – dans des conditions adaptées à leurs besoins et à leurs capacités.

Les analyses conduites mettent en évidence plusieurs désajustements structurants :

- un décalage entre l'offre de logement et les capacités financières des ménages,
- une spécialisation encore marquée du territoire autour du logement étudiant,
- une montée en charge insuffisante des fonctions urbaines du quotidien,
- et un cadre de production des opérations à adapter dans un contexte immobilier profondément transformé.

Ces déséquilibres ont également des conséquences directes sur la **soutenabilité économique du projet**, en particulier pour l'EPAPS, dont la trajectoire financière repose étroitement sur la capacité à sécuriser les volumes de cessions et à maîtriser les délais d'écoulement des opérations.

Face à ces constats, la réussite du projet repose sur quelques principes clés :

- **redonner de la lisibilité et de la cohérence** à la trajectoire d'ensemble, à travers une vision partagée et territorialisée du développement résidentiel ;
- **réaligner l'offre de logement sur la demande**, en agissant conjointement sur les typologies, les niveaux de prix et les conditions économiques de production ;
- **accélérer la constitution de véritables quartiers de vie**, en renforçant les équipements publics, les aménités, les centralités et l'intensité des usages ;
- **mieux articuler les différentes composantes du logement** (familial, étudiant, locatif abordable) dans une logique de complémentarité et de parcours résidentiels ;
- et enfin, **adapter les modes de faire**, en renouvelant le dialogue entre l'EPAPS, les collectivités et les opérateurs.

Dans ce cadre, la **maîtrise des équilibres économiques des opérations** constitue un levier central. L'ajustement des prix de sortie, en lien avec la demande, et la mobilisation de leviers tels que l'évolution des charges foncières apparaissent comme des conditions nécessaires pour relancer l'écoulement des programmes.

Cette approche suppose de dépasser une lecture en valeur unitaire des cessions pour privilégier une logique de **sécurisation des recettes globales dans la durée**, intégrant les effets de volume et la réduction des coûts liés au portage.

Au cœur de ces évolutions, la question du **pacte de confiance entre les acteurs** apparaît déterminante. La capacité à stabiliser les orientations, à partager les risques et à adapter les cadres d'intervention conditionnera directement la relance des dynamiques d'investissements et la sécurisation de la trajectoire financière du projet.

Dans un contexte marqué par le ralentissement du marché des bureaux, Paris-Saclay dispose d'une **opportunité stratégique** pour réorienter les investissements vers le logement. Saisir pleinement cette opportunité suppose d'en réunir les conditions économiques, urbaines et opérationnelles.

Au-delà des seuls enjeux immobiliers, c'est bien la capacité collective à faire émerger un territoire **habité, désirable et durable**, reposant sur un modèle économique robuste, qui est en jeu. À cette condition, Paris-Saclay pourra pleinement affirmer sa singularité : celle d'un grand pôle d'innovation et de développement économique devenu aussi un **lieu de vie attractif et complet**, à la hauteur de son ambition internationale.

## Annexe 1

### 1. Composition du groupe de travail logement

- Nadia Bouyer, présidente du GT Logement, directrice générale Action Logement Groupe
- Nicolas Bauquet, directeur général Institut Paris Region, rapporteur du GT
- Rémi Bourdu, sous-préfet Palaiseau, co-rapporteur du GT
- Henri Buzy-Cazaux, Président de l'institut du management des services immobiliers
- Yann Cauchetier, maire de Gif sur Yvette
- Antoine Daudré-Vignier, architecte DPLG
- Aude Debreil, Présidente du directoire GiE Grand Paris Habitat · CDC Habitat
- Marc Gedoux, président du pôle habitat FFB Grand Paris
- Quentin Lamour et Céline Azais, cabinet Adéquation
- Xavier Lepine, président de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)
- Guillaume Mangin, directeur adjoint DRIHL IDF
- Marion Nicolas, DG EPPC, Conseil en développement de projets immobiliers
- Julien Pemezec, co-président FPI Île-de-France
- Jean-Michel Royo, expert représentant de l'institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier (IFPIImm)
- Pascal Van Laethem, président de l'ALJT (logement jeunes actifs et étudiants)
- André Paya, Gaële Joao, Jean-Luc Abouchar, Mathilde Gourraud, CPS.

#### *Avec l'appui de :*

- Damien Delaville, Institut Paris Region
- Amélie Rousseau, Institut Paris Region
- Pierre Olivier Tracol, Action Logement

### 2. Liste des acteurs auditionnés

#### **Collectivités territoriales**

- Pierre Bot, maire de Saclay
- Yann Cauchetier, maire de Gif sur Yvette
- Rémi Darmon, maire d'Orsay
- Grégoire de Lasteyrie, maire de Palaiseau
- François Morton, maire de Guyancourt

#### **Experts et opérateurs**

- Bruno Hallouin, co-président FPI Ile de France
- Jérôme Hanriet, directeur gérant Cristal
- Hicham Saheli, Pierre-Louis Baudey-Vignaux, président et DG Atlantic Reim
- Pascal Madry, Institut pour la Ville et le Commerce
- Immobilière 3F : Bruno Rousseau, DGA et Elisabeth Novelli DG 3F Résidences Immobilière 3F
- In'li : Marie-Lefèbvre Source, DGA
- David Marquet, directeur général adjoint Ile-de-France Linkcity Ile-de-France
- Guillaume Bouthillon, Président de Paris Ouest Construction
- Jean Marc Bertelotti, Président du bureau d'études environnemental et thermique AB

## Annexe 2

### Seuil de rentabilité de diverses activités commerciales, en volume de population

Activité	Évolution du nombre de points de vente entre 2020 et 2025	CA moyen	Taux d'effort maximal supportable	Rayonnement en milieu urbain (vh = véhicule)	Zone de chalandise nécessaire (nbre d'habitants)
Agence bancaire	- 24 %	Non pertinent	Non pertinent	5 mn à pied 10 mn en vh	10 000
Agence funéraire	- 17 %	595 000 €	10 %	15 mn en vh	15 000
Agence de voyages	- 7 %	300 000 €	10 %	5 mn à pied 10 mn en vh	10 000
Agence immobilière	Diminution	300 000 € *	10 %	5 mn à pied 10 mn en vh	5 000
Alimentation générale	- 11 %	450 000 €	4 %	5 mn à pied	3 000
Agence postale	+ 2 %	7 M€	10 %	5 mn à pied 10 mn en vh	3 500
Auto-école	- 17 %	130 000 €	10 %	10 mn à pied	5 000
Boucherie	- 22 %	375 000 €	4 %	10 mn à pied	5 000
Boulangerie	+ 1 %	350 000 € *	4 %	5 mn à pied	1 000
Café	- 22 %	165 000 €		5 mn à pied	1 000
Caviste	Stagnation	370 000 €	4 %	5 mn à pied	5 000
Fromagerie	Hausse	350 000 €	4 %	5 mn à pied	10 000
Hypermarché	+ 3 %	45 M€	1,5 %	20 mn en vh	50 000
Institut de beauté	+ 28 %	50 000 € *	10 %	5 mn à pied 10 mn en vh	1 000
Laboratoire d'analyses	+ 9 %	1,2 M€	8 %	5 mn à pied 10 mn en vh	10 000
Laverie automatique	- 30 %	50 000 €	8 %	5 mn à pied	1 000
Librairie	+ 9 %	285 000 €	4 %	5 mn à pied 10 mn en vh	10 000
Magasin d'optique	0 %	450 000 € *	8 %	5 mn à pied 10 mn en vh	5 000
Magasin de fleurs	- 15 %	90 000 € *	7 %	5 mn à pied 10 mn en vh	5 000
Magasin de surgelés	0 %	1,5 M€	3 %	5 mn à pied 10 mn en vh	15 000
Pharmacie	- 10 %	2 M€	2 %	5 mn à pied 10 mn en vh	3 500
Poissonnerie	- 23 %	450 000 €	4 %	5 mn à pied 10 mn en vh	20 000
Pressing	- 30 %	95 000 € *	10 %	5 mn à pied	10 000
Restaurant traditionnel	+ 12 %	235 000 € *	5 %	5 mn à pied 10 mn en vh	1 000 emplois
Restaurant rapide	+ 7 %	265 000 € *	5 %	5 mn à pied 10 mn en vh	1 000 emplois
Salle de sport	+ 50 %	320 000 €	6 %	5 mn à pied 10 mn en vh	10 000
Salon de coiffure	- 2 %	95 000 € *	8 %	5 mn à pied 10 mn en vh	1 000
Supérette	- 5 %	0,3 à 1 M€	4 %	5 mn à pied	3 000
Supermarché	- 2 %	10 M€	2 %	15 mn en vh	10 000

\* CA moyen pour un commerce indépendant

Source : IVC avec Reeter – Guide technique d'aménagement des RDC actifs

## Annexe 3

### Programmation des opérations d'aménagement à fin 2024 (m<sup>2</sup> SDP - données EPAPS 2025)

		Moulon	Corbeville	Gare Guyancourt - Saint-Quentin	Quartier Ecole Polytechnique	Satory Ouest	Christ de Saclay	Total général
<b>Programmation Initiale</b>	Enseignement supérieur et recherche	350 000	45 000		196 000	-	-	591 000
	Développement économique (Commerces et services)	200 000	123 000	151 000	400 000	210 000	-	1 084 000
	Equipements	50 000	74 000	14 000	59 000	28 000	-	225 000
	Logement étudiant	90 000	44 800	6 250	77 000	-	-	218 050
	Logement familial	180 000	127 200	126 000	105 000	312 000	-	850 200
	<b>Total</b>	<b>870 000</b>	<b>414 000</b>	<b>297 250</b>	<b>837 000</b>	<b>550 000</b>	<b>-</b>	<b>2 708 150</b>
<b>Programmation actualisée 2025</b>	Enseignement supérieur et recherche	358 999	48 999	-	224 794	14 631	-	647 423
	Développement économique (Commerces et services)	331 143	134 359	129 789	335 498	189 014	123 300	1 243 103
	Equipements	29 882	47 621	-	56 408	18 130	19 100	171 141
	Logement étudiant	108 926	54 533	6 250	104 304	5 406	-	279 419
	Logement familial	241 063	128 275	138 225	112 526	306 594	117 700	1 044 383
	<b>Total</b>	<b>1 070 013</b>	<b>413 787</b>	<b>274 264</b>	<b>833 530</b>	<b>533 775</b>	<b>260 100</b>	<b>3 385 469</b>
<b>Réalisé à fin 2024</b>	Enseignement supérieur et recherche	333 585	4 853	-	184 429	14 631	-	537 498
	Développement économique (Commerces et services)	89 570	-	-	119 734	-	-	209 304
	Equipements	18 229	45 821	-	46 728	-	-	110 778
	Logement étudiant	73 466	-	-	61 730	-	-	135 196
	Logement familial	51 512	-	-	-	-	-	51 512
	<b>Total</b>	<b>566 362</b>	<b>50 674</b>	<b>-</b>	<b>412 621</b>	<b>14 631</b>	<b>-</b>	<b>1 044 288</b>