

Séminaire « occupation du sol 2005-2015 en 2D »

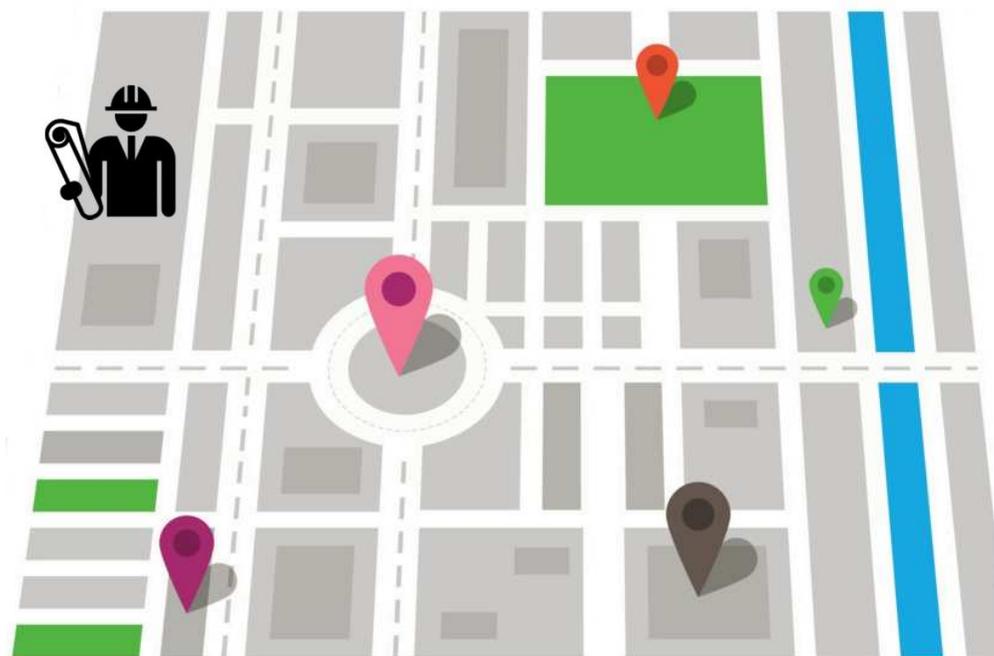
**Mercredi 21 novembre 2018
Lille (Siège de Région Hauts-de-France)**

Couvert / usage des sols et marchés fonciers : premiers croisements

Pauline LUNARD, chargée d'études
Etablissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais

Observer les marchés foncier ?

Quand on est un EPF

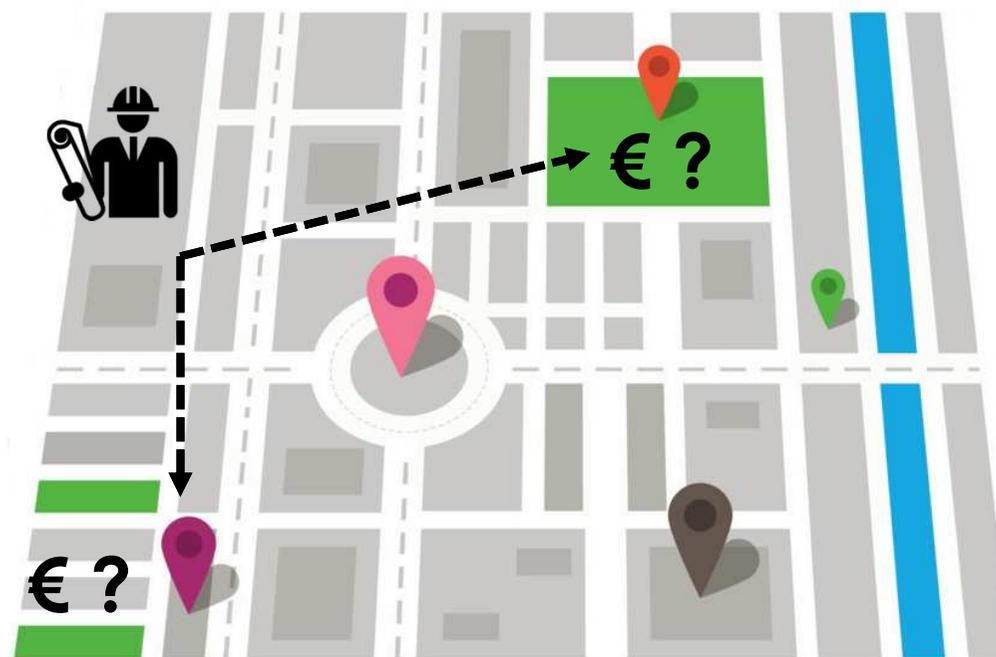


L' EPF est un opérateur de **recyclage foncier**

Observer les marchés foncier ?

Quand on est un EPF

Rechercher des biens comparables en phase d'acquisition et de cession



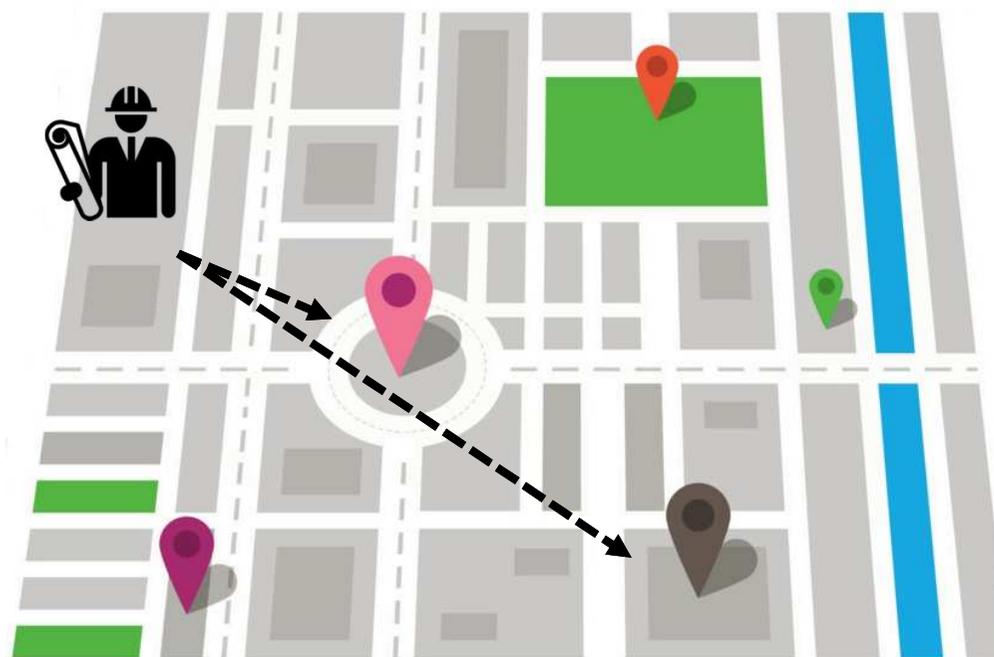
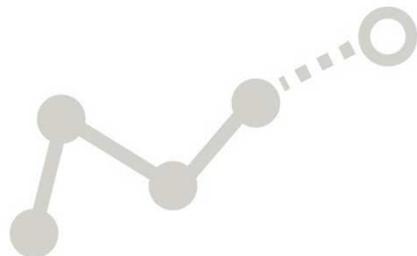
L' EPF est un opérateur de **recyclage foncier**

Observer les marchés foncier ?

Quand on est un EPF

**Bien connaître le contexte
de son intervention**

*(état de la demande, projet
en cours ou à venir, etc.)*

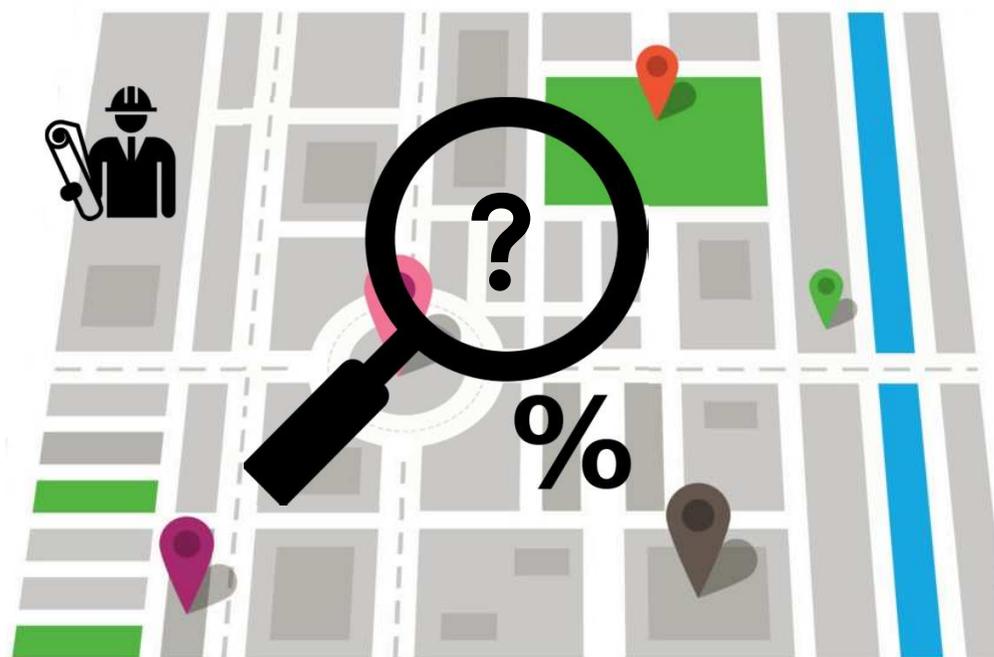


L' EPF est un opérateur de **recyclage foncier**

Observer les marchés foncier ?

Quand on est un EPF

Déterminer sa contribution
au renouvellement urbain
du territoire
(part de marché ?)



L' EPF est un opérateur de **recyclage foncier**

Décrire les marchés fonciers

Aparté DVF

Libellés	Exemple	Libellés	Exemple
Code service CH	5914P01	No Volume	
Référence document	2009P00999	1er lot	
1 Articles CGI	1594D*1	Surface Carrez du 1er lot	
2 Articles CGI	257-7-1*2	2eme lot	
3 Articles CGI		Surface Carrez du 2eme lot	
4 Articles CGI		3eme lot	
5 Articles CGI		Surface Carrez du 3eme lot	
No disposition		4eme lot	
Date mutation	16/01/2009	Surface Carrez du 4eme lot	
Nature mutation	Vente	5eme lot	
Valeur foncière	240 000,00 €	Surface Carrez du 5eme lot	
No voie		Nombre de lots	
B/T/Q		Code type local	2
Type de voie		Type local	Maison
Code voie	57 B RUE DE	Identifiant local	999999
Voie	BOULOGNE 59000	Surface réelle bâti	88 m ²
Code postal	LILLE	Nombre pièces principales	4
Commune		Nature culture	S
Code département	59	Nature culture spéciale	
Code commune	350	Surface terrain	200 m ²
Préfixe de section	298		
Section	AB		
No plan	130		

- Mis à disposition par la **DGFIP gratuitement**
- Contient l'**ensemble** des transactions à titre **onéreux**
- Mis à jour tous les **semestres**
- Exploitation via **tableur** (.csv)
- **Géo localisable** (parcelles ou adresses)

Décrire les marchés fonciers

Aparté DVF

Libellés	Exemple	Libellés	Exemple
Code service CH	5914P01	No Volume	
Référence document	2009P00999	1er lot	
1 Articles CGI	1594D*1	Surface Carrez du 1er lot	
2 Articles CGI	257-7-1*2	2eme lot	
3 Articles CGI		Surface Carrez du 2eme lot	
4 Articles CGI		3eme lot	
5 Articles CGI		Surface Carrez du 3eme lot	
No disposition		4eme lot	
Date mutation	16/01/2009	Surface Carrez du 4eme lot	
Nature mutation	Vente	5eme lot	
Valeur foncière	240 000,00 €	Surface Carrez du 5eme lot	
No voie		Nombre de lots	
B/T/Q		Code type local	2
Type de voie		Type local	Maison
Code voie	57 B RUE DE	Identifiant local	999999
Voie	BOULOGNE 59000	Surface réelle bâti	88 m ²
Code postal	LILLE	Nombre pièces principales	4
Commune		Nature culture	S
Code département	59	Nature culture spéciale	
Code commune	350	Surface terrain	200 m ²
Préfixe de section	298		
Section	AB		
No plan	130		

- Mis à disposition par la **DGFIP gratuitement**
- Contient l'**ensemble** des transactions à titre **onéreux**
- Mis à jour tous les **semestres**
- Exploitation via **tableur** (.csv)
- **Géo localisable** (parcelles ou adresses)

MAIS

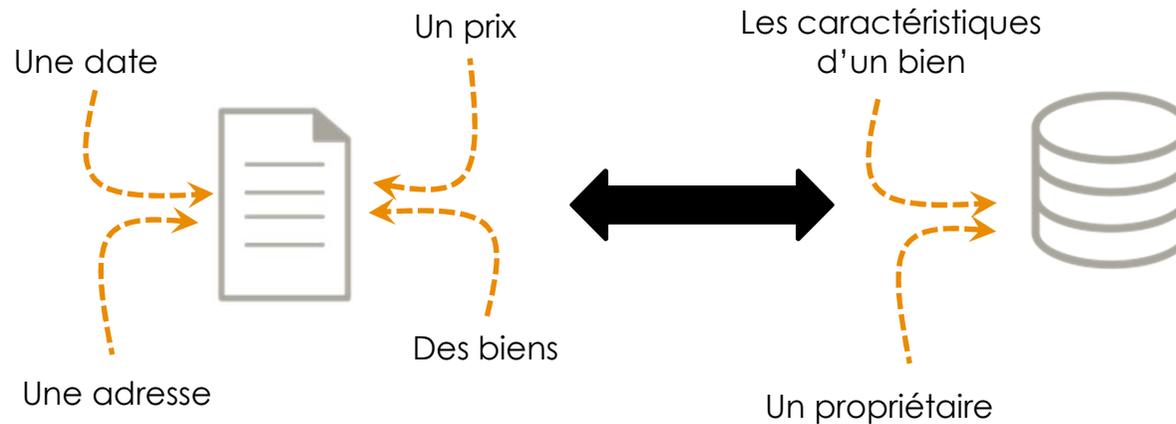
- **Origine fiscale des biens au moment de la vente**
- **Pas d'informations sur les acteurs**

Décrire les marchés fonciers

Aparté DVF

**Un acte de vente
(DVF)**

**Le cadastre millésimé
(Fichiers fonciers)**



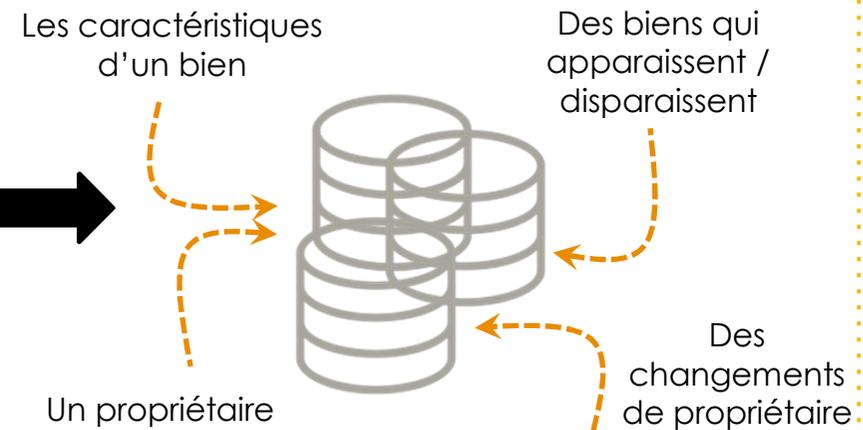
Décrire les marchés fonciers

Aparté DVF > DV3F

Un acte de vente (DVF)



Le cadastre millésimé (Fichiers fonciers)



Utiliser l'OCS²D

Une opportunité pour observer les dynamiques de changements d'usages



Transactions
immobilières
2005 - 2018



Evolution du couvert
et de l'usage des sols
2005 et 2015

- Pré-identifier les lieux de l'aménagement du territoire
- Mieux qualifier les transactions et leur destination
- Donner une valeur monétaire aux changements d'usage / couvert du sol
- Déterminer les acteurs « participants » et leur contribution
- ...

Résultats des croisements

Méthode par intersection

DV3F

+ 800 000 transactions

129 Md€

39 Md€

~212 000
transactions

~176 000
polygones

~ 48 000 ha DV3F

~ 23 000 ha OCS²D

100 000 ha

+ 314 000
polygones

**Evolution
2005-2015
OCS²D**

Résultats des croisements, usages

Méthode par intersection

DV3F

+ 800 000 transactions

180 000 ha

160 000 ha *sans double compte*

129
Md€

US1 > US1 = **34%**

US1 > US5 = **15,5%**

US1 > US6 = **7,5%**

US1 > US2 = **6%**

US6 > US5 = **4,5%**

Répartition valeur :

- % Surface ?
- CS « urbaine » dominante ?

US1 > US1 = **65%**

US1 > US5 et US6
= **8,5%**

Evolution
2005-2015
OCS²D

Résultats des croisements, couverts

Méthode par intersection

DV3F

+ 800 000 transactions

180 000 ha

160 000 ha *sans double compte*

129
Md€

Répartition valeur :

- % Surface ?
- CS « urbaine » dominante ?

CS6 > CS6 = **46%**

CS6 > CS1 = **23 %**

CS1 > CS1 = **5,5%**

CS4 > CS6 = **5,5%**

CS1 > CS6 = **5%**

CS6 > CS6 = **53%**

CS6 > CS1 = **11 %**

CS6 > CS4 = **6,5 %**

CS4 > CS4 = **7,5%**

CS4 > CS6 = **6,5%**

Evolution
2005-2015
OCS²D

Résultats des croisements, acteurs publics

Méthode par intersection (dont bailleurs et EPF)

DV3F

+ 800 000 transactions

4% du marché
= acteurs publics

129 Md€

Achète pour

4,7 Md€

Et **32 000**
transactions

Vend pour

5,3 Md€

Et **30 000**
transactions

39 Md€

8 à 9 % du
marché
= acteurs
publics

~212 000
transactions

Achète pour **3,7** Md€
(11800 transactions)

Vend pour **3,2** Md€ ET
(14 000 transactions)

Evolution
2005-2015
OCS²D

Résultats des croisements, exemple

Méthode par intersection



Création d'un lotissement 2005

Résultats des croisements, exemple

Méthode par intersection

Chantier



Création d'un lotissement 2005

Résultats des croisements, exemple

Méthode par intersection



Création d'un lotissement 2015

Résultats des croisements, exemple

Méthode par intersection

485 mutations
Premiers terrains vendus en 2005

Terrain à bâtir entre 75€ et 150€/m² (lots)

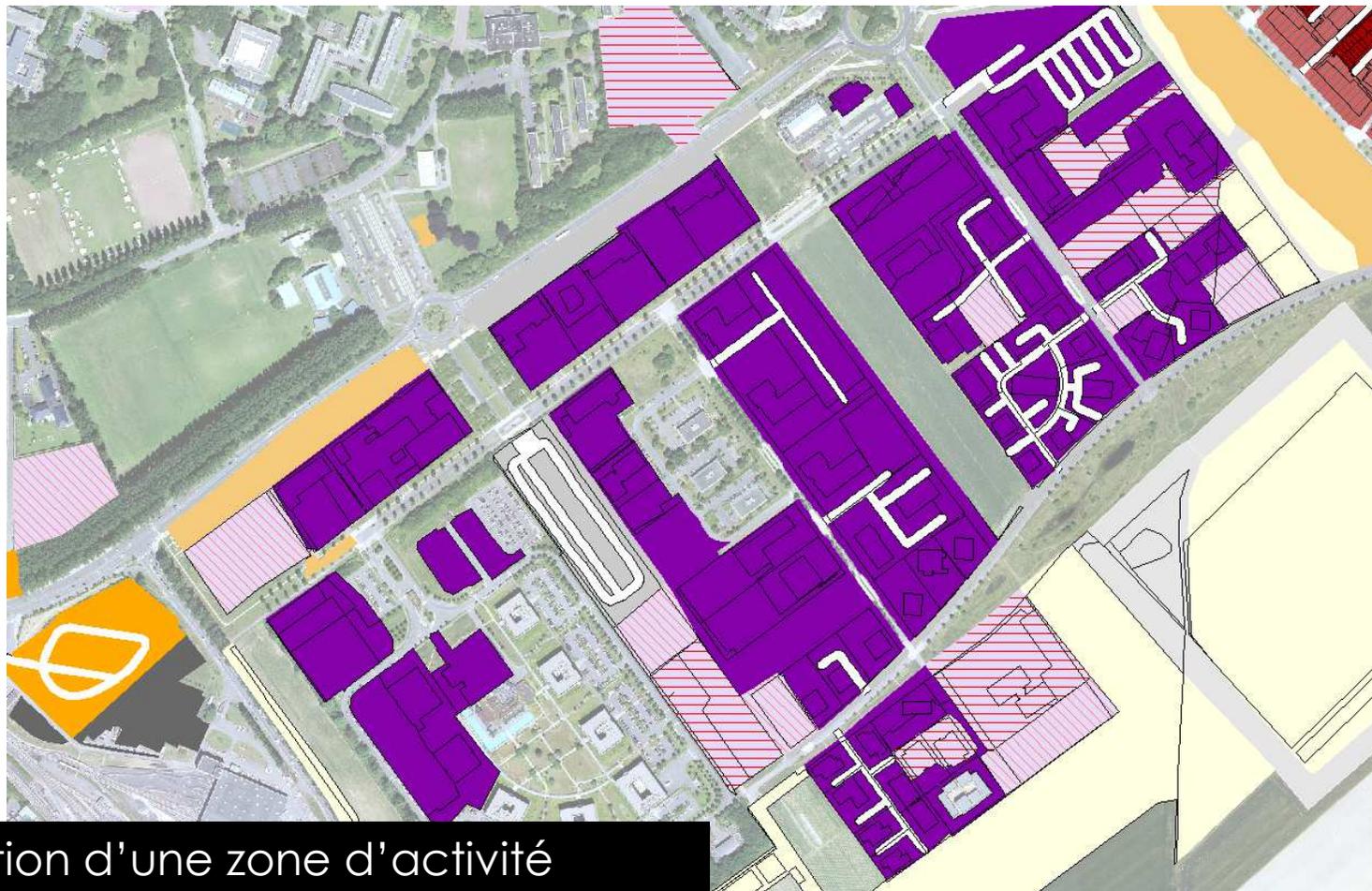
60 hectares de superficie :

- 46 ha de surfaces à usage agricole en 2005
- 52 ha de surfaces à usage habitat en 2015

Création d'un lotissement

Résultats des croisements, exemple

Méthode par intersection



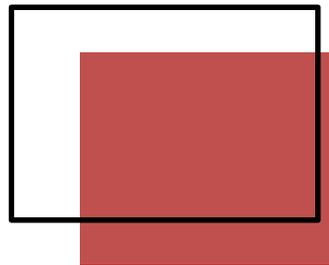
Création d'une zone d'activité

Retour d'expériences et perspectives

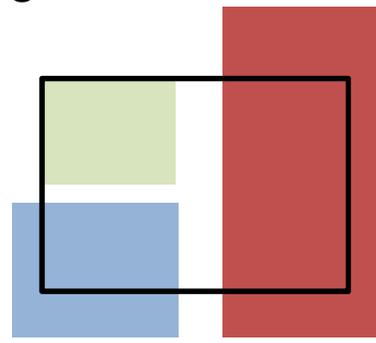
- Géométries **non superposables** (*objet parcellaire VS objet « dessiné »*) donc diversité de méthode !
- Typologie **intermédiaire** à créer
- **Méthode à co-construire et partager**



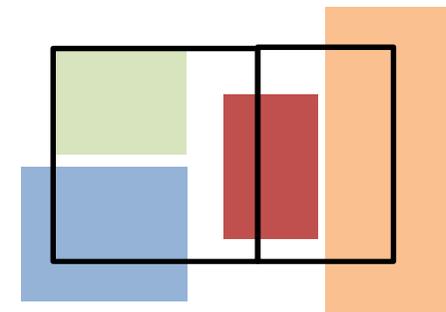
Cas simple



Cas ~ simple



Cas complexe



Cas très complexe

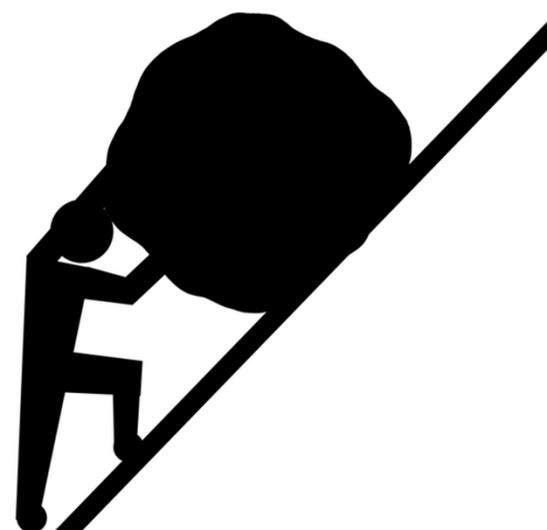
Quel changement d'usage /
couvert « fait » la valeur ?

Retour d'expériences

- Traitement lourd et complexe **800 000 transactions (~)** et **315 000 polygones** ayant évolués entre 2005 et 2015
- Traitement **des cas particuliers** (par exemple les bâtiments de plusieurs étages, locaux vendus plusieurs fois)
- Renouvellement urbain ou extension urbaine ?

MAIS

- **Pas de temps plutôt cohérent** (2005 > juin 2018 pour DV3F et 2005 à 2015 pour l'OCS)



Retour d'expériences

- Traitement lourd et complexe **800 000 transactions (~)** et **315 000 polygones** ayant évolués entre 2005 et 2015
- Traitement **des cas particuliers** (par exemple les bâtiments de plusieurs étages, locaux vendus plusieurs fois)
- Renouvellement urbain ou extension urbaine ?

MAIS

- **Pas de temps plutôt cohérent** (2005 > juin 2018 pour DV3F et 2005 à 2015 pour l'OCS)

Suite

- Utilisation de **logiciel de SGBD** (PostGresSQL / PostGIS)
- Intégration de **données exogènes** (périmètre de projet, document d'urbanisme, etc.)
- Articulation avec le futur **marché sur les indicateurs innovants**

Merci de votre attention



Perspectives pour l'OCS²D

- ⇒ Un marché dédié à la recherche d'indicateurs innovants
- ⇒ Lancement prévu en début d'année 2019