

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

Territoire de la Métropole
Européenne de Lille

Dominique
MESTRESSAT-CASSOU

WEBINAIRE DONNEES
FONCIERES - CEREMA





LE CONTEXTE

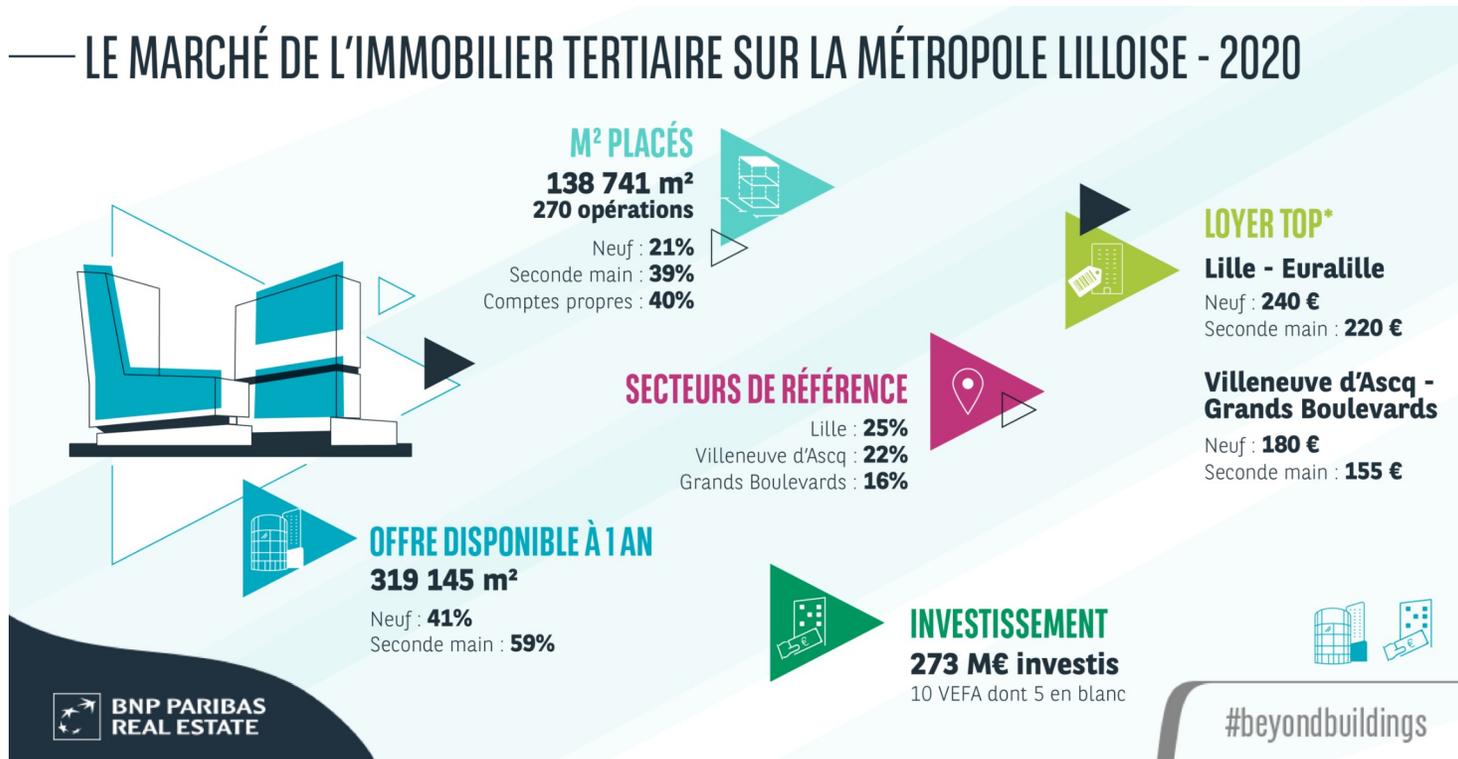
- UNE DEMANDE ISSUE DES BESOINS DES PARTENAIRES PUBLICS ET PRIVES MEMBRES DE L'OBM (OBSERVATOIRE DES BUREAUX DE LA MÉTROPOLE)
- UN BESOIN COMMUN ET PRIORITAIRE DE COMMUNIQUER SUR LES STOCKS DE BUREAU ET LA COMMERCIALISATION DANS LE NEUF
- DES POSITIONNEMENTS D'ACTEURS DIFFÉRENTS – LE SECRET DES AFFAIRES
- DES DONNÉES TRÈS PARCELLAIRES ET PAS STRUCTURÉES
- UN ACCOMPAGNEMENT DE L'AGENCE D'URBANISME EN DEUX TEMPS (UNE AGRÉGATION PAR TERRITOIRES – UNE ANALYSE PAR SITES)
- UN RÉFÉRENTIEL COMMUN : LES FICHIERS FONCIERS

du programme	N°	Adresse
m		Rue Charles St Venant
mont	104	Rue Nationale
Léon Trulin		Rue Léon Trulin
Nationale (N° 99)	99	Rue Nationale
de Béthune (N° 82)	82	Rue de Béthune
rie de l'Etoile	57	Rue de Béthune
dence du Château		
Nationale (N° 216)	216	Rue Nationale
dence Nationale	195-209	Rue Nationale
or		
beta Solférino		
immeuble	230	Rue Jean Jaurès
dence du Parc		Av. de Dunkerque
entre		
ge d'entreprises		
rve	269	Av. de la République
ure		Bd Gambetta
dence Théâtre		Bd Maréchal Leclerc
l de Ville		
ousinerie		
an		Tranche 2
Nationale (N° 100-102)	100-102	Rue Nationale
Nationale		Rue Nationale
e Rue Nationale et Grand Place		Angle Rue Nationale e
veau Siècle		
entre		Tranche 2
eau Rouge		
Nationale (N° 2-10)	2-10	Rue Nationale
ot Lion d'Or		Bd Carnot
Tertiaire VI	123	Rue Nationale
veau Siècle		
le la République (N° 111-113)	111-113	Av. de la République
igo Danel (N° 25)	25	Bd Bigo Danel
aux du Moulin		La Cousinerie
inerie Centre		
entre 2		
au de l'Hôtel de Ville		
eau Rouge		
de Roubaix 2000		
Tertiaire II		Bd de Belfort
é Laroche		
paix Tertiaire I		
oulin - Cousinerie		
ères	2	Av. de Flandres
e Leblanc		
es tanneurs		
an III		
e Leblanc		Rue de Douai

POURQUOI FICHIERS FONCIERS !

COMPTER OU ANTICIPER ? STOCKS – FLUX – OBSOLESCENCE (PROGRAMMÉE ?) – MUTABILITÉ - ZAN

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE SUR LA MÉTROPOLÉ LILLOISE - 2020





DIVISER POUR MIEUX CONNAÎTRE

OBJECTIF : LIRE FICHIERS FONCIERS AUX TRAVERS DU
TERRAIN ET DES ACTEURS PRIVÉS

59	typeact	Classement du local selon le type d'activité (Code catégorie du local d'activité)	ccocac de la table pb21	Caractère(4)	2018	✓	
----	---------	---	-------------------------	--------------	------	---	--

Les 39 catégories La déclaration d'impôts demande au contribuable de positionner le local dans une des 39 catégories ci-dessous. Si un local possède plusieurs de ces utilisations (garage automobile avec atelier de réparation et surface de vente par exemple), il sera classé dans la catégorie représentant la plus grande surface.

Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien

BUR 1

Locaux à usage de bureaux d'agencement récent

BUR 2

Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques

BUR 3

bureau
«tertiaire»

bureau
lié à
d'autres
activités
ECO

bureau
spécifique

santé
recherche
université

bureau
dans le
tissu
urbain
mixte





NE JAMAIS OUBLIER

IL N'Y A PAS DE DONNÉES FAUSSES, IL Y A UNE LOGIQUE
« FISCALE »

FISCALITÉ VS SPATIALISATION

ADAPTER LA RÉPONSE À L'OBJECTIF : QUI EST
L'INTERLOCUTEUR (PUBLIC ET PRIVÉ)



COMMENCER PAR CE QUE L'ON CONNAIT

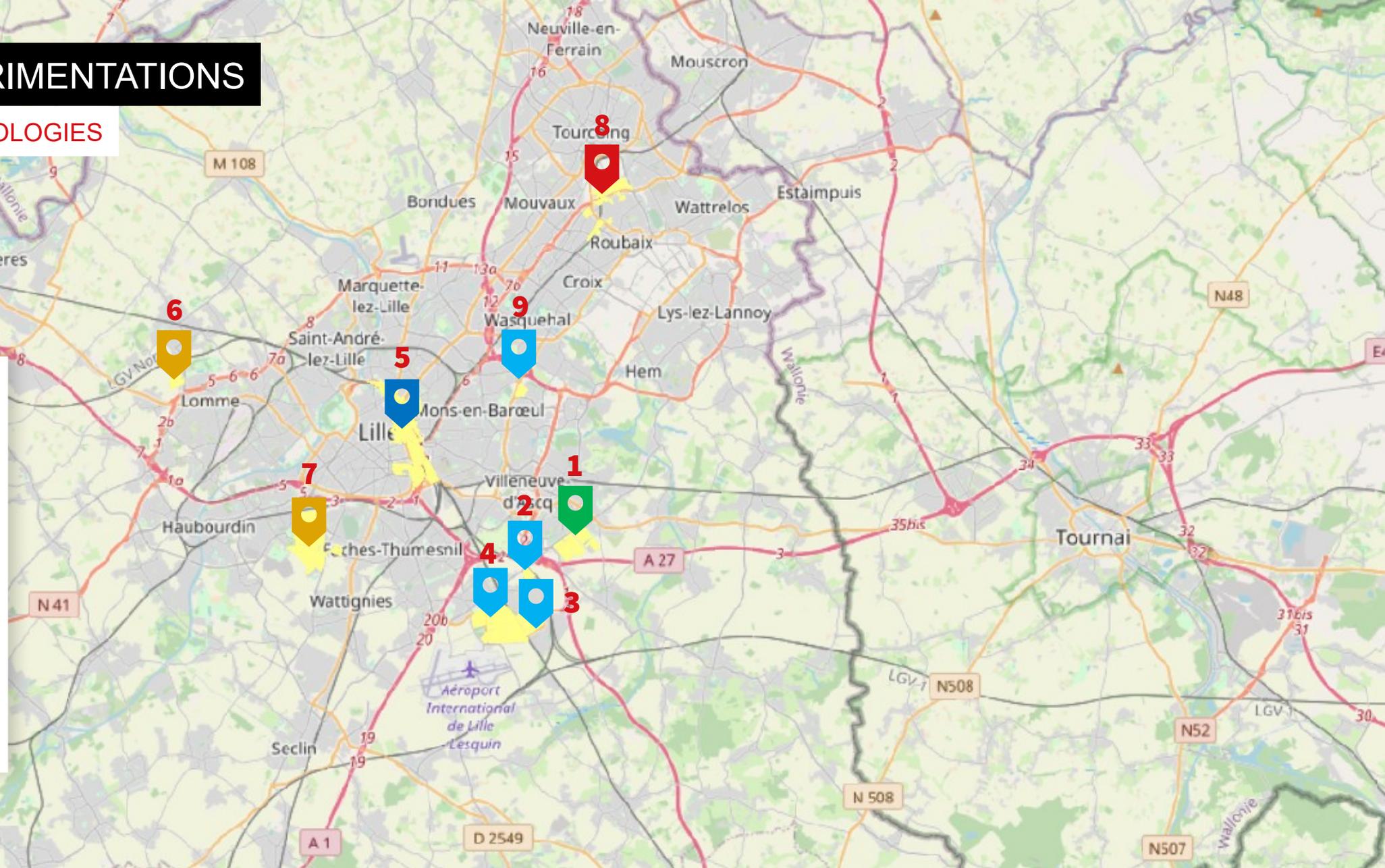
- LES PARCS D'ACTIVITÉS « 100% » TERTIAIRES – TERRAIN DE COMPRÉHENSION PUIS D'EXPÉRIMENTATIONS
- QUE NOUS RACONTENT LES FICHIERS FONCIERS : FISCALITÉ OU BUSINESS ?
- DIS-MOI SI **TUP** PEUT : LOCAL – PARCELLES – TUP ?
- LA QUESTION DU CALCUL DES SURFACES EN M²
- LA VACANCE VS LES VACANCES

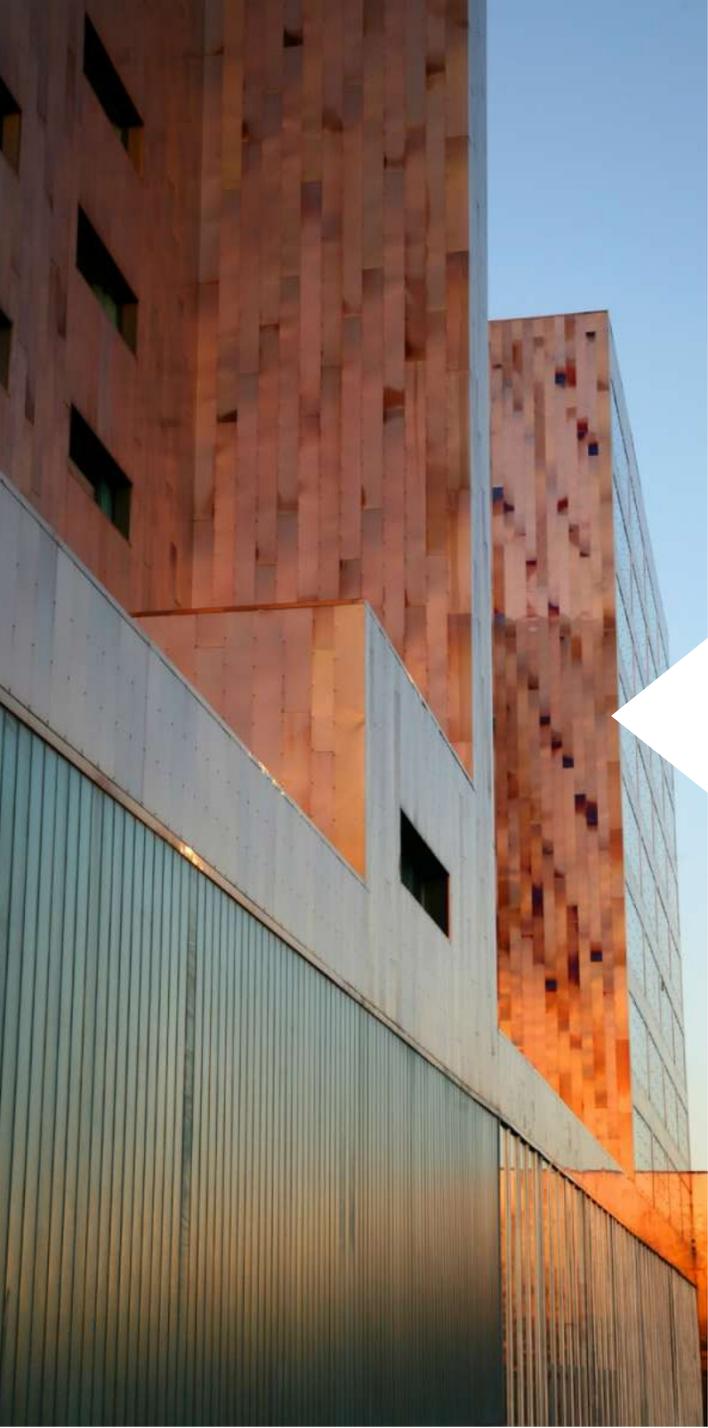
ZONES D'EXPERIMENTATIONS

DIFFERENTES MORPHOLOGIES

Légende

- 1 La Haute Borne
- 2 Pévèle Parc
- 3 CRT2
- 4 CRT1
- 5 EURALILLE secteur OBM
- 6 Hôpital Saint Philibert
- 7 CHR - EuraSanté
- 8 L'Union - Plaine Image – Gare
- 9 Club Les Près





LA HAUTE BORNE

TABLES FICHIERS FONCIERS MOBILISÉES :

- PB0010_LOCAL
- TUP

VARIABLES FICHIERS FONCIERS MOBILISÉES :

- TYPEACT
BUR1-2-3
DEP 1-2-3-4-5
CLI 1-2
AUTRES
- ACTVAC2A
- ACTVAC5A
- ACTVAC10A
- SPRINCP
- SSECP
- SSECNCP

- 
- SPARKP
 - SPARKNCP

COMPARAISON :

- DONNÉES COMMERCIALISATEURS

- RECENSEMENTS OUTILS PARCS D'ACTIVITÉS
DEPUIS 2017

CONSTATS :

- APPROCHE DIFFÉRENTE SUR LA MANIÈRE DE
COMPTABILISER LA VACANCE ENTRE
COMMERCIALISATEURS ET COLLECTIVITÉS
(TEMPORALITÉ ET ÉTAT DU BIEN)

- L'IMMOBILIER PUBLIC

- EXCELLENTE RÉPONSE DES FICHIERS
FONCIERS

- MOBILISATION RAPIDE

- DÉTECTION DE STRATÉGIES D'ACTEURS :
PHÉNOMÈNE D'OBSOLESCENCE PROGRAMMÉE
D'UNE TYPOLOGIE DE BIENS TERTIAIRES



MORPHOLOGIE DU PARC

COMPARATIF DES REFERENTIELS DE DONNEES

LA QUESTION DES SURFACES



LA HAUTE DE BORNE

COMPRENDRE LE DETAIL POUR FIABILISER LA DONNEE

1

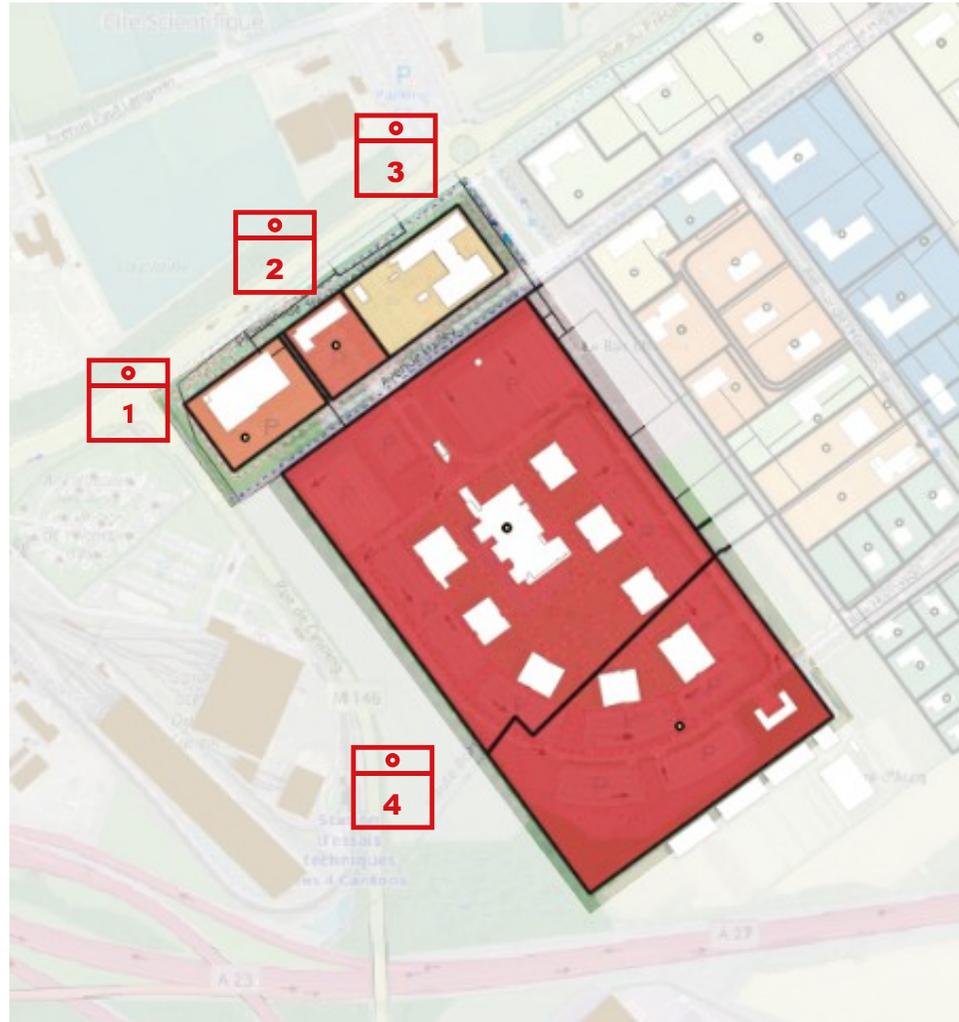
COFIDIS	
Suf COM	5 000 m ²
Suf OBM	10 400 m ²
slocal	9 466 m ²
sprincp	5 881 m ²
ssecp	0 m ²
sparkp	1 570 m ²
sparkncp	2 015 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité

2

CNRS	
Suf COM	0 m ²
Suf OBM	0 m ²
slocal	4 044 m ²
sprincp	4 044 m ²
ssecp	0 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	0 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité

4

CAMPUS COFIDIS	
Suf COM	50 000 m ²
Suf OBM	0 m ²
slocal	64 290 m ²
sprincp	35 999 m ²
ssecp	3 034 m ²
sparkp	5 600 m ²
sparkncp	19 657 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité



3

INRIA	
Suf COM	4 000 m ²
Suf OBM	0 m ²
slocal	0 m ²
sprincp	0 m ²
ssecp	0 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	0 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité



LA HAUTE DE BORNE

COMPRENDRE LE DETAIL POUR FIABILISER LA DONNEE

13

WAP

Suf Comm	0 m ²
Suf OBM	0 m ²
slocal	3 738 m ²
sprincp	2 451 m ²
ssecp	0 m ²
sparkp	613 m ²
sparkncp	674 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité

12

INRIA IRCICA

Suf Comm	6 000 m ²
Suf OBM	0 m ²
slocal	5 660 m ²
sprincp	2 140 m ²
ssecp	0 m ²
sparkp	1 120 m ²
sparkncp	2 400 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité

11

EUROPARC

Suf Comm	6 600 m ²
Suf OBM	10 306 m ²
slocal	10 629 m ²
sprincp	5 283 m ²
ssecp	749 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	4 597 m ²
nactvacant	1 unité
nactvac5a	1 unité

5

PARK PLAZA I

Suf Comm	9 000 m ²
Suf OBM	9 800 m ²
slocal	12 902 m ²
sprincp	9 986 m ²
ssecp	0 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	2 916 m ²
nactvacant	2 unités
nactvac5a	2 unités

10

SPIE

Suf Comm	4 000 m ²
Suf OBM	0 m ²
slocal	4 156 m ²
sprincp	2 754 m ²
ssecp	0 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	1 392 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité

9

GREEN OFFICE

Suf Comm	5 200 m ²
Suf OBM	6 196 m ²
slocal	8 639 m ²
sprincp	4 646 m ²
ssecp	513 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	3480 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité



6

PARK PLAZA II

Suf Comm	15 500 m ²
Suf OBM	15 438 m ²
slocal	22 868 m ²
sprincp	16 854 m ²
ssecp	266 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	5 748 m ²
nactvacant	3 unités
nactvac5a	3 unités

7

TERENEO

Suf Comm	15 195 m ²
Suf OBM	13 486 m ²
slocal	11 876 m ²
sprincp	11 264 m ²
ssecp	721 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	5 891 m ²
nactvacant	4 unités
nactvac5a	4 unités

8

CAMPUS PICTIME

Suf Comm	3 000 m ²
Suf OBM	0 m ²
slocal	7 447 m ²
sprincp	3 567 m ²
ssecp	378 m ²
sparkp	0 m ²
sparkncp	3 502 m ²
nactvacant	0 unité
nactvac5a	0 unité



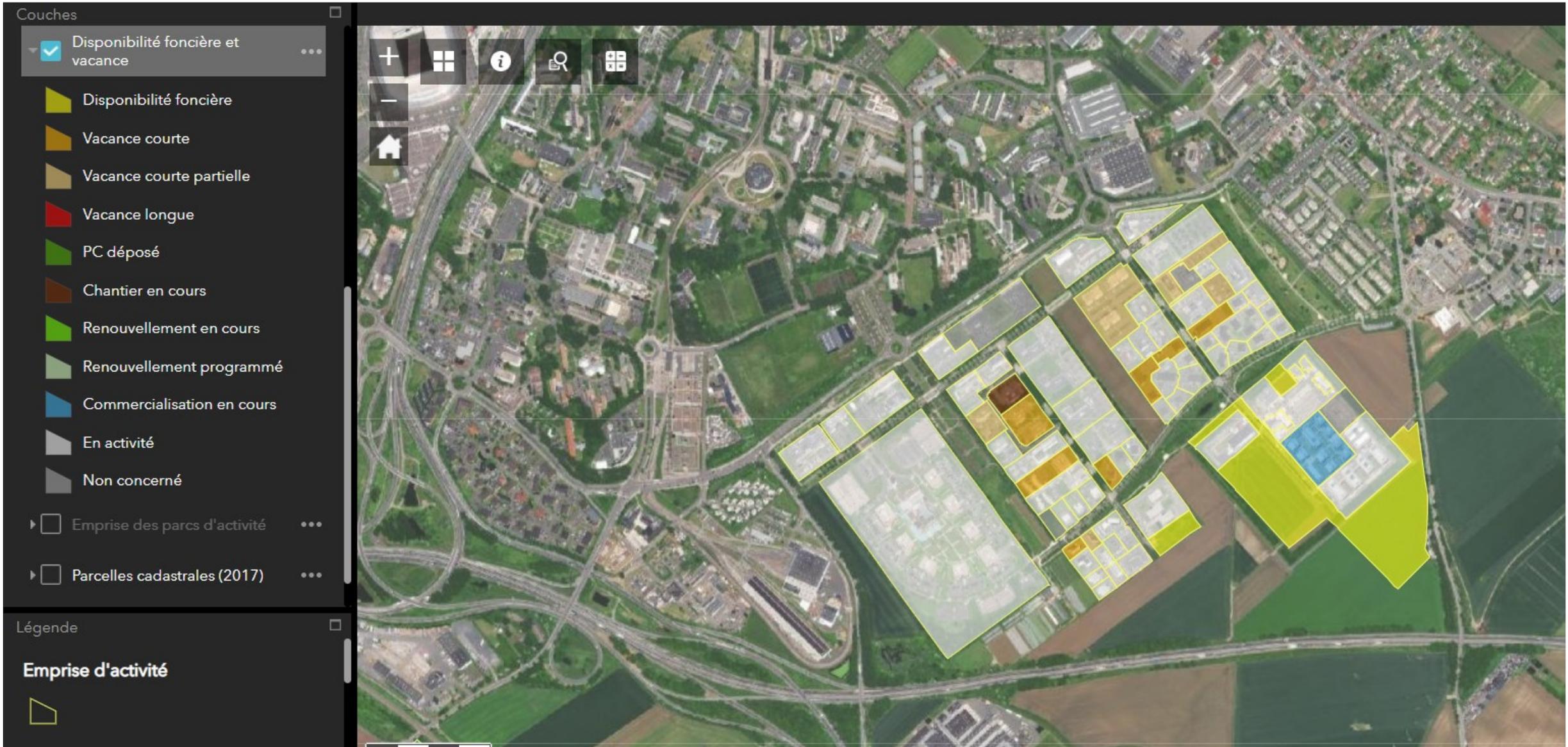
LA/LES VACANCE(S)

LA TEMPORALITÉ :

- IMMÉDIATE OU EN TEMPS RÉEL
- ENTRE 6 MOIS ET 1 AN
- DE 2 ANS À MOINS DE 5 ANS
- DE 5 ANS ET +, À + DE 10 ANS



VACANCE- CONTRÔLE TERRAIN JUIN 2022

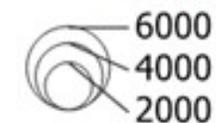


VACANCE – DONNEES FICHIERS FONCIERS 2021



Legende

vacance hb
surfaces vacantes



Taux de vacance

- 4% - 28%
- 28% - 52%
- 52% - 76%
- 76% - 100%



LA/LES VACANCE(S)

LA VISION DES « PROFESSIONNELS » DANS LES TYPOLOGIES DE VACANCES :

- **LA VACANCE FRICTIONNELLE** LIÉE AU DÉLAI DE RELOCATION OU DE REVENTE D'UN BIEN,
- **LA VACANCE D'OBSOLESCENCE OU DE DÉVALORISATION** SPÉCIFIQUE DES BIENS INADAPTÉS À LA DEMANDE DU MARCHÉ OU EN ATTENTE DE DESTRUCTION,
- **LA VACANCE DE TRANSFORMATION** POUR DES BIENS EN TRAVAUX / RESTRUCTURATIONS LOURDES (...) SUR DES TEMPORALITÉS LONGUES (3 ANS),
- **LA VACANCE EXPECTATIVE** TRADUISANT UNE RÉTENTION SPÉCULATIVE OU LIÉE À L'EXPULSION,
- **LA VACANCE LIÉE À UN DÉSINTÉRÊT ÉCONOMIQUE.**



Surface totale				Total gén
C2	C3	C4		
			50 000	
			3 000	
			2 500	
			5 000	
	737	2 086	4 800	
600		16 603	6 600	
500				
571	597	250		
732	1 055	19 782	31 000	
			3 000	
619	2 663		5 200	
			4 000	
			6 000	
			7 004	
372	2 775	2 775	12 500	
			9 000	
566	4 692	7 126	15 500	
			4 000	
776	1 899	1 390	5 000	
647	1 798		6 000	
828			15 195	
	3 086			
880				
500		4 700		
591	19 302	54 712	195 299	3

UNE ARTICULATION DES CHIFFRES SELON LE BESOIN

QUEL CHIFFRE, QUAND, COMMENT ET AVEC QUI :

- **OBM-COMMERCIALISATEURS-MEL :**
MIPIM ET PROMOTIONS – M² DE BUREAUX EN COURS DE COMMERCIALISATION 6M/1A – DONNÉES COMMERCIALISATEURS

- **MEL-LOI CLIMAT& RÉSILIENCE :**
SUIVI DES ZONES D'ACTIVITÉS VACANCE DE 2A ET + – SURF HA FICHIERS FONCIERS ET CONTRÔLES TERRAINS (OUTILS PARCS INTERNE)

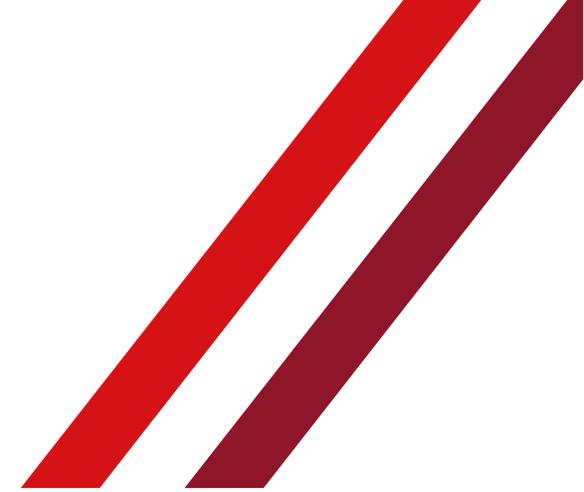
- **SCOT-PLU-SRADDET-STRATÉGIE FONCIÈRE :**
VACANCE TERTIAIRE - PARCS D'ACTIVITÉS +5A/+10A – SURF HA FICHIERS FONCIERS ET CONTRÔLES TERRAINS (OUTILS PARCS INTERNE)

- **OBSOLESCENCE : A VENIR –**
M² PLANCHER DE BUREAUX

Haute Borne	Surface totale					DGFIP	
	C1	C2	C3	C4	Total général	SPRINCP	SLOCAL
				50 000	50 000		
				3 000	3 000		
				2 500	2 500	163	192
				5 000	5 000		
		737	2 086	4 800	7 623	2 159	2 159
	600		16 603	6 600	23 803	1 048	2 297
	2 500				2 500		
	571	597	250		1 418		
	4 732	1 055	19 782	31 000	56 569		
				3 000	3 000		
	2 619	2 663		5 200	10 482		
				4 000	4 000		
				6 000	6 000		
				7 004	7 004		
	2 372	2 775	2 775	12 500	20 422	2 508	4 666
				9 000	9 000	4 787	5 159
	2 566	4 692	7 126	15 500	29 884	8 778	12 426
				4 000	4 000		
	6 776	1 899	1 390	5 000	15 065	808	1 121
	1 647	1 798		6 000	9 445	524	812
	828			15 195	16 023	1 140	1 260
		3 086			3 086		
	11 880				11 880		
(vide)	1 500		4 700		6 200		
Total général	38 591	19 302	54 712	195 299	307 904	21 915	30 092



VACANCE : VISION FLOUE OU VISION DOUBLE ?



VACANCE = OBLIGATION LÉGALE DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

ET

VACANCE = PORTEFEUILLE COMMERCIALISATEUR

ET

VACANCE = FONCIER STRATÉGIQUE EN RENOUVELLEMENT
URBAIN > SPÉCULATION
> CONCURRENCE DES USAGES



EXEMPLE D'EXPLOITATION INTERNE

RÉPARTITION DES SURFACES DE BUREAUX EN M² PAR ACTEURS EN DÉTENTION DU FONCIER ET PAR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

999

PAS DE PROPRIETAIRE

E2I

INRIA – INSTITUT NATIONAL DE RECHERCHE EN INFORMATIQUE ET AUTOMATIQUE

F6a

PROMOTEUR IMMOBILIER

F7b

INVESTISSEUR PRIVE

F7d

BANQUE PRIVEE – CREDIT BAIL

F7f

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

G1a

SCI - SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

G1c

SOCIETE CIVILE A VOCATION D INVESTISSEMENT

G2a

COPROPRIETE

M1a

PERSONNE MORALE AUTRE

R5a R5b

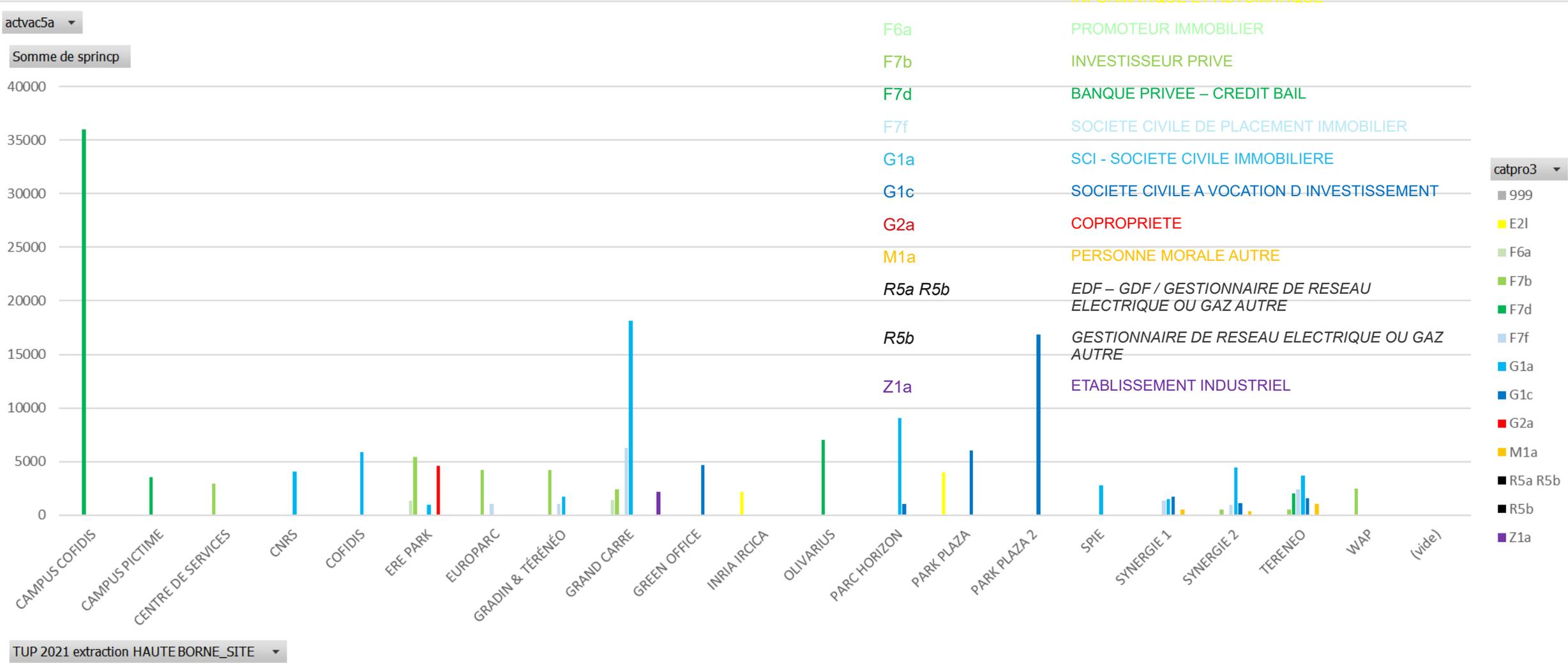
EDF – GDF / GESTIONNAIRE DE RESEAU ELECTRIQUE OU GAZ AUTRE

R5b

GESTIONNAIRE DE RESEAU ELECTRIQUE OU GAZ AUTRE

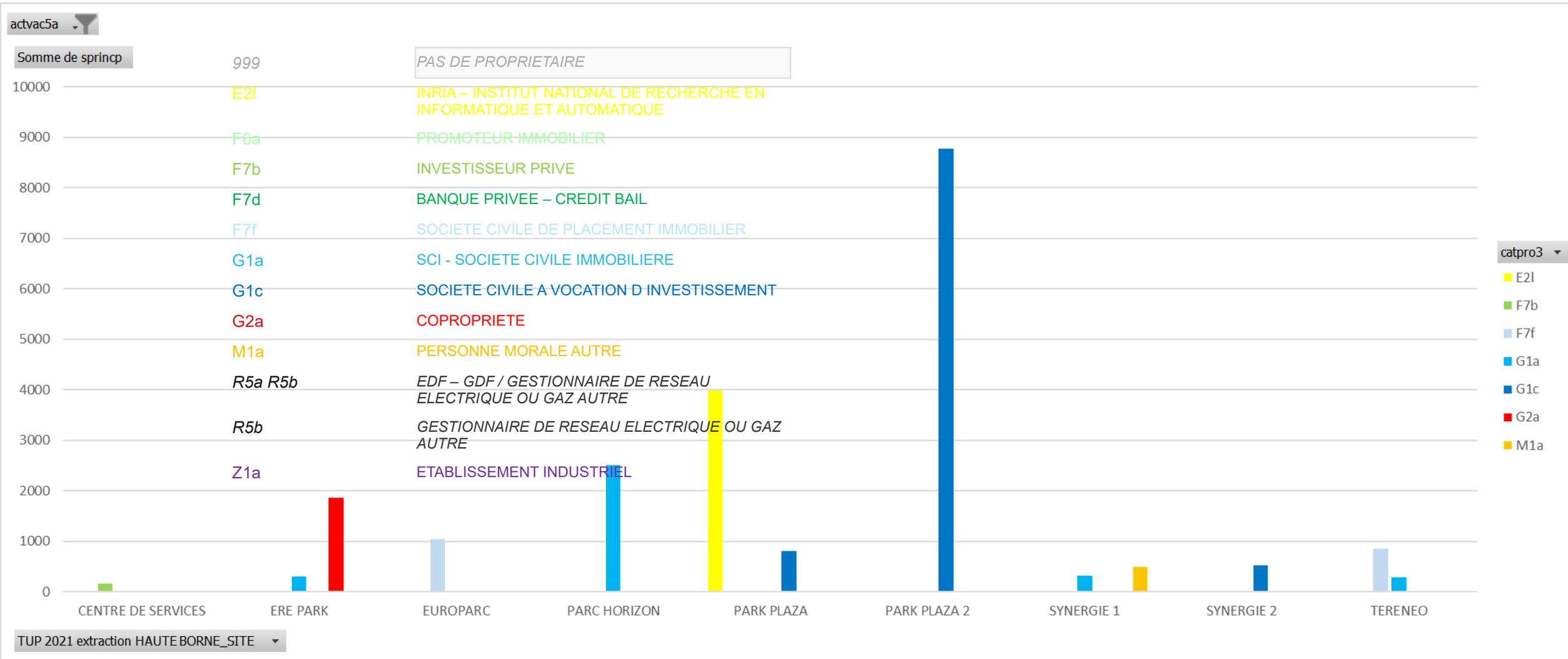
Z1a

ETABLISSEMENT INDUSTRIEL



EXEMPLE D'EXPLOITATION INTERNE

RÉPARTITION DES SURFACES VACANTES DE BUREAUX DE 5 ANS ET PLUS EN M² PAR ACTEURS EN DÉTENTION DU FONCIER ET PAR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES





ZAC EURALILLE 1 & 2- ZAC SAINT SAUVEUR





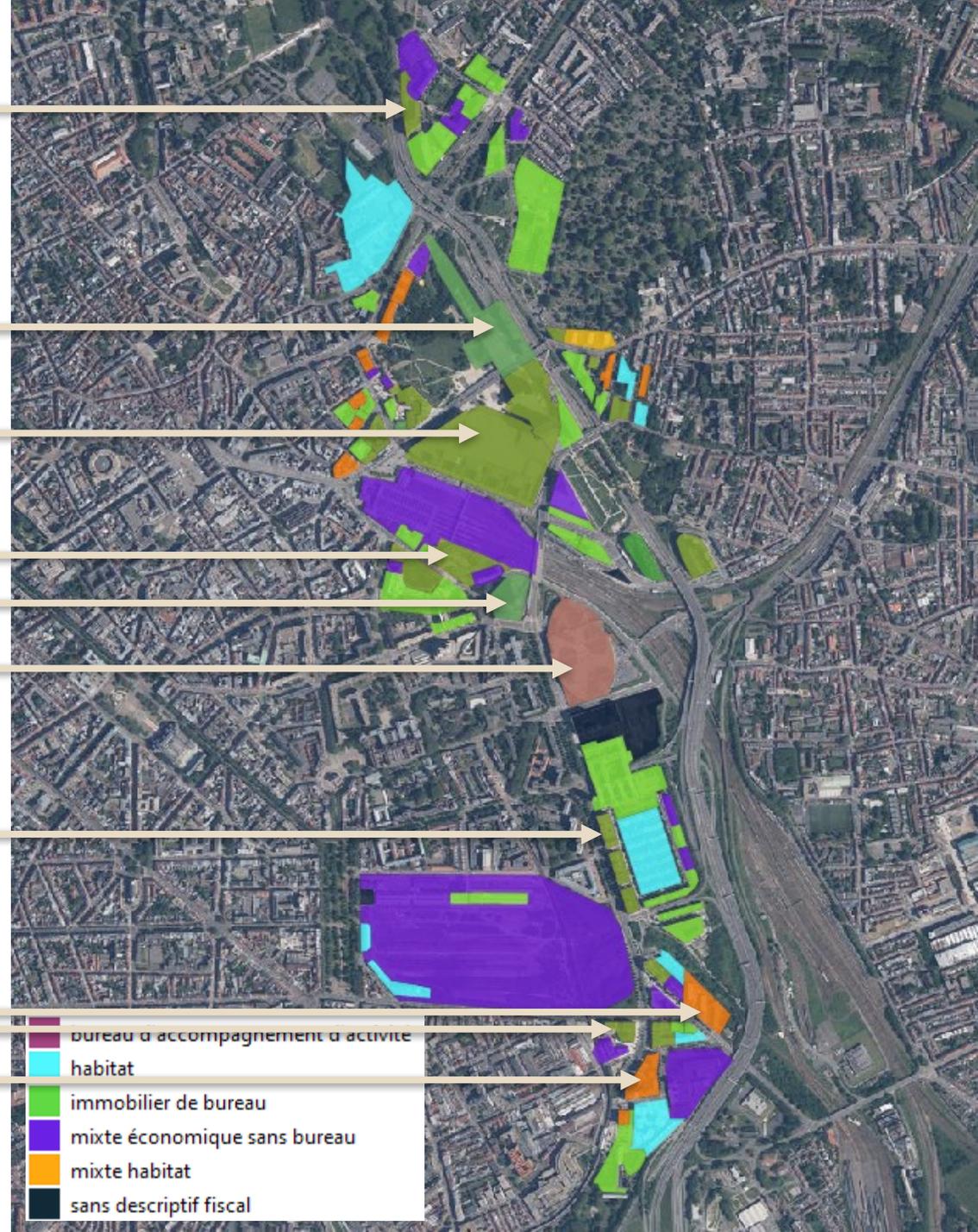
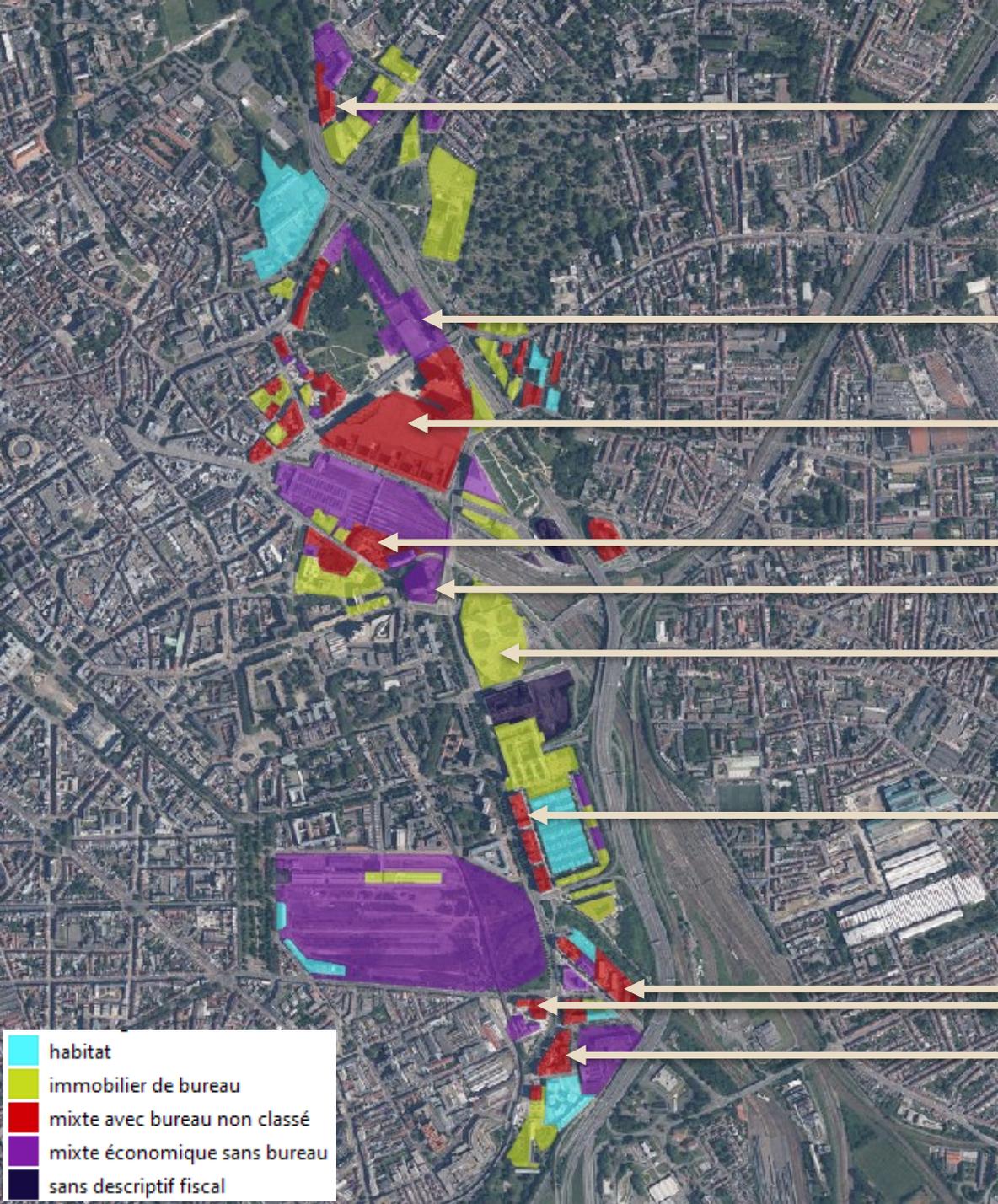
RÉSULTAT AVANT TRAITEMENT

BUREAUX « TERTIAIRE » :
298.228 M²

BUREAUX MIXTE
(DANS DE L'HABITAT) :
139.794 M²

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
MIXTES AVEC BUREAUX :
19.228 M²





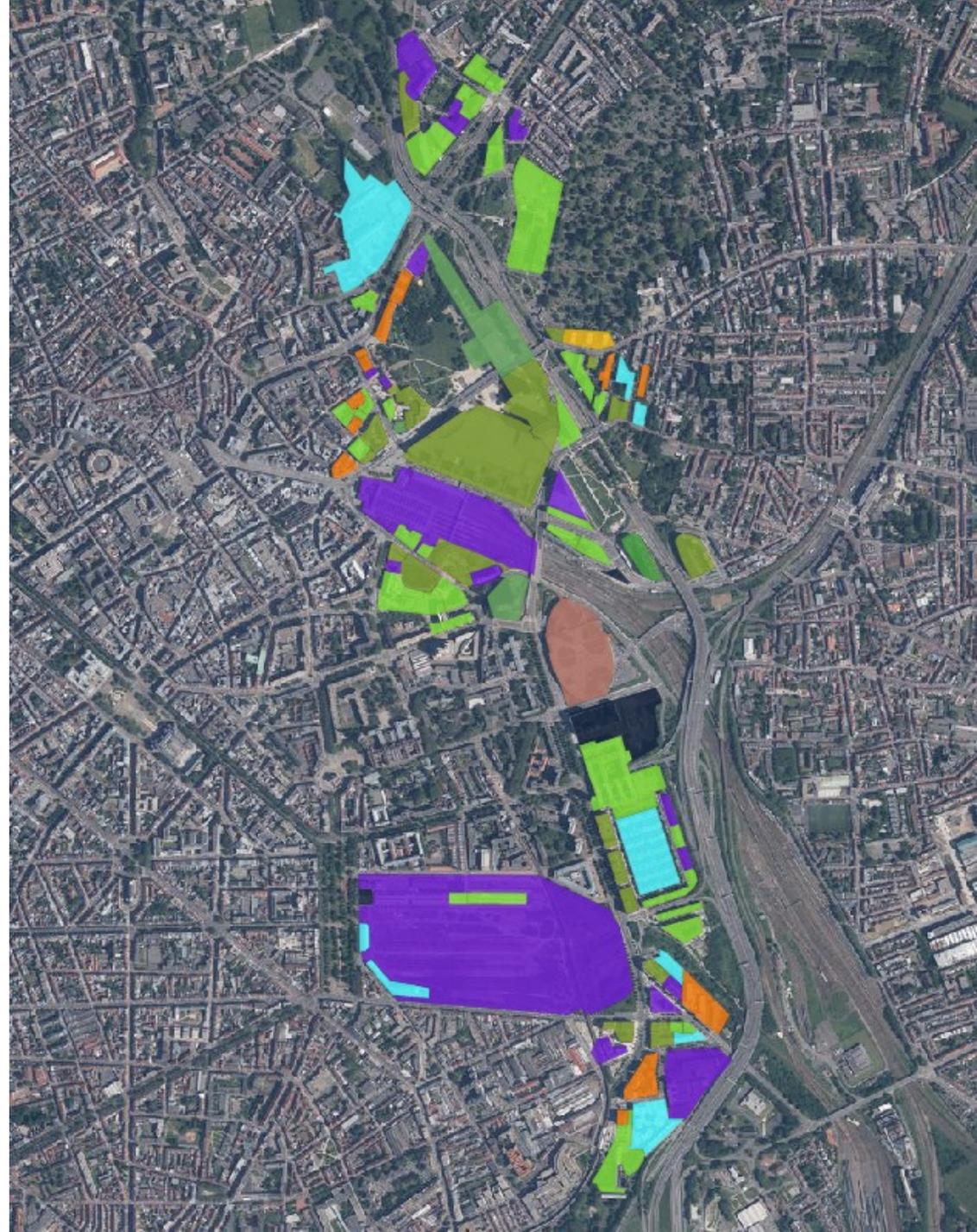


RÉSULTAT APRÈS TRAITEMENT

BUREAUX « TERTIAIRE » :
441.817 M²

BUREAUX MIXTE
(DANS DE L'HABITAT) :
6.329 M²

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
MIXTES AVEC BUREAUX
D'ACCOMPAGNEMENT :
9.104 M²



4



LES OPÉRATIONS EN COURS

RESSENTI DES COMMERCIALISATEURS :

500.000 M² ENVIRON EN 2022 INCLUANT LES CHANTIERS LANCÉS ET LES COMMERCIALISATIONS EN COURS CORRESPONDANT A UN VOLUME APPROXIMATIF DE 50.000 M².

UNE CLASSIFICATION DIRIGÉE SUR UN SECTEUR TERTIAIRE COMPLEXE PERMET, TOUT EN UTILISANT FICHIERS FONCIERS, D'OBTENIR UN STOCK AU PLUS PRÈS DE LA RÉALITÉ.

L'UTILISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE PERMET D'AJUSTER LE DELTA ENTRE LE MILLÉSIME FICHIERS FONCIERS ET L'INSTANT PRÉSENT.





L'ANALYSE DU TISSU URBAIN



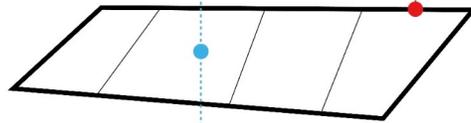


APPROCHE GEOGRAPHIQUE DE L'OBSERVATOIRE

Table : pb0010_local

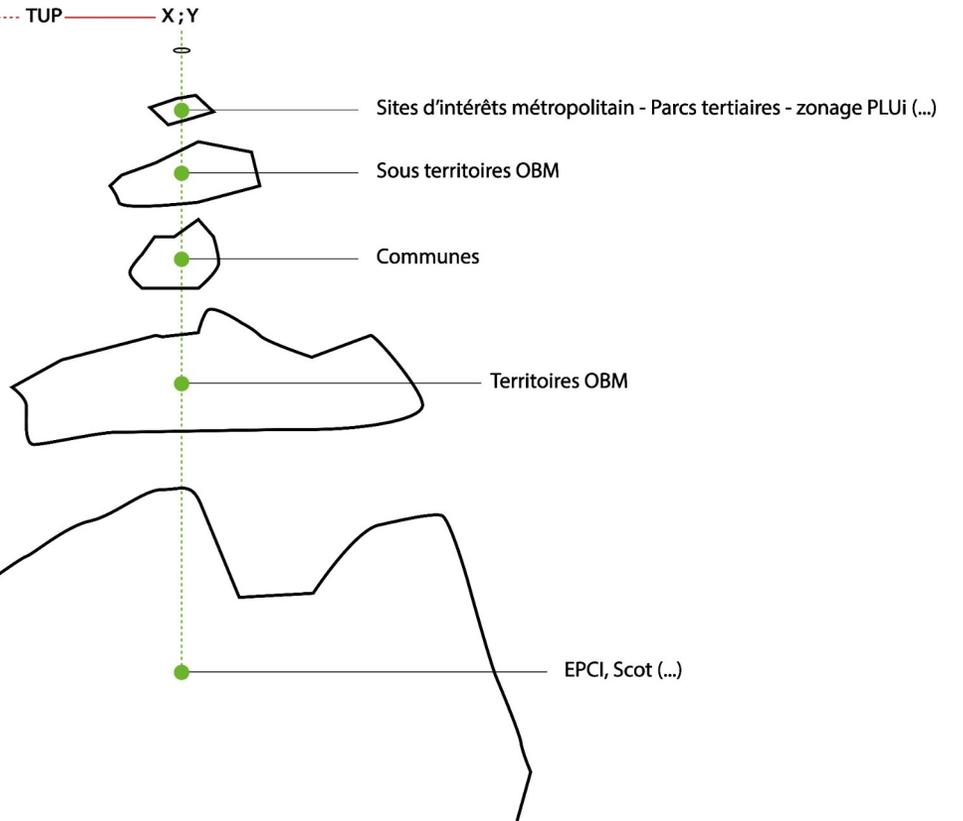
Variable : dtelocxt

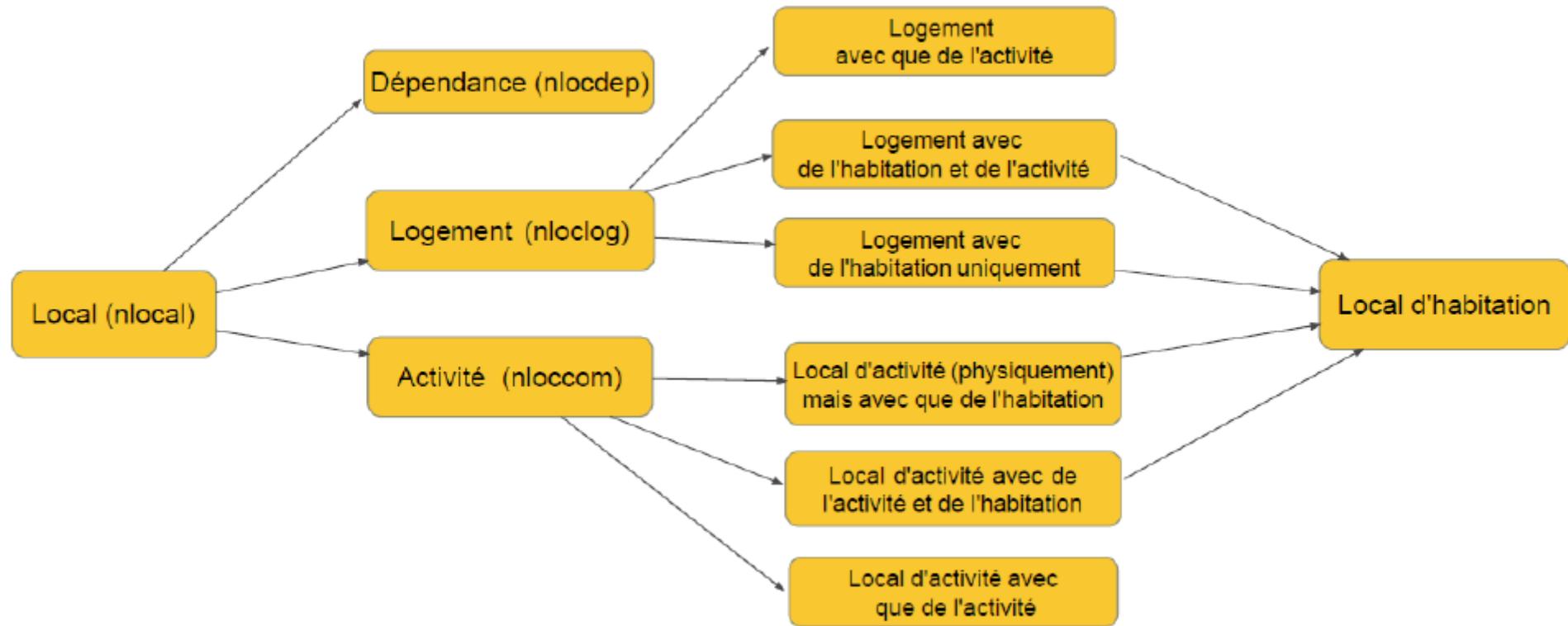
APPARTEMENT
APPARTEMENT
APPARTEMENT
LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
DEPENDANCES
DEPENDANCES
LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL



BUR 1
BUR 1
BUR 2
DEP 1
DEP 4
BUR 1

Variable : typeact





code	Catégorie de local professionnel
Magasins et lieux de vente	
MAG1	Boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m ²)
MAG2	Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m ²)
MAG3	Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m ²)
MAG4	Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m ²)
MAG5	Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m ²)
MAG6	Stations-service, stations de lavage et assimilables
MAG7	Marchés
Bureaux et locaux divers assimilables	
BUR1	Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien
BUR2	Locaux à usage de bureaux d'agencement récent
BUR3	Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	
DEP1	Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel
DEP2	Lieux de dépôt couverts
DEP3	Parcs de stationnement à ciel ouvert
DEP4	Parcs de stationnement couverts
DEP5	Installations spécifiques de stockage
Ateliers et autres locaux assimilables	
ATE1	Ateliers artisanaux
ATE2	Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance
ATE3	Chenils, viviers et autres locaux assimilables
Hôtels et locaux assimilables	
HOT1	Hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique)
HOT2	Hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)
HOT3	Hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique)
HOT4	Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse
HOT5	Hôtels clubs, villages de vacances et résidences hôtelières
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	
SPE1	Salles de spectacles, musées et locaux assimilables
SPE2	Établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs
SPE3	Salles de loisirs diverses
SPE4	Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)
SPE5	Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)
SPE6	Établissements de détente et de bien-être
SPE7	Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	
ENS1	Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif
ENS2	Établissements d'enseignement à but lucratif
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	
CLI1	Cliniques et Établissements hospitaliers
CLI2	Centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, halte-garderies
CLI3	Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables
CLI4	Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux
Établissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	
IND1	Établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés
IND2	Carrières et Établissements assimilables
Autres établissements	
EXC1	Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire



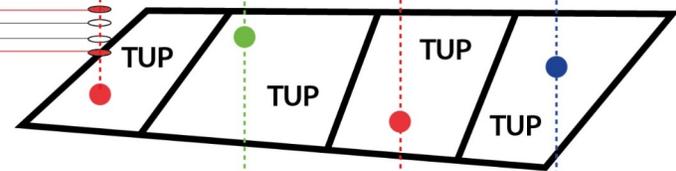
HYPOTHESE 1 - ANALYSE DE LA REPARTITION DES BURx [LOCAL-TYPEACT] DANS LES TUP

Table : pb0010_local

Variable : dtelocxt

LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 DEPENDANCES
 DEPENDANCES
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL

APPARTEMENT
 APPARTEMENT
 APPARTEMENT
 MAISON
 MAISON
 DEPENDANCES
 DEPENDANCES
 MAISON



BUR 1
 BUR 1
 BUR 2
 DEP 1
 DEP 4
 BUR 1

Variable : typeact

LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 DEPENDANCES
 DEPENDANCES
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL

si SPRINCP à la TUP de
 BURx [LOCAL-TYPEACT] < 50 %

BUREAU
 D'ACCOMPAGNEMENT
 D'ACTIVITES ECO

BUREAU TERTIAIRE

HORS BUREAU

BUR 1
 NULL
 ATE 1
 DEP 1
 DEP 4
 IND 1

ATE 1
 IND 1
 MAG 2
 MAG 1
 ATE 2
 DEPENDANCES
 DEPENDANCES
 NULL







Sin Réjac

Galloo Wattlelos

SAS DTLM
Magasin de meubles

TS Location

Rue Joseph Marie Jacquard

Rue Joseph

M791

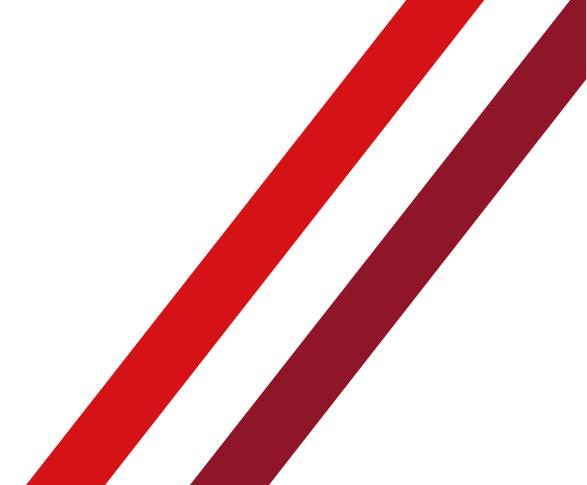
Centre d'activités

Heritage Therapie





LA DEFINITION « FISCALE » DU CHAMP TYPEACT ?



59	typeact	Classement du local selon le type d'activité (Code catégorie du local d'activité)	ccocac de la table pb21	Caractère(4)	2018	✓	
----	---------	---	-------------------------	--------------	------	---	--

Les 39 catégories La déclaration d'impôts demande au contribuable de positionner le local dans une des 39 catégories ci-dessous. Si un local possède plusieurs de ces utilisations (garage automobile avec atelier de réparation et surface de vente par exemple), il sera classé dans la catégorie représentant la plus grande surface.

Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien

BUR 1

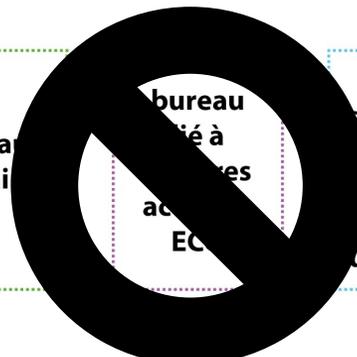
Locaux à usage de bureaux d'agencement récent

BUR 2

Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques

BUR 3

bureau
«tertiaire»



bureau
lié à
acc
EC

bureau
spécifique
santé
recherche
université

bureau
dans le
tissu
urbain
mixte

HYPOTHESE 2 - ANALYSE MULTICRITERES

Table : pb0010_local

Variable : dteloctxt

LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 DEPENDANCES
 DEPENDANCES
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL

APPARTEMENT
 APPARTEMENT
 APPARTEMENT
 MAISON
 MAISON
 DEPENDANCES
 DEPENDANCES
 MAISON

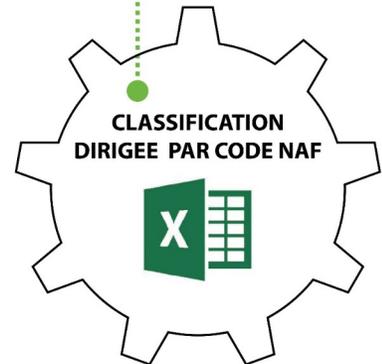
BUR 1
 BUR 1
 BUR 2
 DEP 1
 DEP 4
 BUR 1

Variable : typeact

LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
 DEPENDANCES
 DEPENDANCES
 LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL

sélection des LOCAL
 des TUP avec au moins
 un LOCAL : TYPEACT = BURx

Variable : cconac
 code NAF



BUR 1
 BUR 1
 NULL
 NULL
 NULL
 DEPENDANCES
 DEPENDANCES
 NULL

BUR 1
 NULL
 ATE 1
 DEP 4
 IND 1

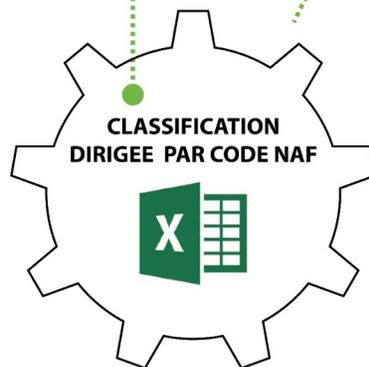




HYPOTHESE 2 - IDENTIFICATION ET CLASSIFICATION DES ACTIVITES UTILISANT DES BUREAUX A PARTIR DU CODE NAF

LOCAL

CCONAC



7211Z RECHERCHE-DEVELOPPEMENT EN BIOTECHNOLOGIE
7219Z RECHERCHE-DEVELOPPEMENT EN AUTRES SCIENCES PHYSIQUES ET NATURELLES

bureau spécifique recherche
bureau spécifique recherche

8542Z ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
8551Z ENSEIGNEMENT DE DISCIPLINES SPORTIVES ET D ACTIVITES DE LOISIRS
8559A FORMATION CONTINUE D ADULTES

bureau spécifique enseignement
bureau spécifique enseignement
bureau spécifique enseignement

7711A LOCATION DE COURTE DUREE DE VOITURES ET DE VEHICULES AUTOMOBILES LEGRS
7721Z LOCATION ET LOCATION -BAIL D ARTICLES DE LOISIRS ET DE SPORT
7729Z LOCATION ET LOCATION -BAIL D AUTRES BIENS PERSONNELS ET DOMESTIQUES
7732Z LOCATION ET LOCATION -BAIL DE MACHINES ET EQUIPEMENTS POUR LA CONSTRUCTION
7733Z LOCATION ET LOCATION -BAIL DE MACHINES DE BUREAU ET DE MATERIEL INFORMATIQUE

bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement

6832B SUPPORTS JURIDIQUES DE GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER
6910Z ACTIVITES JURIDIQUES
6920Z ACTIVITES COMPTABLES
7010Z ACTIVITES DES SIEGES SOCIAUX
7021Z CONSEIL EN RELATIONS PUBLIQUES ET COMMUNICATION
7022Z CONSEIL POUR LES AFFAIRES ET AUTRES CONSEILS DE GESTION

affecté aux activités de bureaux
affecté aux activités de bureaux

4711D SUPERMARCHES
4711F HYPERMARCHES
4719B AUTRES COMMERCES DE DETAIL EN MAGASIN NON SPECIALISE
4722Z COMMERCE DE DETAIL DE FRUITS ET LEGUMES EN MAGASIN SPECIALISE
4722Z COMMERCE DE DETAIL DE VIANDES ET DE PRODUITS A BASE DE VIANDE EN MAGASIN SPECIALISE
4724Z COMMERCE DE DETAIL DE PAIN, PATISSERIE ET CONFISERIE EN MAGASIN SPECIALISE
4725Z COMMERCE DE DETAIL DE BOISSONS EN MAGASIN SPECIALISE
4726Z COMMERCE DE DETAIL DE PRODUITS A BASE DE TABAC EN MAGASIN SPECIALISE

bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement
bureau d'accompagnement

8610Z ACTIVITES HOSPITALIERES
8621Z ACTIVITE DES MEDECINS GENERALISTES
8622A ACTIVITES DE RADIO DIAGNOSTIC ET DE RADIOTHERAPIE
8622B ACTIVITES CHIRURGICALES

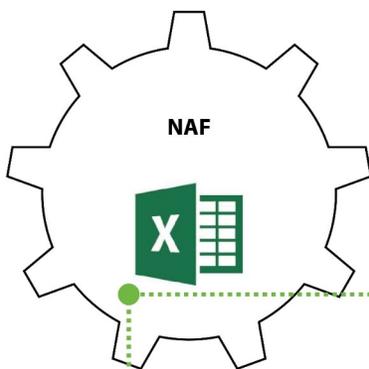
bureau spécifique santé
bureau spécifique santé
bureau spécifique santé
bureau spécifique santé

Activité de bureaux tertiaires	
Bureau d'accompagnement d'activités	
Bureau spécifique	éducation
	santé
	recherche
Bureau dans du logement	maison
	appartement
LOCAL BUR x non classable	
Vide	





HYPOTHESE 2 - AJUSTEMENTS PAR CROISEMENTS ET CREATION DE CHAMPS DANS FICHIERS FONCIERS



Activité de bureaux tertiaires	
Bureau d'accompagnement d'activités	
Bureau spécifique	éducation santé recherche
Bureau dans du logement	maison appartement
LOCAL BUR x non classable	
Vide	
Hors bureau	

SI TUP-champ : NLOGH avec au moins 1 logement alors ...

absence de code dans CCONAC ou sans correspondance

Création d'un champ catégorie de marché avec SPRINCP

champ FF	Surface de bureaux en m ²	CAT_MARCHE	
SPRINCP	> à 5.000 m ²	GG	Grand Gabarit
SPRINCP	> à 1.000 m ² et < à 5.000 m ²	MM	Middle Market
SPRINCP	< à 1.000 m ²	PMS	Petit et Moyenne Surface
TYPEACT <> BUR x	- - -	HB	Hors Bureau

Contôle des catégories improbables avec CCONLCTXT

CCONLCTXT
Dépendance bâti isolée
Établissement industriel
Local commun
Local divers
Shelter des antennes téléphoniques
Transformateur électrique HBTA



CLASSIFICATION V 2.0

Explorateur

- Marque-pages
- Signets spatiaux
- Dossier du projet
- Accueil
- C:\
- M:\
- R:\
- GeoPackage
- Spatialite
- PostGIS
- SAP HANA
- MSSQL
- Oracle
- WMS/WMTS
 - 1971
 - deot
 - IGN Raster
 - IGN raster satellite
 - MEL RASTER

Couches

- 002 CENTROIDE select TUP loc BURx TerOB
- 002bis ventilation bureau et autres copier
- 002bis ventilation bureau et autres
 - affecté aux activités de bureaux
 - Autre type de LOCAL économique
 - bureau d'accompagnement
 - bureau spécifique enseignement
 - bureau spécifique recherche
 - bureau spécifique santé
 - LOCAL économique avec présence LOCAL E
 - LOCAL habitat avec présence LOCAL BURx
 - Pas du bureau
 - vide
 - LOCAL BURx non classable



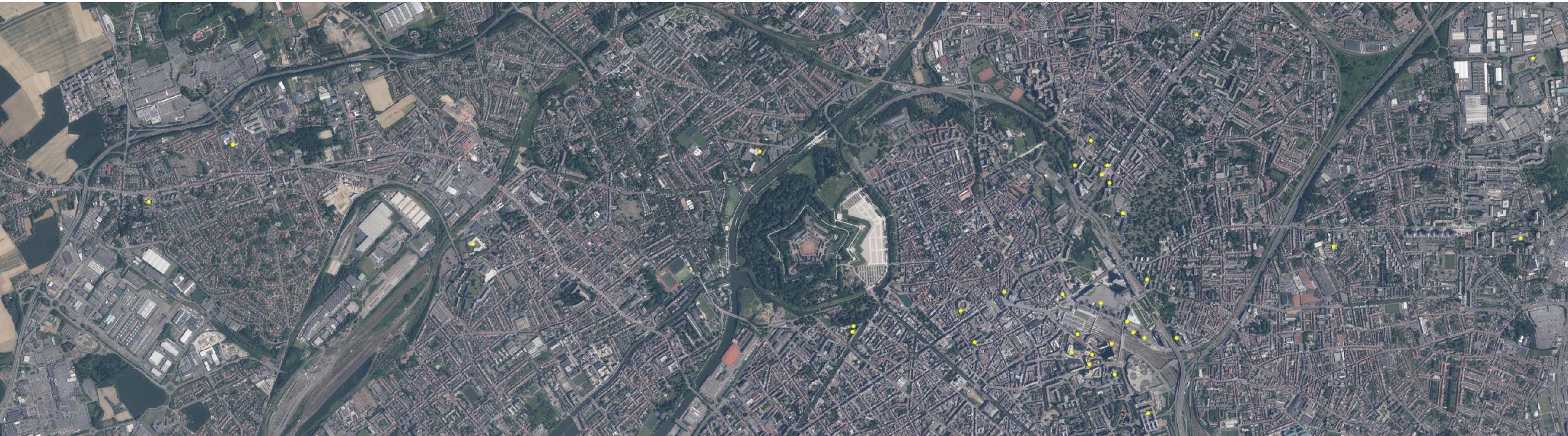
HYPOTHESE 2 - BUREAUX TERTIAIRES ET BUREAUX SPECIFIQUES



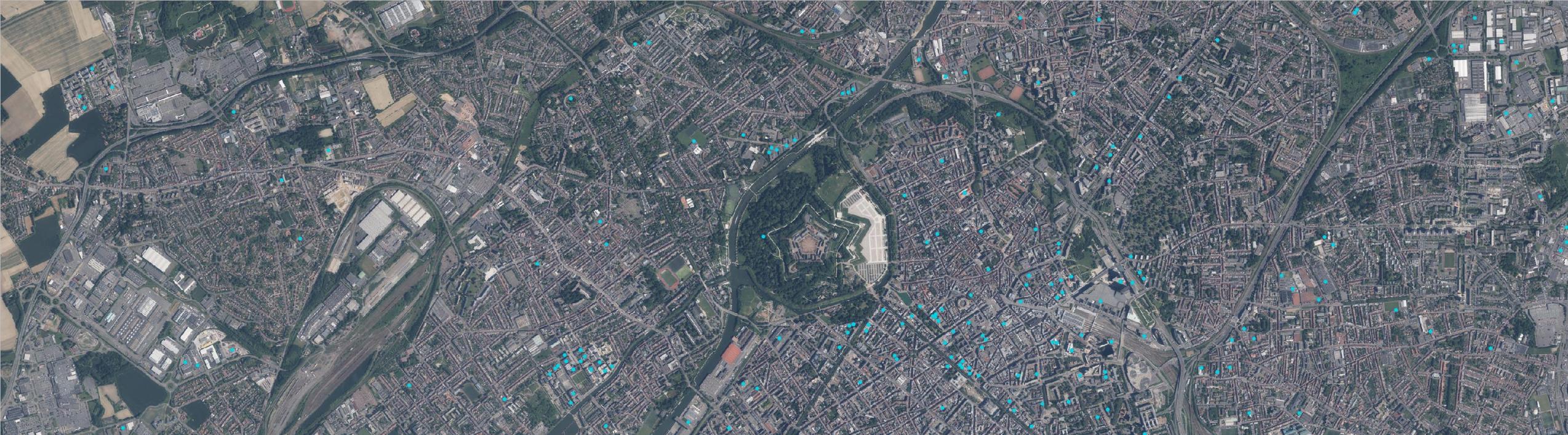
HYPOTHESE 2 - BUREAUX TERTIAIRES ET BUREAUX SPECIFIQUES ET BUREAUX NON CLASSABLES



HYPOTHESE 2 - LES Grands Gabarits



HYPOTHESE 2 - LES Middle-Market



HYPOTHESE 2 - LES Petites et Moyennes Surfaces



125.784 m²



Ss-S L'Union

Bureau : 67.741 m²

Bureau d'accompagnement : 18.707 m²

Bureau spécifique : 2.297 m²

Bureau non affectable : 55.764 m²

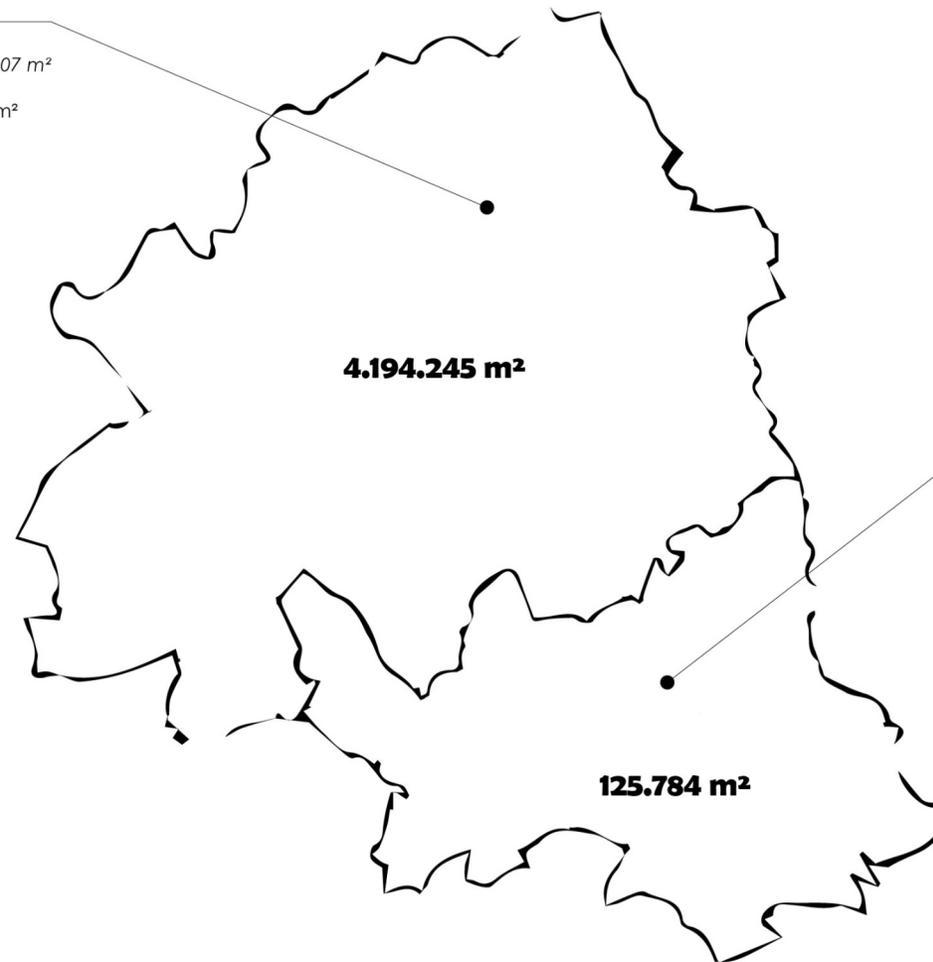
MEL

Bureau : 1.325.191 m²

Bureau d'accompagnement : 18.707 m²

Bureau spécifique : 132.167 m²

Bureau non affectable : 2.736.887 m²



C.C. PEVELE CAREMBAULT

Bureau : 15.924 m²

Bureau d'accompagnement : 31.847 m²

Bureau spécifique : 2.427 m²

Bureau non affectable : 96.649 m²

Secteur Grand Boulevard

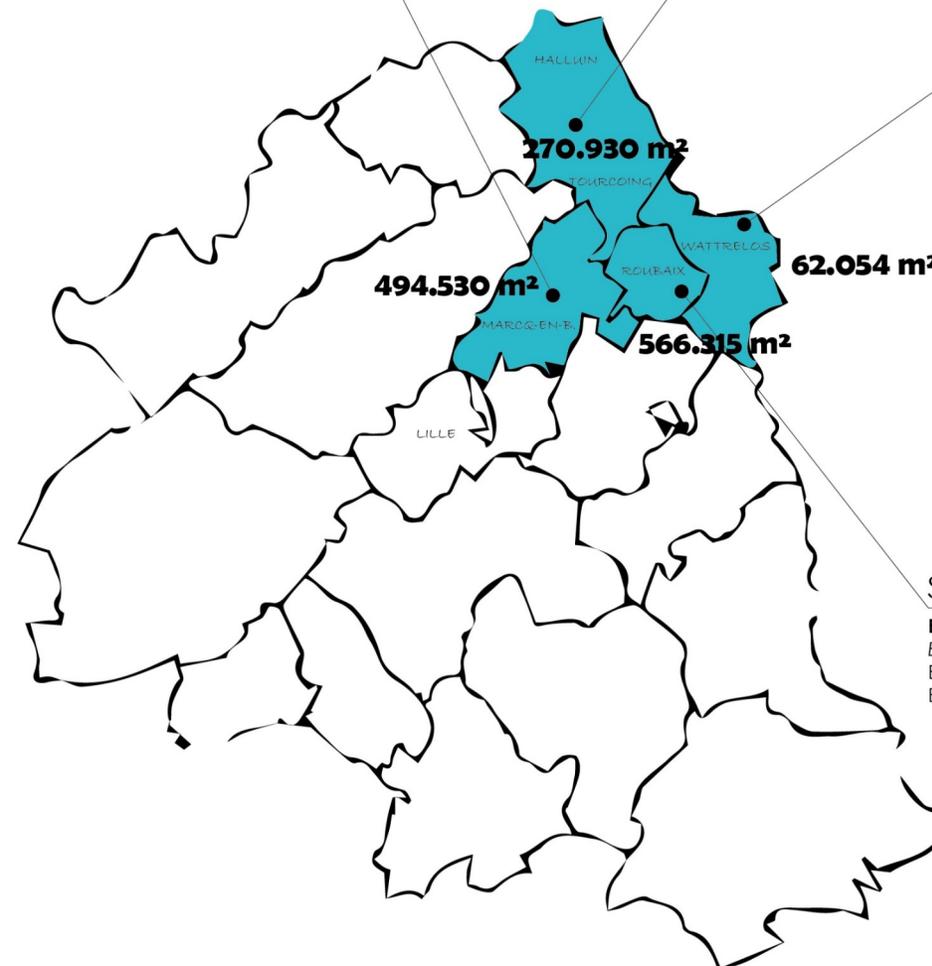
Bureau : 251.332 m²
Bureau d'accompagnement : 140.679 m²
Bureau spécifique : 13.265 m²
Bureau non affectable : 229.933 m²

Secteur Tourcoing

Bureau : 51.287 m²
Bureau d'accompagnement : 64.833 m²
Bureau spécifique : 5.398 m²
Bureau non affectable : 214.245 m²

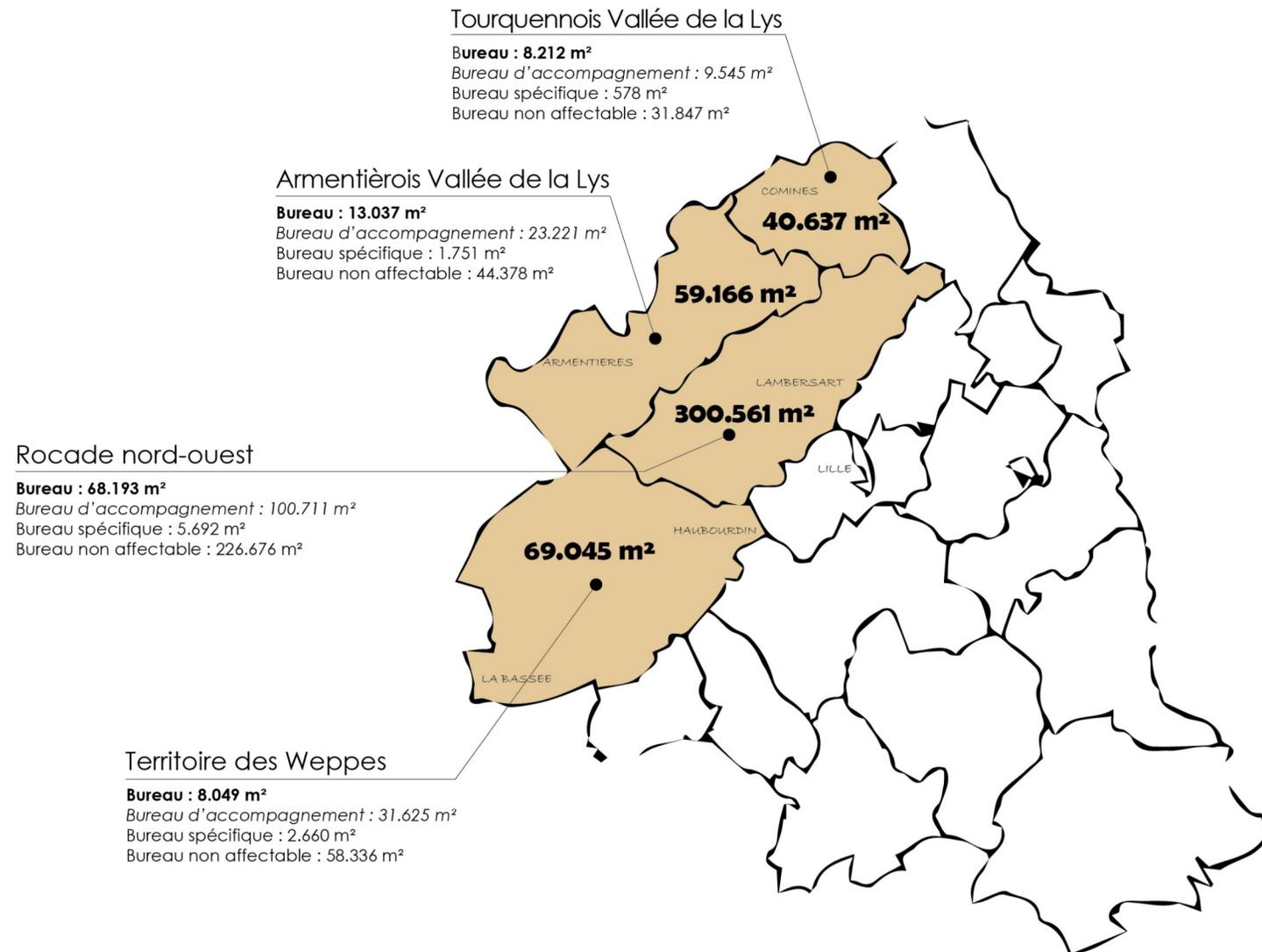
Territoire Roubaisien

Bureau : 8.492 m²
Bureau d'accompagnement : 8.029 m²
Bureau spécifique : 2.009 m²
Bureau non affectable : 51.553 m²



Secteur Roubaix

Bureau : 215.864 m²
Bureau d'accompagnement : 72.733 m²
Bureau spécifique : 7.730 m²
Bureau non affectable : 342.721 m²



Euralille (chiffres spécifiques traités pour Euralille)

Bureau : 441.817 m²

Villeneuve d'Ascq

Bureau : 202.542 m²

Bureau d'accompagnement : 226.091 m²

Bureau spécifique : 19.254 m²

Bureau non affectable : 348.241 m²

Secteur Lille

Bureau : 378.232 m²

Bureau d'accompagnement : 211.752 m²

Bureau spécifique : 64.052 m²

Bureau non affectable : 1.001.366 m²

Couronne sud

Bureau : 67.114 m²

Bureau d'accompagnement : 152.836 m²

Bureau spécifique : 8.593 m²

Bureau non affectable : 150.745 m²

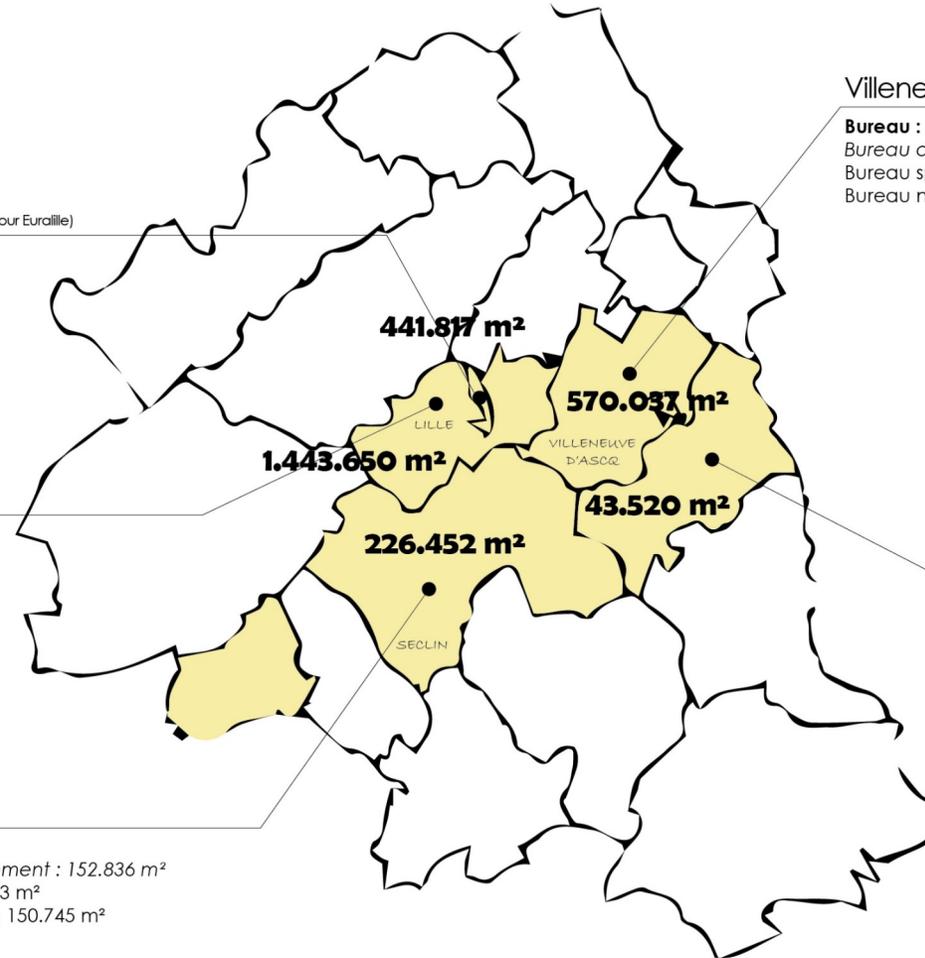
Territoire Est

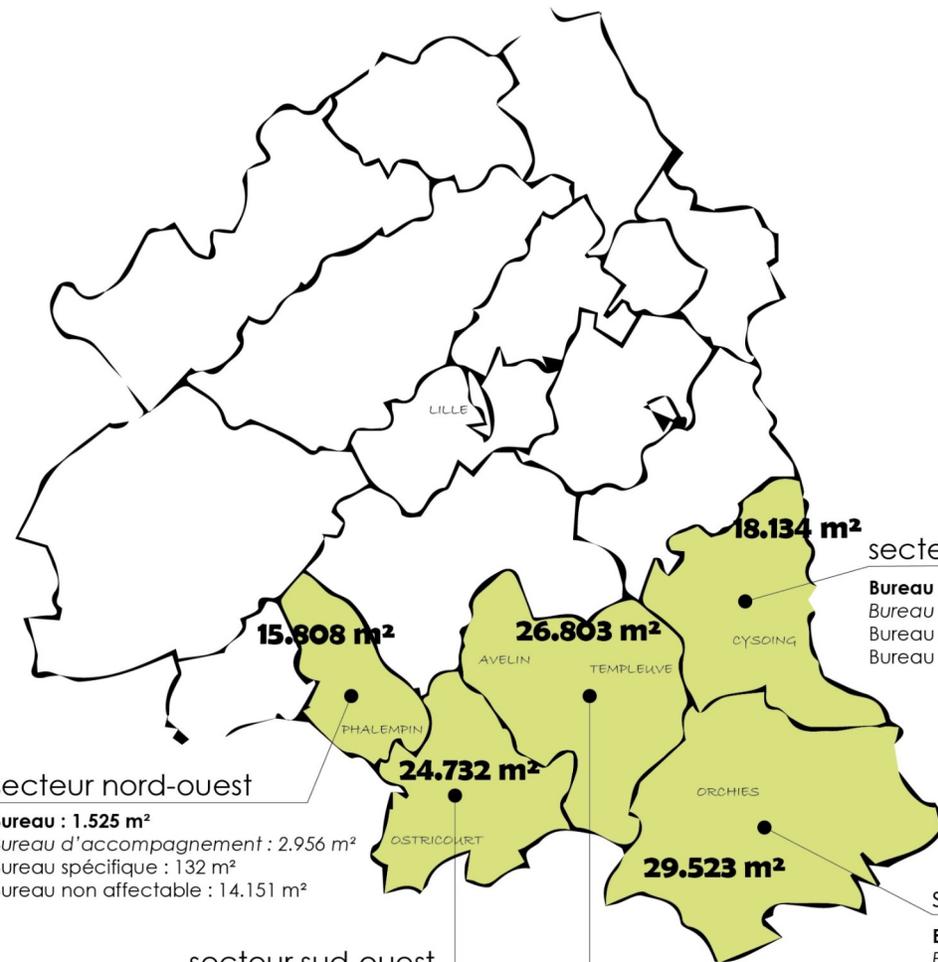
Bureau : 20.237 m²

Bureau d'accompagnement : 18.671 m²

Bureau spécifique : 1.185 m²

Bureau non affectable : 22.098 m²





secteur nord-ouest

Bureau : 1.525 m²
 Bureau d'accompagnement : 2.956 m²
 Bureau spécifique : 132 m²
 Bureau non affectable : 14.151 m²

secteur sud-ouest

Bureau : 731 m²
 Bureau d'accompagnement : 2.185 m²
 Bureau spécifique : 164 m²
 Bureau non affectable : 23.837 m²

secteur centre

Bureau : 5.373 m²
 Bureau d'accompagnement : 20.325 m²
 Bureau spécifique : 596 m²
 Bureau non affectable : 20.834 m²

secteur nord-est

Bureau : 668 m²
 Bureau d'accompagnement : 1.946 m²
 Bureau spécifique : 273 m²
 Bureau non affectable : 17.193 m²

secteur sud-est

Bureau : 7.627 m²
 Bureau d'accompagnement : 4.435 m²
 Bureau spécifique : 1.262 m²
 Bureau non affectable : 20.634 m²

Ss-S Rocade nord-ouest

Bureau : 57.944 m²
Bureau d'accompagnement : 91.404 m²
Bureau spécifique : 5.390 m²
Bureau non affectable : 215.840 m²

125.784 m²

Ss-S L'Union

Bureau : 67.741 m²
Bureau d'accompagnement : 18.707 m²
Bureau spécifique : 2.297 m²
Bureau non affectable : 55.764 m²

279.174 m²

285.626 m²

Marne Flandres Carnot

Bureau : 157.734 m²
Bureau d'accompagnement : 99.850 m²
Bureau spécifique : 6.250 m²
Bureau non affectable : 121.042 m²

Euratechnologie élargi

Bureau : 33.161 m²
Bureau d'accompagnement : 9.722 m²
Bureau spécifique : 1.178 m²
Bureau non affectable : 10.338 m²

44.677 m²

441.817 m²

Ss-S Lillois **866.999 m²**

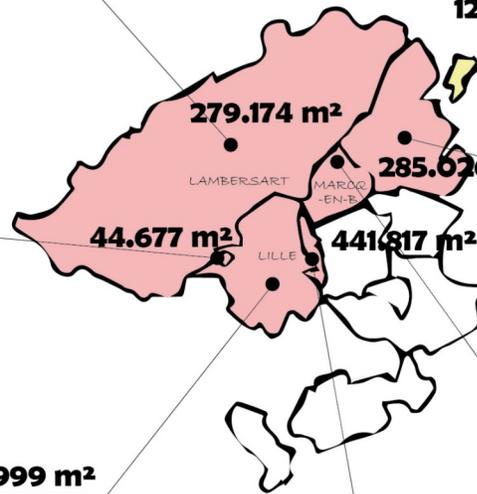
Bureau : 230.502 m²
Bureau d'accompagnement : 88.514 m²
Bureau spécifique : 28.654 m²
Bureau non affectable : 607.843 m²

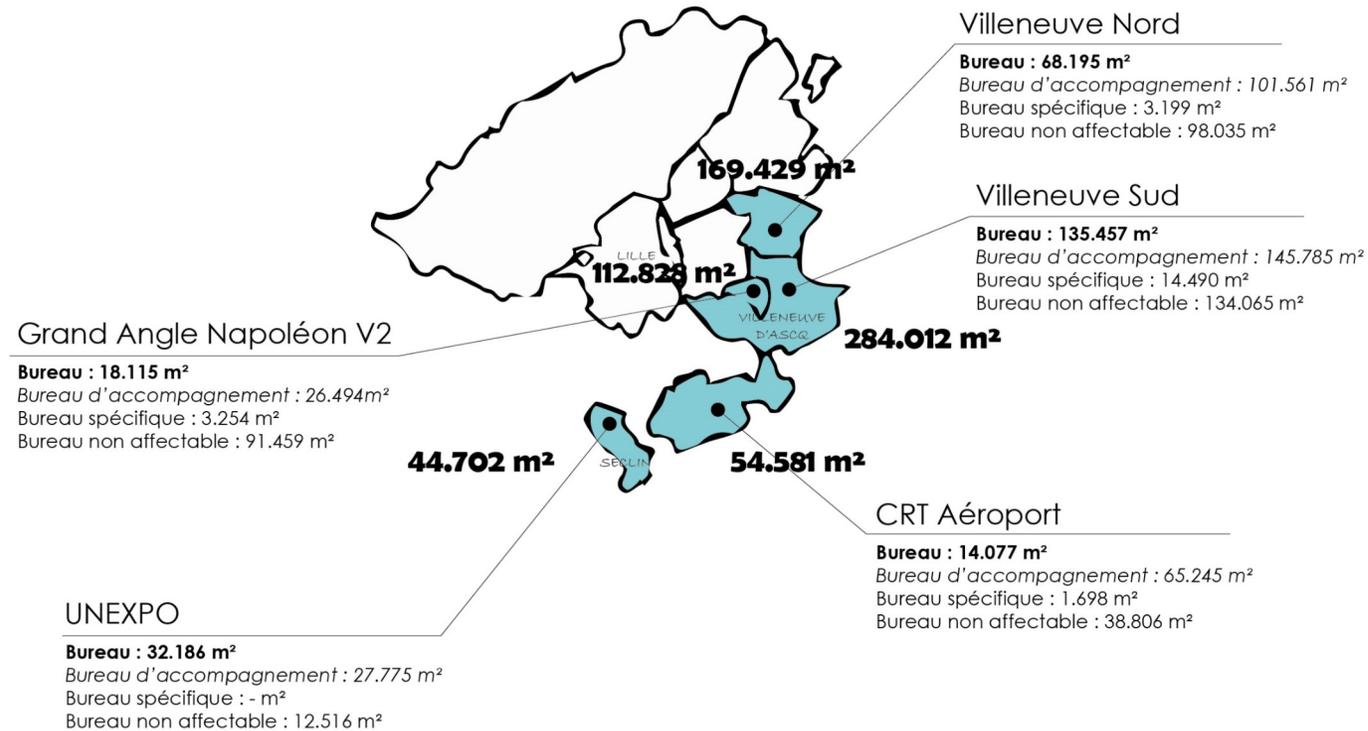
République **176.144 m²**

Bureau : 81.013 m²
Bureau d'accompagnement : 24.433 m²
Bureau spécifique : 6.333 m²
Bureau non affectable : 88.798 m²

Euralille (chiffres spécifiques traités pour Euralille)

Bureau : 441.817 m²







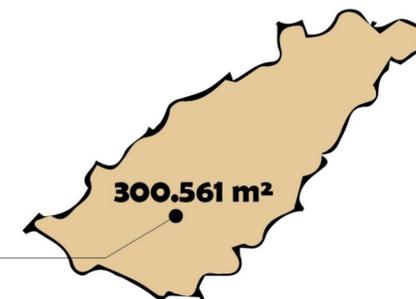
BILAN INTERMÉDIAIRE AUPRÈS DES COMMERCIALISATEURS

- LES CHIFFRES GLOBAUX À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE SONT BONS
- 1^{ER} CHIFFRES À L'ÉCHELLES DE LA C.C. PÉVÈLE CAREMBAULT
- 1^{ER} CHIFFRES « INFRA-TERRITOIRES » - « ZONAGE A FAÇON »
- UN VOLUME DE « *BUREAU NON AFFECTABLES* » IMPORTANT ET QUI NE PEUT PAS TRADUIRE QUE LE « *BUREAU EN TISSU URBAIN HABITAT* »

Estimatif présenté
au C.T. du 10 nov. 2022

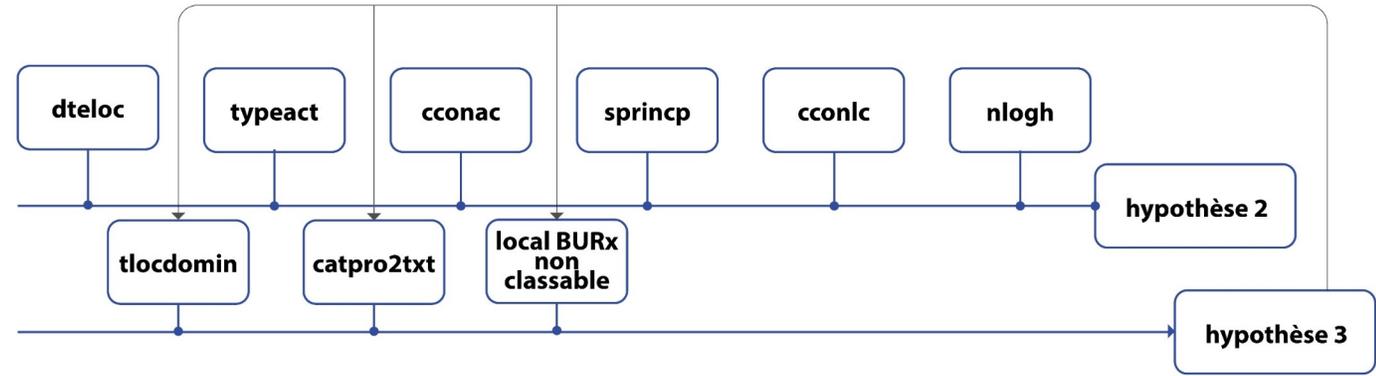
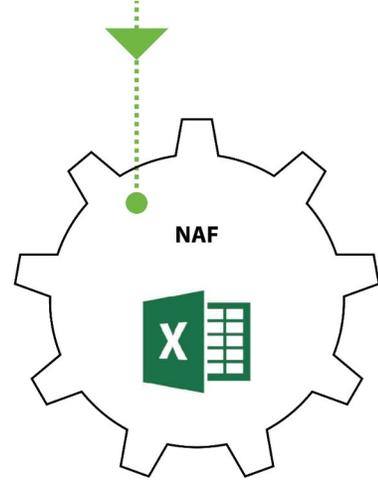
Rocade nord-ouest

Bureau : 68.193 m²
Bureau d'accompagnement : 100.711 m²
Bureau spécifique : 5.692 m²
Bureau non affectable : 226.676 m²



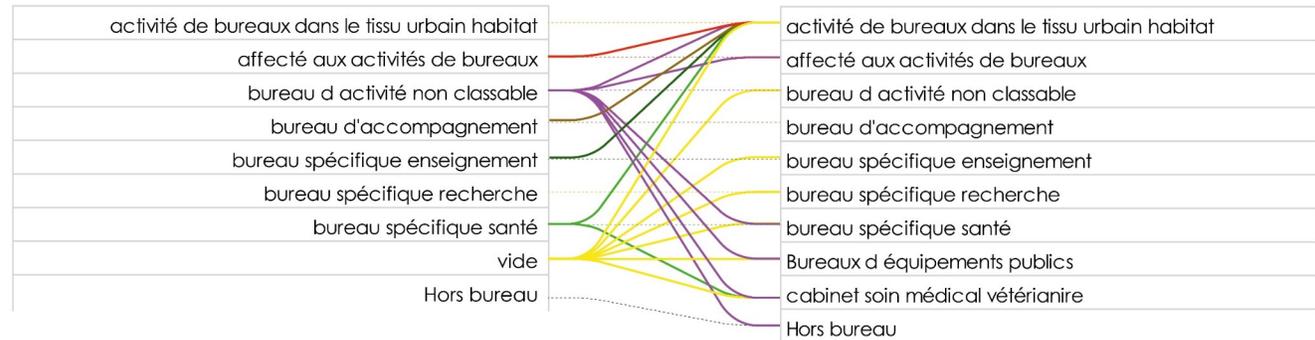


HYPOTHESE 3 - CLASSEMENT PAR SOUSTRACTION AU STOCK



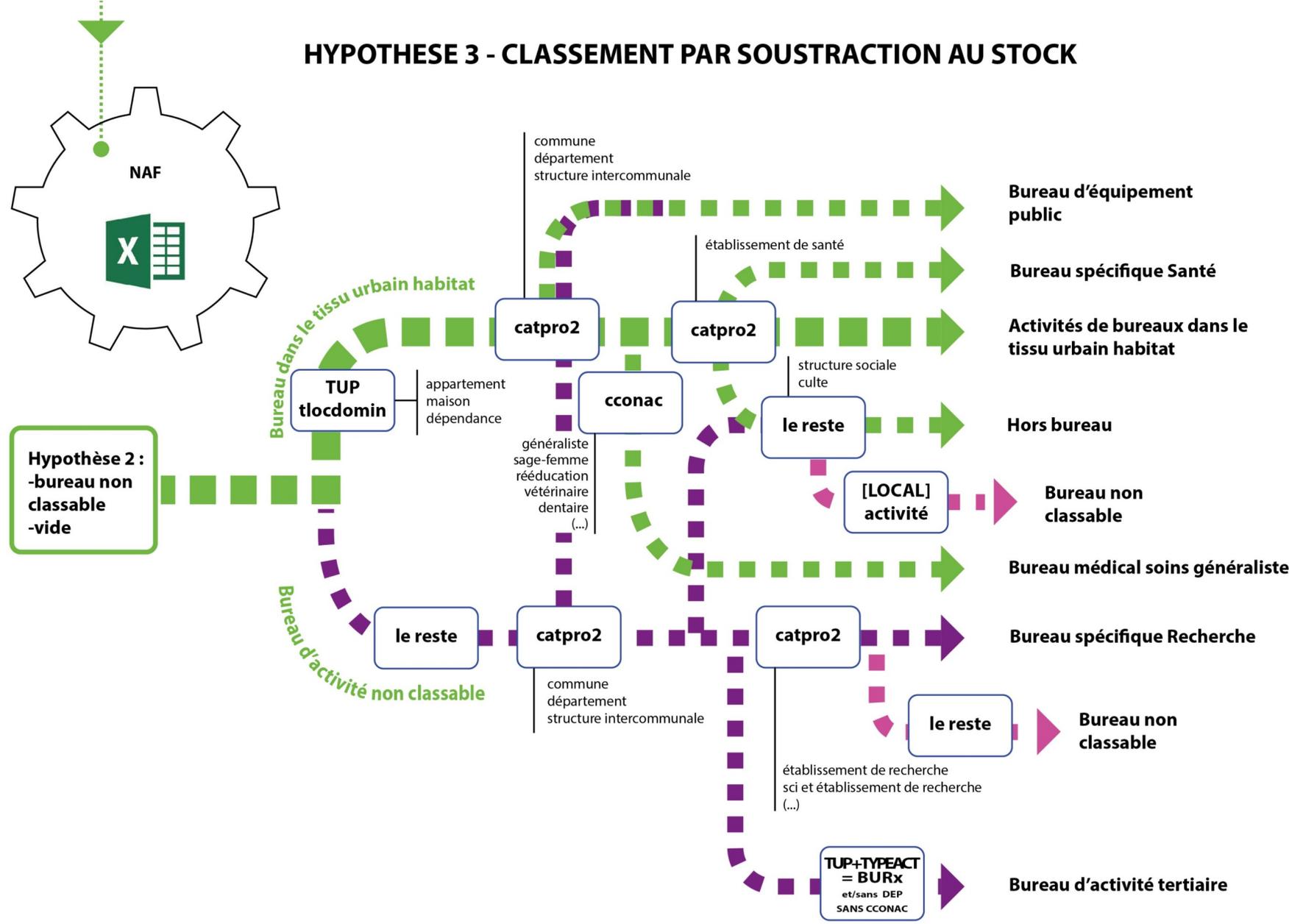
Réutilisation des résultats de l'hypothèse 2

Pour réduire au maximum les inconnues

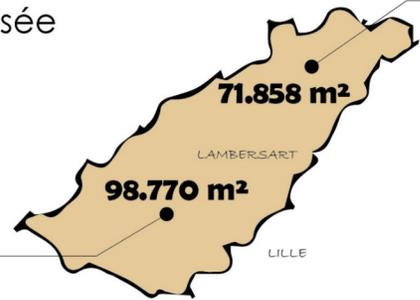




HYPOTHESE 3 - CLASSEMENT PAR SOUSTRACTION AU STOCK

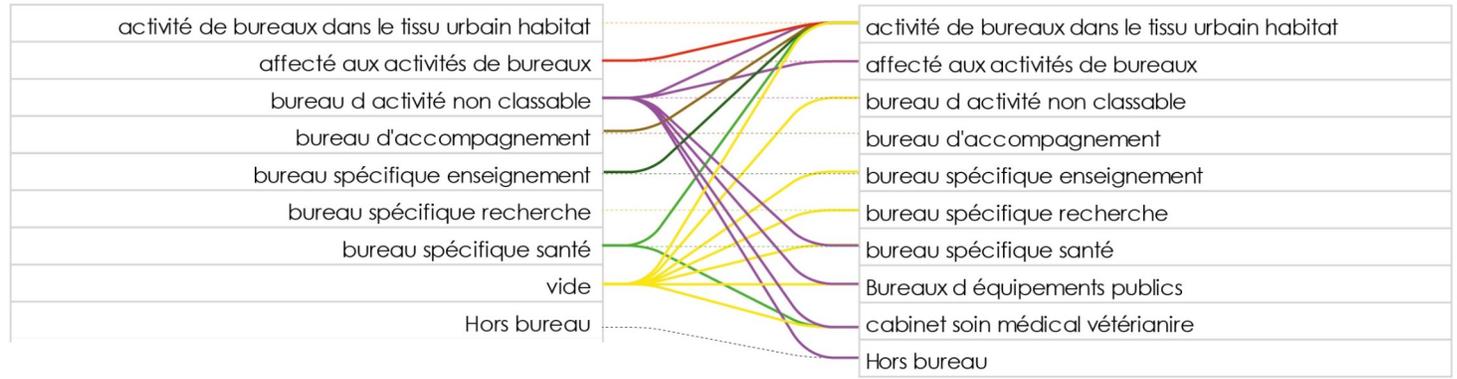


Ventilation par analyse croisée
des champs Fichier Foncier
au G.T. du 1 déc. 2022



Activité de bureau dans le tissu urbain habitat

Bureau tertiaire



Bureau : 68.193 m²
 Bureau d'accompagnement : 100.711 m²
 Bureau spécifique : 5.692 m²
 Bureau non affectable : 226.676 m²

Bureau : 69.694 m²
 Bureau d'accompagnement : 89.153 m²
 Bureau spécifique : 13.498 m² dont :
 établissement de santé : 11.170 m²
 établissement de recherche : 240 m²
 établissement d'enseignement supérieur : 2.088 m²
 Activités de bureau dans le tissu urbain habitat : 71.858 m²
 Activités de bureau lié à la santé, pharmacie, vétérinaire, kiné (...)
 dans le tissu urbain habitat : 2.415 m²
 Bureau lié à des équipements publics : 74.362 m²
 Bureau non affectable : 15.578 m²



BILAN

AUCUNS AUTRES RÉFÉRENTIELS QUE FICHIERS FONCIERS

LECTURE HOMOGENÈME DU TERRITOIRE ET CAPACITÉ
D'EXTRACTION EN « ZONAGE À FAÇON »

SI RÉEL PROBLÉMATIQUE AVEC LES FICHIERS FONCIERS >
POSSIBILITÉ D'EXTRAIRE LES TUP PROBLÉMATIQUES D'UN SITE SPÉCIFIQUE
ET D'AJUSTER AVEC LES PC **OU** DE REMPLACER PAR DES DONNÉES
COMMERCIALISATEURS / TERRAINS

DERNIERS TESTS : ROUBAIX TOURCOING > UN TISSU
INDUSTRIEL RECONVERTI EN BUREAUX

PHASES À VENIR : DÉPLOIEMENT DE L'HYPOTHÈSE 3 – ANALYSE DE
L'OBSOLESCENCE DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX ET CRITÈRES
D'ANTICIPATIONS



5



REMERCIEMENTS À

ANDRÉ HORANIMANA

CEREMA HAUTS-DE-FRANCE

MADJID SENDID – ANTHONY JOBE – JEANNE KOSTRZ –
HELENE GRANDCLAUDON

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LILLE MÉTROPOLE

