

Observer la dynamique des marchés fonciers autour des gares du Grand Paris Express

11 septembre 2025



Rencontre du CRIES

Le Grand Paris Express, vecteur de développement économique pour l'Île-de-France

L'Observatoire régional du foncier (ORF)

- 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 élus, administrations et professionnels de l'aménagement.
- Sa mission :
 - favoriser la connaissance et la diffusion d'informations foncières
 - ouvrir le débat sur le thème foncier entre tous les partenaires concernés.



Observer les marchés fonciers à partir des données fiscales



Base de données fiscale « Demandes de Valeurs Foncières – DVF »

Base de données fiscale produite par la DGFIP qui regroupe les valeurs foncières de l'ensemble des transactions immobilières et foncières à titre onéreux des 5 dernières années ainsi que de certaines de leurs caractéristiques :

- nature de la vente (vente, adjudication, VEFA, ...) ;
- localisation des biens (références cadastrales, adresses...) ;
- surface des parcelles et des locaux concernés ;
- types de locaux (maisons, appartements, dépendances, locaux industriels ou commerciaux).

À l'exception des mutations :

- non onéreuses : succession, legs, etc.;
- ne passant pas par un notaire : les ventes de parts de SCI, certaines ventes de public à public, etc. ;
- dites « complexes » par la DGFIP. Celles-ci correspondent en général soit à des parcelles ayant de très grandes copropriétés ou bien avec un litige non réglé.

Les avantages et limites de DVF

Atouts principaux

- disponibles à une échelle nationale,
- gratuites et désormais libres,
- réputées exhaustives,
- globalement fiables,
- facilement géolocalisables

Limites principales

- complexes à exploiter en l'état,
- peuvent être difficilement intelligibles pour les novices,
- n'ont pas vocation première à permettre l'observation foncière et les informations fournies apparaissent rapidement limitantes pour une analyse fine.

Croisement avec les fichiers fonciers → DV3F

Le Ministère du Logement a missionné le Cerema pour travailler à une structuration de la donnée DVF en y associant des données foncières complémentaires (« Fichiers foncier ») permettant des analyses plus fines.

Depuis 2015, ce modèle de données DV3F permet désormais de produire et de diffuser une base de données nationale gratuite, actualisée au moins une fois par an.

Les principaux apports de DV3F :

- Une caractérisation plus fine des biens
- La géolocalisation des données
- Une information sur les acheteurs et les vendeurs
- Une contextualisation des transactions



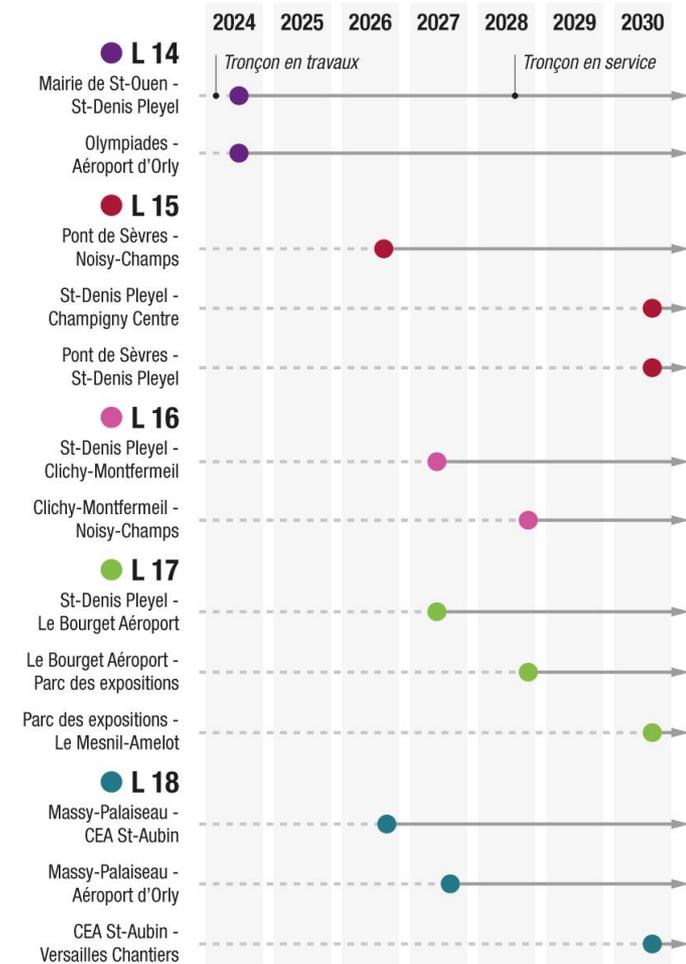
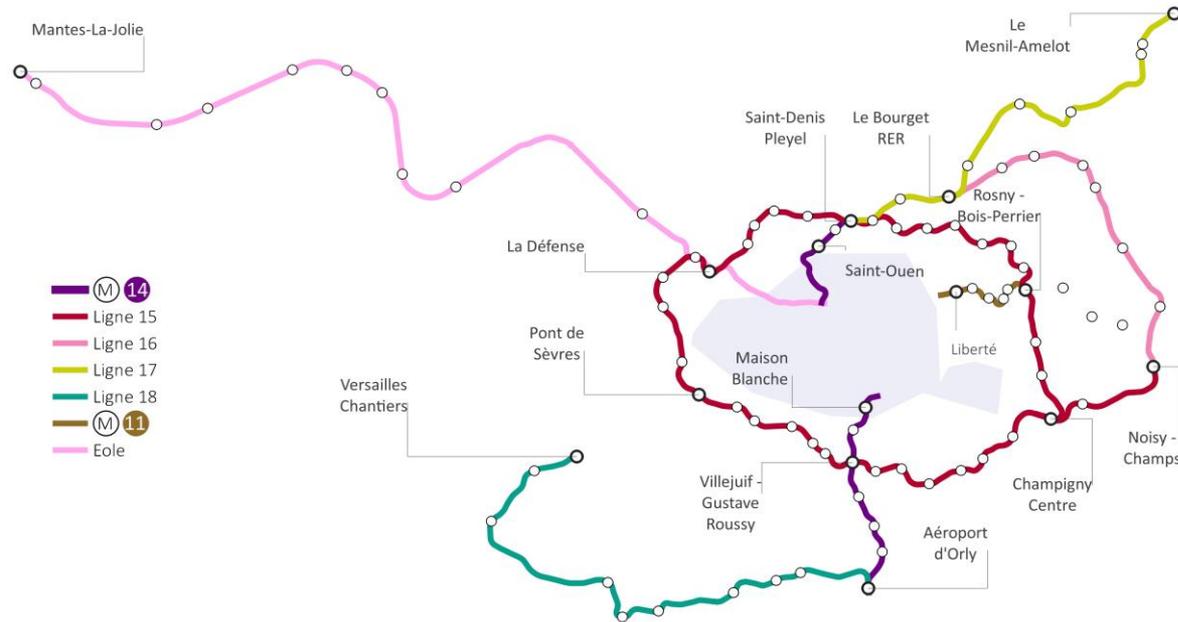
Le marché foncier dans les quartiers de gares (2020-2022)

Marché foncier autour des futures gares Grand Paris

Express, ligne 11 & Eole

Source DVF+OPENDATA ET DV3F, données fournies par le CEREMA

Calendrier prévisionnel du GPE



Source : Société du Grand Paris © ORF

----- Tronçon en travaux
 ——— Tronçon en service

Marché foncier autour des futures gares Grand Paris

Express, ligne 11 & Eole

Source DVF+OPENDATA ET DV3F, données fournies par le CEREMA

Tassement de l'activité et des volumes financiers

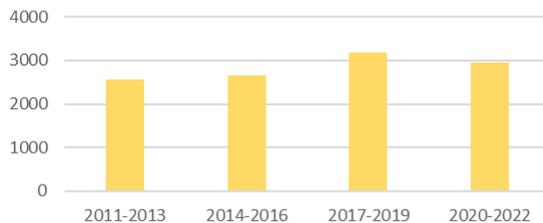
Période 2020-2022 en moyenne annuelle

Transactions : 2 900 en très légère baisse par rapport à 2017-2019

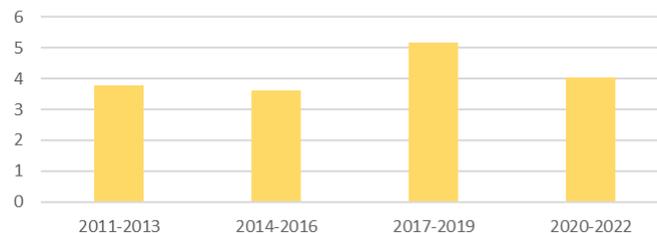
Volume financier : 4 Mrds € -22 % par rapport à 2017-2019

Surfaces échangées : 230 hectares -25 % par rapport à 2017-2019

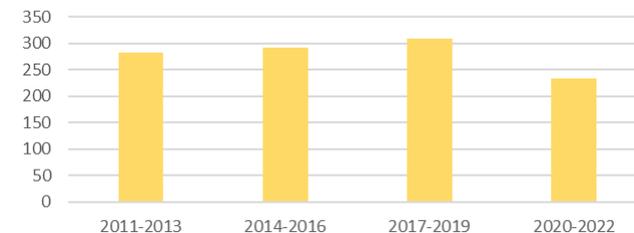
Nombre de transactions
en moyenne par an



Volumes financiers en milliards d'€
en moyenne par an



Surfaces échangées en ha
en moyenne par an



Marché foncier autour des futures gares Grand Paris

Express, ligne 11 & Eole

Source DVF+OPENDATA ET DV3F, données fournies par le CEREMA

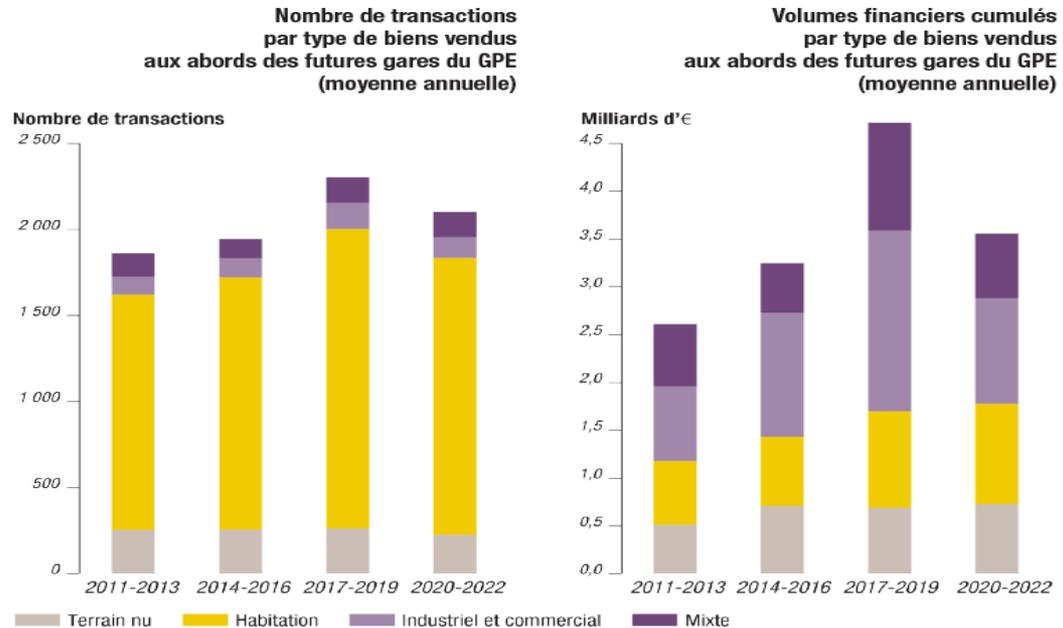
Gares du GPE : baisse de tous les indicateurs

Période 2020-2022 en moyenne annuelle

Transactions : 2 100 ventes, -9% par rapport à 2017-2019

Volume financier : 3,5 Mrds €, -25 % par rapport à 2017-2019

Surfaces échangées : 180 hectares, -27 % par rapport à 2017-2019



Source des deux graphiques : DV3F © ORF • Traitement : DRIEAT/SCDD/DCAT © ORF

• Rencontre du CRIES – 11 septembre 2025 •

Marché foncier autour des futures gares Grand Paris

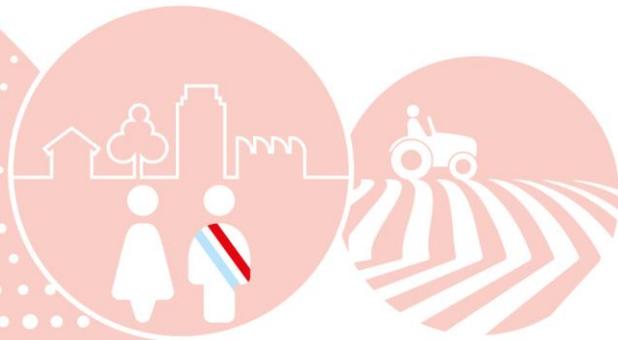
Express, ligne 11 & Eole

Source DVF+OPENDATA ET DV3F, données fournies par le CEREMA

Activité du marché foncier dans les futurs quartiers de gares (moyenne annuelle 2020-2022)



Sources : DV3F © ORF • Traitement cartographique : DRIEAT/SCDD © ORF • Mise en forme et fonds cartographiques : L'Institut Paris Region



Stratégies foncières autour des gares du Grand Paris Express

Etude Urbanics pour l'ORF, février 2021

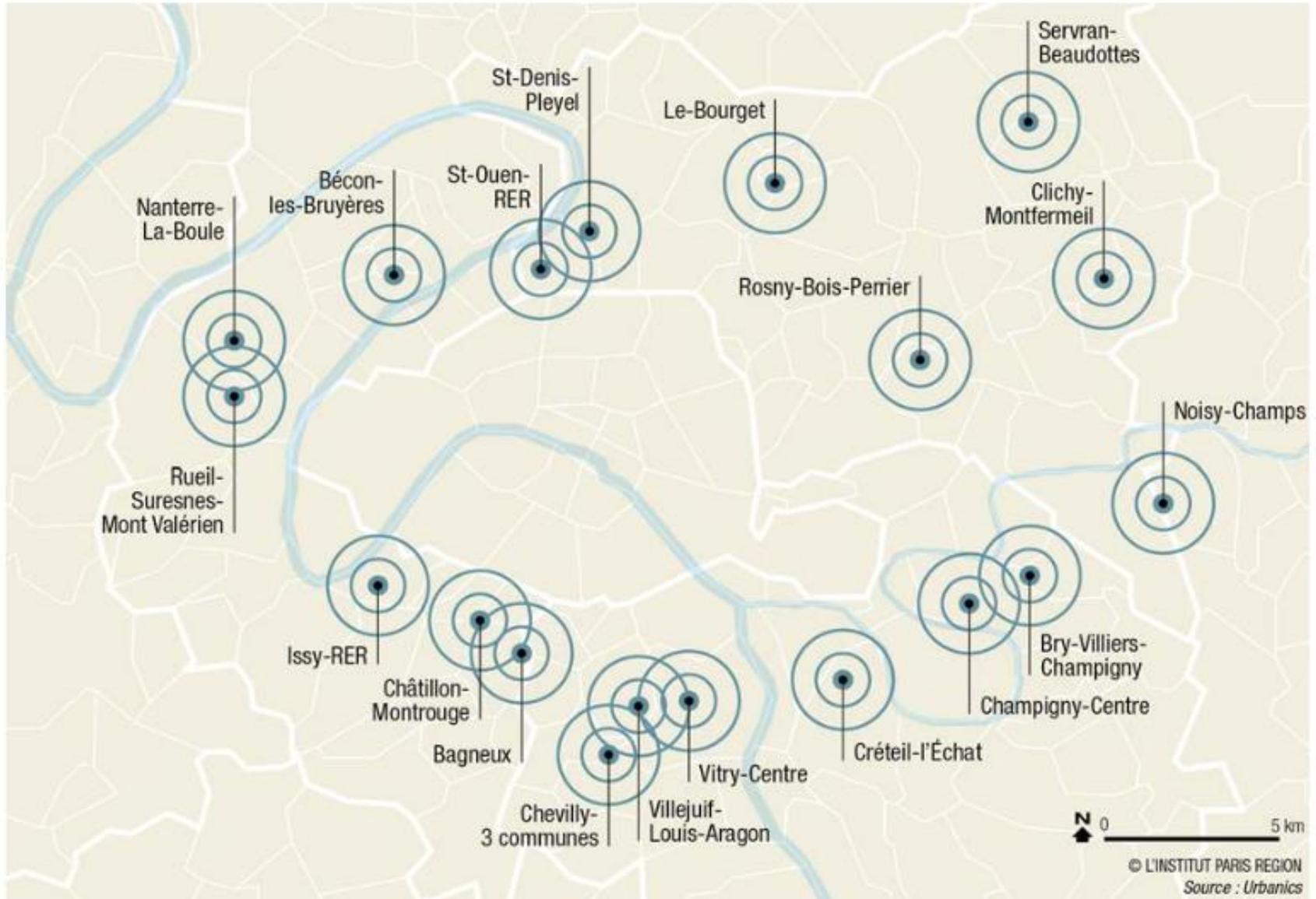


Objectif : mieux comprendre les stratégies foncières des différents acteurs autour des gares

- Quelle anticipation de la part des acteurs de la production urbaine sur l'acquisition de ces fonciers, a priori à enjeux ?
- Les promoteurs ont-ils des visions à moyen-long terme ou à très court-terme ?
- Quelle est la présence des investisseurs ? Au contraire, les collectivités locales ont-elles mis en place des stratégies permettant de réguler les mutations foncières autour des gares ?
- Quel rôle incombe à l'aménageur public ?
- Existe-t-il des mécanismes de rétention foncière/spéculation foncière de la part d'autres types de propriétaires fonciers ?

Etude lancée en 2020 par l'ORF, co-financée par l'EPFIF et la Banque des Territoires.

Vue générale des gares concernées par l'étude et les périmètres étudiés



Conclusions de l'étude

- Pas une stratégie, mais la **co-existence de plusieurs stratégies**.
- **Attractivité des quartiers-gares variable**, avec pour certains quartiers un rôle nécessaire de la puissance publique pour amorcer la valeur initiale.
- **Intérêt de l'observation en dynamique** pour comprendre le processus de transformation de ces quartiers.
- Dans un contexte de crise, ces **quartiers restent plus «résilients»** que d'autres, en particulier sur le résidentiel et quelques sites propices à l'accueil de nouveaux modèles tertiaires.

Publications de l'ORF sur les quartiers de gares

Site ORF : <http://www.orf.asso.fr/conjoncture-des-marches/>

Note de conjoncture

Marché immobilier autour des gares
(mars 2025)

Note de tendance

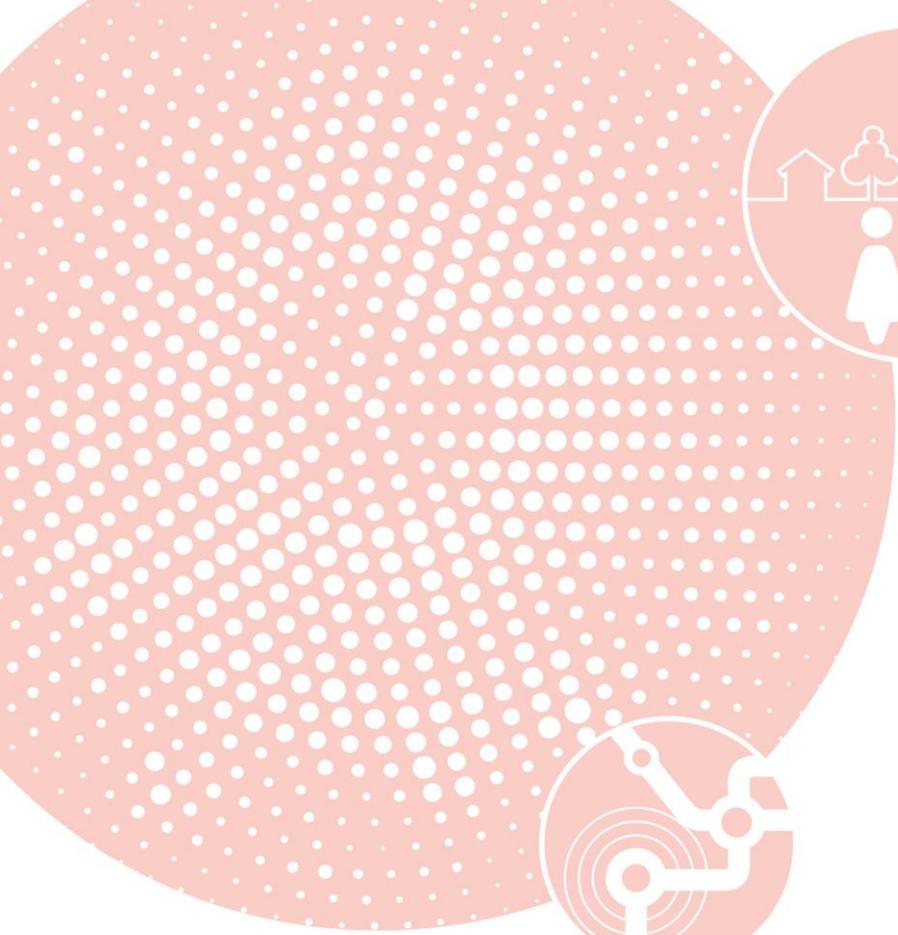
Marché foncier autour des gares
(octobre 2024)

Étude Urbanistics

Stratégies foncières autour des gares GPE
(février 2021)

Étude A. Coulondre

Marchés résidentiels aux abords des gares
(mai 2020)



Merci de votre attention