



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



L'OBSERVATION DES DONNÉES COMMERCIALES À PARTIR DES FICHIERS FONCIERS

02/06/2023

Martin Bocquet

QUELS ENJEUX ?

La loi Climat et Résilience prévoit l'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette », et impulse donc une modification profonde de la manière de concevoir l'aménagement du territoire.

De plus, la loi prévoit l'obligation de recenser les zones d'activités et leur contenu

=> Pression de plus en plus importante pour aménager le territoire avec l'existant

GOVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Portail de
l'artificialisation des sols

L'observatoire de l'artificialisation Outils et méthodes Dans les territoires Ressources documentaires

NOUVEAU : PARUTION DE L'ÉTUDE "LA DENSITÉ DE LOGEMENT DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT EN EXTENSION URBAINE"

Quelle est la densité de construction des opérations depuis 2009 ? Une densité de 20 logements par hectare est-elle importante ? Comment mesurer la densité ?

Cette étude définit un cadre méthodologique et théorique concernant la mesure de la densité des opérations de logements en extension urbaine. En outre, l'étude présente les éléments nationaux sur la densité des opérations d'aménagement réalisées depuis 2009.

LIEN VERS L'ÉTUDE >

Contribution de chaque classe de densité à la production de logements et à la consommation d'espaces

Densité (logements/ha)	Logements (%)	Aménagement existant (%)
10-15	~10	~45
15-20	~15	~25
20-25	~20	~20
25-30	~25	~15
30-35	~55	~10

?
ARTIFICIALISATION ?
Traduisant la perte de fonction naturelle d'un sol, l'artificialisation est liée à l'urbanisation et aux différents

≡
OBJECTIF "ZAN"
Afin de limiter les effets négatifs de l'artificialisation, le gouvernement a fixé un objectif de "zéro artificialisation nette"

📊
MESURER
L'observatoire de l'artificialisation fournit les données annuelles de consommation d'espaces par

📄
GUIDE PRATIQUE
Sur le portail de l'artificialisation, retrouvez également des fiches outils et des exemples d'initiatives pour une aide à la

Portail national de l'artificialisation centralisant les données et ressources sur le ZAN

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

LES FICHIERS FONCIERS

A partir des données MAJIC, issues de la taxe foncière, le Cerema, sous maîtrise d'ouvrage DGALN, restructure, enrichit et documente les données pour la diffuser aux ayants-droits (structures publiques + recherche) sur leur territoire d'étude

Les atouts des Fichiers fonciers :

- Simplicité d'utilisation au vu des données en jeu,
- Données uniques (n'existant nulle part ailleurs),
- Géolocalisation
- Finesse d'échelle permettant d'adapter les périmètres d'observation,
- Diffusion large,
- Gratuité des données pour les ayants-droit,
- Annualité des données,
- Association facilitée avec d'autres bases de données.



LES FICHIERS FONCIERS : UNE BASE DE DONNÉES UNIQUE ET NATIONALE

Observation exhaustive du foncier cadastré

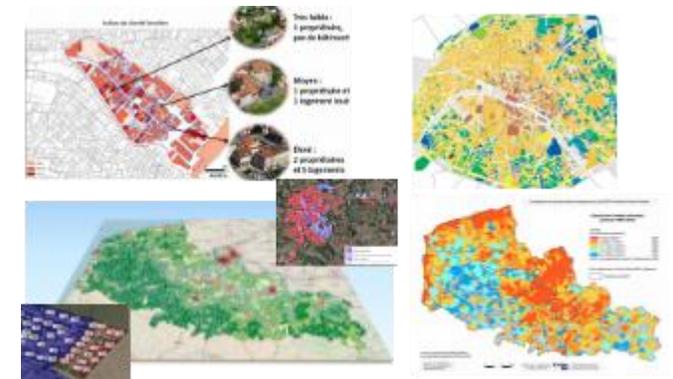
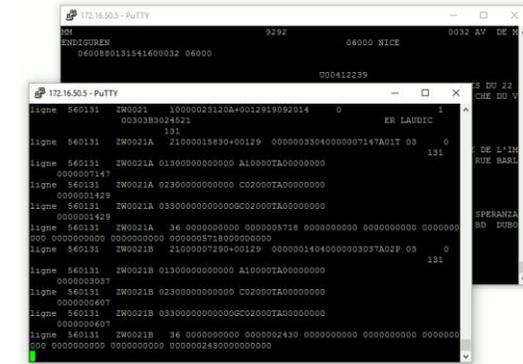
typologie d'usage, construction, découpage, etc.

Description fine de l'ensemble du bâti

logement ou activité, surfaces et nombres de pièces, logement social, copropriété, dépendances, etc.

Toute la propriété au sens de la taxe foncière

droits fins, contact des propriétaires physiques et moraux, etc.



QUELLE OBSERVATION DES COMMERCES ?

En 2017, les locaux d'activité ont été réévalués par les services des impôts.

En pratique, cela a entraîné l'envoi de plus de 3 millions de formulaires demandant :

- Le type d'activité du local
- Les surfaces associées

=> Les données sont actualisées et fiables

Service destinataire

Reservé à l'administration

Département [] Commune [] Préfixe []

Invariant [] Clé []

1. Informations générales (à compléter)

1.1. Situation du local

• Département : [] Commune : []

• N° : [] Voie : []

• Bâtiment : [] Entrée : [] Etage : [] Porte : [] Parcelle d'assise : []

• Si le bien est situé dans un immeuble en copropriété, merci de préciser les numéros de lot et quote-parts :
N° lot : [] quote-part [] N° lot : [] quote-part [] N° lot : [] quote-part []

1.2. Date d'achèvement des travaux permettant une utilisation effective du bien : []

1.3. Origine de la déclaration : (cochez la ou les cases à l'aide d'une croix [X])
S'agit-il d'une construction neuve ou d'une addition de construction ou s'agit-il d'une modification d'un local déjà existant ?
 Pour une construction neuve ou une addition de construction, indiquez les références des autorisations de construire (permis de construire...) : []

Pour une modification de local déjà existant, indiquez la ou les raisons de la souscription de la déclaration (cochez la ou les cases) à l'aide d'une croix [X] :

réunion/division de locaux existants (indiquez lesquelles) : []

modification de la répartition des surfaces du local (voir rubrique 4 de la déclaration)

modification de la catégorie du local

modification de la méthode d'évaluation (articles 1499-00 A et 1500 du code général des impôts)

autres (précisez) : []

1.4. Désignation du propriétaire

• Nom : [] Dénomination sociale : []

• Prénom : [] Sigle : []

• Identifiant fiscal ou SIREN : []

• Adresse du propriétaire : []

2. Occupation du local (à compléter)

2.1. Nature de l'occupation (cochez la ou les cases à l'aide d'une croix [X])
Au 1^{er} janvier de l'année, le local était (vous pouvez cocher plusieurs cases parmi les rubriques D1 à D5) :
occupé par son propriétaire D1 , occupé à titre gratuit D2 , loué D3 , en partie vacant D4 , vacant D5

2.2. Occupant(s) Précisez le numéro SIREN et le nom ou la dénomination du ou des occupants actuels (en lettres majuscules) :

Numéro SIREN	Nom ou dénomination du ou des occupants
1 []	[]
2 []	[]
3 []	[]
4 []	[]

2.3. Activité principale exercée dans le local (en lettres majuscules) : []

2.4. Loyer annuel : Si le local est loué, précisez le montant annuel du loyer (sans les centimes) : [] €

Reservé à l'administration A la date de prise en charge de la déclaration. []

Secteur [] Coeff Loc [] Tarif [] Taux TOM [] Exo.TOM [] Code voie []

Exo [] Année de retour à l'imposition [] Affectation []

QUEL CONTENU POUR CES VARIABLES ?

Le type d'activité du local correspond à une classification fiscale, et les commerces sont séparés selon plusieurs catégories.

La typologie précise est disponible sur la documentation en ligne (https://doc-datafoncier.cerema.fr/ff/doc_fftp/variable/pb0010_local/typeact)

3. Catégorie du local (à compléter)

ATTENTION : COCHEZ UNE SEULE CASE parmi les rubriques 3.1 à 3.10 (à l'aide d'une croix ☑) correspondant à l'activité principale exercée dans le local

Exemple : vous êtes propriétaire d'un magasin sur rue disposant d'un parking réservé à la clientèle => cochez uniquement la case MAG 1

Pour plus de renseignements, reportez-vous à la notice

3.1. MAGASINS ET LIEUX DE VENTE

- Boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m²) MAG 1
- Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m²) MAG 2
- Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m²) MAG 3
- Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²) MAG 4
- Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²) MAG 5
- Stations-service, stations de lavage et assimilables MAG 6
- Marchés MAG 7

3.2. BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES

- 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

3.3. LIEUX DE DÉPÔT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT

- Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel DEP 1
- Lieux de dépôt couverts DEP 2
- Parcs de stationnement à ciel ouvert DEP 3
- Parcs de stationnement couverts DEP 4
- Installations spécifiques de stockage DEP 5

3.4. ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES

- Ateliers artisanaux ATE 1
- Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance ATE 2
- Chenils, viviers et autres locaux assimilables ATE 3

QUEL CONTENU POUR CES VARIABLES ?

Les surfaces associées sont séparées en 5 catégories :

- Surface principale
- Surface secondaire couverte
- Surface secondaire non couverte
- Surface de parking couvert
- Surface de parking non couvert



QUEL CONTENU POUR CES VARIABLES ?

Les Fichiers fonciers contiennent des données d'occupation (code NAF de l'occupant), mais avec un remplissage non exhaustif

<https://datafoncier.cerema.fr/usages/activites-economiques/caracterisation-du-tissu-economique-local-rapprochement-entre-repertoire-sirene-et-les-fichiers>



Centre-ville de Rambouillet, avec les noms des différentes établissements. Source : Sirene / Fichiers fonciers 2017. Les entités en couleurs sont les TUP sur lesquelles on trouve un établissement avec au moins un salarié.

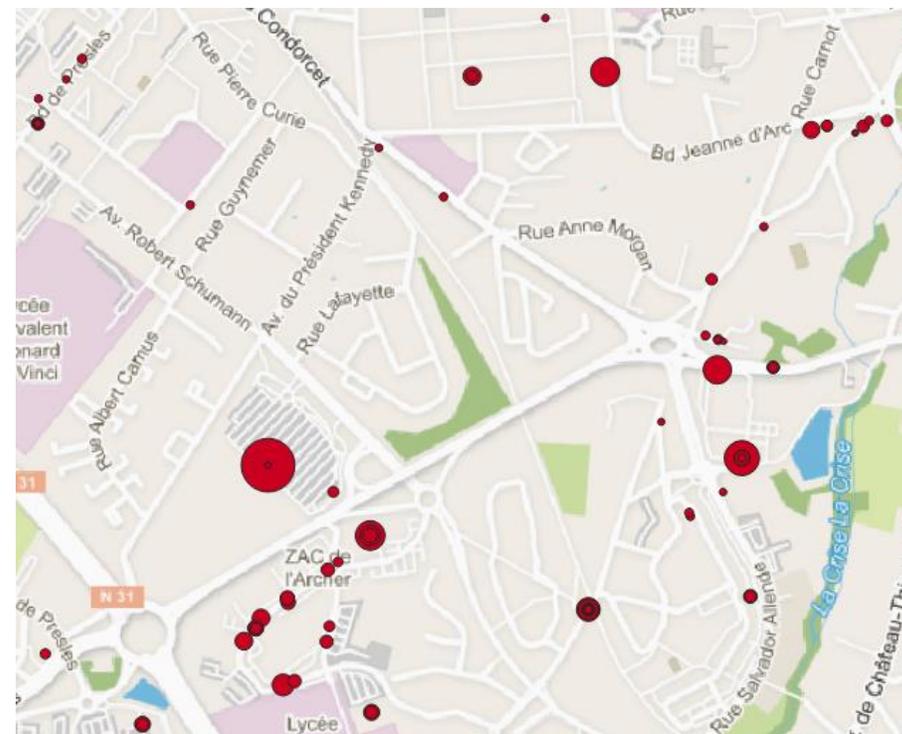
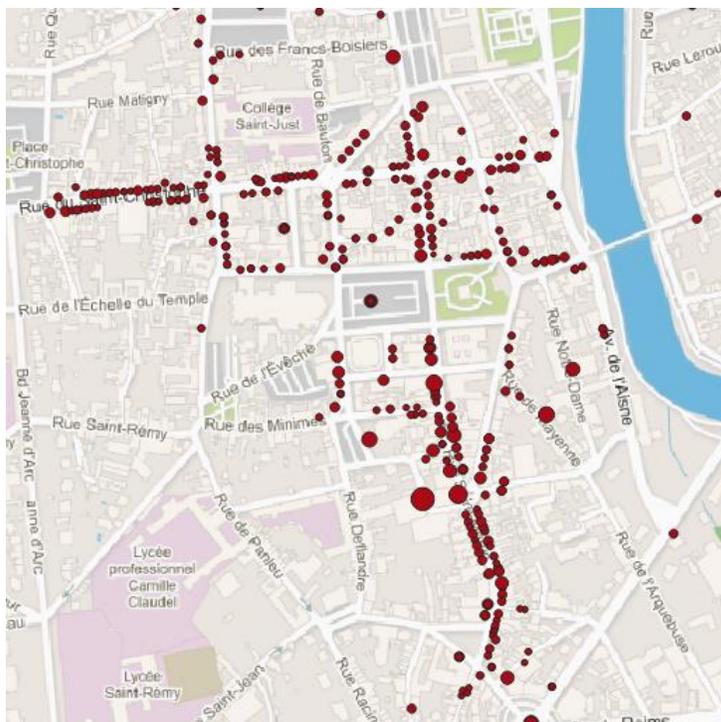
QUELS RÉSULTATS ?

Au niveau national ou local, possibilité de compter et repérer facilement les locaux commerciaux

(Boutiques et magasins sur rue < 400 m ²)	866 826	115 242 815
(Commerces sans accès direct sur la rue < 400 m ²)	46 958	11 129 753
(Magasins appartenant à un ensemble commercial < 400 m ²)	69 202	13 613 831
(Magasins de surface >= 400 m ² et <= 2499)	68 684	123 908 394
(Magasins de surface >= 2500 m ²)	8 134	89 361 362
(stations services et de lavage)	15 862	9 729 791
(Marchés)	7 829	2 822 154

QUELS RÉSULTATS ?

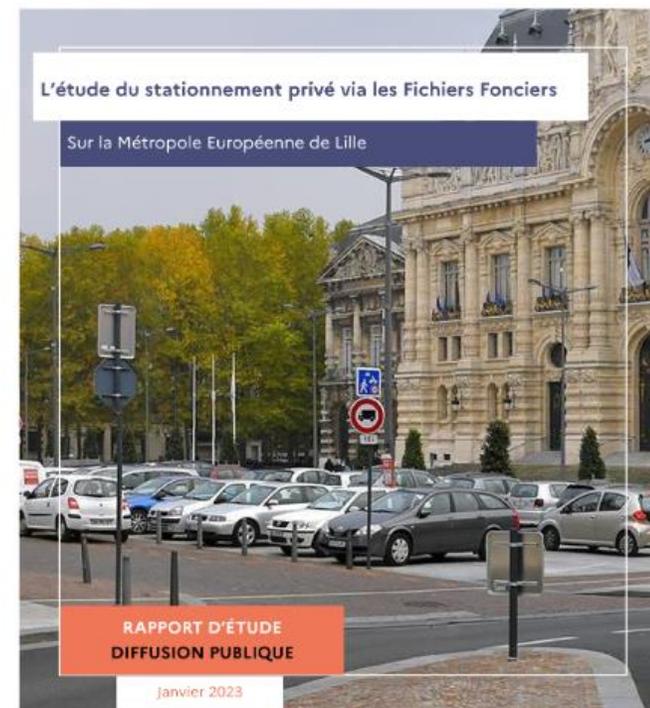
Un repérage facilité des commerces sur un territoire



QUELS RÉSULTATS ?

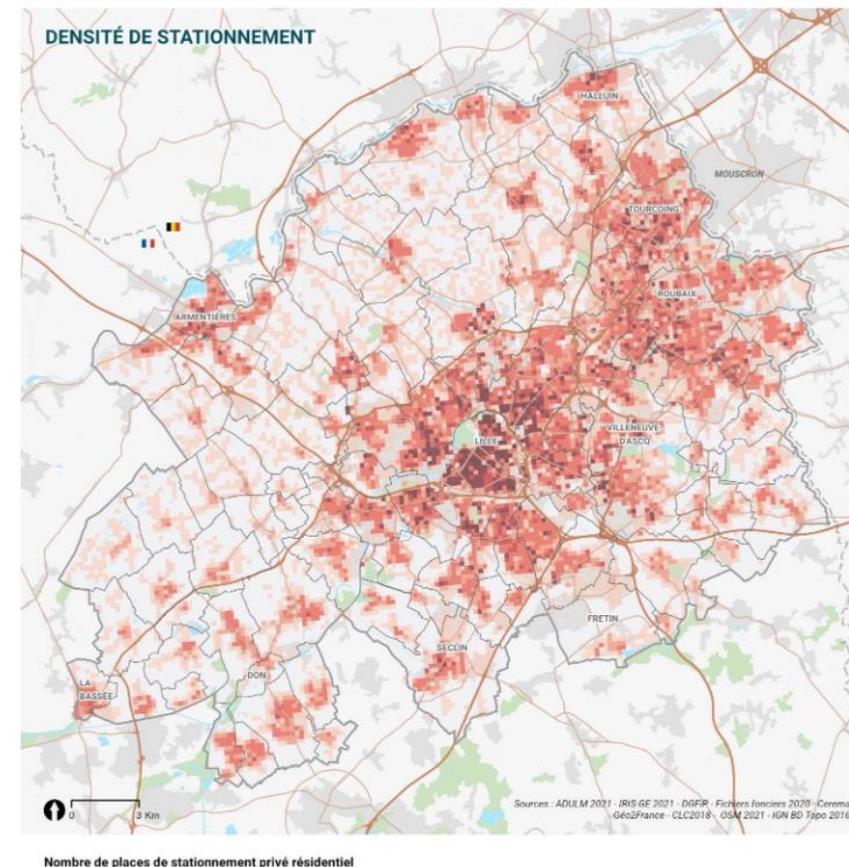
Travaux réalisés par le Cerema, l'agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole et la Métropole Européenne de Lille sur le stationnement privé.

<https://www.adu-lille-metropole.org/actualites/collaboration-avec-le-cerema-le-stationnement-prive-sur-la-mel/>



QUELS RÉSULTATS ?

Répartition des surfaces de stationnement rattachées à un local commercial ou industriel révisé, selon la nature de l'activité - Territoire de la MEL		Nbr de parties dévaluation	SURFACES de stationnement, Locaux professionnels révisés		
			Couverts	NON couverts	% du total
<i>'cocac', source Fichiers fonciers 2020</i>					
ATE1	Ateliers artisanaux	537	16 885	131 873	2%
ATE2	Locaux activité de transformation, de manutention ou de maintenance	550	23 037	521 331	9%
ATE3	Chenils, viviers et autres locaux assimilables	6	206	3 447	0%
BUR1	Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien	1 684	57 967	306 660	6%
BUR2	Locaux à usage de bureaux d'agencement récent	1 523	185 699	521 477	11%
BUR3	Locaux assimilables à bureaux mais présentant des aménagements spécifiques	144	4 523	22 900	0%
CLI1	Cliniques et Établissements hospitaliers	32	14 149	45 076	1%
CLI2	Centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, halte-garderies	177	3 366	24 244	0%
CLI3	Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et assimilables	121	7 939	22 217	0%
CLI4	Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux	11	2 042	7 002	0%
DEP1	Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel	42	303	52 572	1%
DEP2	Lieux de dépôt couverts	1 373	42 549	1 015 369	17%
DEP3	Parcs de stationnement à ciel ouvert	4 843	8 882	745 165	12%
DEP4	Parcs de stationnement couverts	4 783	539 813	38 151	9%
DEP5	Installations spécifiques de stockage	16	137	9 992	0%
ENS1	Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif	142	24 416	93 140	2%
ENS2	Établissements d'enseignement à but lucratif	39	3 136	20 131	0%
HOT1	Hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique)	5	32	12 404	0%
HOT2	Hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)	45	5 871	29 790	1%
HOT3	Hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique)	22	200	19 999	0%
HOT4	Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse	56	2 794	13 092	0%
HOT5	Hôtels clubs, villages de vacances et résidences hôtelières	19	671	3 310	0%
IND1	Ets industriels nécessitant un outillage important autres que carrières et assimilés	83	8 147	100 178	2%
MAG1	Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m²)	832	11 218	144 378	3%
MAG2	Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m²)	99	990	28 246	0%
MAG3	Magasins dans un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m²)	54		24 572	0%
MAG4	Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)	430	12 198	495 148	8%
MAG5	Magasins de très grande surface (surface principale >= 2 500 m²)	81	31 964	588 341	10%
MAG6	Stations-service, stations de lavage et assimilables	42	1 375	30 921	1%
MAG7	Marchés	1		707	0%
SPE1	Salles de spectacles, musées et locaux assimilables	8	368	3 555	0%
SPE2	Ets ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs	60	262	52 764	1%
SPE3	Salles de loisirs diverses	39	20 665	35 979	1%
SPE4	Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)	1		500	0%
SPE5	Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)	4	584	1 750	0%
SPE6	Établissements de détente et de bien-être	23	101	4 691	0%
SPE7	Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes	34	463	13 392	0%
TOTAL		17 961	1 032 952	5 184 464	
			6 217 416		

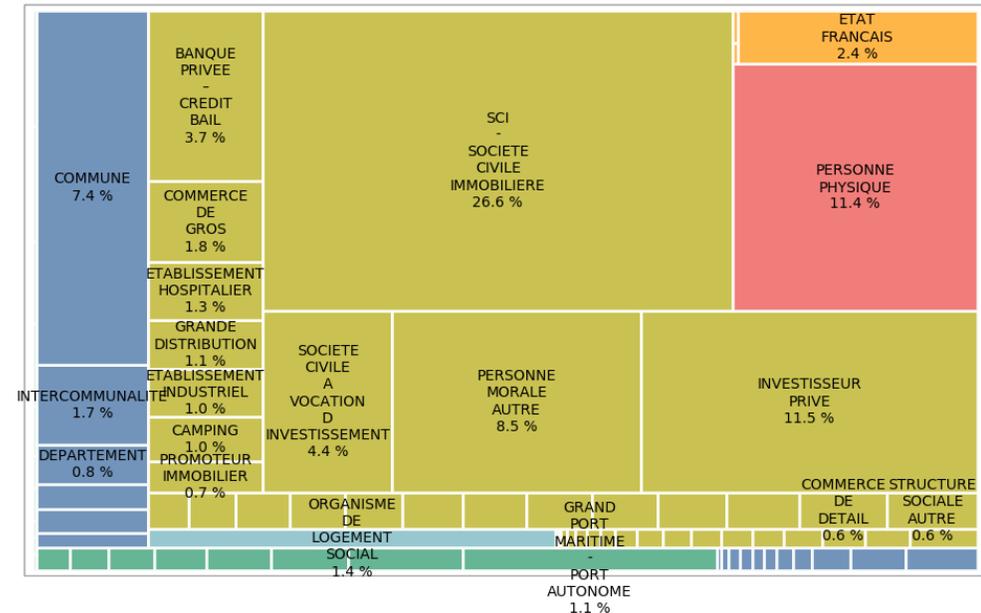


DES POSSIBILITÉS EN COURS D'EXPLOITATION

Croisement possible avec la structure de propriété

Croisement possible avec d'autres bases (Sirene...)

Part du patrimoine surf_pro_bati_pondere2 des différentes categories de propriétaires en 2018

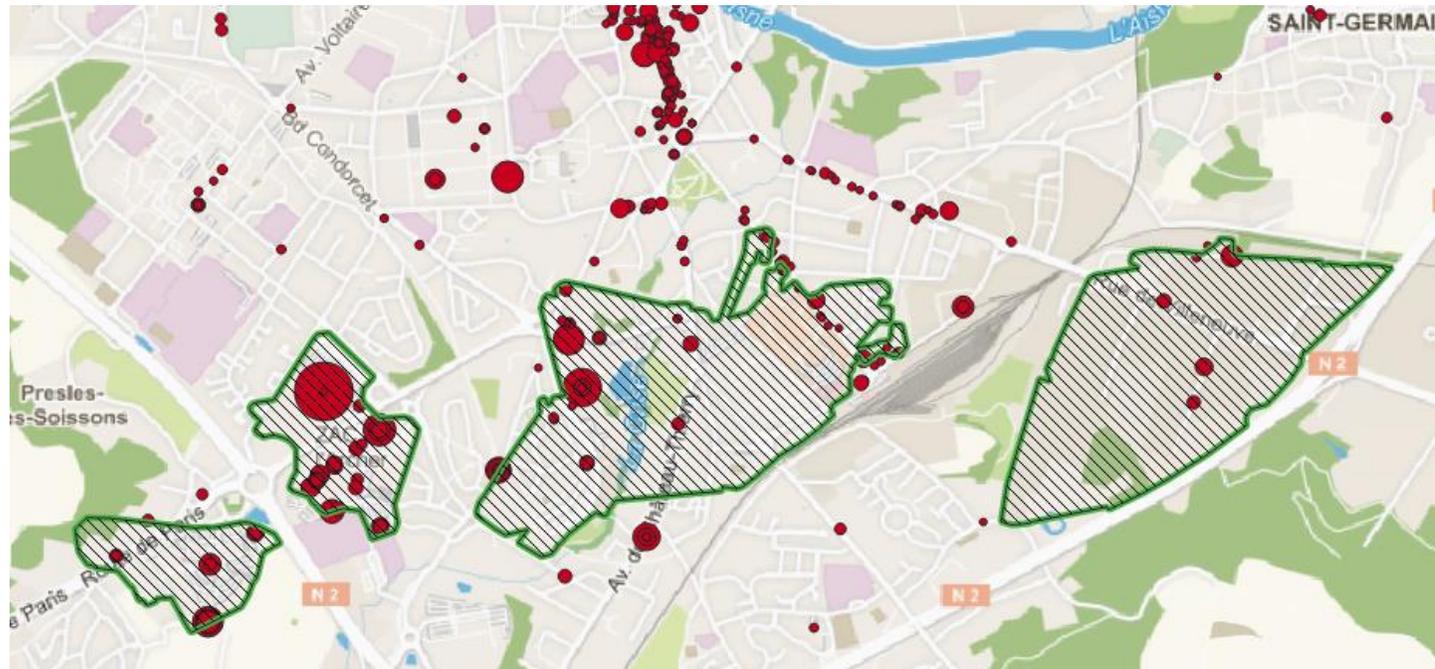


Travaux préalables avec l'université d'Avignon

Laure Casanova Enault, Guilhem Boulay, Martin Bocquet, Journal of Urban Affairs, « Who owns France? Uncovering the structure of property ownership for a better understanding of the socio-spatial distribution of wealth »,

DES POSSIBILITÉS EN COURS D'EXPLOITATION

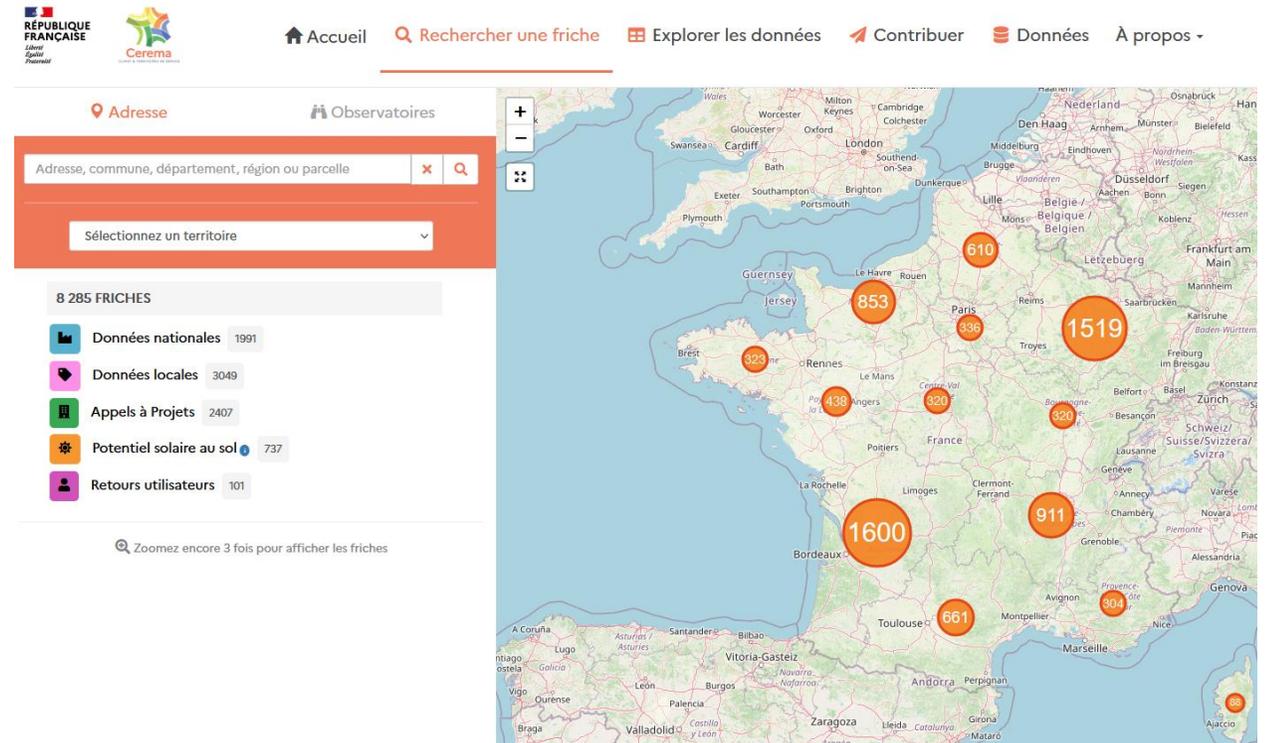
Une délimitation des zones d'activités (commerciales ou non) en cours



ET DEMAIN ?

3 pistes à creuser sur les données :

- Les questions de vacance d'activité, aujourd'hui largement incomplètes en dehors de la question des friches
- La question de l'occupation (type de commerce, turnover, restructuration, loyers)
- Etude de l'évolution des locaux, que ce soit au niveau du bâti ou de l'occupation



Outil « Cartofriches »

<https://cartofriches.cerema.fr>



Merci de votre attention
Martin.bocquet@cerema.fr