

# Etude du stationnement privé sur la Métropole Européenne de Lille

MEL - CEREMA - ADULM

22 NOVEMBRE 2021



# Le stationnement : un levier des politiques de mobilité

La Métropole Européenne de Lille s'est engagé en 2021 dans l'élaboration de son **Plan de Mobilité (PDM)** et la connaissance de l'offre de stationnement a vocation à alimenter le diagnostic et l'ensemble des réflexions relatives au report modal pour lesquelles ils représente un important levier d'action.

**Si le stationnement public est bien connu** par la métropole lilloise avec l'offre en voirie, celle des aires de stationnement ouvertes au public, et l'observatoire du stationnement effectué par l'agence d'urbanisme pour les parcs en ouvrages, **le stationnement privé reste quant à lui difficile à évaluer.**

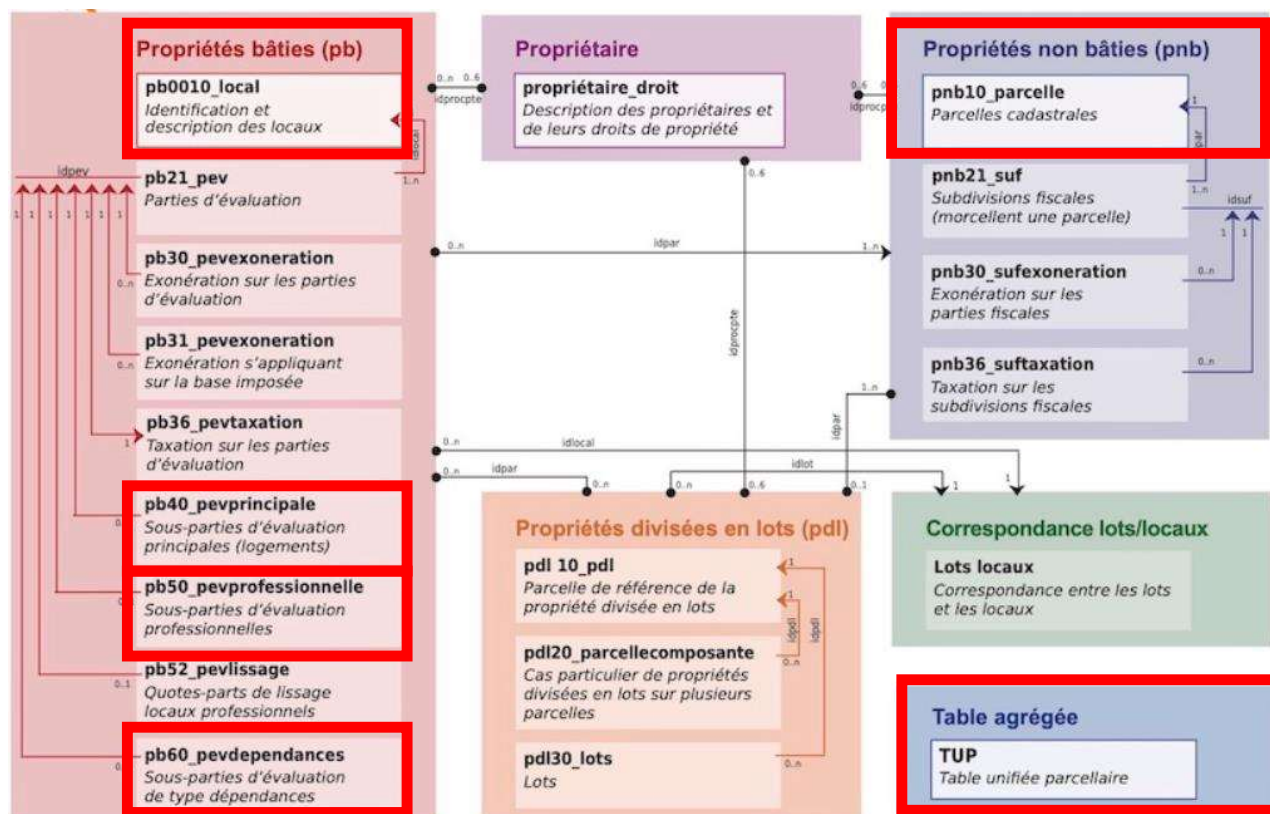
**→ Il représente souvent l'angle mort de la connaissance de l'offre de stationnement.**

Le Cerema, grâce à son expertise sur les données foncières, et l'agence d'urbanisme, grâce à sa connaissance fine du territoire métropolitain et de ses mobilités, se sont ainsi associés pour répondre aux besoins de connaissance de la Métropole et développer une méthodologie d'analyse du stationnement privé grâce aux Fichiers fonciers.



# Une méthodologie basée sur l'exploitation des fichiers fonciers

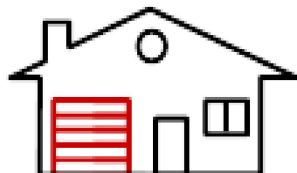
Les Fichiers fonciers sont aujourd'hui devenus essentiels pour décrire l'occupation du sol, avec des données dont l'origine fiscale représente à la fois des avantages en raison de leur détail et leur exhaustivité, mais également des limites dues à leur nature même qui est celle de percevoir l'impôt. **Le travail en partenariat avec l'agence d'urbanisme a permis d'expertiser la donnée foncière sur le stationnement grâce à des analyses fines et des monographies.**



Tables contenant des informations sur le stationnement :

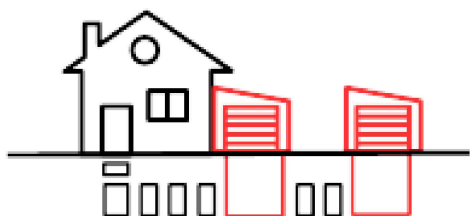
- Les deux tables principales :
  - Pb0010\_local
  - Pnb10\_parcelle
- Mais également les tables détail dont sont issues les informations des tables principales :
  - Pb40\_pevprincipale
  - Pb50\_pevprofessionnelle
  - Pb60\_pevdependances
- Et une table essentielle pour les analyses : la table unifiée des parcelles

## Le stationnement : 3 manières de l'identifier dans les fichiers fonciers



**C'est une partie d'un local principal** : il communique avec lui et est intégré dans l'enveloppe principale bâtie, c'est une sous-partie d'évaluation (pev) qui compose le local principal.

- pour les logements : table pb40\_pevprincipale
  - cconad1 : nature du stt
  - dsueic1 : surfaces de stationnement en m<sup>2</sup>
- pour les activités : table pb50\_pevprofessionnelle
  - dsupk1 : surfaces de stationnement couvert en m<sup>2</sup>
  - dsupk2 : surface de stationnement non couvert en m<sup>2</sup>

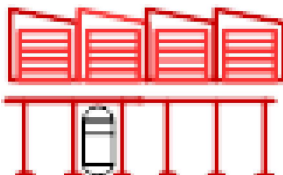


**C'est une dépendance rattachée à un local principal** : c'est un local à part entière qui ne communique pas directement avec le local principal, mais qui lui est fonctionnellement rattaché (même parcelle/unité foncière).

- Table Pb60\_pevdependance
  - cconad : Nature de dépendance
  - dsudep : Surface de la dépendance en m<sup>2</sup>

**C'est un local indépendant dont la fonction principale est le stationnement** :

- Pour le stationnement résidentiel : Table Pb60\_pevdependance
  - cconad : Nature de dépendance
  - dsudep : Surface de la dépendance en m<sup>2</sup>
- Pour les Parcs de stationnement à ciel ouvert et couverts, le local principal est un parc de stationnement (ccocac = DEP3 ou DEP4) : table pb50\_pevprofessionnelle
  - dsupk1 : surfaces de stationnement couvert en m<sup>2</sup>
  - dsupk2 : surface de stationnement non couvert en m<sup>2</sup>



# Le stationnement : une approche différenciée entre secteur résidentiel et secteur d'activité

## Dans le secteur résidentiel

Cela concerne les locaux de nature Appartement / Maisons / Dépendance (Dteloc = 1, 2 et 3).

Dans la table principale pb0010\_local, on trouve depuis 2012 un indicateur agrégé qui est **nbgarpark** = Nombre de pièces annexes de type garages / parking.

Mais **il existe des informations plus riches dans les tables détail** : la nature et la surface du stationnement. La nature du stationnement est donné par **cconad1** (pb40\_pevprincipale) et **cconad** (pb60\_pevdependances), les modalités sont :

- BX : BOX
- GA : GARAGE
- GP : GARAGE/PARKING
- PK : PARKING

→ Suite aux études de terrain, rien ne permet de différencier de manière nette les différences entre BX, GA et GP. Ce qui reste commun est le caractère bâti du stationnement.

→ Les stationnement de type PK sont généralement non couverts (place de parking)

La surface sont données par **dsueic1** (pb40\_pevprincipale) et **dsudep / dsupdc** (pb60\_pevdependances) en m<sup>2</sup>.

## Dans le secteur d'activité

**Tous les locaux d'activité ne disposent pas d'une donnée stationnement : seuls les locaux de nature « commercial ou industriel » révisés en 2017** (dteloc = 4 et toprev = 1, soit 93% des locaux d'activités de la MEL) ont vu leur surface globale subdivisée en 5 sous-catégories exploitables : la surface principale (sprincp), les surfaces secondaires couvertes (sseccp), non couvertes (sscncp) **et les surfaces de stationnement couvert (sparkp) et non couvert (sparkncp** de la table pb0010\_local).

Dans les autres locaux d'activité non révisés le stationnement est impossible à isoler, *ce qui ne veut pas dire qu'il n'existe pas.*

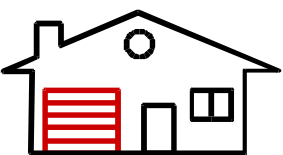


# Une segmentation pour mieux qualifier le stationnement dans le secteur résidentiel

## Les MAISONS INDIVIDUELLES (dteloc = 1)

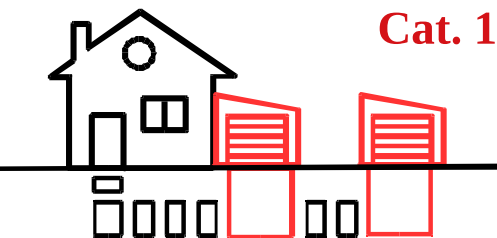
### Cat. 1a

Le stationnement est **une sous-pev de la pev principale d'habitation.**



Limite : une seule sous-pev stationnement possible (CCONAD1) cumulant toutes les surfaces (dsueic1) et les autres indicateurs (adresse, niveau, etc) seront ceux de la PEV principale.

### Cat. 1b



Le stationnement est **une pev de nature dépendance rattachée à un logement individuel**

## Les APPARTEMENTS (dteloc = 2)

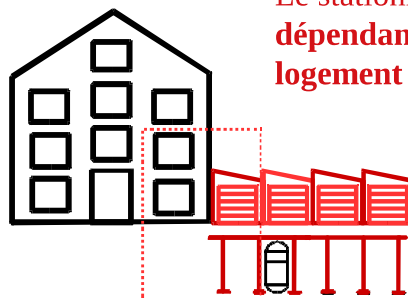
### Cat. 2a

Le stationnement est **intégré au logement collectif.**  
Plutôt rare.



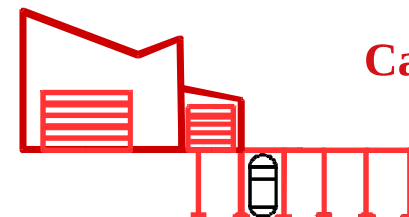
### Cat. 2b

Le stationnement est **une dépendance rattachée à un logement collectif.**



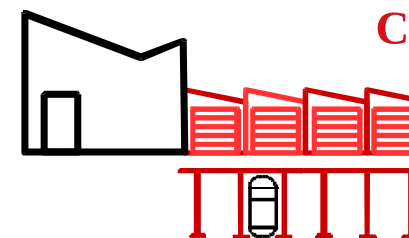
## Les DEPENDANCES (dteloc = 3)

### Cat. 3a



Le local principal est une dépendance affectée au stationnement : la pev principale regroupe l'ensemble des surfaces de stationnement.

### Cat. 3b



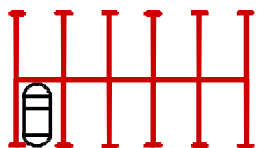
Le stationnement est **une dépendance rattachée à un local principal de nature dépendance** dont l'usage -et la taxation- sont distincts du stationnement.

## Une segmentation pour mieux qualifier le stationnement dans le secteur d'activité

Le local principal est un  
**LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL**  
(dteloc = 4) dont la valeur locative a été révisée en 2017



Cat. 4



Le stationnement rattaché à un local d'activité est classé en surfaces couvertes (dsupk1 / sparkp) et non couvertes (dsupk2 / sparkncp).

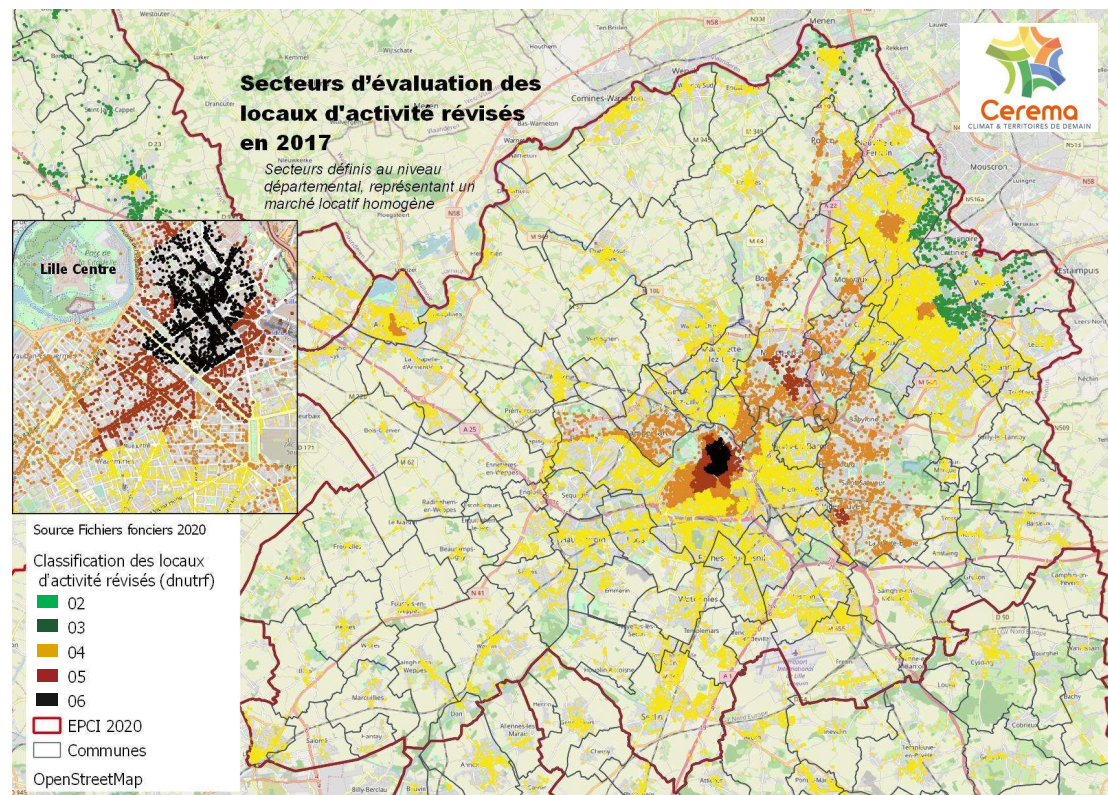
Variables existant seulement depuis 2017.

NOTA : Chaque local est classé par le contribuable dans l'une des 39 catégories d'activité\* et cette activité principale peut d'ailleurs être le stationnement lui-même :

### Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement

DEP1	Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel
DEP2	Lieux de dépôt couverts
DEP3	<b>Parcs de stationnement à ciel ouvert</b>
DEP4	<b>Parcs de stationnement couverts</b>
DEP5	Installations spécifiques de stockage

\*variable ccocac, table pb21\_pev /typact, table pb0010\_local



*Cette classification impacte substantiellement la valeur locative servant au calcul de la taxe foncière : chaque secteur d'évaluation selon la catégorie de local révisé disposera d'un tarif au m<sup>2</sup> spécifique défini au niveau départemental. Un m<sup>2</sup> de stationnement n'a pas partout la même valeur fiscale !*

# Méthodologie : construction d'une base stationnement

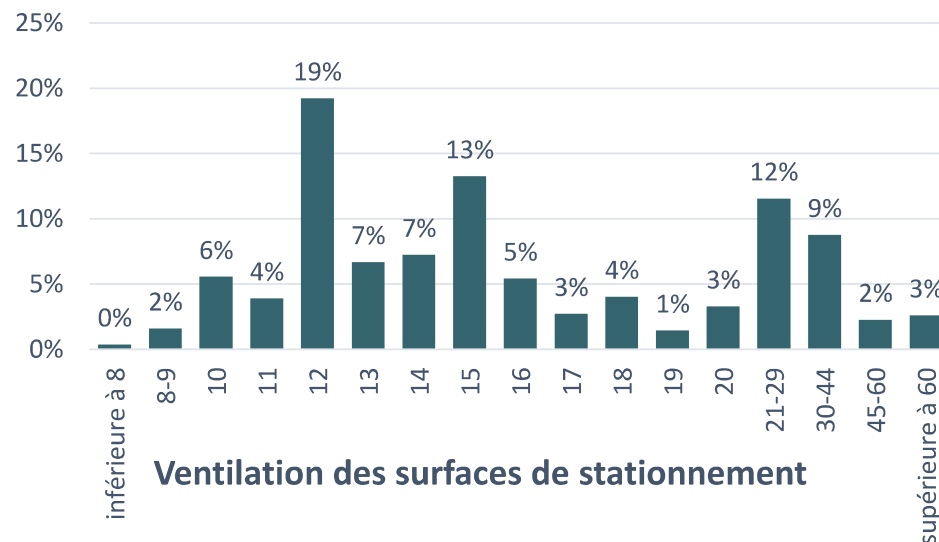
L'information sur le stationnement est donc parfois disponible soit en nombre, soit en surface, soit les deux.

Donc pour avoir une idée de la capacité réelle en nombre de places de stationnement plus réaliste, **un indicateur a été créé pour disposer d'un « équivalent nombre de places »** pour les surfaces:

- < 8 m<sup>2</sup> = 0 places
- [8-30[ = 1 place
- [30-45[ = 2 places
- [45-60[ = 3 places
- [60m<sup>2</sup> et + : multiple de 25m<sup>2</sup>

Selon ces 3 indicateurs :

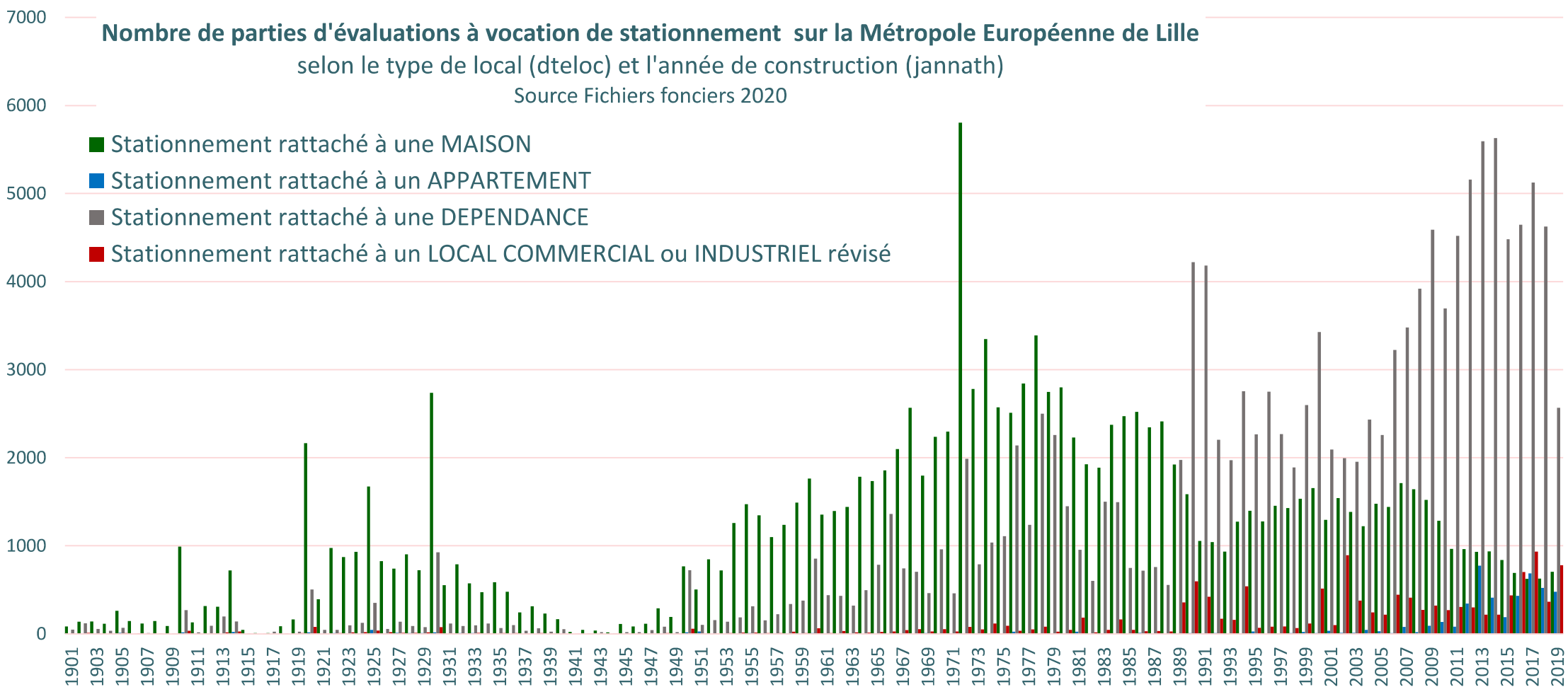
- **1 271 ha sont occupés par du stationnement privé sur la métropole**
- **Cela équivaut à 690 000 places de stationnement**
- ½ du fait des activités et 30% des maisons individuelles.



Métropole européenne de Lille	Maison		Appartement		Dépendance	Activité	TOTAL
	1a	1b	2a	2b	3	4	
Nombre de parties d'évaluation	126 125	26 644	1	5 147	198 223	17 961	374 101
	34%	7%	0%	1%	53%	5%	100%
Surfaces en m <sup>2</sup>	2 949 496	708 013	15	65 576	2 774 567	6 217 416	<b>12 715 083</b>
	<b>23%</b>	<b>6%</b>	0%	1%	22%	<b>49%</b>	100%
Equivalent nombre de places	160 547	37 945	1	5 203	204 653	278 842	<b>687 191</b>
	23%	6%	0%	1%	30%	41%	100%



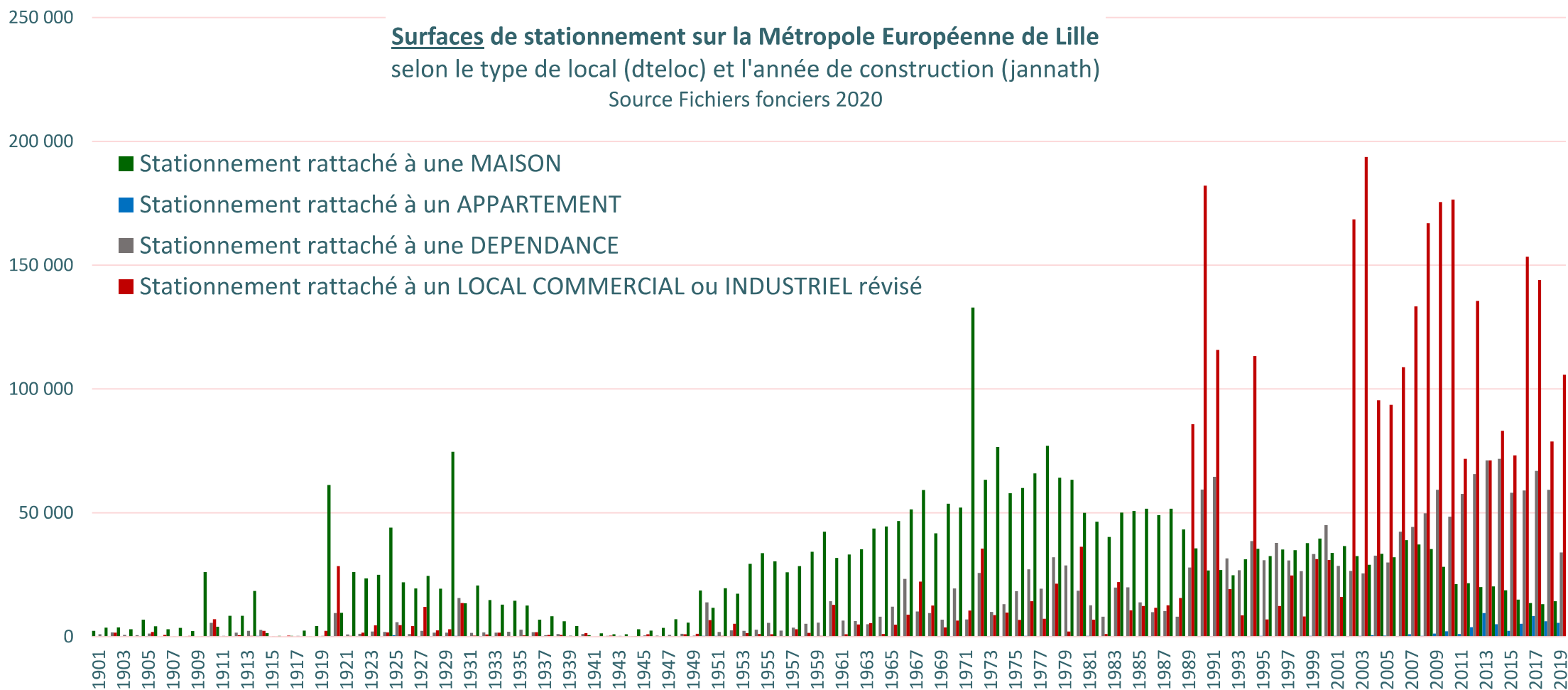
# Premières exploitations : rythme de construction du stationnement en nombre



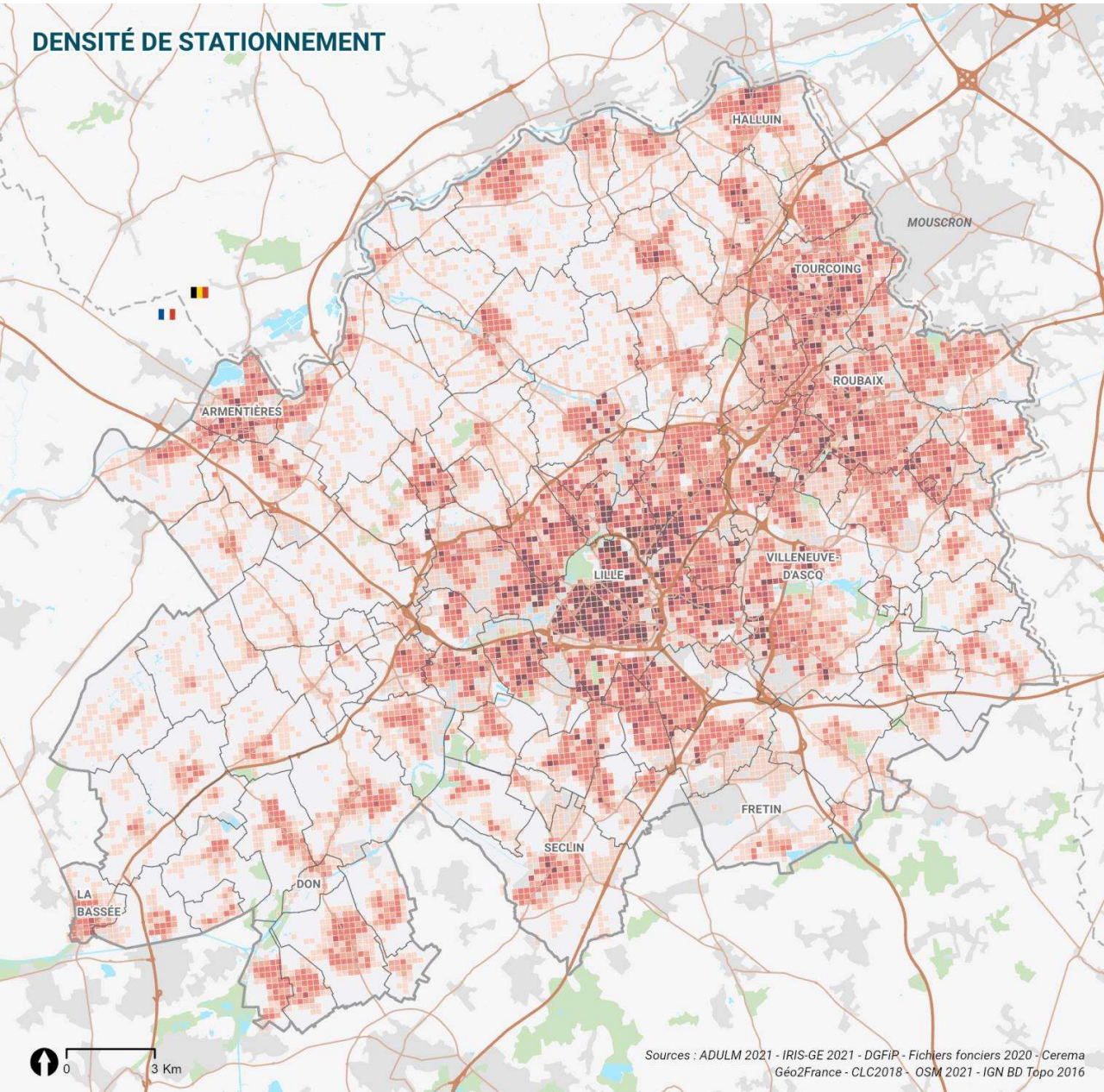
# Premières exploitations : surfaces artificialisées par le stationnement

Surfaces de stationnement sur la Métropole Européenne de Lille  
selon le type de local (dteloc) et l'année de construction (jannath)

Source Fichiers fonciers 2020



# DENSITÉ DE STATIONNEMENT



Nombre de places de stationnement privé résidentiel et professionnel (quantité par carreau insee)

- 1 - 20
- 21 - 40
- 41 - 100
- 110 - 150
- 160 - 300
- 310 - 800

- Métropole européenne de Lille (MEL)
- Limite communale
- Frontière France/Belgique
- Autoroute
- Route principale

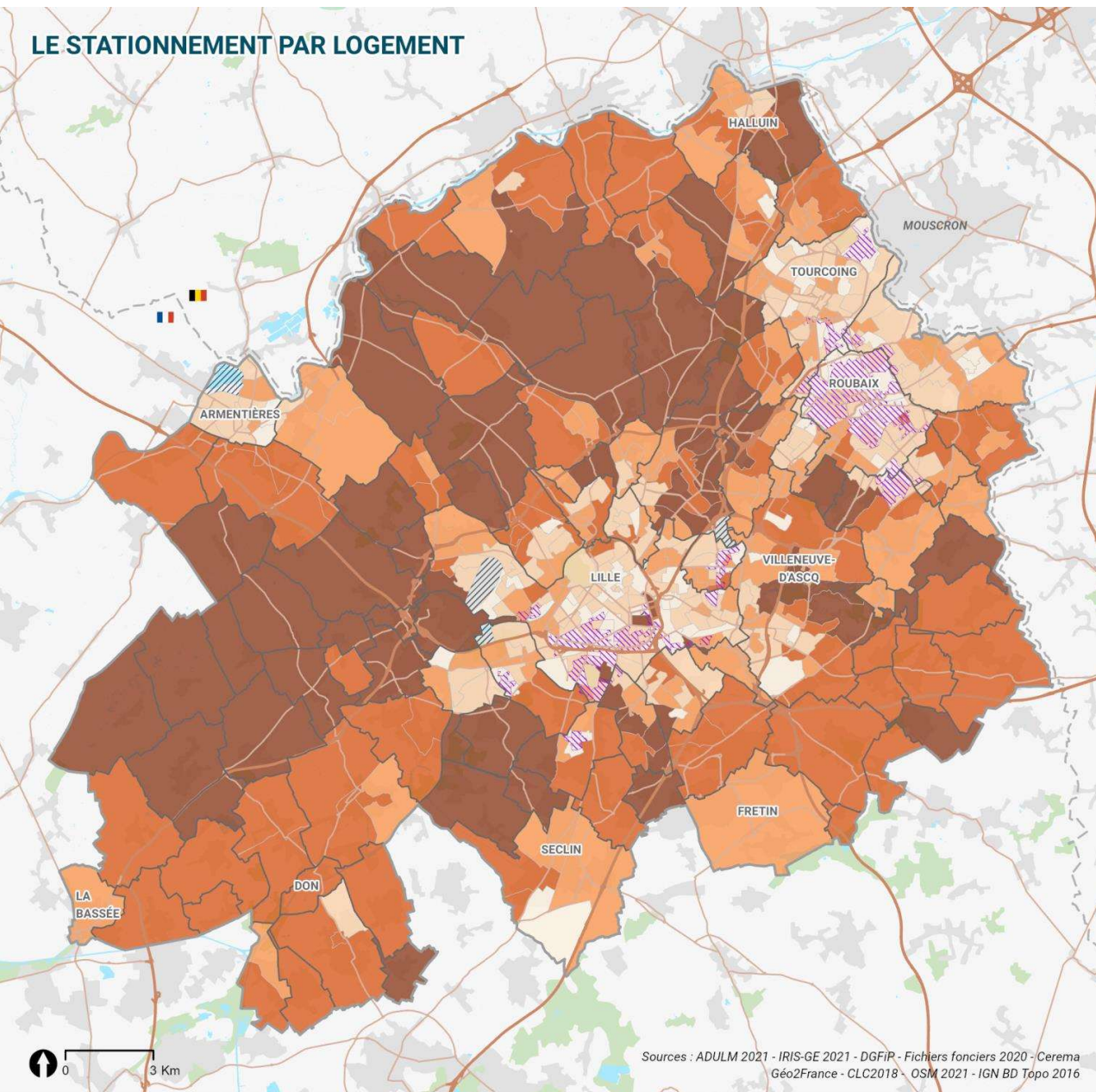
Note de lecture : Une valeur de 100 signifie que pour un carreau de 200m<sup>2</sup> de côté on dénombre 100 places de stationnement



Sources : ADULM 2021 - IRIS-GE 2021 - DGFIP - Fichiers fonciers 2020 - Cerema Géo2France - CLC2018 - OSM 2021 - IGN BD Topo 2016



# LE STATIONNEMENT PAR LOGEMENT



Densité de stationnement privé disponible par logement à l'iris\*

- Inférieur à 0,5
- De 0,5 à 0,79
- De 0,8 à 0,99
- De 1,0 à 1,19
- 1,2 et plus
- non concernée

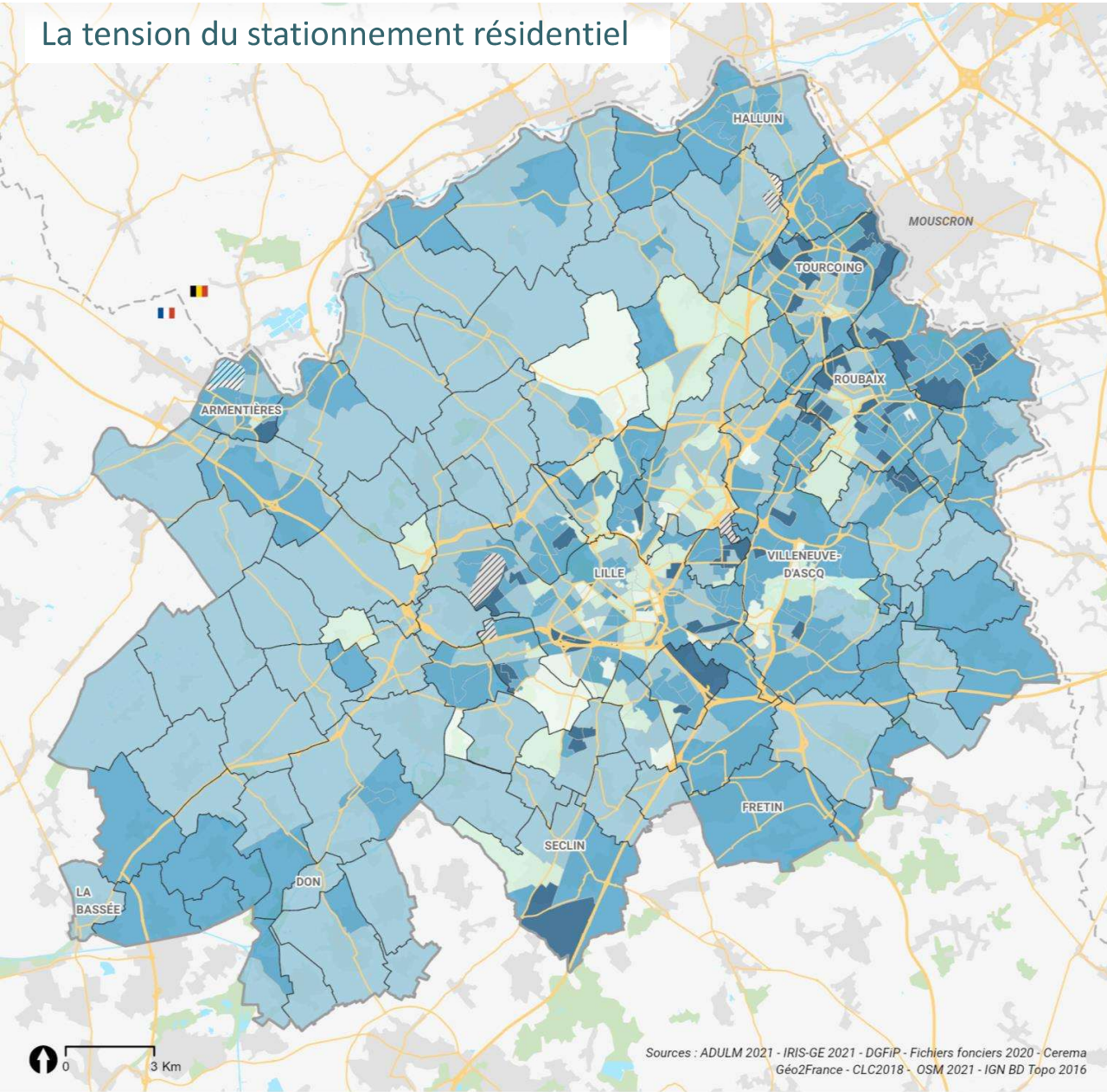
- Métropole européenne de Lille (MEL)
- Limite communale
- Frontière France/Belgique
- Secteur NPNRU
- Autoroute
- Route principale

\*lots Regroupés pour l'Information Statistique (Insee)





# La tension du stationnement résidentiel



## Indicateur de tension du stationnement résidentiel privé à l'iris\*



- Métropole européenne de Lille (MEL)
- Limite communale
- - - Frontière France/Belgique
- Autoroute
- Route principale

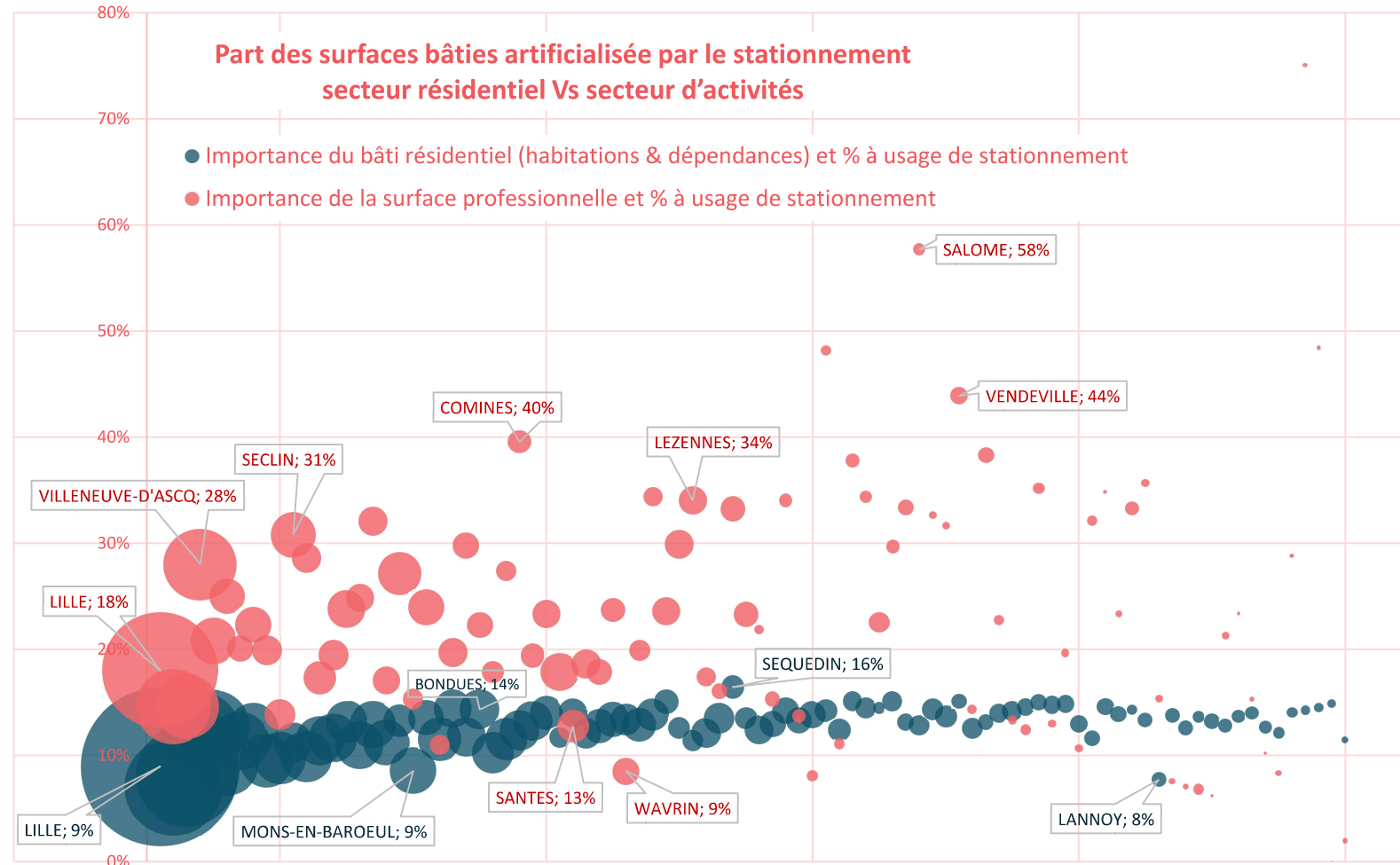
Note de lecture : Une valeur de 0,5 signifie que pour une voiture possédée, les ménages n'ont que 0,5 place de stationnement en moyenne  
 \*Ilots Regroupés pour l'information Statistique (Insee)

# Premières exploitations : les surfaces artificialisées par le stationnement

Cette base stationnement permet d'analyser par commune les différents types de surfaces dont celles occupées par le stationnement, selon la typologie du bâti, la nature des activités, etc.

Sur la MEL :

- **14,3% de l'ensemble des surfaces bâties sont du stationnement**
  - 11% pour le résidentiel
  - 21% pour l'activité
- Avec des situations assez contrastées entre les communes...



# Premières exploitations : la donnée est-elle fiable?

- **Stationnement privé résidentiel**

Plusieurs études monographiques ont permis de constater que les données du secteur résidentiel étaient plutôt fiables, voire même parfois *légèrement* surévaluées pour le logement individuel : voie d'accès du garage comptabilisé en « pk » pour satisfaire aux obligations d'urbanisme par exemple.

- **Stationnement privé professionnel**

Eut égard à l'importance des surfaces artificialisées par le stationnement dans les secteurs industriels et commerciaux (49%), deux monographies sur des zones d'activités nous ont permis de mieux comprendre les limites de la donnée.

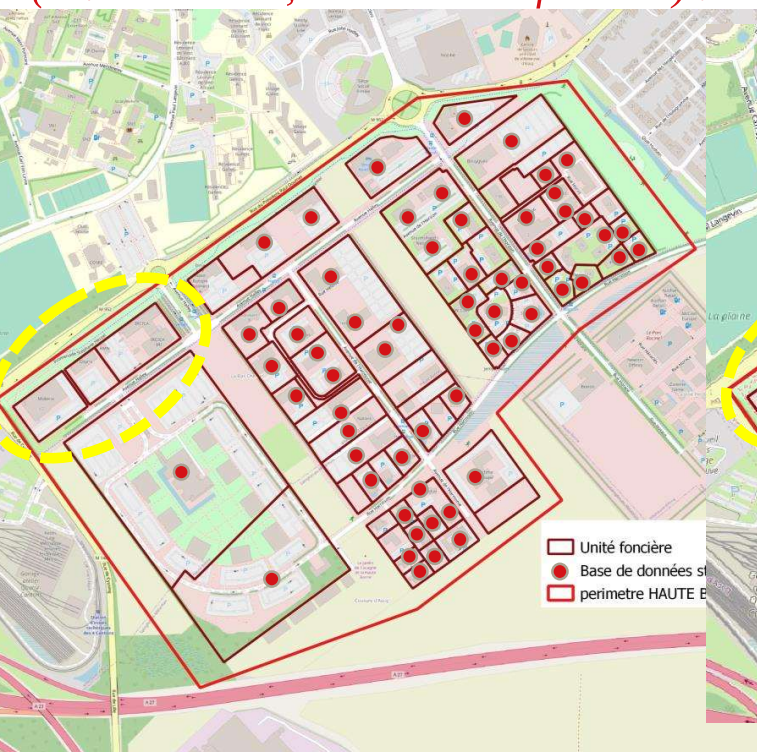
**Une analyse comparée de 3 sources distinctes** nous a permis d'avancer sur la connaissance de la donnée de stationnement :

- Notre **base de donnée stationnement issue des fichiers fonciers** : locaux d'activités révisés et analyse à l'échelle des unités foncières grâce à la **TUP** des Fichiers fonciers
- La base de données **Open Street Map** et la couche Open Data des « amenity : Parking »
- Une analyse par **photo-interprétation** des parkings via Google Satellite



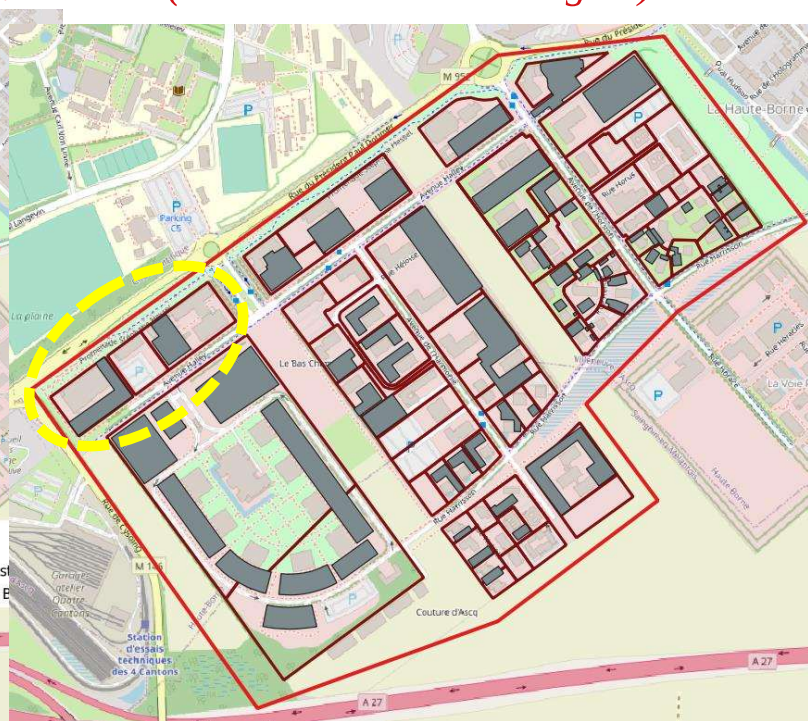
# Monographie zone d'activité : Haute-Borne

Base stationnement Fichiers fonciers  
(source DGFIP, données taxe foncière) :



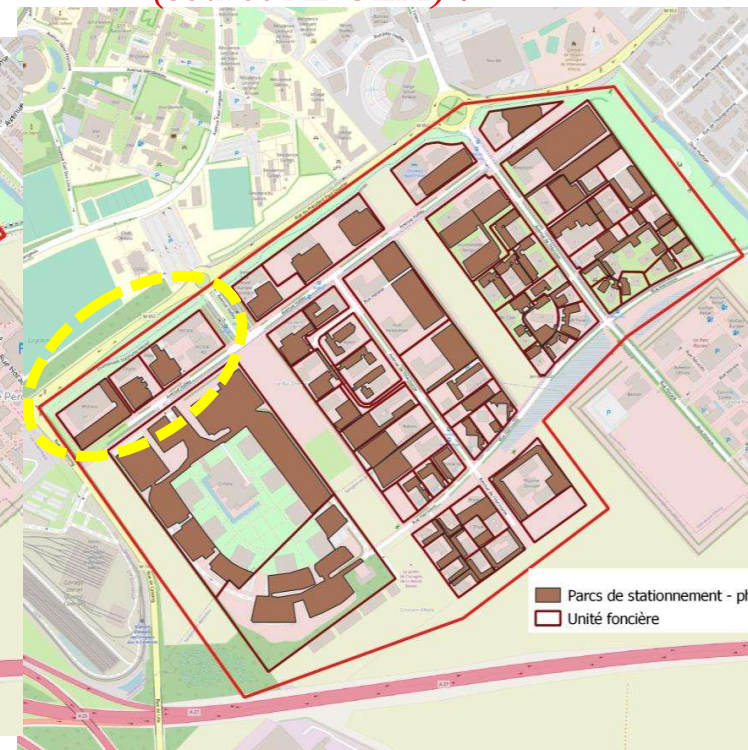
↳ 78 013 m<sup>2</sup>

Open Street Map Open Data  
(source déclaration usagers) :



↳ 108 968 m<sup>2</sup>

Photo interprétation  
(source ADULM) :



↳ 183 256 m<sup>2</sup>



# Les enseignements

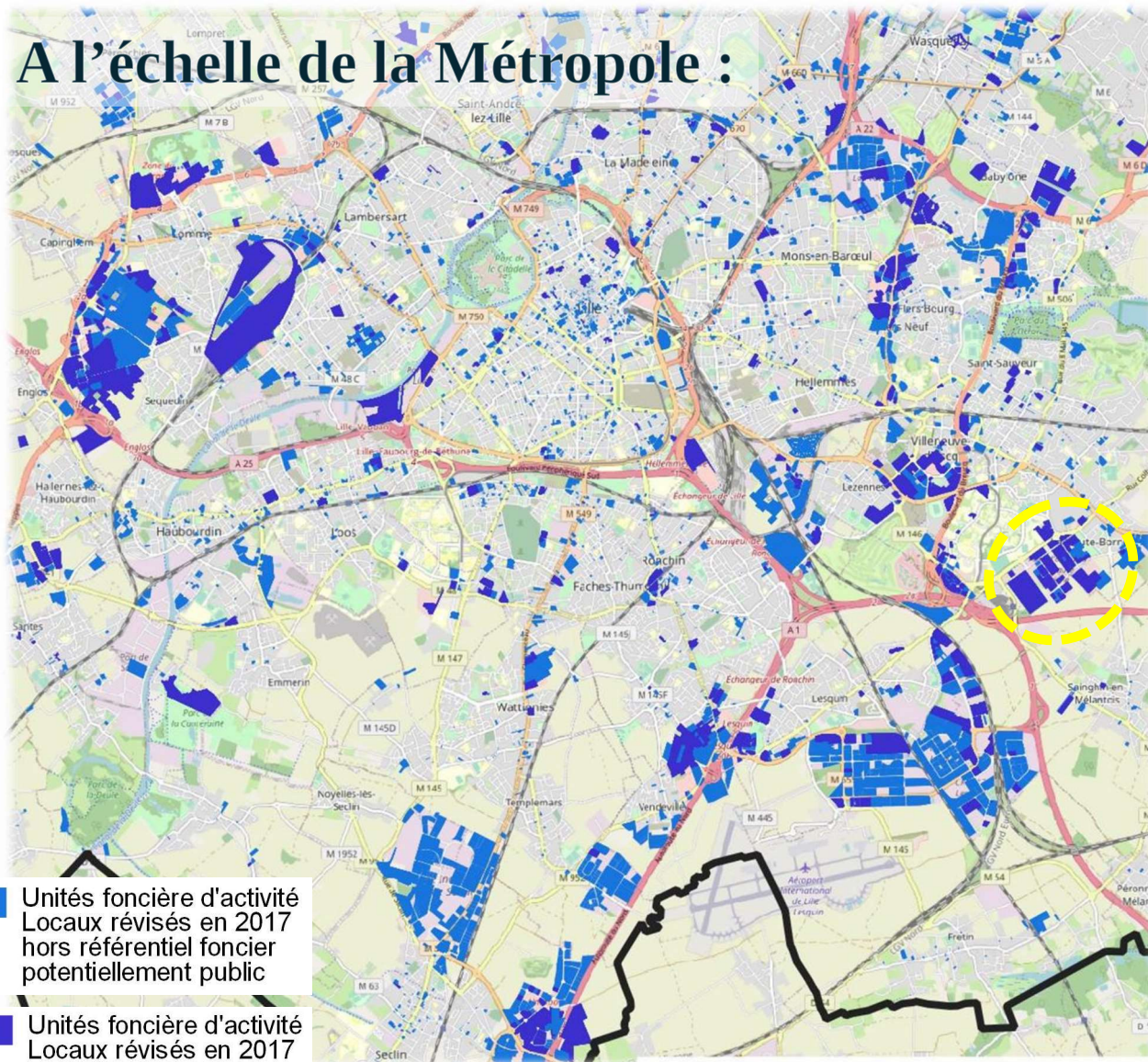
Monographie ZA Haute-Borne : 70 unités foncières monofonctionnelles d'activité dont la valeur locative a été révisée en 2017 et hors référentiel foncier potentiellement public

- 40 ha de terrain bâti : 7,8 ha sont déclarés en stationnement non couvert dans les **Fichiers fonciers** alors qu'**Open Street Map (OSM)** en dénombre **14 ha**.
- En optimisant les données: **+101% de surface** par rapport aux seuls Fichiers fonciers.

A l'échelle de la Métropole :

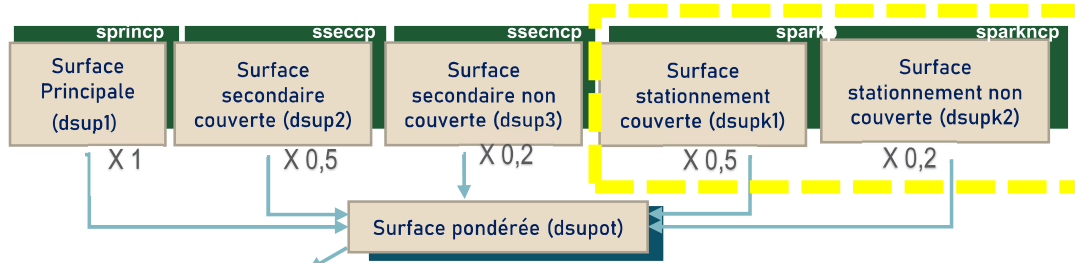
- Des situations très disparates
- OSM n'est pas non plus « parfait »
- La donnée issue des **Fichiers fonciers doit donc être appréhendée avec prudence** et être mise en vis-à-vis avec d'autres sources lorsque cela est possible

A l'échelle de la Métropole :



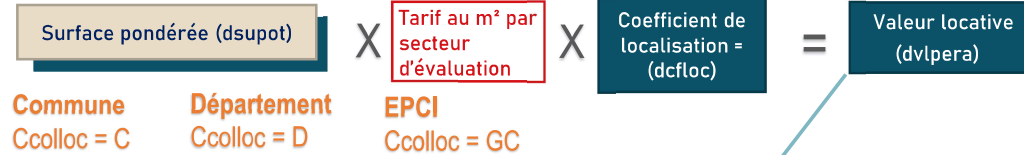
# Mieux comprendre la taxation du stationnement

1 Relevé des surfaces en m<sup>2</sup>

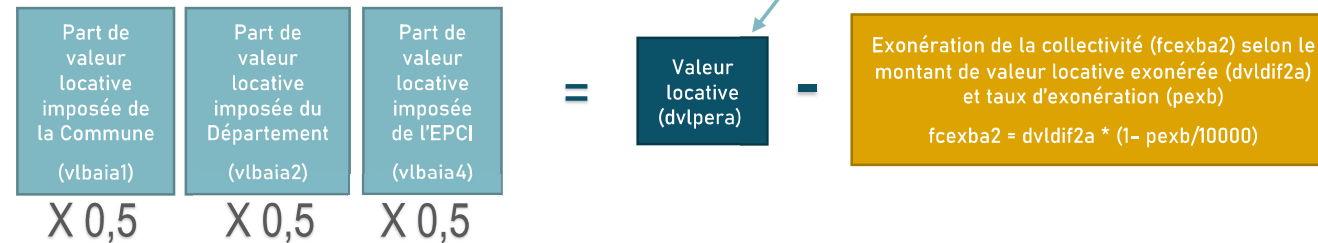


2 Calcul des surfaces pondérées

3 Calcul de la valeur locative « brute »



4 Application des exonérations des collectivités



5 Calcul de la base d'imposition nette des collectivités



6 Calcul l'impôt foncier bâti



Taux figurant au fichier de recensement des éléments d'imposition à la fiscalité directe locale (REI)

Table FF  
Pb0010\_local

Table FF  
pb50\_pevprofessionnelle

Table FF  
pb21\_pev

Table FF  
pb30\_pevexoneration

Table FF  
pb36\_pevtaxation

Hors Fichiers  
fonciers

**Taxe foncière sur les propriétés bâties des locaux d'activité**



**Peggy Mertiny**

Chargée de mission, directrice d'études stationnement  
Département Déplacements Aménagement Territoires Habitat (DATA)  
Peggy.Mertiny@cerema.fr



**Mariette CANNARD**

Chargée d'études  
Planification stratégique et SCOT  
MCANNARD@adu-lille-metropole.org

**Anthony JOBÉ**

Chargé d'étude, Statisticien, DPO  
Cartographie, géomatique et statistiques  
AJobe@adu-lille-metropole.org