

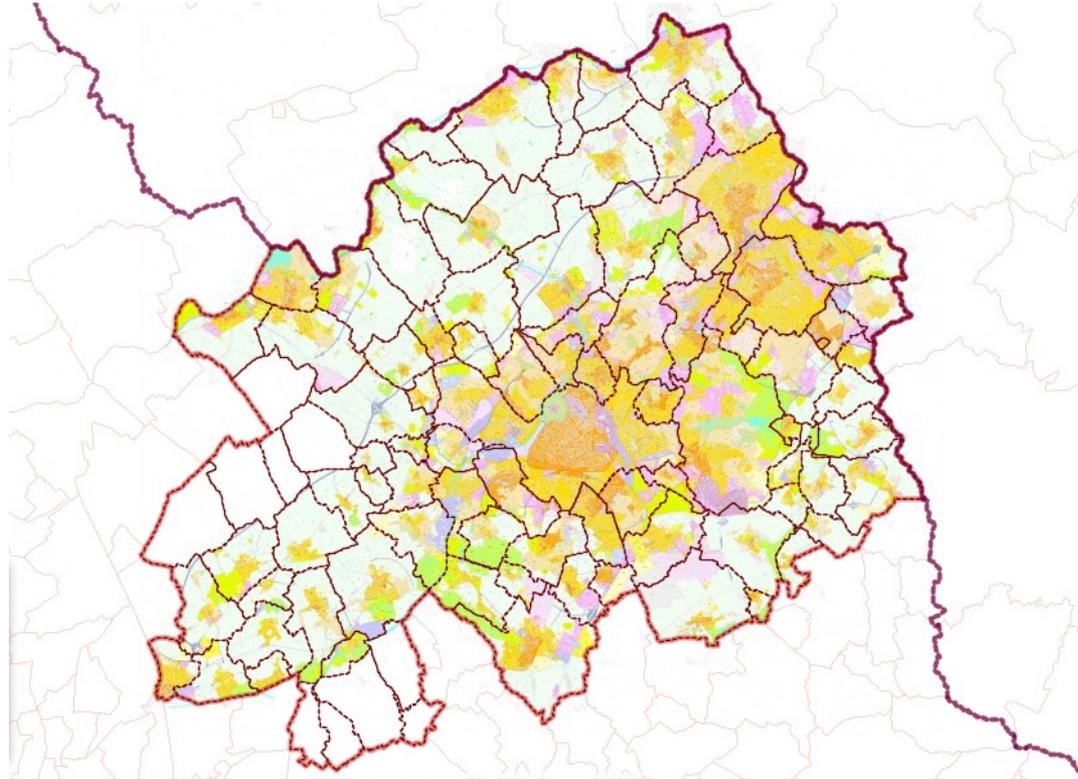


MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

**TRANSACTIONS DE BIENS
IMMOBILIERS A VOCATION
ECONOMIQUE DANS LA
METROPOLE LILLOISE**

Un usage expérimental du fichier DV3F

Introduction

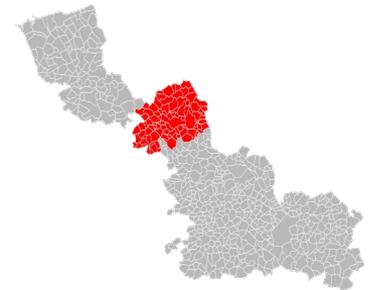


La MEL est un établissement public de coopération intercommunale créé en 1967.

Elle comprend 95 communes et 1174 273 habitants.

Le territoire de 672 km² partage avec la Belgique une frontière de 84 km.

Le budget de l'établissement s'élevait en 2020 à 1,828 milliards d'euros.



Les échangeurs de biens immobiliers économiques. Introduction

Introduction

- Le déclencheur de cette étude a été la crise du Covid 19.
- Notre équipe a souhaité engager des travaux afin de pouvoir disposer de données objectives sur les marchés immobiliers des biens à vocation économique, dans l'objectif de pouvoir prévenir les besoins et accompagner la sortie de crise.
- Une première version de l'étude a été présentée au CEREMA afin de s'assurer de la robustesse de la méthode
- Compte-tenu de la richesse des éléments, nous vous proposons des temps entre les parties afin de répondre aux questions de compréhension.

Partie 1 : Base de données, méthodes et contexte

I. Donnée principale et méthodes d'utilisation

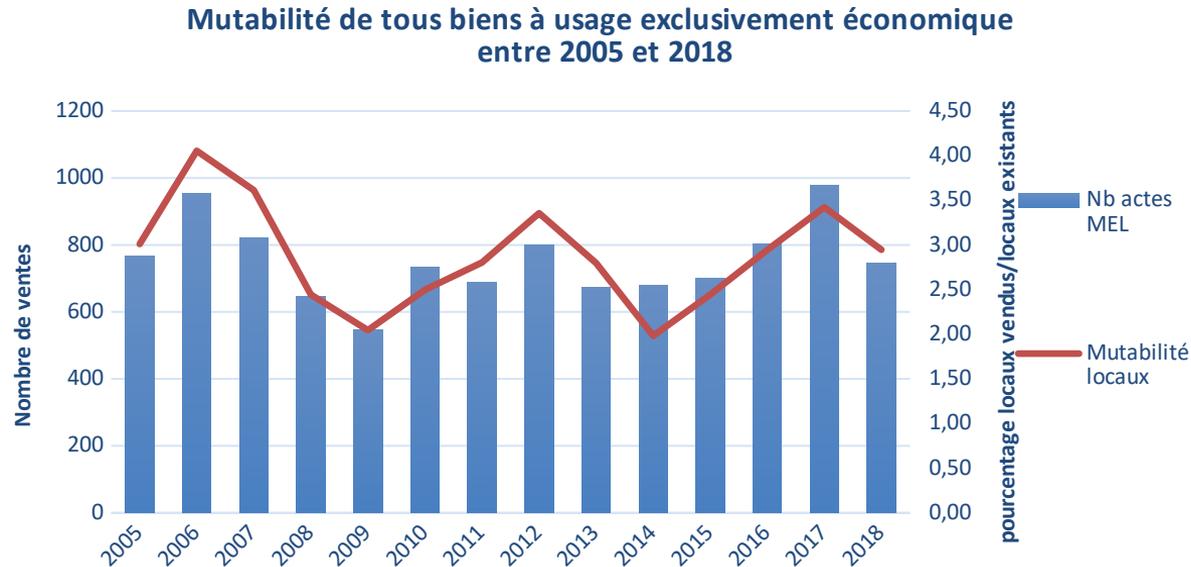
- La principale donnée utilisée est DV3F, structurée et constituée par le CEREMA à partir de DVF.
- Les millésimes utilisés vont de 2005 à 2018, (2019 pour les fiches).
- Pour les calculs portant sur le dénombrement des biens vendus, sont utilisés tous les dossiers de ventes hormis celles portant sur les adjudications, expropriations et échanges.
- Pour l'étude de la volumétrie, l'études des surfaces et des prix, à partir des ventes précitées, ne seront retenues que les ventes dont le prix est égal ou supérieur à 1 000 €, dont la surface bâtie est supérieure ou égale à 10 m² et dont le rapport prix/surface est inférieur ou égal à 10 000 €/m².
- Pour la partie portant sur l'étude du profil des échangeurs, seuls les millésimes 2011 à 2015, comportant suffisamment d'informations sur les vendeurs et les acquéreurs seront mis à contribution.

II. Contexte

- En 2017, le territoire métropolitain comprenait 866 485 locaux cadastraux.
- 6,23 % de ces locaux sont des locaux à vocation économique.
- Ces locaux représentent 26,42 % des surfaces bâties taxées.
- Leur nombre, leurs surfaces et leurs prix de vente conduisent à ce qu'ils n'intéressent pas uniquement les marchés des locaux économiques.
- Chaque année, environ 4% des actes de transfert de propriété ne portent que sur des biens bâtis à vocation économique.

A/ La mutabilité:

Entre 2005 et 2018 le fichier DV3F recense 10 528 transactions portant uniquement sur des biens à vocation économique



B/ Les surfaces vendues:

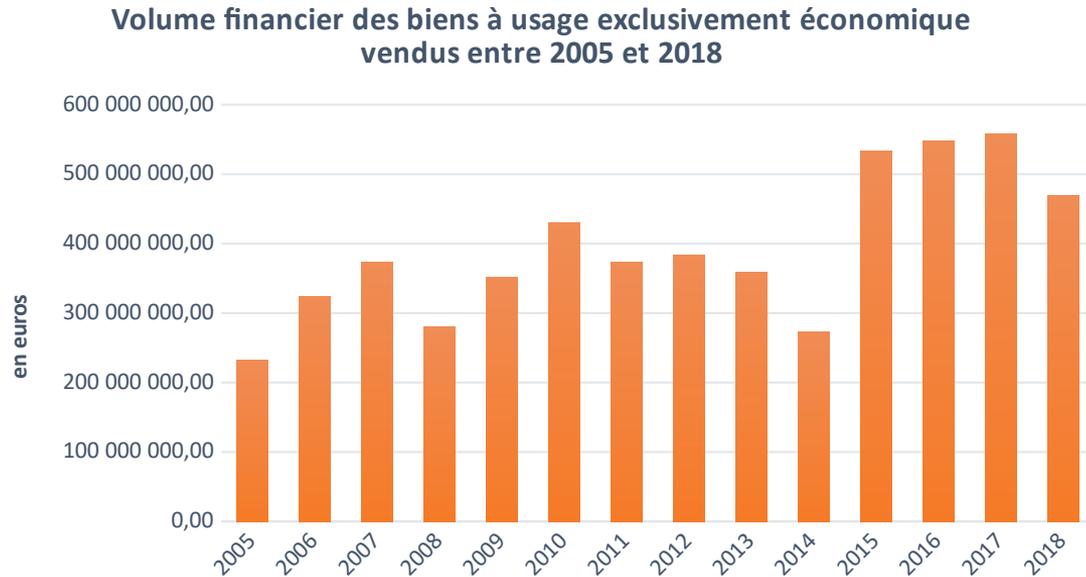
Entre 2005 et 2017 – l'année 2018 étant incomplète – c'est en moyenne 700 000 m² de surfaces bâties qui sont échangées chaque année.

**Volume des surfaces de biens à usage exclusivement économique
vendues entre 2005 et 2018**



C/ La mutabilité:

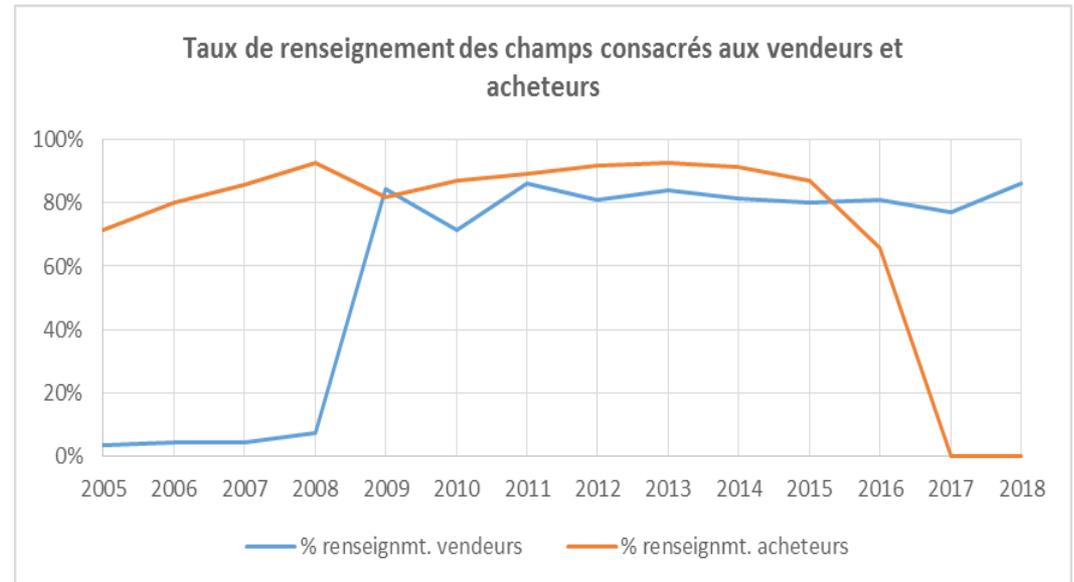
Les biens à usage économique représentent entre 9 et 14 % du volume financier annuel des échanges de biens immobiliers.



Partie 2 : Le profil des acquéreurs et vendeurs

I. Périmètre de l'étude et méthode

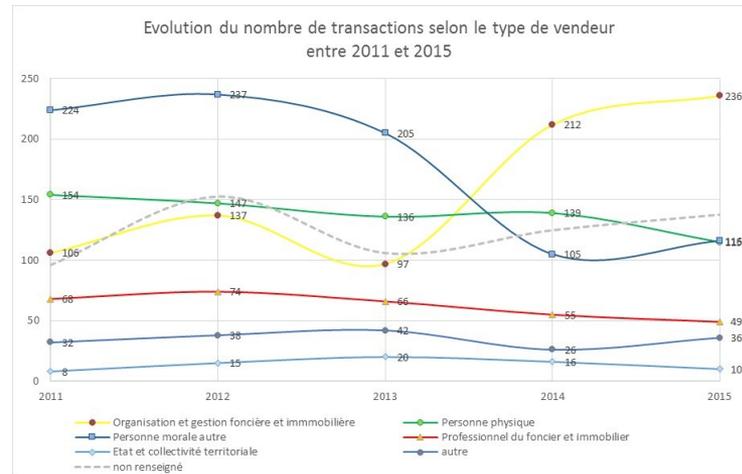
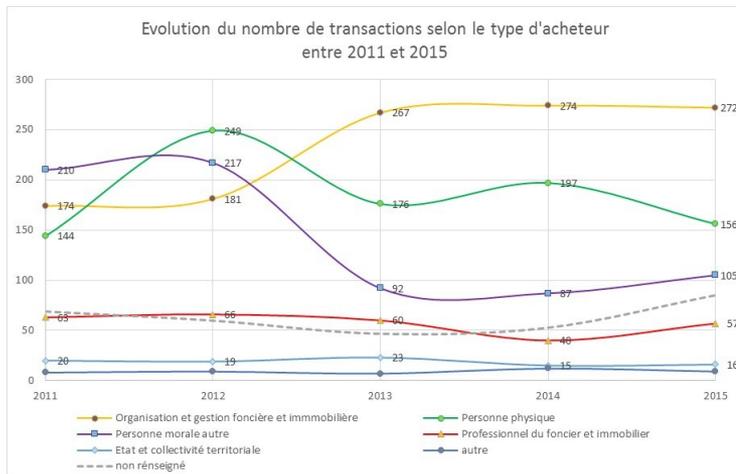
- Entre 2005 et 2018 le fichier DV3F recense 10.528 transactions
- L'étude se concentre sur les millésimes ayant des taux de renseignement supérieurs à 80% pour les champs vendeur et acheteur ;
- Le périmètre se concentre sur les transactions comprises entre 2011 et 2015 : 3.539 transactions
- Les biens classés en « activité indéterminée » sont exclus de l'analyse : 37 transactions



Le profil des acquéreurs et vendeurs / Périmètre de l'étude et méthode de classification des acteurs

- La nomenclature DV3F pose des questions en termes de fiabilité :

- Vendeurs « personne morale autre » : - 49% entre 2013 et 2014
- Vendeurs « organisation et gestion foncière et immobilière » : +118% entre 2013 et 2014
- Acheteurs « personne morale autre » : -57,6% entre 2012 et 2013
- Acheteurs « organisation et gestion foncière et immobilière » : +47,5% entre 2012 et 2013



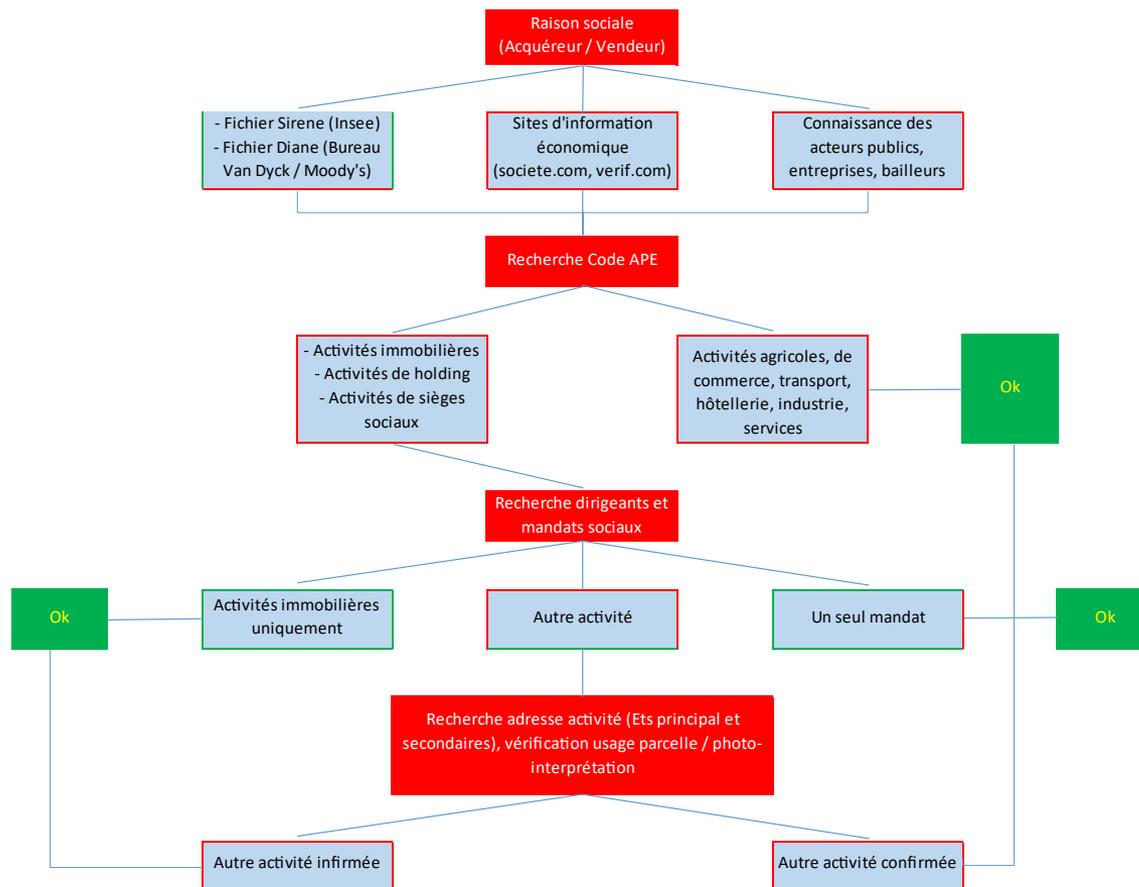
- La nomenclature DV3F pose des questions en termes d'interprétation :

- Des acteurs de l'immobilier qui peuvent se retrouver dans la catégorie organisation et gestion foncière et immobilière ainsi que dans celle des personnes morales autres
- La catégorie organisation et gestion foncière et immobilière qui regroupe des situations très contrastées (SCI)

▶ Sources d'identification

- **Fichier SIREN** (*Insee*) : Raison sociale de l'acteur, adresse de l'entreprise et des établissements ⇔ *croisement automatisé avec DV3F*
- **Solution Diane** (*Bureau Van Dijk / Moody's*) : Raison sociale de l'acteur, adresse de l'entreprise et des établissements, nom du ou des dirigeants et ensemble des mandats sociaux et adresses des établissements en charge ⇔ *croisement manuel avec DV3F*
- **MELMAP Pro** (*MEL, DGFIP*) : Références cadastrales, adresse parcellaire, nom du propriétaire, adresse du propriétaire ⇔ *croisement manuel avec DV3F*
- **Internet** (*societe.com, verif.com, sites institutionnels*) : raison sociale, siren, adresse, sites d'entreprises ⇔ *croisement manuel avec DV3F*

Le profil des acquéreurs et vendeurs / Périmètre de l'étude et méthode de classification des acteurs



► Classification proposée

Acteurs privés de l'immobilier	<ul style="list-style-type: none">- Investisseurs professionnels – F7 (DV3F)- Activités financières et d'assurances (filiales immobilières de grandes banques, FCPI, fonds de gestion) – Codes APE 64 à 66- Promoteurs immobiliers – F6 (DV3F) + codes APE 41 + recherches internet- Activités immobilières autres – Codes APE 68- Bailleurs sociaux – F1 (DV3F) + recherches internet- Un seul mandat – Forme juridique SCI sans autre mandat du ou des dirigeants
---------------------------------------	--

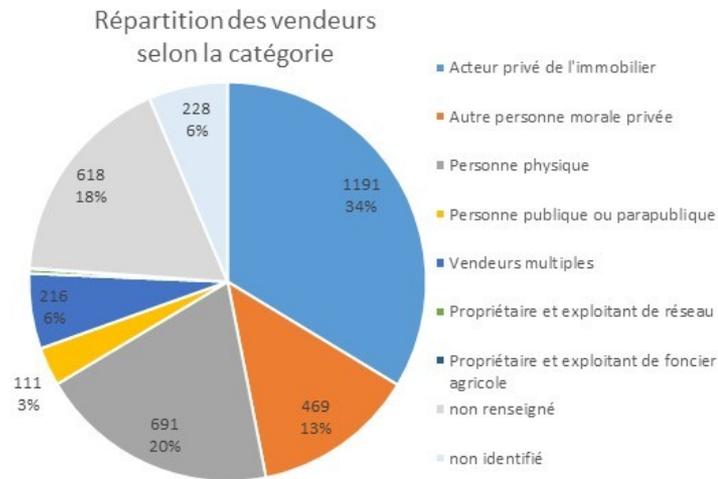
Autres personnes morales privées	<ul style="list-style-type: none">- Commerce, transp., hébergmt et restaur. - codes APE 45 à 56- Industrie – codes APE 10 à 39- Information et communication – codes APE 58 à 63- Activités spéc., scient. et tech. et act. de serv. adm. et de stn. – codes APE 69 à 82- Autres activités de services – codes APE 85 à 99
---	--

Personnes publiques ou parapubliques	<ul style="list-style-type: none">- Commune- Interco.- Dépt / Région- Etat- SEM/SPLA (F4)- Autre Ets public
---	--

Personnes physiques (X0)

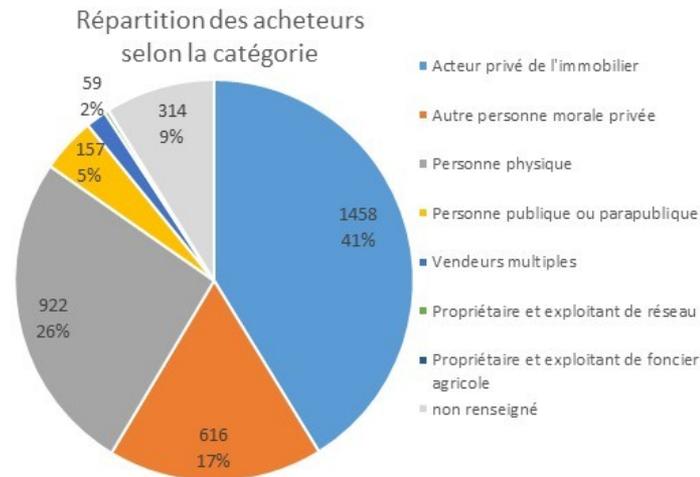
Remarque : Les vendeurs multiples et les acheteurs multiples ne sont pas analysés.

► Résultats de l'identification



- Vendeur non renseigné = 618 transactions
- Vendeur non identifié = 228 transactions
- Vendeur multiple = 216 transactions

⇔ Vendeur identifié et analysé = 2.462 transactions

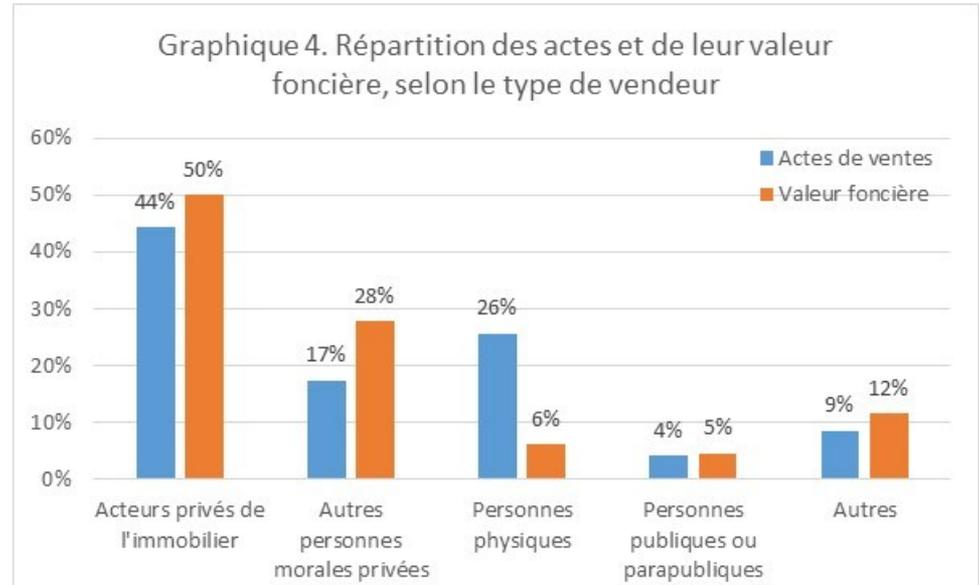


- Acheteur non renseigné = 314 transactions
- Acheteur non identifié = 0 transaction
- Acheteur multiple = 59 transactions

⇔ Acheteur identifié et analysé = 3.153 transactions

II. Résultats de l'analyse des vendeurs

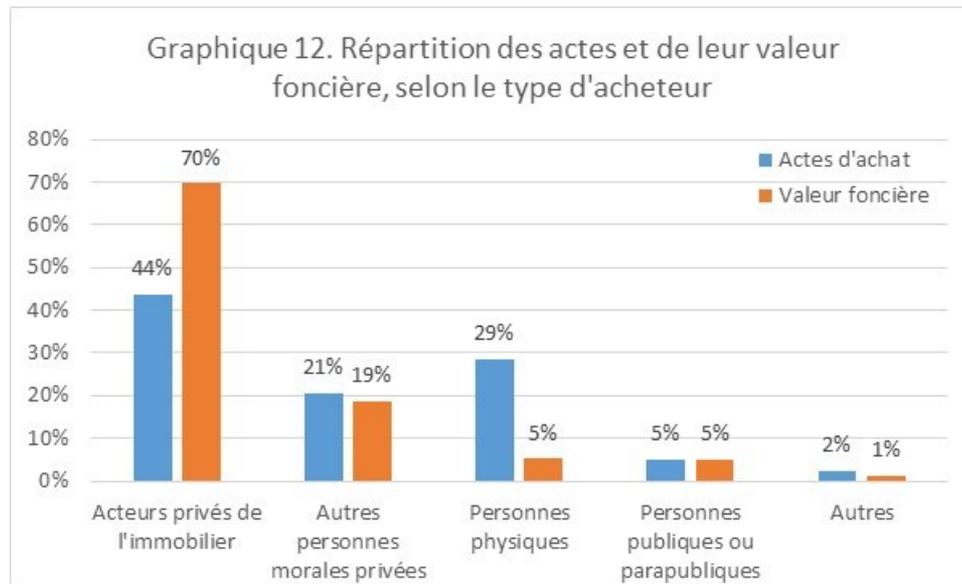
- **Acteurs de l'immobilier** : Près de la moitié des transactions pour 50% de la VF échangée
- **Autres personnes morales privées** : Moins d'1 transaction sur 5 mais plus d' ¼ de la VF échangée
- **Personnes physiques** : ¼ des transactions pour seulement 6% de la VF échangée
- **Personnes publiques** : 5% des transactions et de la VF échangée



* VF désigne la valeur foncière ou le prix de vente

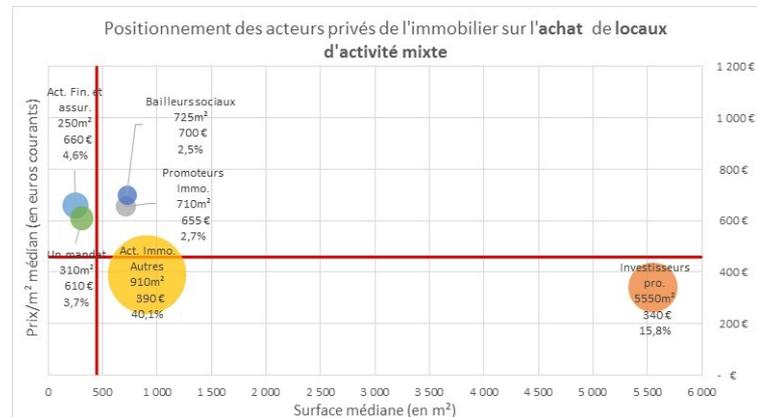
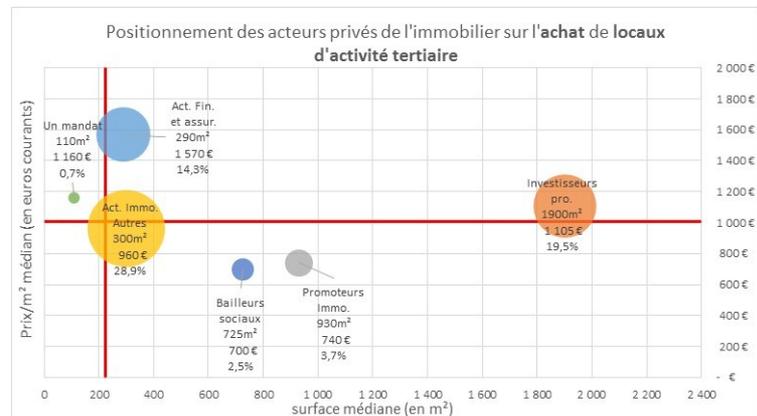
III. Résultats de l'analyse des acheteurs

- **Acteurs de l'immobilier** : Près de la moitié des transactions pour **70% de la VF échangée**
- **Autres personnes morales privées** : **1/5^{ème}** des transactions et de la VF échangée
- **Personnes physiques** : Presque **30%** des **transactions** mais seulement **5%** de la **VF échangée**
- **Personnes publiques** : **5%** des transactions et de la VF échangée



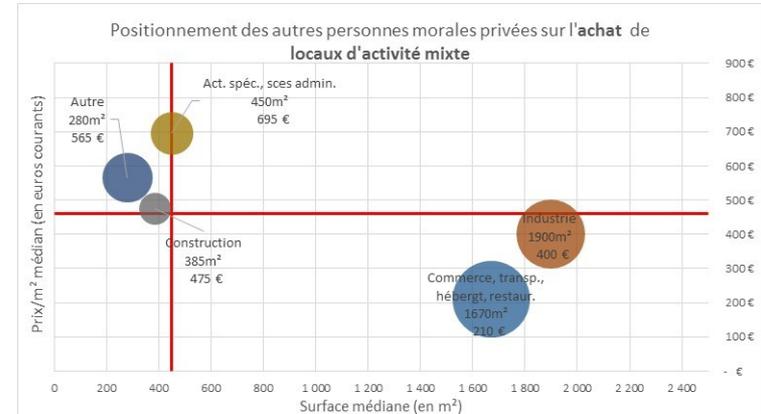
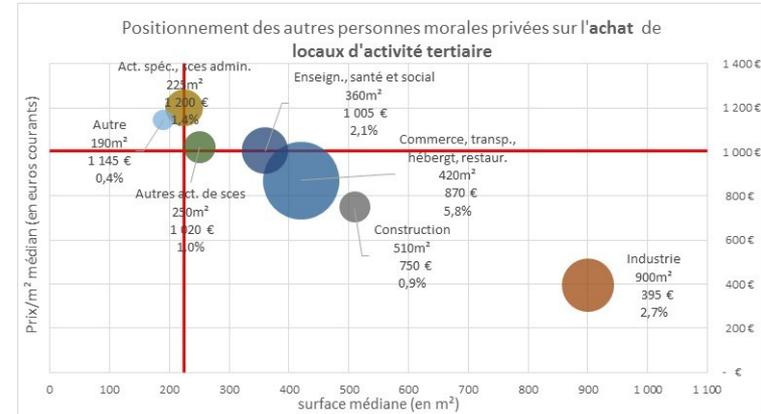
► Les acteurs privés de l'immobilier

- **Investisseurs professionnels** : Opérations bien plus importantes que la moyenne (locaux tertiaires et mixtes)
- **Activités financières et d'assurances** : achat de surfaces dans la moyenne voire inférieures, à des prix/m² supérieurs (locaux tertiaires et mixtes)
- **Activités immobilières autres** : achats de surfaces dans la moyenne et à un prix/m² dans la moyenne du secteur (locaux tertiaires et mixtes) ⇔ *leur poids dans les transactions explique en partie*
- **Promoteurs immobiliers** : achats de locaux tertiaires de grandes surfaces à des prix inférieurs à la moyenne ; achats de locaux mixtes de surfaces plus petites à des prix supérieurs
- **Organismes de logement social** : Comportement proche de celui des promoteurs immobiliers
- **Titulaires d'un seul mandat** : Achats de surfaces inférieures à la moyenne à des prix supérieurs à la moyenne



► Les autres personnes morales privées

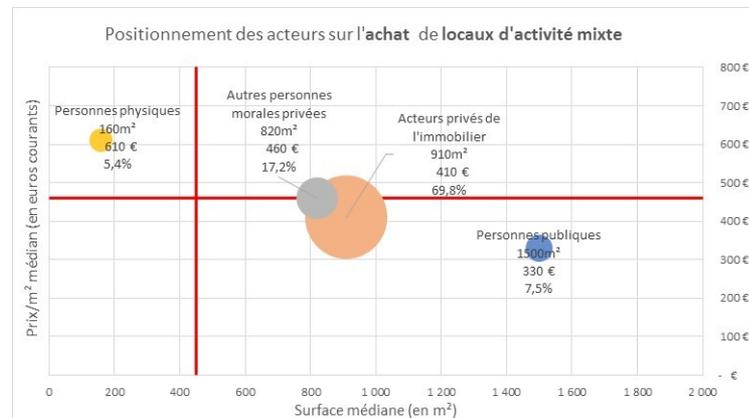
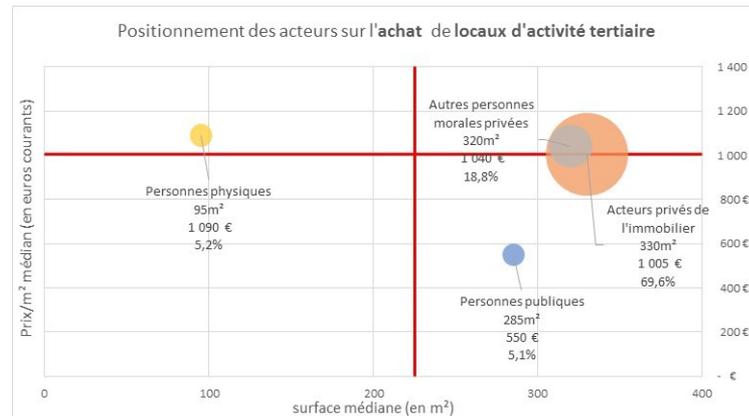
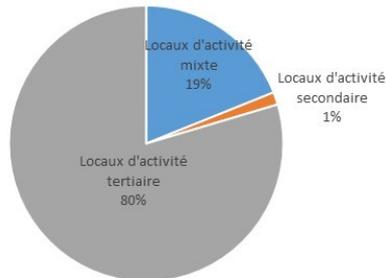
- **Commerce, transp. hébergmt. & restaur. :** Des **surfaces supérieures** à la moyenne (locaux tertiaires) voire très supérieures (locaux mixtes) à des **prix inférieurs** (locaux tertiaires) voire très inférieurs (locaux mixtes);
- **Industrie :** Des **surfaces très supérieures** à la moyenne (locaux tertiaires et mixtes) à des **prix légèrement inférieurs** (mixtes) voire très inférieurs (tertiaires);
- **Construction :** Des locaux d'activité tertiaire d'une surface supérieure à des prix inférieurs ; des locaux d'activité mixte d'une surface et à un prix proches de la moyenne ;
- **Activités de services :** Des **surfaces** plutôt dans la **moyenne ou inférieures** à la moyenne à des **prix** dans la **moyenne voire supérieurs** à la moyenne (tertiaires et mixtes).



► Les personnes physiques

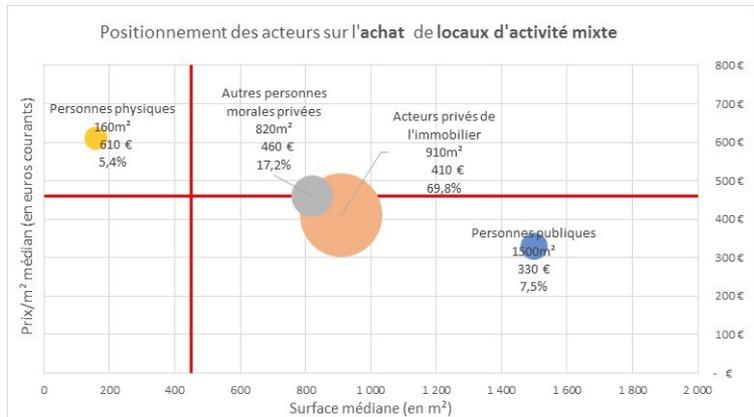
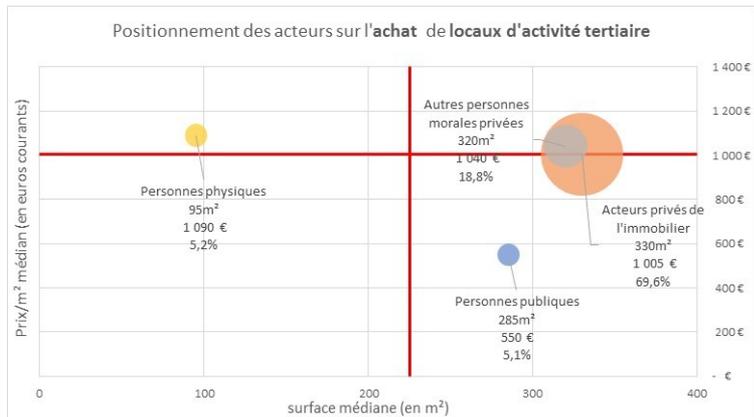
- Les **locaux d'activité tertiaires** représentent **80%** des achats
- Les locaux d'activité **mixte** représentent **19%** des achats
- Des **surfaces** très **inférieures** à la moyenne
- Des **prix** légèrement **supérieurs** (tertiaires) voire très supérieurs (mixtes) à la moyenne

Graohique 17. Répartition de la valeur foncière selon le type de bien



▶ Les personnes publiques et parapubliques

- **Une seule opération** concentre **40% des 60M€** de locaux d'activité **tertiaire** achetés
- La **surface médiane** des locaux d'activité tertiaire est légèrement **inférieure** à celle observée chez les personnes morales privées ; le **prix/m² médian** est en revanche **deux fois plus bas**.
- **Une seule opération** concentre **40% des 32M€** de locaux d'activité **mixte** achetés
- La **surface médiane** des locaux d'activité **mixte** est **très supérieure** aux autres catégories d'acteurs ; Le **prix/m² médian** est sensiblement **plus bas**

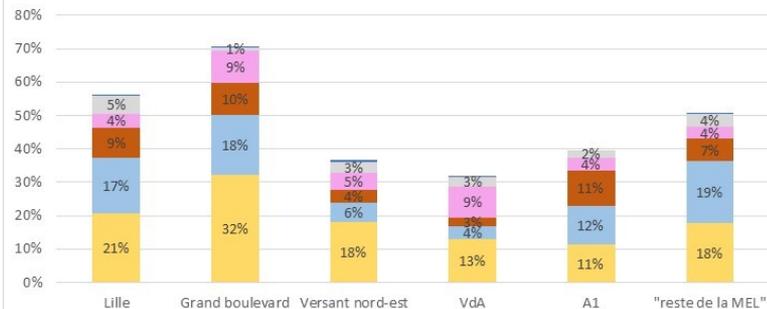


V. Analyse territorialisée des acteurs

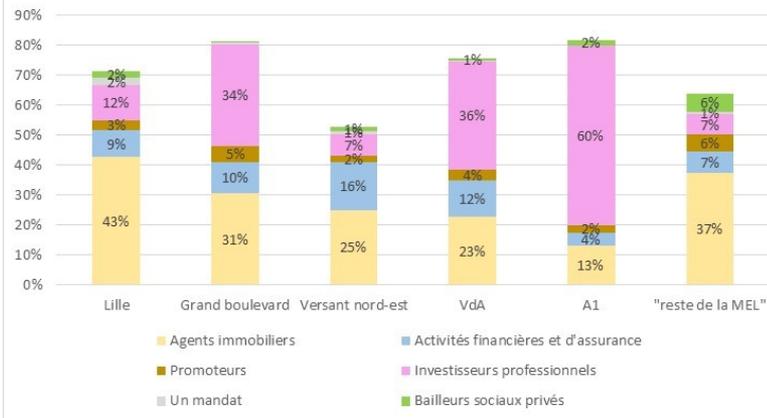
► Les acteurs privés de l'immobilier

- Leaders sur l'ensemble des marchés en termes de ventes
- Un poids dans les achats supérieur à leur poids dans les ventes
 - ⇔ renforcement de leur poids sur le marché
- Certains professionnels achètent plus qu'ils ne vendent :
 - ⇔ Activités immobilières autres
 - ⇔ Investisseurs professionnels
- D'autres vendent plus qu'ils n'achètent
 - ⇔ Activités financières et d'assurances
 - ⇔ Promoteurs immobiliers
 - ⇔ Titulaires d'un seul mandat

Graphique 18. Part des acteurs privés de l'immobilier dans les ventes de biens économiques entre 2011 et 2015

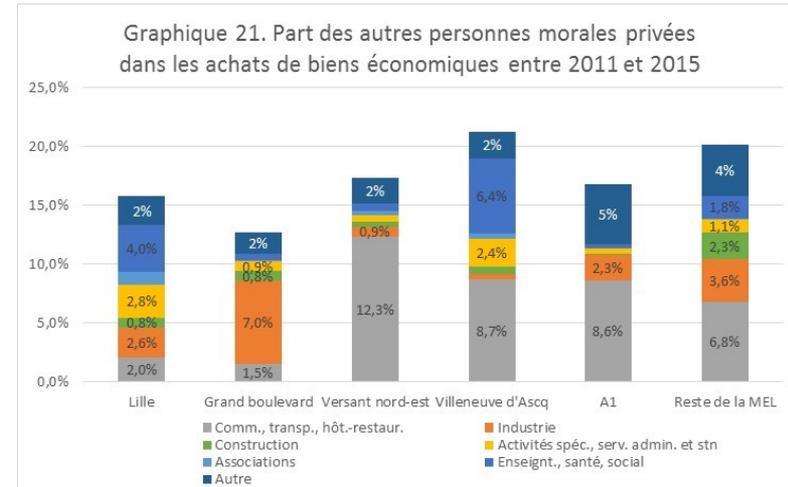
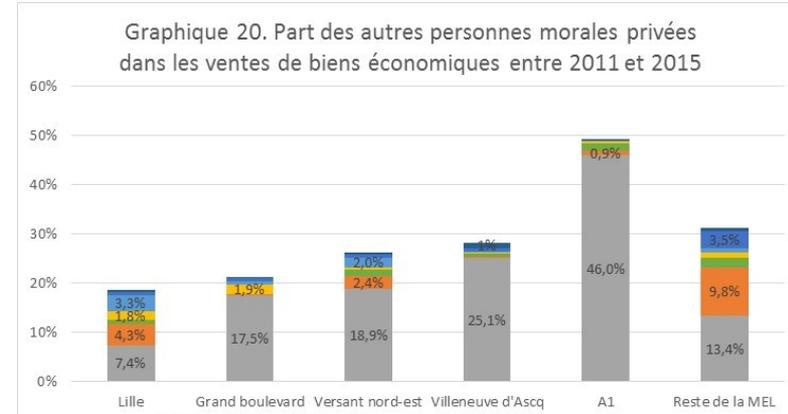


Graphique 19. Part des acteurs privés de l'immobilier dans les achats de biens économiques entre 2011 et 2015



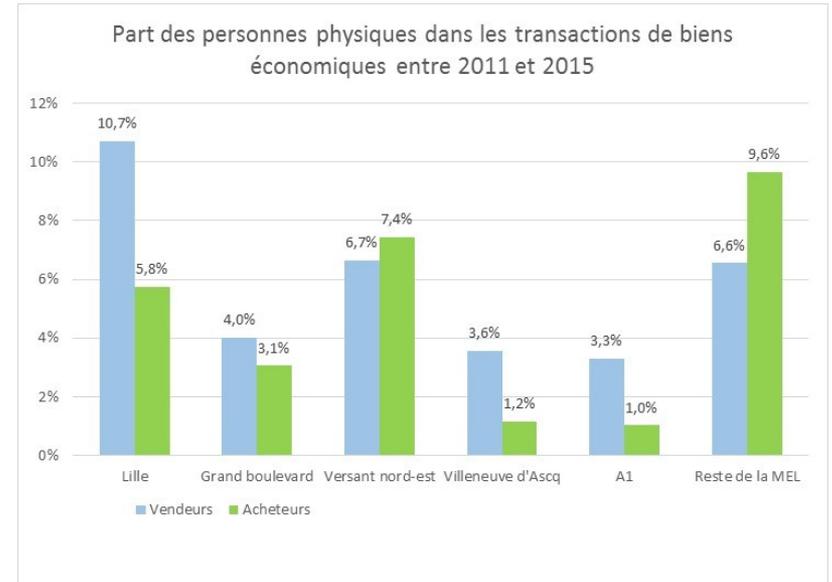
► Les autres personnes morales privées

- Un poids dans les ventes égal voire supérieur aux acteurs de l'immobilier sur VdA (28%) et le long de l'A1 (49%) ;
- Un poids dans les achats inférieur à leur poids dans les ventes
 ⇔ retrait relatif du marché
- Le secteur commerce, transport, hébergement et restauration reste prédominant mais vend beaucoup plus de biens (66% des ventes de la catégorie) qu'il n'en achète (36% des achats de la catégorie)



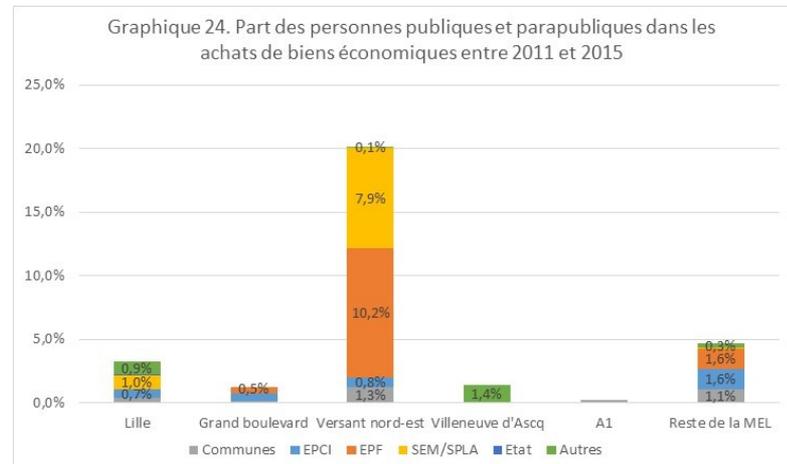
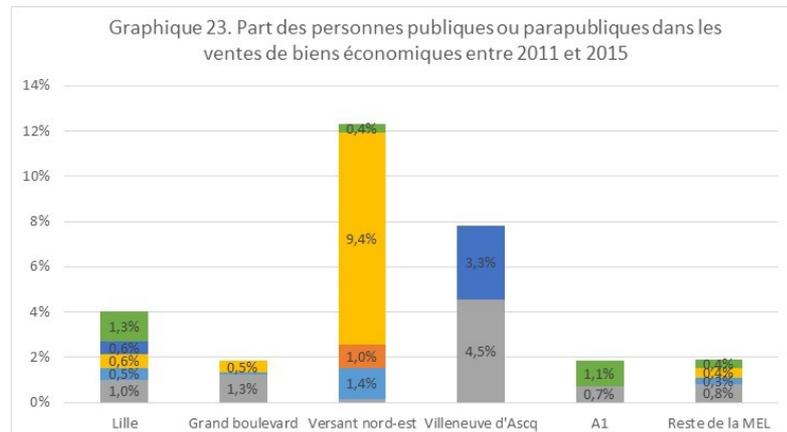
► Les personnes physiques

- Un poids dans les ventes supérieur au poids dans les achats sur la plupart des marchés dynamiques du territoire (Lille, Gd Boulevard, VdA, A1)
- Un poids dans les achats supérieur à leur poids dans les ventes dans les secteurs moins lucratifs ou moins dynamiques (Versant nord-est, reste du territoire) ⇔ *phénomène d'éviction ?*



► Les personnes publiques ou parapubliques

- Une intervention volontariste des pouvoirs publics dans le versant nord-est
- Une intervention forte sur VdA par le passé qui s'est largement réduite
- L'EPF et les SEM/SPLA sont les principaux acteurs publics ou parapublics à intervenir dans le versant nord-est.



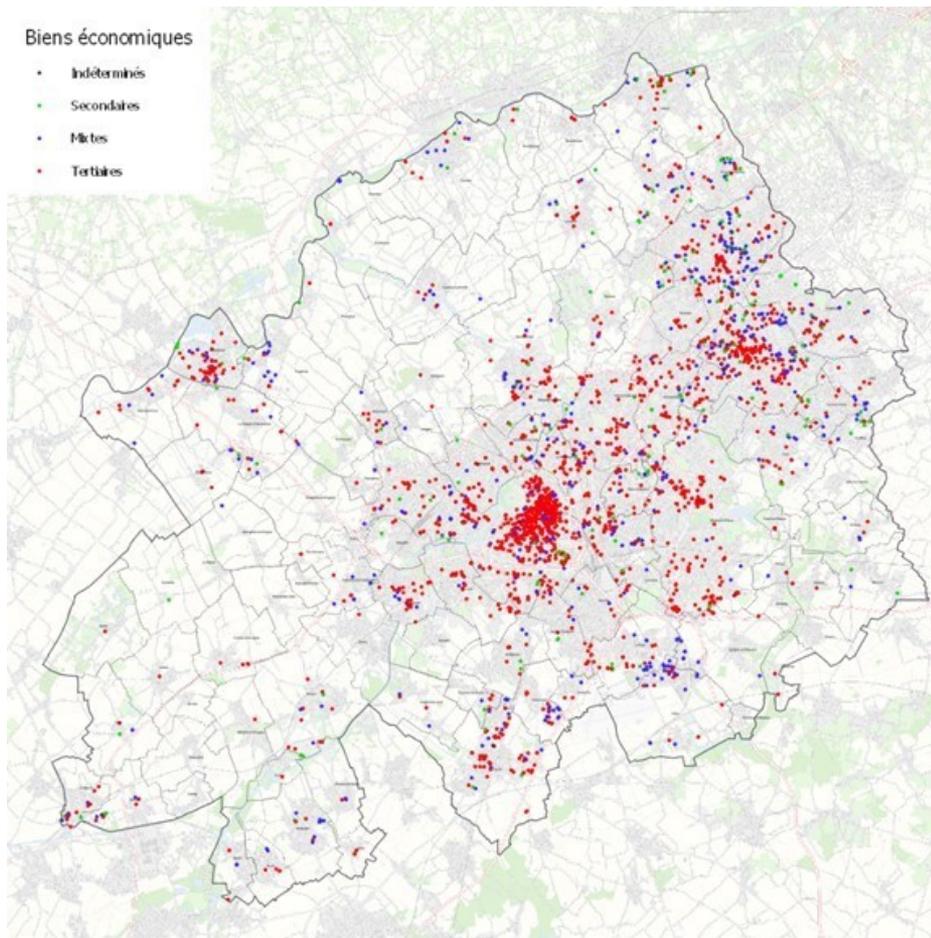
Conclusion

- Ce travail peut être lu dans différents objectifs : Comprendre le marché, connaître les acteurs, concevoir des stratégies, se renseigner préalablement à une intervention. Comment le pérenniser, le reproduire dans le temps, à d'autres échelles etc.
- La tendance est à l'éviction des activités les moins rémunératrices du point de vue foncier au profit de celles qui le sont davantage, c'est-à-dire, bien souvent celles relevant de l'habitat. Dans un contexte où le foncier est compté, ce sont les activités économiques (secondaires et tertiaires) qui sont les plus exposées.
- Le foncier du renouvellement urbain est constitué principalement de foncier occupé par des activités mixtes et du secteur secondaire. Est-ce que l'investissement de certains acteurs ne vise pas un changement vers des usages plus rémunérateurs ? Quelles stratégies peuvent développer les collectivités pour enrayer ce phénomène ? Comment rendre la sobriété foncière compatible avec l'activité économique ?
- Comment utiliser ces travaux à des fins opérationnelles?

Merci de votre attention

Biens économiques

- Indéterminés
- Secondaires
- Mixtes
- Tertiaires



MUTATIONS DV3F

Traitements statistiques par année et par principaux secteurs d'échanges

Activité

Données DV3F - 16/04/2018 2020 - Données DGFPR / CEREMA

NB : Les mouvements d'absolus ne représentent que des retours de mutations de secteur. Valeurs en Millions d'achats nets en Valeurs nettes à destination

Nombre de mutations

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Biens éco.	219	273	295	288	299	285	274	259	250	256	253
Indé.	121	139	135	149	142	154	157	151	145	141	139
Sec.	65	67	71	65	65	62	56	55	54	53	50
Mix.	47	46	50	42	45	45	43	40	39	37	36
Tert.	76	80	89	82	87	81	77	75	71	75	73
Autres communes	2443	274	285	285	285	287	281	265	259	270	271
TOTAL	750	863	860	870	870	790	804	787	762	761	753



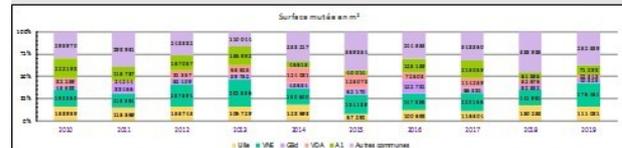
Volume Financier en M€

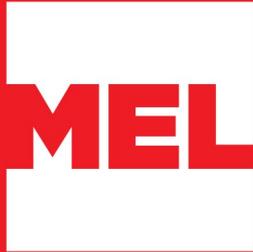
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Biens éco.	92	124	124	139	94	123	113	100	116	121	120
Indé.	78	55	65	131	45	93	90	99	77	91	93
Sec.	23	51	51	35	37	23	28	26	31	32	30
Mix.	25	15	17	11	11	10	10	10	10	10	10
Tert.	35	44	130	81	17	23	119	120	43	24	26
Autres communes	182	97	104	60	99	100	121	175	107	114	111
TOTAL	490	480	537	472	333	453	579	680	493	563	561



Surface mutée en m²

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Biens éco.	156 920	115 965	138 742	136 729	1 269 935	67 292	1 000 890	1 168 204	1 602 236	1 112 811	1 274 060
Indé.	1 261 600	11 556	107 204	102 858	1 202 058	154 177	1 017 338	1 212 038	1 412 015	1 176 611	1 273 930
Sec.	48 550	65 465	62 405	39 783	42 954	62 372	122 761	66 294	123 513	102 513	106 463
Mix.	62 230	34 244	61 367	65 620	1 241 061	123 276	71 805	114 239	126 178	1 234 818	450 389
Tert.	2 22 190	115 719	167 281	156 292	46 915	42 054	135 330	210 269	61 629	1 2 292	360 460
Autres communes	2 652 701	291 610	346 163	130 044	3 365 171	28 924	2 041 613	2 042 967	2 529 910	2 121 111	1 302 440
TOTAL	9 298 324	763 391	962 342	962 678	7 213 790	94 924	6 163 610	1 080 730	8 420 037	6 733 812	3 392 720





MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE