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

- [catpro3] - Les types de propriétaires
  - Définition et modalités
  - Construction
  - Variables affiliées
  - ℹ La structure de propriété et la variable catpro3
  - ⚠ Remarques et précautions d'usage
  - ❓ Données de cadrage
  - ❓Exemples d'utilisation

[catpro3] - Les types de propriétaires

⚠ Cette fiche s'appuie sur des définitions présentées dans la première partie du guide. La lecture de cette première partie constitue un préalable indispensable.

i Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur les connaissances actuelles issues de l'expertise du Cerema et de la communauté d'utilisateurs des données. Si les informations présentées vous semblent contradictoires avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'éclaircir cette différence ou d'améliorer ces fiches.

Définition et modalités

catpro3 est une variable permettant de classer les propriétaires en 121 catégories. Cette variable remplace depuis 2018 l'ancien classement présent dans les variables codgrm, typprop et codnom.

Modalités

	catpro2	catpro2txt	catpro3	catpro3txt	Mode de classement
P – ETAT ET COLLECTIVITE TERRITORIALE	P1	ETAT	P1a	ETAT ETRANGER	RFP / Codnom
			P1b	ETAT FRANCAIS	RFP
	P2	REGION	P2a	REGION	Manuel / Siren
	P3	DEPARTEMENT	P3a	DEPARTEMENT	Manuel / Siren
	P4	STRUCTURE INTERCOMMUNALE	P4a	INTERCOMMUNALITE	Manuel / Siren

			P4b	SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE	Manuel / RFP
			P4c	SYNDICAT MIXTE	Manuel / Siren
			P4d	AUTRE SYNDICAT INTERCOMMUNAL	Manuel / Siren
	P5	COMMUNE	P5a	COMMUNE	Manuel / RFP
	P6	COLLECTIVITE TERRITORIALE AUTRE	P6a	COLLECTIVITE TERRITORIALE SPECIFIQUE	Manuel / RFP
			P6b	COLLECTIVITE DE PARIS	Manuel
F – PROFESSIONNEL DU FONCIER ET IMMOBILIER	F1	ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL	F1a	ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL	Manuel
	F2	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER	F2a	EPF – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D ETAT	Manuel
			F2b	EPFL – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL	Manuel
	F4	SEM OU SPLA	F4a	SEM – SOCIETE D ECONOMIE MIXTE	Siren
			F4b	SPLA – SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D AMENAGEMENT	Manuel / RFP
			F4c	SEM OU SPLA INDETERMINE	Manuel / RFP

	F5	AMENAGEUR	F5a	AMENAGEUR FONCIER	Siren
			F5b	EPA – ETABLISSEMENT PUBLIC D AMENAGEMENT	Manuel / RFP
	F6	PROMOTEUR	F6a	PROMOTEUR IMMOBILIER	Siren
			F6b	CONSTRUCTEUR	Siren
			F6c	SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE	Siren
	F7	INVESTISSEUR PROFESSIONNEL	F7a	INVESTISSEUR PUBLIC	Manuel
			F7b	INVESTISSEUR PRIVE	Siren
			F7c	BANQUE PUBLIQUE	Manuel
			F7d	BANQUE PRIVEE – CREDIT BAIL	Manuel / Siren
			F7e	ASSURANCE OU MUTUELLE	Siren
			F7f	SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER	Siren
			F7g	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	Manuel
A – PROPRIETAIRE ET EXPLOITANT DU FONCIER NATUREL AGRICOLE OU FORESTIER	A1	STRUCTURE AGRICOLE	A1a	EXPLOITANT AGRICOLE	Siren / Codnom

			A1e	SYNDICAT AGRICOLE	Siren / Codnom
			A1f	COOPERATIVE AGRICOLE	Siren / Codnom
			A1g	CHAMBRE D AGRICULTURE	Manuel
			A1h	STRUCTURE VITICOLE	Siren
	A2	STRUCTURE FORESTIERE	A2a	GROUPEMENT FORESTIER	Siren / Codnom
			A2c	ONF – OFFICE NATIONAL DES FORETS	Manuel
			A2d	STRUCTURE FORESTIERE AUTRE	Siren
	A3	STRUCTURE DU FONCIER ENVIRONNEMENTAL	A3a	CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS	Manuel
			A3b	PNR – PARC NATUREL REGIONAL	Manuel / RFP
			A3c	AFB – AGENCE FRANCAISE DE LA BIODIVERSITE	Manuel
			A3d	ONCFS – OFFICE NATIONAL DE LA CHASSE ET DE LA FAUNE SAUVAGE	Manuel
			A3e	SYNDICAT DE GESTION HYDRAULIQUE	Codnom
			A3f	CONSERVATOIRE DU LITTORAL	Manuel

			A3g	ASSOCIATION DE CHASSE ET PECHE	Codnom
			A3h	AGENCE DE L EAU	Manuel
	A4	SAFER	A4a	SAFER – SOCIETE D AMENAGEMENT FONCIER ET D ETABLISSEMENT RURAL	Manuel / RFP
	A5	ASSOCIATION FONCIERE DE REMEMBREMENT	A5a	ASSOCIATION FONCIERE DE REMEMBREMENT	Siren / Codnom
R – PROPRIETAIRE ET EXPLOITANT DE RESEAU	R1	CONCESSIONNAIRE AUTOROUTIER	R1a	CONCESSIONNAIRE AUTOROUTIER	Manuel
	R2	RESEAU FERRE	R2a	SNCF – SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS	Manuel
			R2b	RATP – REGIE AUTONOME DES TRANSPORTS PARISIENS	Manuel
			R2c	RESEAU FERRE AUTRE	RFP
	R3	STRUCTURE AERIENNE	R3a	STRUCTURE AERIENNE	Manuel / RFP
	R4	STRUCTURE FLUVIALE OU MARITIME	R4a	SYNDICAT DE CANAL	Codnom
			R4b	GRAND PORT MARITIME - PORT AUTONOME	Manuel / Siren
			R4c		Manuel

				VNF – VOIES NAVIGABLES DE FRANCE	
			R4d	STRUCTURE FLUVIALE OU MARITIME AUTRE	Manuel
	R5	RESEAU ELECTRIQUE OU GAZ	R5a	EDF – GDF	Manuel
	R5	RESEAU ELECTRIQUE OU GAZ	R5b	GESTIONNAIRE DE RESEAU ELECTRIQUE OU GAZ AUTRE	Manuel / Siren
	R6	RESEAU EAU OU ASSAINISSEMENT	R6a	GESTIONNAIRE DE RESEAU D EAU OU D ASSAINISSEMENT	Manuel / RFP
	R7	RESEAU DE TELECOMMUNICATION	R7a	RESEAU DE TELECOMMUNICATION	RFP
	R0	PROPRIETAIRE DE RESEAU AUTRE	R0a	PROPRIETAIRE DE RESEAU AUTRE	Manuel
G – ORGANISATION DE GESTION FONCIERE ET IMMOBILIERE	G1	SOCIETE CIVILE A VOCATION IMMOBILIERE	G1a	SCI - SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	Siren
			G1b	SOCIETE CIVILE A VOCATION DE CONSTRUCTION	Siren
			G1c	SOCIETE CIVILE A VOCATION D INVESTISSEMENT	Siren
			G1d	SOCIETE CIVILE AUTRE	Siren / Codnom
	G2	PROPRIETE DIVISEE EN LOT	G2a	COPROPRIETE	Copro

			G2b	BND - PROPRIETAIRE EN BIENS NON DELIMITES	Copro
			G2c	COPROPRIETE AUTRE	Copro
			G2d	COPROPRIETE DE FAIT	Codnom
E – ETABLISSEMENT D ENSEIGNEMENT D ETUDE ET DE RECHERCHE	E1	UNIVERSITE ET ENSEIGNEMENT SUPERIEUR	E1a	UNIVERSITE ET ENSEIGNEMENT SUPERIEUR	Manuel
	E2	ETABLISSEMENT PUBLIC D ETUDE OU DE RECHERCHE	E2a	IGN – INSTITUT GEOGRAPHIQUE NATIONAL	Manuel
			E2b	CEA – COMMISSARIAT A L ENERGIE ATOMIQUE	Manuel
			E2c	INRA – INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE AGRONOMIQUE	Manuel
			E2d	CNES – CENTRE NATIONAL D ETUDES SPATIALES	Manuel
			E2e	BRGM – BUREAU DE RECHERCHES GEOLOGIQUES ET MINIERES	Manuel
			E2f	CNRS – CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE	Manuel
			E2g	METEO FRANCE	Manuel

			E2h	ADEME – AGENCE DE L ENVIRONNEMENT ET DE LA MAITRISE DE L ENERGIE	Manuel
			E2i	ONERA – OFFICE NATIONAL D ETUDES ET DE RECHERCHES AEROSPATIALES	Manuel
			E2j	CEREMA - CENTRE D ETUDES ET D EXPERTISE SUR LES RISQUES L ENVIRONNEMENT LA MOBILITE ET L AMENAGEMENT	Manuel
			E2k	IFREMER - INSTITUT FRANÇAIS DE RECHERCHE POUR L EXPLOITATION DE LA MER	Manuel
			E2l	INRIA – INSTITUT NATIONAL DE RECHERCHE EN INFORMATIQUE ET AUTOMATIQUE	Manuel
			E2m	CSTB – CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BATIMENT	Manuel
			E2n	INSEE – INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES	Manuel
			E2o	IRSTEA - INSTITUT NATIONAL DE	Manuel

				RECHERCHE EN SCIENCES ET TECHNOLOGIES POUR L ENVIRONNEMENT ET L AGRICULTURE	
			E2q	MUSEUM NATIONAL D HISTOIRE NATURELLE	Manuel
			E2r	ETABLISSEMENT D ETUDE OU DE RECHERCHE AUTRE	Divers
	E3	ETABLISSEMENT D ENSEIGNEMENT DU PRIMAIRE ET SECONDAIRE	E3a	ENSEIGNEMENT PRIMAIRE ET SECONDAIRE	Siren
			E3e	ENSEIGNEMENT AGRICOLE	RFP
S – ETABLISSEMENT DE SANTE ET STRUCTURE SOCIALE	S1	ETABLISSEMENT DE SANTE	S1a	ETABLISSEMENT HOSPITALIER	Manuel / RFP
			S1b	MAISON DE RETRAITE	Manuel / Siren
			S1c	ETABLISSEMENT PUBLIC DU MINISTERE DE LA SANTE	Divers
			S1d	ASSURANCE MALADIE	Siren / RFP
			S1e	ETABLISSEMENT DE SANTE AUTRE	Siren
	S2	STRUCTURE SOCIALE	S2a	ETABLISSEMENT PUBLIC SOCIAL	Codnom
			S2b		Divers

				CENTRE COMMUNAL D ACTION SOCIALE	
			S2c	ALLOCATIONS FAMILIALES	RFP
			S2d	CROUS	RFP
			S2e	STRUCTURE SOCIALE AUTRE	Siren
			S2g	POLE EMPLOI	Manuel / RFP
Z – ETABLISSEMENT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	Z1	ACTIVITE INDUSTRIELLE	Z1a	ETABLISSEMENT INDUSTRIEL	Siren
	Z2	ACTIVITE COMMERCIALE	Z2a	GRANDE DISTRIBUTION	Siren
			Z2b	COMMERCE DE GROS	Siren
			Z2c	COMMERCE DE DETAIL	Siren
	Z3	ACTIVITE EXTRACTIVE	Z3a	CHARBONNAGES DE FRANCE	Siren
			Z3b	CARRIERE	Siren
			Z3c	ACTIVITE EXTRACTIVE AUTRE	Siren
	Z4	CHAMBRE CONSULAIRE	Z4a	CCI – CHAMBRE DE COMMERCE ET D INDUSTRIE	Manuel
			Z4b	CHAMBRE DES METIERS ET DE L ARTISANAT	Manuel
L – ETABLISSEMENT	L1		L1a	CAMPING	Siren

DE TOURISME ET STRUCTURE DE LOISIR SPORTIVE OU CULTUELLE		ACTIVITE DE TOURISME			
			L1b	HOTEL	Siren
			L1c	SYNDICAT D INITIATIVE	Manuel / codnom
			L1d	ACTIVITE DE TOURISME AUTRE	Siren
	L2	STRUCTURE LIEE AUX CULTES	L2a	STRUCTURE LIEE AUX CULTES	Siren / Codnom
	L3	STRUCTURE LIEE À LA CULTURE	L3a	ETABLISSEMENT PUBLIC CULTUREL	Divers
			L3b	STRUCTURE CULTURELLE AUTRE	Siren
	L4	STRUCTURE SPORTIVE	L4a	ASSOCIATION SPORTIVE	Codnom
M – PERSONNE MORALE AUTRE	M1	PERSONNE MORALE AUTRE	M1a	PERSONNE MORALE AUTRE	Divers
	M2	PERSONNE MORALE PUBLIQUE AUTRE	M2a	PERSONNE MORALE PUBLIQUE AUTRE	Siren / Codnom
	M0	PERSONNE MORALE NON CLASSEE	M0a	PERSONNE MORALE NON CLASSEE	Divers
X – PERSONNE PHYSIQUE	X1	PERSONNE PHYSIQUE	X1a	PERSONNE PHYSIQUE	Champ « gtoper »

Construction

Depuis 2018, le Cerema classe chaque propriétaire dans l'une des 121 catégories définies-ci dessous. Il s'agit d'une classification en 3 niveaux, imbriqués entre eux. Selon les usages, il est ainsi possible d'utiliser le niveau 2 (plus regroupé) ou le niveau 3 (plus fin).

Par exemple, le « syndicat mixte de la vallée » aura :

- une classification de 3e niveau égale à P4c ;
- une classification de 2e niveau égale à P4 ;

Ainsi, la catégorie sera toujours composée d'une lettre majuscule, d'un chiffre et d'une lettre minuscule. La classification de 1er niveau n'est pas retranscrite dans les données, mais peut être déduite facilement.

Les variables contenant le code « 2 » sont celles apparentées au 2e niveau, et celles contenant le code « 3 » celles du 3e niveau.

Niveau 1	Niveau 2	Niveau 2 décodé	Niveau 3	Niveau 3 décodé
P ETAT ET COLLECTIVITE TERRITORIALE	P1	ETAT	P1a	ETAT ETRANGER
	P1	ETAT	P1b	ETAT FRANCAIS
	P2	REGION	P2a	REGION
	P3	DEPARTEMENT	P3a	DEPARTEMENT
	P4	STRUCTURE INTERCOMMUNALE	P4a	INTERCOMMUNALITE
	P4	STRUCTURE INTERCOMMUNALE	P4b	SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE
	P4	STRUCTURE INTERCOMMUNALE	P4c	SYNDICAT MIXTE
	P4	STRUCTURE INTERCOMMUNALE	P4d	AUTRE SYNDICAT INTERCOMMUNAL

	P5	COMMUNE	P5a	COMMUNE
	P6	COLLECTIVITE TERRITORIALE AUTRE	P6a	COLLECTIVITE TERRITORIALE SPECIFIQUE
	P6	COLLECTIVITE TERRITORIALE AUTRE	P6b	COLLECTIVITE DE PARIS

Exemple de classement imbriqué à 3 niveaux

Comment est constitué le classement ? La méthode générale de traitement

Le traitement des propriétaires est réalisé en plusieurs étapes successives. Un propriétaire classé dans l'étape N ne sera plus classé dans l'étape N+1. La classification en fin de fiche indique la méthode majoritaire de classement de chaque étape.

- Étape 1 : établissement d'une liste à la main. Au cours de cette étape, il s'agit d'établir une liste de codes siren et d'identifiants permettant de repérer certains propriétaires particuliers (SNCF, ONF…), ou des types de propriétaires remarquables (organismes de logement social…). Ces listes se basent au maximum sur des sources officielles (liste des SAFER envoyée par la FNSafer, BANATIC pour les groupements de communes…).
- Étape 2 : utilisation de la base Sirene. Les propriétaires possèdent, dans les Fichiers fonciers, un code Siren. En le reliant à la base Sirene, il est possible de classer ce propriétaire à l'aide de sa forme juridique ou de son activité tels que déclarés dans Siren.
- Étape 3 : utilisation du RFP (Référentiel Foncier Présumé Public). Ce produit, créé à partir du millésime N-1 des Fichiers fonciers, présente un découpage plus précis des propriétaires publics pour certaines catégories.
- Étape 4 : récupération des copropriétés dans les Fichiers fonciers. Les copropriétés sont présentes dans les Fichiers fonciers (table des pdl), et permettent ainsi un premier repérage.
- Étape 5 : utilisation de l'ancien classement « codnom », présent dans les millésimes antérieurs des Fichiers fonciers.
- Étape 6 : pour les propriétaires restants, c'est-à-dire les nouveaux propriétaires apparus en 2018, une partie du classement se fait par mots-clés et par le contenu du champ dformjur. A titre d'exemple, les noms de propriétaires commençant par « diocèse » seront classés dans la catégorie L2a (structure liée aux cultes).
- Étape 7 : classement à la main des propriétaires restants.

Tout au long du process, des vérifications manuelles sont réalisées pour permettre le classement le plus optimal. Il faut toutefois rappeler que certains propriétaires pourraient appartenir à plusieurs catégories (par exemple entreprise de travaux publics faisant de la

promotion immobilière et possédant une carrière). En cas d'ambiguïté, la priorité est la suivante :

- en premier lieu, si le propriétaire possède une catégorie pour lui (SNCF, Agence de l'eau...), il sera classé dans cette catégorie.
- Pour les acteurs privés, la forme juridique est prépondérante sur l'activité : une société civile immobilière faisant de la location de bien sera classée dans la catégorie G1a (société civile immobilière) plutôt que F7b (investisseur privé).
- Si le propriétaire possède plusieurs activités, c'est l'activité principale déclarée dans Sirene qui sera prépondérante.

Étape de classement	Nombre de droits de propriété concernés (classement 2018)
Étape 1 – classement manuel des grands propriétaires	432 774
Étape 2 – Sirene	1 925 512
Étape 3 – RFP	135 525
Étape 4 – Copropriétés	1 301 215
Étape 5 – codnom	772 287
Etapes 6 et 7 – classement à la main et mots-clés	92 434
TOTAL	4 659 747

Variables affiliées

Les variables ci-dessous sont toutes au format texte.

Table	Variable	Description
proprietaire_droit	catpro2	Classification de personne morale niveau 2
proprietaire_droit	catpro2txt	Classification de personne morale niveau 2 (décodé)

proprietaire_droit	catpro3	Classification de personne morale niveau 3
proprietaire_droit	catpro3txt	Classification de personne morale niveau 3 (décodé)
pb0010_local	catpro2	Classification globale des droits de propriété de la parcelle, niveau 2
pb0010_local	catpro2txt	Classification globale des droits de propriété de la parcelle, niveau 2 (décodé)
pb0010_local	catpro3	Classification globale des droits de propriété de la parcelle, niveau 3
pb0010_local	catpropro2	Classification globale des droits de propriété de la parcelle (uniquement type « propriétaire »), niveau 2
pb0010_local	catproges2	Classification globale des droits de propriété de la parcelle (uniquement type « gestionnaire »), niveau 2
pnb10_parcelle	catpro2	Classification globale des droits de propriété de la parcelle, niveau 2
pnb10_parcelle	catpro2txt	Classification globale des droits de propriété de la parcelle, niveau 2 (décodé)
pnb10_parcelle	catpro3	Classification globale des droits de propriété de la parcelle, niveau 3
pnb10_parcelle	catpropro2	Classification globale des droits de propriété de la parcelle (uniquement type « propriétaire »), niveau 2
pnb10_parcelle	catproges2	Classification globale des droits de propriété de la parcelle (uniquement type « gestionnaire »), niveau 2

i La structure de propriété et la variable catpro3

Chaque bien (local ou parcelle) peut posséder entre 1 et 6 droits de propriété. Ainsi, un local précis (une ligne dans la table des locaux) peut correspondre jusqu'à 6 droits de propriétés (6 lignes dans la table des propriétaires).

Le classement réalisé ici est un classement des droits de propriété. Chaque droit de propriété (donc chaque ligne dans la table des propriétaires) est présent dans une et une seule catégorie de propriétaire.

droit de type « propriétaire » ou « gestionnaire »

Pour un bien précis, il peut y avoir des droits différents liés à la propriété. A titre d'exemple, les usufruitiers, ou les emphytéotes ne disposent que du droit d'utiliser le bien, et non celui de le vendre. On parle alors de droit de type « gestionnaire ». A l'inverse, les nu-propriétaires possèdent toujours la propriété de leur bien, sans en avoir l'usage : ils auront des droits de type « propriétaire ». [1]

La variable catpro3 dans la table des propriétaires

Chaque droit de propriété correspond à une et une seule catégorie. Dans ce cadre, le champ « catpro3 » sera toujours constitué de 3 caractères, et le champ catpro2 de 2 caractères.

La variable catpro3 dans les tables des locaux et des parcelles

Dans la table des parcelles ou des locaux, la variable catpro3 peut correspondre à plusieurs catégories de propriétaires.

À titre d'exemple :

- si un terrain est uniquement possédé par un propriétaire, la variable sera égale à la catégorie de ce propriétaire. Ex : « P4a ».
- Si un terrain est possédé par deux propriétaires de la même catégorie (ex : deux offices HLM ou deux particuliers), la variable sera égale à la catégorie ex : « F1a » ou « X1a ».

Présence de plusieurs droits de propriété différents sur une parcelle ou un local.

Si un terrain est possédé par deux propriétaires de catégories différentes, le code reprendra les deux catégories, séparées par un espace. Ainsi, si un terrain est possédé par une commune (P5a) et un département (P3a), le code associé sera « P3a P5a ». L'ordre utilisé est celui de la classification : ainsi, le public sera toujours en premier, suivi par les professionnels du foncier, etc.

Si plusieurs droits de propriétés existent pour une même catégorie (ex : deux particuliers et une commune), le code ne reprendra qu'une fois chaque catégorie (ex : « P5a X1a »).

Pour les champs décodés, il s'agit des deux noms, en ajoutant « ET » entre les propriétaires (ex : COMMUNE ET ETABLISSEMENT DE SANTE). Si le bien a plus de deux droits de types différents, les champs texte valent « DROITS DE PROPRIETE COMPLEXES ».

⚠ Remarques et précautions d'usage

Champ décodé

Le suffixe « txt » indique la présence d'un champ décodé, c'est-à-dire le nom en toutes lettres. Les descriptions des champs « txt » ne sont présentées que pour faciliter la compréhension de la variable, et sont susceptibles de changer.

Ainsi, pour des questions de stabilité et de performances, il est toujours conseillé de faire les requêtes sur le code, et non sur le nom décodé.

Règles de nommage du champ décodé

Le champ décodé respecte plusieurs règles de nommage :

- le nom est toujours en majuscule, sans accents ;
- il ne possède pas d'apostrophes (ex : « CHAMBRE D AGRICULTURE ») ;
- si le sigle représentant le propriétaire est connu, il sera présenté en début de chaîne, suivi par un tiret, puis par le nom en toutes lettres (ex : « VNF – VOIES NAVIGABLES DE FRANCE »)
- le nom est écrit au singulier (« MAISON DE RETRAITE »).

Rapport entre ancienne et nouvelle classification

Dans les millésimes précédents (2017 et antérieur), deux classifications étaient présentes :

- dans les tables locaux, parcelles et propriétaires, les champs typprop et codgrm classaient les propriétaires en 9 catégories.
- Dans la table propriétaire, le champ codnom reprenait une classification en 122 catégories.

Cette précédente classification n'était cependant plus adaptée aux usages (cf infra). De même, il était nécessaire de toiletter cette classification, que ce soit en modifiant les organismes ayant évolué (ONEMA…), en retirant certaines catégories peu usitées (agences d'urbanisme), en ajoutant certaines catégories (assurance et mutuelle, marchand de bien privé…), ou en en fiabilisant d'autres (organisme de logement social).

Philosophie du nouveau classement

Le nouveau classement a été réalisé pour répondre à plusieurs critères :

- les propriétaires les plus importants, c'est-à-dire possédant le plus de foncier, ou ayant le plus grand impact sur les marchés fonciers ont été sélectionnés ;
- la classification est compatible avec celle utilisée pour la base de données DV3F.

Le niveau 2 de la classification correspond à une catégorisation des propriétaires. Pour sa part, le niveau 3 correspond aussi à une harmonisation des propriétaires.

Pour certaines catégories, plusieurs définitions peuvent exister. Dans l'ensemble, le classement se base au maximum sur des définitions officielles et/ou juridiques. A titre d'exemple, les organismes de logement social sont uniquement ceux répertoriés comme tels par la DGALN. Ainsi, certaines associations d'insertion sociale (notamment les ADAPEI), qui pourtant possèdent de nombreux logements sociaux, ont été exclues de cette catégorie.

De même, les catégories peuvent être définies en fonction de la raison sociale déclarée. A titre d'exemple, « Mc Donald France » est classé en tant qu'investisseur privé (F7b). En effet, la branche qui possède et gère le patrimoine constitue une filiale séparée de celle assurant la restauration.

Définition de certains propriétaires particuliers

La présente section a pour objectif de présenter les critères de définition et les limites associées à certaines catégories de propriétaires.

P4 – Structures intercommunales

Les structures intercommunales se distinguent selon deux critères, à savoir leur forme juridique d'une part et leur objet d'autre part.

La classification actuelle donne la priorité à la forme juridique sur l'objet. Ainsi, un syndicat mixte de gestion hydraulique sera classé en « syndicat mixte » et non en « syndicat de gestion hydraulique ». La seule exception à ce principe est constituée des parcs naturels régionaux qui, quoique étant des syndicats mixtes, sont classés dans une catégorie à part.

Ainsi, pour obtenir tous les EPCI, il est nécessaire de prendre les catégories P4, A3b (parcs naturels régionaux), A3e (syndicat de gestion hydraulique), R4a (syndicat de canal), R5b (gestionnaire de réseau électrique ou gaz autre), R6a (gestionnaire de réseau d'eau ou d'assainissement), E3a (établissement d'enseignement du primaire et du secondaire) ou L1c (syndicat d'initiative).

Pour sa part, la catégorie P4a (intercommunalité) reprend les EPCI à fiscalité propre. De même, la catégorie P4d reprend les syndicats n'étant pas dans une autre catégorie, c'est-à-dire ni SIVOM, ni syndicat mixte, ni syndicat à thématique remarquable (cf supra).

F1 – Organisme de logement social

Cette liste a été constituée en se basant à la fois sur une liste fournie par la DGALN, et sur une liste constituée des plus grands propriétaires de logements sociaux.

Dans cette catégorie sont ainsi classées des ESH, des SEM agréées, des COOP, des OPH, et certaines fondations. Il a été décidé d'exclure de cette catégorie les associations possédant un grand nombre de logements HLM, mais réservés à une vocation particulière (logements de personnes handicapés, réinsertion…). A titre d'illustration, la fondation Abbé Pierre est classée dans la catégorie S2e (structure sociale autre).

F4 – SEM ou SPLA

Cette catégorie est constituée des SEM (hors SEM agréées pour le logement social) et des SPLA. Cependant, au cours du traitement, la différence entre ces structures n'a pas toujours été possible.

Dans ce cadre, la catégorie F4c a été créé : il s'agit des structures qui sont, de manière certaine, une SEM ou une SPLA, mais dont la différenciation n'a pas été possible. À terme, il est possible que la catégorie F4c soit supprimée, et son contenu ventilé entre F4a (SEM) et F4b (SPLA).

F7b – Investisseur privé

Cette catégorie est constituée de propriétaires dont l'activité principale est la vente ou la location de biens. On retrouve dans cette catégorie de très nombreux acteurs, qu'ils gèrent le foncier dans le cadre de leur activité (par exemple les foncières des grands groupes d'hypermarchés) ou qu'ils louent des logements pour en tirer des revenus.

Cette catégorie ne reprend cependant pas le champ des sociétés civiles, dont l'objectif est souvent aussi l'investissement.

G1 – Société civile à vocation immobilière

Les sociétés civiles classées sont divisées entre celles à vocation de construction, d'investissement et les SCI. Cependant, les GAEC, EARL et SCEA sont aussi des sociétés civiles, mais dont la vocation est de réaliser une exploitation agricole. Ces dernières sont ainsi classées dans la catégorie A1a (exploitant agricole) ou A1h (structure viticole). Il en est de même pour les groupements forestiers, classés dans la catégorie A2a.

Pour leur part, les sociétés civiles de construction vente sont classées dans la catégorie F6c, les sociétés civiles de placement immobilier dans la catégorie F7f.

G2 – propriété divisée en lot

On retrouve dans cette catégorie les copropriétés :

- la catégorie G2a reprend les copropriétés en lot, c'est-à-dire les copropriétés « classiques » ;
- la catégorie G2b reprend les biens non délimités ;
- la catégorie G2c reprend les biens définis comme copropriété, mais n'appartenant pas aux deux précédentes catégories. Depuis 2022, cette catégorie reprend notamment les ASL (Associations Syndicales Libres).

Ces trois catégories sont reprises à partir d'une définition fiscale : ainsi, ne sont regroupées dans ces catégories que les biens ayant fait l'objet d'une propriété divisée en lot enregistrée dans MAJIC.

A l'inverse, il existe des copropriétés « de fait » : il peut s'agir d'indivision, de copropriétés n'ayant jamais fait l'objet d'une déclaration fiscale, d'une servitude de passage… En d'autres termes, il s'agit de biens gérés dans les faits comme une copropriété, mais sans en avoir le statut juridique. Cette catégorie a été définie à l'aide de mots clés (« copropriétaire », « habitants du… »…). Ces propriétaires ont été classés dans la catégorie « G2d ».

S1 - Etablissement de santé

Les établissements de santé ont été classés en grande partie suite à un travail à la main et en utilisant les codes NAF des propriétaires. Cependant, de nombreux établissements peuvent faire à la fois maison de retraite et hôpital : il peut s'agir d'EHPAD médicalisés, ou de cliniques privées possédant aussi une activité de maison de retraite.

Le classement S1e (établissement de santé autre) concerne les services de santé ne rentrant pas dans une des catégories précédentes. Elle concerne notamment les caisses de retraite.

Z1, Z2 et Z3 – Etablissement industriel et commercial

Ces catégories concernent les industries et commerces. Il faut cependant rappeler que de nombreux commerces ne sont pas propriétaires de leurs biens. A titre d'exemple, les supermarchés Auchan, et les espaces associés (parkings, galeries commerciales…) sont possédés par Ceetrus, la filiale immobilière du groupe Auchan. Ainsi, Ceetrus étant lui-même classé dans la catégorie F7b (investisseur privé), il ne sera pas possible de repérer les hypermarchés par cette méthode.

A1g et Z4 – Chambres consulaires

Les trois chambres consulaires ont été classées selon leur destination principale, c'est-à-dire comme structure agricole pour la chambre d'agriculture, et dans la catégorie des établissements industriels et commerciaux pour les chambres de commerce et d'industrie et les chambres des métiers.

X1a - Personne physique

Cette catégorie représente la grande majorité des propriétaires. Ceux-ci sont classés selon la variable gtoper, qui fait la différence entre propriétaires physiques et moraux. Il est rappelé que, dans les Fichiers fonciers anonymisés, les informations relatives à l'identification de ces propriétaires (nom, adresse, date et lieu de naissance) sont remplacées par des « X »

M - Personne morale autre

Cette catégorie est une catégorie par défaut : tous les éléments qui n'ont pas été classés précédemment se retrouvent dans cette catégorie.

La catégorie M2a reprend ainsi, parmi les éléments restants, ceux dont nous pouvons connaître le caractère public. Cependant, cette catégorie n'est pas exhaustive : il est fortement possible que certains organismes publics ou semi-publics soient classés dans la catégorie M1a.

Quant à elle, la catégorie M0a reprend les personnes morales non classées : il s'agit donc d'une catégorie « erreur », peu fournie.

Données de cadrage



Exemples d'utilisation

Comment repérer les biens d'un type de propriétaire ?

Pour repérer les biens d'un type de propriétaire, comme par exemple un parc naturel régional (A3b), deux options sont possibles.

En premier lieu, on peut repérer tous les biens (locaux ou parcelles) appartenant exclusivement au PNR. Pour cela, il suffit de faire la requete suivante :

```
SELECT *
FROM ff_2018.fftp_2018_pnb10_parcelle
WHERE catpro3 = 'A3b'
```

En second lieu, on peut repérer tous les biens (locaux ou parcelles) appartenant en tout ou partie au PNR :

```
SELECT *
FROM ff_2018.fftp_2018_pnb10_parcelle
WHERE catpro3 LIKE '%A3b%'
```

Dans la deuxième option, on récupérera par exemple les biens appartenant à la fois au PNR et au département.

Comment repérer les propriétaires publics ?

Un usage principal des Fichiers fonciers concerne le repérage des propriétés publiques. Cependant, après plusieurs études, cette distinction nous apparaît difficile à trancher dans certains cas.

En effet, il s'avère que la limite public / privé est souvent floue. Ainsi, une commune est clairement un organisme public, et une industrie clairement un organisme privé. Cependant, derrière ces deux extrêmes se situent souvent nombre de situations ambiguës.

Ainsi, selon les cas, on peut être amené à intégrer (ou non) dans la sphère publique :

- les établissements publics, que ce soient de l'État ou des collectivités (CCAS),
- les universités,
- les bailleurs HLM,
- les ports autonomes,
- les hôpitaux publics,
- les sociétés d'économie mixte,
- les institutions financières publiques (Caisse des dépôts),
- des entreprises privées à capitaux publics (SNCF),
- des entreprises privées à capitaux majoritairement publics (EDF),
- des entreprises privées dont l'État français est le premier actionnaire (Renault),
- des sociétés privées avec actionnaires publics (Compagnie nationale du Rhône).

Dans ce cadre, il n'existe pas une réponse unique permettant de classer si le propriétaire est public ou non et donc pas de champ permettant un repérage immédiat.

---

1. Cette distinction correspond à une définition métier, uniquement utilisée par le Cerema. Plus d'informations sont disponibles dans la partie 4 (Définitions liées au propriétaire) ↩