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

- [dteloc] - Typologie du local
  - Définition
  - Variables associées
  - Taux de renseignement
  - Précautions d'utilisation
  - Exemples d'utilisation
  - Données de cadrage

[dteloc] - Typologie du local

⚠ 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

dteloc est une variable explicitant le type, c'est-à-dire la forme du local. La définition exacte de la "forme" est données dans la partie sur les propriétés bâties.

Modalités

Modalité	Valeur
1	MAISON
2	APPARTEMENT
3	DEPENDANCES
4	LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL
5	DOM = MAISON SANS DESCRIPTIF
6	DOM = APPARTEMENT SANS DESCRIPTIF
7	DOM = DEPENDANCE SANS DESCRIPTIF
8	LOCAUX DE GROUPE 4 : EVALUATION TARIFAIRE (NON PRESENTE DEPUIS 94)

Variables associées

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pb0010_local	dteloctxt	intitulé du type de local	
pb0010_local	logh	Logement d'habitation	t = oui, sinon blanc – Calculé depuis la table pb21 en prenant dteloc='1' ou '2', dnupev='001' et ccoaff='H'. Variable à privilégier en cas de doute sur la définition du logement
pb0010_local	loghmais	Logements d'habitation de type maison	t = oui, sinon blanc – Calculé depuis la table pb21 en prenant dteloc='1' , dnupev='001' et ccoaff='H'. Variable à privilégier en cas de doute sur la définition du logement
pb0010_local	loghappt	Logements d'habitation de type appartement	t = oui, sinon blanc – Calculé depuis la table pb21 en prenant dteloc= '2', dnupev='001' et ccoaff='H'. Variable à privilégier en cas de doute sur la définition du logement
pnb10_parcelle	nloccom	Nombre de locaux de type commercial ou industriel	Utilisation de l'attribut dteloc=4
pnb10_parcelle	nloccomrdc	Nombre de locaux de type commercial ou industriel situés au rez de chaussée	Utilisation de l'attribut dteloc=4 et dniv=00
pnb10_parcelle	nloccomter	Nombre de locaux d'activité	Utilisation de l'attribut dteloc=4 et cconlc dans ('CA','CD','CM','CH','ME','CB','AT','AU','DC','SM')

		tertiaire (commercial, bureau, etc.)	
pnb10_parcelle	ncomtersd	Nombre de locaux d'activité tertiaire sans dépendances	Utilisation de l'attribut dteloc=4 et cconlc dans ('CA','CM','CB','CH','ME','SM')
pnb10_parcelle	ncomterdep	Nombre de dépendances d'activité tertiaire	Utilisation de l'attribut dteloc=4 et cconlc dans ('CD','DC')
pnb10_parcelle	nloccomsec	Nombre de locaux d'activité secondaire (industrie)	Utilisation de l'attribut dteloc=4 et cconlc dans ('U','US','UN','UE','UG')
pnb10_parcelle	nlocdep	Nombre de locaux de type dépendances	Utilisation de l'attribut dteloc=3
pnb10_parcelle	tlocdomin	Type de local dominant sur la parcelle (en nombre)	Valeurs possibles : MAISON, APPARTEMENT, ACTIVITE (COMMERCIAL), DEPENDANCE, MIXTE ou AUCUN LOCAL
pnb10_parcelle	nlogh	Nombre de logements d'habitation	Provient de logh de la table des locaux – Calculé depuis la table pb21 en prenant dteloc='1' ou '2', dnupev='001' et ccoaff='H'. Variable à privilégier en cas de doute sur la définition du logement
pnb10_parcelle	nloghmais	Nombre de logements d'habitation de type maison	A partir de loghmais de la table des locaux (logh = 't' et dteloc = 1)

pnb10_parcelle	nloghappt	Nombre de logements d'habitation de type appartement	A partir de loghmais de la table des locaux (logh = 't' et dteloc = 2)

Taux de renseignement

La variable dteloc est renseignée à 100 %.

Précautions d'utilisation

Rappel : différence entre forme et occupation 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`

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 ces notions, très importantes dans les premiers millésimes des Fichiers fonciers, tendent 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" convergent de plus en plus.

Fiabilité

Le rapport Certu-Ieti [1] rappelle que les données sont déclaratives et peuvent ne pas correspondre à la réalité. « Les données de ce fichier sont celles déclarées par les propriétaires à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement d'un bâtiment existant (formulaires H1, H2, etc.). Pour inciter les propriétaires à envoyer [leurs] déclarations, la DGFiP tente de répertorier les différents chantiers et envoie des relances par courrier régulièrement jusqu'à obtenir la déclaration. L'inventaire crée dans la base cadastre, se fait à partir de deux sources d'informations : les données des permis de construire fournies par les DDT(M) et les tournées des géomètres du cadastre [2].

La variable dteloc est ainsi initialisée en fonction du formulaire utilisé (H1, H2, etc.) pour déclarer le local.

Les informations qui figurent dans ce fichier sont donc déclaratives, elles ne sont pas vérifiées de manière exhaustive. Leur exactitude n'est donc pas garantie par la DGFiP. Toutefois, la DGFiP réalise des vérifications par plusieurs méthodes :

- contrôles informatisés : comparaison d'appartements d'un même immeuble, ratios par lotissement…
- sur le terrain : contrôle terrain à l'extérieur du local (les géomètres du cadastre n'ont pas le droit d'entrer dans les locaux sauf si les propriétaires les y invitent) »

De manière générale, les retours terrains témoignent d'une très bonne fiabilité de la variable dteloc.

Dénombrer les logements et habitations (dteloc = 1 et dteloc = 2)

Il est important de bien définir ce qu'est un logement. Pour les Fichiers fonciers :

- un logement est le regroupement des maisons et appartements quelles que soient leurs occupations (habitation, activité libérale, etc.),
- une habitation est un local occupé pour de l'habitation quel que soit sa forme physique (maison, loft industriel, etc.).
- une dernière définition, non officielle pourrait être logement d'habitation, qui serait un logement occupé pour de l'habitation.

Dans ce cadre, dteloc sert à repérer les logements (première définition). Il est cependant plutôt conseillé d'utiliser la 3e définition (variable logh).

Comparaison avec les bases de l'Insee

Des différences entre le nombre de logements de l'Insee et le nombre de logements d'habitation (définition la plus proche de l'Insee) dans les Fichiers fonciers sont observées . Il s'agit avant tout d'une différence entre les données INSEE (déclaratives via un recensement et les données fiscales. Ces différences sont le plupart du temps minimes (de l'ordre de 1%).

Dénombrer les dépendances (dteloc = 3)

Les dépendances sont uniquement liées à une occupation d'habitation : une dépendance d'activité (garage pour un artisan par exemple) sera déclarée en tant que dteloc = 4. Si une pev n'est pas située sur le même « groupement topographique » [3] que le local dont elle dépend, elle sera recensée comme un local en soi, donc classée en dépendance dans dteloc

(par exemple local isolé ou garage séparé par une route). Sinon la pev sera associée à la pev partie principale d'habitation et elles ne formeront qu'un local (maison ou appartement). Ce comportement est différent pour les millésimes avant 2022, pour lesquels un lcoal pouvait posséder 2 pev.

Les dépendances d'activité sont considérées comme des activités et non des dépendances. La variable typeact permet de les différencier.

Dénombrer les activités (dteloc = 4)

On peut estimer le nombre de locaux d'activité sur un territoire en utilisant dteloc=4. Attention cependant, les dépendances d'activité seront comptabilisées comme des locaux d'activité à part entière, au même titre que certains équipements de fonctionnement (antenne relais, péages, etc.). Pour différencier les dépendances des locaux d'activité, il est possible d'utiliser la variable cconlc ou typeact.

De même, il faut rappeler que certains locaux d'activités sont très hétérogènes. Un local de stockage dans un centre commercial compte donc autant qu'un hangar de 5000 m². Dans ce cadre, le dénombrement pur de locaux d'activités peut être trompeur.

Déterminer une nomenclature plus fine

D'autres variables donnent des renseignements sur la nature ou l'usage des locaux. Elles constituent des nomenclatures plus fines, mais parfois moins bien renseignées :

- Type d'activité (typeact ou ccocac) : depuis 2018, chaque local d'activité est classé dans un des 39 types d'activités. Cette nomenclature, très complète, doit être privilégiée pour toute typologie concernant l'acitivité.
- Code nature de local (cconlc) : 29 modalités, concernant principalement les locaux d'activité. Cette variable est bien renseignée. Cependant, la typologie en place est moins intéressante que la variable typeact.
- Code NAF pour les locaux professionnels (ccoape en 2009 et cconac depuis 2011) : il s'agit des codes de la Nomenclature d'Activités Françaises (NAF) tenue par l'Insee.

Exemples d'utilisation

Utilisation de `dteloc` seul

- Géolocaliser les logements ou locaux d'activités sur un territoire infra-communal.
- Dénombrer les logements individuels (maisons) et collectifs (appartements).
- Caractériser la vocation d'une parcelle (logement, activité).

- Identifier les espaces dédiés au logement, ceux dédiés à l'activité et les parcelles mixtes.

Utilisation avec d'autres variables

- Avec `dcntpa` (surface de la parcelle), représenter la densité de logements (nombre de logements sur la surface de la parcelle). Dans ce cadre, il est conseillé d'utiliser la table agrégée « TUP », reprenant les unités foncières et copropriétés multiparcellaires.
- Avec `jannath` (date d'achèvement du local), représenter par rétropolation les dynamiques de construction résidentielle (à partir du dernier millésime des fichiers fonciers et l'année de construction des locaux on peut déduire le nombre de construction neuves année par année). Par exemple, montrer le nombre de logements construits par année et les géolocaliser à la parcelle.
-

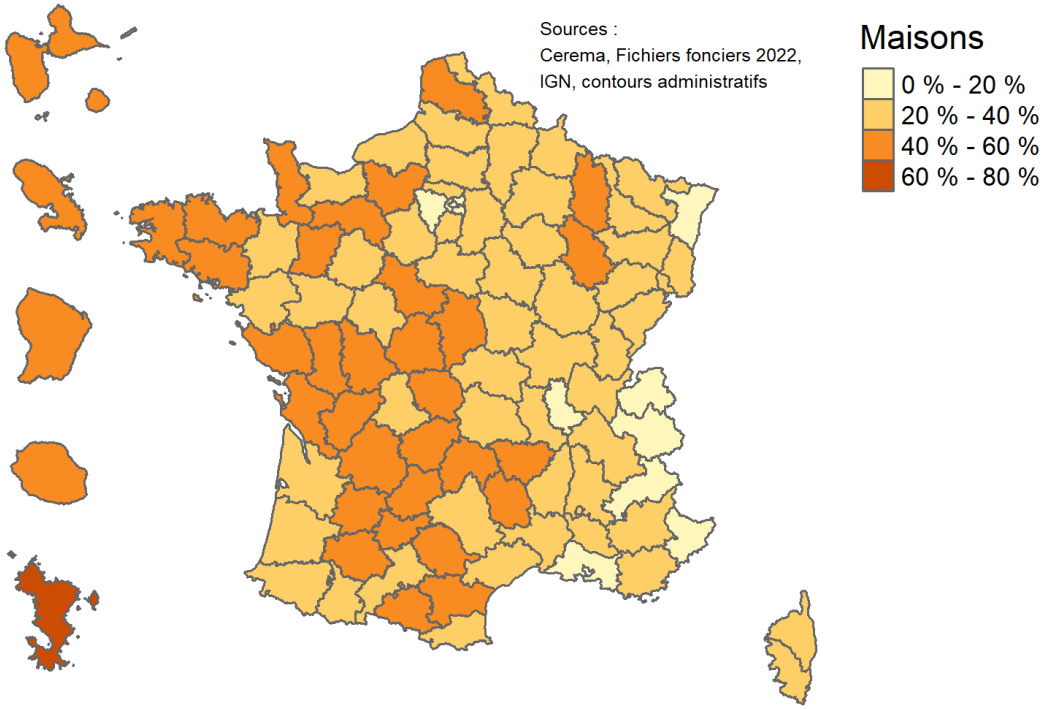
Données de cadrage

region	Maisons	Appartements	Dépendances	Locaux commerciaux ou industriels
Auvergne-Rhône-Alpes	23% (2 232 055)	26% (2 577 966)	46% (4 541 145)	6% (563 388)
Bourgogne-Franche-Comté	31% (1 025 284)	19% (647 310)	45% (1 510 333)	5% (175 330)
Bretagne	40% (1 434 678)	17% (616 352)	37% (1 335 777)	5% (191 846)
Centre-Val de Loire	36% (1 050 308)	15% (422 094)	44% (1 271 027)	5% (146 341)
Corse	23% (100 828)	36% (159 105)	35% (155 966)	7% (28 967)
Grand Est	25% (1 593 108)	23% (1 428 685)	47% (3 001 070)	5% (303 042)
Guadeloupe	52% (153 113)	27% (79 089)	11% (31 992)	10% (29 972)
Guyane	45% (47 879)	34% (35 648)	13% (13 678)	8% (8 629)

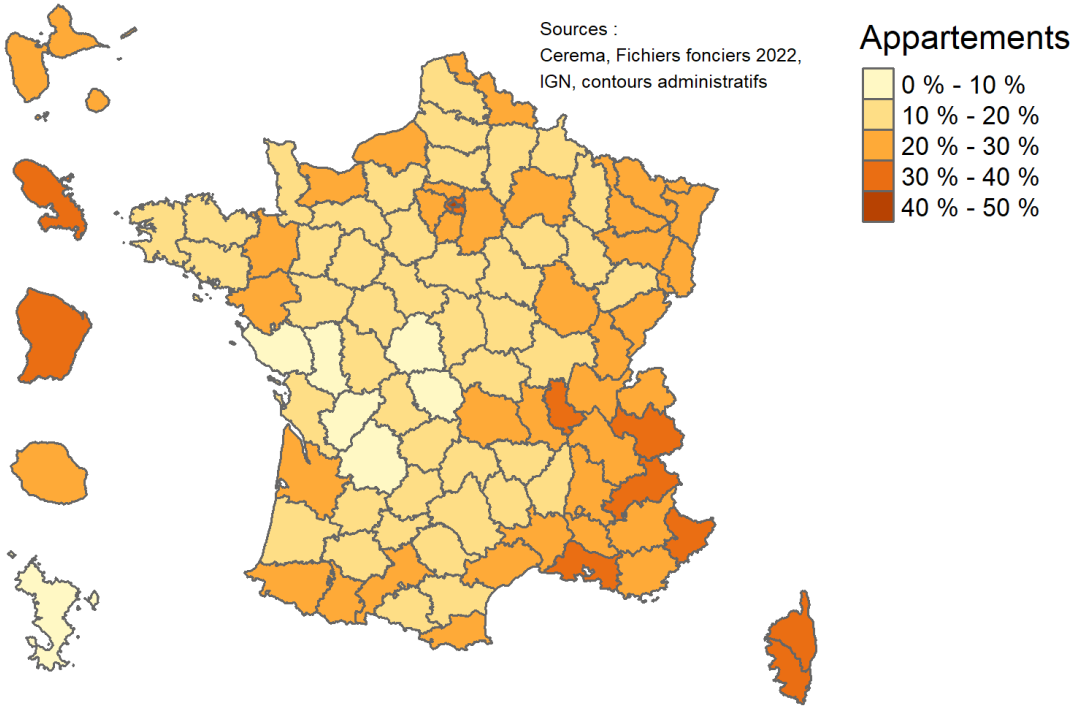
Hauts-de-France	39% (2 094 033)	17% (921 211)	39% (2 137 196)	5% (278 325)
La Réunion	45% (251 983)	26% (145 709)	23% (129 722)	6% (33 371)
Martinique	41% (116 623)	35% (98 204)	16% (46 299)	8% (23 092)
Mayotte	77% (33 892)	9% (3 904)	5% (1 992)	10% (4 443)
Normandie	36% (1 257 905)	18% (640 693)	40% (1 391 806)	5% (175 098)
Nouvelle-Aquitaine	38% (2 600 800)	17% (1 143 203)	40% (2 749 444)	6% (379 220)
Occitanie	31% (2 222 192)	23% (1 620 192)	40% (2 863 501)	6% (399 483)
Pays de la Loire	38% (1 506 656)	16% (640 193)	41% (1 645 303)	5% (208 121)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17% (1 190 679)	31% (2 143 743)	47% (3 272 599)	5% (361 593)
Île-de-France	11% (1 514 736)	35% (4 720 087)	49% (6 565 334)	5% (682 429)
Total France	27% (20 426 752)	24% (18 043 388)	43% (32 664 184)	5% (3 992 690)

Répartition des locaux par type de local et par région

Part des maisons dans les locaux



Part des appartements dans les locaux



1. DGUHC, Certu, IETI Consultants, Les Fichiers fonciers standards délivrés par la DGI, appelés communément fichiers MAJIC II, Volume 2 : Annexe du guide méthodologique pour leur utilisation, avril 2008, 60 p. ↩

2. Ce sont dorénavant les communes ou EPCI instructeur des permis de construire qui font remonter les données au ministère en charge de l'urbanisme. ↩

3. Pour plus de détails, se référer à la définition du local, à la fiche cconad et à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2017-PGP.html ↩