RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



DOCUMENTATION

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site https://doc-datafoncier.cerema.fr/, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées…), le lecteur est invité à consulter le site https://datafoncier.cerema.fr

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

- Le foncier non bâti (parcelle / SUF / Unité Foncière / TUP)
  - Parcelle
  - Subdivision fiscale (suf)
  - Unités foncières
  - La table des TUP
  - Récapitulatif des liens entre unité foncière, suf et parcelle

Le foncier non bâti (parcelle / SUF / Unité Foncière / TUP)

Parcelle

La parcelle délimite les contours d'un terrain et elle est définie par le cadastre comme étant :

❓ Définition

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. [1]

La parcelle est constituée :

- dans tous les cas, d'informations littérales, qui sont les caractéristiques fiscales de cette parcelle. Celles-ci sont collectées dans la base de données dite « MAJIC 1», servant au calcul de l'impôt foncier.
- dans la plupart des cas, d'une géométrie. Il s'agit ainsi du contour inscrit dans le plan cadastral. La majeure partie de ce plan cadastral est maintenant numérisée dans un produit nommé le PCI Vecteur. Toutes les parcelles ne sont cependant pas numérisées.

Enfin, une parcelle possède un identifiant, codé sur 14 caractères, composé :

- du code INSEE de la commune sur les 5 premiers caractères,
- dans le cas d'une fusion de commune, les 3 derniers chiffres du code INSEE de la commune absorbée,
- de la section cadastrale, généralement codée sur 2 lettres. Cependant, certaines sections peuvent comporter des chiffres (section « 0B » par exemple, ou sections cadastrales en Alsace-Moselle),
- du numéro de la parcelle.

Par exemple, la parcelle 59 001 000 AA 0022 :

- appartient à la commune 59 001,
- n'a pas fait l'objet d'une fusion de commune,
- appartient à la section cadastrale AA

- et porte le numéro 0022.

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 : en cas de modification (fusion, division...), il n'y a pas de réattribution d'un numéro ancien.

À chaque parcelle correspond 1 à N droits de propriété et 0 à N locaux.

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

Tout le territoire français n'est pas couvert : il existe environ 4% de la surface nationale qui est non-cadastrée. Il s'agit d'une limite importante des Fichiers fonciers (pour en savoir plus)

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.

Prise en compte dans les fichiers fonciers

Il existe trois tables concernant les sufs :

- pnb21_suf,
- pnb30_sufexoneration,
- pnb36_suftaxation.

Les sufs ne sont pas géolocalisées, la représentation cartographique la plus fine s'effectue donc à l'échelle de la parcelle [2].



La parcelle en rouge contient ainsi 3 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 pour les besoins de cette documentation, ces périmètres ne sont pas présents dans les fichiers fonciers.

Intérêt

Les sufs renseignent l'occupation du sol et les surfaces correspondantes. Pour cela, plusieurs variables existent. La plus couramment utilisée est cgrnum, avec 13 groupes de natures de culture différents, qui relèvent de 2 grands types d'espaces (urbanisé et NAF), selon la correspondance suivante :

code	valeur	Classement
1	TERRES	NAF
2	PRES	NAF
3	VERGERS	NAF

4	VIGNES	NAF
5	BOIS	NAF
6	LANDES	NAF
7	CARRIERES	Urbanisé
8	EAUX	NAF
9	JARDINS	Urbanisé
10	TERRAINS A BATIR	Urbanisé
11	TERRAINS D AGREMENT	Urbanisé
12	CHEMIN DE FER	Urbanisé
13	SOL	Urbanisé

Il est à noter que ces deux agrégations permettent d'assurer la fiabilité de la variable, et notamment de ses flux. Ainsi, par cette méthode, il est possible d'observer les changements des usages, qui passent de "NAF" à "urbanisé". Pour plus d'information, il est possible de se référer à la fiche variable cgrnum.

Au niveau de la parcelle, il existe en outre les variables `dcntXX` (`XX` étant compris entre `01` et `13`), qui renseignent le 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`.

Précautions d'utilisation

Voici un extrait des impôts précisant le découpage en sufs [3] :

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 attenant 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.

Unités foncières

Définition

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 » [4]. 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

Prise en compte dans les fichiers fonciers

⚠ 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.

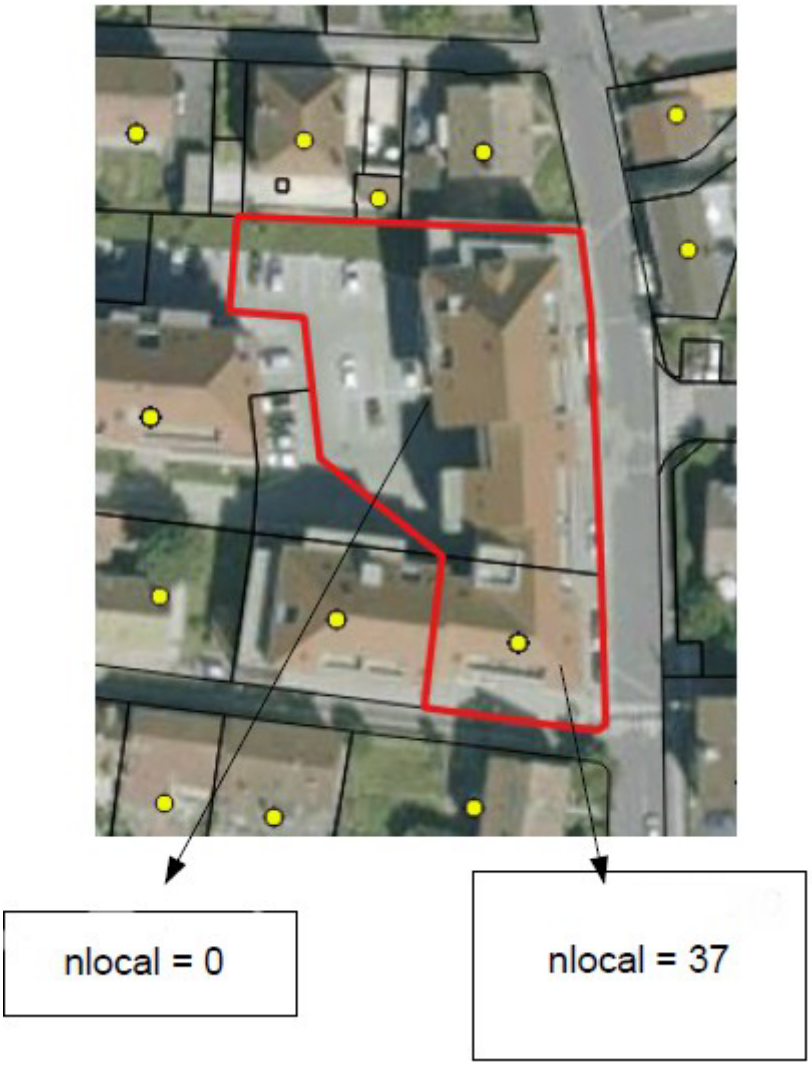
Ce phénomène touche aussi les zones d'activités.

Regroupement de l'information sur une seule parcelle et difficultés induites

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, l'utilisation de la table des parcelles conduira à considérer que la parcelle jardin est indépendante de la parcelle maison. Au lieu d'indiquer que 1000m^2 ont été consommés, cette approche indiquera que seuls 600m^2 ont été consommés (parcelle maison).



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

⚠ Attention toutefois

Les unités foncières recréées ont un sens fiscal. Ainsi, elles ne regroupent que les parcelles de même compte-propriétaire, 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).

Méthode et précautions d'utilisation

La reconstitution des unités foncières est complexe, car il n'existe pas d'identifiant d'unité foncière [5].

Le comité technique des Fichiers fonciers a mis en place en 2014-2015 un sous-groupe pour travailler sur cette question. La méthode retenue pour la reconstitution d'unités foncières est basée sur une approche géographique. Le principe est d'agréger les propriétés parcellaires se situant à moins de 0,8 mètre les unes des autres pour prendre en compte les décalages de géométrie [6]. La reconstitution n'est réalisée que sur du parcellaire vectorisé (c'est à dire dont le contour parcellaire est présent : pour plus d'information, voir la partie consacrée à la géolocalisation)

La table des TUP

Les problématiques de localisation de tous les locaux sur une parcelle unique concernent aussi les copropriétés multi-parcellaires. De plus, la table des unités foncières ne couvrait pas tout le territoire : elle n'était créée que pour les ensembles de 2 parcelles ou plus. Des manipulations complexes étaient donc nécessaires pour créer des données avec une couverture totale de l'espace cadastré.

Depuis 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.

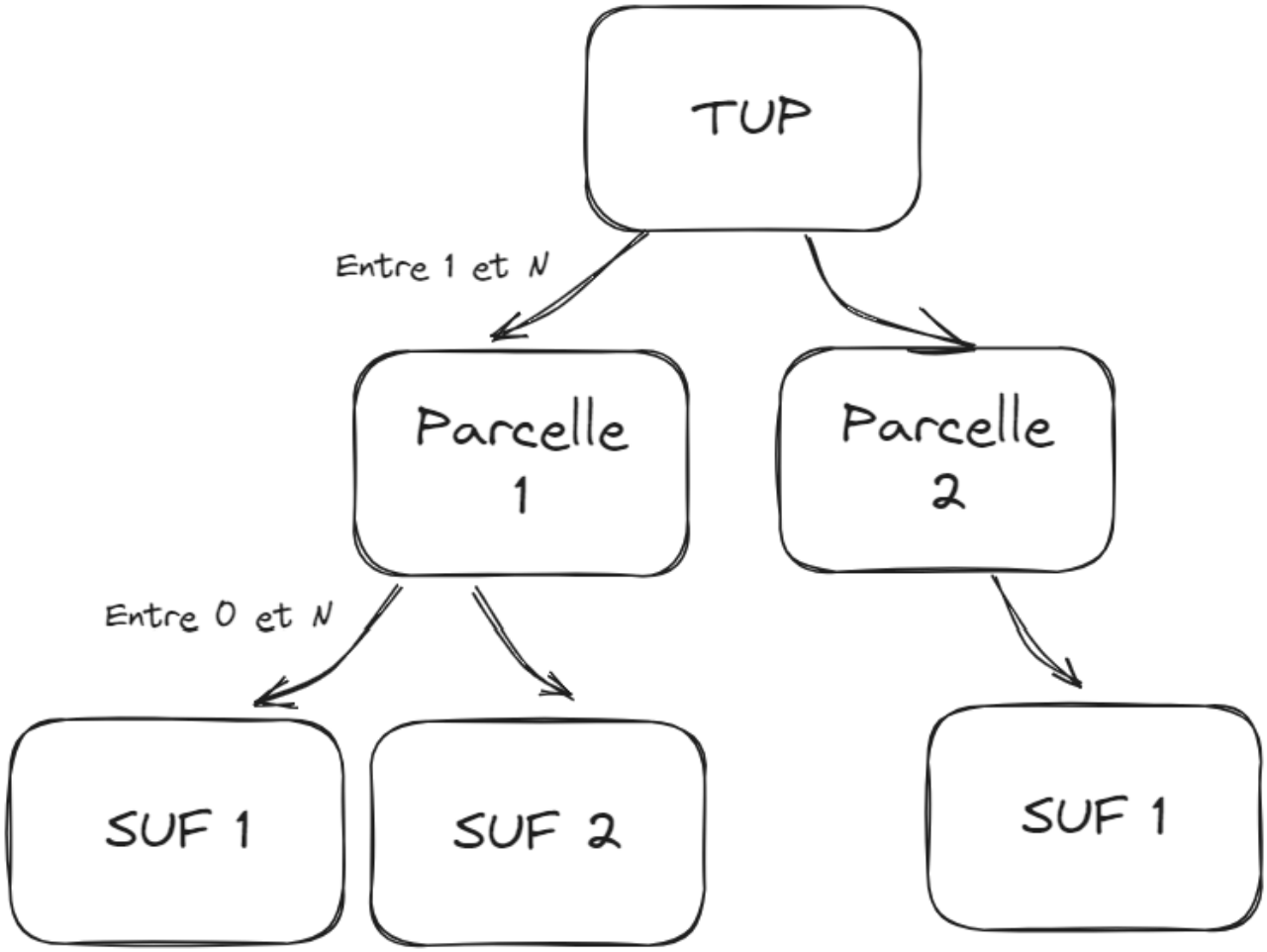
La table des TUP est donc la table à privilégier pour disposer d'une information fiable à l'échelle locale.

Intérêt de la reconstitution des TUP

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 toujours nécessaire de travailler sur les unités foncières [7].

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.



1. Définition de la DGFiP fournie pour la livraison des données Demande de Valeur Foncière. ↩

2. 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. ↩

3. Pour plus de précisions ↩

4. CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat ↩

5. On 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. ↩

6. La méthodologie complète est disponible à l'adresse suivante ↩

7. DREAL 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 %. ↩