



Note de conjoncture

• Les marchés fonciers franciliens • février 2019 •

2018, le tournant se confirmerait

Année exceptionnelle, 2017 avait battu tous les records depuis 2006 : plus de 63 000 transactions enregistrées sur les marchés fonciers, progression de près de 20 % des surfaces échangées, et hausse de 4,7 % pour les volumes financiers (35 milliards d'euros), inversant la tendance annoncée lors de la dernière note d'octobre (- 4 %).

En matière de logement, les notaires pour l'ancien et les promoteurs pour le neuf annonçaient pour 2017 également des records de ventes.

En 2018, un renversement de tendance semble se dessiner. Les données DVF, couvrant le 1^{er} semestre 2018, laissent voir une baisse de 14 % du nombre de transactions.

Elles sont corroborées par les chiffres des notaires qui, sur les trois premiers trimestres de 2018, notent un fléchissement de l'ordre de 10 % des ventes des terrains déclarés constructibles, notamment en grande couronne.

Pour autant, cette baisse du volume d'activité n'a pas d'impact sur les prix des terrains, qui restent à un niveau élevé en petite couronne (avec un prix médian à 381 000 €) et sont stables en grande couronne (130 000 € pour le prix médian).

Sur les marchés immobiliers, toujours en 2018, la situation diffère quelque peu entre l'ancien et le neuf. Sur le marché de l'ancien, les ventes restent soutenues avec 133 150 logements vendus sur les trois premiers trimestres.

Quant aux prix, ils poursuivent leur hausse mais plus modérément : + 4,2 % au 3^e trimestre 2018.

Dans le neuf, l'Île-de-France se distingue des autres régions par une stabilité des ventes mais enregistre un net recul des mises en ventes de logements des promoteurs (- 19 % à 28 600 unités).

L'analyse des mutations de l'occupation du sol entre 2012 et 2017 à travers l'exploitation du Mos démontre que cette activité de construction a majoritairement (53 %) été produite via du recyclage urbain, et prioritairement en habitat collectif.

Elle confirme également le ralentissement de la consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), engagé depuis le début des années 2000. Celle-ci s'élève, pour la période 2012-2017, à 590 ha/an, se rapprochant de l'objectif de consommation nulle fixé par le plan biodiversité de 2018.

La géographie issue du Mos montre que l'essentiel de la consommation nette d'espaces NAF se concentre dans quelques secteurs, le plus souvent aux franges de l'agglomération, impactant les espaces agricoles. Les indicateurs conjoncturels confirment d'ailleurs le dynamisme de la grande couronne (80 % des transactions de terrains, hausse de 11 % des ventes de terrains potentiellement constructibles).

• Marie-Antoinette Basciani-Funestre •
• Philippe Pauquet •
Observatoire régional du foncier (ORF)

• **Marchés fonciers** • P2

• **Marchés immobiliers** • P6

• **Zoom futures gares** • P8

• **Zoom consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** • P9

63 261 :
transactions foncières en 2017

5 882 ha non bâtis
échangés sur le marché foncier NAF en 2017

9 500 €/m² :
prix des appartements à Paris
au 3^e trimestre 2018

169 900 € : prix moyen d'un terrain à bâtir
pour maison dans l'agglomération parisienne en 2017

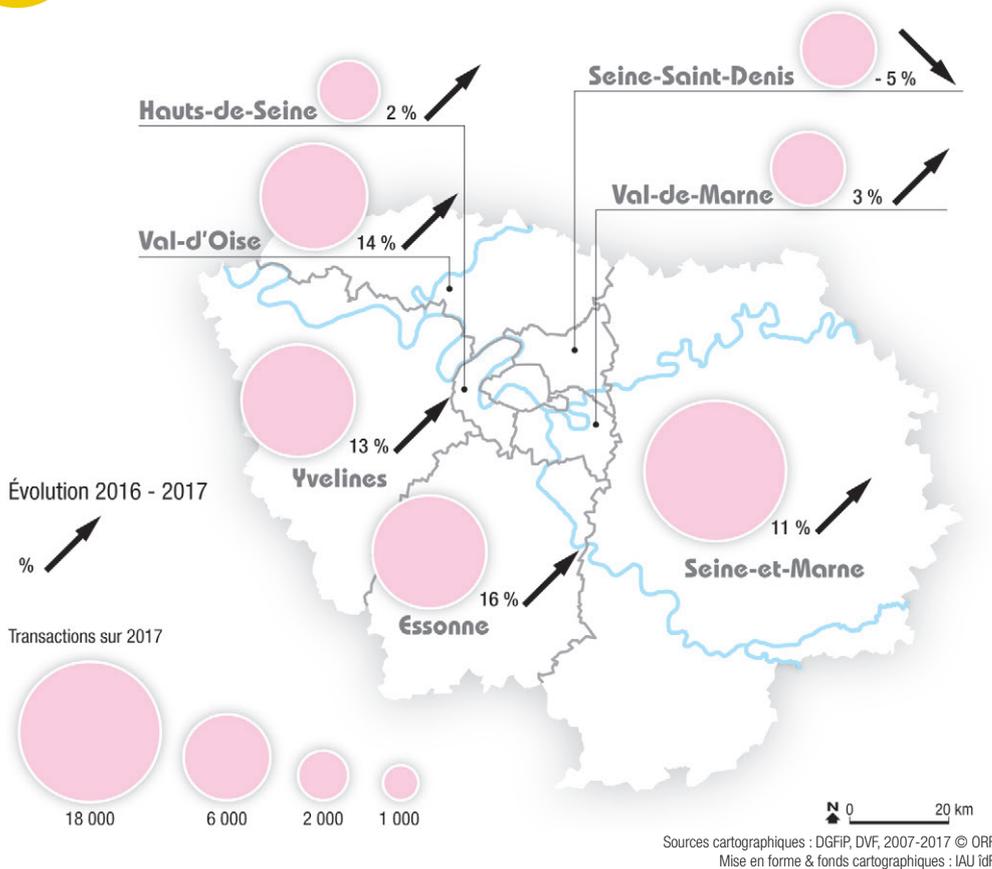
33 400 : nombre de réservations nettes
de logements au bénéfice des particuliers
en 2018

590 ha/an : consommation nette des ENAF
entre 2012 et 2017

112 ha/an : consommation nette des ENAF
au profit de l'habitat entre 2012 et 2017

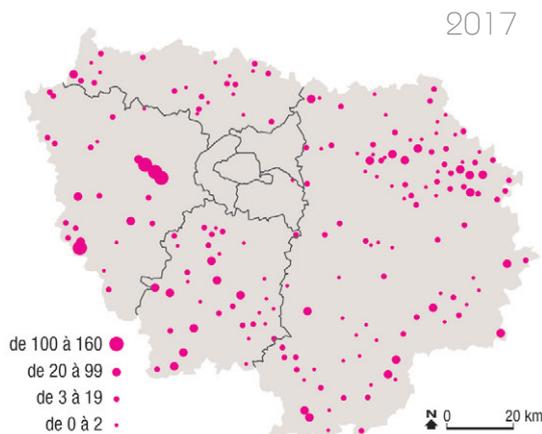
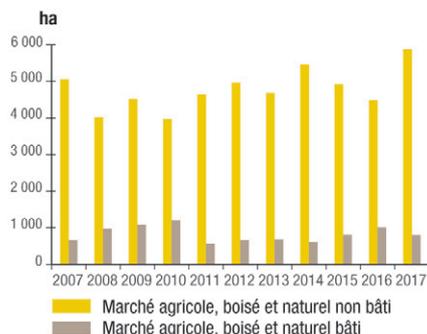
Marchés fonciers

Nombre de transactions par département en 2017 et évolution depuis 2016



Assiettes foncières cumulées des transactions des marchés naturels, agricoles et forestiers en 2017

période 2007-2017



● Marché global

Le marché foncier global comprend l'ensemble des ventes réalisées à titre onéreux pour lesquelles une surface de terrain a été déclarée aux services fiscaux : il s'agit donc aussi bien de terrains agricoles que de terrains à bâtir, mais aussi d'immeubles accompagnés de leur terrain d'assiette ou de fonds bâtis destinés au recyclage urbain.

● 2017, année record depuis 2006

Que ce soit en nombre de transactions, en volume financier ou en surface échangée, l'année 2017 se classe à la première place depuis 2006, année la plus ancienne de l'observation foncière à partir de DVF. L'année se clôture avec 63 261 transactions enregistrées, le dernier trimestre ayant enregistré plus de 15 000 mutations, et une augmentation de l'activité sur un an de 10 %.

L'ensemble des départements de la grande couronne, qui concentre les quatre cinquièmes des transactions, affiche une progression à deux chiffres : l'Essonne (11 319) + 16 %, le Val-d'Oise (9 907) + 14 %, les Yvelines (11 194 ventes) + 13 % ainsi que la Seine-et-Marne (17 477) + 11 %. En petite couronne, le dernier trimestre permet de redresser la tendance baissière observée dans la note d'octobre dernier. Le nombre de transactions est en hausse de + 3 % en Val-de-Marne (4 766) et de + 2 % dans les Hauts-de-Seine (3 254), alors que la Seine-Saint-Denis affiche un recul de - 5 % avec 4 924 ventes. Sur le plan financier, le volume des transactions de 2017 s'affiche à 34,8 milliards d'euros, soit une progression de + 4,7 % par rapport à 2016. Les superficies totales échangées progressent de + 19,3 % (14 220 ha).

Pour 2018, les données fournies par la DGFIP en octobre donnent une image encore incomplète de la situation des marchés (seulement 22 500 transactions annoncées pour le premier semestre), à ce stade un inversed de la tendance semble se profiler. Le 1^{er} trimestre 2018 par rapport au 1^{er} trimestre 2017, serait en repli avec une baisse générale sur les 3 paramètres observés : - 13,9 % pour le nombre de transactions, - 11,2 % pour les volumes financiers et - 1,3 % pour les surfaces échangées.

• Marchés fonciers •

● Les barres des 60 000 mutations et des 34 milliards d'euros franchies pour les marchés urbains

Constitués de l'ensemble des transactions réalisées à un prix au mètre carré de terrain supérieur à 5 €/m², les marchés urbains représentent toujours 95 % des transactions et la quasi-totalité du volume financier du marché global.

60 196 transactions y sont dénombrées en 2017, soit un volume qui comme l'ensemble régional est en progression par rapport à 2016 de + 10,3 %. Les volumes financiers qui totalisent 34,7 milliards d'euros sont en hausse de + 4,8 %.

A contrario, les superficies urbaines totales échangées ont progressé moins rapidement que l'ensemble régional avec + 17,5 % pour 7 176 ha (contre + 19,3 % sur l'Île-de-France).

L'essentiel des marchés urbains est constitué des fonds bâtis. En 2017, avec 50 707 transactions représentant 5 430 ha, le marché urbain bâti progresse de 10,9 % en nombre de ventes, de 14,4 % en surfaces échangées et de 7,2 % en volume financier (30,5 milliards d'euros).

● Un record de près de 5 900 ha non bâtis échangés pour le marché foncier naturel, agricole et forestier

Identifié à partir d'un seuil de prix, le segment de marché naturel, agricole et forestier (NAF) comprend l'ensemble des transactions réalisées à moins de 5 €/m². Il présente souvent une évolution singulière, à rebours des marchés urbains.

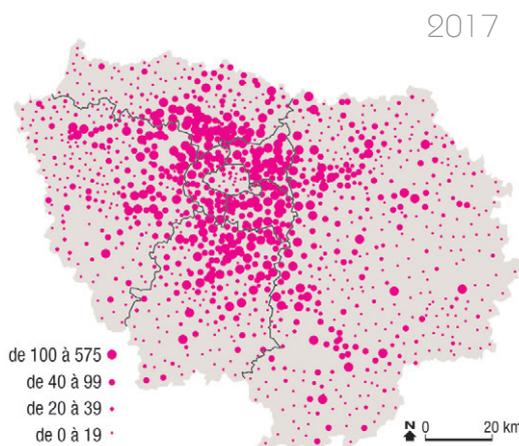
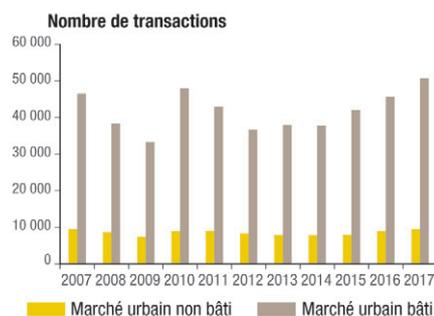
En 2017, le marché NAF occupe une place marginale par rapport à l'ensemble des transactions foncières réalisées en Île-de-France, représentant 3,3 % des terres échangées, en hausse de 8 % par rapport à 2016 avec 2 115 ventes. Avec 74 millions d'euros, son volume financier progresse de 17,9 %, tiré par les terrains non bâtis. Avec 47 % des superficies vendues sur le marché global, les surfaces progressent de 21,6 %, passant de 5 493 ha

à 6 679 ha. L'évolution la plus remarquable se situe sur le segment du marché non bâti : les surfaces échangées y atteignent 5 882 ha (niveau jamais atteint depuis 2006), en hausse de 31 % par rapport à 2016.

Pour l'analyse des marchés fonciers, l'ensemble des transactions comprenant une surface de terrain est retenu. Au sein du marché global sont distingués, en fonction d'un seuil de prix, les marchés urbains et les marchés naturels, agricoles et forestiers, tandis que les transactions réalisées à l'euro symbolique ou relevant d'échanges de biens sont mises de côté. La méthode et les critères de segmentation sont détaillés dans un guide disponible sur le site de l'ORF.

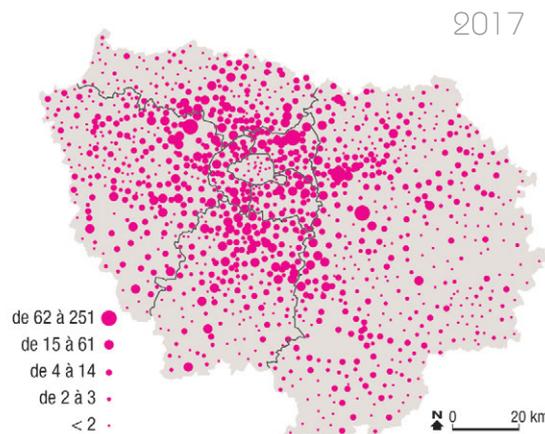
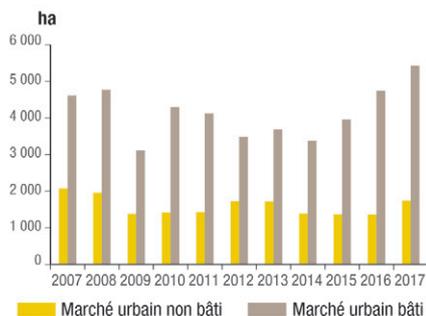
Nombre de transactions foncières cumulées des marchés urbains en Île-de-France

période 2007-2017



Assiettes foncières cumulées des transactions des marchés urbains en Île-de-France

période 2007-2017

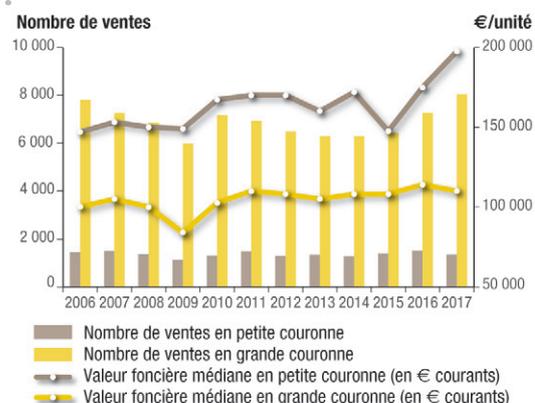


Source du graphique : Direction Générale des Finances Publiques, DVF, 2007-2017
Sources cartographiques : DGFiP DVF 2017 - IGN • Traitement cartographique : DRIEA/SCEP/DADD/T/GLF © ORF
Mise en forme & fonds cartographiques : IAU îdF

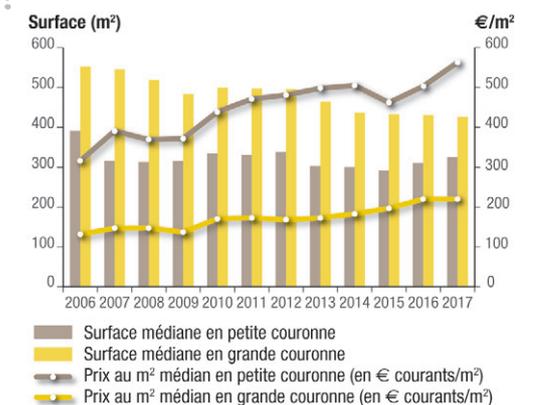
• Marchés fonciers •

● Terrains nus et potentiellement constructibles : en 2017 envolée des prix en petite couronne, un nombre de ventes record en grande couronne

Ventes, valeurs foncières médianes des terrains nus affectés à la construction



Surface médiane et prix médian au m² des terrains nus affectés à la construction



Sources des graphiques : Direction générale des finances publiques, DVF 2006-2017, exploitation DRIEA/SCEP/DADDT © ORF

La surface médiane en petite couronne atteint 325 m² en hausse de 5 %, tandis qu'en grande couronne elle est en légère baisse de - 1 % pour atteindre l'étiage à 426 m².

Les données DVF

Les chiffres fournis par la DRIEA sont issus de la base DVF (Demandes de Valeurs foncières) fournie par la DGFiP. Pour cette note et les suivantes, les équipes de la DRIEA et de PNS ont fait le choix de modifier la méthode d'analyse des prix des terrains en Île-de-France pour améliorer la comparabilité des résultats. Les terrains étudiés à partir de DVF sont tous les terrains nus « affectés » a priori à la construction, c'est-à-dire n'ayant aucune vocation agricole, naturelle ou forestière et dont la nature de culture est compatible avec un sol artificialisé, sans limite de surface. L'analyse des prix est désormais réalisée sur l'ensemble des transactions et le prix proposé sera le prix médian sur la période et la zone considérée, et non plus un prix moyen avec suppression des valeurs extrêmes (5 % des valeurs les plus faibles et 5 % des valeurs les plus fortes en Île-de-France) comme par le passé. Toutes les séries de chiffres antérieures ont été recalculées en conséquence.

En savoir + : www.colloc.bercy.gouv.fr
www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

● Terrains déclarés constructibles en 2018 : maintien des prix mais faiblesse des volumes

Ventes et prix médians de vente des terrains déclarés constructibles



Sources : Données Paris Notaires Services © ORF

Le volume de transactions des terrains de petite couronne, en 2018, est à un niveau parmi les plus bas de ces 20 dernières années avec 1 100 ventes en 3 trimestres. Les surfaces disponibles se réduisent et maintiennent la tension sur les prix à un niveau élevé, avec un prix médian à 381 000 € en 2018 (cumul T1 à T3).

En grande couronne les volumes sont également faibles avec un peu moins de 4 000 terrains vendus entre le T1 et le T3 2018. Si les prévisions annuelles se maintiennent au même rythme qu'en début d'année, 2018 serait en recul de plus de 10 % comparé à 2017. Comme

en petite couronne, les surfaces échangées au fil des années diminuent (- 230 m² en 10 ans), alors que les prix médians sont quasi-stables depuis 10 ans : 140 000 € en 2008 et 130 000 € en 2018 (cumul T1 à T3 pour 2018).

Les données Paris Notaires Services : une nouvelle méthode d'analyse

Les chiffres fournis par PNS sont issus de la base BIEN (Base d'Informations Economiques Notariales). Pour cette note et les suivantes, les équipes de l'ORF et de PNS ont fait le choix de modifier la méthode d'analyse des prix des terrains en Île-de-France. Désormais, tous les terrains constructibles seront pris en compte sans limite de surface, et le prix proposé sera le prix médian sur la période et la zone considérée et non plus, comme par le passé, un prix moyen avec suppression des valeurs extrêmes (5 % des valeurs les plus faibles et 5 % des valeurs les plus fortes en Île-de-France).

• Marchés fonciers •

● EPTB 2017 : volumes en chute, prix en baisse, surfaces en hausse

Les dernières données disponibles sur les terrains à bâtir pour maisons individuelles concernent l'année 2017.

Fin 2017, sur ce segment de marché l'Île-de-France représente 3 696 ventes, soit 4 % des volumes de ventes de terrains enregistrés en France, dont la moitié (2 %) ont été réalisées sur le territoire de l'agglomération de Paris. Le volume régional marque une baisse de l'ordre de - 40 % par rapport à 2016 (6 066 ventes).

Le prix global moyen des terrains à bâtir vendus pour les maisons individuelles atteint pour l'ensemble de la région 137 429 € et pour l'agglomération de Paris 169 900 €. On constate ainsi une baisse de ce prix global moyen régional de - 2,1 %, baisse qui s'explique par moins d'achats de terrains à bâtir dans les unités urbaines de plus de 10 000 habitants et plus d'achats dans les unités urbaines de moins de 10 000 habitants où le prix unitaire des terrains à bâtir est moins élevé. Il n'en demeure pas moins que le prix global moyen régional de ces terrains reste 1,8 fois supérieur à la moyenne nationale (78 100 €), même si l'écart s'est atténué (il atteignait 2,2 en 2011).

Au m² de terrain, les écarts de prix entre l'Île-de-France et la moyenne nationale sont encore plus évidents. L'Île-de-France atteint une moyenne de 216 €/m² (252 €/m² pour la médiane) et la zone agglomérée de Paris 314 €/m² pour une moyenne nationale de

85 €/m² (100 €/m² pour la médiane). Le prix moyen au m² régional accuse une baisse de 7 % par rapport à 2016 (232 €/m²) et celui de la zone agglomérée de - 2,2 % (321 €/m²) après une hausse de 15,4 % entre 2015 et 2016 pour le prix moyen régional. La volatilité des prix peut s'expliquer par le nombre limité de terrains achetés.

L'investissement global moyen (prix de la maison + prix du terrain) dans la zone agglomérée s'élève à 368 000 € dont 46 % (169 900 €) pour le terrain, alors que la moyenne nationale est de 239 300 € pour une part du terrain de 33 %.

Les surfaces moyennes à l'échelle de la région sont en progression de + 6,5 % (638 m² pour 599 m² en 2016) et de + 2,8 % pour la zone agglomérée (541 m² pour 526 m² en 2016) quand la moyenne nationale continue de régresser (- 1,6 %) à 920 m² (pour 935 m² en 2016).

Les données EPTB

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) fournit des informations sur les terrains destinés à la construction de maison individuelle et sur les maisons elles-mêmes. En 2013 les méthodes de redressement des non-réponses ont été revues entraînant de légères modifications des chiffres antérieurement publiés. Les questionnaires ont également été adaptés : type d'acquisition, surface du terrain, surface de plancher de la maison, prix, état d'avancement des travaux, mode de chauffage, type de maître d'oeuvre, etc.

En savoir + : www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

● Données UNAM 2018

Avec 4 280 mises en chantier, les données disponibles pour 2018 (en cours de consolidation) montrent que l'activité est restée stable par rapport à 2017 (4 300), mettant ainsi fin à trois années de croissance. Ce coup d'arrêt concerne aussi bien l'individuel aménagé que le diffus. Dans le détail, le diffus atteint 3 390 mises en chantier (3 400 en 2017) et l'individuel aménagé 890 (900 en 2017).

La part toujours importante de l'individuel diffus (80 % des chantiers depuis 3 ans) contribue pour partie au mitage et à l'étalement urbain de la région.

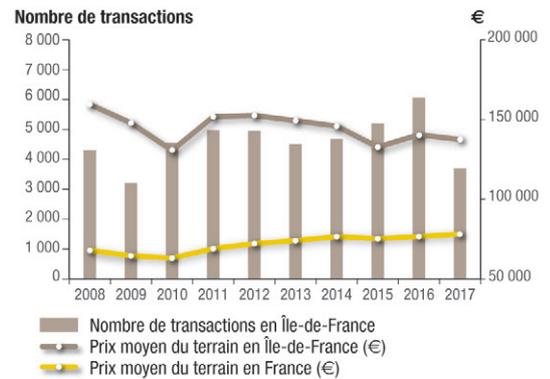
Les données

Adéquation/UNAM IdF Picardie

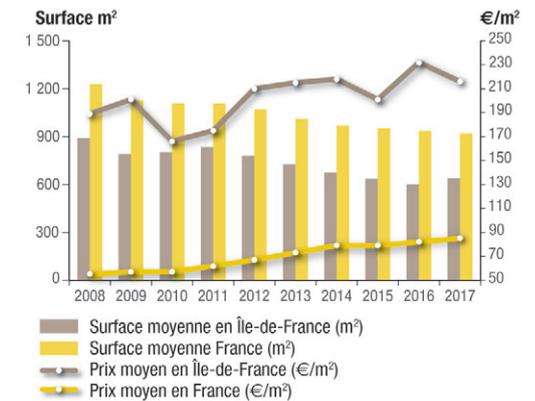
L'UNAM confie à Adéquation le retraitement des données statistiques Sit@del2 sur les mises en chantier de logement individuel pur en neuf. Il s'agit de distinguer le volume mis en chantier dans le cadre d'une procédure d'aménagement de celui mis en chantier en diffus.

En savoir + : www.snal.fr

Nombre de transactions et prix moyens des terrains pour maisons individuelles

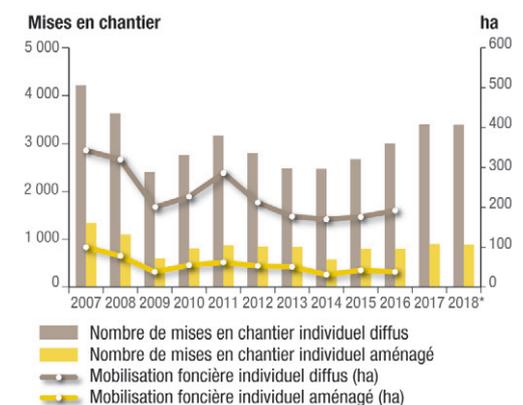


Surface moyenne des transactions et prix moyen au m² des terrains pour maisons individuelles



Sources des graphiques : DRIEA / Enquête sur le prix des terrains à bâtir © ORF

Mises en chantier pour la construction individuelle



* Données provisoires
Source : Adéquation / UNAM IdF Picardie © ORF

Marchés immobiliers

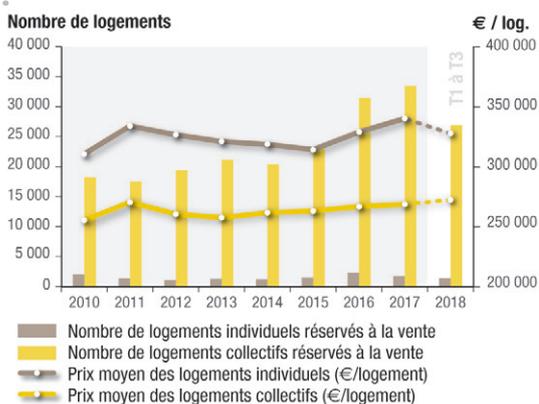


● Commercialisation des logements neufs : 2018 sur la lancée de 2017 ?

de +3,6 % à 4 001 €/m² et se stabilise à 5 397 €/m² en Métropole (soit une légère hausse de +0,2 % en un an).

Les surfaces des logements sont globalement stabilisées autour de 57 m² pour le collectif et 89 m² pour les maisons.

Logements neufs réservés à la vente et prix moyen



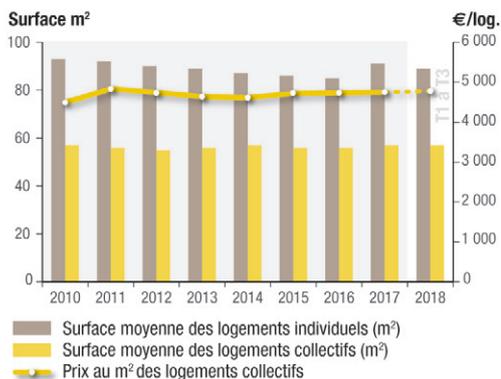
Au troisième trimestre 2018, le nombre de logements réservés à la vente est en passe de franchir la barre des 30 000 unités avec 28 304 réservations. La hausse est de 12 % entre les 9 premiers mois 2017 et les 9 premiers mois de 2018. Parmi ces réservations de logements, on compte 1 421 maisons et 26 883 appartements.

Sur un an, entre les 9 premiers mois 2017 et les 9 premiers mois 2018, les réservations de logements collectifs gagnent 9 % dans la Métropole du Grand Paris et 15 % en grande couronne. En individuel, elles progressent de 11 % dans la MGP et de 12 % en grande couronne.

Le prix moyen de vente des maisons en Île-de-France atteint 328 K€, en baisse de 4 % par rapport à 2017 (342 K€). Celui des logements collectifs est en hausse constante depuis 2013 et se rapproche des 273 K€ contre 269 K€ en 2017 (+ 1,3 %).

Le prix moyen régional au m² des logements collectifs s'établit à 4 779 €/m² au 3^e trimestre 2018, soit une quasi-stabilité (+ 0,9 % sur un an). En grande couronne, il progresse

Surface moyenne des logements neufs réservés à la vente et prix moyen au m²

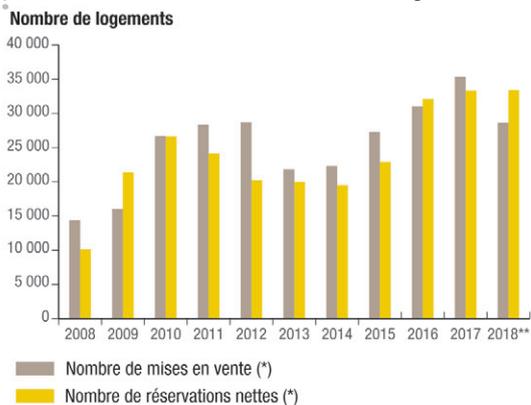


Source des graphiques : DRIEA/Enquête sur la commercialisation des logements neufs © ORF

Les données ECLN

ECLN concerne les logements neufs issus de programmes comportant au moins 5 logements et destinés à la vente aux particuliers ; à la suite de nouveaux contrôles sur la base de données, les séries longues ont été légèrement modifiées.

Mises en vente et réservations nettes de logements neufs



* Marché des particuliers, hors ventes en bloc (bailleurs sociaux, investisseurs institutionnels privés).
Tout type de logements confondu, en nombre de lots : collectif classique, résidences avec services et individuel groupé.

**Données provisoires

Source : FPI IDF/CAPEM © ORF

● Logements neufs

Les premières estimations 2018 du CAPEM font état de 33 400 réservations nettes de logements au bénéfice des particuliers, tout type d'habitat confondu : collectif classique, résidences services et individuel groupé. Pour mémoire, le chiffre définitif des réservations 2017 s'élevait à 33 300 unités.

La part des investisseurs particuliers est en baisse par rapport à l'an dernier et devrait avoisiner 37 % (42 % en 2017).

Les mises en vente devraient enregistrer un net recul par rapport à 2017 : 28 600 unités, tout type de logement confondu, auraient été lancées contre 35 300 en 2017 (- 19 %).

L'offre totale de fin de période, en baisse par rapport à 2017, ne représenterait plus que 10 mois de commercialisation aux rythmes de 2017 et 2018.

● Marchés immobiliers ●

● Logements anciens : très bonne tenue des ventes et hausses annuelles de prix un peu plus modérées

Des taux d'intérêt toujours très attractifs et le désir de devenir propriétaire continuent de mobiliser les acquéreurs en Île-de-France. Le marché immobilier est donc resté très actif au 3^e trimestre 2018 et le volume de ventes aussi soutenu qu'à la même période en 2017.

Au total, 133 150 logements anciens ont été vendus pendant les 9 premiers mois de 2018 (- 5 % comparé à la même période en 2017). Au 3^e trimestre 2018, de nouveaux records d'activité ont été établis. Pour le marché de la maison ancienne, la Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne et l'Essonne, qui bénéficient de prix plus accessibles, ont été particulièrement actifs. Pour les appartements anciens, la Seine-Saint-Denis se démarque par son dynamisme ce trimestre, ainsi que les Yvelines et la grande couronne dans son ensemble.

Des hausses annuelles de prix légèrement plus modérées

Les prix des appartements anciens en Île-de-France continuent d'augmenter mais la hausse est devenue moins rapide. L'augmentation annuelle des prix est ainsi passée de 5,6 % au 4^e trimestre 2017 à 4,2 % au 3^e trimestre 2018.

La hausse des prix de la région est toujours tirée par la capitale et à un moindre niveau par les départements de petite couronne.

● Le bureau neuf

Sur les 8 premiers mois de 2018, 525 500 m² utiles de bureaux neufs et restructurés ont été mis en chantier. L'an dernier, dans le même temps, les mises en chantier représentaient une production de l'ordre de 607 000 m² utiles.

87 % desancements ont été enregistrés en première couronne (secteurs concernés par ordre d'importance : La Défense, le secteur Péri-Défense et première couronne Est). 9 % des surfaces ont été lancées à Paris et 3 % en seconde couronne.

À Paris, la hausse des prix se ralentit : le prix des appartements a augmenté de 6,2 % en 1 an et atteint 9 500 €/m² au 3^e trimestre 2018.

Pour les maisons anciennes, principalement localisées en grande couronne, les augmentations annuelles des prix sont plus modérées. Elles ont été ramenées à 2 % au 3^e trimestre 2018.

Vers un maintien de la fluidité ?

La bonne tenue de l'activité se prolonge et le marché immobilier se consolide à un niveau historiquement élevé. Dans un marché globalement fluide, les acquisitions sont toujours facilitées par des conditions de financement très avantageuses qui permettent des durées d'emprunt longues. Parallèlement, des facteurs structurels incitent à l'achat : valeur-refuge représentée plus que jamais par le logement, faible taux de propriétaires en Île-de-France, marché locatif tendu.

Les tensions sur l'offre, structurellement trop faible en Île-de-France, et le niveau élevé des prix, n'entravent pas pour le moment cette dynamique. L'activité devrait rester soutenue dans les prochains mois mais reste dépendante des taux, dont les hausses annoncées sont sans cesse repoussées, et dans un contexte où des tensions économiques et sociales demeurent. À terme, la loi Elan et le Grand Paris devraient également contribuer à l'élargissement du marché et offrir de nouvelles opportunités d'acquisitions aux franciliens.

En savoir + : www.paris.notaires.fr

Fin août 2018, 2 millions de m² utiles étaient en cours de construction dont 52 % en attente d'utilisateurs.

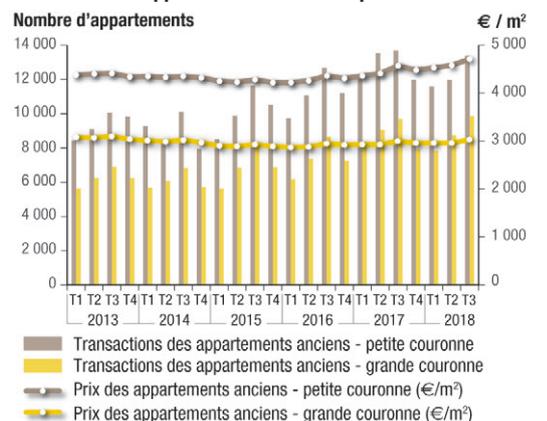
La demande placée sur les 8 premiers mois représentait 680 000 m², la location concentrant l'essentiel du marché.

Paris cumule un tiers des surfaces placées et la première couronne 55 %.

Fin août 2018, l'offre physique de bureaux neufs ou restructurés (m² achevés ou en cours de construction, hors comptes propres) représentait 18 mois de demande placée.

En savoir + : www.capem.fr

Transactions d'appartements anciens et prix au m²



Transactions de maisons anciennes et prix des transactions



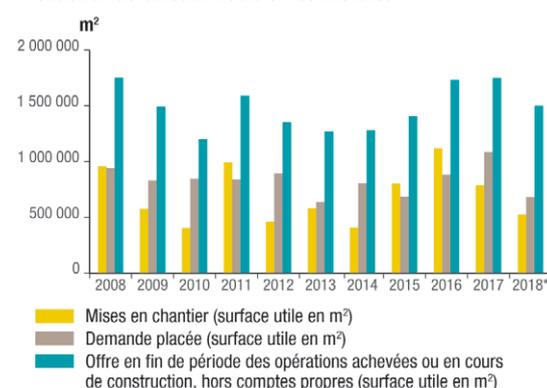
Source des graphiques : Paris Notaires Services © ORF

Les données de Paris Notaires Services

Les chiffres sont issus de la base BIEN et concernent appartements et maisons dans l'ancien vendus de gré à gré, en pleine propriété, libres et à usage d'habitation.

Les volumes de transactions sont redressés avec un coefficient de pondération pour représenter la totalité du marché. Les prix /m² sont les prix sous-jacents aux indices notaires INSEE. Ils ne sont pas corrigés des variations saisonnières.

Production de bureaux neufs et restructurés



* 1^{er} et 2^e quadrimestres / données provisoires

Source : FPI IDF/CAPEM © ORF

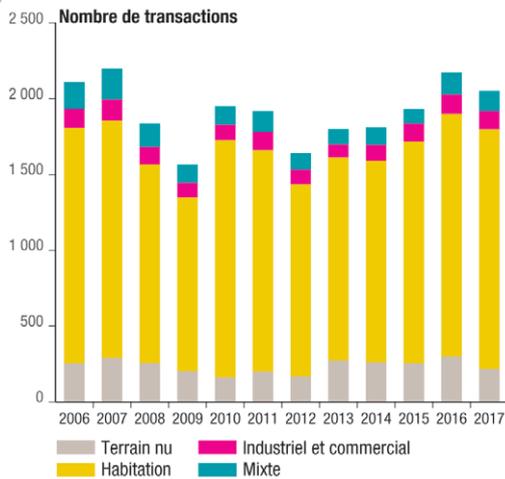
ZOOM Futures gares

Grand Paris Express, ligne 11 & Éole

● Grand Paris Express : un marché foncier en recul en 2017

dont la surface est comprise entre 1 000 et 4 999 m² représentent respectivement 8 et 9 %, et les très grandes parcelles supérieures ou égales à 5 000 m² représentent 3 %.

Nombre de transactions par type de biens aux abords des futures gares du GPE



Source : DGFIP-DVF 2006-2017 © ORF

2017 se clôture avec 2 052 transactions enregistrées de terrains, nus ou occupés, dans les 800 m autour de l'ensemble des gares du GPE. C'est un recul de 5 % par rapport à 2016. La baisse est également très marquée en ce qui concerne le volume financier global et les surfaces échangées. Ainsi 3,5 milliards d'euros pour une surface totale de 250 ha ont été échangés, soit respectivement des baisses de - 15 % et de - 18 % par rapport à 2016.

Dans cet ensemble, les ventes de terrains nus marquent particulièrement le pas avec un repli de - 27 % sur un an, soit seulement 217 mutations. Elles représentent 11 % du marché foncier pour un volume financier de 0,43 milliard d'euros pour près de 63 ha échangés. Les autres catégories de terrains occupés par des activités (industriels et commerciales) ainsi que les terrains mixtes présentent également des ventes en baisse de - 6 % et - 8 %, tandis que les terrains d'habitation régressent de - 1,2 %.

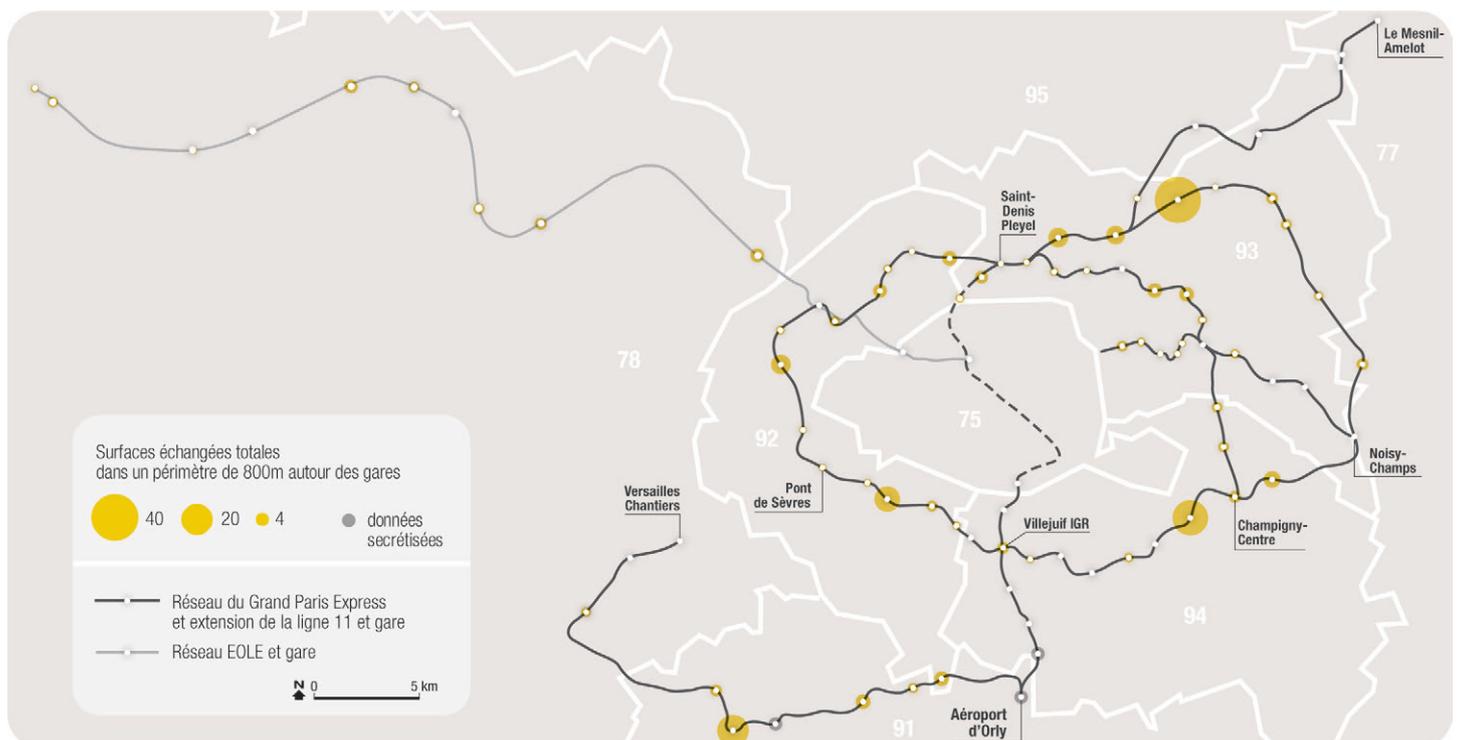
Les parcelles de taille comprises entre 100 et 999 m² représentent 80 % des transactions. Celles de taille inférieure à 100 m² et celles

Les gares autour desquelles on a vendu le plus de grands terrains sont situées sur la ligne 15 - est, notamment à Bobigny-Picasso (8), à mairie d'Aubervilliers (7), au Stade-de-France (6) ainsi qu'à Pont de Bondy (5). Sur la ligne 18, la gare d'Orsay-Gif se distingue également avec 19 ventes.

Quels sont les quartiers de gare observés ?

L'observatoire étudie la situation des marchés fonciers et immobiliers dans les 800 m autour des futures gares du Grand Paris Express, du prolongement des lignes 11 et 14 ainsi que de la future ligne Éole. Au total sont donc désormais analysés 85 quartiers de gares. Le présent exercice compare la situation telle qu'elle était en 2011, au moment de la sortie du projet Grand Paris Express, à la situation telle qu'elle se présente en 2017. Les mouvements des marchés qui ont pu se produire sur la période, durant les années 2012 et 2013 ne sont pas analysés ici, ils l'ont été dans les précédents exercices. La situation de Paris-centre, essentiellement influencée par la conjoncture parisienne, n'est pas analysée.

Surfaces totales des transactions foncières échangées par quartiers de gares en 2017



Sources : DGFIP - DVF2017 STIF - © ORF • Traitement cartographique : DRIEA/SCEP/DADD7/GLF © ORF • Mise en forme et fonds cartographiques : IAU idF

ZOOM consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers



● Le Mos 2017

L'urbanisation est le fruit de processus longs inscrits à la convergence des dynamiques démographiques et économiques, des temporalités de l'aménagement opérationnel, sans oublier les choix politiques et sociétaux qui se matérialisent dans la planification et la définition des projets de territoire. Pour l'ensemble de ces raisons, l'analyse des dynamiques d'urbanisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) exige une appréciation au long cours, afin de percevoir les tendances structurelles, au-delà d'effets ponctuels liés à la construction d'une infrastructure ou la concrétisation d'un grand projet urbain. À cet égard, le mode d'occupation des sols (Mos) Île-de-France, initié en 1982 pour asseoir l'élaboration de la planification du territoire régional et assurer son suivi, présente l'avantage d'une profondeur temporelle couplée à une continuité méthodologique tenue depuis 35 ans.

● Ralentissement de la consommation nette d'espaces

Réalisée pendant l'été 2017, la dernière campagne du Mos confirme la forte tendance au ralentissement de la consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Avec une moyenne de 1 250 ha/an, les années 2000 s'étaient déjà inscrites en rupture avec les niveaux élevés observés au cours des années 1990 (2 700 ha/an). Au tournant de la décennie, entre 2008 et 2012, la consommation nette d'espaces NAF décroissait une nouvelle fois (650 ha/an). Les raisons alors invoquées tenaient non seulement de la crise économique (et de la construction), mais aussi du changement de regard sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, dont la préservation, portée par les évolutions réglementaires, devient progressivement un enjeu à part entière des projets de territoire.

Entre 2012 et 2017, la consommation nette d'espaces NAF, à 590 ha/an, baisse encore. Depuis 2008, la croissance des espaces urbanisés est ainsi deux fois moins rapide que celle de la population, alors qu'elle l'était trois fois plus au cours des années quatre-vingt-dix. Mais si cette consommation s'inscrit très en-deçà du seuil annuel moyen de

Rythme annuel de consommation nette des espaces NAF (Ha/an)



Sources : Mos, Teruti-Lucas, Fichiers Fonciers © ORF

1 315 ha/an indiqué par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), les efforts à entreprendre pour atteindre l'objectif d'une consommation nulle fixé par le plan biodiversité de 2018 demeurent importants.

Alors qu'au cours des trois dernières années l'attention s'est beaucoup portée sur le redémarrage de la construction, la contraction de la consommation nette d'espaces NAF ne manquera pas d'interpeller les acteurs publics et privés du foncier et de l'aménagement. Il convient en effet de rappeler que, par rapport à la période observée grâce au Mos, les derniers chiffres Sit@del sur les surfaces commencées montrent une progression des surfaces mises en chantiers tous types de locaux confondus (+ 3,2 %). Sur la période 2013-2016, la reprise de la construction de logements a ainsi compensé l'atonie de la construction pour les locaux d'activités et de services publics⁽¹⁾. Sur ce point, la dernière campagne du Mos permet d'apporter quelques réponses.

1 - Si les surfaces de planchers des locaux d'activité et de services publics commencés entre 2013 et 2016 sont en repli de 1,7 % par rapport à la période 2009-2012 (respectivement + 0,1 % à 7,7 millions de m² et - 5,5 % à 3,3 millions de m²), l'augmentation de la construction de logements est indubitable, tant en nombre (+ 12,5 % avec 234 200 logements contre 208 300) qu'en surface de plancher (+ 6,8 % pour 15,8 millions de m²). Finalement, la surface de plancher totale construite augmente de 3,2 %, passant de 26 millions de m² entre 2009 et 2012 à 26,8 millions de m² entre 2013 et 2016.

NB : les « estimations en date réelle » obtenues à partir de Sit@del2 donnent une bonne mesure des surfaces de plancher de logements mis en chantier ; au contraire, en l'absence d'estimations, les surfaces de plancher des locaux non résidentiels mis en chantier, directement issues des déclarations d'ouverture de chantier collectées dans Sit@del2, sous-estiment les surfaces mises en chantier ; le taux d'évolution de la surface de plancher totale qui en résulte (3,2 %) est - par conséquent - vraisemblablement légèrement surestimé.

Orenaf

Depuis 2014, la loi d'avenir pour l'alimentation, l'agriculture et la forêt prévoit la mise en place d'un observatoire régional des espaces naturels, agricoles et forestiers (Orenaf). En Île-de-France, l'analyse de la consommation des espaces NAF est intégrée à la Note de conjoncture de l'ORF depuis 2017.

Plusieurs publications ont été réalisées sur la base d'une exploitation partenariale des différentes sources de données (Fichiers Fonciers, Majic, Teruti-Lucas, Mos et DIA).

La présente analyse est essentiellement fondée sur le Mos daté de l'été 2017, qui permet une actualisation des chiffres du Mos 2012 antérieurement publiés.

Le Mos Île-de-France

Le mode d'occupation du sol (Mos) rend compte de l'affectation physique et fonctionnelle des sols franciliens.

Réalisé par photo-interprétation de photos aériennes de l'ensemble de la région Île-de-France, le Mos distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers mais aussi les différents types d'espaces urbains, le tout selon une classification de 81 postes.

Neuf campagnes sont actuellement disponibles, de 1982 à 2017.

Les campagnes sont réalisées toutes les 3 à 5 années, systématiquement au cours de l'été pour faciliter l'analyse du couvert végétal.

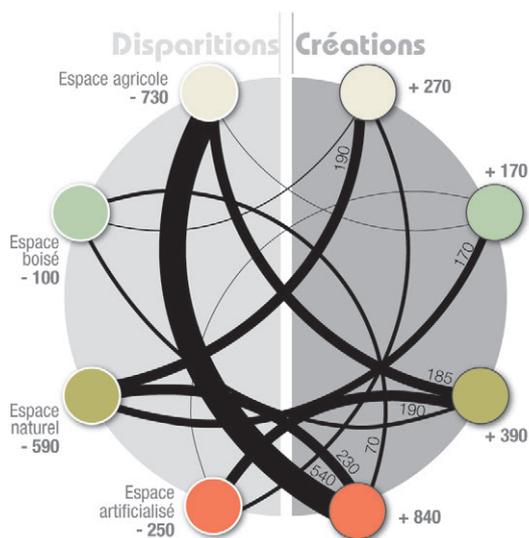
Cette analyse a été conduite à partir de regroupements de postes retenus par les partenaires de l'Orenaf pour qualifier quatre grands types d'espaces.

Pour en savoir + ...

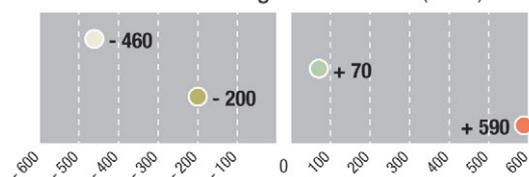
- Note méthodologique de l'ORF <http://www.orf.asso.fr/contributions-de-lorf/>

• ZOOM consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers •

Les dynamiques de mutation des espaces NAF par destination en ha/an (2012-2017)



Solde des échanges 2012 - 2017 (ha/an)



Source : IAU idF, Mos 2012-2017

• Aux sources de la baisse de la consommation d'espaces

Plusieurs facteurs peuvent être invoqués pour éclairer cette nouvelle baisse de la consommation d'espaces NAF.

Le dynamisme du recyclage urbain

Trois processus de mobilisation foncière pré-sident à la production d'espaces urbains : l'extension urbaine, dont le corollaire est la consommation d'espaces NAF ; le recyclage urbain, impliquant une réutilisation d'espaces déjà urbanisés en faveur de nouveaux usages ; et la densification, lorsqu'un espace voit son usage intensifié par de nouvelles constructions sans que sa vocation fonctionnelle n'évolue. Faute de changement de l'usage des sols, le Mos ne permet pas le suivi de la densification. En revanche, l'analyse des mutations de l'occupation des sols permet d'identifier et de quantifier le recyclage urbain⁽²⁾ qui, avec 1 125 ha/an, s'est maintenu à un niveau élevé entre 2012 et 2017. Au cours de cette période, le recyclage urbain est à l'origine de 53 % de la

production d'espaces urbains identifiés grâce au Mos, marquant une progression constante depuis le début des années 2000.

Une mutation des formes urbaines produites en extension

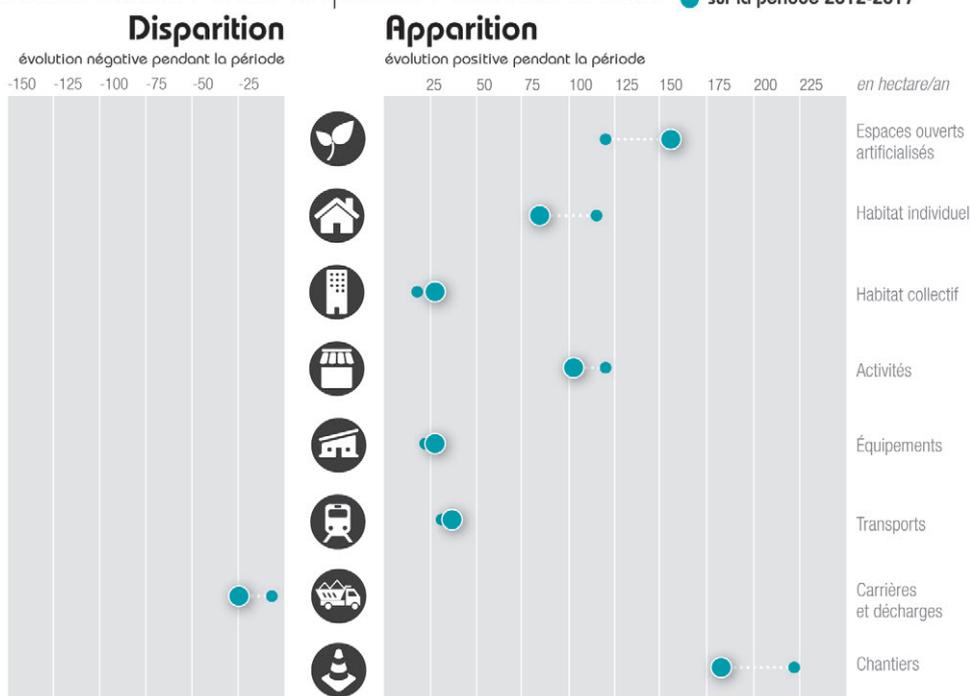
Par rapport aux années 2008-2012, la période 2012-2017 se singularise par une évolution du type d'espaces urbanisés en extension. La consommation d'espaces NAF au profit de l'habitat pavillonnaire réduit nettement (85 ha/an contre 120 ha/an). Les nouvelles urbanisations concernent plus souvent l'habitat collectif (27 ha/an contre 21 ha/an), gage d'une plus grande densité. Enfin, la réduction des nouveaux espaces urbanisés au bénéfice des activités mérite d'être mentionnée (100 ha/an contre 119 ha/an).

L'écoulement du stock de chantiers accumulés

Le précédent millésime du Mos 2012 avait laissé apparaître une proportion inhabituellement élevée de « chantiers » parmi les espaces consommés (33 %). Ce stock de chantiers constitué suite à l'inflexion de la construction au début des années 2010 a accueilli 8 % de l'ensemble des nouveaux espaces urbains (170 ha/an entre 2012 et 2017). Ce stock peut également éclairer la baisse de 17 % de la consommation d'espaces NAF au profit d'espaces de chantier entre la période 2008-2012 (220 ha/an) et celle de 2012-2017 (180 ha/an).

Destination des espaces consommés

• sur la période 2008-2012
• sur la période 2012-2017



Source : Mos IAU idF © ORF

• Les terres agricoles : espace le plus affecté par la consommation

Si la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers décroît, elle demeure présente et même à l'origine de 40 % de la production d'espaces urbains. Par ailleurs, elle est généralement appréhendée comme un tout, au mépris de la variété des espaces ouverts. Or bois, terres agricoles et milieux naturels sont inégalement affectés par le développement urbain. Pour en prendre la mesure, rappelons

2 - Le recyclage urbain est ici entendu comme la transformation d'espaces déjà urbanisés en 2012 (postes 13 à 81) pour lesquels un nouvel usage urbain est constaté en 2017, hors chantier découlant d'une extension urbaine constatée depuis 2008 (la prise en compte de ces derniers fait passer ce recyclage urbain à 1 300 ha/an).

• ZOOM consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers •

que le chiffre retenu pour la « consommation d'espaces » est le fruit du solde entre :

- des mutations d'espaces NAF au profit d'espaces devenus urbains, d'une part (processus qualifié d'extension urbaine) ;
- et des mutations d'espaces urbains « redevenant » naturels, agricoles ou forestiers, d'autre part (processus qualifié de « renaturation »).

De 2012 à 2017, l'extension urbaine s'est accomplie à un rythme moyen de 840 ha/an en affectant pour 66 % des espaces agricoles, pour 25 % des espaces naturels et 8 % des espaces boisés. Simultanément, des réaménagements de carrières, de décharges ou la fin de chantiers ont permis de restituer des terrains « renaturés » aux espaces NAF à hauteur de 250 ha/an. Contrairement à l'extension de l'urbanisation, les « renaturations » sont plus souvent réalisées au bénéfice d'espaces naturels (74 % des cas) qu'en faveur de l'agriculture (25 %) ou de la forêt (1 %). Soulignons que la qualité environnementale de ces renaturations qui, selon qu'elles soient spontanées (délaisées de chantier ou d'infrastructure) ou planifiées (réaménagements de carrières et sablières) peut considérablement varier. La qualité de ces renaturations, notamment la fonctionnalité des espaces, s'évaluera dans la durée.

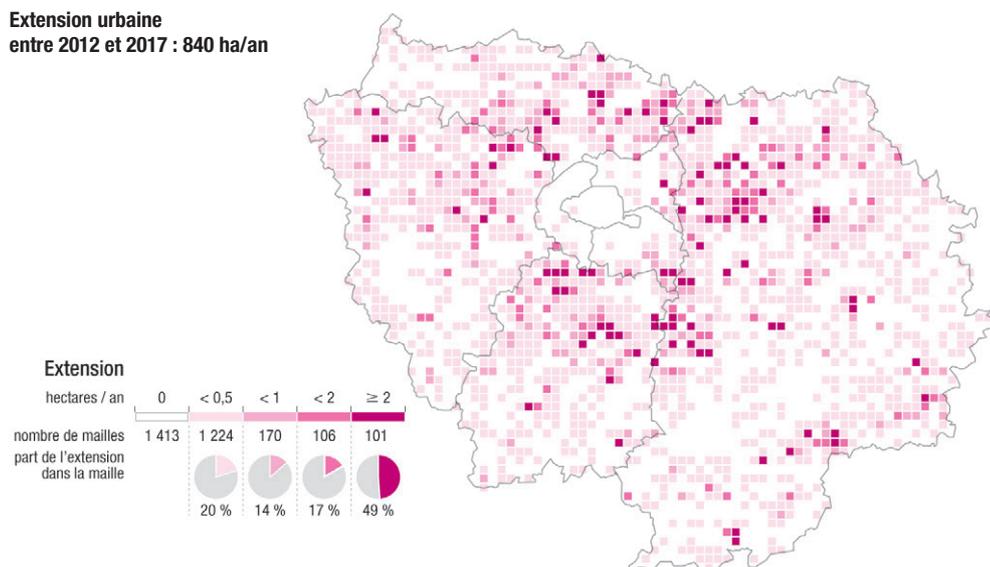
Par ailleurs, des échanges ont également lieu entre les espaces ouverts. Les espaces boisés tirent par exemple profit du boisement spontané de certains terrains naturels (170 ha/an). Notons qu'en l'absence de gestion, ces boisements ne profitent pas toujours à la biodiversité, qui pâtit de la disparition de milieux ouverts.

Au jeu de l'ensemble des échanges constatés entre 2012 et 2017, les espaces agricoles sont ceux voyant leur surface se réduire au rythme le plus rapide (- 460 ha/an), suivis par les espaces naturels (- 200 ha/an). En revanche les espaces boisés ont vu leur superficie croître de 70 ha/an au cours de cette période, même si ce phénomène ne fait que compenser quantitativement leur baisse en zone dense.

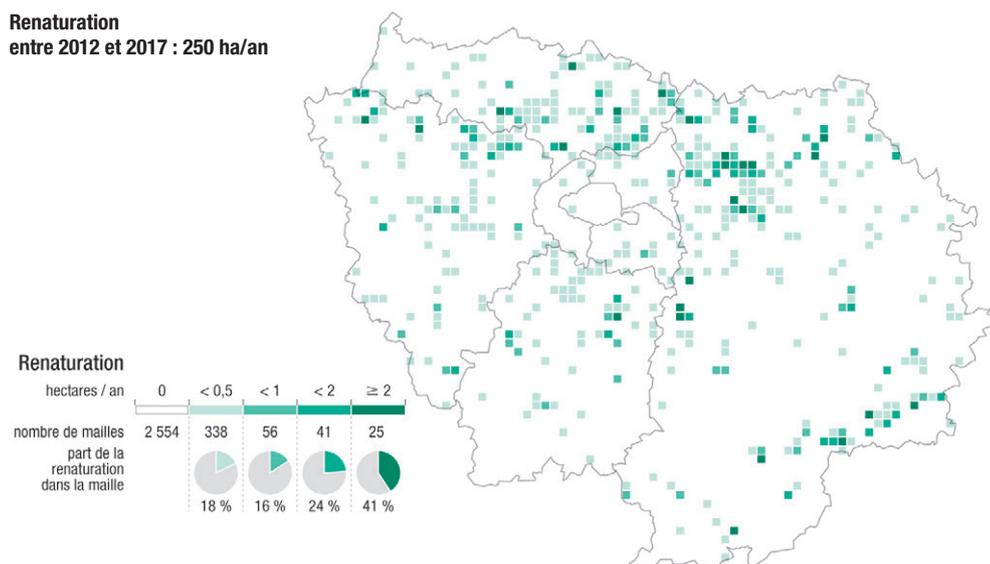
• Un impact quantitativement concentré sur les franges de l'agglomération

Réalisée à une maille de 2 km, la cartographie du rythme de consommation d'espaces NAF permet de représenter le solde des dynamiques d'extension urbaine et de rena-

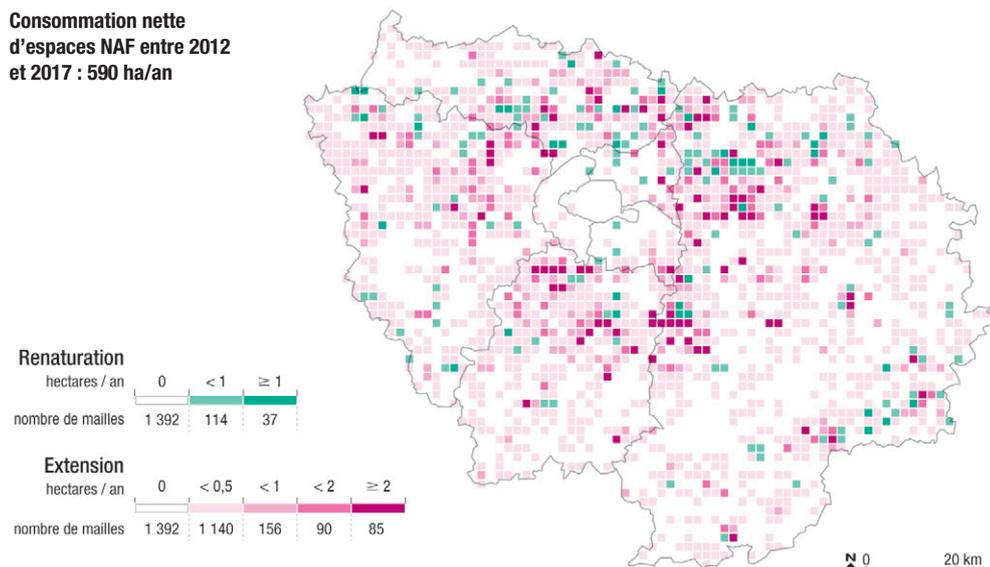
**Extension urbaine
entre 2012 et 2017 : 840 ha/an**



**Renaturation
entre 2012 et 2017 : 250 ha/an**



**Consommation nette
d'espaces NAF entre 2012
et 2017 : 590 ha/an**



Source : Mos 2012-2017, IAU idF © ORF • Mise en forme et fonds cartographiques : IAU idF

• ZOOM consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers •

turation. Souvent concomitants, ces processus peuvent se compenser à l'échelle de la maille. La lecture de cette carte est porteuse de deux enseignements.

Premièrement, l'essentiel de la consommation d'espaces NAF se concentre dans quelques secteurs, pour la plupart aux franges de l'agglomération. Peuvent notamment être cités : le secteur de Sénart, l'axe A4/Marne-la-Vallée, le corridor dessiné par

l'A1 et la nationale 2 aux abords de Roissy Charles-de-Gaulle, la vallée de l'Oise et sa confluence avec la Seine, le plateau de Saclay et le secteur de Bondoufle. Deuxièmement, cette cartographie traduit également une géographie beaucoup plus diffuse de petites extensions urbaines. Si elles concernent de petites surfaces, leur impact sur le fonctionnement des espaces ouverts mériterait aussi d'être apprécié.

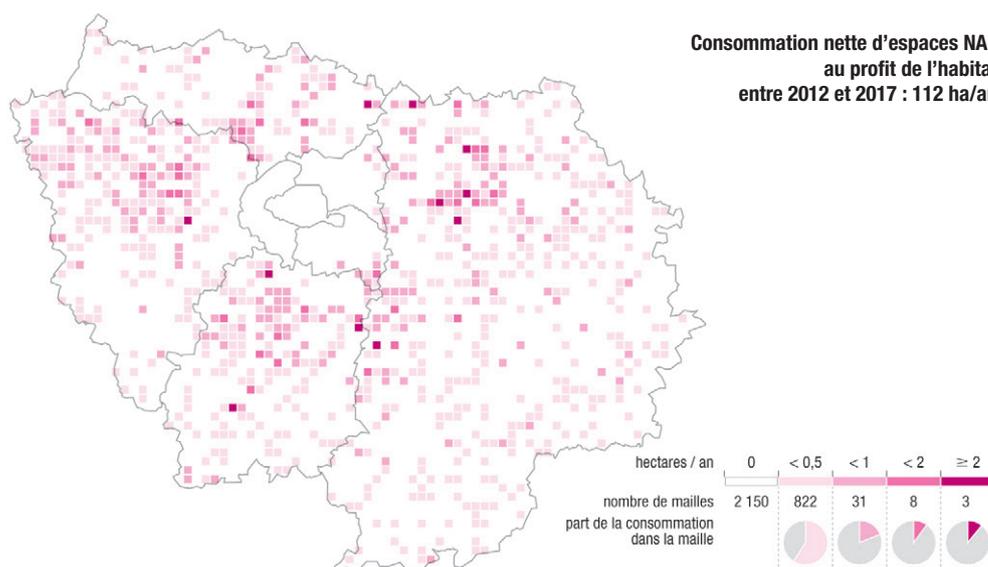
Les carrières, sablières ou décharges aménagées ou étendues depuis 2012 occasionnent quelques consommations d'espaces importantes constatées en grande couronne, notamment en Seine-et-Marne. Une fois les phases d'exploitation passées, ces occupations et exploitations des sols sont par ailleurs à l'origine de quelques « renaturations » contribuant à des restitutions d'espaces agricoles ou « naturels ».

Les cartes distinguant la consommation nette d'espaces NAF réalisée au profit de l'habitat ou au profit des activités révèlent des dynamiques spatiales différenciées selon les vocations. La construction résidentielle est à l'origine d'une extension urbaine toujours aussi diffuse. Les grandes opérations sont peu nombreuses et se concentrent sur quelques pôles de développement urbain mixte (Sénart, Val d'Europe, Saclay) ou plus monofonctionnels aux franges d'Etampes et de Meaux. À l'inverse, de nombreuses opérations de faible ampleur émaillent le territoire régional. La géographie des consommations nettes d'espaces NAF dédiées à des activités est davantage concentrée aux portes d'entrées de l'agglomération parisienne, notamment au croisement de la Francilienne et des autoroutes rayonnant autour de Paris (A4 et Marne-la-Vallée, sud et nord de la plateforme de Roissy et N2, Seine Aval, abords d'Orly et A10, Sénart et A5), mais aussi aux abords de quelques agglomérations de grande couronne, comme Nemours ou Rambouillet. Il s'agit essentiellement de zones d'activités, logistiques et, dans une moindre mesure, commerciales. Ces nouvelles urbanisations sont le corollaire d'une réduction des surfaces dédiées aux activités au centre de l'agglomération parisienne.

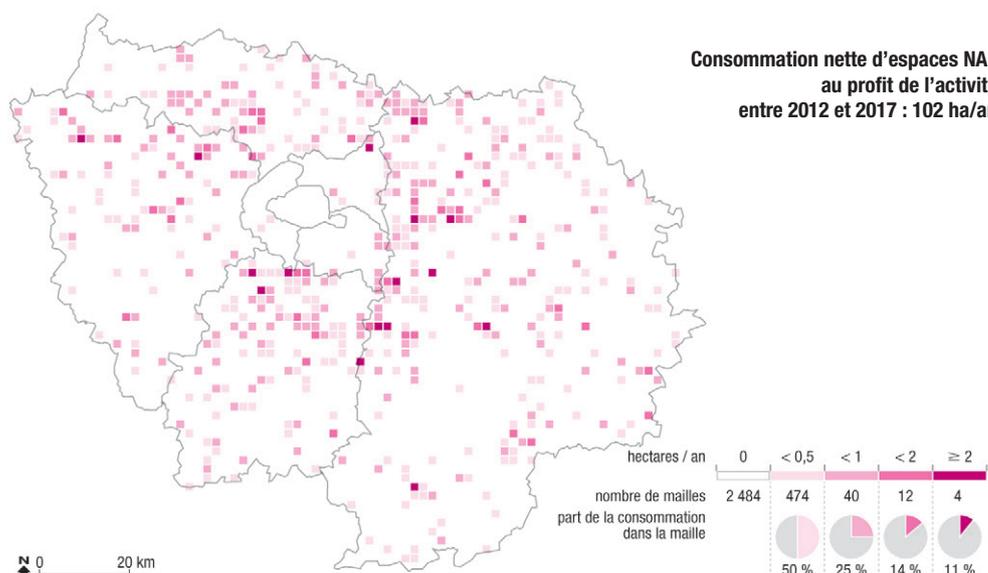
Pour en savoir +...

• Sur le Mos et sa nomenclature : <https://www.iau-idf.fr/fileadmin/DataStorage/iauEtVous/CartesEtDonnees/Mos/NomenclatureMos-11-24-47-81.pdf>

Consommation nette d'espaces NAF au profit de l'habitat entre 2012 et 2017 : 112 ha/an



Consommation nette d'espaces NAF au profit de l'activité entre 2012 et 2017 : 102 ha/an



Source : Mos 2012-2017, IAU îdF © ORF • Mise en forme et fonds cartographiques : IAU îdF

ORF

Association loi 1901 regroupant élus, professionnels et administrations
site web : www.orf.asso.fr

IAU île-de-France : 15, rue Falguière, 75740 Paris Cedex 15 • helene.joinet@iau-idf.fr • Tél. : 01 77 49 75 79

DRIEA : 21-23, rue Miollis, 75732 Paris Cedex 15 • marie-antoINETte.basciani-funestre@developpement-durable.gouv.fr • Tél. : 01 40 61 86 07

Exploitation des données : Philippe Pauquet, Virginie Cioni & Régis Dugué, IAU îdF, Hana Bouhalli & Gwenola Le Foll, DRIEA

Conception graphique, maquette, cartographie & infographie : Sylvie Castano, IAU îdF • Fabrication : Sylvie Coulomb, IAU îdF • ISSN 2269-3084