



Atelier de la Communauté des territoires circulaires

19 mai 2022



**Observatoire régional
du foncier en Île-de-France**

PRÉSENTATION DE L'ORF

L'Observatoire régional du foncier (ORF) a été créé en 1987 par la volonté conjointe du ministre de l'Équipement et du président du Conseil régional d'Île-de-France.

Association de loi 1901, l'ORF regroupe :
des élus, l'administration et des professionnels de l'aménagement.

Mission : favoriser la connaissance et la diffusion d'informations foncières et ouvrir le débat sur le thème du foncier entre tous les partenaires concernés.

SON ORGANISATION

Assemblée générale

L'ensemble des membres cotisant à l'ORF : 50 membres fin 2021

Conseil d'administration: 30 membres répartis dans 4 collèges :

- collège des collectivités territoriales
- collège des professionnels: personnes physiques ou morales qui interviennent sur les marchés
- collège des administrations déconcentrées de l'État
- collège des propriétaires fonciers
- + membres fondateurs + censeurs

Secrétariat général permanent

Agents de la DRIEAT et de l'IPR. Ils mettent en œuvre le programme de travail



Travaux de l'ORF

Note de conjoncture

Une publication au printemps

Une publication à l'automne

GT suivant l'actualité du foncier:

GT Orenaf

GT sobriété foncière et développement urbain

Chaîne du foncier

Des « Ateliers Collectivités » consacrés aux bonnes pratiques d'observation foncière

Publications: rapports / Lettre de l'ORF/contributions

Site: www.orf.asso

CHIFFRES CLES DU MARCHÉ FONCIER GLOBAL

Données DVF au 1^{er} janvier 2020

NB données issues du traitement des fichiers fiscaux: transactions concernant aussi bien des terrains nus de toute sorte que des biens immobiliers ayant une assiette foncière

Baisse de l'activité du marché global régional en 2020 mais qui reste à un niveau élevé

60 000 transactions (contre 66 000 en 2019) soit - 9 %

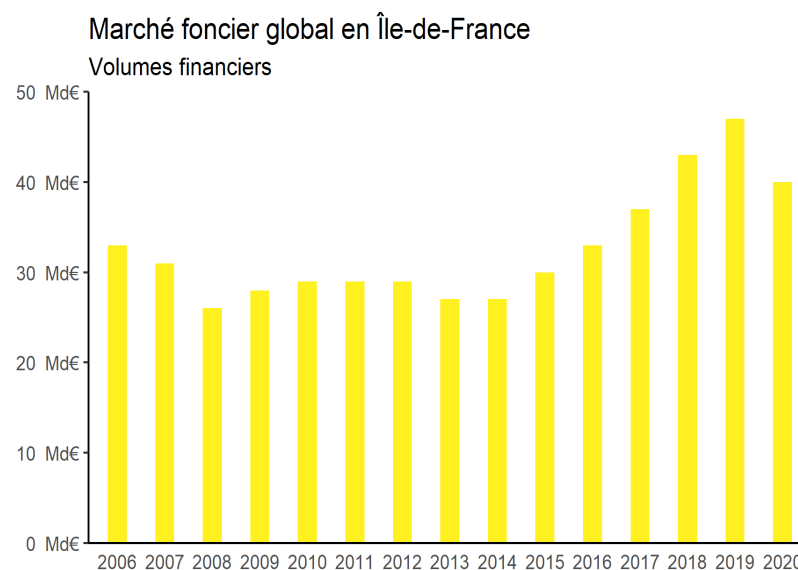
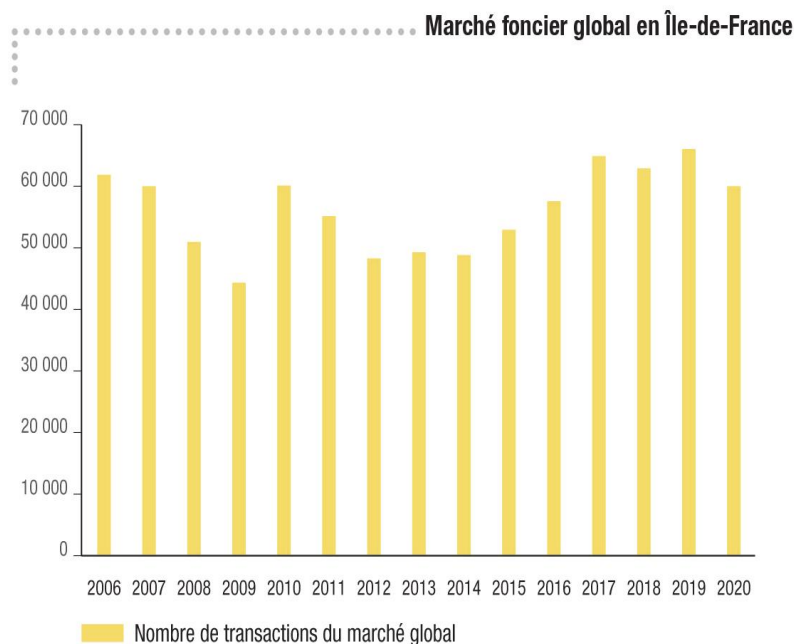
40 Milliards d'euros (contre 47 Mrds en 2019) soit -15 %

13 000 hectares de superficie échangées (contre 14 500 en 2019) soit -12 %

Cette tendance, liée en grande partie à la crise sanitaire, apparaît d'autant plus marquée qu'elle intervient après le record établi en 2019

ÉVOLUTIONS EN PÉRIODE LONGUE

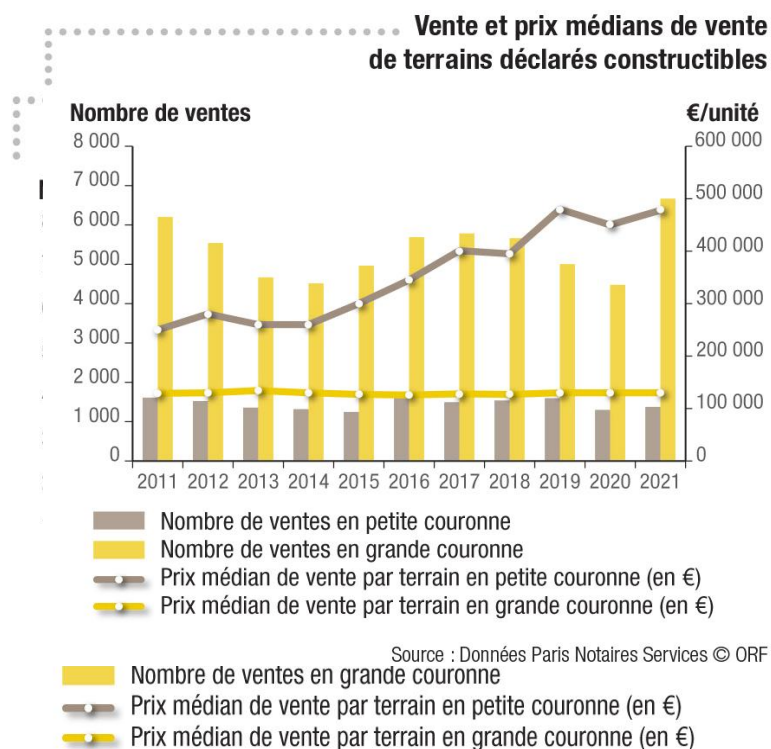
Si l'on regarde avec une perspective historique plus longue (à savoir depuis 2006, première année d'observation disponible via DVF), le millésime 2020 apparaît relativement dynamique.



source : Direction générale des finances publiques, 2006-2020 DVF © ORF

Source des deux graphiques : Direction générale des finances publiques,
2006-2020 DVF, exploitation DRIEAT/SCDD/DCAT/GLF © ORF

VENTES DE TERRAINS DÉCLARÉS CONSTRUCTIBLES



Source : Données Paris Notaires Services © ORF

En 2021 (source: PNS)

En grande couronne, reprise de l'activité avec **6 700 ventes**

⇒ + 50% par rapport à 2020

⇒ plus fort volume depuis 2011

En petite couronne, des volumes toujours faibles avec **1 376 ventes**

=> + 6,2% par rapport à 2020 (+ 80)

Des prix médians

- qui retrouvent leur niveau de 2019 en PC à 478 000 €
- stables en GC à 130 000 €

CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

En 2019, la consommation brute d'espaces NAF en Île-de-France a représenté 989 hectares, soit une baisse de - 11 % par rapport à l'année 2018 où elle s'élevait à 1 108 ha (idem au niveau national)

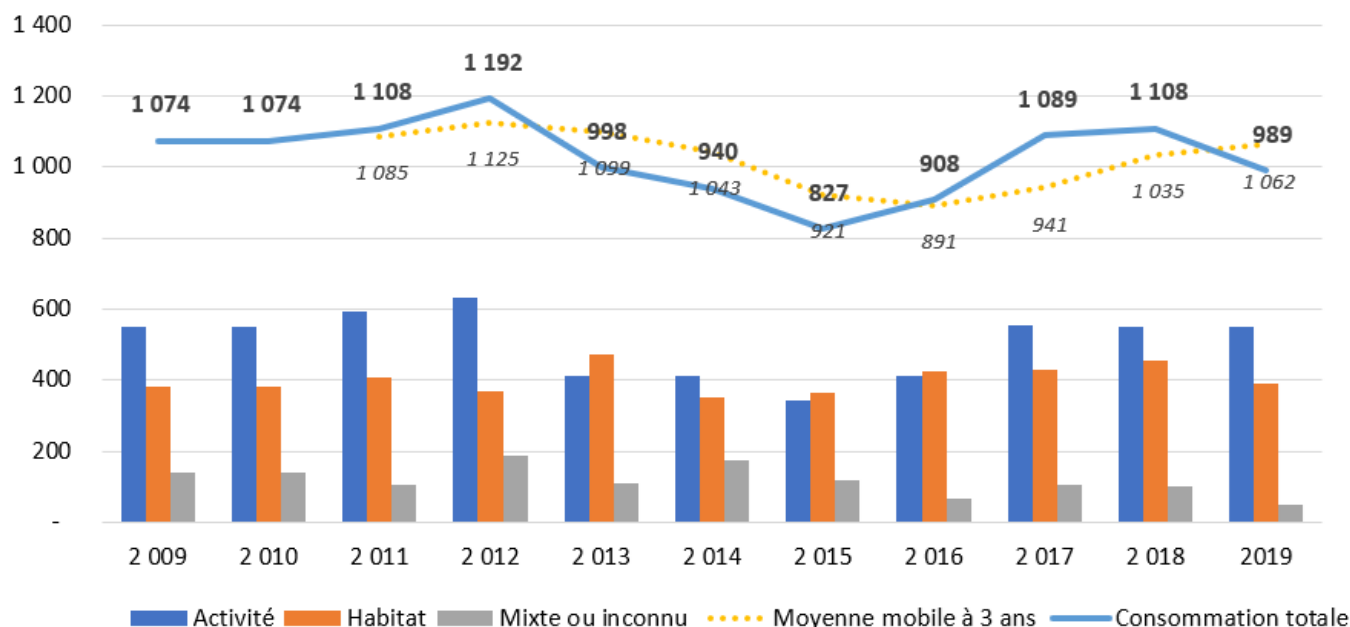
Des spécificités franciliennes marquées

- 550 ha soit 56 % ont été consommés en 2019 à destination de l'activité,
- 389 ha soit 39 % à destination de l'habitat
- 50 ha soit 5 % à destination mixte ou inconnue

La part de l'Île-de-France dans la consommation brute d'espaces NAF nationale s'élève à 4,9 % en 2019. Elle est en légère augmentation par rapport à la période 2014-2018 (+ 3,7 %) et à la période 2009-2013 (+ 4,2 %), mais demeure toutefois très faible au regard des parts de la croissance de la population (+ 20 %) et de la croissance des emplois (+ 53 %) que l'Île-de-France a accueillis sur 2009-2017

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS SELON LES FICHIERS FONCIERS

Consommation brute d'espaces NAF (ha par an)
en Ile-de-France entre 2009 et 2019



Source: Observatoire national de l'artificialisation des sols / fichiers fonciers au 1er janvier 2020

Traitements: DRIEAT / SCDD / DCAT / AW

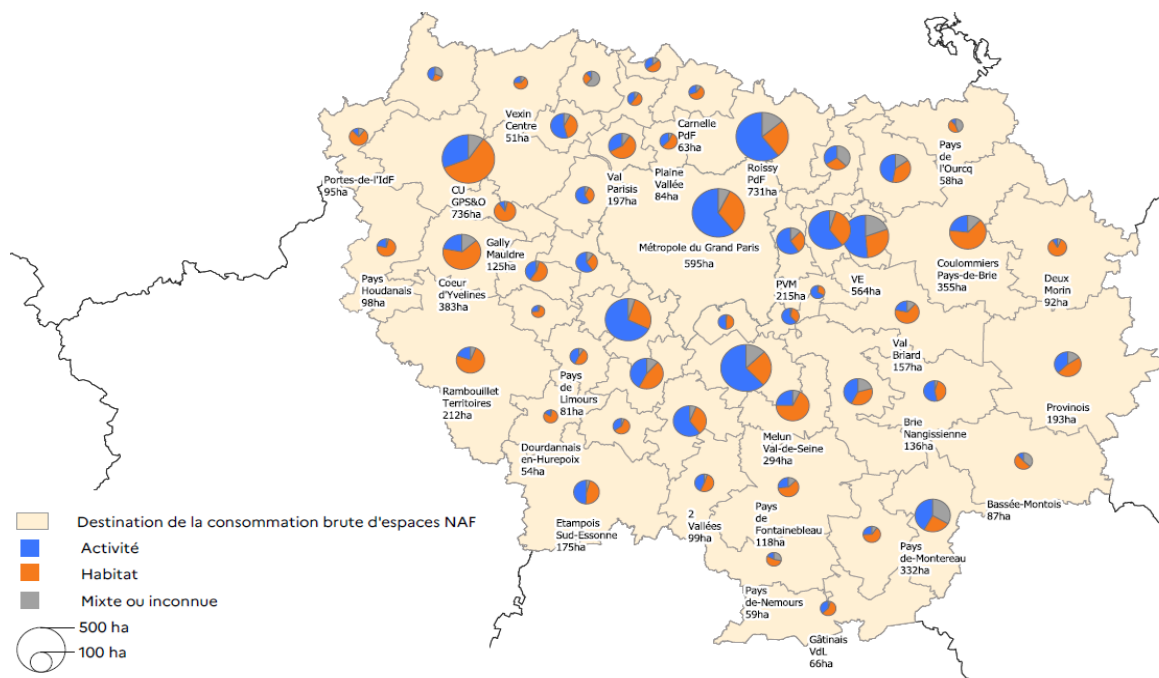
RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION DE NAF

7 intercommunalités ont concentré 41 % de la consommation d'espaces NAF sur la période 2009-2018 (et même 51 % de la consommation à destination de l'activité).

Grand Paris Seine et Oise / Roissy /Sénart/ Val d'Europe / Marne et Gondoire/ Saclay/ MGP

En même temps, elles ont accueilli 78 % de la croissance de l'activité humaine (définie comme la somme de la population et des emplois sur un territoire).

Consommation brute d'espaces NAF par intercommunalité entre 2009 et 2018 par destination



Source: "Fichiers fonciers au 1er janvier 2019, DGFiP / CEREMA - Observatoire national de l'artificialisation des sols. Traitements: DRIEAT/SCDD/DCAT"

ENJEUX DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Maintenir un niveau élevé de logts neufs et de locaux d'activités:

- Le recyclage foncier et la densification se heurtent à de multiples difficultés.

Le recyclage foncier

- Le gisement de friches industrielles et commerciales se réduit et voire a pu être surestimé notamment pour le commerce
- Coûts importants pour le recyclages: évictions, dépollution...d'où la difficulté de trouver un équilibre économique surtout pour accueillir des activités industrielles qui rentabilisent moins le foncier

La densification

La densification en milieu urbain constitué bute sur des obstacles économiques mais également politiques et sociétaux

Repenser le rôle d'aménageur/ aménagement

Aménagement multisites.....

CONTRIBUTIONS DRIEAT AU SDRIF SUR LES ENJEUX RELATIFS A L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Réflexions concentrées sur :

Le BTP: un enjeu de volume de matériaux, de disponibilité foncière et de prévention

- La construction et le renouvellement des bâtiments et des infrastructures
- La gestion des déchets produits par les chantiers

L'écologie industrielle et territoriale (EIT): mutualisation au service de l'efficacité environnementale

- Mobilisation de acteurs, accompagnement et développement de projets d'EIT
- Planifier l'implantation des activités dans une logique d'EIT