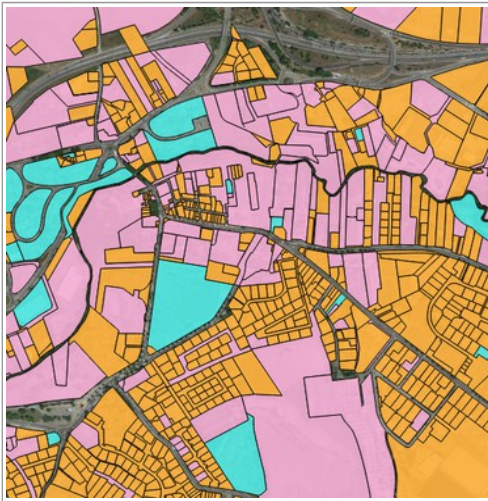


Création de la Table Unifiée du Parcellaire (TUP)

Copropriétés multiparcellaires / unités foncières / parcelles simples



La construction de la TUP

Depuis le millésime 2014, le Cerema Nord-Picardie livre les tables départementales des unités foncières (UF) au sein des tables agrégées des Fichiers fonciers. Les tables agrégées comportent également la table des propriétés divisées en lots multiparcellaires (PDL), souvent appelées « copropriétés multiparcellaires », depuis le millésime 2009.

Il est souvent primordial de tenir compte des UF et PDLMP en plus des parcelles « simples » au sein des études qui nécessitent de repérer les parcelles portant des locaux (densité bâtie, repérage des dents creuses, etc.). Le Cerema Nord-Picardie a mis en place une méthodologie pour la **création d'une table unifiant tout le parcellaire sans doublon**, dont les choix sont détaillés dans cette note.

Définitions

Les notions de copropriétés multiparcellaires et d'unités foncières sont définies ci-après.

Propriétés divisées en lots multiparcellaires (PDL)

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

Une propriété divisée en lots multi-parcellaires (PDLMP) est une PDL spécifique, car située sur plusieurs parcelles.

Unités foncières (UF)

Une unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même compte propriétaire dans les Fichiers fonciers. La construction des unités foncières fait appel à la géolocalisation des parcelles effectuée par le Cerema. La construction des unités foncières a fait l'objet d'une méthodologie mise en place au sein d'un groupe de travail. Le rapport méthodologique est disponible ici :

http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/notebilanemprisefonciere2_cle2be9cc.pdf?arg=177833630&cle=ee38caf8dab1f9fc87a451c27c44e903e9d4aa99&file=pdf%2Fnotebilanemprisefonciere2_cle2be9cc.pdf

Concrètement, la table des unités foncières présente dans le produit Fichiers fonciers Tables Agrégées (FFTA) représente l'ensemble des unités foncières composées d'au moins deux parcelles.

Parcelles simples

Le terme « parcelle simple » désigne les parcelles des Fichiers fonciers n'appartenant ni à une PDLMP, ni à une UF de deux parcelles ou plus. Il s'agit en réalité d'une unité foncière composée d'une seule parcelle.

Intérêt et objectifs

La mise en place de la TUP répond à une demande forte des services de mettre en place une table foncière de référence permettant de tenir compte des PDLMP et des UF.

Nécessité de tenir compte des PDLMP et UF

Il est primordial de tenir compte des PDLMP et UF au sein de nombreuses études foncières, notamment les analyses de consommation d'espace, le repérage des dents creuses, etc.

En effet, les PDLMP et UF présentent la particularité dans les Fichiers fonciers de cumuler les locaux sur une unique parcelle « référente », indépendamment de la réalité terrain. Les Fichiers fonciers peuvent donc afficher une parcelle bâtie comme étant dépourvue de local, si on ne tient pas compte de l'appartenance de cette parcelle à une PDLMP ou UF.



L'unité foncière (contour rouge) comprend 4 parcelles couvertes par un bâtiment (en bleu). Le chiffre en gras indique le nombre de locaux répertoriés par parcelle : tous les locaux ont donc été rapatriés sur la parcelle la plus au Nord.

Source : Cerema Nord Picardie

Table unifiée et facilité d'accès

La table agrégée des PDLMP est présente dans les Fichiers fonciers dès le millésime 2009 (à l'époque, table appelée « cmp »). À partir du millésime 2014, le Cerema développe et intègre la table des UF. L'usage de ces tables nécessitait néanmoins de réaliser des jointures de données relativement complexes.

Il était donc nécessaire de générer une table unifiée « prête à l'emploi » réunissant le parcellaire en tenant compte à la fois des PDLMP et des UF, afin que les chargés d'études puissent disposer d'une table de référence.

Création d'une table de référence

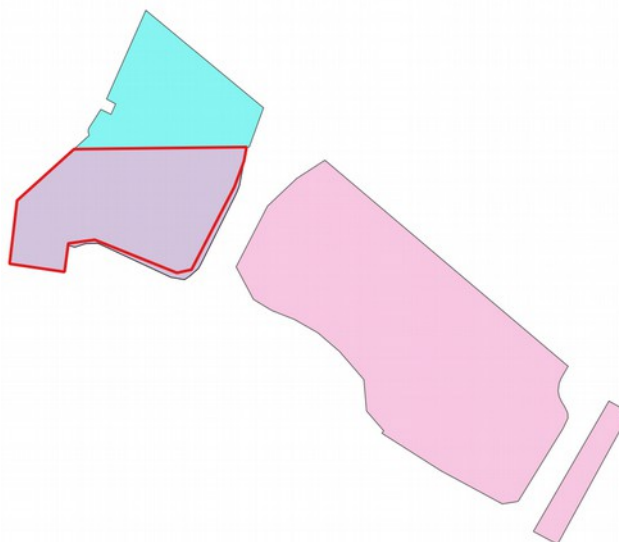
Cette présente note présente la méthodologie et les difficultés de construction de la table de référence regroupant les PDLMP, UF et parcelles simples : la Table Unifiée du Parcellaire (TUP). Cette table sera intégrée au sein du produit Fichiers fonciers Tables Agrégées livré via GéoIDE Distribution aux services.

Difficultés

La construction de la TUP nécessite de réaliser quelques traitements de données avancés et d'effectuer des choix méthodologiques forts. La méthodologie proposée par le Cerema exprime l'une des solutions possibles, les services pouvant choisir de refaire le traitement avec une autre solution.

Problème de recouvrement géographique

La jointure entre les trois tables nécessite un choix méthodologique. En effet, on constate que certaines parcelles appartiennent à la fois à une PDLMP et une UF, sans égalité de l'une à l'autre. Il convient alors de choisir à quelle entité affecter cette parcelle, et comment traiter l'entité mise de côté.



Cas problématique de recouvrement : la parcelle en contours rouges appartient à la fois à une UF (bleu) et à une PDLMP (rose).

Traitements de données complexes

La génération de la TUP est réalisée à partir de trois tables (parcellaire, UF et PDLMP). Il faut réaliser une jointure sur la base de la liste des identifiants parcellaires composant les entités. Les données sont volumineuses puisqu'il s'agit de l'ensemble du parcellaire national. Cette jointure complexe doit être menée sous PostgreSQL et nécessite une bonne connaissance du SQL.

Observations

Nombre de PDLMP

La France métropolitaine comprend un total de 90 302 539 parcelles en 2014.

En 2014, la table unifiée `pdl_multi_parcelle` comprend 134 074 entités, pour un total de 434 240 parcelles (0,48 % du total). Ces copropriétés multi-parcellaires sont situées majoritairement dans les milieux urbains.

Nombre d'unités foncières

La France métropolitaine comprend un total de 12 982 701 unités foncières, représentant un total de 46 102 985 parcelles (51 % du total). Les unités foncières sont donc une préoccupation majeure. A l'inverse, pour des études globales, les copropriétés multi-parcellaires n'influent que peu sur le résultat.

Nombre de cas problématiques

Sur la France entière, sur le millésime 2014, le nombre de cas problématiques (c'est-à-dire où l'UF et la PDLMP ont des contours incompatibles) est négligeable (seulement 377 cas sur toute la France). Le nombre de PDLMP strictement incluses dans les UF est de 8 507. Le nombre d'UF strictement incluses dans les PDLMP est de 1 880.

Sur le reste des entités, 110 654 UF ont le même périmètre que les PDLMP.

De manière générale, on peut considérer que le nombre de cas problématiques est négligeable. Il est donc nécessaire de les traiter, mais les choix méthodologiques n'influenceront qu'à la marge sur le résultat final.

Méthodologie

La TUP finalisée doit contenir l'ensemble des PDLMP, les UF lorsqu'elles ne sont pas en conflit avec une PDLMP, et le restant des parcelles « simples » (c'est-à-dire ne faisant pas partie d'une PDLMP ni d'une UF) présentes dans la table pnb10_parcelles des Fichiers fonciers. **La TUP représente ainsi le parcellaire complet et sans recouvrement.** Les informations portées par chaque entité (par exemple, la valeur de l'attribut « dcntpa ») sont calculées à l'échelle de l'entité.

Tables sources La TUP est construite à partir des tables suivantes :

- la table pnb10_parcelle pour les parcelles simples,
- la table agrégée pdl_multi_parcelle pour les PDLMP,
- la table agrégée des unités foncières pour les UF.

Choix de conserver les PDLMP Lorsqu'une PDLMP intersecte une UF, hors égalité exacte des entités, hors cas d'une inclusion par l'une ou l'autre, plusieurs scénarios sont envisageables :

- conservation de la PDLMP et de ses informations, désagrégation de l'UF,
- conservation de l'UF et de ses informations, désagrégation de la PDL,
- refonte de la PDLMP et de l'UF en une entité globale avec recalcul des informations.

La 3ème option n'a pas été choisie à cause de son manque de représentativité : les nouvelles entités, formée par les PDLMP et les UF les intersectant, n'auraient pas eu de sens sur le terrain.

Cette méthodologie retient la 1ère option qui conserve les PDL, puisque l'information d'appartenance des parcelles à une PDLMP est présente dans les Fichiers fonciers sources livrés par la DGFIP. La construction des UF relève quant à elle d'un post-traitement effectué par le Cerema.

Principe des 5 cas La TUP regroupe les PDLMP, UF et parcelles simples en suivant ces 5 règles :

	Si	Alors
Cas 1	La parcelle est simple	La TUP fait figurer cette parcelle
Cas 2	La parcelle est uniquement en PDLMP, ou uniquement en UF	La TUP renvoie la PDLMP ou l'UF.
Cas 2 bis	La parcelle est en PDLMP et en UF avec égalité des deux emprises	La TUP renvoie la PDLMP préférentiellement.
Cas 3	La parcelle est en UF, qui est strictement incluse dans une PDLMP	La TUP fait figurer la PDLMP
Cas 4	La parcelle est en PDLMP, qui est strictement incluse dans une UF	La TUP fait figurer l'UF
Cas 5	La parcelle fait à la fois partie d'une PDLMP et d'une UF, qui s'intersectent sans inclusion ni égalité des emprises	La TUP renvoie la PDLMP. De plus, la partie de l'UF non couverte par la PDLMP est « désagrégée » : l'ensemble des parcelles de l'UF qui ne sont pas comprises dans la PDLMP sont considérées comme « simples » et porteront les informations des parcelles seules

Résultat

La TUP générée représente le parcellaire complet et se compose de PDLMP, d'UF et de parcelles simples. Le remplissage de certains attributs dépend du type de l'entité, dans le cas (rare) où le champ n'aurait pas de sens autrement. Le format est décrit ci-après.

id_{tup} L'attribut « id_{tup} » est l'identifiant unique (clé primaire) de la TUP. En fonction du type de l'entité, il prend la valeur :

- id_{par} lorsque l'entité est une parcelle simple (source table pnb10_parcelles)
- id_{pdlmp} lorsque l'entité est une PDLMP (source table agrégée PDLMP)
- id_{uf} lorsque l'entité est une UF (source table agrégée UF)

type_{tup} L'attribut « type_{tup} » permet de connaître le type de l'entité et prend les valeurs « SIMPLE », « PDLMP » ou « UF ».

split_{uf} L'attribut « split_{uf} » permet de repérer les entités de type « SIMPLE » qui sont issues de la désagrégation d'une UF. Il indique l'identifiant de l'UF source lorsque l'entité est issue de la désagrégation d'une UF, il est nul autrement.

Ensemble des attributs « informatifs » La TUP comprend une liste d'attributs visant à donner des informations sur les entités présentes. Par exemple la surface « dcntpa » de l'entité, le nombre de parcelles « npar », etc.

Certains champs peuvent nécessiter un calcul supplémentaire, comme les champs « typprop », « typpropro », « typpropges » (car non présents dans les tables agrégées).

La liste des attributs présents dans la TUP est disponible ci-après.

Champ	Description
idgup	Identifiant de l'entité (idpar, idpdlmp ou iduf)
idprocpte	Identifiant de compte communal – S'il y a plusieurs comptes, vaut 'PLUSIEURS COMPTES' voir idprocpt_l
idprocpt_l	Liste des idprocpte des parcelles qui composent l'entité
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
ccodep	Code département
typetup	Type de l'entité : SIMPLE, PDLMP ou UF
npar	Nombre de parcelles qui composent l'entité
idpar_l	Liste des idpar qui composent l'entité
dcntpa	Surface cadastrée (Somme du champ dnctpa)
ctpdl	Type de pdl (pour les PDLMP et les parcelles en PDL)
jannatmin	Année de construction du local le plus ancien - 0 si pas de date trouvée, -1 si pas de local
jannatmax	Année de construction du local le plus récent - 0 si pas de date trouvée, -1 si pas de local
jannatminh	Année de construction du local d'habitation le plus ancien - 0 si pas de date trouvée, -1 si pas de local d'habitation (dteloc valant 1, 2, 5, 6)
jannatmaxh	Année de construction du local d'habitation le plus récent - 1 si pas de date trouvée, -1 si pas de local d'habitation (dteloc valant 1, 2, 5, 6)
nsuf	Nombre de sufs (Somme de nsuf)
ssuf	Surface totale des sufs - Doit être égal à dcntpa (attention, des erreurs peuvent exister)
cgnumd	Groupe de culture dominant parmi les sufs
cgnumdtx	Groupe de culture dominant parmi les sufs
dcntarti	Surface de suf de type artificialisé (en m ²) (dcnt07 + dcnt09 + dcnt10 + dcnt11 + dcnt12 + dcnt13)
naf_brut	Surface totale des subdivisions fiscales de groupe de nature de culture terres, prés, vergers, vignes, bois, landes et eaux cadastrées. (en m ²) Non redressé.
dcntbois	Surface de suf de type 05 – Bois (en m ²)
dcnteau	Surface de suf de type 08 - Eau cadastrée (en m ²)
dcnt01	Surface de suf de type 01 – Terres (en m ²)
dcnt02	Surface de suf de type 02 – Prés (en m ²)
dcnt03	Surface de suf de type 03 – Vergers (en m ²)
dcnt04	Surface de suf de type 04 – Vignes (en m ²)
dcnt06	Surface de suf de type 06 – Landes (en m ²)
dcnt07	Surface de suf de type 07 – Carrières (en m ²)
dcnt09	Surface de suf de type 09 – Jardins - (en m ²)
dcnt10	Surface de suf de type 10 – Terrains à bâtir (en m ²)
dcnt11	Surface de suf de type 11 – Terrains d'agrément (en m ²)
dcnt12	Surface de suf de type 12 – Chemin de fer (en m ²)
dcnt13	Surface de suf de type 13 – Sol (en m ²)

Liste des attributs de la Table Unifiée du Parcellaire

nlocal	Nombre de locaux
nlocmaison	Nombre de locaux de type maison
nlocappt	Nombre de locaux de type appartement
nloclog	Nombre de logements c'est à dire de locaux de type maison ou appartement
nloccom	Nombre de locaux d'activité secondaire ou tertiaire
nloccomrdc	Nombre de locaux d'activité secondaire ou tertiaire situés au rez-de-chaussée
nloccomter	Nombre de locaux d'activité tertiaire (commercial, bureau, etc.)
ncomtersd	Nombre de locaux d'activité tertiaire sans dépendances
nloccomsec	Nombre de locaux d'activité secondaire (industrie)
nlocdep	Nombre de locaux de type dépendances (non intégrés au local)
nlocburx	Nombre de locaux présentant au moins un bureau – uniquement Ile-de-France
tlocdomin	Type de local dominant sur l'entité (en nombre)
nbat	Nombre de bâtiments
nlochab	Nombre de locaux d'habitation
nlogh	Nombre de logements d'habitation
npevph	Nombre de parties principales d'habitations
stoth	Surface totale des pièces d'habitation (en m ²)
stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m ²)
nloghvac	Nombre de logements d'habitation vacants
nloghmeu	Nombre de logements d'habitation meublés
nloghloue	Nombre de logements d'habitation loués
nloghpp	Nombre de logements d'habitation occupés par le propriétaire
nloghautre	Nombre de logements d'habitation occupés à titre gratuit ou par bail rural
nloghnonh	Nombre de logements d'habitation considérés pourtant comme autre que de l'habitation
nactvacant	Nombre d'activités vacantes
nloghvac2a	Nombre de logements d'habitation vacants depuis plus de 2 ans
nactvac2a	Nombre d'activités vacantes depuis plus de 2 ans
nloghvac5a	Nombre de logements d'habitation vacants depuis plus de 5 ans
nactvac5a	Nombre d'activités vacantes depuis plus de 5 ans
nmediocre	Nombre de locaux d'habitation au confort médiocre
nloghlm	Nombre de locaux d'habitation HLM et SEM sur la parcelle
nloghlls	Nombre de logements d'habitation de type logement social repéré par exonération
stotp	Surface totale des parties professionnelles sur la parcelle (en m ²)
stotd	Surface totale des dépendances (non intégrées au local) sur la parcelle (en m ²)
spevtot	Surface totale des parties d'évaluation (en m ²)

Liste des attributs de la Table Unifiée du Parcellaire

nparcopro	Nombre de parcelles en copropriété dans l'entité (Parcelles pour lesquelles ctpdl=CL ou CLV). Vaut 1 en cas de PDL uniparcellaire
ncp	Nombre de comptes propriétaire différents sur les parcelles et leurs locaux qui composent l'entité (Calculé en comptant les idprocte distincts des parcelles et locaux, dans les tables pb0010 et pnb10)
typprop	Typologie de propriété globale (code) (Synthétise les groupes présents (codgrm) sur l'entité)
typproptxt	Typologie de propriété globale (décodé) (Synthétise les groupes présents (codgrm) sur l'entité)
typproprop	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type "propriétaire" (code) (Synthétise les groupes présents (codgrm) sur l'entité)
typproproptxt	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type "propriétaire" (décodé) (Synthétise les groupes présents (codgrm) sur l'entité)
typpropges	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type "gestionnaire" (code) (Synthétise les groupes présents (codgrm) sur l'entité)
typpropgestxt	Typologie de propriété, uniquement avec les droits de type "gestionnaire" (décodé) (Synthétise les groupes présents (codgrm) sur l'entité)
locprop	Localisation généralisée du propriétaire recevant la Taxe Foncière (code) (COMMUNE, DEPARTEMENT, REGION, METROPOLE, OUTRE MER, ETRANGER, INCONNU OU INDETERMINE). Vaut INDETERMINE lorsqu'il y a plusieurs comptes propriétaires de localisations différentes (cas PDLMP)
locproptxt	Localisation généralisée du propriétaire recevant la Taxe Foncière (décodé) (COMMUNE, DEPARTEMENT, REGION, METROPOLE, OUTRE MER, ETRANGER, INCONNU OU INDETERMINE). Vaut INDETERMINE lorsqu'il y a plusieurs comptes propriétaires de localisations différentes (cas PDLMP)
split_uf	iduf source lorsque l'entité est issue de la désagrégation d'une UF (cas des recouvrements entre UF et PDLMP)
geomloc	Localisation de la géométrie de l'entité
geomtup	Géométrie de l'entité (parcelle, uf ou pdlmp)
nparloc	Nombre de parcelles localisées composant l'entité
nvecteur	Nombre de parcelles vectorisées composant l'entité
ncontour	Nombre de parcelles dont le contour est disponible (parcelle non carrée) composant l'entité

Liste des attributs de la Table Unifiée du Parcellaire