

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N°1049



TERRITOIRES

MODE D'OCCUPATION DU SOL

Janvier 2026 • www.institutparisregion.fr

NOUVEAU MOS 2025 : L'ÎLE-DE-FRANCE S'ANCRE DANS SA TRAJECTOIRE ZAN

554 ha/an

LA CONSOMMATION D'ESPACE BRUTE
DE 2021 À 2025

-28 %

PAR RAPPORT À LA PÉRIODE
2012-2021

-39 %

PAR RAPPORT À LA PÉRIODE 2012-
2021, EN EXCLUANT LES PROJETS
D'ENVERGURE NATIONALE ET
EUROPÉENNE (PENE)

LE MILLÉSIME 2025 DU MODE D'OCCUPATION DU SOL (MOS) ACCOMPAGNE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E) ET DE L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE. IL EST MARQUÉ PAR D'IMPORTANTES INNOVATIONS : L'EXPLOITATION DE DONNÉES SATELLITAIRES PERMETTANT D'ENVISAGER UN SUIVI PLUS RÉGULIER DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, UNE GRANULARITÉ RENFORCÉE POUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES ESPACES PUBLICS ET DES TRANSPORTS, ET UNE NOMENCLATURE ENRICHIE AFIN DE MIEUX QUALIFIER LES EMPRISES DEDICÉES À LA GESTION DES RESSOURCES.

Que s'est-il passé en Île-de-France depuis l'adoption de la loi Climat et résilience, en août 2021, qui réaffirmait le principe de sobriété foncière au cœur de l'aménagement du territoire ? Les résultats du Mos 2025 mettent en avant une forte réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, s'accompagnant d'une poursuite du renouvellement urbain ; processus majoritaire dans la production de la ville depuis 2008. Les espaces verts ou non bâtis, les activités économiques, et, dans une moindre mesure, l'habitat pavillonnaire s'affirment ainsi comme les nouveaux ressorts fonciers du développement francilien, au bénéfice de l'habitat collectif, qui enregistre non seulement sa plus forte croissance, mais s'affirme également comme l'occupation du sol ayant cru le plus fortement, pour la première fois depuis la création du Mos, en 1982.

UNE CONSOMMATION D'ESPACE RÉGIONALE RESPECTANT LA TRAJECTOIRE DÉFINIE PAR LE SDRIF-E

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a atteint, entre 2021 et 2025, son rythme le plus faible jamais observé en Île-de-France. Avec en moyenne 554 hectares consommés par an, c'est 34 % de moins par rapport à la période 2017-2021 ou -28 % en comparaison de la période 2012-2021, qui fait référence au regard de la loi Climat et résilience. Ainsi, les dynamiques observées depuis 2021 placent l'Île-de-France dans le respect du premier objectif de réduction fixé par le SDRIF-E, document de planification régionale approuvé le 10 juin 2025, dont la révision avait débuté en 2021. Ce dernier fixe, pour la période 2021-2031, une trajectoire de consommation à la baisse en

L'INSTITUT
PARIS
REGION

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

La consommation d'espace

Mutation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au profit d'espaces urbanisés, à l'exclusion de l'extraction de matériaux.



La renaturation

Mutation d'espaces urbanisés au profit d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Le renouvellement urbain

Mutation au sein des espaces urbanisés au profit d'un usage différent.



Un projet d'envergure nationale ou européenne (PENE)

Projet reconnu par l'État comme répondant à un intérêt national ou européen majeur, dont la consommation d'espace est comptabilisée dans une enveloppe nationale spécifique et exclue des trajectoires locales de sobriété foncière des documents de planification, selon une liste fixée par arrêté.

© L'INSTITUT PARIS REGION 2025
Source : L'Institut Paris Region

comparaison de la décennie 2012-2021 : -23 %, soit 598 ha/an maximum. Si l'on exclut la consommation d'espace ayant eu lieu dans les périmètres de projets d'envergure nationale et européenne (PENE), de l'ordre de 317 hectares au total entre 2021 et 2025 (essentiellement en lien avec les opérations d'intérêt national, le Grand Paris Express et la liaison Roissy-Picardie), la consommation d'ENAF observée sur cette période est en moyenne de 475 hectares par an, soit une réduction de -39 % par rapport à 2012-2021. À mi-parcours de la période 2021-2031, les ambitions de la planification régionale sont, pour le moment, largement respectées. Toutefois, cette dynamique n'empêche pas un possible rebond dans les années à venir, les capacités d'urbanisation du SDRIF-E étant fixées à l'horizon 2040 et restant mobilisables si elles n'ont pas été consommées.

À l'échelle des départements de grande couronne, c'est en Essonne que la baisse est la plus sensible (-48 % par rapport à la période 2017-2021), puis en Seine-et-Marne (-41 %) et dans le Val-d'Oise (-37 %). Le département des Yvelines, le plus économe en foncier sur la période précédente, fait figure d'exception, avec une augmentation de 2 % de sa consommation d'ENAF. La répartition de la consommation d'espace s'en trouve bouleversée : la Seine-et-Marne, qui reste la première consommatrice, se démarque moins fortement du Val-d'Oise et des Yvelines que par le passé, tandis que l'Essonne s'affirme comme le département le plus sobre. Dans le même temps, la situation évolue peu en petite couronne, avec une baisse de 15 %, représentant toujours une part minime des mutations des espaces naturels, agricoles et forestiers d'Île-de-France. Cette nouvelle marche vers la sobriété foncière s'inscrit dans une trajectoire historique accompagnée par la planification régionale, qui a vu se

renforcer la place du renouvellement urbain par rapport à l'extension. Cette tendance a certainement été accélérée par les retards des projets liés au Covid, puis par l'explosion des taux d'emprunt et du coût des matières premières. La mise en œuvre du ZAN, portée aujourd'hui dans le SDRIF-E, devrait conforter cette sobriété.

Cette consommation d'espace s'accompagne de 95 ha/an de renaturation sur la période 2021-2025 – un chiffre à relativiser au regard de la nature de ces mutations d'espaces urbanisés au profit des espaces naturels, agricoles et forestiers : remise en état d'emprises de chantiers (57 %), d'entreposage à l'air libre (11 %) et de stockage des déchets (10 %), ou encore enrichissement d'espaces verts ou non bâtis (14 %). Les transformations d'espaces bâtis ou revêtus, sur lesquels devraient préférentiellement se concentrer les efforts de renaturation, restent rares et négligeables d'un point de vue quantitatif.

DES EXTENSIONS À VOCATION D'AVANTAGE ÉCONOMIQUE, UNE SPÉCIFICITÉ FRANCILIENNE

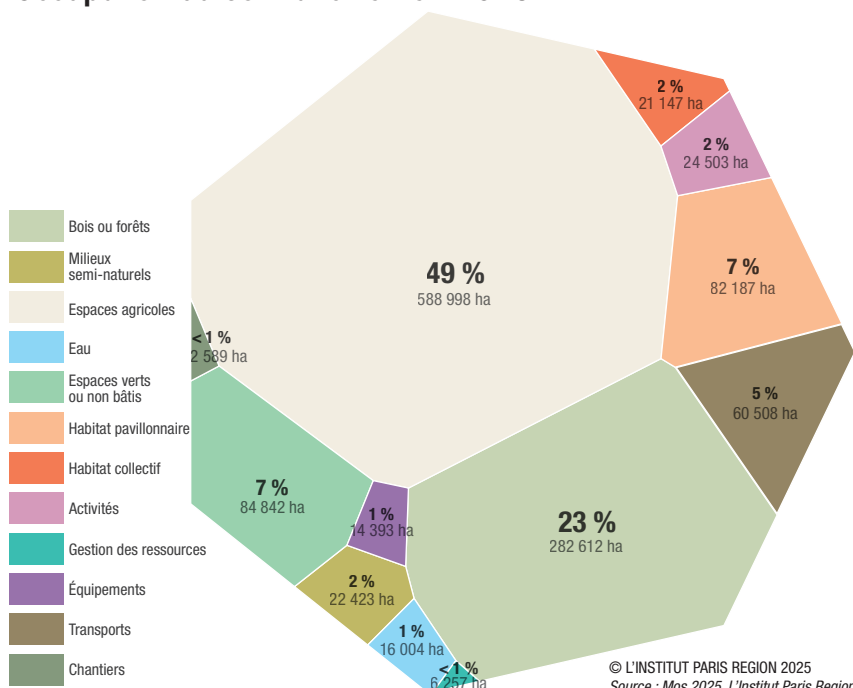
Les extensions urbaines restent avant tout à destination des activités (activités économiques et industrielles, entrepôts, commerces, bureaux), qui représentent 20 % des surfaces consommées, et même 24 % en réattribuant les occupations du sol transitoires apparues sur des ENAF (terrains vancants, chantiers...). En y ajoutant les emprises dédiées à la gestion des ressources, qui représentent entre 5 % (chiffres bruts) et 9 % (chiffres redressés¹) de la consommation d'espace, on aboutit à entre un quart et un tiers des extensions urbaines. Viennent ensuite les espaces verts ou non bâtis (18 à 24 %), l'habitat (13 à 19 %, dont 80 % pour l'habitat pavillonnaire), les transports (6 à 10 %) et enfin les équipements (4 à 6 %). Cette répartition est proche de celle observée pour la période 2017-2021.

Ces observations distinguent l'Île-de-France des autres régions, pour lesquelles l'habitat est la première destination de la consommation d'espace. La spécificité francilienne est à analyser à la lumière des facteurs sous-tendant la sobriété foncière régionale. En effet, près de neuf logements sur dix sont produits en renouvellement urbain, en Île-de-France, dont une partie au détriment d'activités économiques. Ce processus entraîne une éviction de ces activités des tissus urbains, en particulier dans la zone dense, et une relocalisation périphérique, générant des besoins fonciers en extension urbaine.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN, LEVIER PRINCIPAL DES TRANSFORMATIONS FONCIÈRES FRANCILIENNES

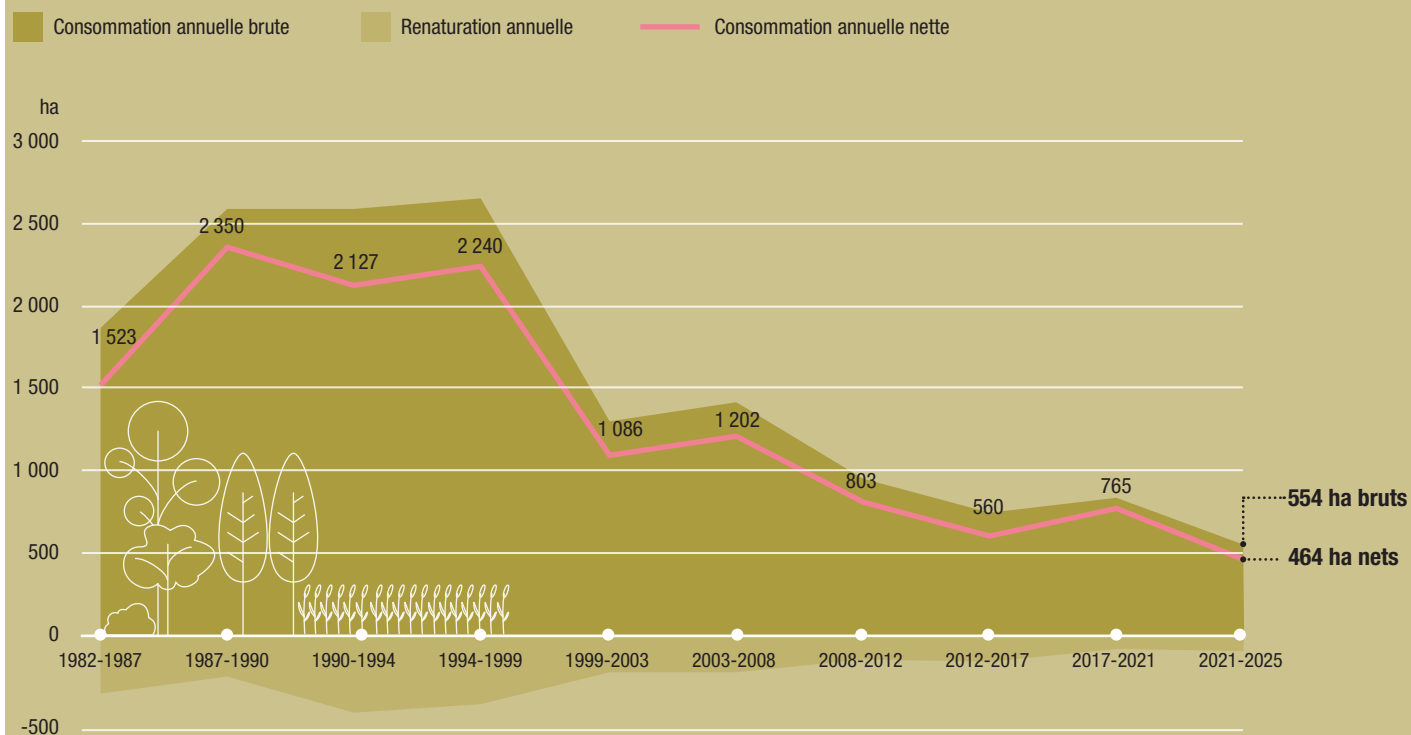
Entre 2021 et 2025, 3 974 hectares d'espaces urbanisés ont changé d'usage, soit un volume presque deux fois supérieur à la consommation brute d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur la même période. Cette intensité du renouvellement urbain, stable par rapport au précédent millésime du Mos, demeure particulièrement marquée en petite couronne, où 2,1 % des espaces urbanisés ont évolué, contre 1,2 % en grande couronne. À ces mutations

Occupation du sol francilien en 2025



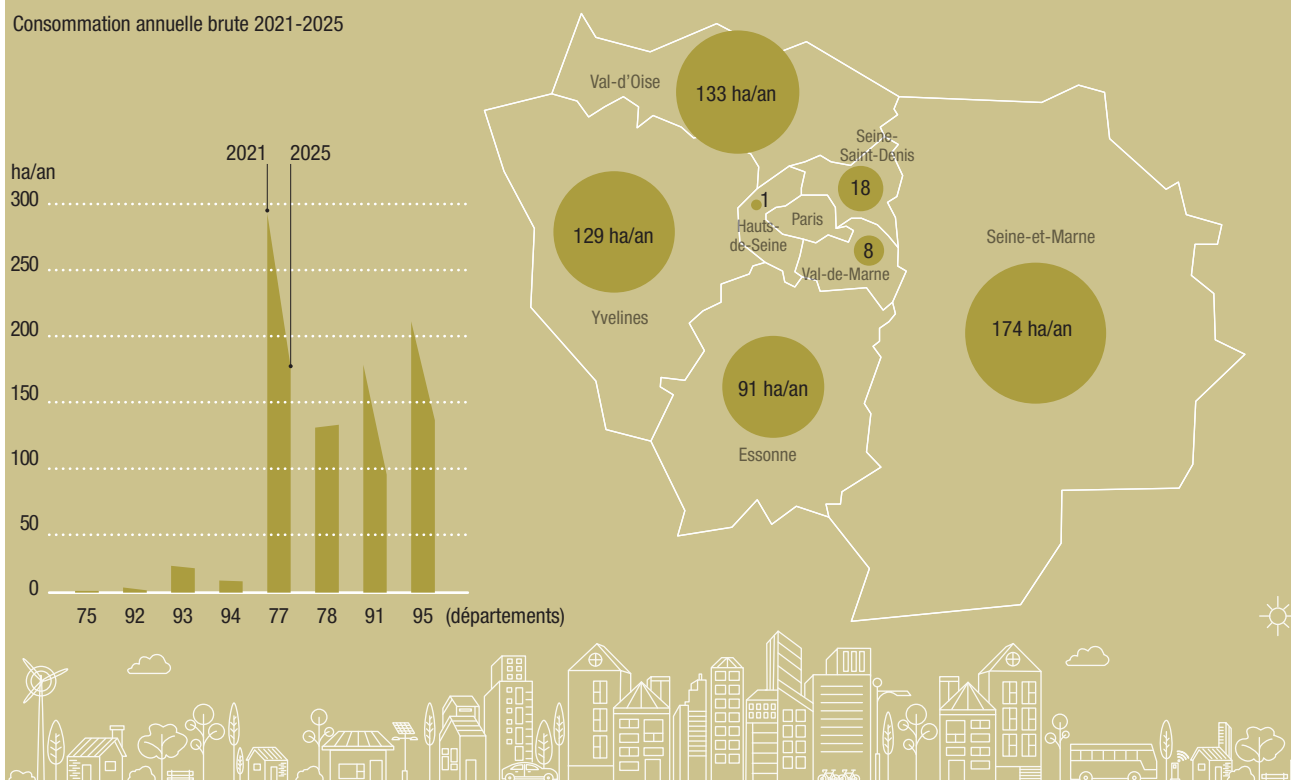
LES GRANDES ÉVOLUTIONS

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en baisse



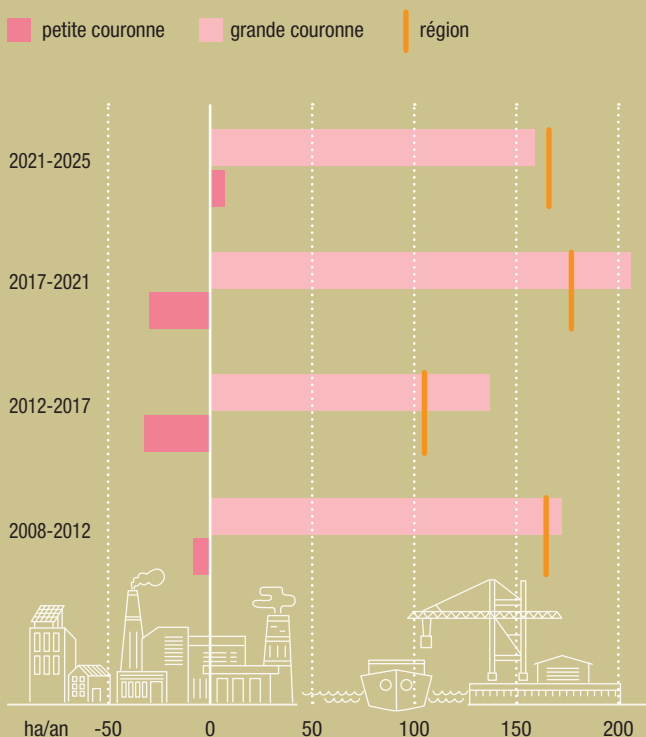
Une consommation d'espace majoritairement en grande couronne

Consommation annuelle brute 2021-2025

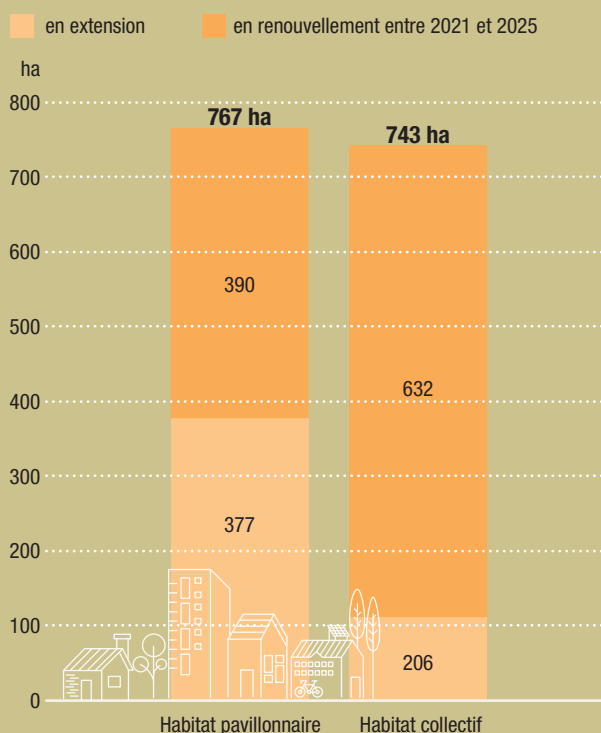


LES PRINCIPAUX RÉSULTATS PAR TYPE D'ESPACE

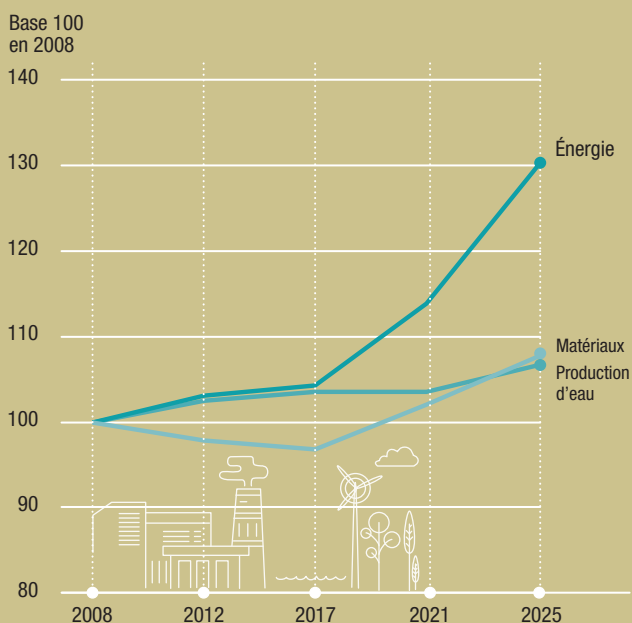
Maintien du rythme de progression des activités économiques soutenu par une inversion de la tendance en petite couronne



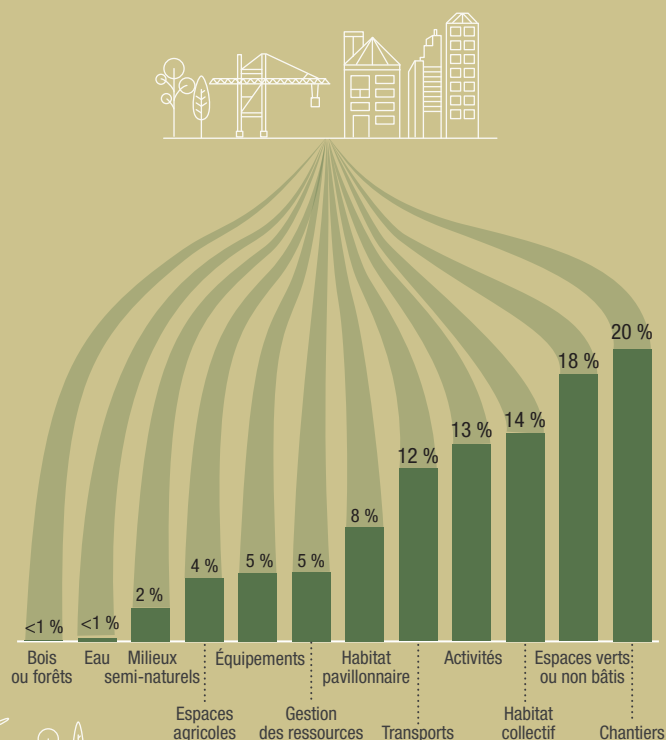
Les ressorts fonciers des nouveaux espaces d'habitat



Gestion des ressources : les espaces dédiés à l'énergie en forte hausse



Que sont devenus les chantiers de 2021 ?



s'ajoutent des formes de densification plus fines, non détectables par le Mos (divisions parcellaires, surélévations, extensions), qui contribuent également à la transformation des tissus existants.

Le renouvellement urbain constitue le levier premier de la production de logements en Île-de-France. Dans les tissus déjà urbanisés en 2021, les surfaces d'habitat collectif ont progressé de 3 %, soit un gain net de 560 hectares entre 2021 et 2025. Cette dynamique concerne la petite et la grande couronne avec la même intensité. Le bilan est plus contrasté pour l'habitat pavillonnaire. Malgré l'apparition de 406 hectares d'habitat pavillonnaire au sein des espaces déjà urbanisés, le bilan apparitions/disparitions atteint, quant à lui, 202 hectares à l'échelle régionale, en raison d'une mobilisation accrue de ces fonciers – notamment en première couronne, en bordure des axes structurants et des gares – pour la production de logements collectifs. La petite couronne enregistre ainsi un recul de 57 hectares des surfaces dédiées à l'habitat pavillonnaire.

Comme mentionné précédemment, les activités économiques connaissent également de fortes recompositions. Près de 609 hectares ont été produits en renouvellement, tandis que 519 hectares d'activités ont disparu sur la même période. La majorité de ces disparitions, 310 hectares, sont devenues des chantiers, qui traduisent, pour une part, le renouvellement des tissus d'activités sur eux-mêmes, mais bénéficient plus largement à d'autres usages, l'habitat collectif en particulier. La petite couronne est la première concernée, avec plus de 30 hectares convertis en logements collectifs. La dynamique tranche cependant avec les millésimes passés, marqués par un net recul des activités économiques en petite couronne sous l'effet du renouvellement urbain. Ainsi, les mutations au sein des espaces urbains sont à l'origine d'un solde net de -14 hectares d'activités économiques de 2021 à 2025, contre un recul de 149 hectares sur la période précédente.

Les espaces verts ou non bâtis regroupent, au sein du Mos, les espaces verts urbains (parcs et jardins publics, jardins familiaux, jardins de l'habitat, etc.), les espaces non bâtis à vocation de sport et

de loisirs (terrains de sport, tennis, golfs, etc.) et d'autres espaces verts (places, cimetières, terrains vacants et délaissés). Leur volume global recule sous l'effet du renouvellement urbain. Celui-ci concerne particulièrement les « surfaces engazonnées avec ou sans arbustes » (délaissés routiers et zones d'activités, -288 ha) et les terrains vacants (-167 ha), qui mutent principalement au profit des activités économiques. Dans le même temps, on observe un recul de 267 hectares des jardins de l'habitat, essentiellement du fait des mécanismes de densification de l'habitat pavillonnaire. La perte d'espaces verts ou non bâtis concerne majoritairement la grande couronne (80 % des surfaces ayant muté). Le recul observé dans la zone dense, bien qu'il reste modeste, interroge sur la capacité à accompagner la densification d'un rééquilibrage en faveur de plus de nature en ville. C'est ce point d'attention qui justifie les orientations réglementaires du SDRIF-E en termes de préservation et de création d'espaces verts et de loisirs, notamment dans les secteurs les plus carencés ou devant se densifier.

L’AFFIRMATION DES EMPRISES DÉDIÉES À L’ÉNERGIE ET À L’ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Ce nouveau millésime du Mos introduit le poste « Gestion des ressources », destiné à suivre l'adaptation des territoires franciliens face aux enjeux de la transition énergétique et de l'économie circulaire. Ce poste regroupe les espaces dédiés à la production et à l'assainissement de l'eau (1 675 ha), à la production et à la distribution d'énergies (1 633 ha), ainsi qu'à l'extraction, au tri, à la valorisation et au stockage des matériaux et des déchets (2 949 ha, dont 2 425 ha de carrières). Bien que représentant seulement 0,5 % de la surface régionale, il a connu de fortes évolutions depuis les derniers millésimes.

Dans un contexte d'accélération du développement des énergies renouvelables, les surfaces du poste « Gaz » ont plus que doublé depuis 2008, pour atteindre 373 hectares en 2025, avec une croissance très marquée entre 2021 et 2025 (+31 %). Cette dynamique s'explique par le développement

UNE NOUVELLE ÉDITION ENTIÈREMENT RENOUVÉE : ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

En 2020, l'émergence du concept de Zéro artificialisation nette (ZAN) a renforcé la nécessité d'une connaissance fine et actualisée de l'occupation du sol. Pour y répondre, l'Institut Paris Region a engagé un vaste chantier visant à intégrer, dans le Mos, l'ensemble du réseau routier et des espaces publics, jusqu'à limités aux routes d'une largeur supérieure à 25 mètres, et ce, depuis 1982. Partant du millésime le plus récent du Mos, et en s'appuyant sur les données du réseau routier de l'IGN (depuis 1999) et de l'Institut Paris Region (pour les années antérieures), l'objectif était de reconstituer les évolutions du réseau routier et des espaces publics (créations, suppressions et modifications), en assurant une compatibilité géométrique avec le référentiel actuel de l'IGN. Lorsque cela était possible, le réseau a été ajusté aux emprises cadastrales du domaine routier.

Pour intégrer ce réseau évolutif aux différents millésimes du Mos, des traitements géomatiques ainsi que des opérations de photo-interprétation ont été réalisés afin de corriger certaines incohérences géométriques et de garantir la fiabilité des données. Ce travail a permis d'enrichir le poste « Routes » du Mos, de créer un poste « Esplanades et places », et d'affiner le repérage des talus et délaissés routiers, en particulier le long des grands axes et en milieu rural.

La nomenclature a également évolué en lien avec le SDRIF-E et le ZAN. Elle passe de 81 à 79 postes, organisés désormais en trois niveaux d'emboîtement (12, 25 et 79). Des modifications ont été apportées à l'organisation des postes, se répercutant sur les regroupements par niveau, des postes ont été fusionnés ou ajoutés, et des précisions dans les définitions ont été apportées à différents postes de légende. Quatre postes ont été créés : « Autres espaces verts » (jardins des hôpitaux, des châteaux, de zones d'activités, etc.), « Esplanades et places », « Stockage de données » et « Tri et valorisation des déchets ». Les parcs et jardins publics sont clairement séparés des autres espaces verts et non bâtis. L'ensemble des postes relatifs à la gestion des ressources (eau, énergie et matériaux) sont désormais clairement identifiés et regroupés, tandis que les chantiers, marqueurs d'une utilisation transitoire des sols, sont distingués de l'extraction des matériaux et du stockage des déchets dès la nomenclature en 12 postes.

Ces différentes améliorations, tant sur le fond que sur la forme, impactent le volet quantitatif du Mos, puisque les surfaces ont été modifiées ou redessinées. Les analyses d'évolution des surfaces d'occupation du sol sont donc différentes des éditions précédentes, et ce, sur l'ensemble des millésimes du Mos. Des corrections seront régulièrement apportées au Mos, pouvant impacter ces chiffres à la marge.

d'unités de méthanisation, qui sont passées de sept unités en 2017 à 47 unités en 2023. Le poste « Électricité » suit la même tendance sous l'effet de la multiplication des centrales solaires au sol, désormais visibles dans les paysages franciliens : 705 hectares en 2025, soit un accroissement de 19 % depuis 2021.

Enfin, le poste « Tri et valorisation des déchets » illustre la transition vers l'économie circulaire. Sa surface, bien que modeste (21 ha), a doublé depuis 2008, avec une accélération récente (+31 % depuis 2021), portée par la construction de déchetteries (une dizaine) et, dans une moindre mesure, de plateformes de concassage. Ces évolutions traduisent à la fois l'adaptation réglementaire, la structuration des filières et la transformation des territoires.

CHANTIERS : UN NET RALENTISSEMENT ET L'ALLONGEMENT DES DURÉES

Après un pic de surfaces en chantier observé en 2021, ce nouveau millésime du Mos met en évidence une baisse marquée du volume de chantiers à l'échelle régionale. En 2025, environ 2 600 hectares sont identifiés comme étant en chantier en Île-de-France, soit 425 hectares de moins qu'en 2021 (-16 %). Les volumes observés rejoignent ainsi ceux des millésimes 2012 et 2017, suggérant un retour à des volumes comparables à ceux d'avant le cycle de forte construction, à partir de 2017 jusqu'au Covid. Cette évolution s'inscrit dans un contexte plus large de ralentissement de la construction lié à la crise immobilière et à la hausse des taux d'intérêt.

Au-delà de la baisse des volumes, le Mos met également en lumière une augmentation de la durée des chantiers. Parmi les surfaces qui étaient en chantier en 2021, près de 20 %, soit environ 600 hectares, le sont toujours en 2025. C'est deux fois plus que ce qui était observé entre 2017 et 2021, et quatre fois plus élevé qu'entre 2012 et 2017. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet allongement des calendriers : le recours accru au renouvellement urbain, avec une multiplication de grandes opérations complexes (notamment en présence de contraintes de dépollution) s'inscrivant dans le temps long (la ZAC Ivry-Confluences, la ZAC Plaine Saulnier, l'ancien secteur PSA ou encore la ZAC des Studios et des Congrès de Chessy, par exemple) ; les chantiers liés au Grand Paris Express (infrastructures et gares) ; l'arrêt de chantiers durant la crise sanitaire du Covid et la reprise tardive des constructions ; ou encore les effets persistants de la crise immobilière, qui contraint des chantiers à ralentir ou à s'arrêter.

Comme c'était le cas lors des précédents millésimes, les espaces verts ou non bâtis représentent la principale destination de ces chantiers. En 2025, en ne prenant en compte que les chantiers finalisés, ils représentent 22 % des surfaces livrées. Leur part est toutefois en recul par rapport aux périodes précédentes (31 % entre 2012 et 2017, puis 26 % entre 2017 et 2021). Les parts de l'habitat pavillonnaire, des activités économiques et des infrastructures de transport restent globalement stables. À l'inverse, nous observons que les surfaces dédiées à l'habitat collectif ainsi qu'à la gestion des ressources progressent depuis dix ans.

Les processus mis en avant dans cette note pointent la complexité de l'équation du ZAN, retranscrite dans le SDRIF-E : comment achever la sobriété foncière en protégeant les espaces de nature en ville, indispensables à la qualité de vie et à la résilience de l'Île-de-France, tout en conservant des fonctions productives au cœur de la métropole face à d'immenses besoins en logements ? S'il est trop tôt pour évaluer les effets du document de planification régionale, la nouvelle version du Mos et sa surcouche, le Mos-ART², constituent des outils précieux à la disposition des acteurs de l'aménagement francilien pour décrypter les grandes mutations du territoire. Ils constituent un pas en avant afin de mieux appréhender les enjeux liés à la préservation de sols fonctionnels, y compris en ville. ■

Jean Bénét et Damien Delaville, urbanistes,
département Urbanisme, Aménagement et Planification (Sandrine Barreiro, directrice)
Laurie Gobled, directrice du département Data et innovation numérique

1. Le Mos étant réalisé à partir d'images aériennes ou satellites, il traduit l'occupation des sols à un instant T. Dans l'observation des mutations entre deux millésimes, plus le pas de temps est resserré, plus les occupations des sols transitoires occupent une part importante, rendant la lecture des chiffres plus difficile. Il peut ainsi être utile de redresser statistiquement les chiffres pour réaffecter les occupations des sols temporaires (particulièrement les terrains vacants et les chantiers) aux usages vers lesquels ils sont les plus susceptibles de muter au regard de la période passée.
2. La couche « Mos-Art », pour « artificialisation », est conçue comme une surcouche du Mos. Elle vise à caractériser plus finement les polygones du Mos, à la fois sous l'angle de la couverture des sols et de leur nature artificialisée ou non. Elle est disponible pour trois millésimes : 2017, 2021 et 2025.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Nicolas Bauquet, DG
COORDINATION DES ÉTUDES
Sébastien Alavoine, DGA

REDACTION EN CHEF
Laurène Champalle

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy
INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE
Laurie Gobled

TRAITEMENT DES DONNÉES

Clément Dollet, Régis Dugué,
Indira Sivasoubaramanian

FABRICATION

Sylvie Coulomb
RELATIONS PRESSE
Sandrine Kocki

33 (0)6 07 05 92 20

L'Institut Paris Region

Campus Pleyad - Pleyad 4
66-68 rue Pleyel
93200 Saint-Denis
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X
ISSN ressource en ligne
2725-6839



RESSOURCES

- « Le Mode d'occupation du sol francilien, Un nouveau Mos pour de nouveaux défis d'aménagement et de politiques publiques », L'Institut Paris Region, décembre 2025.
- Muriel Adam, Jean Bénét, Laurie Gobled, « Mos 2021 : une sobriété foncière bien établie malgré une reprise des extensions », Note rapide n° 943, L'Institut Paris Region, juin 2022.
- Damien Delaville, Thomas Cormier, Régis Dugué, « Le "Mos+" : un premier pas vers une observation moins binaire du ZAN », Note rapide n° 855, L'Institut Paris Region, juin 2020.
- Lina Hawi, Damien Delaville, Thomas Cormier, « 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-doccupation-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.
- Carte grand format téléchargeable et disponible dans notre cartothèque : <https://www.institutparisregion.fr/cartotheque/>
- Page dédiée au SDRIF-E 2040 : consultez les trois fascicules et les trois cartes réglementaires, et accédez à l'outil SDRIF-Explorer, ainsi qu'aux fiches guides d'application des règles : <https://www.institutparisregion.fr/planification/ile-de-france-2040/sdrif-e-2040/>
- Si vous souhaitez acquérir des données, contactez Assad Ali-Cherif : assad.ali-cherif@institutparisregion.fr

