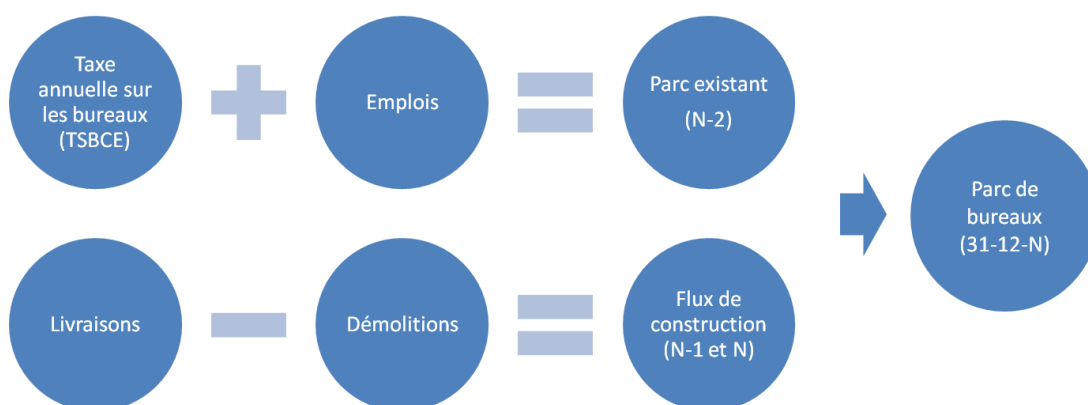


Note méthodologique relative à l'estimation du parc de bureaux francilien

L'estimation du parc de bureaux francilien publiée par l'ORIE s'appuie sur :

- Les surfaces de bureaux déclarées dans le fichier de la taxe annuelle sur les bureaux¹ ;
- Les surfaces de bureaux identifiées par le fichier des DADS² ;
- Les surfaces de bureaux livrées en N-1 et N, transmises par les conseils en immobilier ayant signé avec l'ORIE un contrat de fourniture de données³ ;
- Les surfaces de bureaux démolies transmises par les collectivités locales et la DRIEA⁴.

La méthode d'estimation du parc francilien est la suivante :



Le groupe de travail constitué en 2012 a décidé de conserver la méthode historique d'estimation du parc de bureaux francilien. Quelques ajustements ont été toutefois mis en place :

- mise à jour de la méthode d'estimation des surfaces de bureaux de moins de 100m² au travers de l'emploi ;
- mise en place d'une base de données recensant les livraisons de bureaux à l'adresse chaque année.

¹ Transmis par la DRIEA – source DGFIP. Cf. p2 1. Les données issues de la taxe annuelle sur les bureaux.

² Déclarations Annuelles de Données Sociales. Cf. p.2 2. Les données issues de l'emploi

³ Cf. p.3 3. Les données issues des livraisons de bureaux

⁴ Cf. p3. 4 Les données issues des démolitions de bureaux

Point méthodologique sur les sources utilisées dans l'estimation du parc de bureaux francilien

1- Les données issues de la taxe annuelle sur les bureaux

La taxe annuelle sur les bureaux est, selon l'article 231ter du Code Général des Impôts, perçue en Ile-de-France, dans chacun des départements de Paris, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis, Essonne, Seine-et-Marne, Yvelines et Val-d'Oise. Elle s'applique à l'ensemble des personnes privées ou publiques qui sont propriétaires de locaux imposables ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux.

Pour les locaux à usage de bureaux, la taxe est due au titre des surfaces de bureaux proprement dites et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinées à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisées par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels, et, d'autre part des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisées par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif. Les surfaces de bureaux attenantes à des locaux à usage de commerces ou de stockage sont incluses dans le champ d'application de la taxe annuelle.

Les locaux à usage de bureaux situés dans une zone de redynamisation urbaine (ZRU) ou dans une zone franche urbaine (ZFU), les locaux appartenant aux fondations et aux associations reconnues d'utilité publique dans lesquels elles exercent leur activité, les locaux administratifs des établissements publics d'enseignement du premier et du second degré des établissements privés, les locaux de bureaux d'une surface inférieure à 100m² sont exclus du champ d'application de la taxe annuelle sur les bureaux d'Ile-de-France. Les surfaces de bureaux en cours de restructuration (travaux faisant l'objet d'un permis de construire) sont également exclues de la taxe annuelle.

La surface taxable, selon les termes de l'article 231ter du Code Général des Impôts, est qualifiée de surface réelle, qui s'assimile en pratique aux surfaces dites utiles de bureaux⁵.

Le fichier de la taxe annuelle sur les bureaux est transmis par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) d'Ile-de-France, service statistique ministériel déconcentré, à des seules fins statistiques. Le fichier retraité par la DRIEA est mis à disposition de l'ORIE dans le cadre d'une convention de partenariat pour l'estimation des surfaces de bureaux de plus de 100m². Ce fichier transmis en année N porte sur les déclarations réalisées au 1^{er} janvier de l'année N-1 qui correspond à l'estimation du parc au 31 décembre de l'année N-2.

Les surfaces de bureaux issues du fichier de la taxe annuelle sur les bureaux de la DGFIP transmises par la DRIEA sont exprimées en surface utile (SU) et disponibles à l'échelle la plus fine de la commune.

Précautions d'utilisation

Les surfaces déclarées dans la taxe annuelle peuvent présenter des fluctuations plus ou moins importantes, particulièrement à des échelles fines comme celles de la commune ou de l'arrondissement, qui reposent sur :

- le caractère déclaratif de la taxe annuelle ;
- l'exclusion des surfaces de bureaux en cours de restructuration ;
- les possibles changements d'affectation de locaux ;
- les possibles retards de déclaration ;
- les effets d'adresse.

Les incertitudes liées à ces variations ne peuvent être quantifiées de manière satisfaisante. Les estimations du parc de bureaux francilien à l'échelle communale sont donc à manier avec prudence.

2- Les données issues de l'emploi

L'estimation des surfaces de bureaux détenues par des fondations et associations d'utilité publique s'appuie sur le fichier des Déclarations Annuelles de Données Sociales (DADS)⁶.

L'estimation des surfaces de bureaux de moins de 100m² s'appuie sur la mise en place d'une grille permettant de croiser les informations contenues dans les DADS et celles contenues dans le fichier du recensement de l'INSEE relatif aux catégories

⁵ Elles s'entendent des surfaces dites SHON dont on retire les surfaces des parties communes et des locaux techniques.

⁶ L'INSEE a fait évoluer le fichier des DADS en 2009 qui inclut désormais l'ensemble des emplois salariés privés, hors emplois des activités extra-territoriales, en France ou à l'étranger. Les salariés de la fonction publique d'Etat et des collectivités territoriales sont dès lors inclus.

socioprofessionnelles. Il s'agit d'identifier, au travers de ce traitement, les surfaces de bureaux de moins de 100m² pouvant être occupées par des actifs dans les établissements, quelle que soit l'activité de cet établissement par ailleurs. Tenant compte d'un ratio de 20m² SU/emploi, ces surfaces de bureaux accueilleraient 5 salariés au maximum.

Le ratio de 20m²/emploi reste la référence en matière d'estimation du parc de bureaux francilien, au vu de l'âge de ce parc. Les ratios plus faibles diffusés nécessitent de se pencher sur les définitions des surfaces retenues et des dates de construction des immeubles. Il convient de noter que les livraisons récentes font état de ratios m²/emploi plus faibles, oscillant généralement entre 10m² et 12m², permis par le développement des pratiques d'organisation de l'espace de travail, notamment celle du bureau partagé et de l'*open-space*. Par ailleurs, il convient également de retenir que les surfaces de bureaux livrées chaque année représentent en moyenne seulement 1% du parc de bureau francilien.

Les données issues de l'emploi transmises en année N portent sur les déclarations faites en année N-2

Les surfaces de bureaux issues des données relatives à l'emploi sont exprimées en surface utile (SU). Les surfaces de bureaux <100m² représentent en moyenne 10% du parc de bureaux francilien.

3- Les données issues des livraisons de bureaux

L'actualisation de l'estimation du parc de bureaux francilien en année N implique l'ajout des surfaces de bureaux livrées en année N-1 et N.

Les surfaces de plus de 5.000m² de bureaux livrés sont transmises par les conseils en immobilier, qui ont signé un contrat de fourniture de données (Cf. liste ci-après) et sont ensuite traitées afin d'éviter les doublons, les erreurs d'adresse et de date de livraison.

LISTE DES PARTENAIRES AYANT SIGNE AVEC L'ORIE UN CONTRAT PLURI-ANNUEL DE FOURNITURES DE DONNEES EN VUE D'ESTIMER LE PARC DE BUREAUX FRANCILIEN AU 1 JANVIER 2017

Immostat (BNP, CBRE, JLL, CUSHMAN & WAKEFIELD)	NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION
EXPLORE	
IAU-ILE-DE-FRANCE	
KNIGHT FRANK	

Les surfaces de moins de 5.000m² de bureaux livrés sont calculées en appliquant un ratio départemental (cf tableau ci-dessous) aux surfaces de bureaux livrés de plus de 5.000m² estimées par le croisement des fichiers transmis par les conseils ayant signé un contrat de fourniture de données. Ce ratio est établi sur la base d'une moyenne des livraisons de bureaux de moins de 5.000m² observée sur les dix dernières années.

Secteur géographique	Part de la construction moyenne de bureaux < 5.000m ² entre 2003 et 2013
Paris	16%
Hauts-de-Seine	5%
Seine-Saint-Denis	15%
Val-de-Marne	19%
Seine-et-Marne	60%
Yvelines	23%
Essonne	35%
Val d'Oise	44%
Total Ile-de-France	20%

Les surfaces de bureaux livrées sont exprimées en surface utile.

4- Les données issues des démolitions de bureaux

L'actualisation de l'estimation du parc de bureaux francilien en année N s'appuie également sur le retrait des surfaces de bureaux démolis en année N-1 et N quand elles sont connues.

A ce jour, seule la Ville de Paris est en mesure de transmettre un fichier recensant l'ensemble des surfaces de bureaux démolies par année.

Les surfaces de bureaux démolies transmises sont exprimées en surface de plancher (SDP)/SHON. Elles font l'objet d'un retraitement sur la base d'un ratio SU/SHON = 0,85 pour exprimer ces données en surface utile (SU). Elles représentent en moyenne 50.000m² de bureaux.