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

- Anciennes variables
  - Le foncier non bâti
  - Les propriétés bâties
  - Formes et occupation du local
  - Définitions liées au propriétaire

Anciennes variables

Le foncier non bâti

Méthode de reconstitution des unités foncières

Pour le millésime 2014, le Cerema a créé une table agrégée reprenant les unités foncières de deux parcelles ou plus. Cependant, cette table ne reprenait pas les parcelles dites « simples » [1]. En 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.

Les propriétés bâties

Type de local

Le local peut être de 4 natures différentes :

- appartement,
- maison,
- dépendance (il ne s'agit ici que d'une dépendance d'habitation, les dépendances d'activité étant classés dans la catégorie suivante),
- local commercial ou industriel.

De manière générale, un local d'activité ne comprendra que de l'activité. Il n'existe plus, depuis 2014, de locaux mixtes (voir encadré).

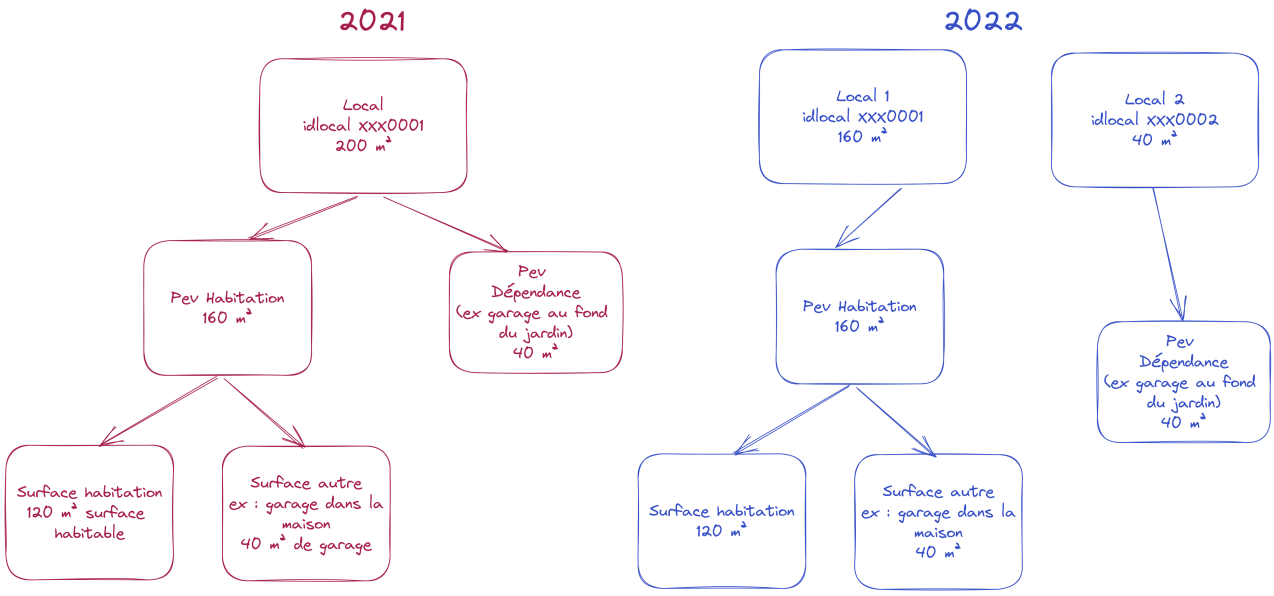
i Remarque

Depuis 2014, un local d'habitation ne peut contenir que de l'habitation ou des dépendances. Avant 2014, on pouvait ainsi avoir une maison contenant une partie d'activité (exemple du médecin ayant son cabinet et sa maison

ensemble), cette situation concernant un faible nombre de locaux (de l'ordre de 1000 par département).

Après 2014, ces deux locaux sont séparés (le médecin aura un local pour son cabinet, et un pour sa maison d'habitation). Selon les départements, cette réforme a été plus ou moins vite intégrée. On retrouve ainsi trace de locaux mixtes en 2015. Cependant, en 2016, tous les locaux ont bien été séparés.

Attention : il y a eu des modifications de structure entre les différents millésimes : A partir de 2014, un local ne peut plus avoir de cohabitation entre pev d'activité et d'autres types de pev A partir de 2017, les locaux d'activité ordinaires ne contiennent qu'une seule pev par local Une modification de définition a eu lieu en 2022 : a partir de 2022, un local d'habitation ne peut contenir que des pev d'habitation.



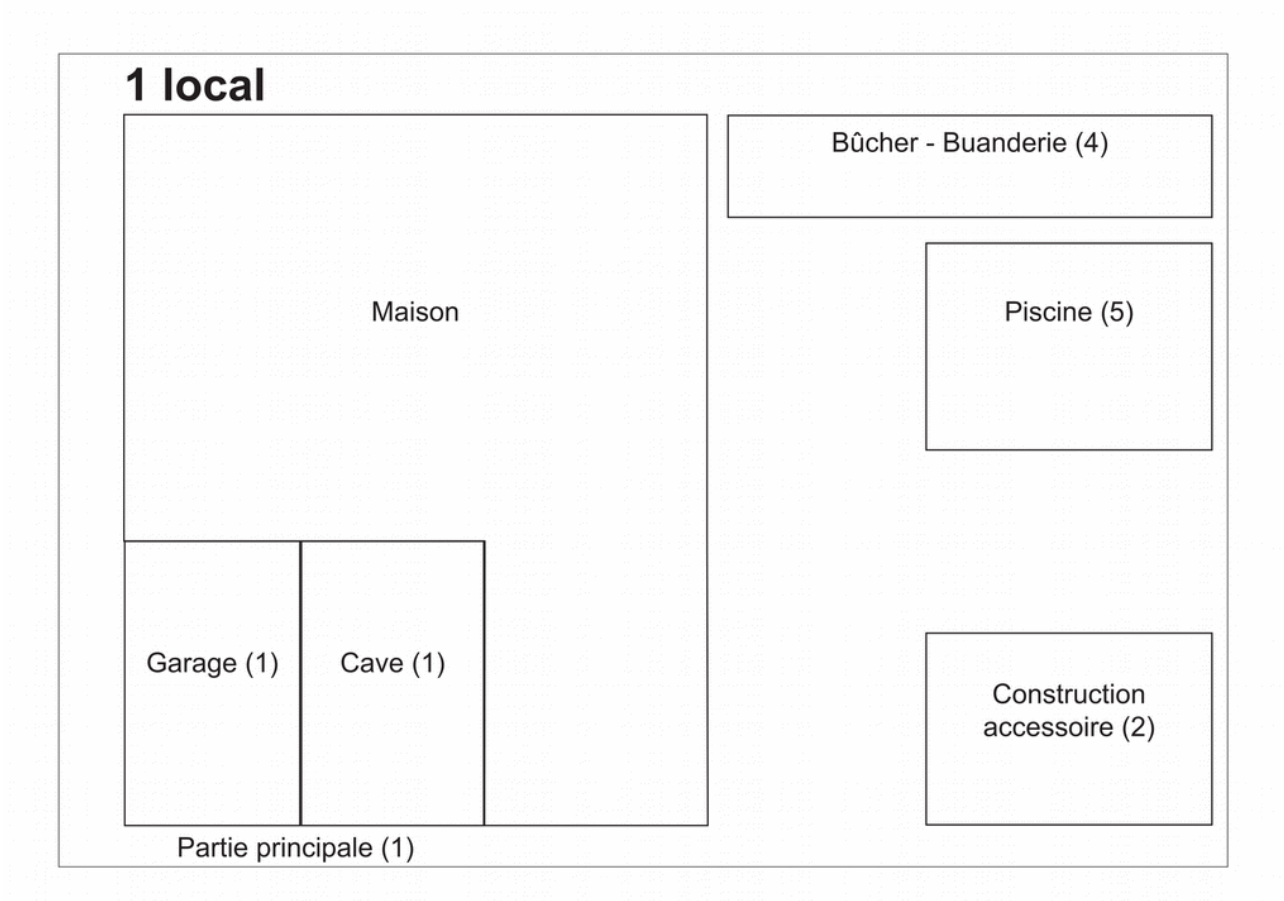
Définition de la dépendance

Dans les Fichiers fonciers, il y a plusieurs définitions du mot dépendance selon l'échelle où l'on se place.

- Au niveau du local (`dteloc=3`), une dépendance correspond à un bâti isolé de toute partie principale d'habitation.
- Au niveau de la pev, la dépendance est est souvent incluse dans la pev d'habitation principale. Le seul cas contraire est lorsque la pev est un élément de gestion du bâti[^31], c'est-à-dire qu'elle correspond à une fraction de local caractérisée par son affectation et faisant l'objet d'une évaluation distincte. On aura donc toujours une pev différente entre l'habitation et la piscine, car elles font l'objet de deux taxes différentes.

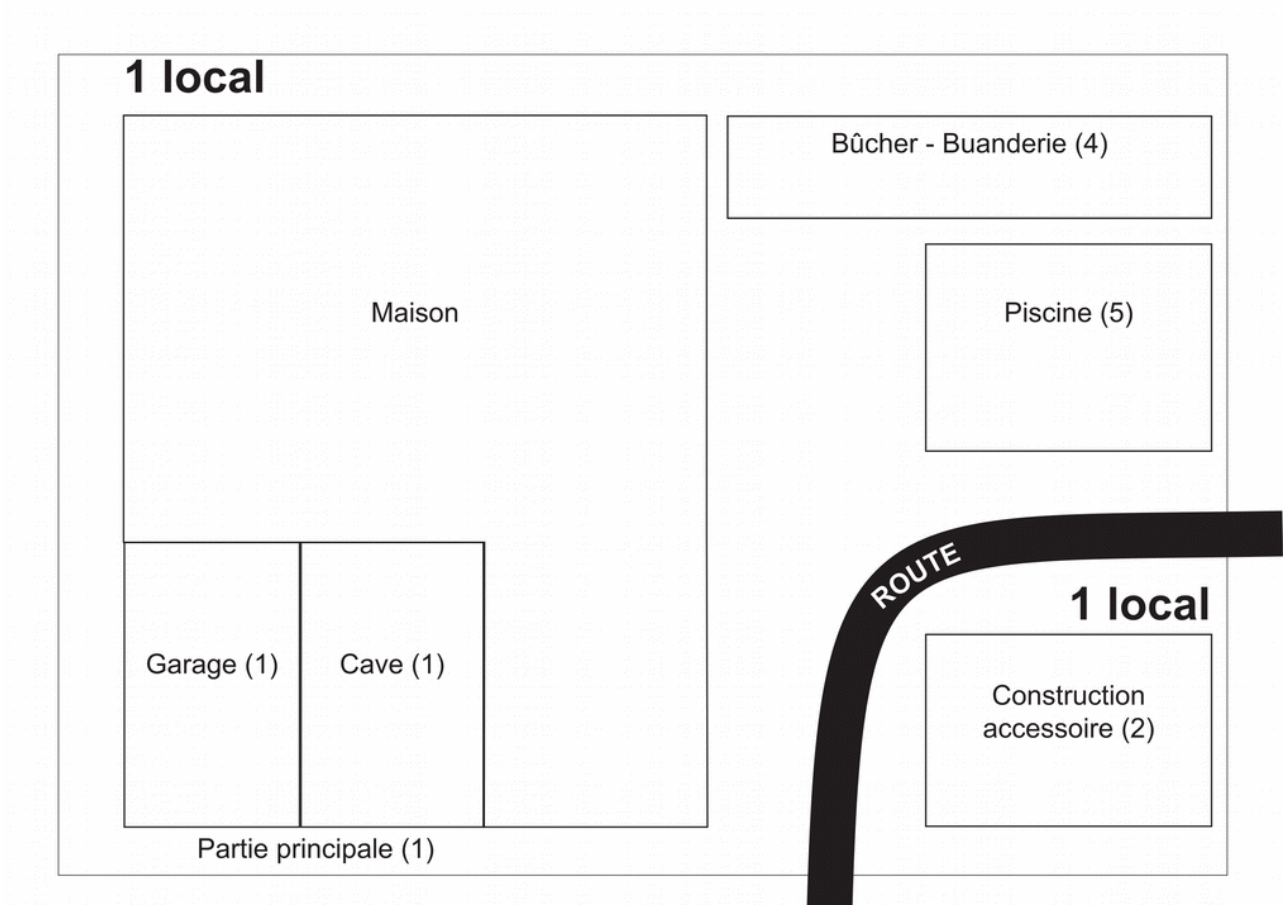
- Au niveau des variables, la distinction porte uniquement sur l'accès intérieur ou non aux parties principales d'habitation. Un garage en sous-sol sera dans la pev habitation, un garage dont l'entrée est extérieure à la partie principale d'habitation sera dans une pev séparée.

On peut donc retrouver les dépendances dans la table pev_habitation ou dans la table pev_dependance



Dans ce cas précis :

- La maison est la sous-pev principale.
- Cette sous-pev comprend aussi le garage (cconad1), la cave (cconad2), la construction accessoire et le bûcher (cconad).
- La piscine est une 3ème pev (cconad).
- Au niveau de la construction tout sera référencé comme un seul local.



En revanche, si la construction accessoire est séparée par une route, alors on a deux locaux :

- une maison et une dépendance (pour la construction accessoire).
- On aurait alors 3 pev : 2 liées au premier local d'habitation et une liée au local dépendance.

Différence entre dépendance isolée et dépendance accolée

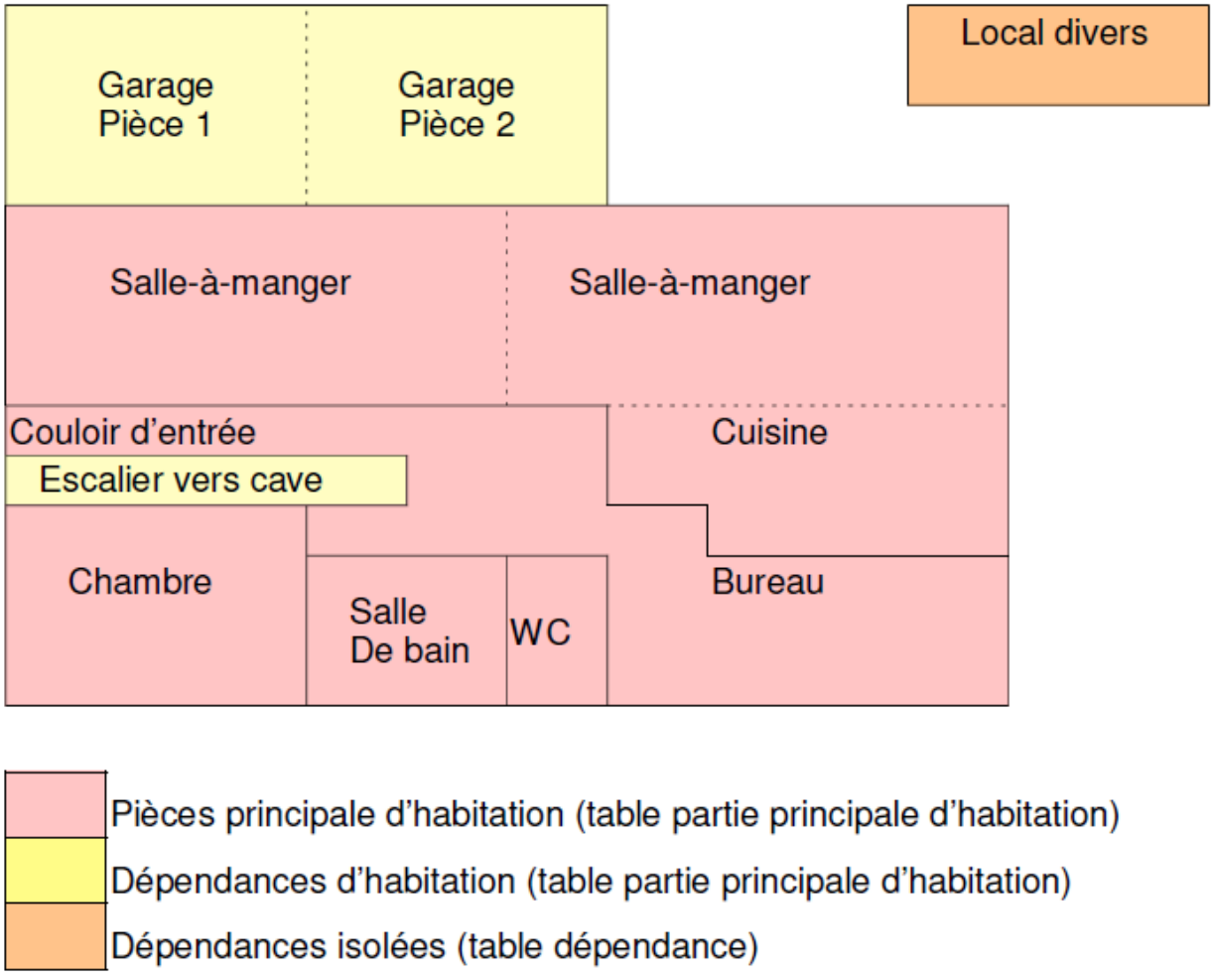
La présence d'un garage doit donc être recherchée, pour un propriétaire spécifique, dans plusieurs tables :

- la dépendance peut être présente dans un local à part (ex : garage de l'autre côté de la route par exemple),
- la dépendance peut être située dans la même PEV que l'habitation, mais dans une sous-pev différente (cas d'un garage non accolé dans une maison individuelle),
- la dépendance peut être située dans la PEV principale d'habitation (cas d'un garage accolé auquel on peut accéder par l'intérieur de l'habitation principale).

Cette différence est fondamentale. En effet, les dépendances liées à la pev principale d'habitation sont présentes dans la table de la pev d'habitation principale. A l'inverse, les

dépendances non liées à l'habitation seront présentes dans la table pev_dependance. Les variables associées seront donc différentes.

Donnée à calculer	Nom de la variable	
	Dépendance liée à l'habitation	**Dépendance non liée à l'habitation**
Type de dépendance	cconad1	cconad
Surface de l'élément	dsueic1	dsudep
Table utilisées	pb40_pevprincipale	pb60_pevdependance



Décompte du nombre de dépendances selon le plan type d'une maison

Décompte des dépendances :

- 1 garage / parking (compte comme une pev, même s'il y a deux place)
- pas de terrasse, ni de piscine

- 2 annexes (1 cave et 1 local divers)

Formes et occupation du local

Dénombrer les logements et habitations

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

- un logement est le regroupement des maisons et appartements quels que soient leurs occupations (habitation, activité libérale, etc.),
- une habitation est un local occupé pour de l'habitation quelle 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. En d'autres termes, la définition de « logement » traite de la forme du local, et « habitation » de son occupation.

> Une maison médicale qui peut être considérée comme un bâti maison (`dteloc=1`), occupé par de l'activité (`ccoaff=C` , `B` ou `T`)
>
> Loft d'habitation, considéré comme un local d'activité (`dteloc=4`), occupé par une habitation (`ccoaff=H`)

Choix des variables pour les logements et habitations

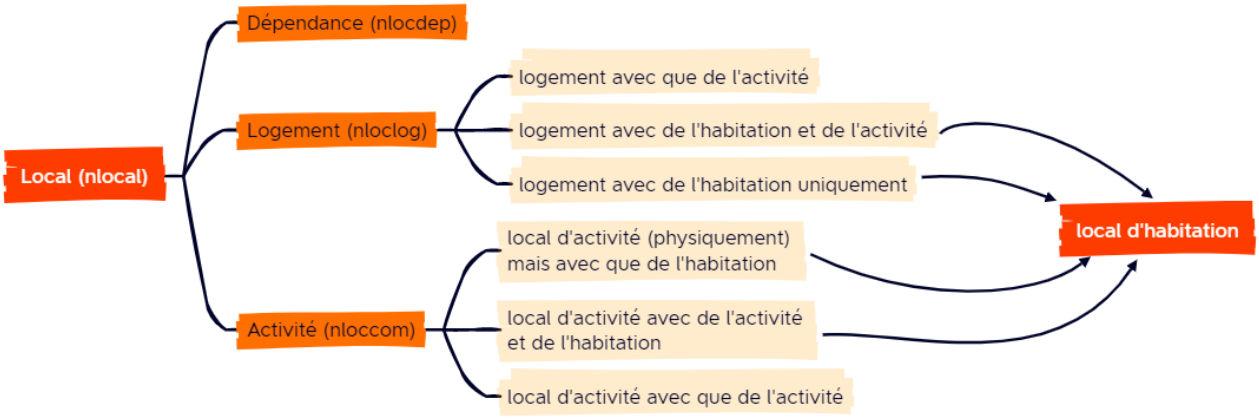
Concrètement :

- Pour les logements, il suffit de comptabiliser les locaux ayant `dteloc =1` ou `2` dans la table des locaux, ou d'utiliser la variable logh (table des locaux) ou nlogh (table des parcelles).
- Pour les habitations, il suffit d'utiliser la variable loghb (table des locaux) ou nlogh (table des parcelles).
- Pour les logements d'habitation, il suffit d'utiliser les variables loghb (table des locaux) ou nlogh (table des parcelles).

Au final, les locaux de forme maison et appartement sont essentiellement à vocation d'habitation (99,4 % en France), même si quelques-uns peuvent être des locaux mixtes ou professionnels. De ce fait, le choix de l'une des définitions par rapport aux autres impacte peu les tendances ou les proportions. Elle est essentielle lorsque l'observation porte sur un

nombre réduit de locaux, ou lorsque l'on veut faire des comparaisons (par exemple : nombre de logements vacants sur nombre de logements).

Les dépendances sont affectées à l'habitation mais ne sont pas des logements (garages, greniers, piscines, etc.). Elles ne doivent pas être prises en compte pour comptabiliser les logements ou habitations.



Dans le doute, quelle variable utiliser ?

Dans le doute, il est conseillé d'utiliser la variable dteloc, la forme et l'occupation étant cohérentes dans plus de 99 % des cas. Pour les utilisateurs plus avancés, la variable cconlc donne une subdivision plus précise pour les locaux d'activité.

Si l'on s'intéresse à l'occupation, la variable ccoaff est à privilégier.

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).

En cas de doute, il est conseillé de comptabiliser les logements d'habitation à travers les variables logh et nlogh.

Temps de latence

Pour les activités, le temps de latence semble être plus complexe puisque entre les millésimes 2013 et 2016, 10 % des locaux ont été rajoutés pour l'année 2005. Une réforme en 2003 a été menée, et pourrait expliquer le taux de latence plus faible à partir de cette date, à l'exception des deux années précédant le millésime. Cependant, les taux de latence restent très importants. En particulier, l'année précédant le millésime, le taux de non remplissage est très important.

Définitions liées au propriétaire

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).

Le Cerema a proposé une manière de rassembler ces droits pour classer le droit de propriété soit en « propriétaire » soit en « gestionnaire » (dans le sens non-propriétaire). Depuis 2014, une variable a été ajoutée dans la table propriétaire pour faciliter cette distinction : typedroit

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 : codgrm, codnom.

Grâce aux travaux menés par le Cerema pour le compte de la DAFI, de nombreuses améliorations ont pu être établies entre 2009 et 2016 pour le classement ccogrm et codnom. Il est donc fortement conseillé d'utiliser le dernier millésime des Fichiers fonciers pour établir une typologie de propriétaire.

De plus avec l'arrivée de nouvelles données telles que Demande de Valeur Foncière, d'autres typologies de propriétaires pourraient voir le jour dans les Fichiers fonciers (repérage des aménageurs, promoteur immobiliers, etc.). L'utilisation du dernier millésime des Fichiers fonciers est donc fortement conseillée pour travailler sur les données des propriétaires.

codgrm : groupe de personne morale harmonisé par le Cerema

codgrm permet de lister en huit catégories les droits de propriétés de personnes morales : État, région, département, commune,office HLM, copropriété, établissement public, autres personnes morales.

Cette classification se rapproche de la typologie de la DGFIP (variable ccogrm). Il s'agit cependant d'un nouveau classement réalisé par le Cerema. Ce classement a été ramené à la parcelle, via les variables typprop, typproppro et typpropges.

codnom : harmonisation des types et des noms de propriétaires par le Cerema

codnom permet de lister en 122 catégories les droits de propriétés de personnes morales. Ce classement est établi essentiellement à partir d'une harmonisation des noms de propriétaires. On peut ainsi repérer les intercommunalités, les établissements publics fonciers, les voies navigables de France, le centre régional de la propriété forestière, l'Insee, les syndicats agricoles, etc.

---

1. Unités foncières d'une seule parcelle ↩