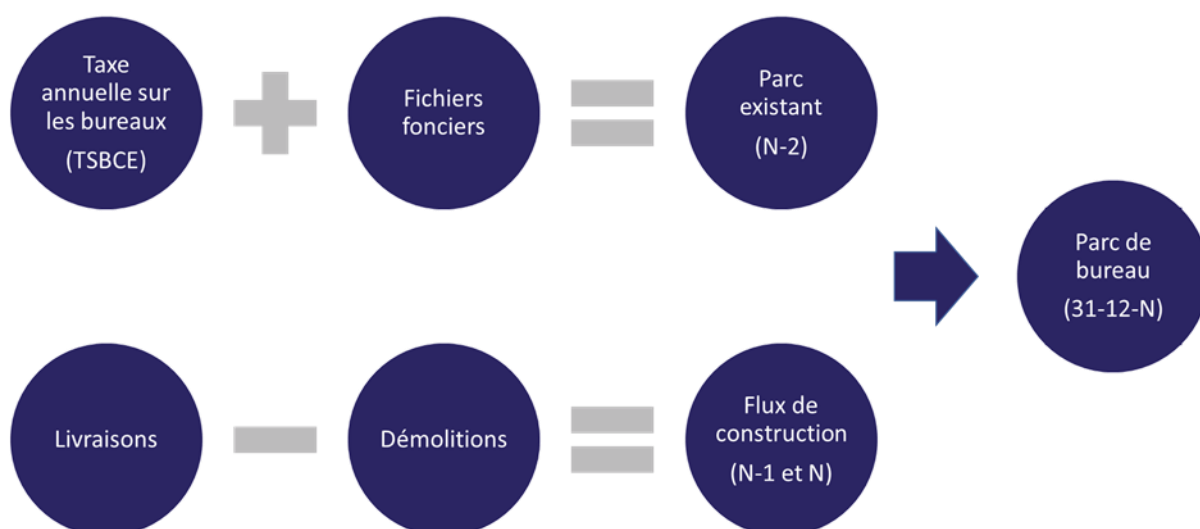


Note méthodologique relative à l'estimation du parc de bureaux francilien

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 issues des fichiers fonciers, données issues de l'exploitation des déclarations fiscales² ;
- 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 DRIEAT⁴.

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



Maj en Mai 2025

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

² Données retraitées par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

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 (DRIEAT) d'Ile-de-France, service statistique ministériel déconcentré, à des seules fins statistiques. Le fichier retraité par la DRIEAT 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 DRIEAT 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 des fichiers fonciers

L'estimation des surfaces de bureaux non assujetties à la TSBCS (inférieures à 100 m²) était fondée sur l'exploitation de données relatives à l'emploi issues des fichiers DSN (Déclaration Sociale Nominative) fournis par l'INSEE, qui se sont progressivement substitués aux fichiers DADS.

A compter de 2024, afin de respecter le secret statistique (« Tout tableau diffusé au public ne doit en aucun cas permettre l'identification directe ni indirecte d'un salarié ou d'un établissement. »), l'INSEE ne fournit plus les données DSN à l'échelle communale, mais uniquement à des niveaux supra-communaux.

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

Afin de continuer à proposer une estimation du parc à l'échelle communale, l'ORIE a mobilisé une autre source de données pour estimer les surfaces de bureaux inférieures à 100 m² : les fichiers fonciers, données issues de l'exploitation des déclarations fiscales, retraitées par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

Les données des fichiers fonciers sont de nature très différente des données emploi de l'INSEE précédemment exploitées, si bien que les résultats issus des deux sources diffèrent sensiblement : pour l'année 2023 (dernier millésime des données DSN à la commune fournies par l'INSEE), un écart de l'ordre de 11% a été constaté entre les estimations globales à l'échelle régionales issues des fichiers fonciers et des données DSN.

Afin d'éviter une rupture dans le calcul de cette composante de l'estimation, l'ORIE a opté pour une méthode de lissage des fichiers fonciers en les combinant avec les données de l'INSEE sur une période de quatre ans. Par exemple, pour l'estimation de 2023, les données sont d'abord divisées par 20 afin d'obtenir un chiffre de l'emploi par commune. Ce résultat est ensuite intégré à la moyenne de l'emploi issue de l'INSEE, en appliquant un ratio de 25 % pour les fichiers fonciers et de 75 % pour les données de l'INSEE. Chaque année, la part des fichiers fonciers sera augmentée progressivement jusqu'à ce qu'ils deviennent la seule source utilisée pour estimer les surfaces inférieures à 100 m². Cette méthode de calcul permet une meilleure homogénéisation des données, avec moins de 1 % d'écart constaté sur l'estimation de 2024.

Ces données issues des fichiers foncier 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 2025

Immostat (BNP, CBRE, JLL, CUSHMAN & WAKEFIELD)	Institut Paris Région
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.