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

[typeact] - type d'activité du local

- Définitions
- Variables affiliées
- Précautions d'utilisation
- ? Données de cadrage

[typeact] - type d'activité 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.

Définitions

typeact est une variable explicitant le type de local d'activité, c'est-à-dire la forme du local, selon une typologie en 39 catégories. Chaque local d'activté est classé dans une des 39 catégories définies. Ainsi, les 3,4 millions de locaux ont dû déclarer leur appartenance à l'une de ces catégories. Il s'agit de catégories liées à la forme du local (ce pour quoi le local a été créé).

Variables affiliées

Nom de la variable	Table d'appartenance	Définition
ccocac	pb21_pev	Typologie du local d'activité / code catégorie du local

Précautions d'utilisation

La réforme de la valeur locative des locaux d'activité

La loi de finances rectificative pour 2010 a lancé un processus de redéfinition de la valeur locative pour les locaux d'activité. Après plusieurs phases de test, cette réforme est entrée en vigueur au 1er janvier 2017 (millésime 2017 des Fichiers fonciers).

Cette réforme touche tous les locaux à usage professionnel (soient 3,4 millions de locaux), c'est-à-dire les locaux commerciaux ou affectés à une activité libérale. À l'inverse, ne sont pas concernés :

- les locaux à usage d'habitation,
- les locaux industriels et commerciaux évalués selon une méthode comptable. En d'autres termes, la plupart des complexes industriels, pour lesquels les informations dans les Fichiers fonciers ne sont pas forcément exhaustives, ne verront pas leur fiabilité améliorée,
- les locaux professionnels évalués selon la méthode du barème, c'est-à-dire ceux présentant une évaluation comparable quelle que soit leur localisation (concerne principalement les ports de plaisance et les autoroutes).

Environ 3,4 millions de locaux sont concernés. À partir de 2017, le champ « toprev » indique si les locaux ont été ou non révisé.

La valeur locative est calculée par rapport à un local de référence semblable. Ainsi, par exemple, un commerce aura un tarif au m² différent d'un atelier d'artisan. Cette réforme a donc conduit à la création d'une nouvelle typologie pour les locaux d'activités.

Catégorie du local

Modalités en 39 catégories

Les Fichiers fonciers contiennent un champ « ccocac » dans la table des pev. Celui-ci représente les 39 catégories, caractérisées par 3 lettres et un chiffre. Par exemple, la pev peut être inscrite en tant que « MAG1 ». Les 3 premières lettres indiquent qu'il s'agit d'un magasin, et MAG1 indique que le local a accès sur rue, et que sa surface est inférieure à 400 m². A partir de 2018, comme chaque local d'activité ne contient qu'une et une seule pev, le Cerema a créé la variable « typeact », qui remonte cette donnée dans la table des locaux.

code	Catégorie de local professionnel
MAG1	Boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m²)
MAG2	Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m²)
MAG3	Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m²)
MAG4	Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m²)

MAG5	Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m²)
MAG6	Stations-service, stations de lavage et assimilables
MAG7	Marchés
BUR2	Locaux à usage de bureaux d'agencement récent
BUR3	Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques
DEP2	Lieux de dépôt couverts
DEP3	Parcs de stationnement à ciel ouvert
DEP4	Parcs de stationnement couverts
DEP5	Installations spécifiques de stockage
ATE1	Ateliers artisanaux
ATE2	Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance
ATE3	Chenils, viviers et autres locaux assimilables
HOT1	Hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique)
HOT2	Hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)
HOT3	Hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique)
HOT4	Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse
HOT5	Hôtels clubs, villages de vacances et résidences hôtelières
SPE1	Salles de spectacles, musées et locaux assimilables
SPE2	Établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs
SPE3	Salles de loisirs diverses

SPE4	Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)
SPE5	Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)
SPE6	Établissements de détente et de bien-être
SPE7	Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes
ENS1	Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif
ENS2	Établissements d'enseignement à but lucratif
CLI1	Cliniques et Établissements hospitaliers
CLI2	Centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, halte-garderies
CLI3	Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables
CLI4	Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux
IND1	Établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés
IND2	Carrières et Établissements assimilables
EXC1	Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire

Modalités en 10 catégories

Ces 39 catégories sont regroupées par les impots selon 10 catégories générales, représentées par les 3 premières lettres du code ccocac. Ces catégories sont données à titre indicatif, celles-ci n'apparaissant pas en tant que champ spécifique dans les Fichiers fonciers.

Nom de la catégorie	Catégorie	Commentaires
Magasins et lieux de vente	MAG	Regroupe tous les espaces de vente. On retrouve ainsi dans cette catégorie les commerces et services (coiffeurs, agences bancaires, restaurants, etc.).

Bureaux et locaux divers assimilables	BUR	Cette catégorie reprend toutes les activités de bureaux, ainsi que les activités de service sans espace de vente (notamment les activités médicales).
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	DEP	On retrouve dans cette catégorie les espaces de stockage (hangars, entrepôts, silos, etc.), et les parkings à usage professionnels. Les parkings peuvent ainsi être privés (parking à usage des employés ou des véhicules de service), publics (parkings couverts dans un complexe commercial) ou constituer une activité (parkings couverts et/ou souterrains exploités par une entreprise privée).
Ateliers et autres locaux assimilables	ATE	Regroupe les activités d'artisanat ou de réparation/ transformation (service après-vente avec atelier de réparation, garage automobile, etc.). On retrouve en outre les activités d'hébergement d'animaux.
Hôtels et locaux assimilables	HOT	Cette catégorie reprend les hôtels, foyers d'hébergement et auberges de jeunesse.
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	SPE	Regroupe les cinémas, théâtres, patinoires, musées, salles de conférence, piscine, discothèques, hammam et saunas. On retrouve dans cette catégorie les centres de loisirs et locaux cultuels. On retrouve les campings dans cette catégorie.
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	ENS	Locaux à usage d'enseignement publics et privés.
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	CLI	On retrouve dans cette catégorie les cliniques et établissements hospitaliers, maisons de repos et de retraite. Cependant, les cabinets médicaux sont classés dans la catégorie « bureau ».
Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	IND	Usines et opérations d'extractions. Dans les deux cas, la présence d'outillage doit être important. Ainsi, certains centres de réparation avec un faible outillage seraient plutôt classés en tant qu'atelier. À l'inverse, si l'outillage nécessaire est important, ce centre sera classé dans cette catégorie.

Autres établissements	EXC	Pour déclarer dans cette catégorie, il est nécessaire de remplir le prix de revient ou d'acquisition du terrain et des constructions. Elle est donc réservée à des locaux très particuliers.

Ces exemples sont notamment issus de la notice d'aide au remplissage de la taxe foncière , ainsi que des observations réalisées par le Cerema.

Précautions d'usage

Il faut rappeler que les Fichiers fonciers ne contiennent pas toujours les locaux publics. En particulier, dans les catégories ENS et CLI (enseignement et santé), les structures publiques peuvent ne pas être représentées. Il est ainsi probable que la catégorie « ENS » ne reprenne que les universités et l'enseignement privé.

De même, il faut rappeler que l'information est remplie au local, et non au bâtiment. Ainsi, seule l'activité principale sera remplie. Imaginons le cas d'une société de prestation qui possède 5 parkings pour ses besoins propres. On a donc deux possibilités d'organisation. Dans le premier cas ces 5 parkings sont autant de locaux isolés : elle possédera donc un local principal classé en BUR1 ou BUR2, et 5 locaux classés en DEP3 ou DEP4. Dans le deuxième cas, elle ne possède qu'un local, qui sera classé en BUR1 ou BUR2.

En d'autres termes, le dénombrement de locaux doit se faire avec une certaine prudence : il faut rappeler que le découpage des locaux ne correspond pas à un découpage d'entreprise, mais avant tout à une logique fiscale. L'approximation 1 local d'activité = une entreprise doit être effectuée avec un certain recul, à l'inverse de l'habitat, où l'on peut considérer en première approximation que 1 local = 1 habitation.

Utilisations possibles des catégories

Certaines catégories sont très générales : c'est notamment le cas des catégories « MAG » et « BUR », qui regroupent des activités très différentes. À l'inverse, certaines catégories sont très spécifiques. Il est ainsi possible de repérer :

- les lieux de culte,
- les maisons de retraite,
- les lieux d'enseignement,
- les hôtels, différenciés selon leur confort (nombre d'étoiles),
- les campings, différenciés selon leur confort (nombre d'étoiles),
- les parkings et surfaces de stationnement.

Lien avec le code NAF

Les Fichiers fonciers contiennent le code NAF de l'occupant du local (variable cconac). Dans ce cadre, il est possible d'avoir une information plus précise sur l'occupation exacte. Cependant, le code NAF n'est pas indiqué sur tous les locaux (notamment les locaux vacants). De même, le code NAF peut être soumis à interprétation, notamment si le local a plusieurs activités à cheval sur plusieurs codes NAF.

À l'inverse, la catégorie du local reprend la forme du local. Cette forme est déclarée de manière exhaustive, sans s'occuper de la question de l'occupation. Ces deux variables sont ainsi complémentaires, la catégorie se concentrant sur la question de l'offre en termes de locaux commerciaux, et le code NAF se concentrant sur les activités effectuées par l'occupant.

Le code NAF est considéré comme fiable (lorsqu'il est rempli) et la catégorie comme très fiable.

Données de cadrage

typeact	typeacttxt	n
ATE1	Ateliers artisanaux	5% (192 872)
ATE2	Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance	3% (123 562)
ATE3	Chenils, viviers et autres locaux assimilables	0% (3 370)
BUR1	Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien	19% (688 325)
BUR2	Locaux à usage de bureaux d'agencement récent	6% (236 081)
BUR3	Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques	1% (28 612)
CLI1	Cliniques et Établissements hospitaliers	0% (5 325)

CLI2	Centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, halte-garderies	1% (29 558)
CLI3	Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non) et locaux assimilables	2% (60 496)
CLI4	Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux	0% (2 505)
DEP1	Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel	1% (30 106)
DEP2	Lieux de dépôt couverts	11% (389 978)
DEP3	Parcs de stationnement à ciel ouvert	4% (135 151)
DEP4	Parcs de stationnement couverts	5% (186 854)
DEP5	Installations spécifiques de stockage	0% (7 970)
ENS1	Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif	1% (26 089)
ENS2	Établissements d'enseignement à but lucratif	0% (8 918)
EXC1	Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire	0% (14 523)
HOT1	Hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique)	0% (5 942)
HOT2	Hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)	1% (27 925)
HOT3	Hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique)	0% (11 934)
HOT4	Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse	

		1% (19 857)
HOT5	Hôtels clubs, villages de vacances et résidences hôtelières	4% (160 462)
IND1	Établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés	0% (16 163)
IND2	Carrières et Établissements assimilables	0% (1 118)
MAG1	Boutiques et magasins sur rue (exemples : commerces, restaurants, cafés ou agences bancaires pour une surface principale inférieure à 400 m^2)	25% (902 956)
MAG2	Commerces sans accès direct sur la rue (surface principale inférieure à 400 m^2)	1% (48 585)
MAG3	Magasins appartenant à un ensemble commercial (surface principale inférieure à 400 m^2)	2% (71 697)
MAG4	Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 499 m^2)	2% (70 933)
MAG5	Magasins de très grande surface (surface principale égale ou supérieure à 2 500 m^2)	0% (8 365)
MAG6	Stations-service, stations de lavage et assimilables	0% (16 363)
MAG7	Marchés	0% (8 315)
SPE1	Salles de spectacles, musées et locaux assimilables	0% (13 149)
SPE2	Établissements ou terrains affectés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs	1% (22 947)
SPE3	Salles de loisirs diverses	1% (20 050)

SPE4	Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)	0% (5 403)
SPE5	Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)	0% (5 418)
SPE6	Établissements de détente et de bien-être	0% (3 361)
SPE7	Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes	1% (26 061)
NA	NA	0% (0)