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

Les propriétés bâties (local / pev / bâtiment)

- Le local
- La partie d'évaluation (pev)
- Local ou PEV ?
- Bâtiment
- Récapitulatif des liens entre parcelle, local, pev, sous-partie de pev et bâtiment

Les propriétés bâties (local / pev / bâtiment)

Le local

Définition (fiscale)

Le local est un ensemble de « différentes constructions qui, en raison de leur agencement, forment un ensemble immobilier homogène d'un même compte-propriétaire(...). [1]

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 » [2].

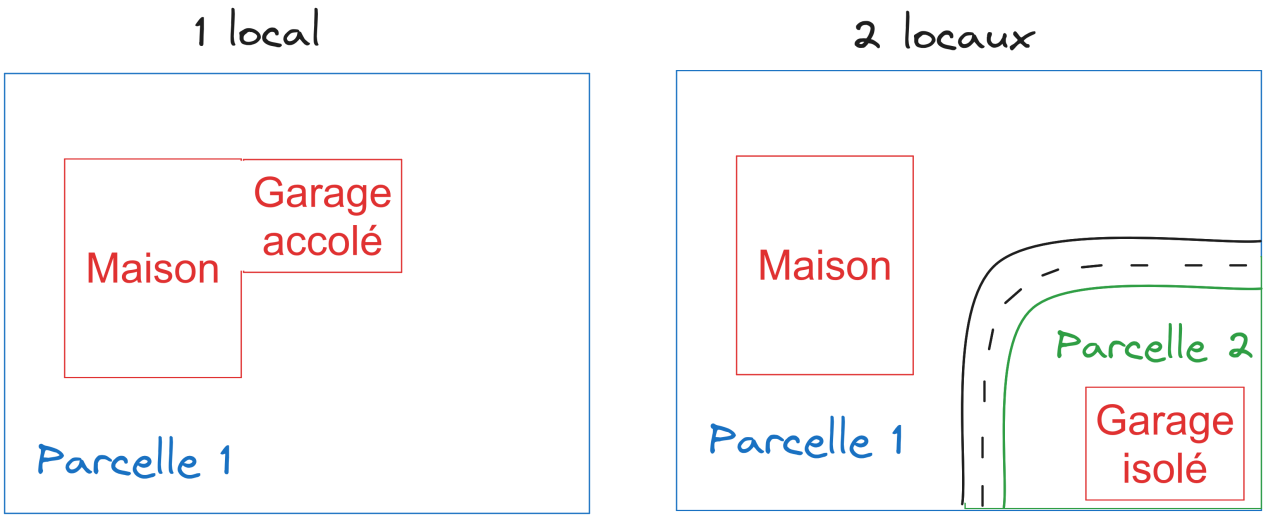


Schéma représentant un local ou 2 locaux dans les Fichiers fonciers Nota : deux entités bâties séparées par une route sont portés par deux parcelles différentes, et forment donc deux locaux différents

Prise en compte 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.

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 ccodep (code département) et invloc (numéro local).

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 ». À l'inverse, une loge de gardien, ou un loft aménagé dans une ancienne usine seront considérés comme « activité ». La forme du local est déterminée par la variable dteloc

Le local peut être de 4 types différentes, caractérisé par la variable dteloc :

1. maison,
2. appartement,
3. dépendance (il ne s'agit ici que d'une dépendance d'habitation, les dépendances d'activité étant classés dans la catégorie suivante),
4. local commercial ou industriel (un parking d'activité sera classé dans cette catégorie).

Chaque local ne peut être que d'un seul type : un local d'activité ne comprendra que de l'activité. Il n'existe plus, depuis 2014, de locaux mixtes. De même, depuis 2022, un local de dépendance ne contiendra que des dépendances, et d'habitation ne comportera que de l'habitation.

En plus de la variable dteloc, les locaux professionnels disposent d'une classification en 39 catégories. Ces modalités sont définies par les variables : ccocac ou typeact

Il existe une variable cconlc, qui subdivise la variable dteloc en 29 catégories (surtout pour l'activité). Cette variable est cependant moins précise et moins bien mise à jour que typeact. typeact doit donc être privilégiée.

Occupation du local

L'occupation du local est déterminé par les variables dnatlc (qui reprend tous les locaux) et ccthp (uniquement pour les locaux d'habitation)

Il est à noter que :
- la variable dnatlc, dont la fiabilité était déjà faible, n'est plus mise à jour depuis 2019. Il est donc conseillé de ne plus l'utiliser.
- depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la variable ccthp n'est plus correctement alimentée, particulièrement dans les fichiers MAJIC 2025. Ses modalités étaient notamment pertinentes pour différencier les locaux loués, vacants ou utilisés par le propriétaire (avec toutefois un an de décalage entre cette variable et son inscription dans les Fichiers fonciers).

Suite à la suppression de cette taxe, la variable sera maintenue, et renseignée selon d'autres modalités (déclaration des propriétaires dans GMBI). Il est néanmoins possible que, le temps de la transition entre ces deux formes de remplissage, la donnée soit dégradée temporairement pour les millésimes 2023 et/ou 2024. En l'absence d'éléments, que ce soit dans un sens ou dans l'autre, il est recommandé aux utilisateurs de réaliser des tests locaux sur la pertinence de cette variable.

Plus plus d'information sur l'occupation dans les FF 2025, voir la fiche du guide dédiée.

Concernant l'occupation du local d'activité, la variable cconac renseigne sur le code NAF de l'occupant du local professionnel. Cette variable est plutôt fiable, mais son taux de remplissage reste réduit (de l'ordre de 60 - 70 %).

Différence entre occupation et forme 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).

Il est à noter que cette notion, très importante dans les premiers millésimes des Fichiers fonciers, tend à disparaitre. En effet, les impôts ont tendance à modifier la variable dteloc lors de la transformation d'un local d'activité en habitation (et inversement). Dans les derniers millésimes, les notions de "forme" et "d'occupation" ont tendance à être confondues. Il n'en reste pas moins que les variables liées à l'occupation peuvent renseigner sur le type d'occupant, pendant que les variables liées à la forme renseignent plutôt sur le bâti.

Dénombrer les logements et habitations

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). La variable logh et ses dérivés doit être la variable à privilégier pour toute étude portant sur l'habitat.

La partie d'évaluation (pev)

Définition de la pev

La partie d'évaluation (pev) est l'élément de gestion en bâti [3]. 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 informations liées à la pev sont recensées dans la table pb21_pev.

Il s'agit de l'unité à laquelle sont disponible la plupart des informations.

> **i** Toutefois, dans le cadre des traitements réalisés par le Cerema, la plupart des informations utiles à l'échelle des PEV sont remontées à l'échelle du local. De plus, les cas où les services fiscaux autorisent plusieurs pev dans un même local deviennent de plus en plus rare. De ce fait, de nombreux usages ne nécessitent plus de comprendre les pev et mobilisent uniquement la table des locaux.

Les variables npevtot, npevph, npevp et npevd reprennent le nombre de pev habitation, professionelles, dépendances et totales par local.

Prise en compte dans les fichiers fonciers

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_pevdependances et pb50_pevprofessionnelle). Il est composé de idlocal (code unique du local) et de dnupev (numéro de la pev).

Définition de la 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 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_pevdependances (partie liée aux dépendances pour les locaux d'habitation).

> ⚠ **Attention aux intitulés des tables**
>
> Les tables pb40_pevprincipale, pb50_pevprofessionnelle et pb60_pevdependances 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

Depuis 2022, un local ne possède qu'une seule pev (à l'exception des locaux professionnels de type "Usine"). Entre 2014 et 2022, un local d'habitation pouvait posséder une pev habitation et une pev dépendance. Avant 2014, un local pouvait posséder une pev d'habitation et une pev d'activité.

En effet, en 2022, les services fiscaux ont séparé les locaux en deux : l'un portant la pev dépendance, l'autre la pev habitat, ce qui a entrainé une augmentation importante du nombre de locaux. Il en était de même en 2014.

Différence entre dépendances incorporées à l'habitation et dépendances isolées

Les Fichiers fonciers font la différence entre plusieurs types de dépendances :

- les dépendances isolées (ex : garage seul sur une parcelle). Ces dépendances sont constituées d'un unique local de type dépendance (`dteloc='3'`)
- (avant 2022) les dépendances isolées au sein d'un local (ex : garage au fond du jardin). Le local possédait 2 pev, l'une d'habitation, l'autre de type "dépendance".
- les dépendances incorporées à l'habitation (ex : garage en sous-sol de la maison, ou accessible par l'intérieur). Dans ce cas, le local d'habitation possède une seule pev d'habitation, mais plusieurs sous-pev de dépendance. La liste de ces dépendances est disponible dans la table pb40_pevprincipale, dans les variables cconad1, cconad2, cconad3, cconad4.

Depuis le millésime 2022, les pev dépendances sont systématiquement associées à un local identifié comme dépendance (`dteloc='3'`). Le cas n°2 (local avec 2 pev) aboutit à la création de deux locaux différents. Les sous-pev de dépendance ne sont en revanche pas modifiées.

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
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.
cconlc	Forme du local	Subdivision de DTELOC. Les regroupements de CCONLC permettent globalement de retrouver DTELOC
dnatlc	Occupation du local	Occupation selon la taxe foncière. Exhaustive, notamment pour l'activité, mais peu mise à jour
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.
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
ccoaff	Occupation de la PEV principale	Variable explicitant l'occupation de la PEV Principale

Bâtiment

Définitions

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.

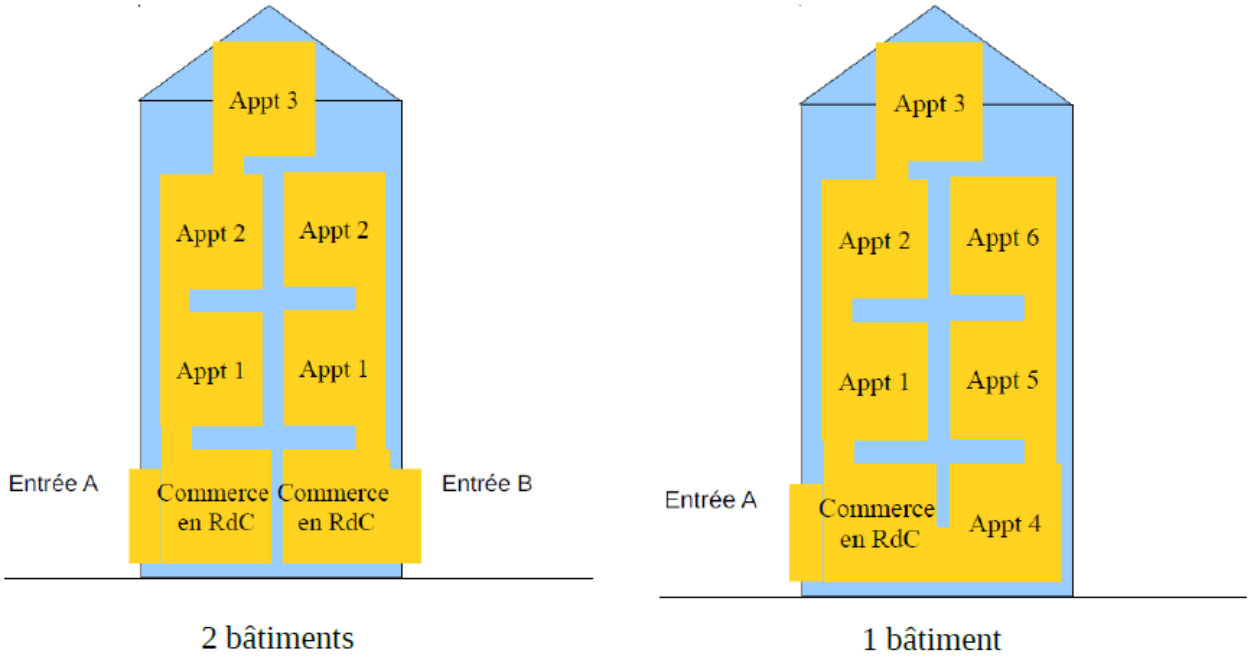


Schéma présentant la notion de bâtiment dans les Fichiers fonciers

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

Méthode

À la demande des utilisateurs, le Cerema a créé la table bâtiment par le rassemblement de la donnée idpar (identifiant parcelle) et dnubat (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.

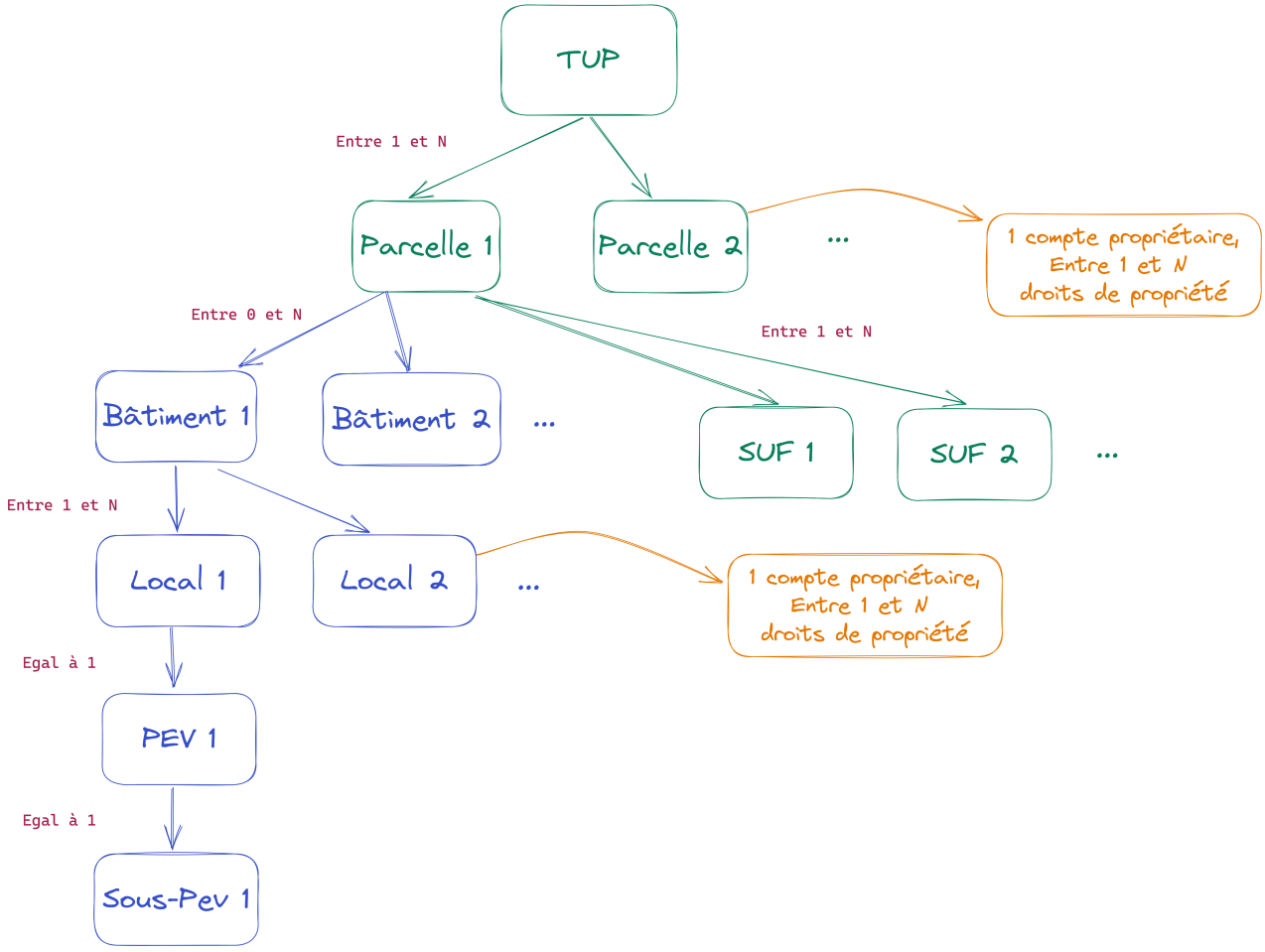
Prise en compte dans les fichiers fonciers

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 dnubat (lettre de bâtiment).

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

1. le rassemblement de parties d'évaluations (pev) qui appartiennent au même « groupement topographique » : instruction du 18 avril 2011, sur la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, stockage, etc ↩

2. Référence ↩

3. DGUHC, 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. ↩