

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N°943



TERRITOIRES

MODE D'OCCUPATION DU SOL

Juin 2022 • www.institutparisregion.fr

MOS 2021 : UNE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE BIEN ÉTABLIE MALGRÉ UNE REPRISE DES EXTENSIONS

12 065 km²

LA SUPERFICIE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

17 %

LES ESPACES URBAINS CONSTRUITS

7 %

LES ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISÉS¹

76 %

LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Source : Mos 2021

LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE EST LA PLUS DENSE DU TERRITOIRE NATIONAL ET LA PLUS SOBRE EN TERMES DE CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'URBANISATION. ELLE COMPTE POUR MOINS DE 5 % DES SUPERFICIES URBANISÉES EN FRANCE ET SA CONSOMMATION ANNUELLE D'ESPACES COMPTE POUR MOINS DE 4 % DE CE QUI EST OBSERVÉ DANS L'ENSEMBLE DE LA FRANCE AU COURS DE CES DERNIÈRES ANNÉES. POUR UNE RÉGION QUI COMPTE 18 % DE LA POPULATION FRANÇAISE ET 30 % DU PIB, CETTE SOBRIÉTÉ EST UNE PERFORMANCE À SOULIGNER.

Le rythme annuel de consommation d'espaces par l'urbanisation avait fortement baissé sur la période 2012-2017, dans le sillage de la crise financière de 2008. Avec la reprise sensible des années qui ont suivi, au moins entre 2017 et 2020, on a observé une dynamique renouvelée de la construction de logements et, surtout, d'ouverture de nouveaux espaces d'activités et de logistique, qui s'est traduite à la fois par la densification des tissus urbains, avec la disparition d'espaces ouverts en ville², et par une augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), qui reste toutefois contenue.

LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi repartie à la hausse, avec une augmentation de près de 11 % par rapport à la période inter-Mos précédente, pour se situer à 996 hectares (ha) par an en moyenne, contre 899 ha. Elle est cependant restée contenue, à la fois inférieure à l'enveloppe prévue par le Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) de 2013 (1 315 ha par an) et inférieure à 4 % de la consommation nationale annuelle d'espaces NAF. Le département de la Seine-et-Marne, le plus vaste de la région, a logiquement été le premier concerné par la consommation d'espaces agricoles.

En parallèle, on observe, entre 2017 et 2021, une baisse générale de la renaturation (voir schéma p. 2), qui diminue de 32 % par rapport à la période précédente. Ainsi, la consommation nette des espaces NAF en Île-de-France augmente encore plus fortement que sur la période précédente (805 ha/an

Les grands processus pour analyser l'évolution de l'occupation du sol



L'INSTITUT PARIS REGION
© L'INSTITUT PARIS REGION 2022
Source : L'Institut Paris Region

LE MOS, UN OUTIL DE SUIVI DE L'OCCUPATION DU SOL RÉGIONAL

Le Mode d'occupation du sol (Mos) est un inventaire numérique de l'occupation du sol en Île-de-France, produit par L'Institut Paris Region en collaboration avec l'IGN et CLS (Collecte Localisation Satellites). Il est actualisé régulièrement depuis sa création, en 1982. Le millésime 2021 est sa dixième mise à jour. Cette régularité et sa précision à la fois thématique (classification jusqu'à 81 postes de légende) et géométrique (couverture géographique jusqu'au 1/5 000^e) font du Mos un outil unique de suivi et d'analyse de l'occupation du sol francilien. Compatible avec la nomenclature européenne Corine Land Cover, cet outil nous offre de multiples possibilités de restitution cartographique et de visualisation géographique pour comprendre les évolutions des territoires. Chaque mise à jour est réalisée à partir d'une couverture photographique aérienne complète de l'Île-de-France, réalisée par l'IGN, et couplée avec des sources d'information complémentaires. Depuis 1999, les mises à jour se font directement à l'écran, à partir d'une orthophotographie numérique couleur régionale haute résolution.

en moyenne de consommation nette entre 2017 et 2021, contre 616 ha/an entre 2012 et 2017). Ce phénomène concerne tous les départements de grande couronne, dont aucun n'a ralenti la disparition des espaces NAF pendant la dernière période.

Les espaces boisés constituent un point d'attention à relever. Après une décennie de progression, ceux-ci reculent à nouveau devant l'urbanisation, au rythme de 78 ha/an entre 2017 et 2021. C'est dans les Yvelines (avec, par exemple, l'extension de carrières dans la commune de Guernes) et en Seine-et-Marne (avec diverses mises en chantier, dont la destination finale n'est pas toujours connue) que ce phénomène est le plus marqué. En petite couronne, on note également la transformation d'espaces forestiers de la Corniche des Forts, désormais aménagés en parc et en promenade.

LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, PORTÉE PAR LA DENSIFICATION

La relance de la construction fait suite à la reprise économique consécutive à la crise de 2008 et à la pleine mise en œuvre du Sdrif de 2013. En effet, c'est au cours de la période 2017-2019 que les ambitions de construire 70 000 logements par an au sein de la région ont été dépassées. Cela se traduit, pour la première fois, par une progression plus rapide des surfaces d'habitat collectif que de celles vouées à l'habitat individuel. Cette augmentation s'observe particulièrement en petite couronne, qui concentre 40 % des nouvelles surfaces d'habitat collectif. La progression de ces espaces d'habitat se fait en grande majorité en renouvellement urbain³ (voir aussi schéma ci-contre). Ce renouvellement s'appuie également sur de l'habitat individuel ou sur des espaces dédiés à l'activité, traduisant ainsi une poursuite de la densification. Concernant la densification sur d'anciens espaces d'activités, si cela concerne parfois des zones d'activités entières (ZAC⁴ Ivry-Confluence, mise en chantier du Village olympique...), le processus est fortement marqué le long de grands axes en transformation : les bords du canal de l'Ourcq, la D920 entre les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne, ainsi que les environs des tramways T6 et T9 témoignent particulièrement de ce processus.

Des opérations d'habitat collectif apparaissent également en extension. On note, en particulier, les projets mixtes d'écoquartier de Montévrain, entre le parc Disneyland Paris et la gare du Val d'Europe, à Marne-la-Vallée, le plateau de Saclay ou encore le « Grand Parc », à Bondoufle.

En parallèle, on observe une stabilisation du rythme d'apparition des nouveaux espaces d'habitat individuel à l'échelle régionale. Ceux-ci apparaissent de manière significative en renouvellement urbain, mais les apparitions en extension urbaine ne ralentissent pas (près de 90 ha/an sur la période). Ce constat est à nuancer en petite couronne (-14 ha/an, contre -9 ha/an précédemment), où l'optimisation des tissus

existants se poursuit. Le recul de l'habitat individuel, entamé en 2008, reste néanmoins très faible au regard du stock existant (-0,3 % sur quatre ans).

La densification est portée tout particulièrement par l'anticipation de l'arrivée du Grand Paris Express et des prolongements de lignes qui s'y raccrochent : les mutations se concentrent dans un rayon de 2 km autour des gares. Elles ont quasiment doublé dans un rayon de 500 m pendant la dernière décennie. Ces quartiers de gares sont supports de grands projets, à l'image de la gare de Saint-Denis-Pleyel, où le Mos repère 44 ha en mutation dans un rayon de 1 km, dont 86 % en chantier, en grande partie liés aux travaux des Jeux olympiques et paralympiques de 2024. Ils sont également supports de mutations plus diffuses ou d'opérations de rénovation urbaine, à l'image de la future gare de la ligne 16 de Clichy-Montfermeil, où près de 17 ha sont en mutation, au bénéfice d'espaces ouverts, d'habitat collectif ou encore d'équipements.

LA DISPARITION DES ESPACES OUVERTS EN VILLE

Par opposition à la période d'observation précédente, les nouvelles apparitions d'espaces ouverts ne suffisent plus à compenser les disparitions dans le cadre de la densification. En effet, à l'échelle de tous les départements, on observe une diminution des espaces ouverts artificialisés (-91 ha/an à l'échelle régionale, voir définition sur l'infographie p. 3), après cinq années d'augmentation (+49 ha/an de 2012 à 2017). Ce sont avant tout les jardins de l'habitat qui reculent, tandis que les surfaces vacantes et les terrains accompagnant des extensions ou en attente d'être urbanisés progressent.

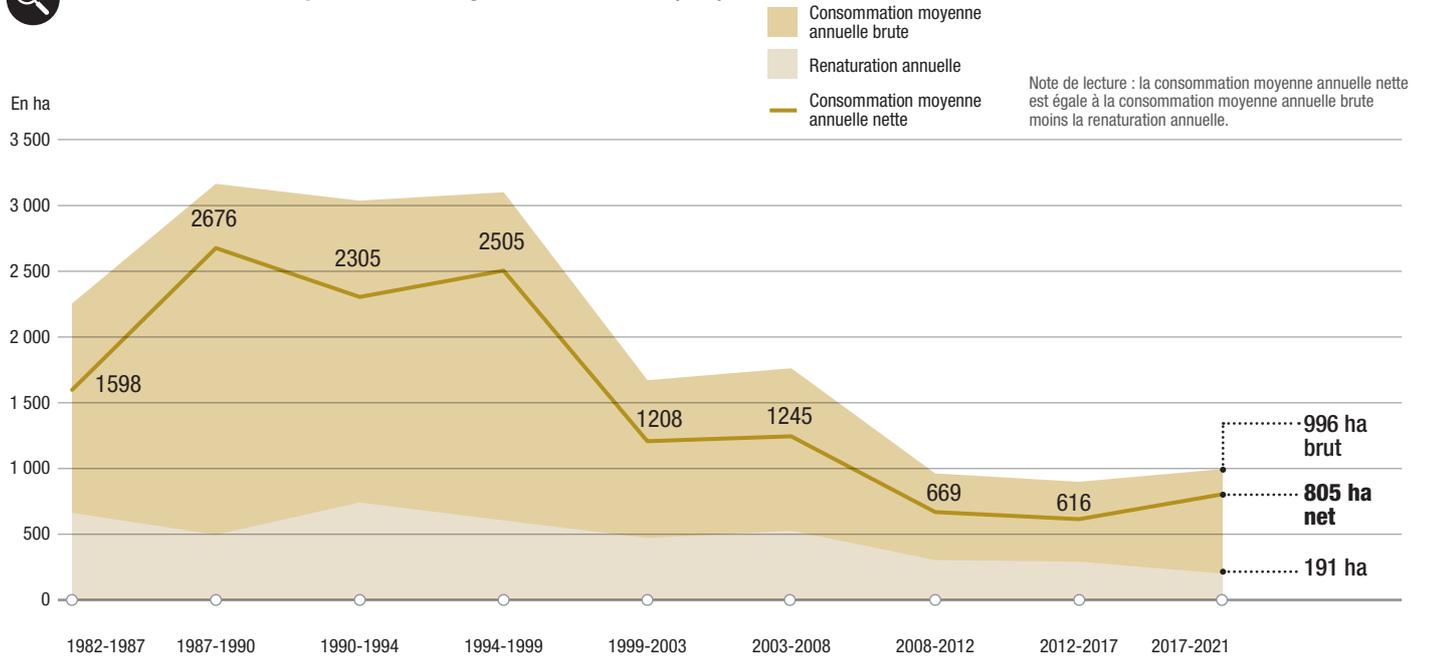
En petite couronne, le recul des espaces ouverts est un phénomène observé régulièrement depuis les premiers millésimes du Mos, dans les années 1980. Après un recul maximal atteint en 1994, les surfaces d'espaces ouverts sont revenues, en 2021, à un niveau identique à celui de 1982. La typologie de ces espaces a cependant changé : les terrains vacants, les espaces engazonnés et les jardins sont en recul, tandis que les espaces verts publics et les terrains de sport progressent. On observe moins d'espaces ouverts privés et davantage d'emprises supports d'usages collectifs, traduisant les efforts d'équipement menés depuis quarante ans : sur le dernier millésime, on note, par exemple, la finalisation du parc Martin-Luther-King, à Paris ; la plantation d'une forêt urbaine au sein du parc Icade des Portes de Paris, à Aubervilliers ; ou encore l'ouverture du parc Simone-Veil, au-dessus de l'A3, à Romainville.

LES CONSÉQUENCES DE LA REPRIS ÉCONOMIQUE SUR LES EXTENSIONS URBAINES

À l'échelle régionale, la lente reprise économique après la crise de 2008 se traduit par une très forte progression des espaces d'activités et de logistique en grande couronne. Ce sont, en particulier,

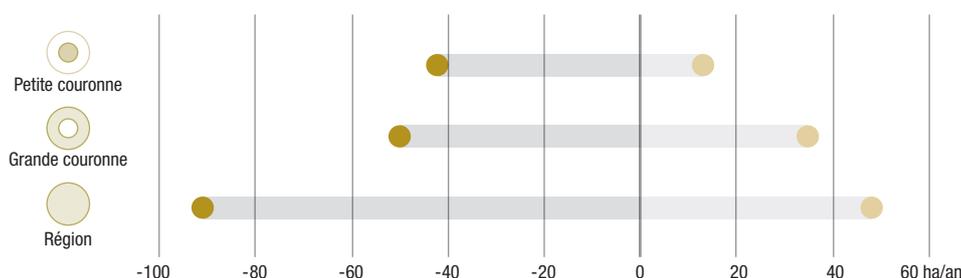
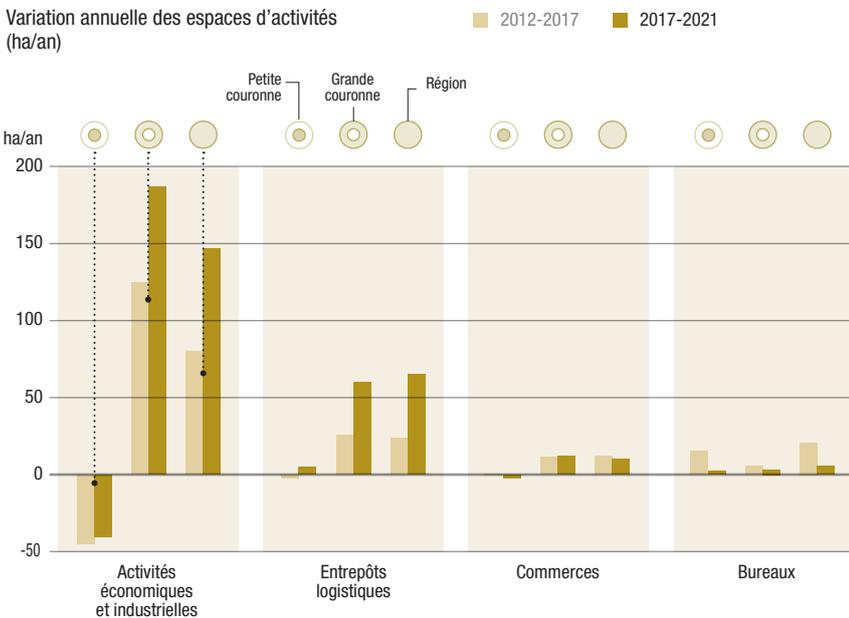
LES GRANDES ÉVOLUTIONS

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

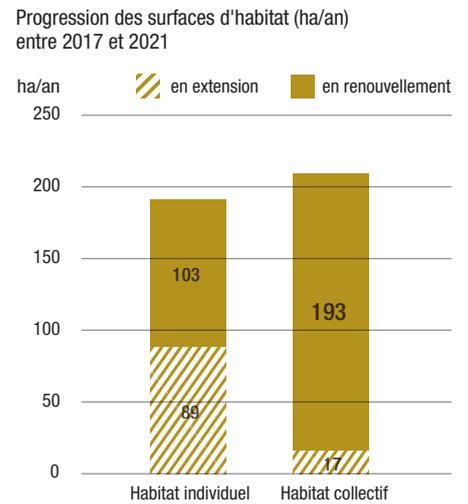


LES PRINCIPAUX RÉSULTATS PAR TYPE D'ESPACES

Une forte progression des espaces d'activités industrielles et de logistique



Une apparition très majoritaire de l'habitat collectif en renouvellement



Le recul des espaces ouverts artificialisés

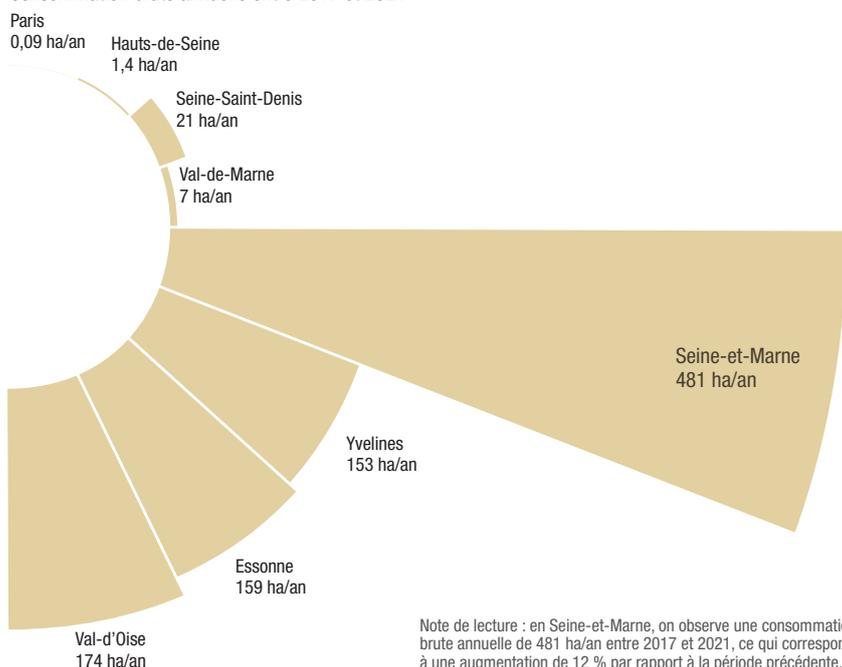
Variations annuelles des espaces en ha/an

2012-2017 2017-2021

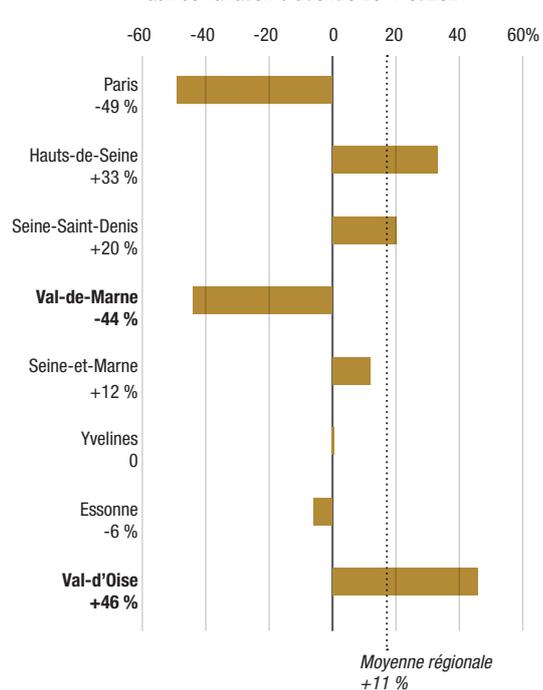
Les espaces ouverts artificialisés au Mos comprennent les parcs, les jardins, les terrains de sport de plein air, les golfs, les hippodromes, les campings, les cimetières, les surfaces engazonnées et les terrains vacants.

Une consommation d'espaces majoritairement en grande couronne

Consommation brute annuelle entre 2017 et 2021

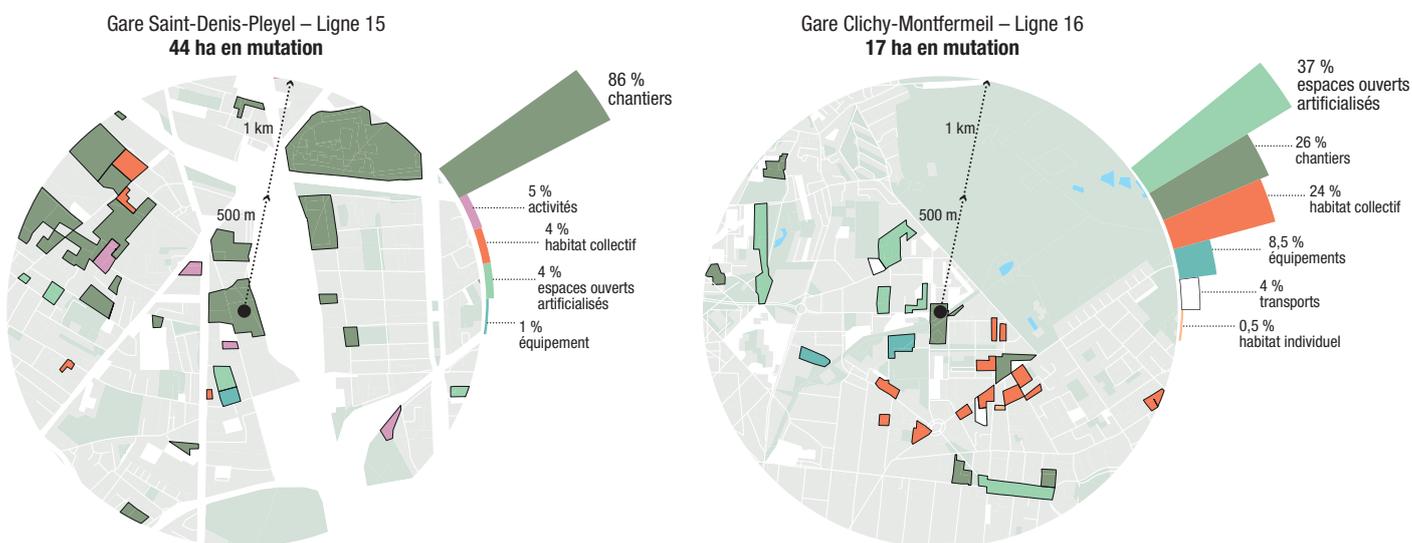


Taux de variation brut entre 2017 et 2021

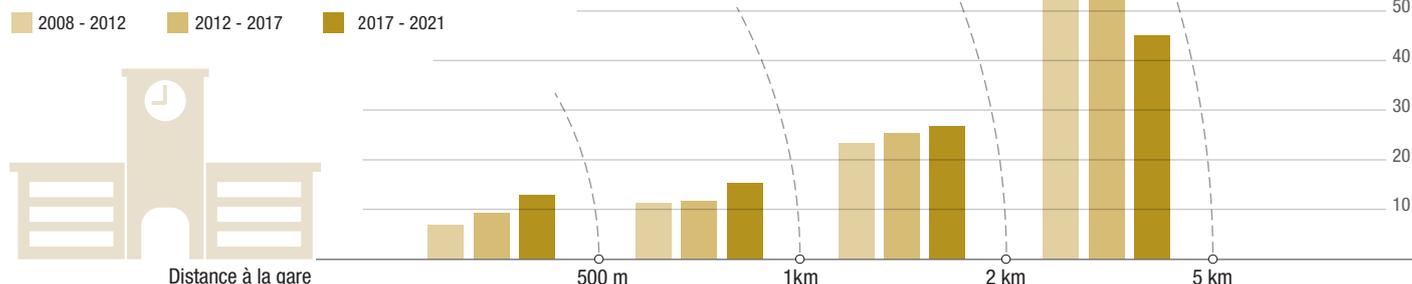


L'OBSERVATION DE GRANDS PROJETS STRUCTURANTS

Des mutations centrées autour des gares du Grand Paris Express (GPE)



Part des surfaces en mutation en fonction de la distance à une gare (existante ou en projet) du Grand Paris Express



Note de lecture : entre 2017 et 2021, environ 13 % des surfaces à moins de 500 mètres d'une gare du GPE sont en mutation.

les zones d'activités économiques et industrielles⁵ (+84 %) et les activités logistiques (+176 %) qui progressent le plus, tandis que les bureaux n'ont jamais autant diminué (-74 %). L'éviction des espaces d'activités à faible et moyenne valeur ajoutée en cœur de métropole vers la grande couronne se poursuit.

En grande couronne, c'est avant tout la Seine-et-Marne (+129 ha/an, +34 % par rapport à la période précédente), l'Essonne (+63 ha/an, +73 %) et le Val-d'Oise (+48 ha/an, +473 %) qui concentrent les nouveaux espaces d'activités. Les intercommunalités de Roissy Pays de France, Pays de Meaux, Val d'Europe, Marne et Gondoire et Paris Saclay sont particulièrement concernées. À l'inverse, le département des Yvelines reste davantage en retrait de cette tendance.

Les commerces progressent faiblement. Ce ralentissement a débuté en 2008. Pour la première fois, on constate un recul en petite couronne (-2 ha/an). Ce changement d'affectation, souvent au profit de l'habitat collectif comportant des commerces en rez-de-chaussée, participe de l'optimisation des tissus urbains pour la constitution d'une ville plus mixte.

DE NOUVEAUX USAGES À CONSIDÉRER

Les différentes campagnes du Mos permettent d'observer la poursuite ou l'émergence de nouveaux usages. Parmi eux, on note la forte progression du e-commerce et de la logistique, ainsi que l'occupation de l'espace par les services urbains et de production d'énergie renouvelable. En effet, le développement

du e-commerce et de la logistique s'observe très nettement : si très peu de nouvelles surfaces commerciales sont apparues, le rythme d'apparition de nouveaux entrepôts logistiques a été quasiment multiplié par trois par rapport à la période précédente, avec une très forte polarisation de ces activités dans le croissant nord-est de l'agglomération, de la plateforme de Roissy Charles-de-Gaulle à Sénart. Cela traduit également la refonte du schéma d'approvisionnement des acteurs classiques du commerce, qui privilégient des relocalisations vers de grandes plateformes logistiques « omnicanal », approvisionnant leurs magasins « du centre commercial au centre-ville », tout en facilitant l'essor de la vente en ligne. Le rééquilibrage des fonctions logistiques vers la Seine-Aval, attendu de longue date, n'est pas amorcé.

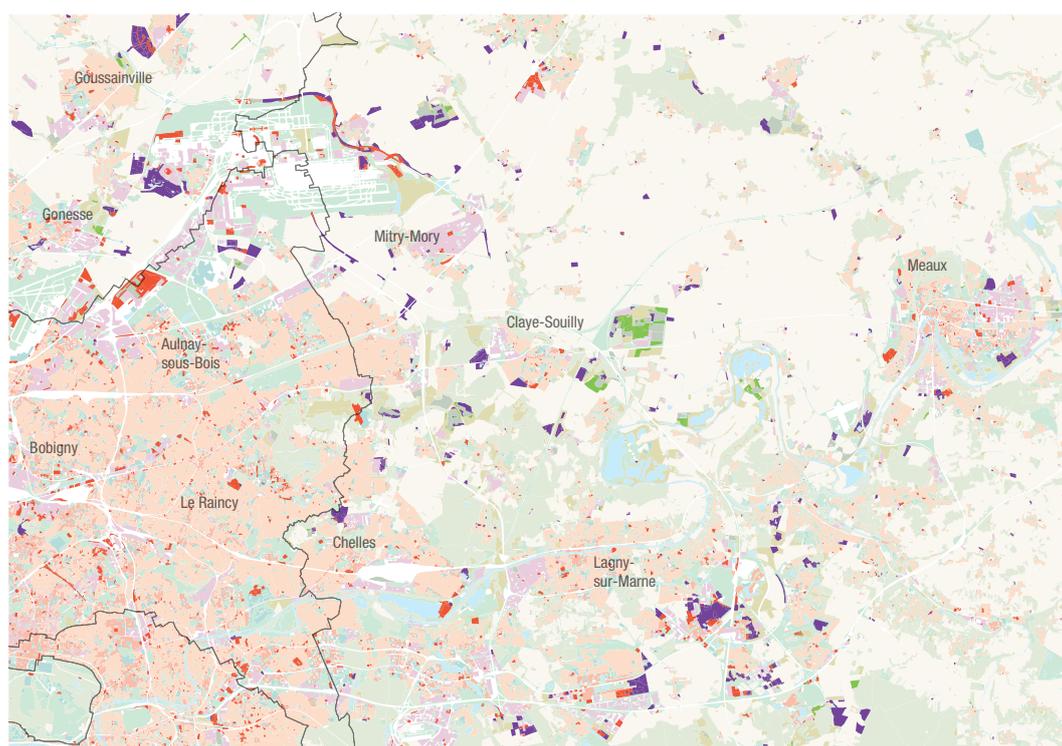
Un autre enseignement du Mos est la forte progression des emprises liées au développement des énergies renouvelables, apparaissant au sein du poste « équipements pour eau, assainissement et énergie », tantôt comme de l'« électricité » (centrales de panneaux photovoltaïques), de l'« assainissement » ou des « infrastructures autres » (unités de méthanisation).

Alors qu'en 2021, l'objectif de sobriété foncière a été renouvelé par la loi Climat et résilience, la forte avancée des espaces d'activités interroge quant à l'atteinte des autres objectifs de l'aménagement régional : quelle place réserver au développement des énergies renouvelables et aux ambitions de ré-industrialisation, qui ne peuvent pas toujours être accueillies en renouvellement urbain ?

MOS ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

La production du Mos 2021 a été complétée par un inventaire des installations éoliennes et solaires en Île-de-France. On dénombre ainsi 45 mâts d'éoliennes, répartis sur trois sites, ainsi que neuf sites dédiés aux panneaux photovoltaïques. Parmi les nouvelles apparitions de panneaux photovoltaïques, on note les sites d'Annet-sur-Marne et de Meaux.

Les grands processus d'évolution de l'occupation du sol à l'œuvre entre 2017 et 2021



Extrait à l'est de la région

- Consommation brute : rural vers urbain
- Renaturation : urbain vers rural
- Renouvellement : urbain vers urbain

Occupation du sol 2021

- Bois et forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Équipements
- Transport
- Carrières, décharges et chantiers

Plusieurs grandes tendances peuvent d'ores et déjà être constatées sur le territoire francilien, avec ce nouveau millésime : les effets de la relance économique après la crise de 2008 sur l'occupation des sols ; certains effets de la mise en œuvre du Sdrif de 2013, au travers des mutations autour des grands projets structurants, comme le Grand Paris Express ; ou encore la forte émergence des besoins fonciers nécessaires aux énergies renouvelables. La densification croissante des tissus urbains n'a pas suffi à poursuivre la trajectoire de baisse de la consommation des espaces NAF de la période précédente.

Il est trop tôt pour saisir les éventuels effets de la crise Covid, comme ceux liés au télétravail ou aux nouvelles habitudes de déplacement. Des études ultérieures permettront de préciser les implications sur l'aménagement spatial du territoire.

Il revient au Sdrif-E⁶ de fixer la trajectoire régionale de consommation d'espaces. Ce nouveau millésime nous offre un point de départ pour évaluer l'enveloppe consommée les dix dernières années et répondre à l'objectif ZAN, conformément à la loi Climat et résilience. Les acteurs de l'aménagement devront s'emparer de ce nouveau défi. ■

Muriel Adam, architecte-urbaniste,
Jean Bénet, urbaniste,
mission Planification (Sandrine Barreiro, directrice)
Laurie Gobled, directrice du département Systèmes d'information

RESSOURCES

- « Mos. Du ciel à la carte », *Les Cahiers*, L'Institut Paris Region, janvier 2019.
- « Le Mos, révélateur de territoires », L'Institut Paris Region, juin 2020.
- Adam Muriel, Cormier Thomas, Gobled Laurie, « Vers un développement raisonné et durable », *Note rapide* n° 797, L'Institut Paris Region, janvier 2019.
- Hawi Lina, Delaville Damien, Cormier Thomas, « La densification cachée dans les dynamiques de construction en Île-de-France », *Note rapide* n° 821, L'Institut Paris Region, octobre 2019.

Sur le site de L'Institut Paris Region

- Page ressources dédiée au Mos : <https://www.institutparisregion.fr/mode-d'occupation-du-sol-mos/>
- Notre carte interactive sur notre outil Cartoviz. Naviguez et visualisez la carte de l'occupation du sol et téléchargez gratuitement, au choix, les fiches communales ou intercommunales.
- Cartes grand format téléchargeables et disponibles dans notre cartothèque <https://www.institutparisregion.fr/cartotheque/>
- « Analyser, décider, planifier : comment le Mos vous aide à comprendre votre territoire », podcast table ronde, février 2019
- Si vous souhaitez acquérir des données, contactez Assad Ali-Cherif : assad.ali-cherif@institutparisregion.fr

1. Les espaces ouverts artificialisés comprennent les parcs, les jardins, les terrains de sport de plein air, les golfs, les hippodromes, les campings, les cimetières, les surfaces engazonnées et les terrains vacants.
2. Les espaces ouverts urbains comprennent les parcs et les jardins (y compris les jardins familiaux et les jardins de l'habitat).
3. Renouveau urbain : reconstruction de la ville sur elle-même sans changement d'usage et sans création de logements supplémentaires.
4. ZAC : zone d'aménagement concerté.
5. Au Mos, on entend par « espaces d'activités économiques » les équipements de production d'énergie, les activités en tissu urbain mixte, les grandes emprises industrielles et les zones d'activités économiques (ZAE).
6. La Région Île-de-France a lancé la révision du Schéma directeur régional. Elle fixe les ambitions d'une région « ZAN, ZEN, circulaire, résiliente et polycentrique » pour un Sdrif environnemental (Sdrif-E) à l'horizon 2040.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

RÉDACTION EN CHEF

Laurène Champalle

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Laurie Gobled

TRAITEMENT DES DONNÉES

Régis Dugué

MÉDIATHÈQUE/PHOTOOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X

ISSN ressource en ligne

2725-6839



institutparisregion.fr

