

Variables affiliées : *nlochabit, nlocappt, nlocmaison, nloccom, nlocdep, nloccomrdc, tlocdomin, nlocal, dteloc txt, nloclog*

Avertissement

Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur des croisements statistiques et les connaissances actuelles du Cerema. Si les informations présentées vous semblent contradictoires avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'éclaircir cette différence ou d'améliorer ces fiches.

BAL : fichiers-fonciers@cerema.fr

Identité

Table pb0010_local

Définition dteloc est une variable explicitant le type, c'est-à-dire la forme du local.
Attention, cette fiche-variable s'appuie sur des définitions dans le guide-variable, qui constituent un préalable indispensable (chapitre « définitions liées à la forme et l'occupation du local »)

Disponibilité depuis 2009

Type de la variable Texte (1)

Fiabilité¹



1 Pour permettre une meilleure compréhension de la fiabilité des variables il est proposé un code couleur synthétique. Attention, ce code couleur est basé sur une fiabilité théorique et non testée sur le terrain. Le classement des variables est donc susceptible de changer.

Code couleur	Fiabilité
	Ces données sont très fiables, exhaustives, et ne nécessitent pas d'être confrontées à des données terrains.
	Ces données sont par construction très fiables, mais peuvent parfois présenter des décalages par rapport à une confrontation terrain (données déclaratives). Ces décalages peuvent être considérés comme non significatifs à une échelle communale.
	Ces données sont fiables et utilisables mais peuvent ne pas être exhaustives ou bien présenter des limites d'utilisation.
	Ces données peuvent présenter des soucis de réactualisation dans leurs modalités les plus fines. Elles peuvent cependant être utilisées grâce à des regroupements ou des précautions particulières.
	Ces données doivent être considérées comme indicatives et leurs fiabilités comme incertaines. Les variables ne peuvent être à nouveau croisées avec d'autres données. Il n'est pas conseillé d'utiliser ces données.

Source : Cerema Nord-Picardie

Variables affiliées : *nlochabit, nlocappt, nlocmaison, nloccom, nlocdep, nloccomrdc, tlocdomin, nlocal, dteloc txt, nloclog*

Modalités

Il existe 8 valeurs de DTELOC. Cependant, seules les 4 premières sont utilisées, y compris en DOM.

Modalités	Significations
1	Maison
2	Appartement
3	Dépendance
4	Local commercial ou industriel

Modalités non usitées	
5	DOM = maison sans descriptif
6	DOM = appartement sans descriptif
7	DOM = dépendance sans descriptif
8	Locaux de groupe 4 : évaluation tarifaire (non présente depuis 1994)

Variables affiliées

Les variables affiliées de dteloc sont des agrégations ajoutées à la table des parcelles ou des tables agrégées. Elles donnent les typologies des locaux présents sur la parcelle.

Nom de la variable	Apparition dans Fichiers fonciers	Table d'appartenance	Type de variable	Définition	Calcul	Fiabilité
dtelocxt		pnb0010_local	Texte (66)	Type de local décodé		😊😊
nlocmaison		pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux de type maison	Somme des locaux de type dteloc = 1 sur la parcelle	😊😊
nlocappt		pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux de type appartement	Somme des locaux de type dteloc = 2 sur la parcelle	😊😊
nlochabit	Depuis 2009, supprimé en 2014	pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux de type maison ou appartement	Somme : nlocappt+nlocmaison	😊😊
nlocdep		pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux de type dépendances	Somme des locaux de type dteloc = 3 sur la parcelle	😊😊
nloccom		pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux de type commercial ou industriel	Somme des locaux de type dteloc = 4 sur la parcelle	😊
nloccomrdc		pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux de type commercial ou industriel situés au rez-de-chaussée	Somme des locaux de type dteloc = 4 sur la parcelle et dniv = 00	😞
tlocdomin		pnb10_parcelle	Texte (11)	Type de local dominant sur la parcelle (en nombre)	On retient le type (« maison », « appartement », « commercial », « dépendance ») dont le nombre de local est supérieur aux autres. S'il y a égalité, la valeur est « mixte » et s'il n'y a aucun local, la valeur est « aucun »	😊
nlocal		pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux	Somme des locaux sur la parcelle	😊😊
nloclog	En 2014	pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux de type maison ou appartement	Remplace nlochabit	😊😊
nlogh	En 2014	pnb10_parcelle	Entier	Nombre de locaux de type maison ou appartement à usage d'habitation	Calculé depuis la table pb21 en prenant dteloc='1' ou '2', dnupev='001' et ccoaff='H'	😊😊

Variables affiliées : *nlochabit, nlocappt, nlocmaison, nloccom, nlocdep, nloccomrdc, tlocdomin, nlocal, dteloc txt, nloclog*

Taux de renseignement et fiabilité

Le taux de renseignement est de 100% sur la France entière et en région. Les champs dteloc=5, 6, 7 et 8 n'ont aucun enregistrement.

Fiabilité basée sur la déclaration des propriétaires

Le rapport Certu-Ieti² rappelle que les données sont déclaratives et peuvent ne pas correspondre à la réalité. « Les données de ce fichier sont celles déclarées par les propriétaires à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement d'un bâtiment existant (formulaires H1, H2, etc.). Pour inciter les propriétaires à envoyer [leurs] déclarations, la DGFIP tente de répertorier les différents chantiers et envoie des relances par courrier régulièrement jusqu'à obtenir la déclaration. L'inventaire crée dans la base cadastre, se fait à partir de deux sources d'informations : les données des permis de construire fournies par les DDT(M) et les tournées des géomètres du cadastre³.

La variable dteloc est ainsi initialisée en fonction du formulaire utilisé (H1, H2, etc.) pour déclarer le local.

Les informations qui figurent dans ce fichier sont donc déclaratives, elles ne sont pas vérifiées de manière exhaustive. Leur exactitude n'est donc pas garantie par la DGFIP. Toutefois, la DGFIP réalise des vérifications par plusieurs méthodes :

- contrôles informatisés : comparaison d'appartements d'un même immeuble, ratios par lotissement...
- sur le terrain : contrôle terrain à l'extérieur du local (les géomètres du cadastre n'ont pas le droit d'entrer dans les locaux sauf si les propriétaires les y invitent) »

De manière générale, les retours terrains témoignent d'une très bonne fiabilité de la variable dteloc.

Exemples d'utilisation

Utilisation de dteloc seul

- Géolocaliser les logements ou locaux d'activités sur un territoire infra-communal.
- Dénombrer les logements individuels (maisons) et collectifs (appartements).
- Caractériser la vocation d'une parcelle (logement, activité).

Utilisation avec d'autres variables

- Avec dcntpa (surface de la parcelle), représenter la densité de logements (nombre de logements sur la surface de la parcelle). Dans ce cadre, il est conseillé d'utiliser la table agrégée « TUP », reprenant les unités foncières et copropriétés multiparcellaires.
- Avec jannath (date d'achèvement du local), représenter par rétopolation les dynamiques de construction résidentielle (à partir du dernier millésime des fichiers fonciers et l'année de construction des locaux on peut déduire le nombre de constructions neuves année par année). Par exemple, montrer le nombre de logements construits par année et les géolocaliser à la parcelle.

² DGUHC, Certu, IETI Consultants, *Les Fichiers fonciers standards délivrés par la DGI, appelés communément fichiers MAJIC II, Volume 2 : Annexe du guide méthodologique pour leur utilisation, avril 2008, 60 p.*

³ Ce sont dorénavant les communes ou EPCI instructeur des permis de construire qui font remonter les données au ministère en charge de l'urbanisme.

Variables affiliées : *nlochabit, nlocappt, nlocmaison, nloccom, nlocdep, nloccomrdc, tlocdomin, nlocal, dteloc txt, nloclog*

Données de cadrage En France, 71% des locaux sont des logements.

	Maison, dteloc=1	Appartement, dteloc=2	Dépendance, dteloc=3	Local commercial ou industriel, dteloc=4
Auvergne-Rhone-Alpes	2 129 956	2 456 995	1 668 522	465 222
Bourgogne-Franche-Comte	997 112	638 684	424 892	150 570
Bretagne	1 371 298	586 559	400 640	160 123
Centre-Val de Loire	1 015 390	410 025	314 778	123 476
Corse	94 217	150 896	55 283	25 807
Grand-Est	1 543 708	1 385 855	1 057 116	249 597
Hauts-de-France	2 051 013	868 906	608 700	231 745
Ile-de-France	1 482 734	4 484 381	2 880 739	583 782
Normandie	1 213 655	619 127	389 277	150 459
Nouvelle-Aquitaine	2 489 689	1 074 311	809 883	316 321
Occitanie	2 117 589	1 521 780	1 116 445	327 134
Pays de la Loire	1 433 222	597 203	481 547	176 782
Provence-Alpes-Cote d'Azur	1 140 478	2 057 236	1 418 727	295 274
Departements d'Outre Mer	534 860	321 098	86 119	79 907
Total France	19 614 921	17 173 056	11 712 668	3 336 199

Répartition des locaux par type de local et par région en 2016
Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2016

	Maison, dteloc=1	Appartement, dteloc=2	Dépendance, dteloc=3	Local commercial ou industriel, dteloc=4
Auvergne-Rhone-Alpes	32%	37%	25%	7%
Bourgogne-Franche-Comte	45%	29%	19%	7%
Bretagne	54%	23%	16%	6%
Centre-Val de Loire	54%	22%	17%	7%
Corse	29%	46%	17%	8%
Grand-Est	36%	33%	25%	6%
Hauts-de-France	55%	23%	16%	6%
Ile-de-France	16%	48%	31%	6%
Normandie	51%	26%	16%	6%
Nouvelle-Aquitaine	53%	23%	17%	7%
Occitanie	42%	30%	22%	6%
Pays de la Loire	53%	22%	18%	7%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	23%	42%	29%	6%
Departements d'Outre Mer	52%	31%	8%	8%
Total France	38%	33%	23%	6%

Répartition des locaux par type de local et par région en 2016
Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2016

Variables affiliées : *nlochabit, nlocappt, nlocmaison, nloccom, nlocdep, nloccomrdc, tlocdomin, nlocal, dteloc txt, nloclog*

Remarques ou précautions d'usage

Définir les dépendances

Les dépendances sont uniquement liées à une occupation d'habitation. Si une pev n'est pas située sur le même « groupement topographique »⁴ que le local dont elle dépend, elle sera recensée comme un local en soi, donc classée en dépendance dans dteloc (par exemple local isolé ou garage séparé par une route). Sinon la pev sera associée à la pev partie principale d'habitation et elles ne formeront qu'un local (maison ou appartement). Ainsi, cconad est une variable explicitant la « nature des dépendances qui n'ont pas de rattachement ou de communication intérieure avec un bâtiment principal »

Les dépendances d'activité sont considérées comme des activités et non des dépendances. La variable cconlc permet de les différencier (cf.fiche 6).

En d'autres termes les locaux avec dteloc=3 sont des dépendances liées à l'occupation d'habitation et non d'activité. Ces dépendances ne sont pas des parties principales d'habitation.

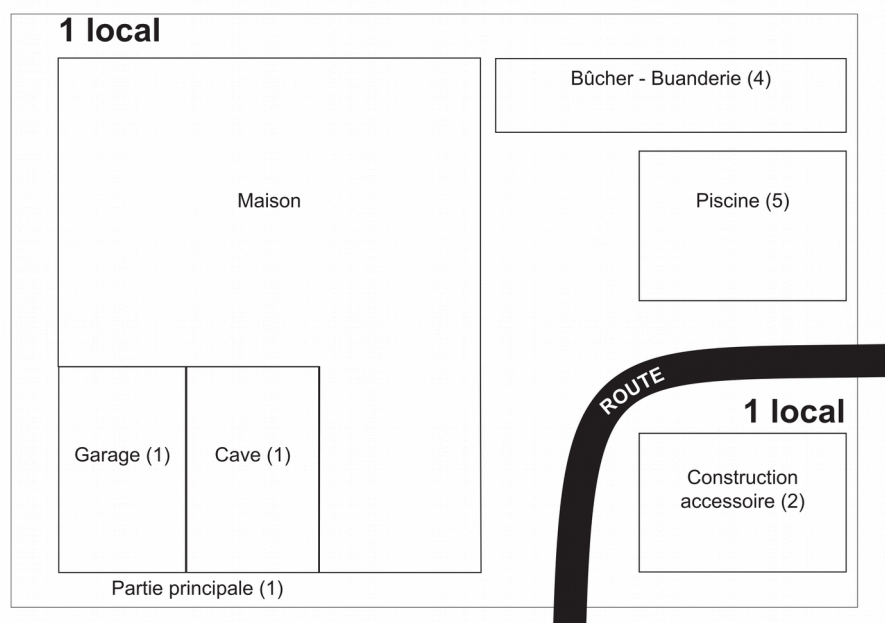


Schéma présentant 2 locaux au sens des Fichiers fonciers (un local avec dteloc = 1 « maison », l'autre avec dteloc = 3 « dépendance »)

Source : Cerema Nord-Picardie, schéma basé sur la documentation DGFiP

4 Pour plus de détails, se référer à la fiche cconad n°5 et <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2017-PGP.html>

Variables affiliées : nlochabit, nlocappt, nlocmaison, nloccom, nlocdep, nloccomrdc, tloddomin, nlocal, dteloc txt, nloclog

Dénombrer les logements et habitations

Il est important de bien définir ce qu'est un logement. Pour les Fichiers fonciers :

- un logement est le regroupement des maisons et appartements quel que soient leurs occupations (habitation, activité libérale, etc.),
- une habitation est un local occupé pour de l'habitation quel que soit sa forme physique (maison, loft industriel, etc.)⁵.
- une dernière définition, non officielle pourrait être logement d'habitation, qui serait un logement occupé pour de l'habitation.

Dans ce cadre, dteloc sert à repérer les logements (première définition). Il est cependant plutôt conseillé d'utiliser la 3^e définition (variable logh).

Les logements de l'Insee

Certains utilisateurs constatent des différences entre le nombre de logements de l'Insee et le nombre de logement d'habitation (définition la plus proche de l'Insee) dans les Fichiers fonciers. Il s'agit avant tout d'une différence entre les données INSEE (déclaratives via le recensement) et les données fiscales. Ces différences sont le plupart du temps minimales (de l'ordre de 1%).

Dénombrer les activités

Les locaux de type activité sont essentiellement à occupation d'activité, même si quelques-uns peuvent être des locaux avec habitation (0,4% en France).

On peut donc estimer le nombre de locaux d'activité sur un territoire en utilisant dteloc=4. Attention cependant, les dépendances d'activité seront comptabilisées comme des locaux d'activité à part entière et certains équipements de fonctionnement (antenne relais, péages, etc.). Pour différencier les dépendances des locaux d'activité, il faut utiliser la variable cconlc (fiche 06).

De même, il faut rappeler que certains locaux d'activités sont très hétérogènes. Un local de stockage dans un centre commercial compte donc autant qu'un hangar de 5000 m². Dans ce cadre, le dénombrement pur de locaux d'activités peut être trompeur.

Déterminer une nomenclature plus fine

D'autres variables donnent des renseignements sur la nature ou l'usage des locaux. Elles constituent des nomenclatures plus fines, mais parfois moins bien renseignées :

- Code nature de local (cconlc) : 29 modalités, concernant principalement les locaux d'activité. Cette variable est très bien renseignée ses champs ne sont pas tous exploitables⁶.
- Code NAF pour les locaux professionnels (ccoape en 2009 et cconac en 2011) : il s'agit des codes de la Nomenclature d'Activités Françaises (NAF) tenue par l'Insee.⁷
- dforme décrit la catégorie juridique du propriétaire. L'Insee recense 256 modalités qu'elle peut regrouper en 45 ou 9 catégories.

nlocal

nlocal est créée en comptabilisant les identifiants du local. Elle est donc calculée indépendamment de dteloc. On retrouve que :

$$nlocal = nloclog \text{ (ou } nlochabit \text{ avant 2014)} + nlocdep + nloccom$$

⁵ Pour plus de détails voir la fiche ccoaff n°7, ou le document CETE Méditerranée, *Exploitation et valorisation des Fichiers fonciers*, phase II

⁶ Pour plus de détails voir la fiche n°6 cconlc

⁷ Pour plus d'information, voir fiche n°20 « CCONAC »