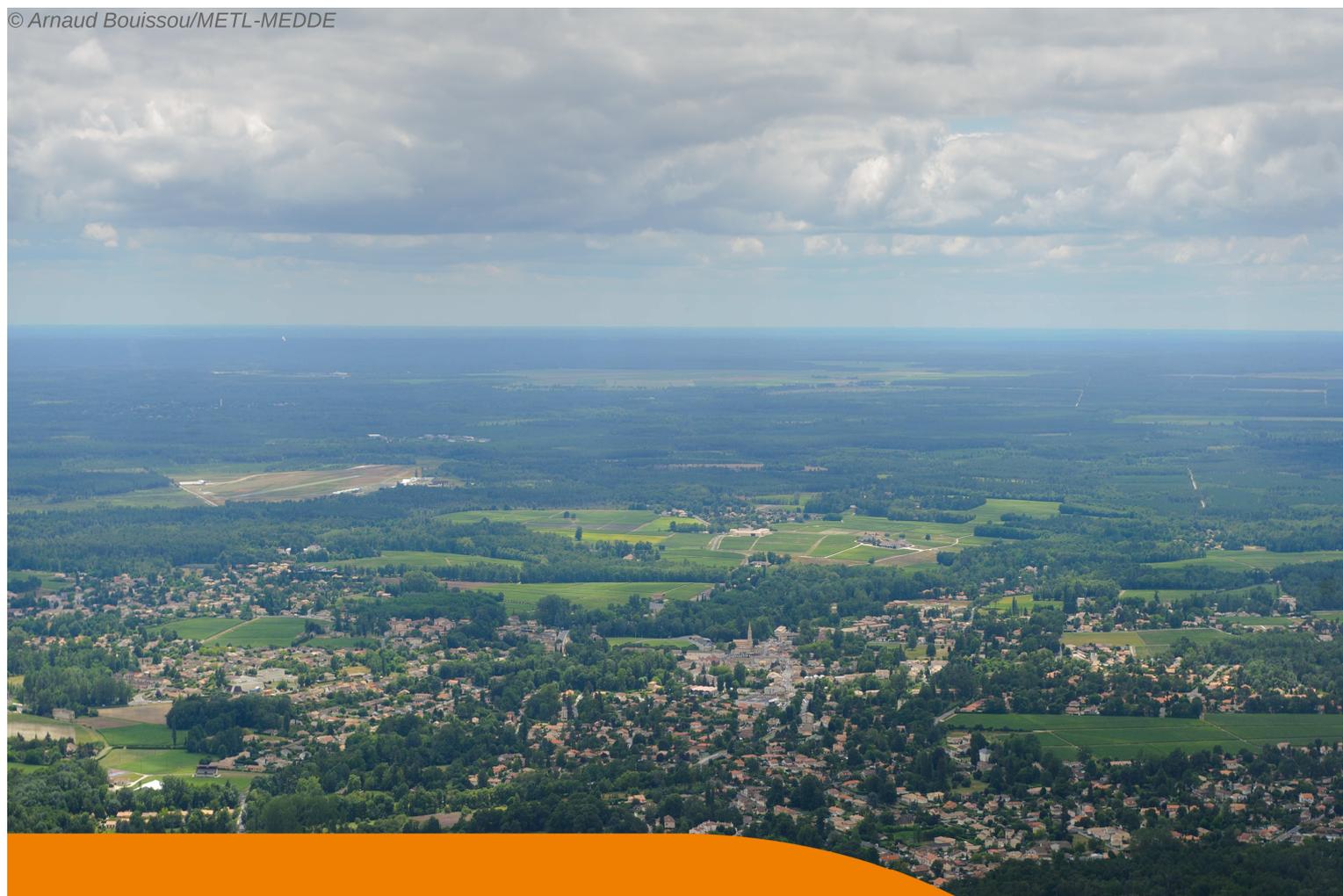


Étude de l'impact des autorisations de la CDAC sur les équilibres territoriaux, appliquée à l'arrondissement de Dunkerque

© Arnaud Bouissou/METL-MEDDE



Credit photo : © Arnaud Bouissou/METL-MEDDE

Février 2016

Organisme commanditaire :

Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) – Département du Nord

Personne référente : Anne Thala, chargée d'animation des SCoT, SUCT/AST

Bureau d'études : Cerema Nord Picardie :

Pilote et rédactrice

Magali Journet, chargée d'études (Cerema DTer Nord-Picardie, RDT/ Stratégies Foncières - Expertise Géomatique – SFEG) - Tél. : 03 20 49 62 85 - Courriel : Magali.journet@cerema.fr

Second rédacteur

Julien Koesten, chargé d'études, groupe Évaluation Environnementale Biodiversité Paysage (BEE/EEBP)

Directeur d'études

Jérôme Douché, responsable du groupe (SFEG)

Contributeur

Perrine Rutkowski, responsable du traitement des Fichiers fonciers (SFEG)

Cartographe

Catherine Cousaert, cartographe (SFEG)

Informations contractuelles :

Numéro d'affaire (SIGMA) : C14NR0247

Nature du rapport

- Intermédiaire
- Définitif

Historique des versions du document :

Version	Date	Commentaire
1	Février 2016	Rédaction par Magali Journet
2	20/02/2017	Corrections pour s'adapter à un rendu définitif, et à la relecture de Jérôme Douché

Maître d'ouvrage

Direction Départementale des territoires et de la Mer –
Département du Nord

Références affaire / devis

Affaires n° C14NR0247

Bureau d'études : Cerema Nord-Picardie

Visas techniques

La chargée d'étude pilote	Le directeur d'études
 Magali Journet	 Jérôme Douché

Sommaire

Présentation de la démarche.....	3
Éléments de contexte.....	3
La CDEC et la CDAC.....	3
Constats de la DDTM.....	4
Travail interne de la DDTM déjà effectué.....	4
Attentes de la DDTM.....	5
Les bases de données.....	5
Données SIRENE.....	5
Données Fichiers fonciers.....	5
Données COMMEDI.....	5
Jointure entre SIRENE et Fichiers fonciers.....	6
Millésime 2014 des Fichiers fonciers.....	6
Données en commun.....	6
Jointure par l'adresse.....	8
Rapatriement des données à l'adresse.....	13
Jointure entre SIRENE et COMMEDI.....	19
Jointure impossible.....	19
Indicateurs créés pour la DDTM 59.....	19
Rappel des souhaits de la DDTM59.....	19
Table des adresses suite au croisement SIRENE et Fichiers fonciers.....	19
Etat des lieux de Flandres Dunkerque.....	21
Rappel des souhaits pour l'étude.....	21
Étape non poursuivie.....	21
Conclusion.....	22
Rapprochement des bases de données.....	22

Présentation de la démarche

Éléments de contexte

La CDEC et la CDAC

La CDEC La Commission départementale d'équipement commercial (CDEC) a été effective du 9 juin 2006 au 25 novembre 2008. Cette commission statuait sur les demandes d'autorisation relevant essentiellement des cas suivants :

- « la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente¹ supérieure à 300 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 300 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, [...] ;
- la création ou l'extension d'un ensemble commercial [...] d'une surface de vente totale supérieure à 300 mètres carrés ou devant dépasser ce seuil par la réalisation du projet »² ;
- etc.

La CDAC À partir du 26 novembre 2008, la loi de modernisation de l'économie a remplacé la CDEC par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC). Outre des modifications de fonctionnement, le seuil d'autorisation des surfaces de ventes est alors passé de 300 m² à 1000 m².

Les critères d'autorisation ou de refus sont :

- selon l'aménagement du territoire :
 - l'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne,
 - l'effet du projet sur les flux de transport,
 - les effets découlant des procédures prévues aux articles L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation et L. 123-11 du Code de l'urbanisme,
- selon le développement durable :
 - la qualité environnementale du projet,
 - son insertion dans les réseaux de transports collectifs.

L'avis de la CDAC doit être compatible avec le SCoT en vigueur s'il existe. Jusqu'au 18 décembre 2014, la CDAC délivrait des autorisations commerciales portant sur

- la surface de vente totale,
- chaque cellule commerciale,
- la nature du commerce (création / extension / transfert / modification substantielle),
- la typologie du commerce (alimentaire / équipement de la maison / équipement de la personne, voire enseigne).

Rôle de la DDTM dans la CDAC La DDTM du Nord intervient tout au long de la procédure de la CDAC en tant que rapporteur et instruit les avis. La DDTM émet un avis à destination des membres de la commission qui peuvent le suivre ou non.

¹La surface de vente est, dans le monde du commerce, la surface destinée à la vente de produits et/ou de services.

²Articles L751 et L752 et suivants du Code de commerce.

Constats de la DDTM

L'implication de la DDTM dans les documents de planifications (SCoT, PLUI, etc.) et dans la CDAC, a permis à la DDTM du Nord de soulever plusieurs questions :

- Au sujet des dossiers de la CDAC, les dossiers présentés sont-ils modifiés lors des permis de construire, respectent-ils les critères d'autorisation (logique d'aménagement et de développement durable) ?
- Les SCoT et les CDAC permettent-ils une meilleure gestion des territoires, en particulier dans les surfaces de ventes disponibles : meilleure localisation, consommation raisonnée des espaces, densité des infrastructures, etc ?
- Peut-on déterminer la conséquence d'une implantation d'activité commerciale sur les équilibres territoriaux. Par exemple, quelles sont les conséquences de la création d'un très grand pôle commercial périphérique sur locaux commerciaux insérés dans les espaces urbains centraux ? Quelles seraient les externalités associées à ces créations (recours aux véhicules motorisés, accessibilité de la zone commerciale, etc.) ?

Travail interne de la DDTM déjà effectué

La DDTM du Nord a mené une étude interne pour suivre des projets validés en CDAC (ou CDEC) et estimer leurs conséquences sur les territoires.

L'étude repose sur l'examen de certains dossiers validés par la CDAC. Lorsqu'un dossier est présenté en CDAC, il doit décrire les autres entreprises de la zone commerciale. De ce fait, en centralisant les informations de plusieurs dossiers sur une même zone commerciale, on peut voir l'évolution de ces zones. Des visites terrains ont aussi été menées pour vérifier les évolutions.

Ce travail en cours de finalisation confronte les éléments présentés dans le dossier de CDAC à leur réalisation sur le terrain. Si ce travail est intéressant pour comprendre le devenir des dossiers, il ne permet pas une vision globale du territoire, ou des phénomènes économiques en jeu. De ce fait, il est difficile de déterminer les réelles conséquences territoriales de l'implantation d'une nouvelle activité.

De plus, cette étude se focalisant sur certaines zones commerciales précises, il est difficile de prendre du recul et de voir si les dynamiques ou conséquences sont locales ou plus globales.

Attentes de la DDTM

Dans le cadre de cette étude, la DDTM du Nord désire observer l'impact des implantations d'activités commerciales sur un territoire :

- en termes d'aménagement : localisation et caractérisation des activités (emprise, nature de l'activité, etc.),
- en termes de conséquences sur les autres activités : localisation des activités, dynamiques : création, vacance, départ des activités d'un même secteur d'activités.

La DDTM veut observer les zones commerciales :

- en termes d'équilibre territoriaux entre le centre et la périphérie,
- en termes de taille des commerces : petit commerce type boulangerie/fleuriste, commerce spécialisé à fréquentation épisodique, et commerces à fort rayonnement type hypermarché,
- en termes de rayonnement (proximité, intermédiaire, supérieur, selon le classement de la Base Permanente des Équipements – BPE – de l'Insee),
- en termes de typologies d'espaces issue d'une analyse spatiale (centre-villes, polarités commerciales périphériques, récente, anciennes, ultérieurement rattrapé par l'urbanisation, linéaire commercial, isolé/intégré dans le tissu urbain, bourg rural, etc.).

Ces phénomènes seront examinés sur le territoire de Flandre Dunkerque sur une période récente (à partir de la création des CDAC : 2009). La méthode employée doit pouvoir être reproductible sur tout le département du Nord.

Les bases de données

Données SIRENE

Les données SIRENE (Système informatique pour le répertoire des entreprises et de leurs établissements) de l'Insee se basent sur les déclarations « siren » des entreprises. Elles sont exhaustives et renseignent pour chaque entreprise, en particulier l'adresse (possibilité de géolocalisation) et son code NAF.

Données Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers sont des données cadastrales issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Ces fichiers localisent à la parcelle les locaux, dont les commerces, et les caractérisent. Ces données sont gratuites pour les services de l'État et actualisées chaque année depuis 2011 (il existe aussi un millésime 2009).

Données COMMEDI

La base de données COMMEDI est issue d'une initiative régionale des services de l'État et a été développée par l'établissement public foncier (EPF) du Nord-Pas-de-Calais. Les informations qu'elle propose reposent sur plusieurs sources, dont notamment les plans réalisés par les gestionnaires des zones d'activités économiques ou encore les fichiers cadastraux fournis par le centre des impôts fonciers. Cette base de données permet de faire un premier état des lieux des zones d'activités économiques, selon leur vocation (commerciale, artisanale, etc.) et propose plusieurs champs d'intérêts pour l'étude, comme les contours des zones, les bâtiments construits sur les parcelles ou encore le nom des entreprises établies dans ces bâtiments.

Jointure entre SIRENE et Fichiers fonciers

Millésime 2014 des Fichiers fonciers

Le but de cette partie est de permettre une jointure entre les données SIRENE et les Fichiers fonciers. Les données SIRENE obtenues par le DDTM 59 datent du 31 décembre 2013.

Pour les Fichiers fonciers, il existe plusieurs millésimes : 2009, 2011, 2012, 2013 et 2014, chaque millésime retranscrivant la situation foncière au 1^{er} janvier.

Il est donc décidé d'utiliser les millésimes Fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2014 pour permettre une jointure avec les fichiers SIRENE du 31 décembre 2013.

Données en commun

La première étape pour permettre une jointure est de déterminer les champs en commun entre les deux bases de données.

Données SIRENE concernant l'établissement	Données SIRENE concernant l'entreprise	Jointure	Variables Fichiers fonciers	Tables dans les Fichiers fonciers
	siren	Numéro siren	dsiren	propriétaire
L1_nomen ou L2_comp	nomen_long ou L3_cadr	Nom	ddenom	propriétaire
	nj	Catégorie juridique	dforme	propriétaire
apet 700	apen 700	Catégorie NAF	cconac	pb010_local
depet + comet		Adresse : code insee	idcom	pb010_local, pbn10_parcelle ou propriétaire
numvoie	Ou L4_voie	numéro de voie (1, 14, etc.)	dnoivoi ou dnuvoi	pb010_local ou pbn10_parcelle
libvoie			dvoilib (parcelle)	dvoilib (local) pb010_local pbn10_parcelle
typvoie			cconvo (parcelle)	

Source : Cerema Nord-Picardie

Une jointure nécessite des données identitaires

Les catégories juridiques et NAF ne peuvent pas servir de jointure car elles ne donnent pas une information identitaire mais une information indicative sur l'établissement ou l'entreprise.

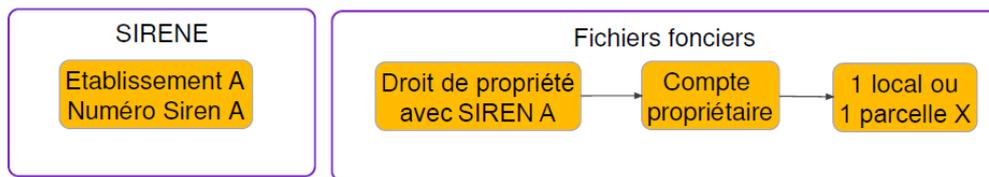
Par exemple : dforme peut prendre la valeur : 6511 - Sociétés Interprofessionnelles de Soins Ambulatoires. Ceci ne nous permet pas de trouver l'entreprise.

Ces données sont donc des données contextuelles et non des données identitaires.

Les variables sur les noms des structures sont soumises à trop d'aléas rédactionnels (accents, particules, acronymes, etc.) pour servir de jointure.

Jointure siren impossible

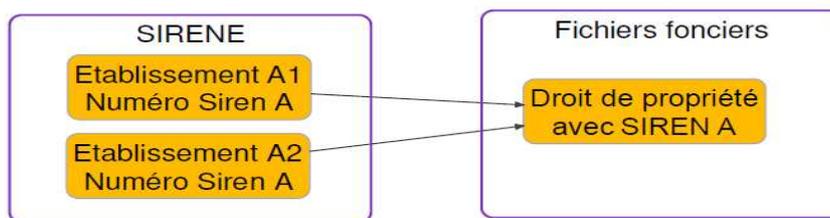
Sur le Nord, 14 993 établissements sont référencés dans SIRENE. Le principe de jointure est d'associer le numéro siren présent dans SIRENE avec celui des Fichiers fonciers ; le numéro SIREN des Fichiers fonciers étant relié à des locaux et des parcelles .



Principe de jointure SIRENE - Source : Cerema Nord-Picardie

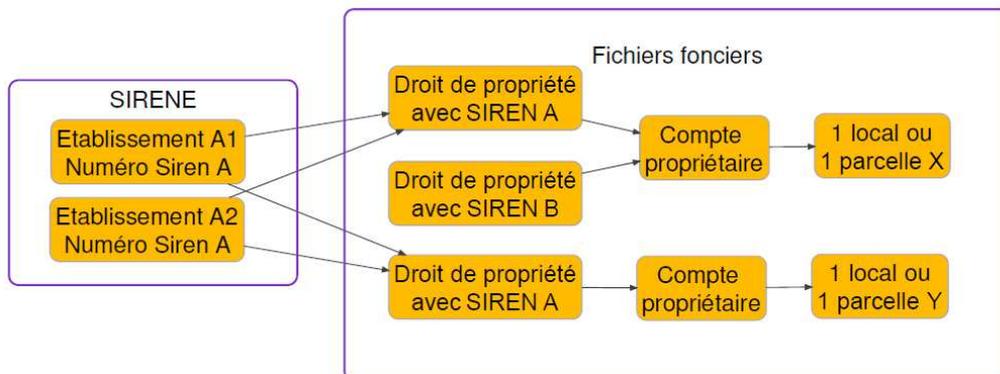
A priori, 765 établissements dans SIRENE ont un siren présent aussi dans les Fichiers fonciers (table propriétaire). Ce n'est donc pas concluant. De plus des incohérences apparaissent rapidement.

Le numéro siren dans SIRENE correspond à l'entreprise et non à l'établissement. De ce fait, tous les établissements « JULES » où qu'ils soient font référence à la même entreprise, et le même dsiren. La variable n'est donc pas identitaire pour l'établissement. Ainsi de nombreux doublons existent. Si 765 établissements appartenant à SIRENE ont une correspondance de numéro siren dans les Fichiers fonciers, ces établissements ne représentent que 188 droits de propriétés différents (entreprises différentes).



Un numéro siren correspond à plusieurs établissements dans SIRENE
Source : Cerema Nord-Picardie

Le numéro siren dans Fichiers fonciers correspond à un droit de propriété, qui peut posséder plusieurs locaux à différentes adresses. Il n'est donc pas possible de relier l'établissement SIREN avec un local précisément. Ce point pourrait cependant être corrigé grâce aux adresses.



Un numéro siren dans les Fichiers fonciers peut être lié à plusieurs locaux ou parcelles
Source : Cerema Nord-Picardie

Enfin, les numéros siren dans les Fichiers fonciers ne concernent que les propriétaires. Un établissement locataire n'apparaît pas dans les Fichiers fonciers.



Dans les Fichiers fonciers, seule l'entreprise A sera comptabilisée pour ces deux bâtis.

Source : Cerema Nord-Picardie

Le Cerema a regardé les droits de propriétés dans les Fichiers fonciers possédant un dsiren (83 199) sur le Nord. Seuls 589 droits avaient une correspondance avec les données SIRENE (et certains droits peuvent être comptés plusieurs fois).

En conclusion, la jointure avec le numéro siren ne permet pas de retrouver les établissements mais seulement la « maisons-mère » de l'entreprise, et pour cela, cette dernière doit être propriétaire des locaux ou parcelles. La jointure siren n'est donc pas satisfaisante.

Jointure par l'adresse

Définition de l'adresse L'adresse retenue est la suivante :

- numéro de voie (exemple : 2),
- lorsqu'il existe, un indice de répétition (exemple : bis),
- type de voie (exemple : rue),
- nom de voie (exemple : de Bruxelles),
- nom de commune (exemple : Lille).

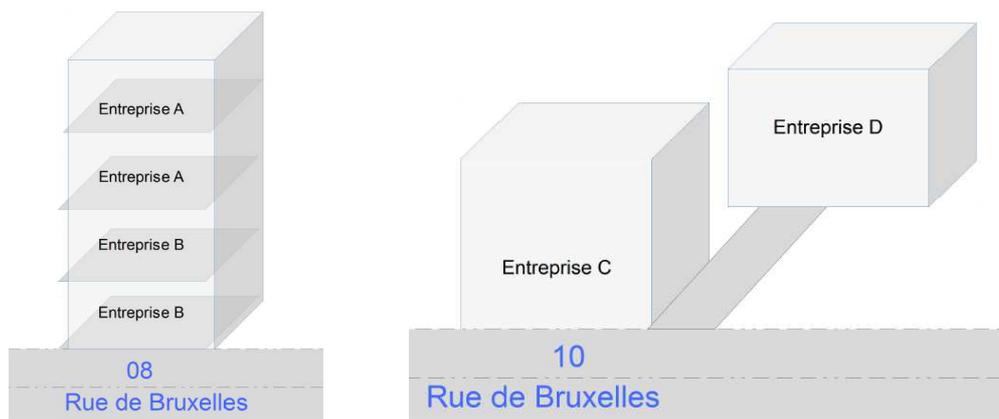
Chacune des bases de données SIRENE et Fichiers fonciers possèdent des données précises de l'adresse. Pour SIRENE, l'adresse est celle de l'établissement qui peut correspondre à des adresses de locaux ou de parcelles. Dans les Fichiers fonciers, les adresses sont disponibles au niveau du local et de la parcelle.

Adresse	Fichiers SIRENE	Table local des Fichiers fonciers	Table parcelle des Fichiers fonciers
code insee (59350)	depet + comet	idcom	idcom
type de voie (rue, etc.)	typvoie	dvoilib	dvoilib
libellé de voie (Thiers)	libvoie		cconvo
numéro de voie (43, 14, etc.)	numvoie	dnvoiri	dnuvoi
Indicateur de répétition (Bis, Ter)	indrep	dindic	dindic

Données utilisées dans SIRENE et Fichiers fonciers pour la jointure adresse
Source : Cerema Nord-Picardie

Une adresse pour plusieurs établissements

Si en théorie la jointure peut se faire, celle-ci s'avère finalement complexe car plusieurs établissements peuvent avoir la même adresse que ce soit au niveau de la parcelle ou du local. **Sur les 14 950 établissements du Nord ayant un libellé d'adresse, 10 579 établissements ne partagent pas leur adresse avec un autre établissement (70%). Pour une adresse il est donc possible d'avoir plusieurs établissements ou entreprises.**



Deux entreprises peuvent avoir la même adresse car elles partagent le même bâtiment

Deux entreprises peuvent avoir la même adresse car elles partagent le même numéro de rue (par exemple : ajout d'une rue privée, les centres commerciaux)

Source : Cerema Nord-Picardie

Rapatriement des données SIRENE au local impossible

Le Cerema a pour objectif de relier les données des établissements avec celles des données Fichiers fonciers. Lorsque deux établissements sont sur une même adresse, alors le Cerema n'est pas en capacité de les différencier. En effet, seule la table des locaux aurait peut-être pu permettre cette différenciation. Cependant par manque de données dans les fichiers SIRENE (numéro de porte, d'étage, etc.), ceci n'a pas été possible.

Principe de rapatriement des données SIRENE à la parcelle

Si une jointure à l'adresse entre un local et une entreprise est impossible, il est par contre possible de connaître la parcelle sur lequel est l'établissement. La jointure entre SIRENE et les Fichiers fonciers peut donc se faire via la table des parcelles.

Cependant une jointure avec les locaux reste intéressante.

Par exemple, (cf. schéma ci-dessus) dans SIRENE, deux entreprises sont situées au 8 rue de Bruxelles à Lille. Il existe 4 locaux correspondant à cette adresse dans les Fichiers fonciers (via table des locaux). On ne peut pas savoir quel local est attribué à quelle entreprise. Par contre, ces 4 locaux sont tous situés sur la parcelle X. On peut donc dire avec certitude que les 2 entreprises sont situées sur la parcelle X. Une jointure des adresses avec la table local des Fichiers fonciers reste donc intéressante pour récupérer l'identifiant de parcelle.

Comparaison des rapatriements selon les tables des Fichiers fonciers

La jointure via la table local apporte 9 313 adresses, contre 7982 pour la table parcelle. Ces méthodes sont complémentaires puisqu'elles permettent la jointure de 9 473 adresses sur un total de 12 066 soit 79 % des adresses.

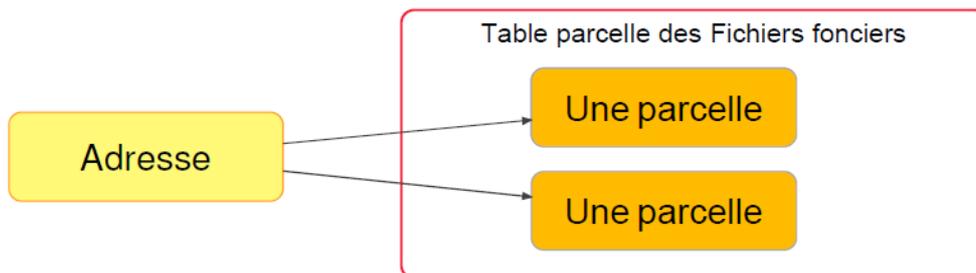
Jointure des adresses avec les Fichiers fonciers sur le département du Nord		Méthode de jointure par la table parcelle		Total
		Adresses trouvées	Adresses non trouvées	
Méthode de jointure par la table local	Adresses trouvées	7 822	1 491	9 313
	Adresses non trouvées	160	2 593	2 753
Total		7 982	4 084	12 066

Comparaison des méthodes de jointures selon les tables Fichiers fonciers
Source : Cerema Nord-Picardie

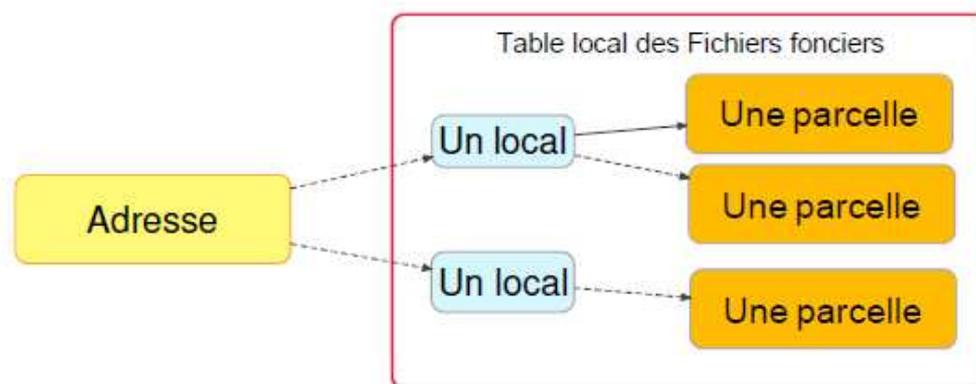
Rappariement des données SIRENE à la parcelle impossible mais possible à l'adresse

Durant la mise en pratique de ce travail, le Cerema a constaté plusieurs biais :

- une adresse peut correspondre à plusieurs locaux via la table des locaux, correspondant respectivement à plusieurs parcelles différentes,
- une adresse peut correspondre via la table parcelle à plusieurs parcelles.



Une adresse peut correspondre à plusieurs parcelles dans la table parcelles
Source : Cerema Nord-Picardie



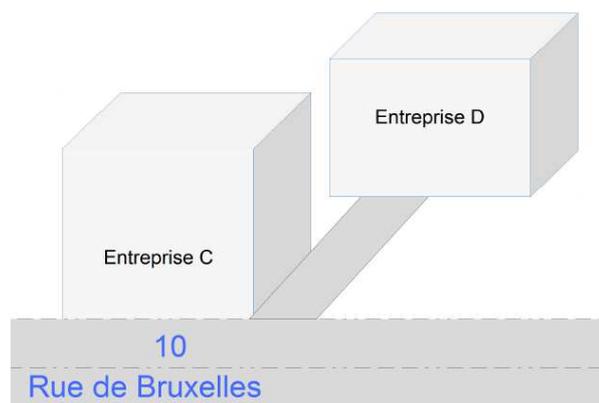
Une adresse peut correspondre à plusieurs locaux dans la table local et à plusieurs parcelles
Source : Cerema Nord-Picardie

Cette situation peut éventuellement se justifier par des propriétés divisées en lot ou des unités foncières. Cependant, après vérification, il existe des situations qui ne correspondent à aucun de ces cas : 2180 adresses ont plus d'une parcelle liée à une adresse :

- seules 476 sont incluses dans une unité foncière (269 correspondent exactement à l'unité foncière),
- seules 89 sont incluses dans une pdl (60 correspondent exactement à la pdl).

Ce constat induit qu'il n'est pas possible de rattacher précisément une parcelle à une adresse.

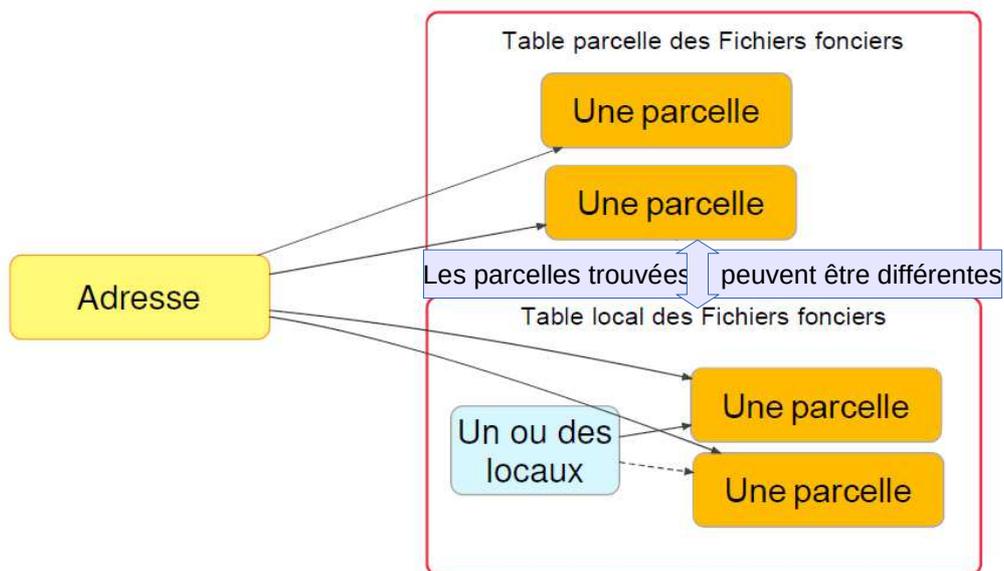
Pour illustrer ce point, prenons l'exemple ci-dessous des entreprises C et D au 10 rue de Bruxelles, situées respectivement sur une parcelle C et D. La ruelle est privée et n'est donc pas retenue pour l'adresse. Les entreprises C et D ont la même adresse et sont pourtant sur deux parcelles différentes. Statistiquement, il sera impossible de déterminer si la parcelle C correspond à l'entreprise C ou D. Dans ce dernier cas il est donc impossible d'identifier statistiquement et avec certitude l'emplacement de l'établissement. Plus de 1500 adresses correspondent à cette situation soit plus de 10 %.



Deux entreprises avec une même adresse et pourtant sur deux parcelles différentes.

Source : Cerema Nord-Picardie

Enfin, en utilisant les deux méthodes (via local et via parcelle) on constate que parfois la ou les parcelles trouvées ne sont pas les mêmes. Après analyse, il n'y a pas une méthode qui prévaut sur l'autre, les situations sont toutes des cas par cas. **En cas de conflit le Cerema a donc pris le plus grand nombre de parcelles, quitte à surestimer le nombre de parcelles. De plus, il n'est pas possible de rapatrier les adresses à la parcelle mais il est possible de rapatrier les parcelles à l'adresse.**



Une adresse peut correspondre à plusieurs locaux et plusieurs parcelles
Source : Cerema Nord-Picardie

Rapatriement des données à l'adresse

Création d'une table à l'adresse

L'adresse retenue est la suivante :

- numéro de voie (exemple : 2),
- lorsqu'il existe indice de répétition (exemple : bis),
- type de voie (exemple : rue),
- nom de voie (exemple : de Bruxelles),
- nom de commune (exemple : Lille).

Perfectionnement de l'adresse

Dans la table SIRENE, il existe 12 066 adresses différentes. Cependant, le Cerema a constaté des erreurs typographiques, et de syntaxe.

Plusieurs harmonisations ont donc été effectuées sur les tables SIRENE et Fichiers fonciers :

- éviction des apostrophes,
- éviction des espaces doubles ou triples,
- éviction des particules : « du », « des », « les », « le », « la », « de »,
- remplacements de mots clés souvent source d'erreurs (cf. tableau ci-dessous).

Intitulé	Intitulé corrigé	Intitulé	Intitulé corrigé
GENERAL	GAL	DEUX	2
GEN	GAL	TROIS	3
CAPITAINE	CAP	QUATRE	4
FAUBOURG	FG	CINQ	5
FBG	FG	SIX	6
MARECHAL	MAL	SEPT	7
DOCTEUR	DOCT	HUIT	8
DOC	DOCT	NEUF	9
DR	DOCT	DIX	10
PRESIDENT	PRT	III	3
MITTERRAND	MITTERRAND	VIEUX	VX
JEA	JEAN		

Remplacement des mots clés souvent source d'erreurs
Source : Cerema Nord-Picardie

Ci-dessous quelques exemples de redressement

Données SIRENE					
depet + comet	numvoie	indrep	libvoie (corrigé)	libvoie (original)	typvoie
59322	43		MAL FOCH	MARECHAL FOCH	RUE
59322	51		MAL FOCH	DU MARECHAL FOCH	RUE
59350	14		FG BETHUNE	DU FAUBOURG DE BETHUNE	RUE
59389	75		B ROUTE NATIONALE	B ROUTE NATIONALE	
59390	5		DU 8 MAI	DU HUIT MAI	AV

Redressement des libellés de voies
Source : Cerema Nord-Picardie

Grâce à ce redressement 13 adresses dans SIRENE ont déjà pu être associées à d'autres adresses dans SIRENE. De plus, ce redressement a permis d'améliorer sensiblement la jointure entre SIRENE et Fichiers fonciers. **Ainsi 385 jointures supplémentaires ont pu être effectuées avec la table local permettant la jointure de 82 % des adresses SIRENE contre 79 % précédemment.**

Jointure des adresses avec les Fichiers fonciers sur le département du Nord		Méthode de jointure par la table parcelle		Total
		Adresses trouvées	Adresses non trouvées	
Méthode de jointure par la table local	Adresses trouvées <i>Dont dues au redressement</i>	7854 <i>+32</i>	1844 <i>+353</i>	9698 <i>+385</i>
	Adresses non trouvées <i>Dont dues au redressement</i>	160 <i>+0</i>	2195 <i>-398</i>	2355
Total		8014 <i>+32</i>	4039	12053 <i>-13</i>

Comparaison des méthodes de jointures selon les tables Fichiers fonciers avec redressement

Source : Cerema Nord-Picardie

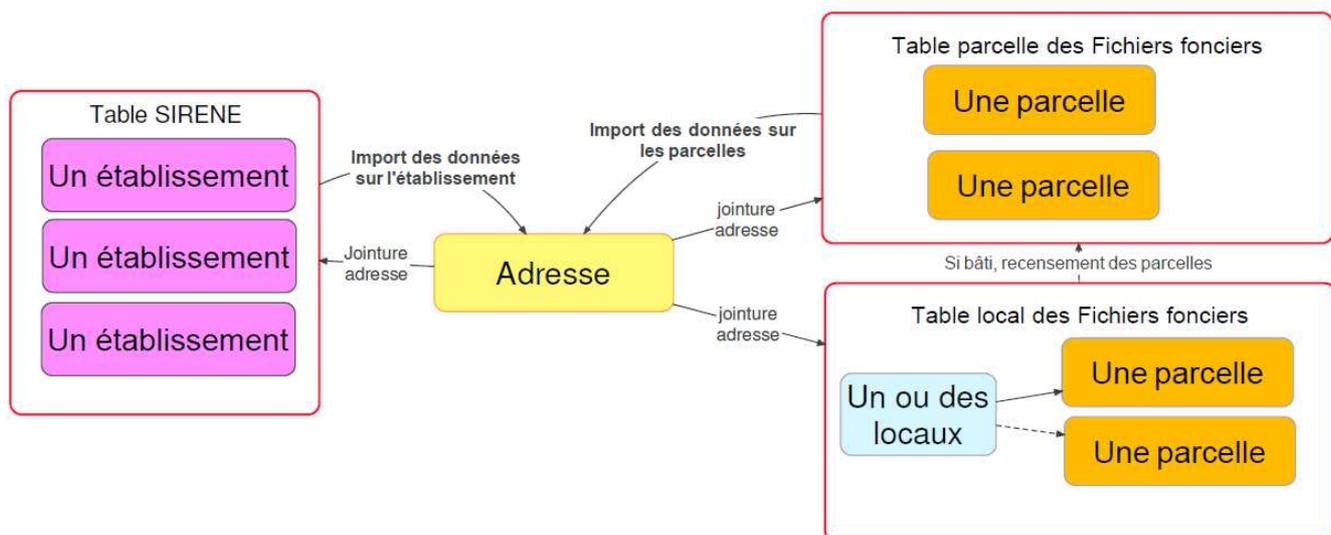
Objectif du rapatriement

Précédemment, il a été établi qu'il n'était pas possible d'enrichir les données SIRENE par les Fichiers fonciers, ou inversement. Par contre il est possible d'enrichir une table ayant pour identifiant des adresses. Le but est donc d'obtenir pour une adresse toutes les informations possibles des données SIRENE et Fichiers fonciers.

Principe du rapatriement

La première étape est d'associer pour une adresse tous les numéros d'établissements reliés à cette adresse et tous les numéros de parcelles associées à cette adresse. Pour cela :

- on part de l'adresse des fichiers SIRENE et on retient le ou les numéros d'établissements liés à cette adresse,
- on importe toutes les données qui nous intéressent des tables SIRENE (agrégation sous format tableau),
- on regarde les locaux dans la table local des Fichiers fonciers qui ont cette adresse et on retient la ou les parcelles liées,
- on regarde les parcelles dans la table parcelle des Fichiers fonciers qui ont cette adresse et on retient la ou les parcelles sélectionnées,
- on regroupe les parcelles trouvées via la table local et la table parcelle,
- on importe toutes les données qui nous intéressent de la table parcelle des Fichiers fonciers (on effectue des tableaux ou des sommes, selon la nature des données importées).



Principe de rapatriement des données SIRENE et Fichiers fonciers

Source : Cerema Nord-Picardie

Similitude des adresses Un point méthodologique est à soulever concernant la jointure des adresses. Deux jointures étaient possibles :

- une jointure d'égalité,
- une jointure de similitude.

La jointure d'égalité consiste à demander que l'adresse SIRENE soit exactement égale à l'adresse de la table parcelle ou de la table local. Une petite exception a dû être faite au niveau des libellés de la table local puisque le type de voie et le libellé sont conjoints tandis que dans la table SIRENE ils sont disjoints.

Adresse	Fichiers SIRENE	Table local des Fichiers fonciers	Table parcelle des Fichiers fonciers
code insee (59350)	depet + comet	égalité stricte sur idcom	égalité stricte sur idcom
type de voie (rue, etc.)	typvoie	dvoilib contient la valeur typvoie et la valeur libvoie	égalité stricte sur dvoilib
libellé de voie (Thiers)	libvoie		égalité stricte sur cconvo
numéro de voie (43, 14, etc.)	numvoie	égalité stricte sur dnoiri	égalité stricte sur dnuvoi
Indicateur de répétition (Bis, Ter)	indrep	égalité stricte sur dindic (si le champ est rempli pour SIRENE et Fichiers fonciers)	égalité stricte sur dindic (si le champ est rempli pour SIRENE et Fichiers fonciers)

Jointure d'égalité des données SIRENE et Fichiers fonciers

Source : Cerema Nord-Picardie

La jointure de similitude permet de comparer deux chaînes de lettre et de fournir un

taux de similitude : à 1 les deux chaînes sont identiques, à 0 elles n'ont aucunes lettres communes (situées au même emplacement). Cette similitude a été effectuée sur les libellés corrigés.

Données SIRENE					Données Fichiers fonciers					Indice de similitude		
depét + comet	numvoie	indrep	libvoie (corrigé)	libvoie (original)	typvoie	depét + comet	numvoie	indrep	libvoie (corrigé)		libvoie (original)	typvoie
59001	6	"	GARE	DE LA GARE	RUE	59001	6		GARE	DE LA GARE	RUE	1,00
59001	51	"	GRAND RUE	GRAND RUE	"	59001	51		GRANDE RUE	GRANDE RUE	GR	0,75
59014	3B		LOUISE MICHEL	LOUISE MICHEL	RUE	59014	3		LOUISE MICHEL C STIEVENARD	LOUISE MICHEL C STIEVENARD	RUE	0,52
59014	3B		LOUISE MICHEL	LOUISE MICHEL	RUE	59014	3		LOUISE MICHEL IMP LECOMTE	LOUISE MICHEL IMP LECOMTE	RUE	0,56
59122	11		PRE D ESPAGNE	DU PRE D'ESPAGNE	RUE	59122	11		D ESPAGNE	D ESPAGNE	RUE	0,71
59122	12		LOUIS PASTEUR	LOUIS PASTEUR	RUE	59122	12		PASTEUR	PASTEUR	RUE	0,57
59151	3		JEAN DEQUENE	JEAN DEQUENE	RUE	59151	3		JEAN DEQUESNES	JEAN DEQUESNES	RUE	0,56
59152	1B		LOUIS PASTEUR	LOUIS PASTEUR	RUE	59152	1B		PASTEUR	PASTEUR	RUE	0,57
59183	10		PAUL MACHY	PAUL MACHY	RUE	59183	10		PAUL MACHY ST POL	PAUL MACHY ST POL	RUE	0,65
59183	10		CLEMENCEAU	CLEMENCEAU	RUE	59183	10		CLEMENCEAU ST POL	CLEMENCEAU ST POL	RUE	0,61
59297	41A		JEAN-BAPTISTE	JEAN-BAPTISTE	RUE	59297	41A		JEAN BAPTISTE LEBAS	JEAN BAPTISTE LEBAS	RUE	0,70
59301	2		IMPASSE VOLTAIRE	IMPASSE VOLTAIRE		59297	2		VOLTAIRE	VOLTAIRE	RUE	0,53

Comparaison des données SIRENE et Fichiers fonciers selon l'adresse

Source : SIRENE 31/12/2013 et DGFIP - Fichiers fonciers 2014- Cerema Nord-Picardie

On constate qu'en nombre d'adresses, cette méthode apporte 5 à 8 % d'adresses supplémentaires pour un taux de 0,5. Par contre, ce même taux de similitude introduit cependant des erreurs d'interprétations :

- impasse Voltaire et rue Voltaire ne sont pas les mêmes adresses,
- Jean-Baptiste et Jean Baptiste Lebas ne sont pas les même rues.

Méthode employée	Indice de similitude	Table local des Fichiers fonciers	Table parcelle des Fichiers fonciers
Similitude	0,5	10131	8684
	0,7	9825	8400
	0,9	9472	8255
Egalité		9698	8014

Nombre d'adresses ayant une jointure sur les Fichiers fonciers, selon les tables et selon les méthodes

Source : Cerema Nord-Picardie

Au regard des atouts et inconvénients, le Cerema propose de ne pas utiliser le taux de similitude dans ce cas précis.

Il n'empêche, que pour permettre une meilleure égalité, il pourrait être corrigé manuellement et uniquement sur le territoire du SCoT de Dunkerque certaines adresses pour permettre une meilleure jointure. Pour gagner du temps de traitement, ce travail manuel pourrait être entrepris uniquement pour les adresses ayant au moins 0,5 de similarité.

Jointure entre SIRENE et COMMEDI

Jointure impossible

Après plusieurs tests du Cerema, les adresses n'étant pas normalisées de la même manière, il s'est avéré impossible de faire une jointure fiabilisée.

De plus les données COMMEDI n'étant pas géolocalisées, le Cerema n'a pas pu faire de rapprochement.

En accord avec le maître d'ouvrage, ce champ des investigations a donc été clôturé.

Indicateurs créés pour la DDTM 59

Rappel des souhaits de la DDTM59

Le Cerema devait déterminer des indicateurs afin de répondre aux attentes de la DDTM :

- des indicateurs de stock :
 - l'assise parcellaire de l'activité commerciale,
 - la vacance,
 - le contour de la zone commerciale,
 - la typologie du lieu d'implantation (centre, périphérie, etc.),
 - etc.
- des indicateurs sur le flux : évaluation de la vacance des locaux entre 2009 et 2013, etc.

Il devait déterminer en premier lieu la mise en œuvre technique pour créer ces indicateurs. À partir de quelles base de données, à partir de quelles variables, et quelles agrégations sont mises en œuvre pour obtenir l'indicateur souhaité.

S'il existe plusieurs façons de créer l'indicateur, le Cerema devait lister ces possibilités, proposer les atouts et les inconvénients des différentes méthodes puis proposer la meilleure méthode à retenir au maître d'ouvrage.

Enfin, le Cerema devait déterminer la fiabilité de ces indicateurs.

Cette étape étant exploratoire, il est possible que certaines variables ou indicateurs envisagés en première lecture ne se révèlent pas assez pertinents (création impossible, fiabilité remise en cause, etc). Dans ce cas, le Cerema devait préciser pourquoi l'indicateur n'a pas pu être retenu et proposer si possible une alternative.

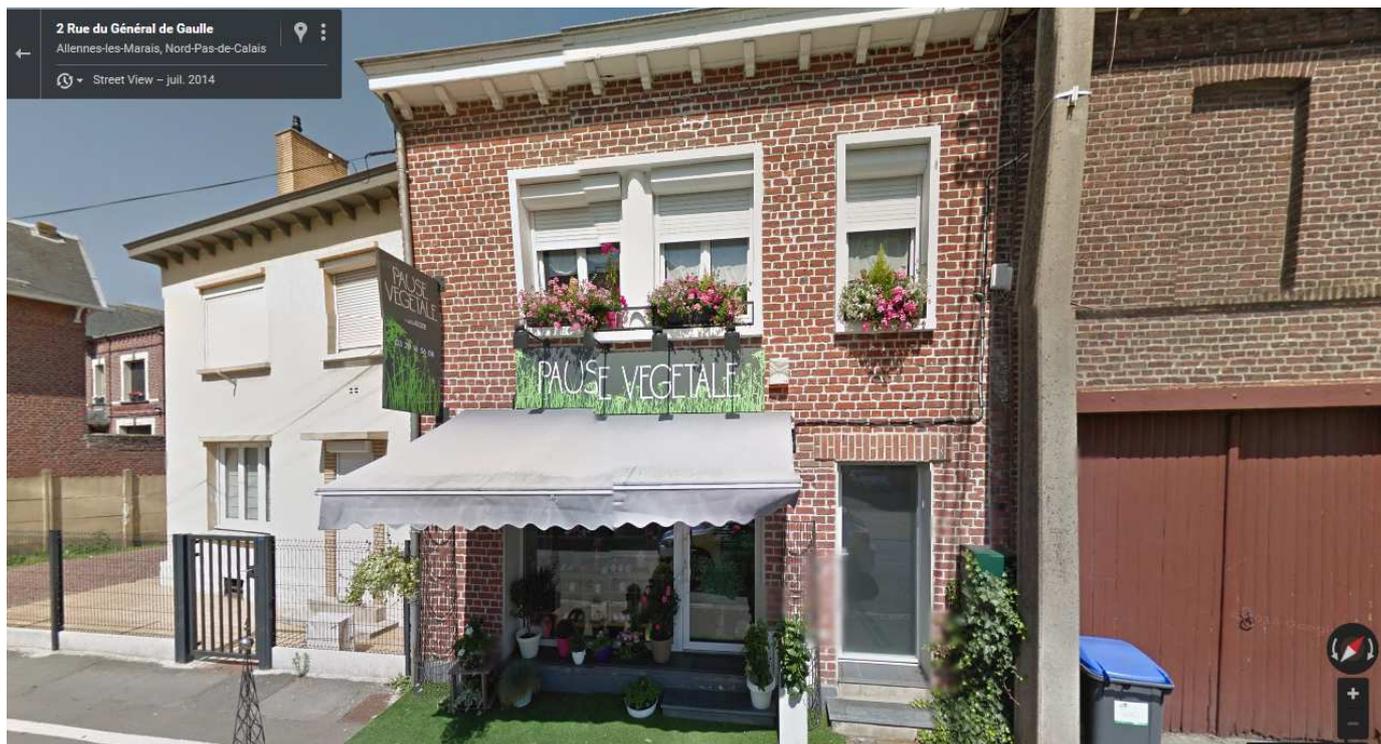
Table des adresses suite au croisement SIRENE et Fichiers fonciers

Le Cerema propose les indicateurs ci-dessous. Ces champs sont illustrés d'un exemple pour permettre une meilleure compréhension.

Champs	Valeur	Champs	Valeur
id_etabl_tab	{524251675_00012}	indpdl	{}
idpar_tab	{590050000B1195}	induf	{}
numvoie_s	3	nic	{00012}
indic_s		l1_nomen	{"MADAME LUCIE LAURAIRE"}
voie_s	GAL GAULLE	l2_comp	{"PAUSE VEGETALE"}
typvoie_s	RUE	enseigne	{"PAUSE VEGETALE"}
idcom	59005	natetab	{1}
id	15	libnatetab	{"Artisan-commerçant "}
dcntpa	90	apet700	{4776Z}
nsuf	1	libapet	{"Comm. dét. fleurs, plantes, etc, animaux de cie et leurs aliments"}
ssuf	90	dapet	{2010}
dcntarti	90	activnat	{10}
dcntagri	0	lieuact	{05}
dcntbois	0	prodet	{0}
dcnteau	0	actisurf	{""}
naf_brut	0	tefet	{NN}
jannatmin	1956	efetcent	{NN}
jannatmax	1956	defet	{""}
nlocal	2	origine	{1}
nlocmaison	1	dcret	{201009}
nlocappt	0	siren	{524251675}
nloclog	1	nomen_long	{LAURAIRE*LUCIE/}
nloccom	1	l3_cadr	{""}
nloccomrdc	1	sigle	{""}
nloccomter	1	nj	{""}
ncomtersd	1	libnj	{""}
nloccomsec	0	categorie	{PME}
stoth	103	monoact	{1}
stotdsueic	14	monoreg	{1}
stotp	45	regimp	{31}
stotd	0	apen700	{4776Z}
spevtot	162	libapen	{"Comm. dét. fleurs, plantes, etc, animaux de cie et leurs aliments"}
nloghvac	0	dapen	{2010}
nactvacant	0	aprm	{4776ZP}
nactvac2a	0	tefen	{NN}
nactvac5a	0	efencent	{NN}
geometry	Géométrie	defen	{""}
ncontour	1		

Variables possibles pour la table des adresses

Source : Cerema Nord-Picardie



Représentation visuelle du bien pris en exemple. Source : Google View

Etat des lieux de Flandres Dunkerque

Rappel des souhaits pour l'étude

Une fois les indicateurs élaborés et renseignés, le Cerema propose de faire un état des lieux des zones d'activités à vocation commerciale et des entreprises qui les composent sur le territoire de Flandre Dunkerque pour la période 2009 et 2013 (si données disponibles), grâce aux données Fichiers fonciers, COMMEDI et SIRENE.

Cet état des lieux s'appuiera sur les indicateurs retenus, et ces résultats seront représentés statistiquement et par des cartographies.

L'analyse de ces données sur un territoire restreint permettra d'évaluer la fiabilité des indicateurs, et plus globalement permettra de valider l'expérimentation mise en œuvre.

Pour rappel, pour cet état des lieux, le Cerema ne fera pas de visite sur le terrain ni d'analyse des documents produits dans les CDAC.

Une réunion de restitution à la DDTM sera effectuée pour valider ce point d'étape.

Étape non poursuivie

Devant la nécessité de perfectionner les données obtenues, la DDTM a souhaité les améliorer manuellement avant de donner suite à cette étape.

Conclusion

Rapprochement des bases de données

Le Cerema n'a pas pu effectuer de jointure avec COMMEDI.

Le Cerema a pu effectuer un rapprochement des bases de données Fichiers fonciers et SIRENE, avec un taux de 82 % des adresses SIRENE jointée avec Fichiers fonciers. Ceci laisse présager d'un développement futur de l'aspect économique dans les Fichiers fonciers grâce à l'enrichissement des données SIRENE.

Pour permettre de meilleurs analyse, la DDTM n'a cependant pas souhaité poursuivre l'étude à ce stade. En effet elle souhaite d'abord effectuer manuellement des améliorations des données déjà produites afin de les fiabiliser localement.