

Guide de prise en main des Fichiers fonciers

Mise à jour décembre 2017



Crédit photo : © Arnaud Bouissou/METL-MEDDE

Décembre 2017

Organismes commanditaires

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement, et de la Nature (DGALN)

Grande Arche de la Défense, Paroi Sud, 92055 LA DÉFENSE CEDEX

Agents référents :

- *Ghislaine Bordes, Chef de bureau AD3 de la DGALN*
- *Eric Soubrane, Chargé de mission politiques foncières, DGALN / AD3*

Informations contractuelles

Nature du rapport

Intermédiaire

Définitif

Numéro d'affaire (SIGMA) : C16NR0244

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	19/12/2017	Élaboration par Martin Bocquet
2	21/03/2018	Prise en compte des remarques de Jérôme Douché et Perrine Rutkowski
3	4/05/2018	Prise en compte des remarques d'Eric Soubrane et Irina Motel

Équipe projet de la première version du document établie en décembre 2013

Maître d'ouvrage

François Salgé, chargé de mission DGALN

Pilote et rédactrice

Magali Journet, Cerema Nord-Picardie / RDT chargée d'études (stratégies foncières - expertise géomatique – SFEG)

Second rédacteur (Fiches 02 et 03) et relecteur

Vincent Caumont, chargé d'études (SFEG)

Directrice d'études

Christelle Barassi - Cerema NP / RDT / PCI « Foncier et Stratégies Foncières »

Contributeur (domaine SIG)

Jérôme Guillaume – Cerema NP / RDT/ IGS

Relecteur

Grégory Codron - Cerema NP / RDT / DUHF

Équipe projet pour la réactualisation du guide

Martin Bocquet - Cerema Nord-Picardie / RDT / SFEG
Tél. : 03 20 49 62 71 - Courriel : martin.bocquet@cerema.fr

Maître d'ouvrage

Ghislaine Bordes, Chef de bureau AD3 de la DGALN

Pilote et rédacteur

Martin Bocquet, Cerema Nord-Picardie / RDT chargé d'études aménagement urbanisme foncier / référent thématique Fichiers fonciers

Constitutrices

Perrine Rutkowski- Cerema NP / RDT / SFEG – Responsable du projet Fichiers fonciers

Ségolène Goubet, Cerema Nord-Picardie / RDT technicienne d'études géomatique

Relecteurs

Jérôme Douché, responsable du groupe (SFEG)

Maître d'ouvrage

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN)

Références affaire / devis

Affaires n° C16NR0244

Visas techniques

Le chargé d'études pilote	Le responsable de groupe
 <p data-bbox="367 1075 542 1108">Martin Bocquet</p>	 <p data-bbox="1053 1086 1228 1120">Jérôme Douché</p>

Sommaire

Sommaire

Préambule.....	5
Qu'est-ce que les Fichiers fonciers.....	5
Objectif du guide.....	5
Comment utiliser ce guide ?.....	5
Historique.....	5
Autres ressources permettant d'appréhender les Fichiers fonciers.....	6
Ressources utilisées.....	6
Fonctionnement des fiches variables.....	7
Présentation des Fichiers fonciers et prise en main.....	10
Origine des Fichiers fonciers.....	10
Usages et avantages des Fichiers fonciers.....	11
Précautions d'usage.....	12
Conditions d'obtention des Fichiers fonciers.....	14
Descriptif du produit livré.....	16
Tables et variables.....	16
Les identifiants uniques.....	18
Les identifiants permettant une liaison avec d'autres bases.....	19
Définitions liées au foncier non bâti.....	20
Parcelle.....	20
Subdivision fiscale (suf).....	20
Unités foncières.....	22
Récapitulatif des liens entre unité foncière, suf et parcelle.....	24
Définitions liées à la propriété bâtie.....	25
Définition du local.....	25
La partie d'évaluation (pev).....	26
Récapitulatif des liens entre parcelle, local, pev, sous-partie de pev et bâtiment.....	28
Définition de la dépendance.....	28
Bâtiment.....	30
Les variables identifiantes : idlocal, idpev, idbat.....	31
Définitions liées à la forme et l'occupation du local.....	32
Le type et la nature d'occupation dans les Fichiers fonciers.....	32
Différence entre occupation et forme du local.....	33
Dans le doute, quelle variable utiliser ?.....	34
Précautions générales.....	35
Définitions liées au propriétaire.....	38
La propriété dans les Fichiers fonciers.....	38
Le compte-propriétaire et les droits de propriété.....	38
Gestionnaire et propriétaire.....	40
La localisation du propriétaire.....	40
Les classements des droits de propriété.....	41
Définitions liées à la propriété divisée en lot (copropriété).....	42
Les propriétés divisées en lots.....	42
Les pdl multi-parcellaires.....	43

La TUP.....	45
Les lots.....	45
Les tables des propriétés divisées en lots.....	46
Remarques ou précautions d'usage.....	47
Variables de localisation et géolocalisation des parcelles.....	48
Représentations graphiques.....	48
Adresse et localisation.....	56
Annexe 1 : modèle de données.....	57
Annexe 2 : Schéma de diffusion.....	59

Préambule

Qu'est-ce que les Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC de la DGFIP, et enrichis par le Cerema Nord-Picardie. Ce sont donc des données issues de sources fiscales, et notamment de la taxe foncière. Il s'agit donc d'une source décrivant :

- les locaux (date de construction, type, surface, etc.),
- les parcelles (surface, type d'occupation, etc.),
- les propriétaires (qui est propriétaire, est-il public ou privé, quelle est son adresse, etc.).

A partir des données brutes de la DGFIP, le Cerema crée deux produits :

- les **tables principales**, qui reprennent, enrichissent et restructurent les données de base de la DGFIP,
- les **tables agrégées**, qui reprennent les mêmes données, mais en les agrégeant selon des objets couramment utilisés dans les études (unités foncières, carroyages de 100 m de côté compatibles avec les carroyages INSEE, bâtiment, commune, etc.). Les tables agrégées font partie intégrante des données Fichiers fonciers.

Objectif du guide

Les Fichiers fonciers sont une source riche mais pouvant être complexe à appréhender. En particulier, de nombreuses définitions présentes nécessitent d'être explicitées.

Ce guide a pour objectif de présenter les variables les plus couramment utilisées, leur définition, leur fiabilité, et leurs exploitations possibles.

Comment utiliser ce guide ?

Ce guide constitue la matière première permettant d'appréhender les Fichiers fonciers. La première partie « présentation des Fichiers fonciers » constitue un acquis indispensable à leur manipulation. Il est fortement conseillé de la lire avant les premiers traitements.

Le guide est structuré en grandes thématiques, et explique les enjeux et notions de chacune d'entre elles. Pour les utilisateurs plus avancés, il est possible de se référer directement à la thématique recherchée. Le guide présente ainsi les notions liées :

- au foncier non bâti (parcelle, unité foncière, suf),
- au foncier bâti (local, pev, bâtiment),
- à la forme et l'occupation du local,
- au(x) propriétaire(s) (compte-propriétaire, droits de propriétés et nom du propriétaire),
- aux propriétés divisées en lots (copropriétés),
- à la géolocalisation des entités (géolocalisation, localisant et adresse)

Historique

Une première version de ce guide a été réalisée en décembre 2013. Elle comportait le présent document et 18 fiches-variables. Il a fait l'objet d'une actualisation en 2016 et 2018.

Autres ressources permettant d'appréhender les Fichiers fonciers

Ce guide est complémentaire des ressources présentes sur le site internet des Fichiers fonciers (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichiers-fonciers-r549.html>). En particulier, il s'articule avec :

- les fiches variables, qui présentent les variables les plus utilisées,
- le dictionnaire interactif du site internet qui liste des variables présentes dans les tables principales¹ ou les tables agrégées (cf annexe)²,
- l'étude « multi-millésimes », qui traite de l'évolution des locaux, parcelles et propriétaires entre les différents millésimes des Fichiers fonciers³,
- les diverses notes présentant les données sources, les retraitements ou la création de certains champs (unités foncières, table unifiée du parcellaire, etc.)⁴.

Boîte aux lettres dédiées

Deux boîtes mail sont à disposition de tous les utilisateurs pour répondre à leurs questions :

- un courriel (boîte assistance) : fichiers-fonciers@cerema.fr est consacré aux questions liées à l'utilisation des données, l'installation ou de la diffusion.
- la boîte autorisations-fichiers-fonciers@developpement-durable.gouv.fr reçoit les demandes d'autorisation (cf annexe 2)⁵.

Ressources utilisées

Ressources utilisées dans la première version

Pour la rédaction de ce guide, le Cerema Nord-Picardie s'est appuyé largement sur le rapport Certu-Iéti de 2008⁶ et l'expérience du pôle national « Foncier et stratégies foncières » acquise par :

- le travail de retraitements des données par le Cerema Nord-Picardie,
- l'expérience des Cerema Nord-Picardie et Méditerranée sur les usages et les variables,
- l'analyse des Fichiers fonciers bruts issus de MAJIC par le Cerema Méditerranée⁷,
- les échanges avec la DGFIP.

Le BOFIP⁸ constitue l'outil indispensable pour connaître la fiscalité française et a apporté des compléments d'informations. Enfin, de nombreux acteurs et utilisateurs des Fichiers fonciers ont eux aussi permis de nombreuses avancées.

¹Lien vers le dictionnaire des tables principales : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/NAT004/DTerNP/html3/_ff_descriptif_tables_image.html

²Lien vers le dictionnaire des tables agrégées : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/NAT004/DTerNP/fichiersfonciers/dico_ta/_ff_descriptif_tables_image.html

³<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/etude-multi-millesimes-a3388.html>

⁴<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/retraitement-des-donnees-par-le-cerema-nord-r888.html>

⁵Pour en savoir plus sur les demandes d'autorisation et de diffusion : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/diffusion-des-fichiers-fonciers-r916.html>

⁶DGUHC, Certu, IETI Consultants, *Les Fichiers fonciers standards délivrés par la DGI, appelés communément fichiers MAJIC II, Volume 1 : Guide méthodologique pour leur utilisation*, avril 2008, 60 p. et *Volume 2 : Annexe du guide méthodologique pour leur utilisation*, avril 2008, 60 p.

⁷Cerema DTer Méditerranée, *Exploitation et valorisation des Fichiers fonciers*, septembre 2009, 76 p.

⁸Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/7768-PGP>

Ressources utilisées pour l'actualisation

Les ressources utilisées pour l'actualisation sont basées essentiellement sur :

- les retours d'expériences fournis par les utilisateurs au travers de la boîte aux lettres Fichiers-fonciers@cerema.fr,
- les explications fournies annuellement par la DGFIP auprès du comité technique des Fichiers fonciers⁹,
- les travaux menés par le Cerema pour le compte de la DGALN ou d'autres commanditaires.

En particulier, plusieurs études ont été déterminantes pour améliorer la connaissance des Fichiers fonciers :

- l'étude « multi-millésimes » des Fichiers fonciers,
- l'étude des données liées à la fiscalité,
- les travaux sur le foncier économique.

Si vous constatez que des informations manquent ou sont incomplètes dans ce guide, n'hésitez pas à nous en informer¹⁰ pour que nous l'enrichissions.

Listing des variables

En annexe de ce présent document, un glossaire liste toutes les variables étudiées dans le cadre de ce guide. Pour chaque variable un niveau de fiabilité global est proposé ainsi qu'un index pour retrouver facilement l'explication de cette variable.

Attention, cette liste est à jour au 1^{er} janvier 2018. Cependant, de nombreuses améliorations ont lieu en continu. Il est ainsi fortement recommandé de se fier aux informations sur le site internet¹¹, qui incluent en continu les mises à jour.

Fonctionnement des fiches variables

Le présent guide-variable est utilisé pour expliciter les notions transversales. En outre, le Cerema a créé des fiches variables pour détailler les variables les plus utilisées.

Pour simplifier les présentations, les variables dont les définitions sont semblables (dites variables connexes) ou créées à partir d'une même variable (variables affiliées) ont toutes été réunies en une seule fiche dont l'intitulé est la variable principale.

Acquis préalables à l'utilisation des Fichiers fonciers et des fiches détaillées

Il est conseillé, en première lecture, de lire la partie « Acquis préalables à l'utilisation des Fichiers fonciers et des fiches détaillées » (détaillée ci-dessous), puis de consulter le document selon les besoins. Cette partie permet à un utilisateur d'appréhender pour la première fois les Fichiers fonciers.

Fiches variables

Ce guide est accompagné de 21 fiches détaillées qui permettent des approfondissements sur certains champs.

La fiche 19 a été supprimée en 2017, puisque intégrée à une étude plus vaste concernant les variables de taxation dans les Fichiers fonciers. La liste des fiches est présente en annexe.

⁹Les questions et réponses de la DGFIP sont présentes ici <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/documentation-sur-les-fichiers-d-origine-r887.html>

¹⁰Courriel : fichiers-fonciers@cerema.fr

¹¹http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/NAT004/DTerNP/html3/_ff_descriptif_tables_image.html

Niveau de lecture des fiches

Certaines fiches n’ont pas toutes le même niveau de difficulté de lecture et de compréhension. Il est proposé trois niveaux de lecture :

- approfondi : fiches dont la lecture est presque indispensable pour appréhender les Fichiers fonciers. Elles peuvent être lues à la suite de la partie « Acquis préalables à l’utilisation des Fichiers fonciers et des fiches détaillées »,
- confirmé: fiches faisant références à des notions plus spécifiques et plus complexes. Elles peuvent être lues à la suite de la partie « Acquis préalables à l’utilisation des Fichiers fonciers et des fiches détaillées ». Leur compréhension est plus aisée avec une pratique déjà effective des Fichiers fonciers,
- expert : fiches nécessitant une très bonne compréhension des Fichiers fonciers et une utilisation déjà effective de ces fichiers.

Niveau approfondi	Niveau confirmé	Niveau expert
Fiche 1 : dcntpa	Fiche 6 : cconlc	Fiche 5 : cconad
Fiche 2 : cgrnum	Fiche 8 : dsupdc	Fiche 9 : dsueic1
Fiche 3 : jannat	Fiche 11 : vsurzt	Fiche 10 : dsudep
Fiche 4 : dteloc	Fiche 12 : dnbpdc	Fiche 17 : ctpdl
Fiche 7 : ccoaff	Fiche 13 : dniv	
Fiche 14 : dnatlc	Fiche 16 : dmatgm	
Fiche 15 : ccthp	Fiche 20 : cconac	
Fiche 18 : ccogrm	Fiche 22 : dnatcg	
Fiche 21 : jdatat		

Lecture thématique des fiches

L'utilisateur des Fichiers fonciers peut aussi avoir une entrée plus thématique. Dans tous les cas la lecture de la partie « Acquis préalables à l’utilisation des Fichiers fonciers et des fiches détaillées » (ci-dessous) est indispensable.

Si vous souhaitez utiliser les Fichiers fonciers dans la thématique	Alors il est conseillé de lire les fiches
Occupation du sol	2-cgrnum
Tache urbaine ou la typologie d’un local	1-dcntpa, 3-jannat, 4-dteloc, (éventuellement 6-cconlc)
Logements	4-dteloc, et 7-ccoaff
Occupation détaillé d’un local : vacance, location ou occupation par le propriétaire	14-dnatlc et 15-ccthp
Copropriétés	17-ctpdl
Surfaces des locaux	8-supdc, 9-dsueic, 10-dsudep, 11-vsurt
Activité	6-cconlc, 11-vsurt et 20-cconac
Nombre de garages/parkings ou autres dépendances	5-cconad,
Propriétaires	18-ccogrm
Mutations	21-jdatatv

Présentation d'une fiche type Le titre de la fiche précise la variable principalement étudiée et les variables fortement liées à cette variable.

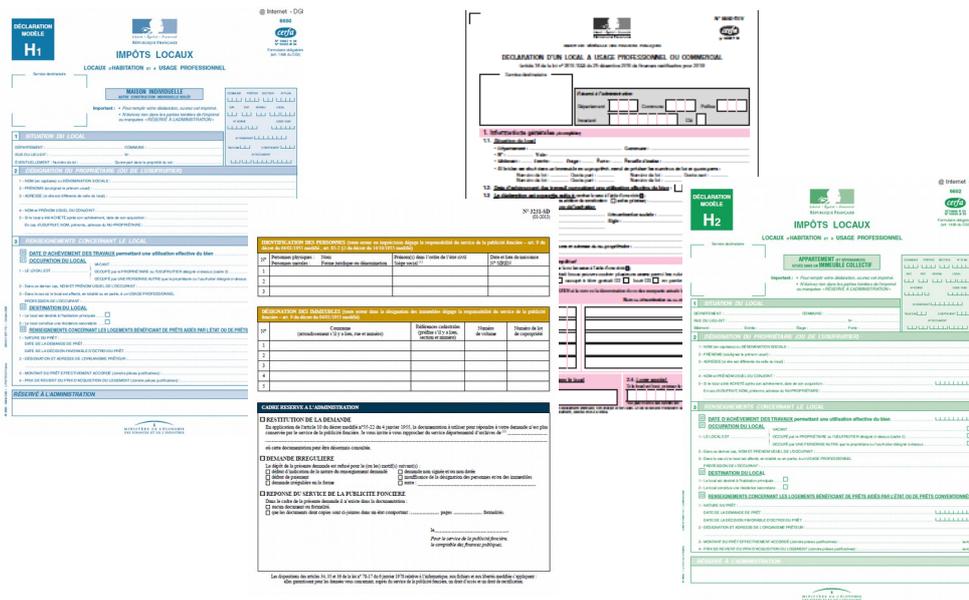
Niveau de difficulté	Niveau de difficulté + niveau de fiabilité
Identité	
<i>Table</i>	PB0010_local.
<i>Définition</i>	Explicitation de la variable.
<i>Disponibilité depuis</i>	2009.
<i>Type de la variable</i>	Entier/Texte/etc.
<i>Fiabilité générale</i>	
<hr/>	
Modalités	<p>Ce paragraphe explicite les différentes modalités que peut prendre la variable et leur répartition.</p> <p>Si la variable est numérique (année, surface), ce paragraphe n'est pas rempli.</p>
<hr/>	
Taux de renseignement et fiabilité	<p>Ce paragraphe donne le taux de renseignement global de la variable et, lorsque des études ont été menées, la fiabilité de la variable.</p>
<hr/>	
Variables connexes	<p>Ce paragraphe recense les variables qui existent à l'origine dans les Fichiers fonciers et qui présentent des similitudes avec la variable principale. Par exemple : cconad (dépendances non liée à l'habitation) et connad1 (dépendances liée à l'habitation).</p>
<hr/>	
Variables affiliées	<p>Ce paragraphe regroupe les variables créées lors du retraitement par le Cerema Nord-Picardie à partir de la variable principale.</p> <p>Par exemple, dteloc (type de local) est une variable principale et nlochabit, qui décrit le nombre de logements (dteloc = 1 ou 2), est une variable affiliée.</p>
<hr/>	
Utilisations	<p>Ce paragraphe présente très succinctement des idées d'utilisation de la variable. Il n'a pas pour objet de définir une méthode ou un descriptif d'étude. Il illustre simplement des utilisations simples de la variable.</p>
<hr/>	
Données de cadrage	<p>Ce paragraphe donne le taux de renseignement de la variable par région et/ou des données de cadrage utiles.</p>
<hr/>	
Remarques ou précautions d'usage	<p>Ce paragraphe synthétise les retours d'expériences, et/ou les précautions d'usage de la variable.</p>

Présentation des Fichiers fonciers et prise en main

Origine des Fichiers fonciers

Fichiers fonciers et MAJIC

Les Fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales), une application interne à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui permet de gérer et calculer l'impôt foncier. Cette application, en service depuis janvier 1991, se base sur des déclarations fiscales pré-remplies dans des formulaires Cerfa. Les formulaires suivants sont ceux qui définissent à l'origine les Fichiers fonciers.



Visuels de formulaires Cerfa
Source : Cerema Nord-Picardie - DGFIP

Provenance des Fichiers fonciers De manière générale, on peut considérer que les Fichiers fonciers proviennent essentiellement des impôts fonciers. Quelques rares variables proviennent de la déclaration des revenus, des états descriptifs de division lors de la création ou modification d'une copropriété, des données des hypothèques, de la taxe d'habitation ou des données de taxation professionnelle.

Millésime Le Cerema livre chaque année un nouveau produit nommé « millésime 20XX », qui s'appuie ainsi sur les données MAJIC au 1^{er} janvier. Le millésime 2016 comprend ainsi les données à jour au 1^{er} janvier 2016.

Depuis 2009, la DGALN a décidé d'acquérir les Fichiers fonciers et a confié au Cerema Nord-Picardie le retraitement de la base pour fournir des données plus facilement exploitables. Depuis 2011, les Fichiers fonciers sont achetés annuellement. Le ministère dispose donc des millésimes 2009 et de 2011 à 2016. Le millésime 2017 est en cours de traitement et devrait être produit en septembre 2018.

Usages et avantages des Fichiers fonciers

Usages des Fichiers fonciers Ces dernières années, ont été recensés comme usages principaux pour les Fichiers fonciers :

- le **référentiel foncier public** pour géolocaliser le domaine public en vue de la construction de logements, logements sociaux, ou d'implantation d'aires d'accueil, ou pour identifier les propriétaires de terrains,
- la **consommation d'espace** (en général) : tâche urbaine, évolution et cartographie des zones artificialisées selon l'année de construction, surfaces consommées par la construction, etc.,
- les **risques**, avec la détection des propriétaires impactés ou l'évaluation des dégâts provoqués par un événement,
- la définition et la localisation des **gisements fonciers**,
- l'**habitat**, avec le repérage de la vacance, des copropriétés, des caractéristiques du logement social, les locaux touristiques, etc.
- l'**énergie**, avec la liste des bâtiments à réhabiliter,
- la **biodiversité** avec des éléments de repérage des trames vertes et bleues.

À noter, même si cela ne rentre pas dans une thématique précise, presque tous les services ont effectué, lors de la prise en main des données Fichiers fonciers, un diagnostic de leur territoire. Ces données ont notamment permis d'alimenter des **observatoires locaux** ou ont mis en évidence des enjeux locaux.

Pour plus de renseignements, un recueil des usages a été effectué en 2014 par le Cerema Nord Picardie pour le compte de la DGALN et est disponible sur Géoinformations¹².

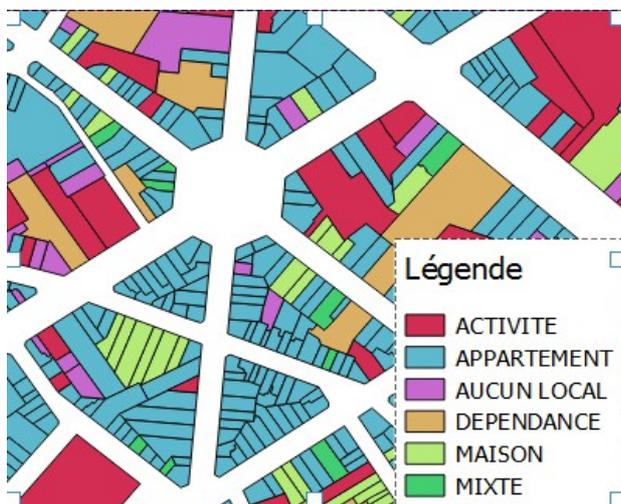
¹²http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/EtudesetudesCeremaVdef_cle7bfd6f.pdf?arg=177831228&cle=8982849093dd4fe407b6f2bb6cad7c9e18c7d3f0&file=pdf%2FEtudesetudesCeremaVdef_cle7bfd6f.pdf

Les atouts des Fichiers fonciers

Les atouts des Fichiers fonciers retraités par le Cerema résident dans :

- leur simplicité d'utilisation au vu des données en jeu,
- des données uniques n'existant nulle part ailleurs,
- une géolocalisation fine à la parcelle,
- une finesse d'échelle (jusqu'au local) permettant d'adapter les périmètres d'observation,
- une diffusion large,
- des données gratuites pour les ayants-droit,
- une durée de conservation de 10 ans,
- des données annuelles,
- une source officielle quasi homogène,
- donnée homogène sur le territoire national (y compris DOM).

Le grand potentiel des Fichiers fonciers est d'associer cette base de données avec d'autres sources, permettant de couvrir tous les domaines possibles.



Typologie d'occupation à Lille



Repérage des parcelles publiques à Nantes

Précautions d'usage

Les données fiscales servent directement ou indirectement au calcul d'impôts, ce qui entraîne plusieurs limites dans la fiabilité des données.

Fiabilité liée à son origine fiscale

En premier lieu, tout ce qui n'est pas imposable, ou déclaré par le contribuable n'existe pas dans les Fichiers fonciers. C'est le cas, en particulier de certains hôpitaux, écoles, etc¹³. De manière générale, une partie des propriétés publiques est absente des Fichiers fonciers.

Les Fichiers fonciers ne prennent pas en compte le non-cadastré, c'est-à-dire principalement les routes et cours d'eau.

De plus, la fiscalité évolue selon les années : une donnée peut être collectée puis ne plus l'être, et inversement. C'est pourquoi, par exemple, la variable sur les matériaux de construction des toitures est très bien renseignée jusqu'en 1990, puis a cessé de l'être. Autre exemple, avant 1970, l'année de construction n'était pas demandée pour les habitations.

Les données sont déclaratives et engendrent des coûts pour les déclarants. Il est donc probable que certains déclarants modifient leurs données personnelles. Par exemple, ils peuvent omettre (de bonne ou mauvaise foi) l'utilisation du grenier en pièce habitable ou bien modifier l'occupation du bien (vacant ou non) selon les taxes applicables.

Enfin, il peut exister des pratiques locales sur certaines données. Par exemple, certaines DRFiP indiquent l'étage -1 comme étant égal à « 81 ». Il s'agit cependant d'une habitude, qui n'est pas homogène sur le territoire.

Mise à jour

Les services fiscaux contrôlent régulièrement les données les plus importantes mais ceci ne couvrira pas les fraudes (volontaires ou non). Par exemple, un garage transformé en chambre sera difficilement relevé si le propriétaire ne l'a pas déclaré. De plus, les données qui n'ont pas un impact important sur le montant de l'impôt ne sont pas forcément remises à jour. La surface des industries n'est par exemple pas nécessaire pour l'imposition de l'activité et n'est donc pas forcément bien renseignée (voir ci-dessous).

Temps de latence et livraison des données

La DGFIP fait une extraction des données MAJIC au 1^{er} janvier de chaque année. Considérant le temps de latence pour transmettre ou inscrire certains dossiers, il faut donc considérer que le nombre de locaux est toujours sous-estimé pour l'année précédant l'extraction des données. La donnée est ensuite rectifiée l'année d'après. Par exemple, le millésime 2014 ne contiendra pas la totalité des locaux construits au cours de l'année 2013. Ces locaux seront cependant réintégrés pour le millésime 2015, avec comme date de construction 2013. Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer à la partie « définitions liées à la forme et l'occupation du local ».

Les unités foncières et copropriétés multi-parcellaires

Lorsque plusieurs parcelles contiguës appartiennent au même propriétaire, les services des impôts assignent souvent la totalité des locaux déclarés à une seule parcelle. Ainsi, pour deux maisons sur deux parcelles contiguës appartenant au même propriétaire, on peut observer que dans les Fichiers fonciers, les deux locaux sont situés sur la même parcelle, la deuxième restant vide.

Dans ce cadre, il est nécessaire de reconstituer les unités foncières pour obtenir une unité minimale garantissant la fiabilité de la donnée.

Pour plus d'information, vous pouvez vous référer à la rubrique « définitions liées au foncier non bâti » de ce présent guide.

Les locaux industriels

Les locaux industriels disposent d'un mode spécifique d'évaluation pour calculer la taxe foncière. Dans ce cadre, les données liées à ces locaux (notamment leur surface et leurs caractéristiques) sont souvent peu fiables. Les travaux sur de tels locaux doivent donc faire l'objet de précautions particulières.

¹³Pour plus de précisions : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8344-PGP>

Conditions d'obtention des Fichiers fonciers

Les obligations de la DGALN vis-à-vis de la DGFIP et de la CNIL

La DGALN obtient les données d'origine des Fichiers fonciers de la DGFIP, après signature d'un acte d'engagement conditionnant le traitement des données, leur rediffusion, etc. En particulier, la DGALN s'engage à respecter des obligations de discrétion et de sécurité des données.

De plus, la DGALN déclare à la CNIL le traitement des données. En particulier, la DGALN s'engage à respecter une utilisation des données dans la « *mise en œuvre des politiques des ministères en charge de l'écologie, du développement durable, des transports, de l'énergie, du climat, de l'urbanisme, de l'égalité des territoires, du logement, de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité, de l'aménagement du territoire, de l'agroalimentaire et de la forêt dans leurs domaines de compétence notamment ceux de l'aménagement, du logement, de la nature, des transports, de l'énergie, de la prévention du risque ainsi que dans le domaine territorial, agricole et forestier* ».

Ces deux engagements conditionnent la livraison des données aux autres ayants droit. Tout utilisateur de la donnée se doit de respecter ces engagements.

Quels sont les ayants droit des Fichiers fonciers ?

Peuvent utiliser les Fichiers fonciers retraités par le Cerema :

- tous les services de l'État, notamment les services déconcentrés qui obtiennent les données via une plate-forme dédiée Géo-Ide,
- les établissements publics de l'État et les organismes en charge de la mise en œuvre des politiques citées ci-dessus. Il peut s'agir de collectivités territoriales, d'agences d'urbanisme et d'établissements publics, qui obtiennent les données, par les services déconcentrés ou, si ces données sont nationales, par le Cerema Nord-Picardie. Ces organismes signent un acte d'engagement spécifique (disponible sur Géoinformations)
- les chercheurs.

Dans tous les cas, ces acteurs ne peuvent utiliser ces données que dans le cadre des politiques inscrites dans l'acte d'engagement.

Quels sont les produits présents dans les Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers comprennent en réalité plusieurs produits :

- les 16 tables principales. Celles-ci sont par défaut anonymisées, c'est-à-dire que les données relatives aux noms, adresses et caractéristiques des propriétaires physiques sont remplacées par des « _X_ ». Les propriétaires moraux ne sont de leur côté pas modifiés.
- Si le besoin s'en fait sentir, il est possible d'avoir accès aux tables non anonymisées, c'est-à-dire comportant aussi les noms des personnes physiques. La table des propriétaires non anonymisée doit faire l'objet d'une demande spécifique.
- les tables agrégées, disponibles aux mêmes conditions que les tables non anonymisées.

Les conditions d'obtention des Fichiers fonciers

Pour l'obtention des Fichiers fonciers, l'organisme doit :

- effectuer un engagement de conformité à l'AU001 (condition indispensable pour effectuer des traitements de données géographiques sur n'importe quelle donnée) ou fournir le récépissé si cet engagement a déjà été pris,
- remplir un acte d'engagement (pour l'obtention spécifique des Fichiers fonciers).

A partir du 1^{er} janvier 2018, l'instruction des demandes locales relatives aux Fichiers fonciers anonymisée est gérée par les DREAL¹⁴. Ainsi, les données anonymisées sont :

- soumises préalablement à l'accord de la DREAL et livrées par les services déconcentrés de l'État lorsque le périmètre est en-deçà du niveau régional,
- soumises préalablement à l'accord de la DGALN et livrées par le Cerema pour des données au-delà du niveau régional.

Les données non anonymisées sont soumises préalablement à la livraison à l'accord de la DGALN et diffusées par le Cerema.

Dans tous les cas, les organismes doivent respecter eux-aussi les engagements pris par la DGALN auprès de la CNIL et de la DGFIP (cf. paragraphe précédent).

Pour permettre un meilleur déploiement des savoirs et des usages des Fichiers fonciers, les organismes doivent transmettre leurs retours d'expériences à la DGALN.

La procédure détaillée et les documents nécessaires à une demande d'obtention des données sont disponibles sur le site Géoinformations Fichiers fonciers¹⁵.

Cas particuliers

Il est possible de faire appel à des sous-traitants. Dans ce cas un acte d'engagement spécifique doit être rempli par le sous-traitant et joint à la demande d'obtention des Fichiers fonciers portée par l'ayant droit.

Les croisements de données

Les données issues des Fichiers fonciers sont géolocalisées au local et à la parcelle. De ce fait, il est aisé d'effectuer des rapprochements avec d'autres bases de données :

- FILOCOM : fichier du logement communal,
- RPLS : répertoire sur le parc locatif social,
- Registre Parcellaire Graphique,
- Répertoire Sirene,
- Documents d'urbanismes (notamment les PLU sous leur forme numérisée),
- Fichier des logements vacants,
- DVF : demande de valeur foncières, reprenant les mutations à titre onéreux,
- Fichier d'historique des parcelles.

Attention, ce rapprochement est possible sous réserve qu'il ne remette pas en cause le droit de confidentialité de l'occupant et que cela soit autorisé par la CNIL. Une déclaration ou autorisation est éventuellement à effectuer auprès de la CNIL.

¹⁴Flash DGALN n°17-2017

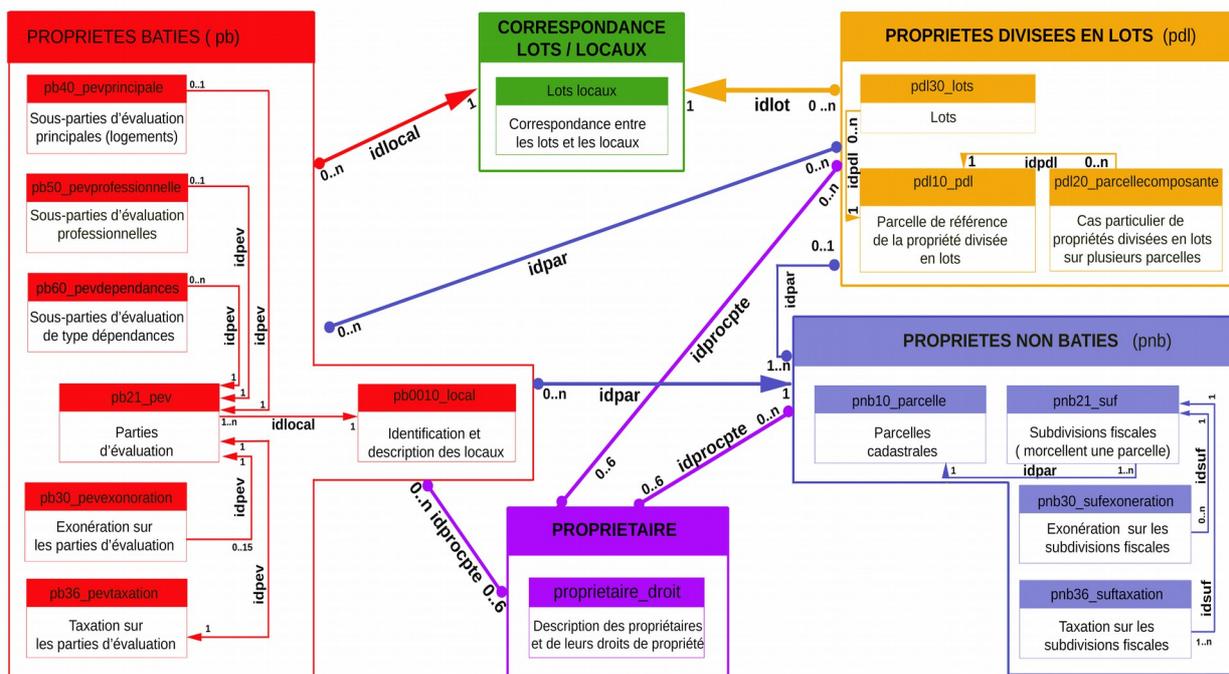
¹⁵<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichiers-fonciers-r549.html>

Descriptif du produit livré

Tables et variables

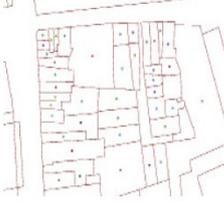
Les tables Un millésime des Fichiers fonciers est composé à l'origine de 16 fichiers. Cependant, la table « fantoir » étant disponible en open data, elle n'est plus livrée depuis 2014. De plus le Cerema a créé d'autres tables dites agrégées pour aider l'utilisateur. Pour le millésime 2016, ces tables étaient :

- des données agrégées à la commune, section cadastrale, etc.,
- la table bâtiment des données sur les locaux agrégées au bâtiment,
- la table propriété divisée en lots multi-parcellaire (plmp),
- les tables carroyées (agrégation sur un carroyage 100 m, 1 km ou 10 km)
- la table des unités foncières,
- la TUP (table unifiée du parcellaire), qui reprend les parcelles en unité foncière, en pdlmp, ainsi que les parcelles simples¹⁶. Elle vise à devenir la table de référence pour les études liées à l'urbanisme et l'occupation des sols.



¹⁶C'est-à-dire les parcelles ni en unité foncière, ni en copropriété multiparcellaire.

Tables agrégées des Fichiers fonciers

Agrégations administratives	Regroupements locaux	Regroupements fonciers	Agrégations par carreaux
 <p>Table régionale</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles à la région clé : idreg <p>Table départementale</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles au département clé : iddep <p>Table des arrondissements</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles à l'arrondissement clé : idarr <p>Table des cantons jusqu'à 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles au canton clé : idcanton <p>Table communale</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles à la commune clé : idcom <p>Table des sections</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles à la section clé : idsec 	 <p>Table des bâtiments</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des locaux au bâtiment, représentation par un point clé : idbat 	 <p>Table des pdlmp nommée cmp en 2009 et 2011</p> <ul style="list-style-type: none"> regroupement des parcelles en propriétés divisées en lots multiparcellaires clé : idpdlmp <p>Table des unités foncières à partir du millésime 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles en unités foncières clé : iduf <p>Table unifiées parcellaire à partir du millésime 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles en tenant compte des pdlmp et des UF clé : idtup 	 <p>Carreaux de 10 km</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles sur carreaux de 10 km clé : idcarreau <p>Carreaux de 1 km et 1 km vides</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles sur carreaux de 1 km clé : idcarreau <p>Carreaux de 100 m et 100 m vides</p> <ul style="list-style-type: none"> agrégation des parcelles sur carreaux de 100 m clé : idcarreau



Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Cerema - Nord-Picardie / R01 / SP01 / 05 / Révisé 2016

Conservation des données MAJIC d'origine

Le Cerema garde toutes les variables déjà présentes dans les fichiers MAJIC fournis par la DGFIP. La présence de ces champs permet aux utilisateurs originels de MAJIC de reconstituer leurs propres variables, ou de faire fonctionner avec les Fichiers fonciers les outils conçus pour les fichiers MAJIC.

Les variables d'origines et les variables affiliées

Dans les fichiers bruts, les informations relatives à un local sont situées dans les fichiers des propriétés bâties, tandis que les informations relatives à la nature de culture sont situées dans les fichiers des propriétés non bâties. Lorsque l'on désire travailler sur les deux données en même temps, il faut faire des jointures entre les tables.

Cependant, travailler sur 16 tables est assez fastidieux (jointures difficiles, etc.). **À la demande des utilisateurs, le Cerema Nord-Picardie a donc regroupé les informations les plus demandées dans 3 tables :**

- la table des locaux, pb0010_local,
- la table des parcelles, pnb10_parcelle,
- la table des propriétaires, propriétaire_droit.

Ainsi le Cerema a croisé certaines variables provenant de tables différentes (variables affiliées). Par exemple, sur la table des parcelles, du groupe « propriétés non bâties », on ne trouve originellement que des données sur le foncier. Le Cerema Nord-Picardie a ajouté de nombreuses données provenant de la table des locaux. On peut ainsi connaître le nombre de logements, d'activités, de dépendances, etc présents sur une parcelle.

Par abus de langage, ou parce que certains sont habitués à travailler avec les données d'origine (MAJIC), des utilisateurs parleront de table « propriétés bâties » pour parler de la table des locaux et d'autres de « non bâties » pour les parcelles. En réalité, cette appellation ne s'applique qu'aux variables d'origine et non aux Fichiers fonciers retraités. Le plus simple consiste donc à reprendre les intitulés exacts des tables ou, à défaut, les noms usuels : table des locaux, table des parcelles, table des propriétaires. Pour permettre de se repérer, le site Géoinformations¹⁷ donne la liste des variables classées par tables. Les variables sur fond blanc correspondent aux variables d'origine, celles sur fond orange à des variables créées à partir d'autres variables ou tables (variables affiliées). Cette liste est exhaustive (les données agrégées sont référencées dans un document spécifique disponible dans la même section du site).

En 2013, le Cerema Méditerranée a également effectué un travail important pour l'homogénéisation des noms des propriétaires publics¹⁸ permettant la création du référentiel foncier public (RFP). Cette donnée est remise à jour chaque année.

Les identifiants uniques

Les variables de jointure

Les variables créées par le Cerema Nord-Picardie ne représentent qu'une partie du potentiel de variables pouvant être créées. En gardant disponibles les variables d'origine dans les livraisons des Fichiers fonciers, un utilisateur averti peut les combiner pour créer ses propres variables.

Pour effectuer ces combinaisons, le tableau ci-dessous référence les variables permettant de relier une table à l'autre.

Trois variables sont couramment utilisées dans les Fichiers fonciers dès que l'on veut associer deux tables. Ces jointures sont liées par les relations suivantes :

- une parcelle contient entre 0 et N locaux.
- Un local contient entre 1 et 6 droits de propriété.
- Une parcelle contient entre 1 et 6 droits de propriété.

Dans de rares cas, un local ou une parcelle peuvent ne pas avoir de propriétaire. Il s'agit en réalité d'une erreur dans la base.

Idlocal **Idlocal** (notion de local et pev explicitée par la suite) : pour chaque local, un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans les tables des locaux et des pev. Il est composé des variables ccodebpb (code département) et invloc (numéro local invariant).

Idpar **Idpar** (notion de parcelle explicitée par la suite) : pour chaque parcelle un numéro unique est attribuée sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans les tables des locaux et des parcelles. Il est composé des variables ccodep (code département), ccocom (code communal), ccopre (préfixe de section ou quartier servi pour les communes associées), ccosec (code section cadastrale), dnupla (numéro de la parcelle).

Idprocpte **Idprocpte** (notion de propriété explicitée par la suite) : pour chaque compte-propriétaire un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans les tables des locaux, des parcelles et des propriétaires. Il est composé de ccodep (code département), ccocom (code communal), dnupro (numéro du propriétaire).

¹⁷ http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/NAT004/DTerNP/html3/ff_descriptif_tables_image.html (liste disponible dans la section « Description attributaire des Fichiers fonciers et signification des variables » sur Géoinformations

¹⁸DAFI, Cerema méditerranée, *Référentiel foncier public national 2013*, mars 2013, 41p.

Les identifiants permettant une liaison avec d'autres bases

En outre, les Fichiers fonciers contiennent des données permettant des liaisons avec d'autres bases de données.

Variable département

La variable **ccodep** contient le code du département.

Cependant, le nom du champ n'est pas toujours le même selon la table utilisée. Le plus courant est ccodep, mais d'autres intitulés existent : ccodebpb, ccodepl.

Variable communale

La variable **idcom** contient le numéro INSEE de la commune. Le code **idcomtxt** correspond au nom de la commune en toutes lettres, comme présent dans les données INSEE au 1^{er} janvier.

Les Fichiers fonciers 2016 contiennent les données au 1^{er} janvier 2016. Cependant, il est nécessaire de prendre des précautions concernant les fusions de communes. En effet, certaines communes existent toujours dans les Fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2016, alors qu'elles ont été absorbées lors d'une fusion à la même date.

Pour faciliter la fusion des Fichiers fonciers avec les bases INSEE, le Cerema a créé une table de passage entre les données INSEE au 1^{er} janvier 2016 et les communes des Fichiers fonciers 2016¹⁹. Cette table est disponible sur :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/aide-technique-pour-l-exploitation-des-donnees-r757.html>

(rubrique « Utiliser la table de passage FF / code INSEE »)

Fantoir et jointures à l'adresse

À partir du millésime 2014, les tables Fantoir (adresses) ne sont plus incluses dans les Fichiers fonciers car ces fichiers sont maintenant disponibles sur Internet au lien suivant : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr>

De plus, un utilisateur des Fichiers fonciers n'a pas forcément l'obligation d'aller rechercher cette table pour analyser les données car les adresses des locaux et des parcelles sont aussi écrites directement dans les tables pb0010_local et pnb10_parcelle, tables livrées dans les Fichiers fonciers.

Il est donc possible de réaliser des jointures avec d'autres bases de données en se servant de l'adresse. Cependant, les adresses des Fichiers fonciers n'étant pas normalisées, il peut être délicat d'effectuer cet appariement. Dans tous les cas, il est toujours préférable d'utiliser des jointures géographiques.

Objets géométriques

Les Fichiers fonciers (tables des parcelles et des locaux) sont géolocalisés. Il est donc possible de les croiser avec des autres objets géomatiques.

Il est ainsi possible de repérer les locaux / parcelles dans les zones U des PLU, dans les quartiers prioritaires de la ville, autour d'arrêts de transports collectifs, etc.

Identifiant parcellaire

Le champ idpar (identifiant parcellaire) permet de faire la jointure avec d'autres bases. On peut ainsi citer la BD Parcellaire de l'IGN, ainsi que les données cadastrales, mais aussi toutes les données locales (liste des acquisitions d'une collectivité, emprise d'une opération d'aménagement, registre parcellaire graphique etc.)

Identifiant Siren du propriétaire

Dans la table des propriétaires, il existe la colonne « dsiren », qui reprend le code siren du propriétaire.

¹⁹Cette table n'est cependant pas disponible pour les millésimes antérieurs.

Définitions liées au foncier non bâti

Parcelle

La parcelle délimite les contours d'un terrain et elle est définie par le cadastre comme étant une « Portion de terrain d'un seul tenant, situé dans un même lieu-dit, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision et constituant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété. Le numérotage parcellaire est effectué, à l'origine, sans interruption et par sections. Toute parcelle nouvelle ou modifiée reçoit un nouveau numéro pris à la suite du dernier attribué dans la section ; le numéro de la parcelle primitive n'est jamais réutilisé mais il permet de localiser la nouvelle parcelle créée qui fait référence à la parcelle primitive. »²⁰.

Cette parcelle possède à la fois une surface fiscale déclarée et une géométrie.

Subdivision fiscale (suf)

Définition La subdivision fiscale (suf) est une partie de parcelle ayant la même nature de culture (c'est-à-dire la même affectation fiscale). Chaque parcelle est composée d'une ou de plusieurs subdivisions fiscales (sufs). Une suf indique l'occupation du sol.

Il existe trois tables concernant les sufs :

- pnb21_suf,
- pnb30_sufexonération,
- pnb36_suftaxation.

Cependant, les sufs n'étant pas géolocalisées de manière exhaustive, la représentation cartographique la plus fine s'effectue à l'échelle de la parcelle²¹.



La parcelle en rouge contient ainsi sufs, à savoir les bois (3), le terrain face à la maison (1), et la maison elle-même (2). Le contour parcellaire rouge est issu des Fichiers fonciers. Le tracé des SUF a été réalisé à la main.

²⁰ Définition de la DGFIP fournie pour la livraison des données Demande de Valeur Foncière.

²¹ En réalité, une partie des suf a été géolocalisée dans le PCI vecteur. Cependant, cette géolocalisation étant partielle, pas toujours mise à jour, il n'a pas été jugé opportun de l'intégrer dans les Fichiers fonciers.

Précisions sur les sufs

Voici un extrait des impôts précisant le découpage en sufs²² :

« Il n'est pas formé de subdivision fiscale distincte dans les parcelles bâties dont la superficie est inférieure à 1 000 m² :

- cultures mêlées : les cultures mêlées telles que terres labourables ou prés mêlés d'arbres ne forment qu'une seule parcelle non subdivisée [...],
- petites surfaces incultes, haies en broussailles, [...],
- petites surfaces enclavées, [...],
- parcelles entourées de fossés, talus [...],
- jardins de moins de 5 ares : il n'est pas formé de subdivision fiscale distincte pour les jardins de moins de 5 ares attenants à une habitation [...],
- bois : les diverses divisions formées dans un bois par les chemins d'exploitation ou d'agrément ne constituent pas des parcelles. Au contraire, les chemins et sentiers publics, les cours d'eau traversant un bois forment limite de parcelle. Il en est de même pour les chemins à voitures ayant un caractère privé lorsqu'ils sont nettement déterminés sur le terrain par des limites matérielles fixes telles que fossés, murs, talus, etc., ou lorsqu'ils sont empierrés ou goudronnés. Dans les bois en coupes réglées, il est formé autant de subdivision fiscales qu'il y a de coupes lorsque la division de l'ensemble peut être effectuée sans difficultés ».

Intérêt des sufs

Les sufs renseignent l'occupation du sol. Pour cela, plusieurs variables existent. La plus couramment utilisée est cgrnum (avec 13 groupes de natures de culture différents, qui relèvent de 4 grands types d'espaces : agricole, naturel et forestier, eau et artificialisé). Au niveau de la parcelle, il existe en outre les variables DCNTXX (XX étant compris entre « 01 » et « 13 »), qui renseignent groupe. Ainsi, une parcelle de 4000 m² composée de 3000 m² de terres et de 1000 m² de type « sol » aura les variables dnct01 et dcnt13 égales respectivement à 3000 et 1000.

Pour plus d'information, il est conseillé de lire la fiche détaillée cgrnum.

²²Pour plus de précisions : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8344-PGP>

Unités foncières

La définition d'unité foncière est très précise. **Une unité foncière est un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »²³**. Une unité foncière ne peut pas être à cheval sur deux communes et ne peut pas être coupée par une route.

Un cas fréquent d'unité foncière est une maison avec son jardin. La maison est sur une parcelle et le jardin sur une autre parcelle de même propriétaire.



Cas fréquents d'unités foncières : une maison et son jardin. Les parcelles sont délimitées par un contour rouge. Le fond des parcelles prend une couleur spécifique par propriétaire. On constate, pour l'unité foncière verte, que trois parcelles la composent pour un même propriétaire.

Sources : DGFIP - Fichiers fonciers 2011, IGN-BD Ortho 2009 – Cerema NP

Conséquences pour les Fichiers fonciers

Les informations fiscales liées au foncier tiennent compte de cette notion d'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière, l'information sur le bâti est regroupée sur une seule parcelle, dite parcelle de référence. Les autres parcelles sont dites composantes.

Par exemple, pour une unité foncière constituée de trois parcelles comprenant chacune une maison, la parcelle de référence indiquera trois maisons et les deux autres parcelles composantes n'en indiqueront aucune et apparaîtront comme non bâties.

Ce phénomène touche aussi les zones d'activités.

²³CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat

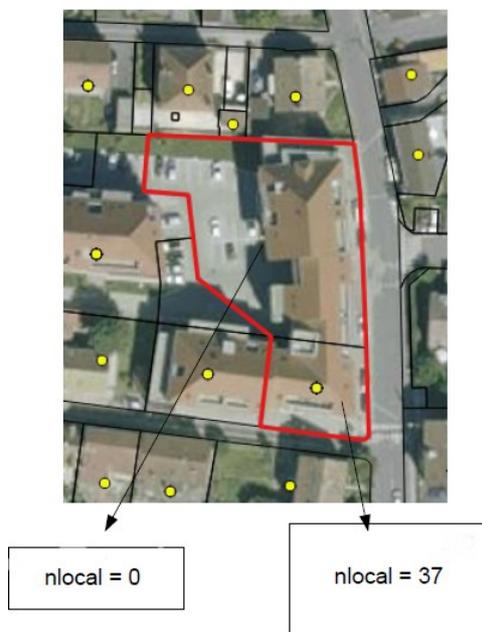
Intérêt de la reconstitution

La reconstitution et la prise en compte des unités foncières sont importantes dès lors que l'on cherche à :

- quantifier les surfaces artificialisées ou les surfaces bâties pour le suivi de la consommation d'espace. En effet, sans les unités foncières, on ne peut pas comptabiliser les parcelles composantes comme parcelles bâties. La non prise en compte des unités foncières engendrent une sous-estimation des surfaces mobilisées ou consommées pour la construction de logements ou de locaux d'activités. Cela impacte aussi les calculs de densité ;
- prendre en compte le patrimoine foncier (public, privé) dans les travaux sur la mutabilité foncière (approche de la rétention, fluidité des marchés fonciers),
- évaluer le parc de logements, ainsi que son évolution,
- plus généralement, toute étude nécessitant une localisation fine des biens (étude des locaux touchés par un risque inondation, jointure avec la BD Topo, analyse du foncier pour l'environnement, etc.).

Pour reprendre l'exemple d'une maison et de son jardin, les Fichiers fonciers considéreront que la parcelle jardin est indépendante de la parcelle maison. Au lieu d'indiquer que 1000m² ont été consommés, les Fichiers fonciers afficheront que seuls 600m² ont été consommés (parcelle maison).

L'utilisation des unités foncières peut être plus complexe. Si une étude a pour objectif de déterminer des éléments quantitatifs, la reconstitution est importante. Mais, si l'étude veut déterminer des tendances ou des comparaisons entre territoires, sur des périodes d'au moins trois ans, il n'est pas nécessaire de travailler sur les unités foncières²⁴. Attention toutefois : les unités foncières recrées ont un sens fiscal. Ainsi, elles ne regroupent que les parcelles de même compte-proprétaire, c'est-à-dire avec le même identifiant fiscal. Dans les faits, un particulier peut être propriétaire de plusieurs biens sans avoir le même identifiant fiscal (voir ci-dessous).



Exemple d'unité foncière (en rouge) avec 37 locaux sur 2 parcelles (en noir): les locaux sont intégralement assignés sur la parcelle du dessous.

²⁴DREAL Nord-Pas-de-Calais, Cerema Nord-Picardie, *Indicateurs de consommation d'espaces sur les SCOT du Nord-Pas-de-Calais - Fiche 1 – Consommation économe des espaces agricoles, naturels et humides, 55p., juillet 2013*. Cette étude a démontré que la consommation d'espace sans reconstitution des unités foncières représentait 85 % des surfaces comptabilisées par la méthode des unités foncières et les résultats étaient corrélés à 99 %.

Méthode de reconstitution des unités foncières

La reconstitution des unités foncières est complexe, car il n'existe pas d'identifiant d'unité foncière, d'autant plus lorsque les parcelles ne sont pas vectorisées²⁵.

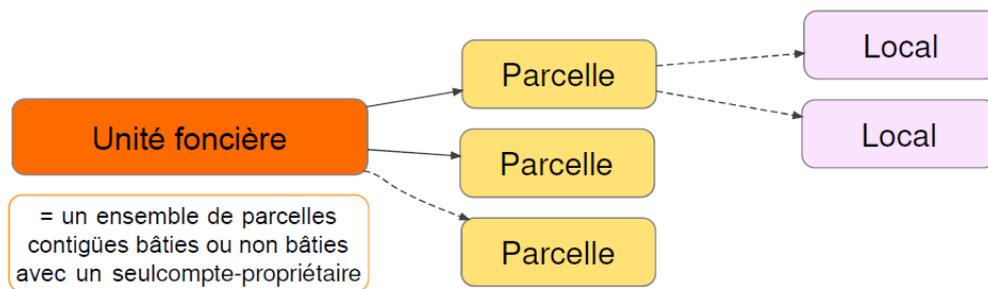
Le comité technique des Fichiers fonciers a mis en place en 2014-2015, un sous-groupe pour travailler sur cette question. Ce sous-groupe a présenté ces travaux au comité technique. La méthode retenue pour la reconstitution d'unités foncières est une approche géographique. Le principe est d'utiliser des tampons autour des parcelles étudiées. Si deux tampons se croisent et ont le même propriétaire, c'est que les parcelles étudiées constituent une unité foncière²⁶.

Pour le millésime 2014, le Cerema a créé une table agrégée reprenant les unités foncières de deux parcelles ou plus.

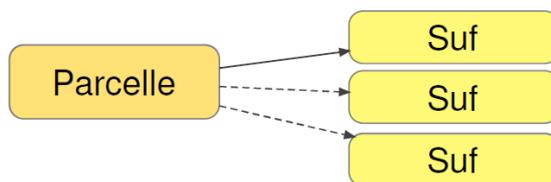
Cependant, cette table ne reprenait pas les parcelles dites « simples »²⁷. En 2016, une nouvelle table agrégée a été créée, la TUP, reprenant à la fois les parcelles simples, les unités foncières et les copropriétés multi-parcellaires. Il est conseillé d'utiliser cette table pour toutes les études dans le champ de l'urbanisme et de l'occupation des sols.

Récapitulatif des liens entre unité foncière, suf et parcelle

Une unité foncière englobe *a minima* deux parcelles selon la définition utilisée par l'équipe Fichiers fonciers. Une parcelle englobe au moins une suf.



Lien entre une parcelle et une unité foncière
Source : Cerema NP



Lien entre une parcelle et une suf
Source : Cerema NP

²⁵On dit que le parcellaire est vectorisé lorsque l'on dispose du contour géographique des parcelles. Lorsque le parcellaire n'est pas vectorisé, on ne dispose que d'un point localisant la parcelle.

²⁶La méthodologie complète est disponible à l'adresse suivante : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/notebilanemprisefonciere2_cle2be9cc.pdf?arg=177833630&cle=ee38caf8dab1f9fc87a451c27c44e903e9d4aa99&file=pdf%2Fnotebilanemprisefonciere2_cle2be9cc.pdf

²⁷Unités foncières d'une seule parcelle

Définitions liées à la propriété bâtie

Définition du local

Le local est le rassemblement de parties d'évaluations (pev) qui appartiennent au même « groupement topographique »²⁸, c'est-à-dire un ensemble de « différentes constructions qui, en raison de leur agencement, forment un ensemble immobilier homogène d'un même compte-proprétaire(...)».

Un local dans les Fichiers fonciers correspond donc (hors locaux industriels) :

- soit à une 'propriété', s'il s'agit d'une 'maison individuelle' comportant un ensemble de sols, terrains et bâtiments qui font partie du même groupement topographique et sont normalement destinés, en raison de leur agencement à être utilisés par un même occupant,
- soit par une 'fraction de propriété' s'il s'agit d'un 'appartement' situé dans un 'immeuble collectif' et normalement destiné à une utilisation distincte.

En revanche, ne sauraient être considérés comme constituant un local distinct, ni la pièce meublée d'un logement loué en meublé à un étudiant, ni les pièces occupées temporairement par un jeune ménage dans l'appartement des parents de l'un des conjoints, ni le garage d'une maison individuelle faisant l'objet à titre accidentel d'une location séparée, etc »²⁹.

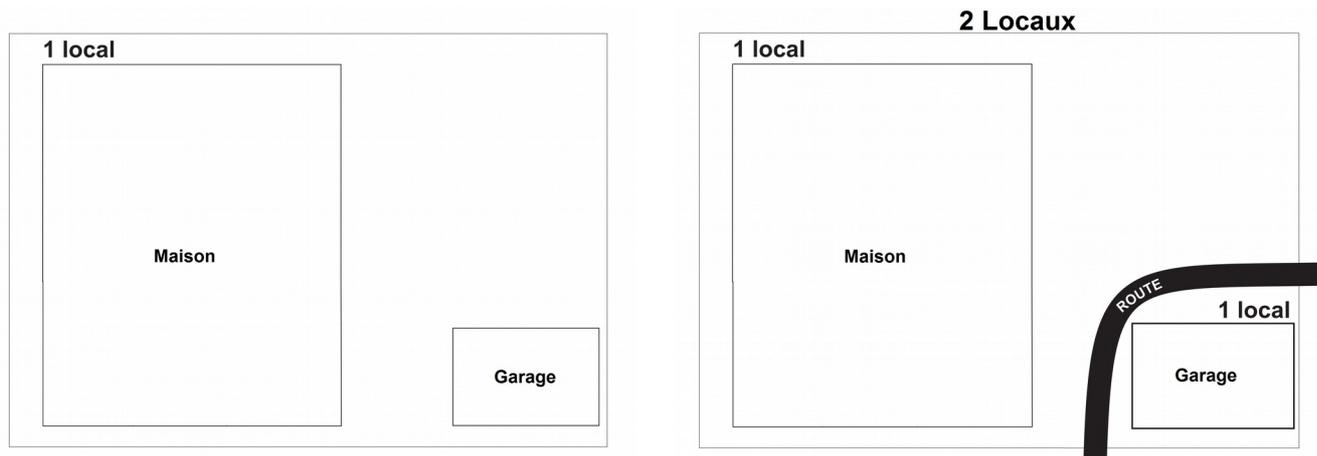


Schéma représentant un local ou 2 locaux dans les Fichiers fonciers

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

Nota : deux locaux séparés par une route forment deux groupements topographiques différents. Ces locaux peuvent contenir une ou plusieurs constructions.

²⁸ instruction du 18 avril 2011, sur la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, stockage, etc http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2011/04/cir_32952.pdf

²⁹<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/ext/pdf/createPdfWithAnnexe/BOI-IF-TFB-20-10-10-30-2012-09-12.pdf?id=4829-PGP&ve=1&br=2&la=2> (pages 3 et 4)

- Type de local** Le local peut être de 4 natures différentes :
- appartement,
 - maison,
 - dépendance (il ne s'agit ici que d'une dépendance d'habitation, les dépendances d'activité étant classés dans la catégorie suivante),
 - local commercial ou industriel.

De manière générale, un local d'activité ne comprendra que de l'activité. Il n'existe plus, depuis 2014, de locaux mixtes (voir encadré).

Pour plus d'information, vous pouvez vous référer à la fiche variable « dteloc ».

Remarque
<p>Depuis 2014, un local d'habitation ne peut contenir que de l'habitation ou des dépendances. Avant 2014, on pouvait ainsi avoir une maison contenant une partie d'activité (exemple du médecin ayant son cabinet et sa maison ensemble), cette situation concernant un faible nombre de locaux (de l'ordre de 1000 par département). Après 2014, ces deux locaux sont séparés (le médecin aura un local pour son cabinet, et un pour sa maison d'habitation).</p> <p>Selon les départements, cette réforme a été plus ou moins vite intégrée. On retrouve ainsi trace de locaux mixtes en 2015. Cependant, en 2016, tous les locaux ont bien été séparés.</p>

La partie d'évaluation (pev)

Pev La partie d'évaluation (pev) est l'élément de gestion en bâti³⁰. Une pev correspond à une fraction de local caractérisée par son affectation et faisant l'objet d'une évaluation distincte par les services des impôts. Son identifiant unique est idpev.

Les pev sont numérotées. S'il y a plusieurs pev, d'occupations différentes, :

- la 1^{ère} pev (numéro « dnupev » égal à « 001 ») est systématiquement celle de l'habitation,
- la 2^e pev (numéro « dnupev » égal à « 002 ») est systématiquement celle d'une dépendance,
- la 3^e pev (« dnupev » égal à « 003 ») est celle d'une activité.

Un local peut posséder plusieurs pev de même type (2 « habitat ») par exemple. Dans ce cas, la 2^e pev habitation prendra le numéro « 004 »

Il est aussi possible qu'un local possède une ou plusieurs pev sans qu'aucune pev possèdent le numéro « 001 ». Ce sont des cas très particuliers, pour lesquels la pev n°1 a existé, mais a été supprimée. Il n'existe que quelques centaines de cas au niveau national.

Les informations liées à la pev sont recensées dans la table pb21_pev.

³⁰DGUHC, Certu, IETI Consultants, *Les Fichiers fonciers standards délivrés par la DGI, appelés communément fichiers MAJIC II, Volume 1 : Guide méthodologique pour leur utilisation*, avril 2008, 60 p.

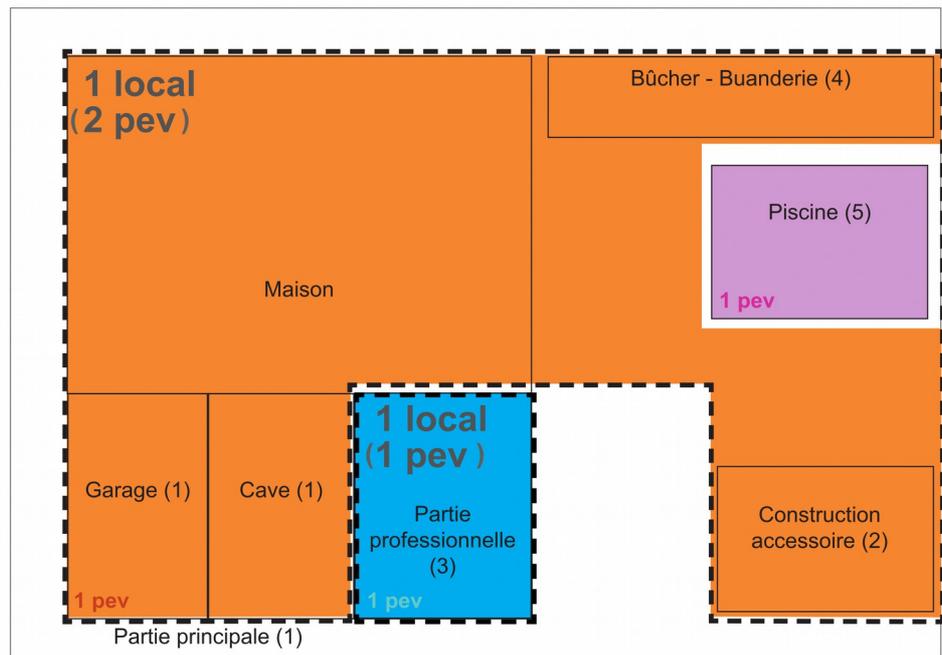


Schéma représentant 2 locaux. Le local bleu est composé d'une unique pev. Le local orange + la piscine est composé de deux pev (pev orange pour l'habitation et pev violette pour la piscine)
 Source : Cerema Nord-Picardie, schéma basé sur la documentation DGFIP

Subdivisions de la pev (sous-pev)

La pev peut être encore fractionnée selon son occupation : partie principale d'habitation, activité professionnelle, et dépendance isolée de la partie principale d'habitation. Par commodité, le Cerema Nord-Picardie les nomme sous-pev. Ces parties correspondent à trois tables :

- pb40_pevprincipale (partie principale d'habitation avec des dépendances d'habitation),
- pb50_pevprofessionnelle (partie liée à l'activité professionnelle),
- pb60_pevdependance (partie liée aux dépendances séparées) pour les locaux d'habitation.

Attention aux intitulés des tables des Fichiers fonciers. Les tables pb40_pevprincipale, pb50_pevprofessionnelle et pb60_pevdependance ne sont pas des pev mais des sous-catégories de pev. Seule la table pb21_pev recense les pev à proprement parler.

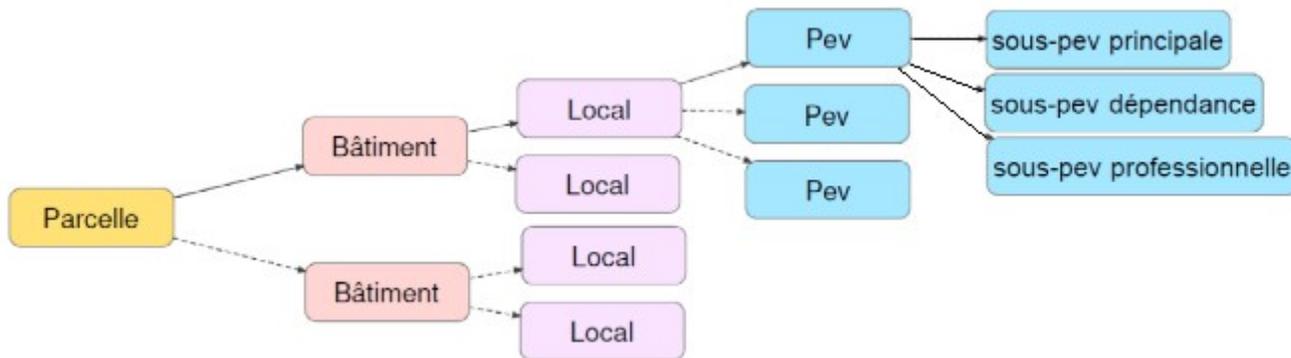
Relation entre la pev et le local

Un local peut comprendre plusieurs pev, mais en général il n'en contient qu'une.

- un local qui comprend juste une pev, qui comprend elle-même une sous-pev partie principale d'habitation (éventuellement avec une sous-pev dépendance) correspond à une maison ou un appartement d'habitation,
- un local qui comprend juste une pev et une sous-pev partie professionnelle correspond à une activité (fleuriste, usine, etc.),
- un local qui comprend juste une pev et une sous-pev partie dépendance correspond souvent à un garage que l'on ne peut pas inclure dans un autre local d'habitation.

Récapitulatif des liens entre parcelle, local, pev, sous-partie de pev et bâtiment

Une parcelle peut être non bâtie ou bâtie. Si elle est bâtie, elle possède au moins un bâtiment, un local et une pev.



Liens entre une parcelle, le bâtiment, le local, la pev et les sous-parties de pev
Source : Cerema NP

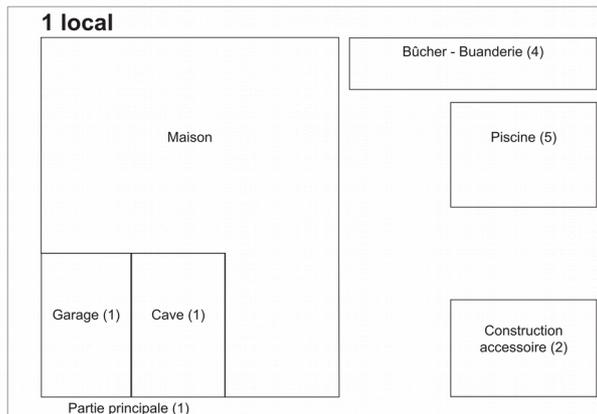
Définition de la dépendance

Dans les Fichiers fonciers, il y a plusieurs définitions du mot dépendance selon l'échelle où l'on se place.

- Au niveau du local (dteloc=3), une dépendance correspond à un bâti isolé de toute partie principale d'habitation.
- Au niveau de la pev, la dépendance est souvent incluse dans la pev d'habitation principale. Le seul cas contraire est lorsque la pev est un élément de gestion du bâti³¹, c'est-à-dire qu'elle correspond à une fraction de local caractérisée par son affectation et faisant l'objet d'une évaluation distincte. On aura donc toujours une pev différente entre l'habitation et la piscine, car elles font l'objet de deux taxes différentes.
- Au niveau des variables, la distinction porte uniquement sur l'accès intérieur ou non aux parties principales d'habitation. Un garage en sous-sol sera dans la pev habitation, un garage dont l'entrée est extérieure à la partie principale d'habitation sera dans une pev séparée.

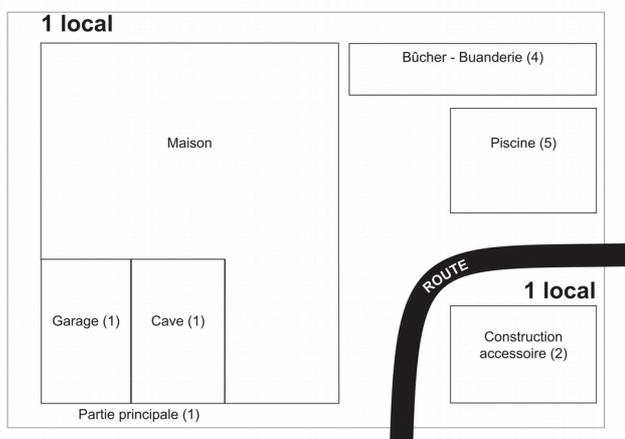
On peut donc retrouver les dépendances dans la table « pev_habitation » ou dans la table « pev_dependance »

³¹DGUHC, 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.



Dans ce cas précis,

- La maison est la sous-pev principale. Cette sous-pev comprend aussi le garage (cconad1), la cave (cconad2), la construction accessoire et le bûcher (cconad).
- La piscine est une 3^{ème} pev (cconad). Au niveau de la construction tout sera référencé comme un seul local.



En revanche, si la construction accessoire est séparée par une route, alors on a deux locaux : une maison et une dépendance (pour la construction accessoire). On aurait alors 3 pev : 2 liées au premier local d'habitation et une liée au local dépendance.

Représentation de la relation entre sous-pev, pev et local

Source : Cerema Nord-Picardie basé sur un schéma de la DGFIP

Différence entre dépendance isolée et dépendance accolée

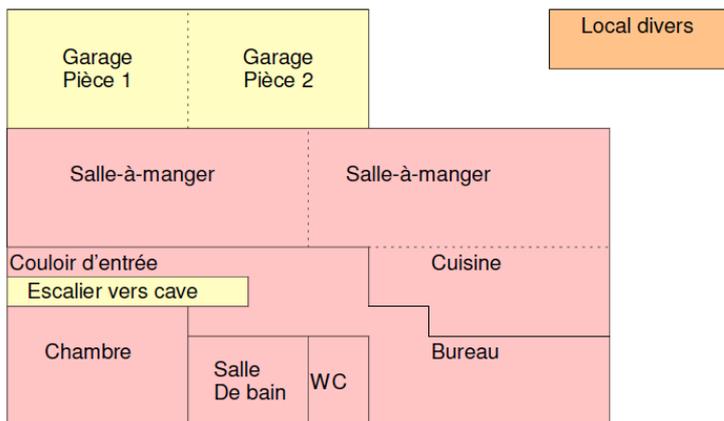
La présence d'un garage doit donc être recherchée, pour un propriétaire spécifique, dans plusieurs tables :

- la dépendance peut être présente dans un local à part (ex : garage de l'autre côté de la route par exemple),
- la dépendance peut être située dans la même PEV que l'habitation, mais dans une sous-pev différente (cas d'un garage non accolé dans une maison individuelle),
- la dépendance peut être située dans la PEV principale d'habitation (cas d'un garage accolé auquel on peut accéder par l'intérieur de l'habitation principale).

Cette différence est fondamentale. En effet, les dépendances liées à la pev principale d'habitation sont présentes dans la table de la pev d'habitation principale. A l'inverse, les dépendances non liées à l'habitation seront présentes dans la table pev_dependance. Les variables associées seront donc différentes.

Les différentes variables sont explicitées dans les fiches variables n°5 (CCONAD), n°9 et 10 (DSUEIC1 et DSUDEP).

Donnée à calculer	Nom de la variable	
	Dépendance liée à l'habitation	Dépendance non liée à l'habitation
Type de dépendance	Cconad1	Cconad
Surface de l'élément	Dsueic1	Dsudep
Table utilisées	pb40_pevprincipale	pb60_pevdependance



- Pièces principale d'habitation (table partie principale d'habitation)
- Dépendances d'habitation (table partie principale d'habitation)
- Dépendances isolées (table dépendance)

Décompte des dépendances :

- 1 garage / parking (compte comme une pev, même s'il y a deux place)
- pas de terrasse, ni de piscine
- 2 annexes (1 cave et 1 local divers)

Décompte du nombre de dépendances selon le plan type d'une maison
Source : Cerema NP

Bâtiment

A la demande des utilisateurs, le Cerema Nord-Picardie a créé la table bâtiment par le rassemblement de la donnée idpar (identifiant parcelle) et dnumbat (numéro de bâtiment). Un bâtiment est donc une agrégation de locaux portant le même identifiant bâtiment « idbat », tel que renseigné par la DGFIP. Cet identifiant est unique.

Attention dnumbat intègre les différentes entrées d'un immeuble. Par conséquent, si un immeuble a deux entrées il y aura deux bâtiments dans les Fichiers fonciers.

Bâtiment fiscal et bâtiment physique

La notion de bâtiment fiscal est assez complexe. Il faut cependant retenir qu'il s'agit d'une notion différente du bâtiment physique, ou du bâtiment présent dans la BD Topo. Ainsi, un bâtiment fiscal peut correspondre à un ou plusieurs bâtiments physiques, et un bâtiment physique peut correspondre à un ou plusieurs bâtiments fiscaux.

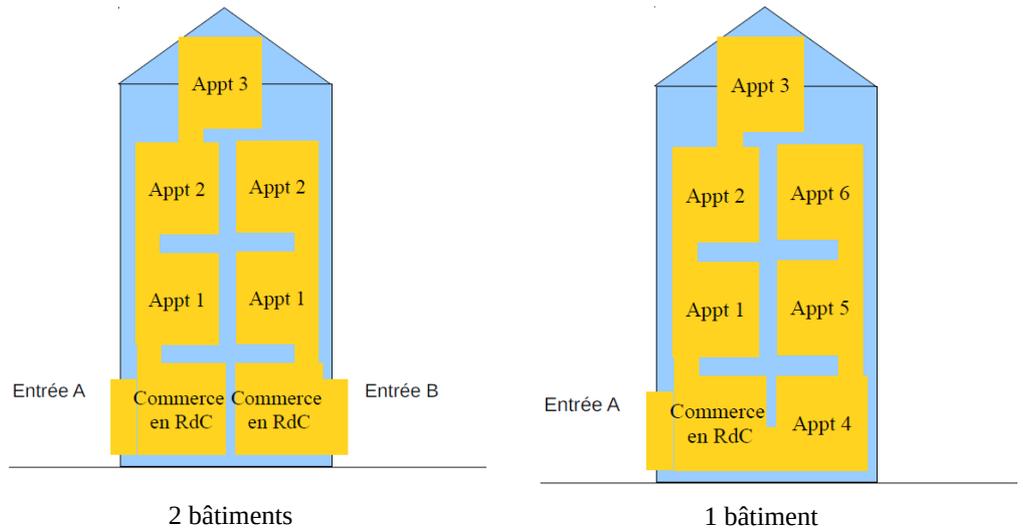


Schéma présentant la notion de bâtiment dans les Fichiers fonciers
Source : Cerema Nord-Picardie

Les variables identifiantes : idlocal, idpev, idbat

Lorsque l'on a besoin d'informations disponibles sur plusieurs tables, par exemple pevprincipale et local, on utilise les variables identifiantes.

- idlocal** **Idlocal** : pour chaque local, un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans la table des locaux et des pev. Il est composé des variables ccodepb (code département) et invloc (numéro local).
- idpev** **Idpev** : pour chaque pev, un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans la table des pev et sous-catégories de pev (pb40_pevprincipale, pb60_pevdépendance et pb50_pevprofessionnelle). Il est composé de idlocal (code unique du local) et de dnupev (numéro de la pev).
- idbat** **Idbat** : pour chaque bâtiment, un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans la table des bâtiments et la table des locaux. Il est composé de idpar (code unique parcelle) et de dnuibat (lettre de bâtiment).

Définitions liées à la forme et l'occupation du local

Le type et la nature d'occupation dans les Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers contiennent de nombreuses variables décrivant l'occupation ou le type de local. Ces variables sont très liées entre elles, sans être totalement égales. Il s'agit donc de définir très précisément ces notions.

Forme du local

On entend par « forme » la forme physique du local, indépendamment de son occupation. Une maison occupée par une profession libérale ou un artisan sera ainsi classée comme « maison ». A l'inverse, une loge de gardien, ou un loft aménagé dans une ancienne usine seront considérés comme « activité ». La forme du local est déterminé par les variables dteloc et cconlc.

Occupation du local

On entend par « occupation » du local l'usage qui en est réellement fait. Dans les exemples précédents, une loge de gardien est considérée comme de l'habitation (puisqu'elle est utilisée pour de l'habitation). L'occupation du local est déterminé par les variables dnatl et ccthp

Local ou PEV ?

Les variables précédentes sont inscrites au local. Il existe cependant deux autres variables qui renseignent sur la forme et l'occupation de la pev (subdivision du local). La première d'entre elles (ccoaff) renseigne sur l'occupation de la pev dépendance, située dans un local d'habitation mais ne possédant pas de lien avec l'habitation principale (ex : garage non accolé à l'habitation principale, mais sur la même parcelle). La deuxième (cconad) définit l'occupation pour toutes les pev dépendances. Pour rappel, les définitions des pev et des locaux sont données au chapitre précédent.

Nom de la variable	Forme ou Occupation	Observations	Fiche variable correspondante
DTELOC	Forme du local	Variable de base, en 4 modalités, de la forme du local. Cette séparation est issue notamment du type de formulaire de déclaration de taxe foncière.	4
CCONLC	Forme du local	Subdivision de DTELOC. Les regroupements de CCONLC permettent globalement de retrouver DTELOC	6
DNATLC	Occupation du local	Occupation selon la taxe foncière. Exhaustive, notamment pour l'activité, mais peu mise à jour	14
CCTHP	Occupation du local	Occupation selon la taxe d'habitation. Plus à jour, mais ne concerne que les locaux soumis à la taxe d'habitation.	15
CCONAD	Forme de la PEV	Forme de la PEV dépendance. Celle-ci ne doit pas être rattachée ni communiquer avec le bâtiment principal d'habitation	5
CCOAFF	Occupation de la PEV principale	Variable explicitant l'occupation de la PEV principale.	7

Tableau récapitulatif des variables relatives à la forme et l'occupation du local

Différence entre occupation et forme du local

La variable DTELOC décrit la forme du local (maison, appartement, dépendance, local d'activité). L'occupation du local est renseignée au niveau des Parties d'Evaluation (pev), notamment par la variable CCOAFF.

En comparant cette variable à dteloc, on constate que les différences entre occupation et local existent mais restent très négligeables au vu du nombre de pev. On peut donc, selon la nécessité, confondre les deux notions.

dteloc	Habitation	Tertiaire	Professionnel	Activité industrielle	Total
APPARTEMENT	17 319 301	0	206 982	0	17 526 283
MAISON	20 579 557	0	95 007	0	20 674 564
DEPENDANCES	11 863 697	0	64 197	0	11 927 894
LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL	13 656	2 926 927	51 821	439 955	3 432 359

Répartition en France, en 2016, de dteloc par rapport à l'occupation du local (agrégation de ccoaff)

Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2016

Dénombrer les logements et habitations

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

- un **logement** est le regroupement des maisons et appartements quels que soient leurs occupations (habitation, activité libérale, etc.),
- une **habitation** est un local occupé pour de l'habitation quelle que soit sa forme physique (maison, loft industriel, etc.)³²,
- une dernière définition, non officielle pourrait être **logement d'habitation**, qui serait un logement occupé pour de l'habitation.

En d'autres termes, la définition de « logement » traite de la forme du local, et « habitation » de son occupation.



Maison médicale qui peut être considérée comme un bâti maison (dteloc=1), occupé par de l'activité (ccoaff=C, B ou T)



Loft d'habitation, considéré comme un local d'activité (dteloc=4), occupé par une habitation (ccoaff=H)

³²Pour plus de détails voir la fiche ccoaff n°7, ou le document CETE Méditerranée, *Exploitation et valorisation des fichiers fonciers*, phase II, septembre 2009, 76 p.

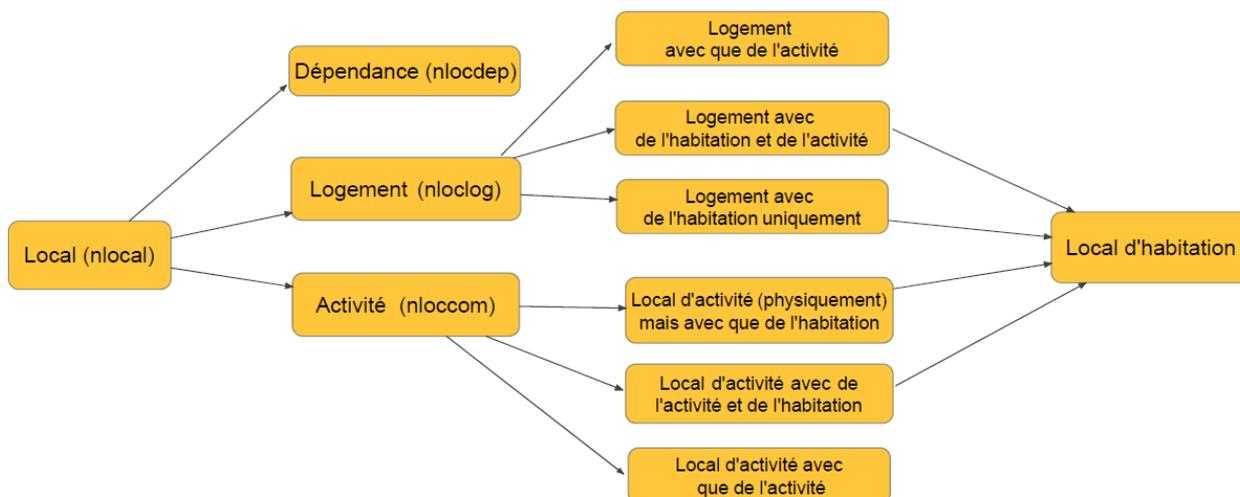
Choix des variables pour les logements et habitations

Concrètement :

- Pour les logements, il suffit de comptabiliser les locaux ayant dteloc =1 ou 2 dans la table des locaux, ou d'utiliser la variable **loclog** (table des locaux) ou **nloclog** (table des parcelles).
- Pour les habitations, il suffit d'utiliser la variable **lochab** (table des locaux) ou **nlochab** (table des parcelles).
- Pour les logements d'habitation, il suffit d'utiliser les variables **logh** (table des locaux) ou **nlogh** (table des parcelles).

Au final, les locaux de forme maison et appartement sont essentiellement à vocation d'habitation (99,4 % en France), même si quelques-uns peuvent être des locaux mixtes ou professionnels. De ce fait, le choix de l'une des définitions par rapport aux autres impacte peu les tendances ou les proportions. Elle est essentielle lorsque l'observation porte sur un nombre réduit de locaux, ou lorsque l'on veut faire des comparaisons (par exemple : nombre de logements vacants sur nombre de logements).

Les dépendances sont affectées à l'habitation mais ne sont pas des logements (garages, greniers, piscines, etc.). Elles ne doivent pas être prises en compte pour comptabiliser les logements ou habitations.



Lien entre local et local d'habitation. La deuxième colonne reprend les différentes formes (dteloc), la troisième colonne liste les différents cas d'occupation selon la forme

Source : Cerema NP

Dans le doute, quelle variable utiliser ?

Dans le doute, il est conseillé d'utiliser la variable DTELOC, la forme et l'occupation étant cohérentes dans plus de 99 % des cas. Pour les utilisateurs plus avancés, la variable CCONLC donne une subdivision plus précise pour les locaux d'activité. Si l'on s'intéresse à l'occupation, la variable CCOAFF est à privilégier.

Pour les utilisations concernant l'habitat uniquement, le Cerema a créé la variable LOGH (table des locaux) ou NLOGH (table des parcelles), qui répertorient les logements d'habitation (forme et occupation pour de l'habitation).

En cas de doute, il est conseillé de comptabiliser les logements d'habitation à travers les variables logh et nlogh.

Précautions générales

Temps de latence Lors du décompte des locaux, des logements, ou locaux d'activité, etc., il peut exister un certain temps de latence entre l'achèvement du local et l'intégration du local dans la base. Ce temps de latence induit que le nombre de locaux est sous estimé l'année précédant la livraison des Fichiers fonciers (2012 pour le millésime 2013, etc.) pour les logements. Cette latence est supérieure pour les locaux d'activités.

On peut évaluer cette latence en observant, l'année de construction sur les locaux apparus entre deux millésimes. Cependant, dans cette analyse, on observe aussi les locaux créés à partir de locaux existants (ex : séparation en deux d'un local, réhabilitation lourde), qui concernent environ 1 % du parc. En effet, ces locaux ont été créés dans la base de données, même si leur date de construction est ancienne.

Explication du temps de latence Lors de l'achèvement d'un local, les propriétaires ont 90 jours pour déclarer leur construction aux impôts. Les logements achevés en novembre peuvent ainsi être déclarés en janvier de l'année d'après.

De plus, les logements neufs sont souvent exonérés d'impôts fonciers pendant 2 ans. Comme il n'y a pas d'enjeux fiscaux durant ces deux premières années, il est possible qu'un nombre minime de logements ne soit pas déclaré au cours de la première année.

On estime ainsi qu'environ 15 % des locaux de l'année précédente sont manquants, et entre 2 et 3 % de l'année n-2. Ces locaux sont toutefois rectifiés dans les millésimes suivants.

Année de construction	Maisons			Appartements			Dépendances		
	Nombre de locaux présents en 2016 mais pas en 2013	Nombre de locaux en 2009	Taux	Nombre de locaux présents en 2016 mais pas en 2013	Nombre de locaux en 2009	Taux	Nombre de locaux présents en 2016 mais pas en 2013	Nombre de locaux en 2009	Taux
2004	1571	228522	1%	1578	151436	1%	1405	162103	1%
2005	1730	245103	1%	1975	167567	1%	1868	165245	1%
2006	1823	247809	1%	1970	191409	1%	1932	190478	1%
2007	2172	253160	1%	2177	209614	1%	2188	211834	1%
2008	2573	250676	1%	2840	228855	1%	2725	221543	1%
2009	3721	225710	2%	3515	223503	2%	3338	216954	2%
2010	5187	192940	3%	4459	192773	2%	4314	186329	2%
2011	8198	198295	4%	8281	201942	4%	8300	188810	4%
2012	35547	169606	21%	34654	181598	19%	33371	164976	20%

Répartition des locaux apparus entre les millésimes 2013 et 2016 selon leur typologie et leur date de construction.

Lecture : il y a 1 571 locaux présents dans le millésime 2016, dont la date de construction est « 2004 », qui n'étaient pas présents dans le millésime 2013

Source : DGFIP – Fichiers fonciers 2013 – 2016 - Cerema NP

Pour les activités, le temps de latence semble être plus complexe puisque entre les millésimes 2013 et 2016, 10 % des locaux ont été rajoutés pour l'année 2005. Une réforme en 2003 a été menée, et pourrait expliquer le taux de latence plus faible à partir de cette date, à l'exception des deux années précédant le millésime. Cependant, les taux de latence restent très importants. En particulier, l'année précédant le millésime (année 2015 pour le millésime 2016), le taux de non remplissage est très important.

Il faut donc rester très prudent sur les décomptes de locaux d'activités.

Année de construction	Activite		
	Nombre de locaux apparus	Nombre de locaux 2009	Taux sous-estimé
2004	2 492	43 933	5,67%
2005	3 522	45 951	7,66%
2006	4 657	48 770	9,55%
2007	3 979	53 008	7,51%
2008	4 621	56 983	8,11%
2009	5 555	55 638	9,98%
2010	6 108	48 797	12,52%
2011	7 035	44 955	15,65%
2012	17 623	38 565	45,70%

Répartition des locaux d'activités apparus entre les millésimes 2013 et 2016 selon leur typologie et leur date de construction

Lecture : sur les locaux déclarés comme étant construits en 2009, 5 555 locaux sont présents dans le millésime 2016, mais pas dans le millésime 2013.

Source : DGFIP – Fichiers fonciers 2013 – 2016 - Cerema NP

Le taux de sous-estimation lié aux temps de latence est en moyenne de 22 % pour l'année précédant le millésime, et varie selon les régions de France, allant de 13 % à 34 % de sous-estimation des locaux. La Corse et les DOM ont cependant des taux bien supérieurs (45 %, voire même 87 % dans les DOM). Ces chiffres sont cependant majorants, tous les locaux avec une date de construction égale à 2012 n'étant pas nécessairement construits en 2012 (cf ci-dessus). Pour l'année suivante, le taux est de moins de 5 % au niveau national.

Lorsque l'on fait des statistiques sur les créations de locaux professionnels, il faut donc rester très prudent sur la tendance les années précédant le millésime.

	Nombre de locaux apparus dans le millésime 2016 et ayant un date de construction en 2012	Nombre de locaux construits en 2008 d'après le millésime 2009	taux sous-estimé
Auvergne-Rhone-Alpes	18 432	77 620	24%
Bourgogne-Franche-Comte	3 966	16 664	24%
Bretagne	5 572	31 918	17%
Centre-Val de Loire	3 416	16 858	20%
Corse	1 797	4 015	45%
Grand-Est	11 810	35 099	34%
Hauts-de-France	8 485	38 335	22%
Ile-de-France	14 741	93 216	16%
Normandie	4 892	24 704	20%
Nouvelle-Aquitaine	11 257	53 622	21%
Occitanie	11 567	61 730	19%
Pays de la Loire	5 261	36 615	14%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	10 366	53 303	19%
Departements d'Outre Mer	9 633	11 046	87%
Total France	121195	554745	22%

Répartition des locaux apparus entre les millésimes 2013 et 2016, ayant une date de construction en 2008, selon les régions de France

Source : DGFIP – Fichiers fonciers 2013 – 2016 - Cerema NP

Les bâtiments publics Le rapport Certu-Iéti apporte quelques précisions sur les bâtiments publics³³ : « Les bâtiments publics comme les écoles, les hôpitaux... ne sont en général pas recensés dans l'application MAJIC puisqu'ils sont exonérés de taxe (il n'existe pas de tarif de 1970 pour ce type de locaux). Ils ne sont donc pas toujours présents dans le fichier des propriétés bâties. Le recensement de bâtiments publics (mairies, églises, salle des fêtes, écoles, etc.) peuvent ainsi ne pas être exhaustifs.

Il existe deux exceptions cependant :

- Les parties de ces bâtiments utilisées comme logements de fonction, qui sont évalués car taxés.
- Le patrimoine de La Poste, qui a été évalué en 1994 à l'occasion de son passage en Société anonyme. »

³³DGUHC, 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.

Définitions liées au propriétaire

La propriété dans les Fichiers fonciers

Pour chaque bien (parcelle ou local), les Fichiers fonciers contiennent les coordonnées des propriétaires (personne physique ou morale), permettant le recouvrement de l'impôt. L'unité de base est le compte-propriétaire (ensemble des propriétaires sur le bien), à l'intérieur duquel on trouve jusqu'à 6 droits de propriétés.

Pour chaque droit de propriété, on a :

- le nom
- le type de droit (gestionnaire ou propriétaire),
- la localisation du propriétaire,
- le classement du propriétaire,
- l'état civil (s'il s'agit d'une personne physique),
- le code siren s'il s'agit d'une personne morale privée.

Différence fichiers anonymisés et non anonymisés

Les fichiers dits « anonymisés » ne contiennent pas les informations liées à l'état civil des personnes physiques, remplacées par une valeur « _X_ ». Ils contiennent cependant toutes les informations liées aux personnes morales.

Le compte-propriétaire et les droits de propriété

Pour un local, ou une parcelle, il existe un seul **compte-propriétaire** (identifié par idprocte). Le compte-propriétaire est en quelque sorte la carte d'identité du groupement de propriétaires possédant le local ou la parcelle observé, tandis que le **droit de propriété** (identifié par idprodroit) liste les personnes ou structures, une à une. Un compte-propriétaire sur un bien donné peut recenser jusqu'à six droits de propriété sur le bien considéré. S'il y a plus de six droits, seuls les 6 premiers seront inscrits³⁴.

Par exemple, M. DUPOND et Mme DUPUIS achètent un appartement en indivision. Le compte-propriétaire de ce logement recense deux droits de propriété.

Le compte-propriétaire est unique sur une commune. Par exemple, si M. DUPOND et Mme DUPUIS possèdent un deuxième logement sur la commune, avec le même partage de droits, alors leurs deux logements auront le même compte-propriétaire.

Les comptes-propriétaires ne sont pas harmonisés au-delà de la commune. Par exemple, si M. DUPOND et Mme DUPUIS achètent un autre appartement dans une autre commune, ils seront identifiés par un autre compte-propriétaire qui n'existera que dans cette commune.



Relation entre compte-propriétaire, droit de propriété, et gestionnaire/propriétaire

Source : Cerema NP

³⁴Il faut ainsi rappeler que le système MAJIC est utilisé pour la taxation, et non pour déterminer la propriété, qui est du ressort des hypothèques

Changement du compte-propiétaire

Un compte-propiétaire est modifié dans les cas suivants :

- l'un des propriétaires est modifié (vente, cession...),
- l'adresse de facturation de l'avis d'imposition change (attention, il peut s'agir de changements de forme : 2 Place du Général devenant 2 Pl du Gnrl),
- la personne recevant l'avis d'imposition change (l'indivisionnaire n°2 reçoit l'avis à la place du n°1),
- les codes de droit réel changent (ex : un propriétaire devient usufruitier...),
- la première lettre du nom de la personne recevant l'avis change (ex : Mme Dupond change son nom d'usage en madame Laroute).

Dans le cas contraire, le dnupro (ou idprocpte) reste le même entre les années.

La modification du idprocpte peut donc être due à des raisons fiscales, c'est à dire sans que le propriétaire réel ne change. Il n'est donc pas conseillé d'utiliser les changements d'idprocpte pour observer les mutations.

Pour observer de telles informations, il est conseillé de passer plutôt par le champ jdatatv (date de dernière mutation du bien), ou d'utiliser la base de données DVF / DV3F³⁵.

Compte-propiétaire d'une parcelle et d'un local

Pour obtenir des informations sur un compte-propiétaire, il faut bien définir ce qui est recherché : est-ce le propriétaire du local ou de la parcelle ? Pour une parcelle, le compte-propiétaire peut être différent de celui du ou des locaux présents sur cette parcelle. En particulier, pour une copropriété, le compte-propiétaire de la parcelle est souvent composé d'un droit de propriété nommé selon le nom de la copropriété (exemple : « les propriétaires du 32 rue du Général De Gaulle ») et éventuellement d'un droit de propriété lié au syndic de copropriété.

Dans un souci d'analyse territoriale, depuis 2014, dans la table pnb10_parcelle, est ajouté une variable « ncp » renseignant le nombre de comptes-propiétaires différents sur une parcelle. Cette variable tient compte des tous les locaux sur la parcelle, ainsi que de la parcelle en elle-même. Il permet d'évaluer le nombre de groupement d'acteurs présents sur une même parcelle (et, par exemple, la difficulté à faire évoluer du foncier, ou de l'immobilier).

Les éléments identitaires du droit de propriété

Un droit de propriété est associé à un seul nom de personne (identifié par ddenom). Si c'est une personne physique, ce nom sera anonymisé et remplacé dans les fichiers anonymisés par « _X_ », si c'est une personne morale privée ou publique son nom sera maintenu en l'état.

Un point de vigilance est cependant nécessaire car les noms peuvent être notés différemment d'un bien à l'autre : par exemple EPF NPdC et EPF Nord-Pas-de-Calais, ou encore E.P.F Nord Pas de Calais. Un regroupement sur ddenom n'est donc pas toujours faisable. Dans ce cadre, le Cerema a créé des classes agrégées, sous la variable codnom.

Si c'est une personne morale, le droit de propriété est associé, lorsque cela est possible, à un seul numéro siren (identifié par dsiren).

³⁵Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site dédié <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/dv3f-r1034.html>

Gestionnaire et propriétaire

Un droit de propriété ne signifie pas que ce droit est « propriétaire » du local ou de la parcelle. C'est la variable ccodro qui explique le type de droits que possède cette personne. Par exemple pour un même compte-propriétaire, il peut y avoir un droit de propriété pour un usufruitier (gestionnaire) et pour le nu-propriétaire (propriétaire).

Le Cerema a proposé une manière de rassembler ces droits pour classer le droit de propriété soit en « propriétaire » soit en « gestionnaire » (dans le sens non-propriétaire). Depuis le millésime 2014 une variable a été ajoutée dans la table propriétaire pour faciliter cette distinction : typedroit

Cette notion est importante pour les recherches de propriétaire. Ainsi, s'il s'agit de repérer le propriétaire pour une vente, on recherchera plutôt les droits de type « propriétaire ». S'il s'agit de repérer la personne pour réhabiliter un bien, on recherchera les droits de type « gestionnaire ».

Champ ccodro	Champ ccodrotxt	Typologie
B	Bailleur a construction (associé avec R)	Propriétaire
C	Fiduciaire	Propriétaire
F	Foncier (associé avec D ou T)	Propriétaire
N	Nu-propriétaire (associé avec U)	Propriétaire
P	Propriétaire	Propriétaire
V	Bailleur d'un bail a réhabilitation (associé avec W)	Propriétaire
X	La poste propriétaire et occupant	Propriétaire
A	Locataire-attributaire (associé avec P)	Gestionnaire
D	Domanier (associé avec F)	Gestionnaire
E	Emphyteote (associé avec P)	Gestionnaire
G	Gérant,mandataire,gestionnaire	Gestionnaire
H	Associé dans une société en transparence fiscale (associé avec P)	Gestionnaire
J	Jeune agriculteur	Gestionnaire
K	Antichresiste (associé avec P)	Gestionnaire
L	Fonctionnaire loge	Gestionnaire
O	Autorisation d'occupation temporaire (70 ans)	Gestionnaire
Q	Gestionnaire taxe sur les bureaux (Ile-de-France)	Gestionnaire
R	Preneur a construction (associé avec B)	Gestionnaire
S	Syndic de copropriété	Gestionnaire
T	Tenuyer (associé avec F)	Gestionnaire
U	Usufruitier (associé avec N)	Gestionnaire
W	Preneur d'un bail a réhabilitation (associé avec V)	Gestionnaire
Y	La poste occupant - non propriétaire	Gestionnaire

Lien entre la variable ccodro (source DGFIP) et la typologie Propriétaire / Gestionnaire (source Cerema) dans les Fichiers fonciers

Source : Cerema NP

La localisation du propriétaire

Dans les données non anonymisées, il est possible d'obtenir l'adresse de chaque idproduit. Cette variable a été intégrée aussi aux tables pb010_local et pnb10_parcelle. Dans les données anonymisées, la variable locprop permet de comparer l'adresse du bien à celle déclarée par le propriétaire. Elle se décline selon la typologie suivante : même commune, même département, même région, France métropolitaine, Outre mer, Etranger.

Les classements des droits de propriété

Pour permettre l'analyse de données sur les propriétaires, il est souvent nécessaire de posséder des classements de propriétaires. Plusieurs variables permettent de tels classements : codgrm, codnom.

Grâce aux travaux menés par le Cerema Méditerranée pour le compte de la DAFI, de nombreuses améliorations ont pu être établies entre 2009 et 2016 pour le classement codgrm et codnom. Il est donc fortement conseillé d'utiliser le dernier millésime des Fichiers fonciers pour établir une typologie de propriétaire.

De plus avec l'arrivée de nouvelles données telles que Demande de Valeur Foncière, d'autres typologies de propriétaires pourraient voir le jour dans les Fichiers fonciers (repérage des aménageurs, promoteur immobiliers, etc.). L'utilisation du dernier millésime des Fichiers fonciers est donc fortement conseillée pour travailler sur les données des propriétaires.

Codgrm : groupe de personne morale harmonisé par le Cerema

Codgrm permet de lister en huit catégories les droits de propriétés de personnes morales : État, région, département, commune, office HLM, copropriété, établissement public, autres personnes morales. Cette classification se rapproche de la typologie de la DGFIP (variable ccogrm). Il s'agit cependant d'un nouveau classement réalisé par le Cerema. Ce classement a été ramené à la parcelle, via les variables typprop, typpropro et typpropges³⁶.

Codnom : harmonisation des types et des noms de propriétaires par le Cerema

Codnom permet de lister en 122 catégories les droits de propriétés de personnes morales. Ce classement est établi essentiellement à partir d'une harmonisation des noms de propriétaires. On peut ainsi repérer les intercommunalités, les établissements publics fonciers, les voies navigables de France, le centre régional de la propriété forestière, l'Insee, les syndicats agricoles, etc.

Dforme : forme juridique du propriétaire (MAJIC)

Dforme correspond à la catégorie juridique de l'Insee et classe un droit de propriété selon 266 catégories (cf. site de l'Insee). Ces 266 catégories peuvent être regroupées en 45 puis 9 catégories :

- entrepreneur individuel,
- groupement de droit privé non doté de la personnalité morale,
- personne morale de droit étranger,
- personne morale de droit public soumise au droit commercial,
- société commerciale,
- autre personne morale immatriculée au RCS,
- personne morale et organisme soumis au droit administratif,
- organisme privé spécialisé,
- groupement de droit privé.

Il existe en outre la variable dformjur, qui correspond à un regroupement de certaines catégories dforme.

³⁶Typprop correspond à la totalité des droits, typpropro les droits de type « propriétaire » et typpropges les droits de type « gestionnaire »

Définitions liées à la propriété divisée en lot (copropriété)

Les propriétés divisées en lots

Définitions Une propriété divisée en lots (PDL) est un terme fiscal qui regroupe les copropriétés en lots, les divisions en volume, les biens non délimités, les propriétés en transparence fiscale et éventuellement tous les autres cas où un état descriptif de division est établi (nombre négligeable).

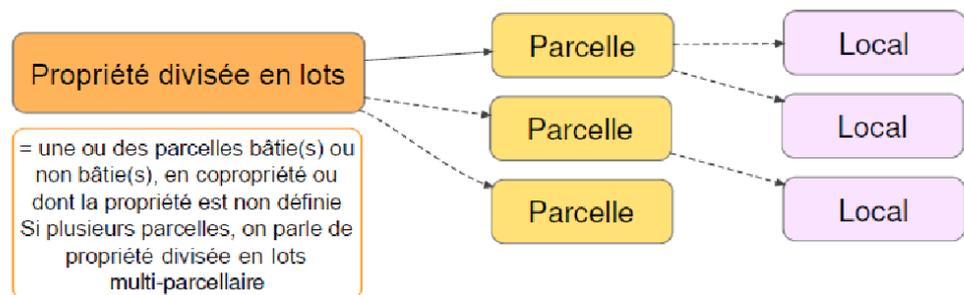
Types de pdl Dans les Fichiers fonciers, le type de pdl est caractérisé par « ctpdl ». Voici un détail de ces catégories :

- **les copropriétés en lot (CL)** régies par la loi du 10 juillet 1965, en lot de copropriété (70 % des pdl en France). Ce sont les copropriétés au sens commun du terme. C'est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou groupements d'immeubles dont la répartition est régie par un règlement de copropriété. En France, la copropriété est obligatoire s'il y a plus de 3 propriétaires de biens sur une parcelle³⁷. Il faut ensuite faire la différence entre les copropriétés en volume (type immeuble) ou horizontales (type lotissement).
- **Les copropriétés en volume (CV)** (2 % des pdl en France). Il s'agit d'une notion liée à une pratique et non d'une définition régie par un texte. Il y a donc de fortes suppositions pour que le champ « CV » corresponde à la notion de division en volume. La division en volume est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupement d'immeubles partagés selon des volumes, et n'ayant pas de parties communes. La superposition des volumes implique cependant la création de servitudes multiples (appui, passage, accrochage, surplomb, etc.) et d'un règlement rédigé par le géomètre-expert pour administrer l'immeuble, l'entretenir et prévoir une éventuelle reconstruction. La division en volumes est utilisée essentiellement lorsque le domaine privé et le domaine public se chevauchent, le domaine public ne pouvant pas faire partie d'une copropriété. En particulier, on retrouve ce système pour les logements sociaux sur le domaine public. Attention cependant, la notion de « CV » reste mal appréhendée.
- **Un immeuble peut être à la fois dans une copropriété en lot et une division en volume (CLV)**. Par exemple, un supermarché en sous-sol et rez-de-chaussée fera l'objet d'une division en volume (avec des obligations d'entretien et d'acheminement d'eau, électricité, etc). Au-dessus, les logements font partie d'une copropriété en lot (répartition des charges d'ascenseur, d'entretien de la toiture, etc.). Cette propriété pourrait donc être à la fois une copropriété en lot et en volume. Ces cas sont très rares (1342 en France).
- **Les biens non délimités (BND)** (28 % des pdl en France). Ce sont « les parcelles appartenant à plusieurs personnes sans que l'assiette de leur droit respectif en puisse être clairement définie ». En général ce sont des terrains délimités par une rivière, ou un chemin forestier d'avant 1956 (30 % en France). Les BND ne concernent que les propriétés non bâties.

³⁷Le statut de la copropriété à 2 personne est débattu : <http://www.adil83.org/l-adil-vous-informe/nos-informations-logement/24-informations-logements/copropriete/44-la-copropriete-a-deux-personnes> En pratique, dans les Fichiers fonciers, on trouve des copropriétés à 2 personnes, mais aussi d'autres statuts (copropriété de fait).

- La transparence fiscale (TF)** représente moins de 1000 propriétés en France, elle est soumise à l'article 1655 ter du CGI :

« Aux termes de l'article 1655 ter du CGI, les sociétés qui ont pour unique objet, soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, notamment, ainsi que des taxes assimilées. Il s'ensuit que les membres des sociétés immobilières de copropriété sont considérés comme propriétaires de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux, et que – de même que pour les immeubles en copropriété - la taxe foncière doit être établie au nom de chaque associé pour la part qui lui revient.»³⁸.



Lien entre pdl, parcelle et local Source : Cerema NP

Les pdl multi-parcellaires

Les pdl multi-parcellaires

Une pdl est systématiquement associée à au moins une parcelle.

Une propriété divisée en lots (pdl) multi-parcellaires est une pdl spécifique, car située sur plusieurs parcelles. Dans ce cas, les Fichiers fonciers centralisent les informations des lots (tantième, caractère bâti, etc.) sur une seule parcelle dite de référence. Les autres parcelles de la pdl dites composantes n'ont aucune information sur les lots mais sont reliées à la parcelle référente par la variable idparref.

On remarque que, souvent, la parcelle de référence est la plus petite des parcelles. Cette parcelle comptabilise tous les locaux de la copropriété, qu'elle ait ou non effectivement ces locaux sur son emprise.

En pratique, il s'agit d'un problème semblable aux unités foncières. Pour y répondre, le Cerema a créé une table agrégée pour les copropriétés multiparcellaires.

³⁸ Réponses apportées par la DGFIP le 31 août 2015.

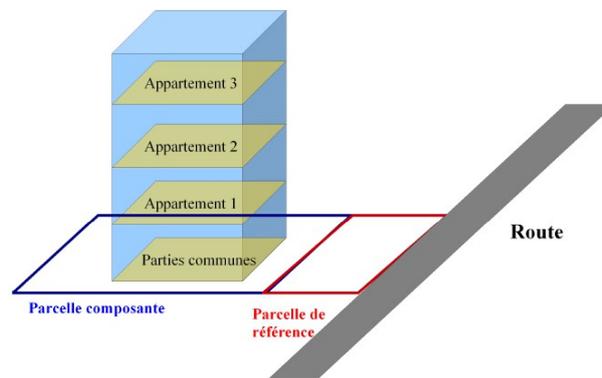


Schéma de copropriété multi-parcellaires. Même si le bâtiment est sur une parcelle composante, toutes les informations concernant le bâti sont ramenées à la parcelle de référence.

Source : Cerema Nord Picardie

Il est donc important de repérer les pdl multi-parcellaires pour savoir quels bâtiments sont susceptibles de ne pas être « bien » géolocalisés et surtout pour comptabiliser la bonne surface et la bonne densité des bâtis.



Les contours **jaunes** donnent le contour des parcelles. Le contour **rouge épais** dessine l'ensemble des parcelles de la copropriété.

La parcelle **bleue** en bas est la parcelle de référence de la copropriété.

Le **nombre** en rouge donne le nombre de maisons sur la parcelle enregistré dans les Fichiers fonciers.

La carte montre clairement un ensemble de parcelles bâties ne comportant pourtant aucune maison dans les Fichiers fonciers. Seule la parcelle de référence, mesurant 513 m², (idpar = '80164000AC0518') enregistre les 101 maisons de la copropriété.

Sa densité est donc de **1970 logements par hectare ce qui constitue une donnée aberrante.**

Exemple de copropriété multi-parcellaires sur Amiens
Source : DGFIP – Fichiers fonciers - Cerema Nord-Picardie

La table des propriétés divisées en lots multi-parcellaires (pdlmp)

La reconstitution des propriétés divisées en lot (pdl) multi-parcellaires s’effectue grâce à un identifiant de pdl présent dans les Fichiers fonciers. Cette reconstitution a été effectuée par le Cerema Nord-Picardie lors du retraitement des Fichiers fonciers. La table des pdlmp (anciennement cmp) est contenue dans les tables agrégées livrées (*ff_annexes_metropole*).

De plus, repérer le contour exact des pdl multi-parcellaires permet d’éviter des erreurs sur les surfaces (notamment pour la mesure de surfaces mobilisées ou consommées pour la construction de logements ou de locaux d’activités) et donc en particulier sur des densités.

La TUP

Depuis 2016, la table agrégée dite « TUP » regroupe à la fois les copropriétés multiparcellaires, les unités foncières et les parcelles simples, pour créer une table couvrant la totalité de l’espace cadastré. **Il est conseillé d’utiliser cette table pour toutes les études dans le champ de l’urbanisme et de l’occupation des sols réalisées à l’échelle de la parcelle.**

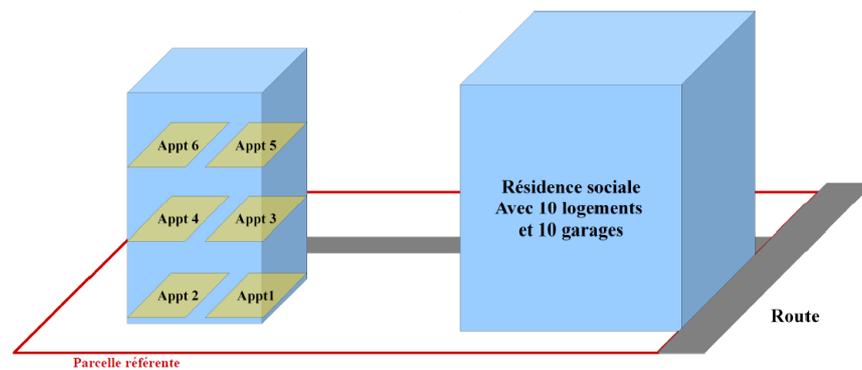
Les lots

Lot de copropriété

Un lot dans les Fichiers fonciers fait référence à une division de propriété avec un seul compte-proprétaire. Un lot peut être de plusieurs natures : bâti et non bâti par exemple. Si la pdl est un bien non délimité, ce lot est normalement non bâti. La relation du lot et des locaux concerne donc principalement les copropriétés ou les divisions en volume.

Comprendre ce qu’est un lot de copropriété dans les Fichiers fonciers

Un lot de pdl dans les Fichiers fonciers a un seul compte-proprétaire. Le lot n’est pas rattaché à un élément physique précis tel qu’un logement. Ainsi un lot peut contenir plusieurs logements. Par exemple, une copropriété avec des logements sociaux et des logements privés : les logements sociaux peuvent être regroupés en un seul lot.



Ici on a par exemple, une copropriété avec 2 bâtiments
 - 26 locaux (dont 16 appartements, 10 dépendances)
 - et 7 lots
 Ceci s’explique car les 10 logements sociaux et les 10 garages sont regroupés en 1 seul lot de copropriété (et sous un compte propriétaire).
 Nota : Ceci peut aussi s’appliquer pour les hôtels

Exemple d’un lot et plusieurs locaux associés

Source : Cerema Nord-Picardie

À l'inverse, un local peut contenir plusieurs lots.

Par exemple, des particuliers ont détruit des murs entre deux appartements pour en faire un plus grand. On a un local mais deux lots dans la même copropriété correspondant aux 2 locaux d'origine. Dans ce cas, le propriétaire n'a que peu d'intérêt financier à mettre à jour le règlement de copropriété. En effet la mise à jour oblige un passage devant notaire (honoraires à prendre en compte), devant l'assemblée générale de la copropriété (temps d'attente nécessaire) et surtout ne permet plus de revenir en arrière. Or si le propriétaire désire revendre, il est probable qu'il gagnera plus d'argent à revendre deux logements qu'un seul. De ce fait, un local peut être composé de plusieurs lots.

Au final, il est fortement conseillé de travailler sur les locaux plutôt que les lots, même lorsque l'étude menée a pour objet les copropriétés.

Des compléments sont présents dans la fiche 17 ctpdl.

Les tables des propriétés divisées en lots

Il existe cinq tables dans les Fichiers fonciers sur les propriétés divisées en lots (pdl).

Nom de la table	Description
pdl10_pdl	Cette table désigne la parcelle de référence et donne des renseignements sur la pdl (type, etc.)
pdl20_parcellecomposante	Cette table ne sert qu'à relier les parcelles composantes à la parcelle référente. Si on regarde les données bâties sur ces parcelles (via la table des parcelles), on ne trouvera rien. Toutes les informations bâties sont regroupées sur la parcelle de référence.
pdl30_lots	Cette table donne, pour chaque lot, les informations connues, dont les tantièmes (dnumql/ ddenql) et le caractère bâti du lot (cconlo).
lotslocaux	Cette table fait la jonction entre les locaux et les lots.
table des propriétés multi-parcellaires, dans les tables agrégées	

Informations présentes dans les tables des parcelles et des locaux

La table des parcelles et des locaux reprend le type de pdl, (champ ctpdl). **Il est conseillé d'utiliser en priorité ces tables pour repérer les parcelles ou locaux en copropriété.**

Remarques ou précautions d'usage

Travailler sur les locaux plutôt que les lots

Pour rappel, il est fortement conseillé de ne travailler que sur les locaux et non les lots. La création des lots n'est pas normalisée par les services fiscaux. Ils sont créés par les géomètres qui ont des pratiques parfois différentes d'un territoire à l'autre. De plus la notion de « lot » des Fichiers fonciers n'a pas systématiquement une représentation physique définie. Ainsi un lot de copropriété dans les Fichiers fonciers peut représenter un logement, plusieurs logements, ou encore une partie non définie d'un logement. Par exemple, un particulier a créé une copropriété en deux lots pour permettre de séparer sa maison et son toit qui accueillait des panneaux photovoltaïques.

Cas particulier à connaître : un local dans deux copropriétés

Il est possible qu'un local soit dans deux lots de copropriétés différentes. Par exemple, un propriétaire qui détruit un mur entre deux immeubles adjacents pour faire un seul logement pourra être deux copropriétés. On aura un local, 1 lot dans une copropriété, et 1 lot dans une autre copropriété. Un cas plus fréquent est un propriétaire qui rachète un terrain en copropriété accolé à sa maison ou à son appartement en rez-de-chaussée (déjà dans une autre copropriété) pour agrandir sa maison/appartement. Dans ce cas, on aura un local pour deux copropriétés.

Ceci n'est pas problématique pour une observation de la copropriété en elle-même, mais peut créer quelques biais si des données sont agrégées à la commune.

Cas particuliers de lots dans les Fichiers fonciers

Une loge de gardien peut soit être considérée comme une partie commune, soit être considérée comme un local appartenant au syndicat de copropriété. Lorsqu'elle est considérée comme une partie commune, elle n'apparaîtra pas dans les Fichiers fonciers. Lorsque la loge de gardien est référencée au nom du syndicat de copropriété, on constate alors que le local est divisé en un nombre de lots égal au nombre de comptes-proprétaire.

En général, en copropriété, un local correspond à un lot. Lorsqu'un local est soumis à un montage financier tels que les SCPI (société civile de placement immobilier), la copropriété attribuera non pas un lot à ce local, mais plusieurs lots, égaux au nombre d'actionnaires³⁹.

³⁹ Si tous les locaux d'un immeuble sont dans la même Société Civile de Placement Immobilier, on n'est pas en copropriété, mais en monopropriété. Il n'y aura alors ni de copropriété ni de « lots ».

Variables de localisation et géolocalisation des parcelles

Représentations graphiques

Tables géographiques Il existe deux tables géographiques dans les tables principales :

- la table des locaux,
- la table des parcelles.

D'autres tables géographiques sont disponibles dans les tables agrégées :

- la table des propriétés divisées en lots (cf. paragraphe précédent),
- les tables carroyées (carroyages à 100 m, 1 km et 10 km),
- la table des bâtiments et la TUP.

Dans tous les cas, il faut faire la différence entre la localisation (présence d'un point au sein de la parcelle) et la présence d'un contour parcellaire.

Surfaces cadastrées Les Fichiers fonciers, de par leur nature fiscale, ne permettent pas d'observer l'ensemble du territoire. De ce fait, tout n'est pas représenté dans les Fichiers fonciers. En particulier, ne sont pas cadastrés⁴⁰ :

- [les] « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- [les] eaux : cours d'eaux qu'ils soient domaniaux, non domaniaux ou mixtes ;
- [les] rivages de la mer ;
- [les] lacs s'ils appartiennent au domaine public ;
- [les] canaux de navigation de l'État non concédés ;
- certains immeubles particuliers comme les aérodromes et dépendances qui remplissent simultanément les conditions suivantes : appartiennent à l'État, au département ou à la commune, ne sont pas ouverts à la circulation aérienne publique, sont affectés à un service d'utilité générale et improductifs de revenus ».

Essentiellement, ce sont les routes et les cours d'eau qui ne sont pas représentés. Les surfaces non cadastrées représentent environ 4 % du territoire de France métropolitaine. Visuellement, cela demande parfois de compléter les fonds de cartes avec d'autres sources de données.

Cependant, en pratique, certains espaces théoriquement dans le domaine public, y compris de grande ampleur (périphériques, routes nationales, certaines autoroutes, etc.) sont encore cadastrés. Il est donc conseillé de faire attention, au cours des traitements, à ne pas inclure de tels espaces.

⁴⁰Attention, il s'agit bien de théorie. En pratique, ces espaces sont parfois cadastrés. Pour plus de précisions : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8344-PGP>



Le foncier non cadastré sur la ville de Besançon

Géolocalisation Une parcelle peut être représentée par un point (localisant⁴¹) ou par un contour géographique.

Le contour géographique est issu (par ordre descendant de priorité) :

- de la BD Parcellaire® de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN)
- à défaut par le site du cadastre.gouv.fr,
- à défaut, à partir du PCI Vecteur disponible sur en opendata sur data.gouv.fr⁴².

Il peut arriver qu'un local et une parcelle n'aient pas de point localisant. On dit alors que le local ou la parcelle ne sont pas géolocalisés. Ce cas reste rare (0,2 % des parcelles en France).

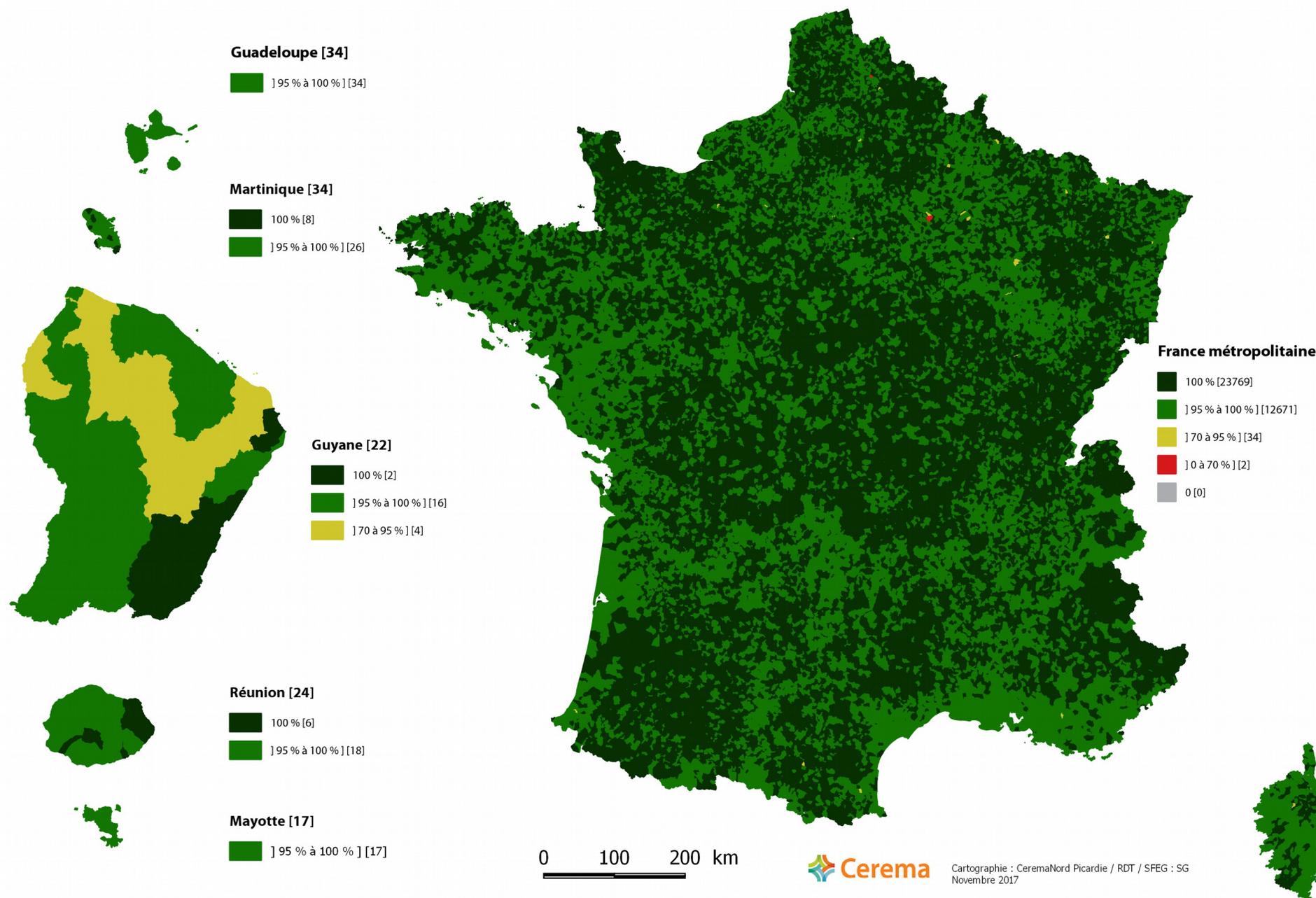
Le local est représenté par le localisant de la parcelle. Si la parcelle contient 3 locaux, on aura donc 3 points superposés au centre de la parcelle. Il s'agit donc d'un point indicatif, mais en aucun cas une localisation précise du bâtiment.

Taux de localisation et de géolocalisation La géolocalisation et le taux de présence d'un contour parcellaire se sont grandement améliorés entre les millésimes. Aujourd'hui, la quasi-totalité des parcelles et locaux sont géolocalisés. Concernant les contours, il existe encore certains territoires (notamment dans l'est de la France) dont le parcellaire n'est pas vectorisé. Ces territoires étant en cours de vectorisation, cette donnée ne pourra que s'améliorer dans les prochaines années.

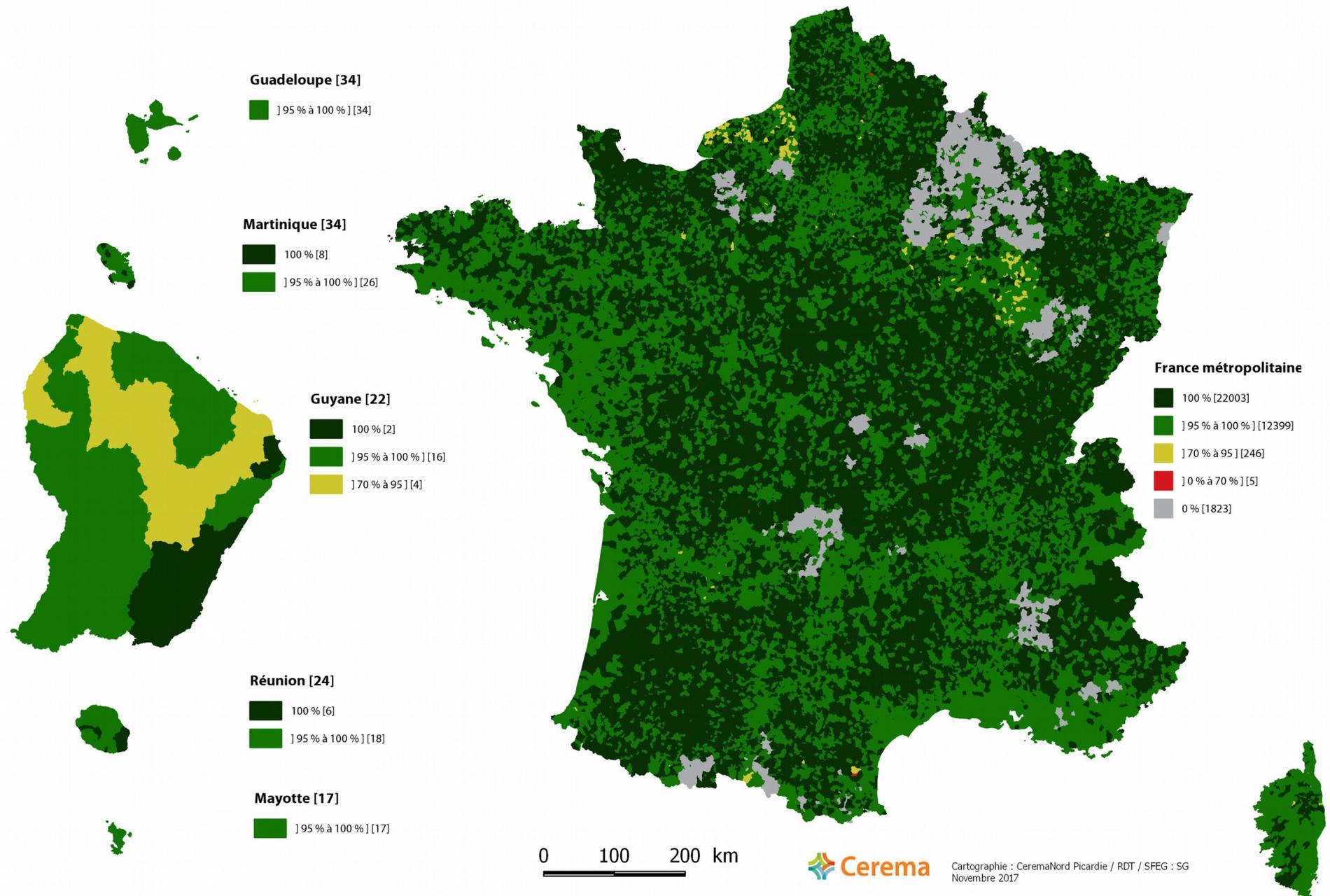
⁴¹Il s'agit géomatiquement d'un localisant, et non d'un centroïde. Dans les deux cas, il s'agit du barycentre de la parcelle. Cependant, le localisant est toujours situé dans la parcelle.

⁴²<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/pci-vecteur-plan-cadastral-informatise/>

Taux de géolocalisation des Fichiers fonciers 2016 à l'échelle communale à partir de tous les millésimes de BD parcellaire et du cadastre DGFIP



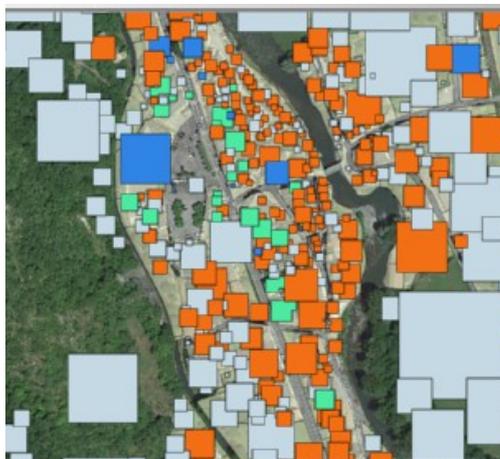
Taux de contours parcellaires Fichiers fonciers 2016



Vectorisation Pour les parcelles localisées, la parcelle a toujours un polygone géographique associé.

- Soit cette représentation est conforme à la réalité. On dit dans ce cas que la parcelle est vectorisée. Ce sont les données BD Parcellaire® de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) qui permettent ce contour géographique ou le cas échéant le PCI Vecteur ou les données récupérées sur le site cadastre.gouv.fr. À ce jour, le processus de vectorisation de la BD Parcellaire® de l'IGN n'est pas achevé. Ainsi, tous les territoires ne disposent pas d'un parcellaire vectorisé⁴³.
- Soit le contour géographique de la parcelle n'est pas connu, le Cerema Nord-Picardie a alors représenté la parcelle par un carré de surface égale à la surface réelle de la parcelle (variable `dcntpa`) et centré autour du point localisant.

Tri des contours Concrètement, si un utilisateur des Fichiers fonciers désire travailler uniquement sur les parcelles avec un contour « réaliste », il suffit d'utiliser la variable « contour » qui doit être égale à « oui »⁴⁴.



Représentation graphique selon les sources de données pour le millésime 2016 des Fichiers fonciers

Source : Cerema NP – BD Parcellaire, cadastre.gouv.fr – DGFIP – Fichiers fonciers 2016

Illustration issue de l'étude « enrichissement de l'OCS-GE à l'aide des Fichiers fonciers »

Geomloc et geompar : Les variables de localisation sont `geompar` (contour géographique) et `geomloc` (point localisant). L'existence de ces variables permet une exportation sous un outil SIG. **les variables géométriques** La table parcelle a donc bien deux colonnes de type géométrie.

⁴³Les autres méthodes de géolocalisation (via cadastre.gouv.fr et le PCI Vecteur) améliorent grandement la géolocalisation, mais sans permettre d'atteindre un score de 100 %

⁴⁴Cette méthode est valable à partir du millésime 2014. Pour les anciens millésimes, il faut sélectionner les parcelles vectorisées (`vecteur=V`) et provenant de la BD parcellaire (`source_geo LIKE BD parcellaire%`)

Table	Descriptif de géométrie	Type de géométrie	Nom du champ dans PostgreSQL
Parcelles	Contour polygonal de la parcelle	Polygone ou multi-polygone	Geompar
	Localisant parcellaire	Point	Geomloc
Locaux	Localisant parcellaire	Point	Geomloc

Variables de localisation

Source : Cerema NP

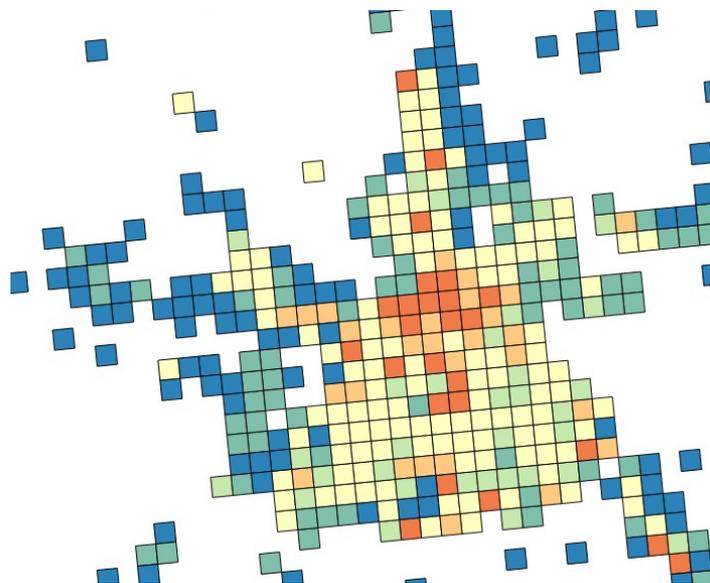
Tables carroyées (tables agrégées)

Les tables carroyées sont des tables qui s’affranchissent des limites administratives et centralisent les données (variables de la table des parcelles) sur des carrés de différentes dimensions : 10 km (livrés France entière), 1 km (livrés France entière), 100 m (livrés sur le territoire de compétence).

Les trois couches de carroyages sont calées de façon à se superposer parfaitement avec les carroyages Insee existants, et sont disponibles dans les systèmes de projection choisis par l’Insee.

Les carreaux de côté 100 m sont livrés en deux couches : une couche de carreaux « pleins », c’est-à-dire contenant au moins une parcelle des Fichiers fonciers, et une couche de carreaux vides.

Les cartes suivantes présentent des exemples d’utilisation des données carroyées.



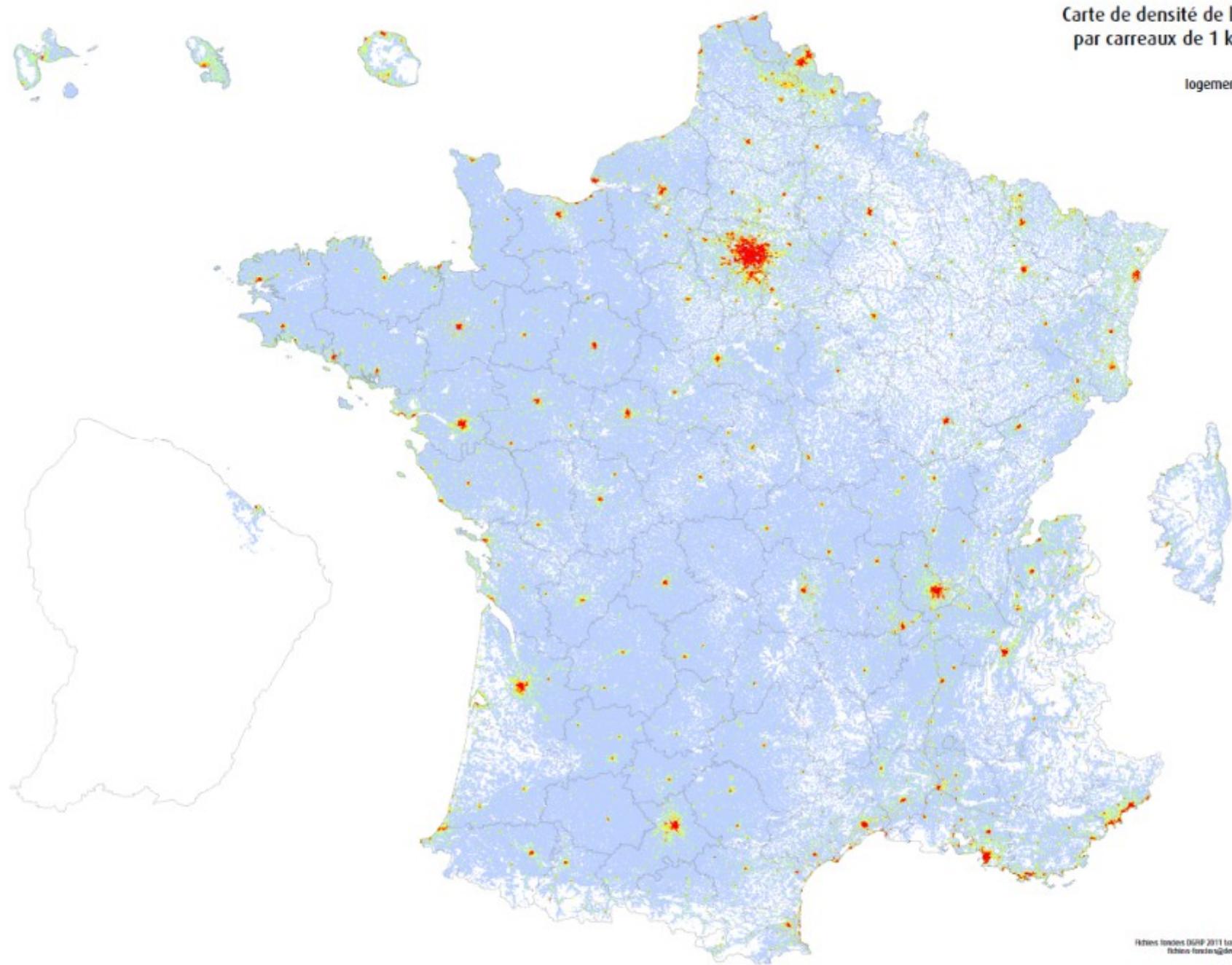
Principe des carroyages : affichage de la densité de logements par carreaux.

Source : Cerema NP

Carte de densité de logements par carreaux de 1 km de côté

Densité en
logements par hectare

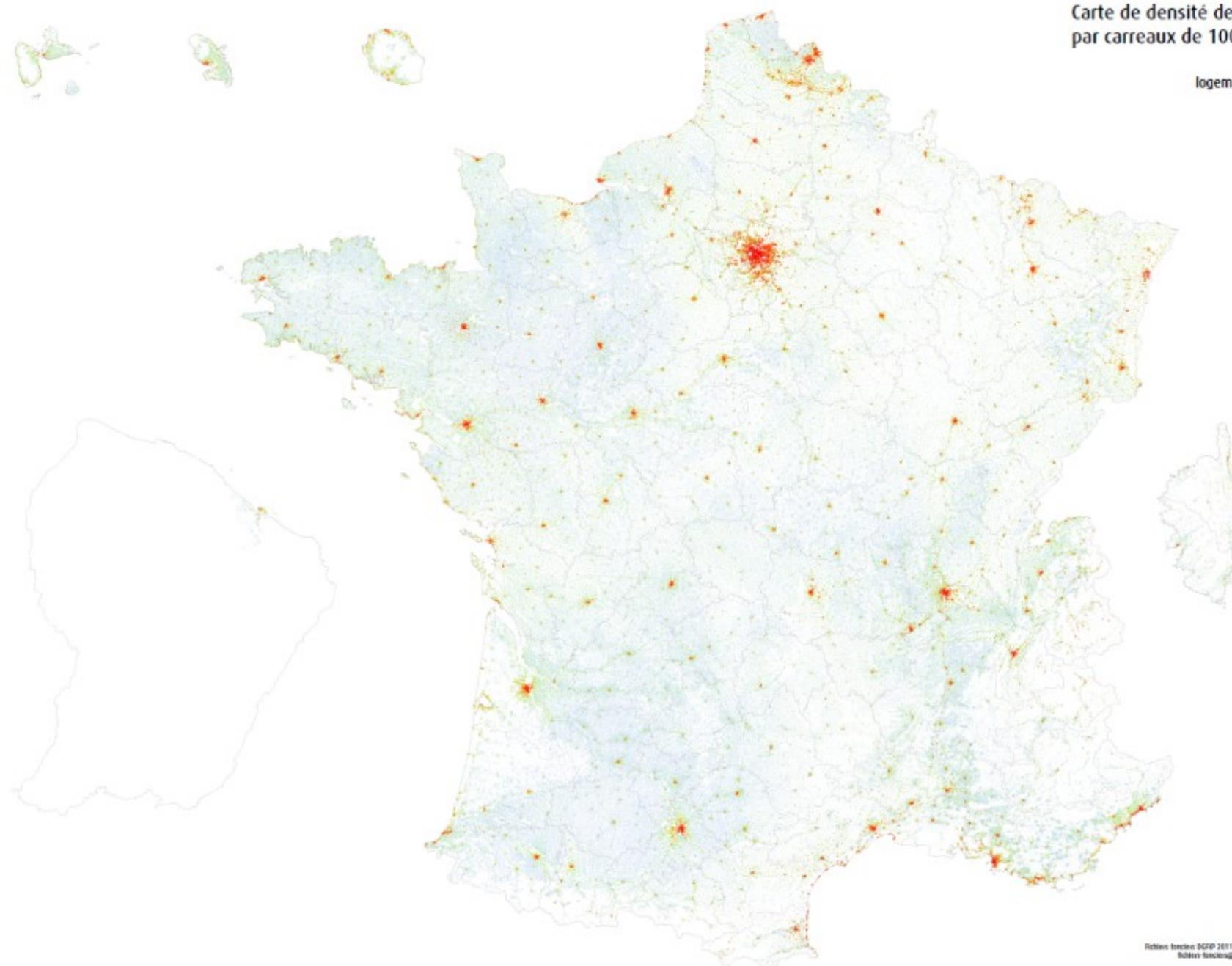
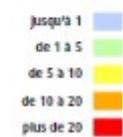
- Jusqu'à 1
- de 1 à 5
- de 5 à 10
- de 10 à 20
- plus de 20



Source :
Fichiers locaux DGF 2011 traités par le ITR Nord-Picardie
Fichiers locaux développement durable.gov.fr
BD Carthage

Carte de densité de logements par carreaux de 100 m de côté

Densité en
logements par hectare



Adresse et localisation

Section cadastrale : La section cadastrale est décrite par la variable idsec.
idsec

Adresse du local : L'adresse du local est déterminée par les variables suivantes dans les tables pb010_local (à partir de 2009) :

dnvoiri, natvoie, nlibvoie

- dnvoiri : le numéro de la voie,
- dindic, indice de répétition,
- dvoilib : l'intitulé de la voie.

Par exemple : un local situé au 4 bis rue du moulin aura : dnvoiri= « 4 », dindic = « bis », et dvoilib= « rue du moulin » ou « moulin » selon les pratiques locales de la direction régionale des Finances Publiques (DRFiP).

L'intitulé de la voie ayant beaucoup de caractères, cela peut alourdir les requêtes lorsque l'on cherche des locaux ayant la même adresse. Pour cela, il existe un code unique « codrivoli » à 4 chiffres caractérisant chaque intitulé de voie d'une commune.

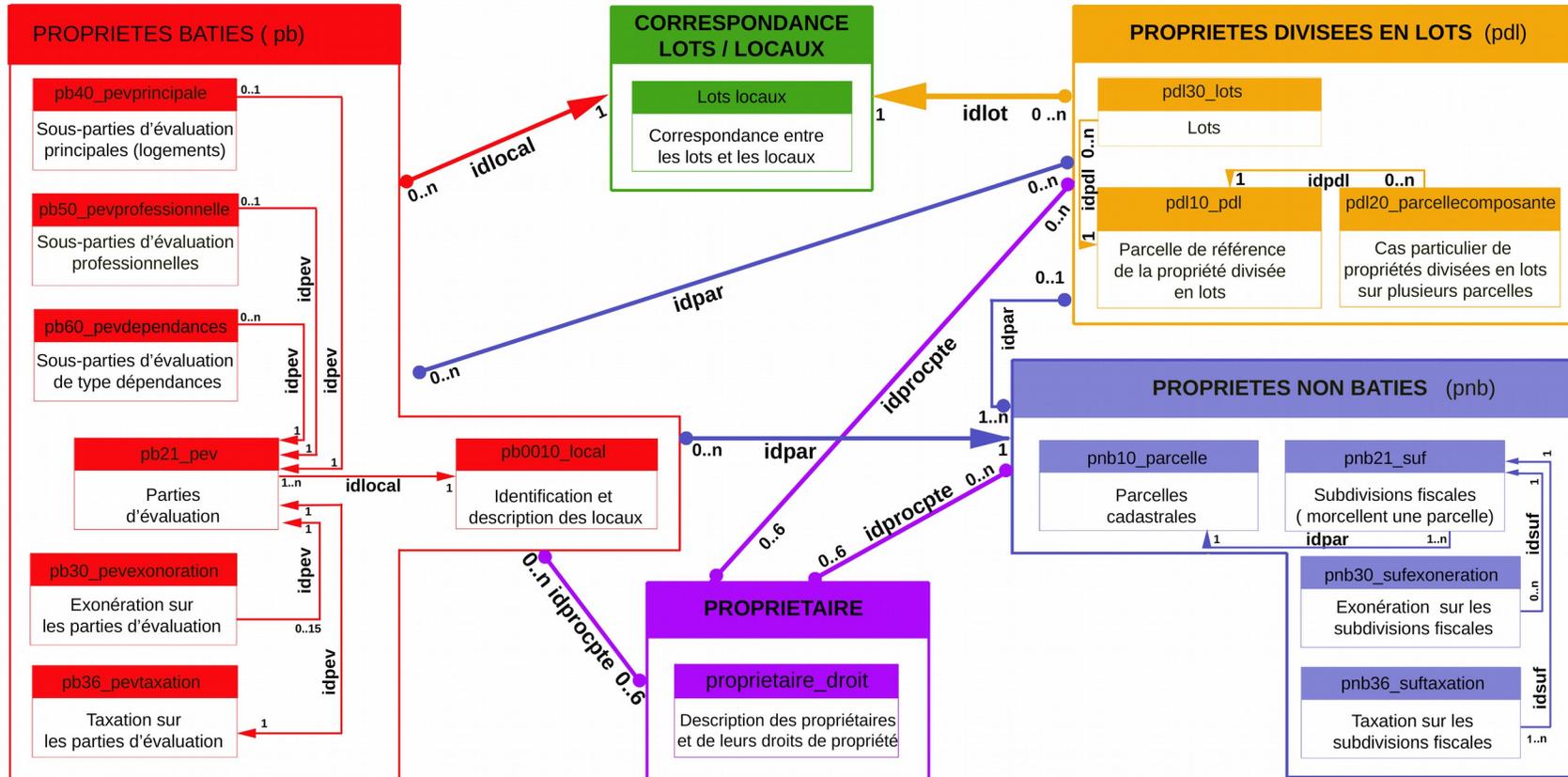
Par exemple : une personne habitant au 7 rue du moulin aura le même code rivoli que la personne habitant le 4 rue du moulin.

Adresse de la parcelle Pour chaque parcelle, il existe une adresse. Cependant, pour des raisons techniques (octets trop importants) cette adresse n'a pu être incluse automatiquement dans la table des parcelles des millésimes 2009 et 2011. Par la suite, les restrictions ont pu être levées et ces adresses ont pu être incluses dans la table parcelle. L'adresse se présente alors sous la forme :

- dnvoiri (ou dnuvoi à partir de 2014): le numéro de la voie,
- dindic, indice de répétition,
- cconvo : nature de la voie : rue, chemin, etc.,
- dvoilib : l'intitulé de la voie.

Table FANTOIR Depuis 2014, la table FANTOIR qui décrivait les adresses, n'est plus incluse dans les Fichiers fonciers car elle est disponible en open data. De plus cette table est devenue facultative, étant donné que les adresses ont été incluses à la fois dans les tables local et parcelle.

Annexe 1 : modèle de données



Tables agrégées des Fichiers fonciers

Agrégations administratives



Table régionale

- agrégation des parcelles à la région
- clé : idreg

Table départementale

- agrégation des parcelles au département
- clé : iddep

Table des arrondissements

- agrégation des parcelles à l'arrondissement
- clé : idarr

Table des cantons

jusqu'à 2014

- agrégation des parcelles au canton
- clé : idcanton

Table communale

- agrégation des parcelles à la commune
- clé : idcom

Table des sections

- agrégation des parcelles à la section
- clé : idsec

Regroupements locaux



Table des bâtiments

- agrégation des locaux au bâtiment, représentation par un point
- clé : idbat

Regroupements fonciers



Table des pdImp

nommée cmp en 2009 et 2011

- regroupement des parcelles en propriétés divisées en lots multiparcellaires
- clé : idpdImp

Table des unités foncières

à partir du millésime 2014

- agrégation des parcelles en unités foncières
- clé : iduf

Table unifiées parcellaire

à partir du millésime 2016

- agrégation des parcelles en tenant compte des pdImp et des UF
- clé : idtup

Agrégations par carreaux



Carreaux de 10 km

- agrégation des parcelles sur carreaux de 10 km
- clé : idcarreau

Carreaux de 1 km et 1 km vides

- agrégation des parcelles sur carreaux de 1 km
- clé : idcarreau

Carreaux de 100 m et 100 m vides

- agrégation des parcelles sur carreaux de 100 m
- clé : idcarreau

Annexe 2 : Schéma de diffusion



Fichiers fonciers enrichis par le Cerema : obtention des données

Qui
(bénéficiaires)

Comment

Documents
à fournir

Sous-traitance

Périmètre

Usages
autorisés

Instruction

Livraison

Durée de
conservation

Données anonymisées (FF)

Services de l'État

- Établissements publics de l'État,
- Agence d'urbanisme,
- collectivité locale,
- EPF, SAFER, ADIL, OLAP, syndicat mixte de SCoT,
- infrastructure territoriale de données géographiques,
- organisme de recherche,
- organismes publics ou privés chargés d'une mission de service public

Autre structure
(contacter la DGALN)

Données non anonymisées (FFNA)

Mêmes bénéficiaires
sous conditions particulières,
besoin à argumenter

Démarche publique (Fichiers fonciers anonymisés)

Démarche publique
(Fichiers fonciers non anonymisés*)

Acte d'engagement FF

Acte d'engagement FFNA
Engagement de conformité à l'AU001

Acte d'engagement du sous-traitant

Données sur le territoire de compétence ou le territoire d'étude

Mise en œuvre des politiques publiques dans les thématiques de l'aménagement, du logement, de la nature, des transports, de l'énergie, de la prévention des risques et domaine territorial, agricole et forestier

par la DREAL ou la DDT compétente sur le territoire
ou la DGALN si demande supra régionale

par la DGALN

par la DREAL ou la DDT compétente sur le territoire
ou par le Cerema si demande supra régionale

par le Cerema

Conservation des données autorisée pour une durée de 10 ans par déclaration CNIL

Contacts mail : DGALN : autorisations-fichiers-fonciers@developpement-durable.gouv.fr
Cerema : fichiers-fonciers@cerema.fr
Services instructeurs décentralisés

* table des propriétaires non anonymisée

Connaissance et prévention des risques – Développement des infrastructures – Énergie et climat – Gestion du patrimoine d'infrastructures – Impacts sur la santé – Mobilités et transports – Territoires durables et ressources naturelles – Ville et bâtiments durables

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction territoriale Nord-Picardie : 44 Ter rue Jean Bart CS 20 275 - 59019 Lille Cedex

Tél : +33 (0)3 20 49 60 00 – fax : +33 (0)3 20 53 15 25

Siège social : Cité des mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Établissement public - Siret 130018310 00016 - TVA Intracommunautaire : FR 94 130018310 www.cerema.fr