

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne

DOCUMENTATION

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 boîte datafoncier@cerema.fr

Fiche

Table des matières

1 Définitions liées au propriétaire

1.1 La propriété dans les Fichiers fonciers

1.2 Le compte-propriétaire et les droits de propriété

1.2.1 Les éléments identitaires du droit de propriété

1.2.2 Compte-propriétaire d'une parcelle et d'un local

1.2.3 Changement du compte-propriétaire

1.3 Gestionnaire et propriétaire

1.4 Démembrements de propriété

1.5 La localisation du propriétaire

1.6 Les classements des droits de propriété

1 Définitions liées au propriétaire

1.1 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 du bien, solidaires devant l'impôt), à l'intérieur duquel on trouve jusqu'à 6 droits de propriétés, constitués des personnes possédant le bien. A titre d'exemple, un couple achetant une maison sera constitué d'un compte propriétaire et d'un droit de propriété s'ils sont mariés ou pacsés et qu'ils achètent au nom de la communauté, de deux droits de propriété sinon.

i 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.

1.2 Le compte-propriétaire et les droits de propriété

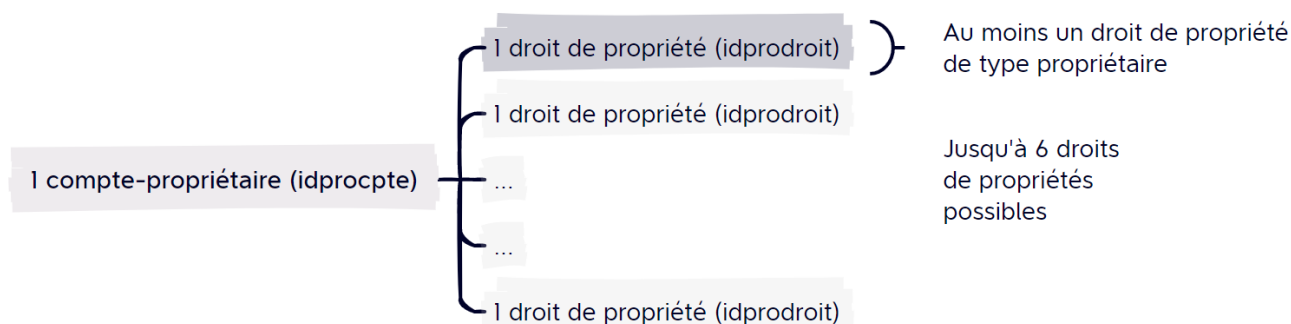
Pour un local, ou une parcelle, il existe un seul **compte-propriétaire** (identifié par idprocpte). Le compte-propriétaire est en quelque sorte la carte d'identité du groupement de propriétaires possédant le local ou la parcelle observé, tandis que le **droit de propriété** (identifié par idprodroit) 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 inscrits ¹.

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. Précisons également que si Mme Dupuis possède par ailleurs seule un autre logement

dans la même commune, il s'agit d'un autre compte-proprétaire



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

| ccodro | ccodrotxt | typologie |
|--------|--|--------------|
| B | BAILLEUR A CONSTRUCTION (ASSOCIE AVEC R) | Propriétaire |
| C | FIDUCIAIRE | Propriétaire |
| F | FONCIER (ASSOCIE AVEC D OU T) | Propriétaire |
| N | NU-PROPRIETAIRE (ASSOCIE AVEC U) | Propriétaire |
| P | PROPRIETAIRE | Propriétaire |
| V | BAILLEUR D'UN BAIL A REHABILITATION (ASSOCIE AVEC W) | Propriétaire |
| X | LA POSTE PROPRIETAIRE ET OCCUPANT | Propriétaire |
| A | LOCATAIRE-ATTRIBUTAIRE (ASSOCIE AVEC P) | Gestionnaire |
| B | BAILLEUR REEL SOLIDAIRE (ASSOCIE A Z) | Gestionnaire |
| D | DOMANIER (ASSOCIE AVEC F) | Gestionnaire |
| E | EMPHYTEOTE (ASSOCIE AVEC P) | Gestionnaire |
| G | GERANT,MANDATAIRE,GESTIONNAIRE | Gestionnaire |
| H | ASSOCIE DANS UNE SOCIETE EN TRANSPARENCE FISCALE(ASSOCIE AVEC P) | Gestionnaire |

| | | |
|---|---|--------------|
| J | JEUNE AGRICULTEUR | Gestionnaire |
| K | ANTICHRESISTE (ASSOCIE AVEC P) | Gestionnaire |
| L | FONCTIONNAIRE LOGE | Gestionnaire |
| M | OCCUPANT D UNE PARCELLE APPARTENANT AU DEPARTEMENT DE MAYOTTE OU A L ETAT (ASSOCIE A P) | Gestionnaire |
| O | AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE (70 ANS) | Gestionnaire |
| Q | GESTIONNAIRE TAXE SUR LES BUREAUX (ILE DE FRANCE) | Gestionnaire |
| R | PRENEUR A CONSTRUCTION (ASSOCIE AVEC B) | Gestionnaire |
| S | SYNDIC DE COPROPRIETE | Gestionnaire |
| T | TENUYER (ASSOCIE AVEC F) | Gestionnaire |
| U | USUFRUITIER (ASSOCIE AVEC N) | Gestionnaire |
| W | PRENEUR D'UN BAIL A REHABILITATION (ASSOCIE AVEC V) | Gestionnaire |
| Y | LA POSTE OCCUPANT - NON PROPRIETAIRE | Gestionnaire |
| Z | PRENEUR DE BAIL SOLIDAIRE ASSOCIÉ A B | Gestionnaire |
| Z | GESTIONNAIRE D UN BIEN DE L ETAT | Gestionnaire |

1.2.1 Les éléments identitaires du droit de propriété

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

Pour chaque droit de propriété, on dispose des éléments suivants :

- 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 (identifié par dsiren) s'il s'agit d'une personne morale privée.

⚠ Dans les Fichiers fonciers, les noms des propriétaires ne sont pas normalisés, et peuvent être notés différemment d'un bien à l'autre : par exemple EPF HDF et EPF Hauts-de-France, ou encore sous d'anciens noms tels que E.P.F Nord Pas de Calais. Pour repérer les biens d'une personne morale, un regroupement sur ddenom ne donnera souvent pas tous les biens de la personne morale recherchée.

1.2.2 Compte-propriétaire d'une parcelle et d'un local

Pour obtenir des informations sur un compte-propriétaire, il faut bien définir ce qui est recherché : est-ce le propriétaire du local ou de la parcelle ?

Pour une parcelle, le compte-propriétaire peut être différent de celui du ou des locaux présents sur cette parcelle. En particulier, pour une copropriété, le compte-propriétaire 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.

i Dans un souci d'analyse territoriale, la table *pnb10_parcelle*, dispose d'une variable n_{cp} renseignant le nombre de comptes-propriétaires 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).

1.2.3 Changement du compte-propriétaire

Un compte-propriétaire est modifié dans les cas suivants :

- l'un des propriétaires est modifié (vente, cession, décès, ...),
- 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.

i 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/DV3F* ² pour les mutations à titre onéreux.

1.3 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).

Les modalités de cette variable sont multiples : elles permettent de repérer les nu-propriétaires et les usufruitiers ou encore les baux emphythéotiques en repérant les emphythéotes et antichrésistes. Les modalités complètes de la variables sont présentes sur la fiche variable ccodro.

Le Cerema a proposé une manière de rassembler ces droits pour classer le droit de propriété soit en « propriétaire » soit en « gestionnaire ». Une variable a été ajoutée dans la table propriétaire pour faciliter cette distinction : typedroit. Il est à noter que la notion de « gestionnaire » est très précise : il s'agit de personnes occupant au quotidien le bien, et en assurant la gestion. Il s'agira ainsi par exemple d'un preneur à bail. A l'inverse, les appellations classiques (gestionnaire de copropriété, gestionnaires de patrimoine...) ne sont pas classés dans les Fichiers fonciers, puisqu'ils ne disposent d'aucun droit de propriété sur le bien.

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 ».

1.4 Démembrements de propriété

En sus de la notion de propriétaire et de gestionnaire, la variable ccodem recense les démembrements de propriété. En particulier, il s'agit de successions non encore réglées, ou des indivisions de propriété.

Il est à noter que les indivisions sont la structure de propriété par défaut entre plusieurs particuliers : ainsi, un couple achetant un logement sera composé de deux propriétaires en indivision. Cependant, dans les études en matière d'urbanisme, il est courant de classer en indivision uniquement les indivisions familiales issues de successions ou les

indivisions de 3 propriétaires ou plus. Dans ce cadre, certains tris peuvent être nécessaires pour repérer uniquement les indivisions complexes.

1.5 La localisation du propriétaire

Dans les données non anonymisées, il est possible d'obtenir l'adresse de chaque idprodroit.

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.

Cette variable est présente aussi dans les tables des locaux et des parcelles : dans ce cadre, elle porte uniquement sur le propriétaire "principal", c'est-à-dire le propriétaire destinataire de la taxe foncière.

1.6 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 : catpro2 et catpro3 et leurs variables associées décodées catpro2txt et catpro3txt.

Cette codification regroupe les propriétaires en 44 (catpro2) ou 121 (catpro3) catégories. Ces catégories sont les mêmes que celles utilisées dans DV3F.

i Pour les tables des parcelles et des locaux, une parcelle / local pouvant posséder plusieurs propriétaires, les champs catpro2 et catpro3 reprennent une combinaison des propriétaires présents sur la parcelle

D'autres classifications de propriétaires sont présentes dans MAJIC (dform, dformjur...), mais leur fiabilité est moindre : il est donc conseillé d'utiliser la variable catpro3.

Il est à noter que cette classification a évolué et a été fiabilisée en 2018. Auparavant, la donnée était présente dans les variables codnom et typprop. Pour en savoir plus sur la méthode et les modalités de classement, il est possible de se référer à la fiche variable catpro3

i En 2023, le Cerema a réalisé un travail important d'homogénéisation des noms des propriétaires publics. Cette variable, présente dans les Fichiers

fonciers, a permis aussi la création du référentiel foncier public (RFP). Cette donnée est remise à jour régulièrement.

-
1. Il faut ainsi rappeler que le système MAJIC est utilisé pour la taxation, et non pour déterminer la propriété, qui est du ressort des hypothèques ↵
 2. Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site dédié. ↵