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

- Présentation des fichiers fonciers
  - Rédacteurs
  - Licence
  - Contacts
  - Présentation des fichiers fonciers
- Contenu des fichiers fonciers
  - Tables et modèle de données
  - Les identifiants uniques
- Le foncier non bâti (parcelle / SUF / Unité Foncière / TUP)
  - Parcelle
  - Subdivision fiscale (suf)
  - Unités foncières
  - La table des TUP
  - Récapitulatif des liens entre unité foncière, suf et parcelle
- Les propriétés bâties (local / pev / bâtiment)
  - Le local
  - La partie d'évaluation (pev)
  - Local ou PEV ?
  - Bâtiment
  - Récapitulatif des liens entre parcelle, local, pev, sous-partie de pev et bâtiment

Définitions liées au propriétaire

- La propriété dans les Fichiers fonciers
- Le compte-propriétaire et les droits de propriété
- Gestionnaire et propriétaire
- Démembrements de propriété
- La localisation du propriétaire
- Les classements des droits de propriété

Définitions liées à la propriété divisée en lots (copropriété)

- Les propriétés divisées en lots
- ? Définitions
- Prise en compte dans les fichiers fonciers
- Les lots
- Les pdl multiparcellaires
- Les tables des propriétés divisées en lots
- Précautions d'usage

Variables de localisation et géolocalisation des parcelles

- Tables géographiques
- Surfaces cadastrées
- Géolocalisation
- Vectorisation
- Taux de géolocalisation et de vectorisation
- Les variables géométriques
- Tables carroyées (tables agrégées)
- Adresses et localisation

Principales limites des fichiers fonciers

Préambule : les champs sont d'autant plus fiables et mis à jour que leur impact fiscal est important.

Les données manquantes

Des variables qui peuvent souffrir d'une mise à jour inégale

Une année de décalage pour la variable ccthp

[dniv, dbniv, dbetagemax] - Etage du local et nombre d'étages du bâtiment

Définition

Méthode de construction

Variables associées

Taux de renseignement

Précautions d'utilisation

Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[dmatgm, dmatto] - Matériaux des murs et des toits

Définition

Variables associées

Taux de renseignement

Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[jannath] - Année de construction

Définition

Méthode de construction

Variables associées

Taux de renseignement

Précautions d'utilisation

Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[ccthp] - Occupation du local d'habitation

Définition

Méthode de construction (jusque 2024)

⚠⚠ Méthode de construction de la variable CCTHP redressée — millésime 2025

Taux de renseignement

Précautions d'utilisation

Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[dnatlc] - Occupation du local (variable obsolete)

Définition

Taux de renseignement

Précautions d'utilisation

Données de cadrage

[dteloc] - Typologie du local

Définition

Variables associées

Taux de renseignement

Précautions d'utilisation

Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[typeloc] - Une typologie du local complète proposée par le Cerema
- Description
- Fiabilité - Limite
- Construction
- Exemples d'utilisation
- Données de cadrage

[ccoaff] - Type d'occupation des locaux
- Définition
- Méthode de construction
- Variables associées
- Taux de renseignement
- Précautions d'utilisation
- Exemples d'utilisation
- Données de cadrage

[cconlc] - Typologie des locaux
- Définition
- Variables associées
- Taux de renseignement
- Précautions d'utilisation
- Exemples d'utilisation
- Données de cadrage

[rppo_rs] - indicateur de résidence principale / secondaire
- Définition
- Méthode de construction
- Précautions d'utilisation

Différence avec la variable proba_rprs
Exemples d'utilisation
Données de cadrage

[cconac] - code NAF de l'occupant d'un local professionnel
Définition
Méthode de construction
Variables associées
Taux de renseignement
Précautions d'utilisation
Exemples d'utilisation

[cconad] - type de dépendances
Définition
Variables associées
Taux de renseignement
Précautions d'utilisation
Exemples d'utilisation
Données de cadrage

[dsueic] - surfaces des dépendances incorporées à l'habitation
Définition
Méthode de construction
Variables associées
Taux de renseignement
Précautions d'utilisation
Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[dnbpdc] - Nombre de pièces

Définition

Méthode de construction

Variables associées

Taux de renseignement

Précautions d'utilisation

Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[slocal] - surface du local bâti

Définition

Variables associées

Précautions d'utilisation

Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[loghlls] - Logement d’habitation de type logement social

Définition

Variables associées

Précautions d'utilisation

Exemples d'utilisation

Données de cadrage

[typeact] - type d'activité du local

Définitions

Variables affiliées

Précautions d'utilisation
❓Données de cadrage

Intégration du Référentiel National des Bâtiments dans les FF 2025
Description
Fiabilité - Limite
Exemples d'utilisation
Données de cadrage

[dcntpa] - surface de la parcelle
Définition
Taux de renseignement
⚠ Remarques et précautions d'usage
❓Exemples d'utilisation
❓Données de cadrage

[cgrnum] - Type d'occupation des sols de la SUF
Définition et modalités
Variables affiliées
Taux de renseignement
⚠ Remarques et précautions d'usage
❓Exemples d'utilisation
❓Données de cadrage

[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

[ctpdl] - Type de propriété divisée en lots (copropriété)
ctpdl

[jdatatv] - Date de dernier changement de propriétaire
Définition
Variables affiliées
⚠ Remarques et précautions d'usage
❓Exemples d'utilisation

[dnatcg] Modalité de réévaluation fiscale du local
Définition et modalités
Variables affiliées
⚠ Remarques et précautions d'usage
❓Exemples d'utilisation

changelog / Historique des changements par millésime
Historique des changements

Anciennes variables
Le foncier non bâti
Les propriétés bâties
Formes et occupation du local

Définitions liées au propriétaire

Partie 1 - Principes de base des taxes foncières

Résumé de l'étude

Contexte et objet de l'étude

Les principes et modes de calcul des taxes foncières

Les principes généraux du calcul de l'impôt

Le mode de calcul de l'impôt

Conclusion

Partie 2 - Foncier non bâti

Résumé de l'étude

La taxe foncière sur les propriétés non bâties

Généralités sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Exonérations liées à la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Conclusion : quelles données sont utilisables pour les politiques publiques ?

Annexe : structure des données, nom des variables et fiabilité des données

Structure des données et contenu des tables

Quelles sont les variables et leur contenu ?

Fiabilité des données

Partie 3 - Foncier bâti

Résumé de l'étude

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Principe de la taxe foncière

La valeur locative des locaux d’habitation et son calcul

La valeur locative des locaux professionnels ordinaires depuis le 1er janvier 2017

Les exonérations liées à la taxe foncière sur les propriétés bâties

Exonérations liées à la taxe foncière

Exonération de plein droit pour les collectivités et les bâtiments agricoles

Exonération de plein droit pour les nouvelles constructions

Exonérations liées aux logements locatifs sociaux

Exonérations liées aux propriétaires

Exonérations en fonction de l’emplacement du bien

Exonérations liées à certaines installations particulières

Conclusion : quelles données liées à la taxation foncière sont utilisables pour les politiques publiques ?

Annexe : Structure des données

Format CSV des Fichiers fonciers

❓ Une version simplifiée des Fichiers fonciers.

❓ Type d'utilisation

❓ Avantages

❓ Limites

❓ Comment récupérer les données ?

❓ Description des fichiers obtenus

❓ Comment utiliser les données?

Description des fichiers csv

Récapitulatif des colonnes proposées dans le csv

ℹ Besoin d’aide ?

Format géopackage (GPKG) des Fichiers fonciers

- ❓Une version SIG des Fichiers fonciers
- ❓Type d'utilisation
- ❓Avantages
- ❓Limites
- ❓Comment récupérer les données ?
- ❓Description des fichiers obtenus
- ❓Comment utiliser les données
- Description du fichier GPKG
- Récapitulatif des colonnes proposées dans le gpkg
- ℹ Besoin d’aide ?

Format SQL des Fichiers fonciers

- ❓Version SQL des Fichiers fonciers
- ❓Type d'utilisation
- ❓Avantages
- ❓Limites
- ❓Comment récupérer les données ?
- ❓Description des fichiers obtenus
- ❓Comment utiliser les données ?
- ℹ Besoin d’aide ?

Évolution du format SQL des Fichiers fonciers

- 1. Abandon du principe d’héritage de tables sous PostgreSQL
- 2. Dissociation entre tables nationales agrégées et tables locales
- 3. Nouvelles conventions de nommage des schémas et tables
- 4. Principe de restauration du nouveau format SQL
- 5. Compatibilité avec l'ancien format

ℹ Besoin d’aide ?

Présentation des fichiers fonciers

Préambule

Les Fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC de la DGFIP, et enrichis par le Cerema. Ce sont donc des données issues de sources fiscales, et principalement de la taxe foncière.

Il s'agit donc d'une source décrivant :

- les **locaux** (date de construction, type, surface, etc.),
- les **parcelles** (surface, type d'occupation, etc.),
- les **propriétaires** (qui est propriétaire, est-il public ou privé, quelle est son adresse, etc.).

À partir des données brutes de la DGFIP, le Cerema crée :

- les **tables principales**, qui reprennent, enrichissent et restructurent les données de base de la DGFIP,
- les **tables agrégées**, qui reprennent les mêmes données, mais en les agrégeant selon des objets couramment utilisés dans les études (unités foncières, carroyages de 100m de côté compatibles avec les carroyages INSEE, bâtiment, commune, etc.). Les tables agrégées font partie intégrante des données Fichiers fonciers.

Objectifs du guide

Les Fichiers fonciers sont une source riche mais pouvant être complexe à appréhender. En particulier, de nombreuses définitions présentes nécessitent d'être explicitées. Ce guide a pour objectif de présenter les variables les plus couramment utilisées, leur définition, leur fiabilité, et leurs exploitations possibles.

Le guide est structuré en grandes thématiques, et explique les enjeux et notions de chacune d'entre elles. Pour les utilisateurs plus avancés, il est possible de se référer directement à la thématique recherchée. Le guide présente ainsi les notions liées :

- au foncier non bâti (parcelle, unité foncière, suf),
- au foncier bâti (local, pev, bâtiment),
- à la forme et l'occupation du local,
- au(x) propriétaire(s) (compte-propriétaire, droits de propriétés et nom du propriétaire),
- aux propriétés divisées en lots (copropriétés),
- à la géolocalisation des entités (géolocalisation, localisant et adresse).

Rédacteurs

Ce guide a été rédigé par Martin Bocquet et Romain Cadot (Cerema).

Dernière mise à jour : Août 2025

Licence

Tous les contenus proposés sont sous licence Creative Commons CC-BY-NC-SA.

Contacts

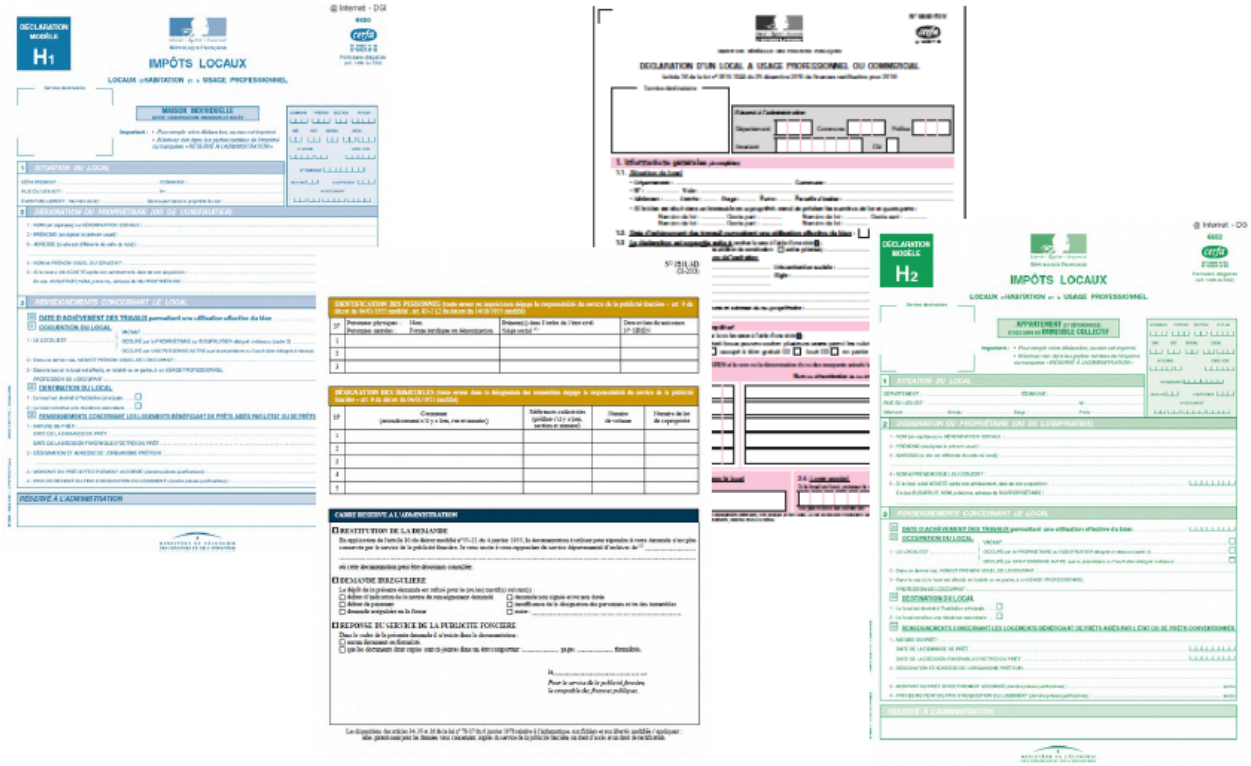
Un courriel (boite assistance) : datafoncier@cerema.fr est consacré aux questions liées à l'utilisation des données, l'installation ou la diffusion.

Présentation des fichiers fonciers

Origine des fichiers fonciers

Fichiers fonciers et MAJIC

Les Fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales), une application interne à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) qui permet de gérer et calculer l'impôt foncier. Cette application, en service depuis janvier 1991, se base sur des déclarations fiscales pré-rémplies dans des formulaires Cerfa. Les formulaires suivants sont ceux qui définissent à l'origine les Fichiers fonciers.



Visuels de formulaires Cerfa

Depuis 2023, la DGFiP a mis en place le service "Gérer mes biens immobiliers" (GMBI), qui permet aux propriétaires de remplir en ligne leur patrimoine et les caractéristiques associées. Ce service, consacré pour le moment aux biens bâtis, remplacera à terme les formulaires Cerfa, et permettra la mise à jour en continu des caractéristiques des locaux.

Provenance des Fichiers fonciers

De manière générale, on peut considérer que les Fichiers fonciers proviennent essentiellement des impôts fonciers. Quelques rares variables proviennent de la déclaration des revenus, des états descriptifs de division lors de la création ou modification d'une copropriété, des données des hypothèques, de la taxe d'habitation ou des données de taxation professionnelle.

Millésime

Le Cerema livre chaque année un nouveau produit nommé « millésime 20XX », qui s'appuie ainsi sur les données MAJIC au 1er janvier. Le millésime 2022 comprend ainsi les données à jour au 1er janvier 2022. Sous l'impulsion de la DGALN, les fichiers fonciers font l'objet d'un retraitement annuel par le Cerema Hauts-de-France afin d'en faciliter l'usage. Le ministère détient ainsi l'historique de 2009 et la continuité des données de 2011 à 2024. Cependant, conformément à la déclaration CNIL signée par la DGALN, seuls les millésimes antérieurs dans la limite des 10 ans peuvent être diffusés.

Format de livraison

Les Fichiers fonciers comprennent :

- les 18 tables principales, qui reprenennent une structure calée sur la donnée MAJIC d'origine. Celles-ci sont par défaut anonymisées, c'est-à-dire que les données relatives aux noms, adresses et caractéristiques des propriétaires physiques sont remplacées par des « X ». Les propriétaires moraux ne sont de leur coté pas modifiés.
- les tables agrégées, disponibles aux mêmes conditions que les tables non anonymisées. Ces tables constituent des agrégations des données d'origine (à la commune, à l'unité foncière / la TUP, au carroyage...)

Si le besoin s'en fait sentir, il est possible d'avoir accès aux tables non anonymisées, c'est-à-dire comportant aussi les noms des personnes physiques. La table des propriétaires non anonymisée doit faire l'objet d'une demande spécifique.

Par défaut, la livraison est constituée des tables principales anonymisées et des tables agrégées. Une demande spécifique motivée doit être réalisée pour obtenir les Fichiers fonciers non anonymisés.

Usages et avantages des Fichiers fonciers

Les atouts des Fichiers fonciers

Les atouts des Fichiers fonciers retraités par le Cerema résident dans :

- une donnée exhaustive à l'exception des espaces non cadastrés,
- leur relative simplicité d'utilisation par rapport aux données brutes MAJIC,
- des données uniques n'existant nulle part ailleurs,
- une géolocalisation fine à la parcelle,
- une finesse d'échelle (jusqu'au local) permettant d'adapter les périmètres d'observation,
- une diffusion large,
- des données gratuites pour les ayants-droit,
- une durée de conservation de 10 ans,
- des données annuelles,
- des données permettant des analyses multi-millésimes riches,
- une donnée homogène sur le territoire national (y compris DROM),
- des croisements facilités avec d'autres sources de données.

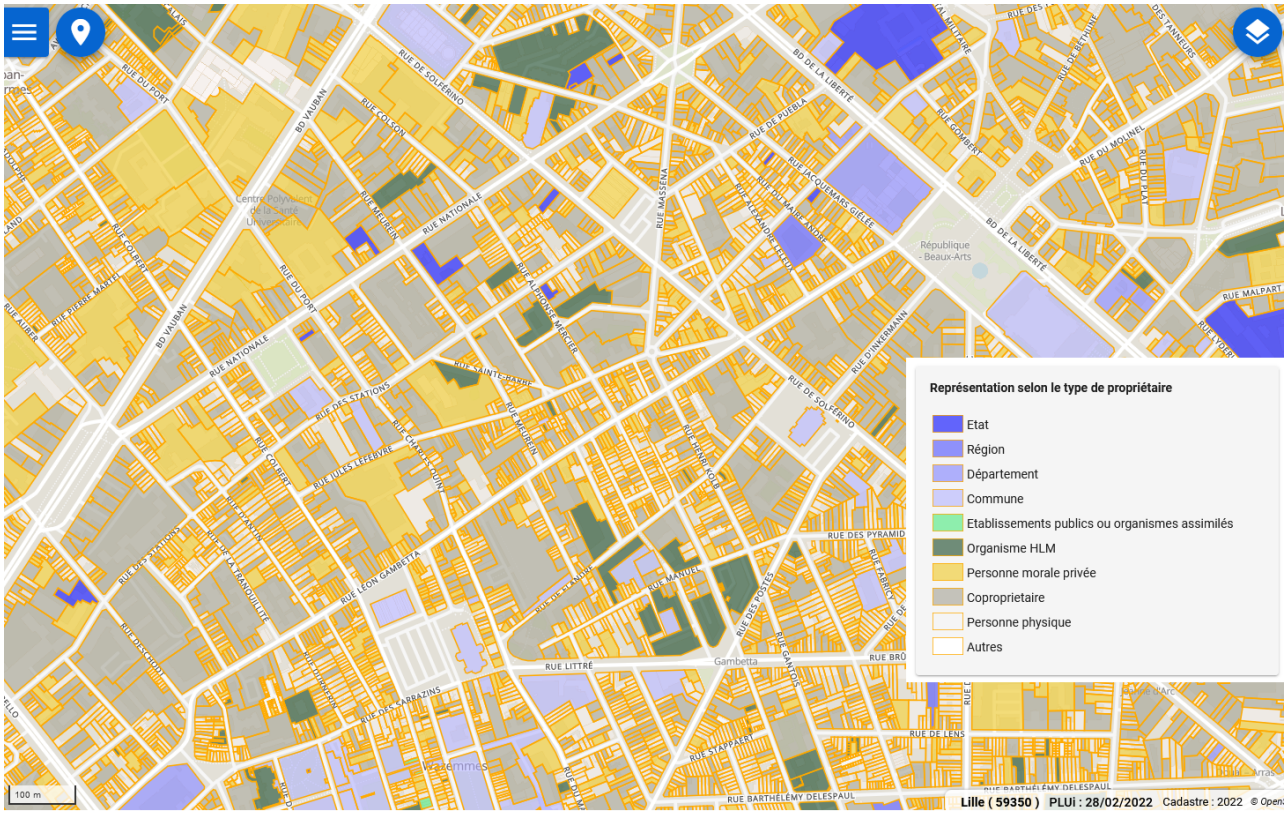
Usages des Fichiers fonciers

Ces dernières années, ont été recensé comme usages principaux pour les Fichiers fonciers :

- la consommation d'espace (en général) : tâche urbaine, évolution et cartographie des zones artificialisées selon l'année de construction, surfaces consommées par la construction, etc.,
- les risques, avec la détection des propriétaires impactés ou l'évaluation des dégâts provoqués par un événement,
- la définition et la localisation des gisements fonciers,
- l'habitat, avec le repérage de la vacance, des copropriétés, des caractéristiques du logement social, les locaux touristiques, etc.
- l'énergie, avec la liste des bâtiments à réhabiliter,
- la biodiversité avec des éléments de repérage des trames vertes et bleues
- le référentiel foncier public pour géolocaliser le domaine public en vue de la construction de logements, logements sociaux, ou d'implantation d'aires d'accueil, ou pour identifier les propriétaires de terrains.

À noter, même si cela ne rentre pas dans une thématique précise, presque tous les services ont effectué, lors de la prise en main des données Fichiers fonciers, un diagnostic de leur territoire. Ces données ont notamment permis d'alimenter des observatoires locaux ou ont mis en évidence des enjeux locaux.

En 2014 et 2018, un recensement des usages des Fichiers fonciers a été réalisé. Les études, qui contiennent plus de 200 références, sont disponibles à l'adresse suivante : https://datafoncier.cerema.fr/usages



Typologie des propriétaires à Lille issue des Fichiers fonciers au travers Urbansimul.

Les croisements avec d'autres données

Les données issues des Fichiers fonciers sont géolocalisées au local et à la parcelle. De ce fait, il est aisé d'effectuer des rapprochements avec d'autres bases de données :

- Registre Parcellaire Graphique,
- Répertoire Sirene,
- RPLS : répertoire sur le parc locatif social,
- Documents d'urbanismes (notamment les PLU sous leur forme numérisée),
- Fichier des logements vacants,
- DVF : demande de valeur foncières, reprenant les mutations à titre onéreux,
- Fichier d'historique des parcelles,
- RNIC : Registre national d'Immatriculation des Copropriétés,
- etc.

> ⚠ **Attention**
>
> Ce rapprochement est possible sous réserve qu'il permette pas la levée de l'anonymisation.

Conditions d'obtention des Fichiers fonciers

Les obligations de la DGALN vis-à-vis de la DGFiP et de la CNIL

La DGALN obtient les données d'origine des Fichiers fonciers de la DGFiP, après signature d'un acte d'engagement conditionnant le traitement des données, leur rediffusion, etc. En particulier, la DGALN s'engage à respecter des obligations de discrétion et de sécurité des données.

En particulier, la DGALN s'engage à respecter une utilisation des données dans la « mise en oeuvre des politiques des ministères en charge de l'écologie, du développement durable, des transports, de l'énergie, du climat, de l'urbanisme, de l'égalité des territoires, du logement, de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité, de l'aménagement du territoire, de l'agroalimentaire et de la forêt dans leurs domaines de compétence notamment ceux de l'aménagement, du logement, de la nature, des transports, de l'énergie, de la prévention du risque ainsi que dans le domaine territorial, agricole et forestier ».

> ⚠ **Ces deux engagements conditionnent la livraison des données aux autres ayants droit. Tout utilisateur de la donnée se doit de respecter ces engagements.**

Quels sont les ayants droit des Fichiers fonciers ?

Les bénéficiaires des données foncières sont parmi les structures suivantes :

- Services de l'État,
- Établissements publics de l'État,
- Collectivités territoriales,
- Agences d'urbanisme,
- EPF, SAFER, ADIL, OLAP, SCoT,
- Organismes de recherche,

- Infrastructures de données géographiques,
- Autres structures bénéficiaires de MAJIC.

Les données et la gestion des droits utilisateurs sont disponibles à partir du PortailDF.

Dans tous les cas, ces acteurs ne peuvent utiliser ces données que dans le cadre des politiques inscrites dans l'acte d'engagement - voir dans la rubrique Aide du PortailDF.

Les conditions d'obtention des Fichiers fonciers

Les demandes d'accès aux données foncières se font dans le PortailDF

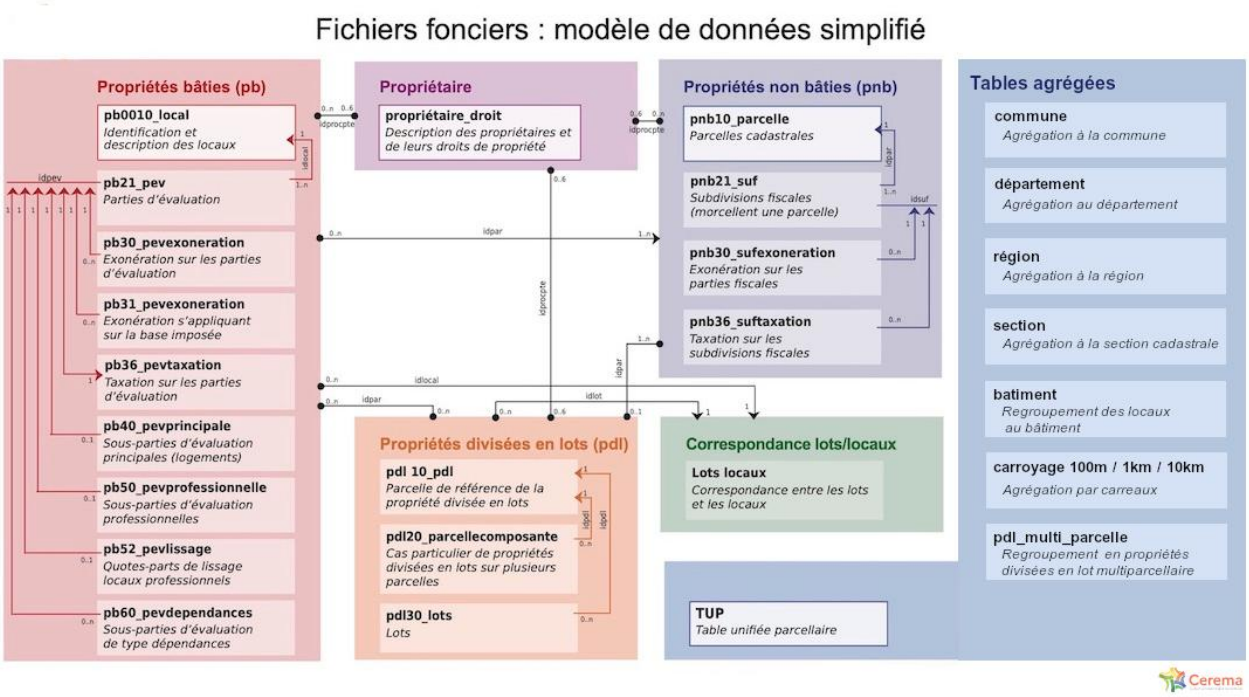
> ℹ Retrouverez l'ensemble de la procédure et ses détails sur la page dédiée.

❓Nous contacter en cas de problème

Contenu des fichiers fonciers

Tables et modèle de données

Modèle de données simplifié



On peut décomposer les tables de la base selon l'arborescence suivante :

- 18 tables principales parmi lesquelles on trouve :
  - 3 tables dites "principales"
  - 15 tables dites "secondaires"
- 13 tables agrégées parmi lesquelles on trouve :
  - 4 tables dites "principales"
  - 9 tables "secondaires".

Tables principales

Tables	Informations

pnb10_parcelle	Table des parcelles
pb0010_local	Table des locaux
proprietaire_droit	Table des droits des propriétaires sur chacuns de leurs biens

Les tables secondaires

Tables	Informations
lots_locaux	Table de correspondance entre les lots et les locaux
pb21_pev	Table des parties d'évaluation
pb30_pevexoneration	Table d'exonération des parties d'évaluation
pb31_pevexoneration	Table d'exonération s'appliquant sur la base imposée
pb36_pevtaxation	Table de taxation des parties d'évaluation
pb40_pevprincipale	Table des parties principales d'habitation
pb50_pevprofessionnelle	Table des parties d'évaluation professionnelles
pb52_pevlissage	Table des quotes-parts de lissage sur les locaux professionnels
pb60_pevdependances	Table des parties d'évaluation dépendances
pdl10_pdl	Table des propriétés divisées en lots
pdl20_parcellecomposante	Table des parcelles composantes
pdl30_lots	Table des lots de copropriété
pnb21_suf	Table des subdivisions fiscales
pnb30_sufexoneration	Table d'exonération des subdivisions fiscales
pnb36_suftaxation	Table de taxation des subdivisions fiscales

Tables agrégées

Tables	Informations
TUP	Table unifiée du parcellaire
carroyage100	Table carroyage 100m
commune	Table des communes
section	Table des sections
canton	Table des cantons
arrondissement	Table des arrondissements
departement	Table des départements
region	Table des régions
carroyage	Table des carroyages
pdlmp	Table des pdlmp
uf	Table des unités foncières
batiment	Table des bâtiments
carreaux_vides	Table des carreaux vides

Tout MAJIC est dans les fichiers fonciers

Le Cerema garde toutes les variables déjà présentes dans les fichiers MAJIC fournis par la DGFiP. La présence de ces champs permet aux utilisateurs originels de MAJIC de reconstituer leurs propres variables, ou de faire fonctionner avec les Fichiers fonciers les outils conçus pour les fichiers MAJIC. Cependant, en cas de doute entre plusieurs variables, il est plutôt conseillé d'utiliser les variables créées par le Cerema.

Les fiches descriptives des 5 fichiers bruts MAJIC sont disponibles en pdf sur le site collectivités-locales.gouv.fr.

Ces 5 fichiers descriptifs sont également livrés lors d'une demande de données dans le PortailDF (répertoire 4_métadonnées_livraison).

Les variables d'origines et les variables affiliées

Dans les fichiers bruts, les informations relatives à un local ou à une parcelle sont parfois situées dans des tables secondaires, nécessitant parfois des jointure nombreuses. À la demande des utilisateurs et pour faciliter l'utilisation des données, le Cerema a donc regroupé les informations les plus demandées dans 3 tables dites essentielles :

- la table des locaux : pb0010_local,
- la table des parcelles : pnb10_parcelle,
- la table des propriétaires : proprietaire_droit.

Ainsi le Cerema a croisé certaines variables provenant de tables différentes (variables affiliées). Par exemple, sur la table des parcelles, du groupe « propriétés non bâties », on ne trouve originellement que des données sur le foncier. Le Cerema a ajouté de nombreuses données provenant de la table des locaux. On peut ainsi connaître le nombre de logements, d'activités, de dépendances, etc présents sur une parcelle.

Par abus de langage, ou parce que certains sont habitués à travailler avec les données d'origine (MAJIC), des utilisateurs parleront de table « propriétés bâties » pour parler de la table des locaux et d'autres de « non bâties » pour les parcelles. En réalité, cette appellation ne s'applique qu'aux variables d'origine et non aux Fichiers fonciers retraités. Le plus simple consiste donc à reprendre les intitulés exacts des tables ou, à défaut, les noms usuels : table des locaux, table des parcelles, table des propriétaires.

Les identifiants uniques

Les variables de jointure

Les variables créées par le Cerema ne représentent qu'une partie du potentiel de variables pouvant être créées. En gardant disponibles les variables d'origine dans les livraisons des Fichiers fonciers, un utilisateur averti peut les combiner pour créer ses propres variables.

Trois variables sont couramment utilisées dans les Fichiers fonciers dès que l'on veut associer deux tables. Ces jointures sont liées par les relations suivantes :

- une parcelle contient entre 0 et N locaux.
- Un local contient entre 1 et 6 droits de propriété.
- Une parcelle contient entre 1 et 6 droits de propriété.

Dans de rares cas, un local ou une parcelle peuvent ne pas avoir de propriétaire. Il s'agit en réalité d'une erreur dans la base.

idlocal

Pour chaque local (notion explicitée par la suite), un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans les tables des locaux et des pev. Il est composé des variables ccodep (code département) et invloc (numéro local invariant). Cet identifiant est unique dans la table des locaux.

idpar

Pour chaque parcelle (notion explicitée par la suite) un numéro unique est attribuée sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans les tables des locaux et des parcelles. Il est composé des variables ccodep (code département), ccocom (code communal), ccopre (préfixe de section ou quartier servi pour les communes associées), ccosec (code section cadastrale), dnupla (numéro de la parcelle). Cet identifiant est unique dans la table des parcelles.

idprocpte

Pour chaque compte-propriétaire (notion explicitée par la suite) un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans les tables des locaux, des parcelles et des propriétaires. Il est composé de ccodep (code département), ccocom (code communal), dnupro (numéro du propriétaire).

Les identifiants permettant une liaison avec d'autres bases

En outre, les Fichiers fonciers contiennent des données permettant des liaisons avec d'autres bases de données.

Variable département

La variable ccodep contient le code du département.

Cependant, le nom du champ n'est pas toujours le même selon la table utilisée. Le plus courant est ccodep, mais d'autres intitulés existent : ccodepb, ccodepl.

Variable communale

La variable idcom contient le numéro INSEE de la commune. Le code idcomtxt correspond au nom de la commune en toutes lettres, comme présent dans les données INSEE au 1er janvier.

Les Fichiers fonciers 20XX contiennent les données au 1er janvier 20XX.

⚠ Il est nécessaire de prendre des précautions concernant les fusions de communes. En effet, certaines communes existent toujours dans les Fichiers fonciers au 1er janvier 20XX, alors qu'elles ont été absorbées lors d'une fusion à la même date. De même, certaines fusions non prises en compte par l'INSEE sont anticipées par les Fichiers fonciers. Ces problèmes sont rares à l'échelle nationale (quelques communes par millésimes), mais doivent tout de même faire l'objet d'une vérification.

Jointures à l'adresse

Il est possible de réaliser des jointures avec d'autres bases de données en se servant de l'adresse.

⚠ Les adresses des Fichiers fonciers n'étant pas normalisées, il peut être délicat d'effectuer cet appariement. Dans tous les cas, il est toujours préférable d'utiliser des jointures géographiques.

Objets géométriques

Les Fichiers fonciers (tables des parcelles et des locaux) sont géolocalisés. Il est donc possible de les croiser avec des autres objets géomatiques.

Il est ainsi possible de repérer les locaux / parcelles dans les zones U des PLU, dans les quartiers prioritaires de la ville, autour d'arrêts de transports collectifs, etc.

Identifiant parcellaire

Le champ idpar (identifiant parcellaire) permet de faire la jointure avec d'autres bases. On peut ainsi citer la BD Parcellaire de l'IGN, ainsi que les données cadastrales, mais aussi toutes les données locales (liste des acquisitions d'une collectivité, emprise d'une opération d'aménagement, registre parcellaire graphique etc.)

Identifiant Siren du propriétaire

Dans la table des propriétaires, il existe la colonne dsiren, qui reprend le code siren du propriétaire.

Le foncier non bâti (parcelle / SUF / Unité Foncière / TUP)

Parcelle

La parcelle délimite les contours d'un terrain et elle est définie par le cadastre comme étant :

❓ Définition

Portion de terrain d'un seul tenant, situé dans un même lieu-dit, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision et constituant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété. [1]

La parcelle est constituée :

- dans tous les cas, d'informations littérales, qui sont les caractéristiques fiscales de cette parcelle. Celles-ci sont collectées dans la base de données dite « MAJIC 1», servant au calcul de l'impôt foncier.
- dans la plupart des cas, d'une géométrie. Il s'agit ainsi du contour inscrit dans le plan cadastral. La majeure partie de ce plan cadastral est maintenant numérisée dans un produit nommé le PCI Vecteur. Toutes les parcelles ne sont cependant pas numérisées.

Enfin, une parcelle possède un identifiant, codé sur 14 caractères, composé :

- du code INSEE de la commune sur les 5 premiers caractères,
- dans le cas d'une fusion de commune, les 3 derniers chiffres du code INSEE de la commune absorbée,
- de la section cadastrale, généralement codée sur 2 lettres. Cependant, certaines sections peuvent comporter des chiffres (section « 0B » par exemple, ou sections cadastrales en Alsace-Moselle),
- du numéro de la parcelle.

Par exemple, la parcelle 59 001 000 AA 0022 :

- appartient à la commune 59 001,
- n'a pas fait l'objet d'une fusion de commune,
- appartient à la section cadastrale AA

- et porte le numéro 0022.

Le numérotage parcellaire est effectué, à l'origine, sans interruption et par sections. Toute parcelle nouvelle ou modifiée reçoit un nouveau numéro pris à la suite du dernier attribué dans la section : en cas de modification (fusion, division...), il n'y a pas de réattribution d'un numéro ancien.

À chaque parcelle correspond 1 à N droits de propriété et 0 à N locaux.

Cette parcelle possède à la fois une surface fiscale déclarée et une géométrie.

Tout le territoire français n'est pas couvert : il existe environ 4% de la surface nationale qui est non-cadastrée. Il s'agit d'une limite importante des Fichiers fonciers (pour en savoir plus)

Subdivision fiscale (suf)

Définition

La subdivision fiscale (suf) est une partie de parcelle ayant la même nature de culture (c'est-à-dire la même affectation fiscale). Chaque parcelle est composée d'une ou de plusieurs subdivisions fiscales (sufs). Une suf indique l'occupation du sol.

Prise en compte dans les fichiers fonciers

Il existe trois tables concernant les sufs :

- pnb21_suf,
- pnb30_sufexoneration,
- pnb36_suftaxation.

Les sufs ne sont pas géolocalisées, la représentation cartographique la plus fine s'effectue donc à l'échelle de la parcelle [2].



La parcelle en rouge contient ainsi 3 sufs, à savoir les bois (3), le terrain face à la maison (1), et la maison elle-même (2). Le contour parcellaire rouge est issu des Fichiers fonciers. Le tracé des SUF a été réalisé à la main pour les besoins de cette documentation, ces périmètres ne sont pas présents dans les fichiers fonciers.

Intérêt

Les sufs renseignent l'occupation du sol et les surfaces correspondantes. Pour cela, plusieurs variables existent. La plus couramment utilisée est cgrnum, avec 13 groupes de natures de culture différents, qui relèvent de 2 grands types d'espaces (urbanisé et NAF), selon la correspondance suivante :

code	valeur	Classement
1	TERRES	NAF
2	PRES	NAF
3	VERGERS	NAF

4	VIGNES	NAF
5	BOIS	NAF
6	LANDES	NAF
7	CARRIERES	Urbanisé
8	EAUX	NAF
9	JARDINS	Urbanisé
10	TERRAINS A BATIR	Urbanisé
11	TERRAINS D AGREMENT	Urbanisé
12	CHEMIN DE FER	Urbanisé
13	SOL	Urbanisé

Il est à noter que ces deux agrégations permettent d'assurer la fiabilité de la variable, et notamment de ses flux. Ainsi, par cette méthode, il est possible d'observer les changements des usages, qui passent de "NAF" à "urbanisé". Pour plus d'information, il est possible de se référer à la fiche variable cgrnum.

Au niveau de la parcelle, il existe en outre les variables `dcntXX` (`XX` étant compris entre `01` et `13`), qui renseignent le groupe. Ainsi, une parcelle de 4000 m² composée de 3000 m² de terres et de 1000 m² de type « sol » aura les variables `dnct01` et `dcnt13` égales respectivement à `3000` et `1000`.

Précautions d'utilisation

Voici un extrait des impôts précisant le découpage en sufs [3] :

Il n'est pas formé de subdivision fiscale distincte dans les parcelles bâties dont la superficie est inférieure à 1 000 m² :

- cultures mêlées : les cultures mêlées telles que terres labourables ou prés mêlés d'arbres ne forment qu'une seule parcelle non subdivisée [...],_
- petites surfaces incultes, haies en broussailles, [...] ,
- petites surfaces enclavées, [...],
- parcelles entourées de fossés, talus [...],

- jardins de moins de 5 ares : il n'est pas formé de subdivision fiscale distincte pour les jardins de moins de 5 ares attenant à une habitation [...],
- bois : les diverses divisions formées dans un bois par les chemins d'exploitation ou d'agrément ne constituent pas des parcelles. Au contraire, les chemins et sentiers publics, les cours d'eau traversant un bois forment limite de parcelle. Il en est de même pour les chemins à voitures ayant un caractère privé lorsqu'ils sont nettement déterminés sur le terrain par des limites matérielles fixes telles que fossés, murs, talus, etc., ou lorsqu'ils sont empierrés ou goudronnés. Dans les bois en coupes réglées, il est formé autant de subdivision fiscales qu'il y a de coupes lorsque la division de l'ensemble peut être effectuée sans difficultés.

Unités foncières

Définition

Une unité foncière est un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » [4]. Une unité foncière ne peut pas être à cheval sur deux communes et ne peut pas être coupée par une route.

Un cas fréquent d'unité foncière est une maison avec son jardin. La maison est sur une parcelle et le jardin sur une autre parcelle de même propriétaire.



Cas fréquents d'unités foncières : une maison et son jardin. Les parcelles sont délimitées par un contour rouge. Le fond des parcelles prend une couleur spécifique par propriétaire. On constate, pour l'unité foncière verte, que trois parcelles la composent pour un même propriétaire.

Sources : DGFiP - Fichiers fonciers 2011, IGN-BD Ortho 2009 – Cerema

Prise en compte dans les fichiers fonciers

⚠ Dans le cas d'une unité foncière, l'information sur le bâti est regroupée sur une seule parcelle, dite parcelle de référence. Les autres parcelles sont dites composantes.

Par exemple, pour une unité foncière constituée de trois parcelles comprenant chacune une maison, la parcelle de référence indiquera trois maisons et les deux autres parcelles composantes n'en indiqueront aucune et apparaîtront comme non bâties.

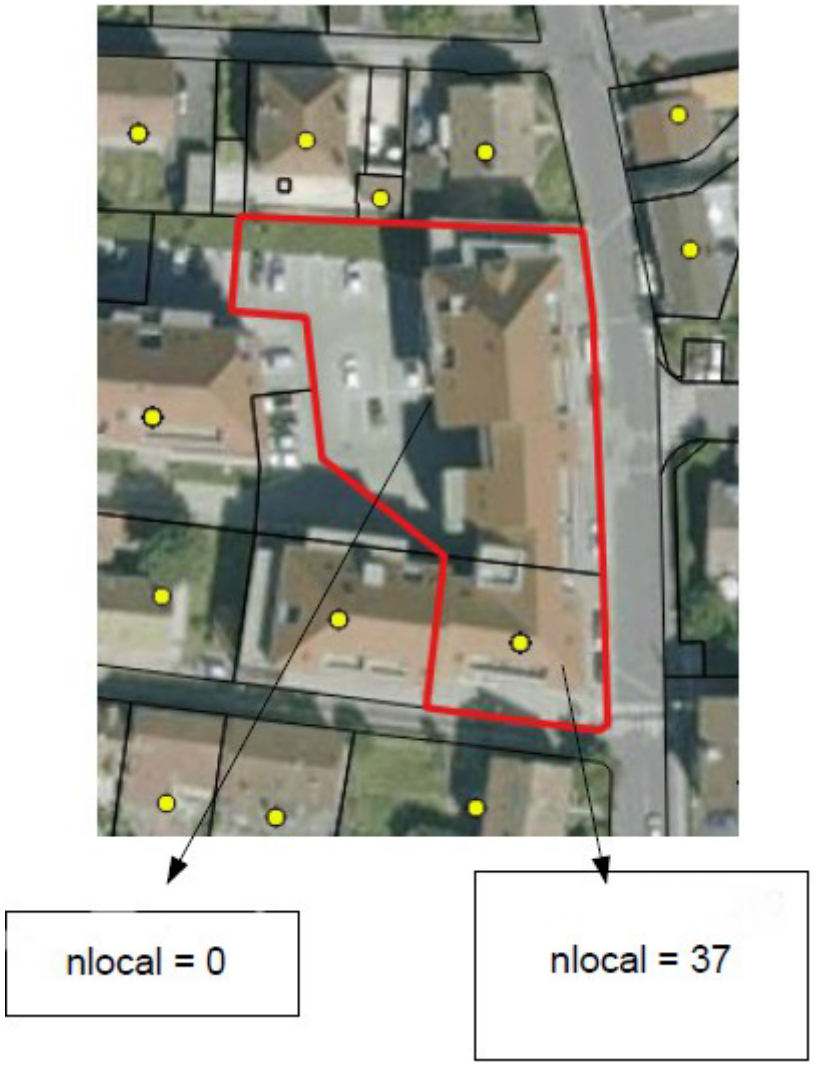
Ce phénomène touche aussi les zones d'activités.

Regroupement de l'information sur une seule parcelle et difficultés induites

La reconstitution et la prise en compte des unités foncières sont importantes dès lors que l'on cherche à :

- quantifier les surfaces artificialisées ou les surfaces bâties pour le suivi de la consommation d'espace. En effet, sans les unités foncières, on ne peut pas comptabiliser les parcelles composantes comme parcelles bâties. La non prise en compte des unités foncières engendrent une sous-estimation des surfaces mobilisées ou consommées pour la construction de logements ou de locaux d'activités. Cela impacte aussi les calculs de densité ;
- prendre en compte le patrimoine foncier (public, privé) dans les travaux sur la mutabilité foncière (approche de la rétention, fluidité des marchés fonciers),
- évaluer le parc de logements, ainsi que son évolution,
- plus généralement, toute étude nécessitant une localisation fine des biens (étude des locaux touchés par un risque inondation, jointure avec la BD Topo, analyse du foncier pour l'environnement, etc.).

Pour reprendre l'exemple d'une maison et de son jardin, l'utilisation de la table des parcelles conduira à considérer que la parcelle jardin est indépendante de la parcelle maison. Au lieu d'indiquer que 1000m² ont été consommés, cette approche indiquera que seuls 600m² ont été consommés (parcelle maison).



Exemple d'unité foncière (en rouge) avec 37 locaux sur 2 parcelles (en noir): les locaux sont intégralement assignés sur la parcelle du dessous.

⚠ Attention toutefois

Les unités foncières recréées ont un sens fiscal. Ainsi, elles ne regroupent que les parcelles de même compte-propriétaire, c'est-à-dire avec le même identifiant fiscal. Dans les faits, un particulier peut être propriétaire de plusieurs biens sans avoir le même identifiant fiscal (voir ci-dessous).

Méthode et précautions d'utilisation

La reconstitution des unités foncières est complexe, car il n'existe pas d'identifiant d'unité foncière [5].

Le comité technique des Fichiers fonciers a mis en place en 2014-2015 un sous-groupe pour travailler sur cette question. La méthode retenue pour la reconstitution d'unités foncières est basée sur une approche géographique. Le principe est d'agréger les propriétés parcellaires se situant à moins de 0,8 mètre les unes des autres pour prendre en compte les décalages de géométrie [6]. La reconstitution n'est réalisée que sur du parcellaire vectorisé (c'est à dire dont le contour parcellaire est présent : pour plus d'information, voir la partie consacrée à la géolocalisation)

La table des TUP

Les problématiques de localisation de tous les locaux sur une parcelle unique concernent aussi les coproprités multi-parcellaires. De plus, la table des unités foncières ne couvrait pas tout le territoire : elle n'était créée que pour les ensembles de 2 parcelles ou plus. Des manipulations complexes étaient donc nécessaires pour créer des données avec une couverture totale de l'espace cadastré.

Depuis 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.

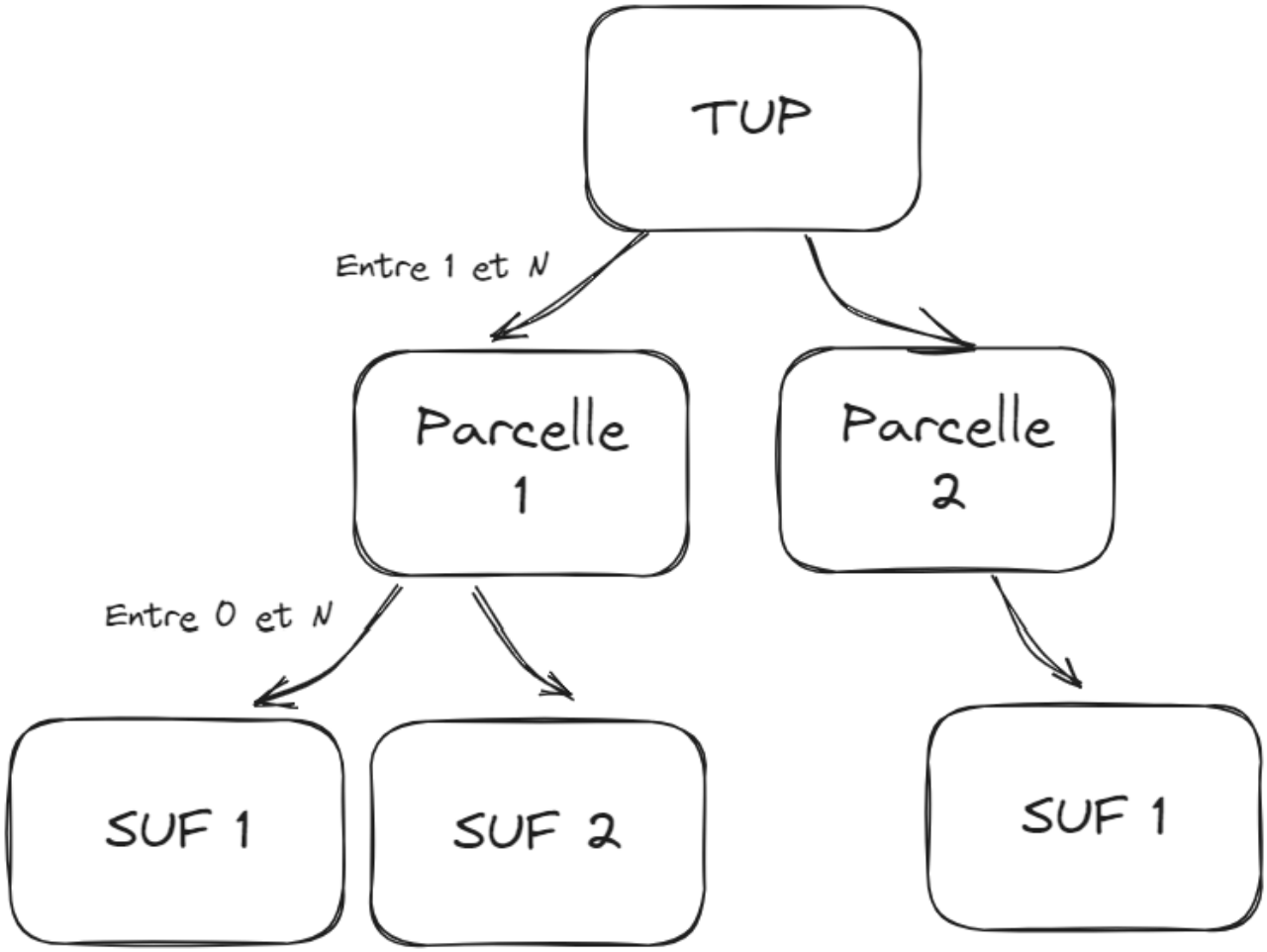
La table des TUP est donc la table à privilégier pour disposer d'une information fiable à l'échelle locale.

Intérêt de la reconstitution des TUP

L'utilisation des unités foncières peut être plus complexe. Si une étude a pour objectif de déterminer des éléments quantitatifs, la reconstitution est importante. Mais, si l'étude veut déterminer des tendances ou des comparaisons entre territoires, sur des périodes d'au moins trois ans, il n'est pas toujours nécessaire de travailler sur les unités foncières [7].

Récapitulatif des liens entre unité foncière, suf et parcelle

Une unité foncière englobe a minima deux parcelles selon la définition utilisée par l'équipe Fichiers fonciers. Une parcelle englobe au moins une suf.



1. Définition de la DGFiP fournie pour la livraison des données Demande de Valeur Foncière. ↩

2. En réalité, une partie des suf a été géolocalisée dans le PCI vecteur. Cependant, cette géolocalisation étant partielle, pas toujours mise à jour, il n'a pas été jugé opportun de l'intégrer dans les Fichiers fonciers. ↩

3. Pour plus de précisions ↩

4. CE, 27 juin 2005, n° 264667, cne Chambéry c/ Balmat ↩

5. On dit que le parcellaire est vectorisé lorsque l'on dispose du contour géographique des parcelles. Lorsque le parcellaire n'est pas vectorisé, on ne dispose que d'un point localisant la parcelle. ↩

6. La méthodologie complète est disponible à l'adresse suivante ↩

7. DREAL Nord-Pas-de-Calais, Cerema Nord-Picardie, Indicateurs de consommation d'espaces sur les SCOT du Nord-Pas-de-Calais - Fiche 1 – Consommation économe des espaces agricoles, naturels et humides, 55p., juillet 2013. Cette étude a démontré que la consommation d'espace sans reconstitution des unités foncières représentait 85 % des surfaces comptabilisées par la méthode des unités foncières et les résultats étaient corrélés à 99 %. ↩

Les propriétés bâties (local / pev / bâtiment)

Le local

❓Définition (fiscale)

Le local est un ensemble de « différentes constructions qui, en raison de leur agencement, forment un ensemble immobilier homogène d'un même compte-propriétaire(...). [1]

Un local dans les Fichiers fonciers correspond donc (hors locaux industriels) :

- soit à une 'propriété', s'il s'agit d'une 'maison individuelle' comportant un ensemble de sols, terrains et bâtiments qui font partie du même groupement topographique et sont normalement destinés, en raison de leur agencement à être utilisés par un même occupant,
- soit par une 'fraction de propriété' s'il s'agit d'un "appartement" situé dans un "immeuble collectif" et normalement destiné à une utilisation distincte.

⚠ En revanche, ne sauraient être considérés comme constituant un local distinct, ni la pièce meublée d'un logement loué en meublé à un étudiant, ni les pièces occupées temporairement par un jeune ménage dans l'appartement des parents de l'un des conjoints, ni le garage d'une maison individuelle faisant l'objet à titre accidentel d'une location séparée, etc » [2].

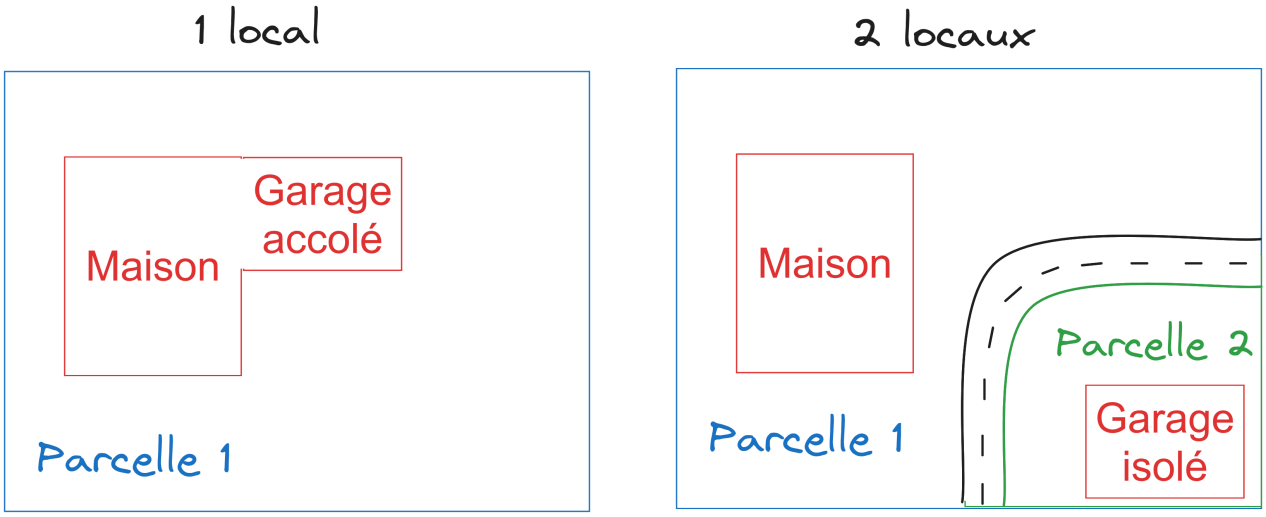


Schéma représentant un local ou 2 locaux dans les Fichiers fonciers Nota : deux entités bâties séparées par une route sont portés par deux parcelles différentes, et forment donc deux locaux différents

Prise en compte dans les Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers contiennent de nombreuses variables décrivant l'occupation ou le type de local. Ces variables sont très liées entre elles, sans être totalement égales. Il s'agit donc de définir très précisément ces notions.

idlocal

Pour chaque local, un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans la table des locaux et des pev. Il est composé des variables ccodep (code département) et invloc (numéro local).

Forme 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

Le local peut être de 4 types différentes, caractérisé par la variable dteloc :

1. maison,
2. appartement,
3. dépendance (il ne s'agit ici que d'une dépendance d'habitation, les dépendances d'activité étant classés dans la catégorie suivante),
4. local commercial ou industriel (un parking d'activité sera classé dans cette catégorie).

Chaque local ne peut être que d'un seul type : un local d'activité ne comprendra que de l'activité. Il n'existe plus, depuis 2014, de locaux mixtes. De même, depuis 2022, un local de dépendance ne contiendra que des dépendances, et d'habitation ne comportera que de l'habitation.

En plus de la variable dteloc, les locaux professionnels disposent d'une classification en 39 catégories. Ces modalités sont définies par les variables : ccocac ou typeact

Il existe une variable cconlc, qui subdivise la variable dteloc en 29 catégories (surtout pour l'activité). Cette variable est cependant moins précise et moins bien mise à jour que typeact. typeact doit donc être privilégiée.

Occupation du local

L'occupation du local est déterminé par les variables dnatlc (qui reprend tous les locaux) et ccthp (uniquement pour les locaux d'habitation)

Il est à noter que :
- la variable dnatlc, dont la fiabilité était déjà faible, n'est plus mise à jour depuis 2019. Il est donc conseillé de ne plus l'utiliser.
- depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la variable ccthp n'est plus correctement alimentée, particulièrement dans les fichiers MAJIC 2025. Ses modalités étaient notamment pertinentes pour différencier les locaux loués, vacants ou utilisés par le propriétaire (avec toutefois un an de décalage entre cette variable et son inscription dans les Fichiers fonciers).

Suite à la suppression de cette taxe, la variable sera maintenue, et renseignée selon d'autres modalités (déclaration des propriétaires dans GMBI). Il est néanmoins possible que, le temps de la transition entre ces deux formes de remplissage, la donnée soit dégradée temporairement pour les millésimes 2023 et/ou 2024. En l'absence d'éléments, que ce soit dans un sens ou dans l'autre, il est recommandé aux utilisateurs de réaliser des tests locaux sur la pertinence de cette variable.

Plus plus d'information sur l'occupation dans les FF 2025, voir la fiche du guide dédiée.

Concernant l'occupation du local d'activité, la variable cconac renseigne sur le code NAF de l'occupant du local professionnel. Cette variable est plutôt fiable, mais son taux de remplissage reste réduit (de l'ordre de 60 - 70 %).

Différence entre occupation et forme du local

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 cette notion, très importante dans les premiers millésimes des Fichiers fonciers, tend 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" ont tendance à être confondues. Il n'en reste pas moins que les variables liées à l'occupation peuvent renseigner sur le type d'occupant, pendant que les variables liées à la forme renseignent plutôt sur le bâti.

Dénombrer les logements et habitations

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). La variable logh et ses dérivés doit être la variable à privilégier pour toute étude portant sur l'habitat.

La partie d'évaluation (pev)

Définition de la pev

La partie d'évaluation (pev) est l'élément de gestion en bâti [3]. Une pev correspond à une fraction de local caractérisée par son affectation et faisant l'objet d'une évaluation distincte par les services des impôts. Son identifiant unique est idpev.

Les informations liées à la pev sont recensées dans la table pb21_pev.

Il s'agit de l'unité à laquelle sont disponible la plupart des informations.

> **i** Toutefois, dans le cadre des traitements réalisés par le Cerema, la plupart des informations utiles à l'échelle des PEV sont remontées à l'échelle du local. De plus, les cas où les services fiscaux autorisent plusieurs pev dans un même local deviennent de plus en plus rare. De ce fait, de nombreux usages ne nécessitent plus de comprendre les pev et mobilisent uniquement la table des locaux.

Les variables npevtot, npevph, npevp et npevd reprennent le nombre de pev habitation, professionelles, dépendances et totales par local.

Prise en compte dans les fichiers fonciers

idpev

Pour chaque pev, un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans la table des pev et sous-catégories de pev (pb40_pevprincipale, pb60_pevdependances et pb50_pevprofessionnelle). Il est composé de idlocal (code unique du local) et de dnupev (numéro de la pev).

Définition de la sous-pev

La pev peut être encore fractionnée selon son occupation : partie principale d'habitation, activité professionnelle, et dépendance isolée de la partie principale d'habitation. Par commodité, le Cerema les nomme sous-pev.

Ces parties correspondent à trois tables :

- pb40_pevprincipale (partie principale d'habitation avec des dépendances d'habitation),
- pb50_pevprofessionnelle (partie liée à l'activité professionnelle),
- pb60_pevdependances (partie liée aux dépendances pour les locaux d'habitation).

> ⚠ **Attention aux intitulés des tables**
>
> Les tables pb40_pevprincipale, pb50_pevprofessionnelle et pb60_pevdependances ne sont pas des pev mais des sous-catégories de pev. Seule la table pb21_pev recense les pev à proprement parler.

Relation entre la pev et le local

Depuis 2022, un local ne possède qu'une seule pev (à l'exception des locaux professionnels de type "Usine"). Entre 2014 et 2022, un local d'habitation pouvait posséder une pev habitation et une pev dépendance. Avant 2014, un local pouvait posséder une pev d'habitation et une pev d'activité.

En effet, en 2022, les services fiscaux ont séparé les locaux en deux : l'un portant la pev dépendance, l'autre la pev habitat, ce qui a entrainé une augmentation importante du nombre de locaux. Il en était de même en 2014.

Différence entre dépendances incorporées à l'habitation et dépendances isolées

Les Fichiers fonciers font la différence entre plusieurs types de dépendances :

- les dépendances isolées (ex : garage seul sur une parcelle). Ces dépendances sont constituées d'un unique local de type dépendance (`dteloc='3'`)
- (avant 2022) les dépendances isolées au sein d'un local (ex : garage au fond du jardin). Le local possédait 2 pev, l'une d'habitation, l'autre de type "dépendance".
- les dépendances incorporées à l'habitation (ex : garage en sous-sol de la maison, ou accessible par l'intérieur). Dans ce cas, le local d'habitation possède une seule pev d'habitation, mais plusieurs sous-pev de dépendance. La liste de ces dépendances est disponible dans la table pb40_pevprincipale, dans les variables cconad1, cconad2, cconad3, cconad4.

Depuis le millésime 2022, les pev dépendances sont systématiquement associées à un local identifié comme dépendance (`dteloc='3'`). Le cas n°2 (local avec 2 pev) aboutit à la création de deux locaux différents. Les sous-pev de dépendance ne sont en revanche pas modifiées.

Local ou PEV ?

Les variables précédentes sont inscrites au local. Il existe cependant deux autres variables qui renseignent sur la forme et l'occupation de la pev (subdivision du local).

La première d'entre elles (ccoaff) renseigne sur l'occupation de la pev dépendance, située dans un local d'habitation mais ne possédant pas de lien avec l'habitation principale (ex : garage non accolé à l'habitation principale, mais sur la même parcelle). La deuxième (cconad) définit l'occupation pour toutes les pev dépendances.

Pour rappel, les définitions des pev et des locaux sont données au chapitre précédent.

Nom de la variable	Forme ou occupation	Observations
dteloc	Forme du local	Variable de base, en 4 modalités, de la forme du local. Cette séparation est issue notamment du type de formulaire de déclaration de taxe foncière.
cconlc	Forme du local	Subdivision de DTELOC. Les regroupements de CCONLC permettent globalement de retrouver DTELOC
dnatlc	Occupation du local	Occupation selon la taxe foncière. Exhaustive, notamment pour l'activité, mais peu mise à jour
ccthp	Occupation du local	Occupation selon la taxe d'habitation. Plus à jour, mais ne concerne que les locaux soumis à la taxe d'habitation.
cconad	Forme de la PEV	Forme de la PEV dépendance. Celle-ci ne doit pas être rattachée ni communiquer avec le bâtiment principal d'habitation
ccoaff	Occupation de la PEV principale	Variable explicitant l'occupation de la PEV Principale

Bâtiment

Définitions

Bâtiment fiscal et bâtiment physique

La notion de bâtiment fiscal est assez complexe. Il faut cependant retenir qu'il s'agit d'une notion différente du bâtiment physique, ou du bâtiment présent dans la BD Topo.

Ainsi, un bâtiment fiscal peut correspondre à un ou plusieurs bâtiments physiques, et un bâtiment physique peut correspondre à un ou plusieurs bâtiments fiscaux.

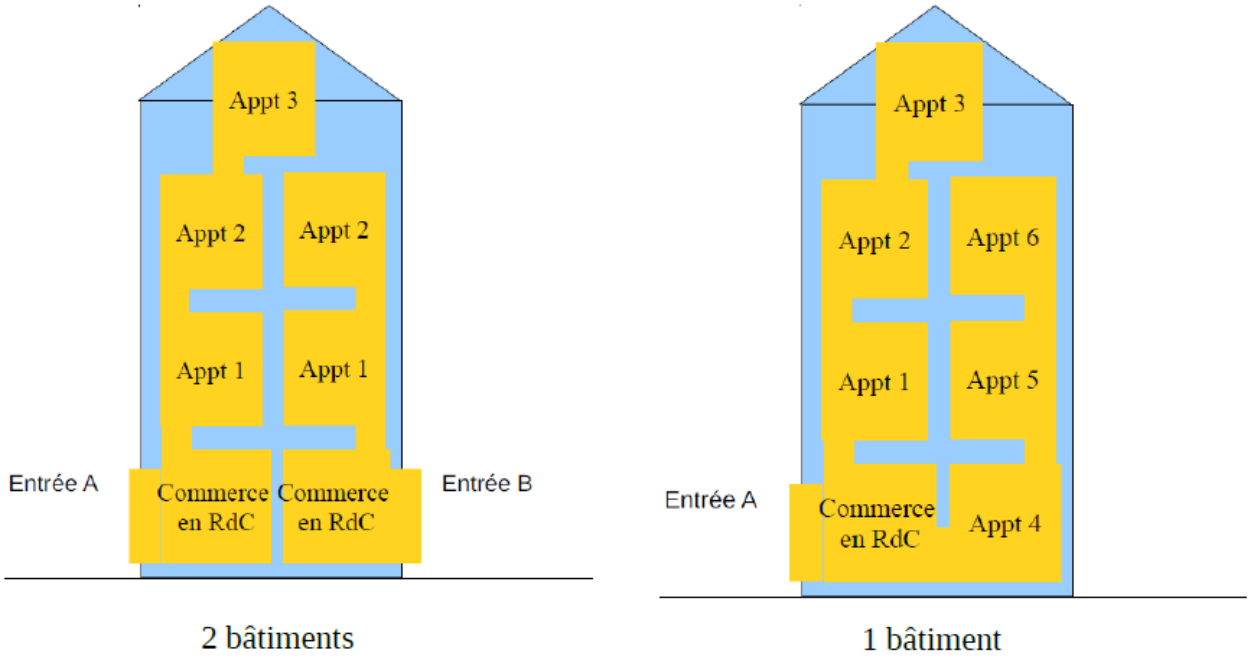


Schéma présentant la notion de bâtiment dans les Fichiers fonciers

⚠ Attention dnubat intègre les différentes entrées d'un immeuble. Par conséquent, si un immeuble a deux entrées il y aura deux bâtiments dans les Fichiers fonciers.

Méthode

À la demande des utilisateurs, le Cerema a créé la table bâtiment par le rassemblement de la donnée idpar (identifiant parcelle) et dnubat (numéro de bâtiment). Un bâtiment est donc une agrégation de locaux portant le même identifiant bâtiment idbat, tel que renseigné par la DGFIP. Cet identifiant est unique.

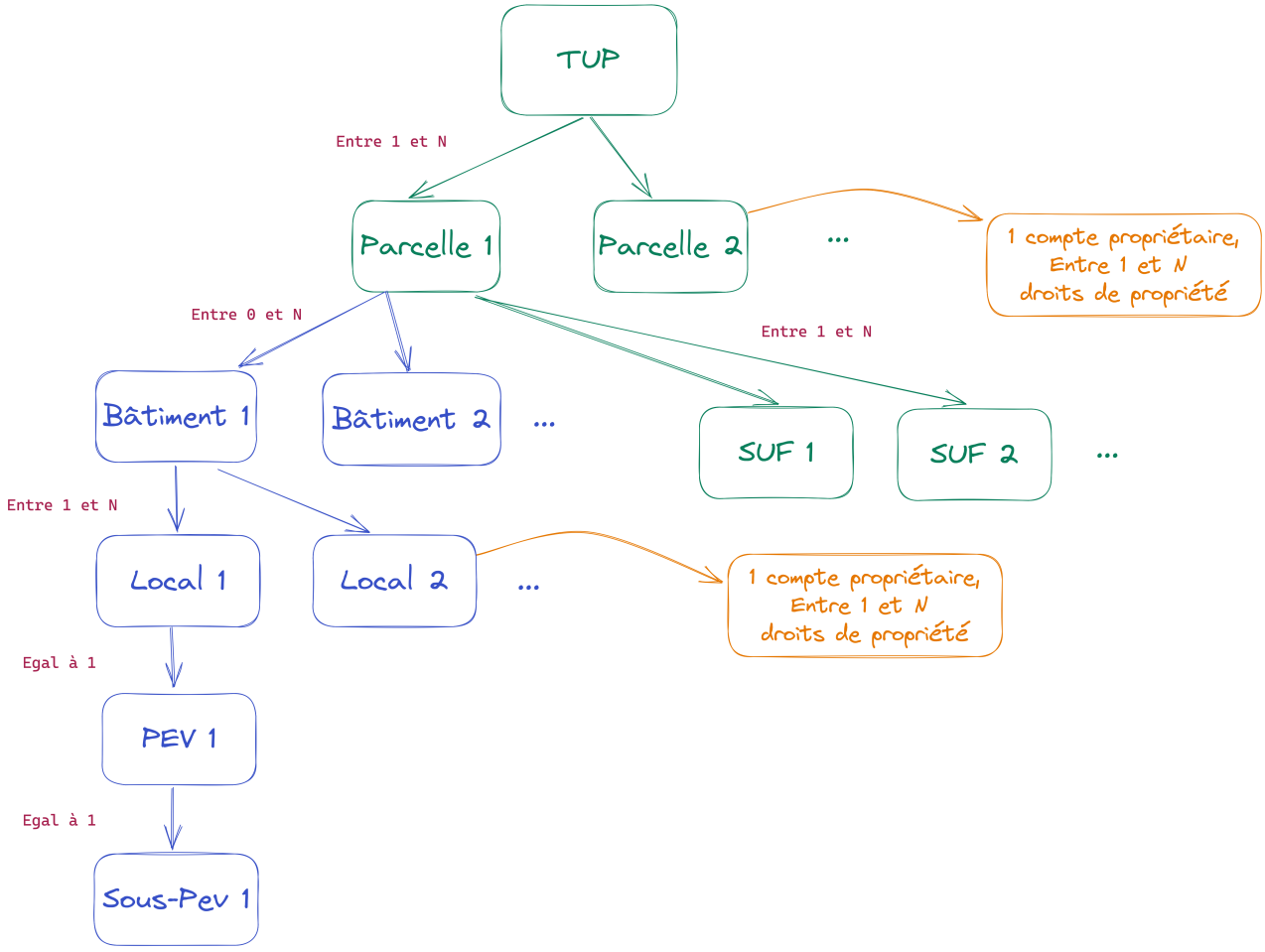
Prise en compte dans les fichiers fonciers

idbat

Pour chaque bâtiment, un numéro unique est attribué sur la France entière. Ce numéro se retrouve dans la table des bâtiments et la table des locaux. Il est composé de idpar (code unique parcelle) et de dnubat (lettre de bâtiment).

Récapitulatif des liens entre parcelle, local, pev, sous-partie de pev et bâtiment

Une parcelle peut être non bâtie ou bâtie. Si elle est bâtie, elle possède au moins un bâtiment, un local et une pev.



Liens entre une parcelle, le bâtiment, le local, la pev et les sous-parties de pev

1. le rassemblement de parties d'évaluations (pev) qui appartiennent au même « groupement topographique » : instruction du 18 avril 2011, sur la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, stockage, etc ↩

2. Référence ↩

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

Définitions liées au propriétaire

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.

Le compte-propriétaire et les droits de propriété

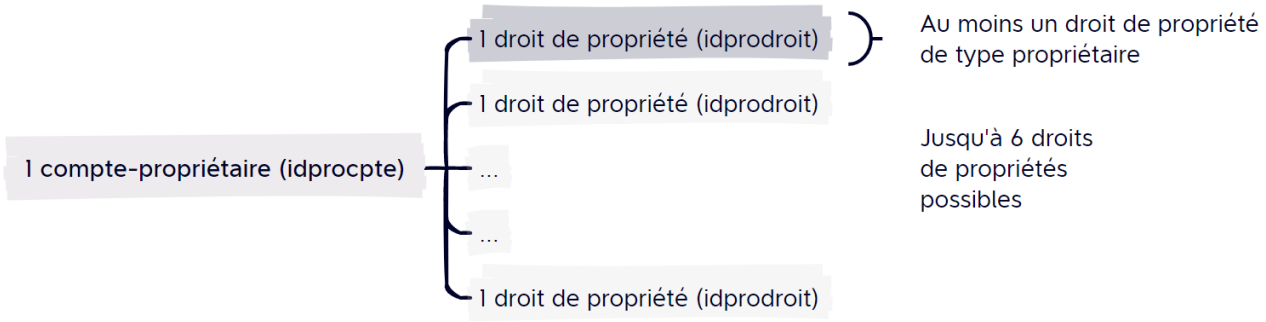
Pour un local, ou une parcelle, il existe un seul **compte-propriétaire** (identifié par idprocpte). Le compte-propriétaire est en quelque sorte la carte d'identité du groupement de propriétaires possédant le local ou la parcelle observé, tandis que le **droit de propriété** (identifié par idprodroit)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



Relation entre compte-propriétaire, 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

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.

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 ncp 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).

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.

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 appelations 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 ».

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.

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.

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 varaible 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. ↩

Définitions liées à la propriété divisée en lots (copropriété)

Les propriétés divisées en lots

Définitions

Une propriété divisée en lots (PDL) est un terme fiscal qui regroupe les copropriétés en lots, les divisions en volume, les biens non délimités, les propriétés en transparence fiscale et éventuellement tous les autres cas où un état descriptif de division est établi (nombre négligeable).

Prise en compte dans les fichiers fonciers

Les types de pdl

Dans les Fichiers fonciers, le type de pdl est caractérisé par ctpdl, selon les modalités suivantes :

- les **copropriétés en lots (CL)** régies par la loi du 10 juillet 1965, en lots de copropriété. Ce sont les copropriétés au sens commun du terme. C'est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou groupements d'immeubles dont la répartition est régie par un règlement de copropriété. En France, la copropriété est obligatoire s'il y a plus de 3 propriétaires de biens sur une parcelle [1]. Il faut ensuite faire la différence entre les copropriétés en volume (type immeuble) ou horizontales (type lotissement). Chaque lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes
- Les **copropriétés en volume (CV)** (2 % des pdl en France). La division en volume est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupement d'immeubles partagés selon des volumes, et n'ayant pas de parties communes. La superposition des volumes implique cependant la création de servitudes multiples (appui, passage, accrochage, surplomb, etc.) et d'un règlement rédigé par le géomètre-expert pour administrer l'immeuble, l'entretenir et prévoir une éventuelle reconstruction. La division en volumes est utilisée essentiellement lorsque le domaine privé et le domaine public se chevauchent, le domaine public ne pouvant pas faire partie d'une copropriété. En particulier, on retrouve ce système pour les logements sociaux sur le domaine public.

- Un immeuble peut être à la fois dans une **copropriété en lots et une division en volume (CLV)**. Par exemple, un supermarché en sous-sol et rez-de-chaussée fera l'objet d'une division en volume (avec des obligations d'entretien et d'acheminement d'eau, électricité, etc). Au-dessus, les logements font partie d'une copropriété en lots (répartition des charges d'ascenseur, d'entretien de la toiture, etc.). Cette propriété pourrait donc être à la fois une copropriété en lots et en volume. Ces cas sont très rares (1342 en France).
- Les **biens non délimités (BND)** . Ce sont « les parcelles appartenant à plusieurs personnes sans que l'assiette de leur droit respectif en puisse être clairement définie ». En général ce sont des terrains délimités par une rivière, ou un chemin forestier d'avant 1956. Les BND ne concernent que les propriétés non bâties.
- La transparence fiscale (TF) représente moins de 1000 propriétés en France, elle est soumise à l'article 1655 ter du CGI :

> « Aux termes de l'article 1655 ter du CGI, les sociétés qui ont pour unique objet, soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, notamment, ainsi que des taxes assimilées. Il s'ensuit que les membres des sociétés immobilières de copropriété sont considérés comme propriétaires de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux, et que – de même que pour les immeubles en copropriété - la taxe foncière doit être établie au nom de chaque associé pour la part qui lui revient.» [2]

type	valeur
Bien non délimité	23.7%
Copropriété en lot	71.7%
Transparence fiscale	0.1%
Copropriété en lot et en volume	0.1%
Non explicité	0.0%
Copropriété en volume	4.4%

Les lots

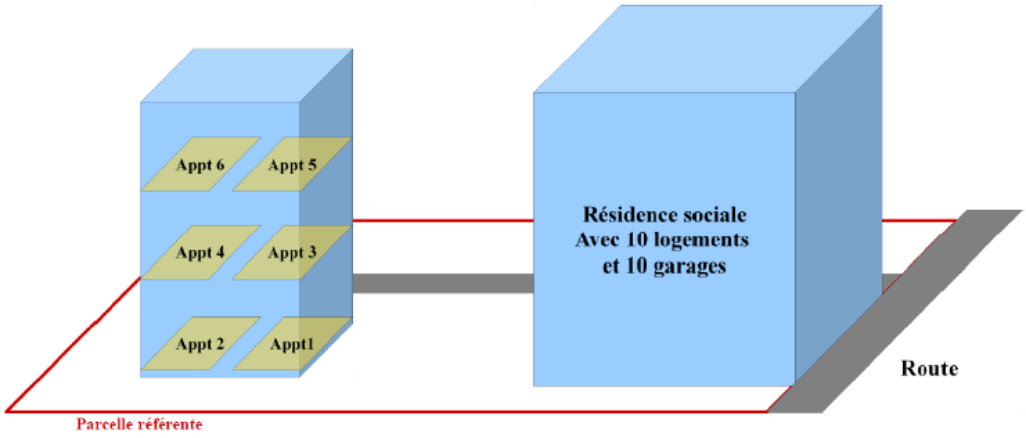
Comprendre ce qu'est un lot de copropriété dans les Fichiers fonciers

Un lot dans les Fichiers fonciers fait référence à une division de propriété avec un seul compte-propriétaire. Un lot peut être de plusieurs natures : bâti et non bâti par exemple.

Si la pdl est un bien non délimitée, ce lot est normalement non bâti. La relation du lot et des locaux concerne donc principalement les copropriétés ou les divisions en volume.

Un lot de pdl dans les Fichiers fonciers a un seul compte-propriétaire. Le lot n'est pas rattaché à un élément physique précis tel qu'un logement. Ainsi un lot peut contenir plusieurs logements. Par exemple, dans une copropriété contenant des logements sociaux et des logements privés, il est possible que les logements sociaux soient regroupés en un seul lot.

Exemple d'un lot et plusieurs locaux associés



Le schéma représente une copropriété avec 2 bâtiments :

- 26 locaux (dont 16 appartements, 10 dépendances)
- 7 lots

Ceci s'explique car les 10 logements sociaux et les 10 garages sont regroupés en 1 seul lot de copropriété (et sous un compte-propriétaire).

À l'inverse, un local peut contenir plusieurs lots. Par exemple, des particuliers peuvent détruire des murs entre deux appartements pour en faire un plus grand. On donc ici un

local mais deux lots dans la même copropriété, qui correspondent aux 2 locaux d'origine. Dans ce cas, le propriétaire n'a que peu d'intérêt financier à mettre à jour le règlement de copropriété. En effet la mise à jour oblige un passage devant notaire (honoraires à prendre en compte), devant l'assemblée générale de la copropriété (temps d'attente nécessaire) et surtout ne permet plus de revenir en arrière. Or si le propriétaire désire revendre, il peut choisir de revendre deux logements qu'un seul. De ce fait, un local peut être composé de plusieurs lots.

> ⚠ **Important**
>
> Au final, il est fortement conseillé de travailler sur les locaux plutôt que les lots, même lorsque l'étude menée a pour objet les copropriétés. Ainsi, pour repérer les locaux en copropriété, il est possible de travailler sur la table des locaux, en filtrant les locaux pour lesquels le champ ctpdl vaut CL, CLV, ou éventuellement CV

Les pdl multiparcellaires

Les pdl multiparcellaires

Une pdl est systématiquement associée à au moins une parcelle. Une propriété divisée en lots (pdl) multi-parcellaires est une pdl spécifique, car située sur plusieurs parcelles. Dans ce cas, les Fichiers fonciers centralisent les informations des lots (tantième, caractère bâti, etc.) sur une seule parcelle dite de référence. Les autres parcelles de la pdl dites composantes n'ont aucune information sur les lots mais sont reliées à la parcelle référente par la variable idparref.

La parcelle de référence comptabilise tous les locaux de la copropriété, qu'elle ait ou non effectivement ces locaux sur son emprise. En pratique, il s'agit d'un problème semblable aux unités foncières. Pour y répondre, le Cerema a créé la table des TUP qui agrége les propriétés sur plusieurs parcelles.

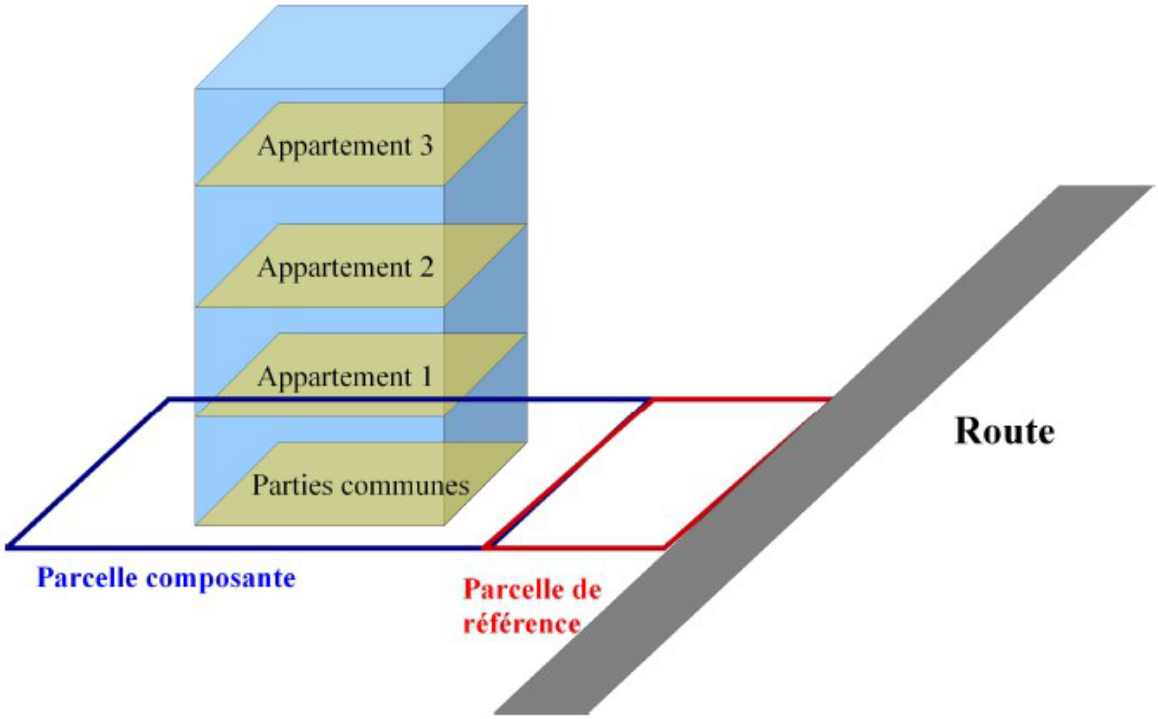
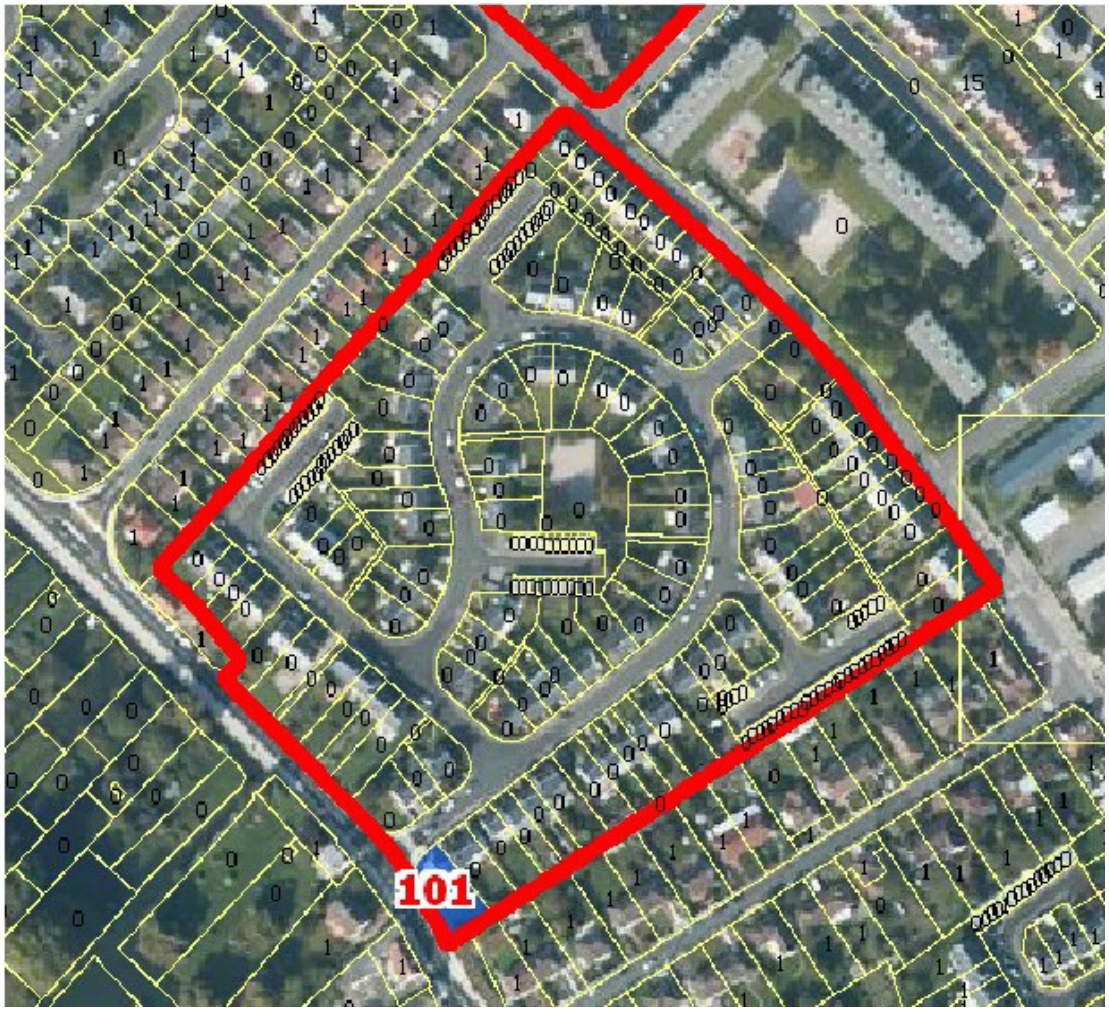


Schéma de copropriété multi-parcellaires. Même si le bâtiment est sur une parcelle composante, toutes les informations concernant le bâti sont ramenées à la parcelle de référence.

i Il est donc important de repérer les pdl multi-parcellaires pour savoir quels bâtiments sont susceptibles de ne pas être « bien » géolocalisés et surtout pour comptabiliser la bonne surface et la bonne densité des bâtis.

Exemple de copropriété multi-parcellaires sur Amiens



Les contours jaunes donnent le contour des parcelles. Le contour rouge épais dessine l'ensemble des parcelles de la copropriété. La parcelle bleue en bas est la parcelle de référence de la copropriété. Le nombre en rouge donne le nombre de maisons sur la parcelle enregistré dans les Fichiers fonciers. La carte montre clairement un ensemble de parcelles bâties ne comportant pourtant aucune maison dans les Fichiers fonciers. Seule la parcelle de référence, mesurant 513 m², (`idpar = '80164000AC0518'`) enregistre les 101 maisons de la copropriété. Sa densité est donc de 1970 logements par hectare ce qui constitue une donnée aberrante.

La table des propriétés divisées en lots multiparcellaires (pdlmp)

La reconstitution des propriétés divisées en lot (pdl) multi-parcellaires s'effectue grâce à un identifiant de pdl présent dans les Fichiers fonciers. Cette reconstitution a été effectuée par

le Cerema lors du retraitement des Fichiers fonciers. La table des pdlmp (anciennement cmp) est contenue dans les tables agrégées livrées (ff_annexes_metropole).

De plus, repérer le contour exact des pdl multi-parcellaires permet d'éviter des erreurs sur les surfaces (notamment pour la mesure de surfaces mobilisées ou consommées pour la construction de logements ou de locaux d'activités) et donc en particulier sur des densités.

La TUP

Depuis 2016, la table agrégée dite TUP regroupe à la fois les copropriétés multiparcellaires, les unités foncières et les parcelles simples, pour créer une table couvrant la totalité de l'espace cadastré. Il est conseillé d'utiliser cette table pour toutes les études dans le champ de l'urbanisme et de l'occupation des sols réalisées à l'échelle de la parcelle.

Les tables des propriétés divisées en lots

Il existe cinq tables dans les Fichiers fonciers sur les propriétés divisées en lots (pdl).

Nom de la table	Description
pdl10_pdl	Cette table désigne la parcelle de référence et donne des renseignements sur la pdl (type, etc.)
pdl20_parcellecomposante	Cette table ne sert qu'à relier les parcelles composantes à la parcelle référente pour les propriétés divisées en lots multi-parcellaires. Si on regarde les données bâties sur ces parcelles (via la table des parcelles), on ne trouvera rien. Toutes les informations bâties sont regroupées sur la parcelle de référence.
pdl30_lots	Cette table donne, pour chaque lot, les informations connues, dont les tantièmes (dnumql/ddenql) et le caractère bâti du lot (cconlo).
lots_locaux	Cette table fait la jonction entre les locaux et les Lots.
pdlmp	table des propriétés multiparcellaires dans les tables agrégées

La table des parcelles, des TUP et celle des locaux reprennent le type de pdl, (champ ctpdl). Il est conseillé d'utiliser en priorité ces tables pour repérer les parcelles ou locaux en copropriété.

Précautions d'usage

Travailler sur les locaux plutôt que les lots

Pour rappel, il est fortement conseillé de ne travailler que sur les locaux et non les lots. La création des lots n'est pas normalisée par les services fiscaux. Ils sont créés par les géomètres qui ont des pratiques parfois différentes d'un territoire à l'autre.

De plus la notion de « lot » des Fichiers fonciers n'a pas systématiquement une représentation physique définie. Ainsi un lot de copropriété dans les Fichiers fonciers peut représenter un logement, plusieurs logements, ou encore une partie non définie d'un logement. Par exemple, un particulier a créé une copropriété en deux lots pour permettre de séparer sa maison et son toit qui accueillait des panneaux photovoltaïques.

Cas particulier à connaître : un local dans deux copropriétés

Il est possible qu'un local soit dans deux lots de copropriétés différentes. Par exemple, un propriétaire qui détruit un mur entre deux immeubles adjacent pour faire un seul logement pourra être deux copropriétés. On aura un local, 1 lot dans une copropriété, et 1 lot dans une autre copropriété. Un cas plus fréquent est un propriétaire qui rachète un terrain en copropriété accolé à sa maison ou à son appartement en rez-de-chaussé (déjà dans une autre copropriété) pour agrandir sa maison/appartement. Dans ce cas, on aura un local pour deux copropriétés.

Cas particuliers de lots dans les Fichiers fonciers

Une loge de gardien peut soit être considérée comme une partie commune, soit être considérée comme un local appartenant au syndicat de copropriété. Lorsqu'elle est considérée comme une partie commune, elle n'apparaîtra pas dans les Fichiers fonciers. Lorsque la loge de gardien est référencée au nom du syndicat de copropriété, on constate alors que le local est divisé en un nombre de lots égal au nombre de comptes-propriétaire.

En général, en copropriété, un local correspond à un lot. Lorsqu'un local est soumis à un montage financier tels que les SCPI (société civile de placement immobilier), la copropriété attribuera non pas un lot à ce local, mais plusieurs lots, égaux au nombre d'actionnaires [3].

Cas particuliers des copropriétés "de fait"

Certaines structures peuvent être considérées comme des copropriétés, mais sans en avoir le statut juridique. A titre d'exemple, un chemin commun d'accès à 3 maisons peut être possédée par une personne morale privée, nommée "indivisionnaires de la parcelle XXX". Cependant, dans les faits, il s'agit d'une personne morale possédée par les 3 propriétaires

des maisons. La struture est donc bien créée pour gérer des biens en commun, mais ne possède pas le statut juridique (et les obligations) d'une copropriété.

Copropriétés sans logement

Le régime de copropriété peut regrouper plusieurs types de locaux (activité, dépendances, logements). Il est ainsi normal, par exemple pour un immeuble de bureau, de retrouver des copropriétés contenant plusieurs locaux mais aucune habitation. Si l'objectif est d'étudier les copropriétés à usage d'habitation, il est nécessaire de faire le tri sur les TUP possédant au moins un logement, et d'exclure (ou non) les copropriétés mixtes habitat / activité.

Une TUP peut regrouper plusieurs copropriétés

Une TUP en copropriété (champ ctpdl égal à CL, CV ou CLV) n'est pas toujours égal à une seule copropriété dans les faits. L'appariement avec le RNIC (registre national des copropriétés) a permis de chiffrer ces différences. En pratique, environ 4% des TUP sont liées à plusieurs copropriétés du registre national.

---

1. En théorie, la copropriété doit exister dès lors qu'il y a deux propriétaires partageant des parties communes mais l'ordonnance du 30 octobre 2019 suite à la loi ELAN a adapté et allégé le cadre prévu par la loi de 1965 avec un certains nombre de règles dérogatoires (ex: prendre des décisions sans faire d'AG). En pratique, dans les Fichiers fonciers, on trouve des copropriétés à 2 personnes, mais aussi d'autres statuts (copropriété de fait). ↩

2. Réponses apportées par la DGFiP le 31 août 2015. ↩

3. Si tous les locaux d'un immeuble sont dans la même Société Civile de Placement Immobilier, on n'est pas en copropriété, mais en monopropriété. Il n'y aura alors ni de copropriété ni de « lots ». ↩

Variables de localisation et géolocalisation des parcelles

Tables géographiques

Il existe deux tables possédant une géométrie dans les tables principales :

- la table des locaux,
- la table des parcelles.

Dans les tables agrégées, plusieurs autres tables possèdent une géométrie :

- la table des propriétés divisées en lots,
- les tables carroyées (carroyages à 100 m, 1 km et 10 km),
- la table des bâtiments
- la TUP.

Surfaces cadastrées

Les Fichiers fonciers, de par leur nature fiscale, ne permettent pas d'observer l'ensemble du territoire. En effet, environ 4% du territoire n'est pas cadastré. La définition précise du non cadastré est disponible dans la partie limites



Le foncier non cadastré sur la ville de Besançon

Géolocalisation

Une parcelle peut être représentée par un point (localisant [1]) ou par un contour géographique.

Le contour géographique est issu (par ordre décroissant de priorité) :

- du PCI Vecteur disponible sur en opendata sur data.gouv.fr
- de la BD Parcellaire® de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN),

- à défaut du le site du cadastre.gouv.fr. Dans les faits, sur les millésimes récents, la géolocalisation est assurée en quasi-totalité par le croisement avec le PCI Vecteur.

Il peut arriver qu'un local et/ou une parcelle n'aient pas de point localisant. On dit alors que le local ou la parcelle ne sont pas géolocalisés. Ce cas reste très rare (0,067 % des parcelles en France).

Le local est représenté par le localisant de la parcelle. Si la parcelle contient 3 locaux, on aura donc 3 points superposés au centre de la parcelle. Il s'agit donc d'un point indicatif, mais en aucun cas une localisation précise du bâtiment. De même, la table des bâtiments contient un localisant qui est celui de la parcelle correspondante. Ainsi, tous les bâtiments d'une même parcelle et tous les locaux de celle-ci ont le même localisant.

> ⚠ **Il faut bien faire la différence entre la localisation (présence d'un point au sein de la parcelle) et la présence d'un contour parcellaire.**

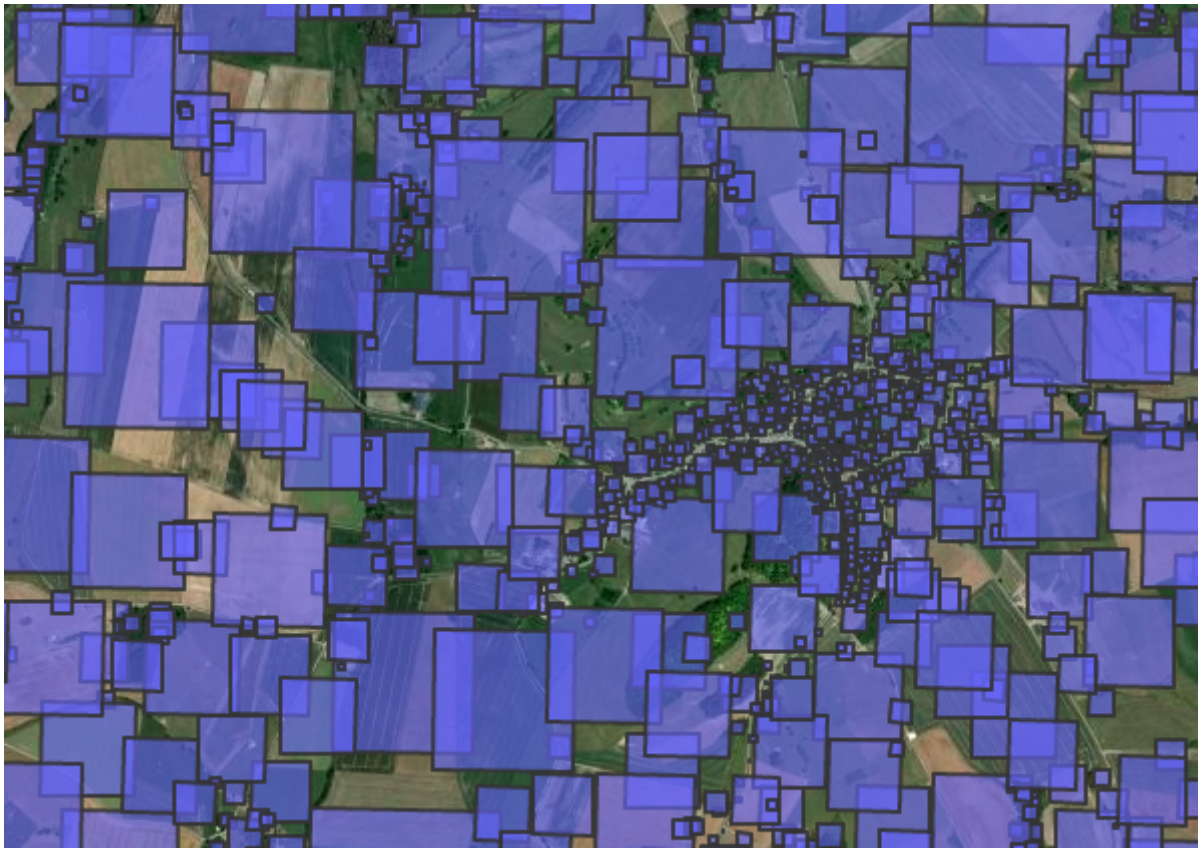
Vectorisation

Pour les parcelles localisées, la parcelle a toujours un polygone géographique associé.

- Soit cette représentation est conforme à la réalité. On dit dans ce cas que la parcelle est vectorisée. À ce jour, le processus de vectorisation est quasi-achevé au niveau national (voir ci-dessous). Cependant, cela n'était pas le cas dans les anciens millésimes [3].

- Soit le contour géographique de la parcelle n'est pas connu, le Cerema a alors représenté la parcelle par un carré de surface égale à la surface déclarée de la parcelle (variable dcntpa) et centré autour du point localisant.

Concrètement, si un utilisateur des Fichiers fonciers désire travailler uniquement sur les parcelles avec un contour « réaliste », il suffit d'utiliser la variable « contour » qui doit être égale à « oui » [4].



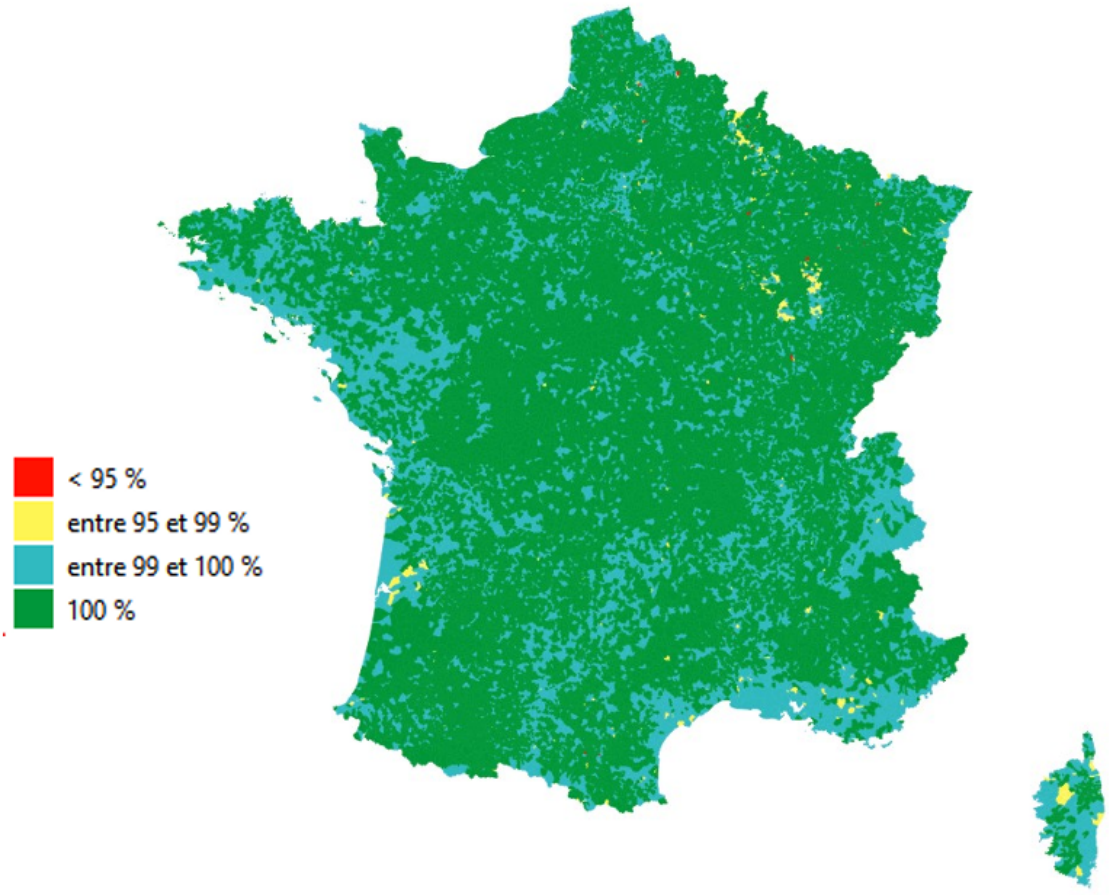
Commune entièrement non vectorisée (parcelles avec variable `contour='non'`)



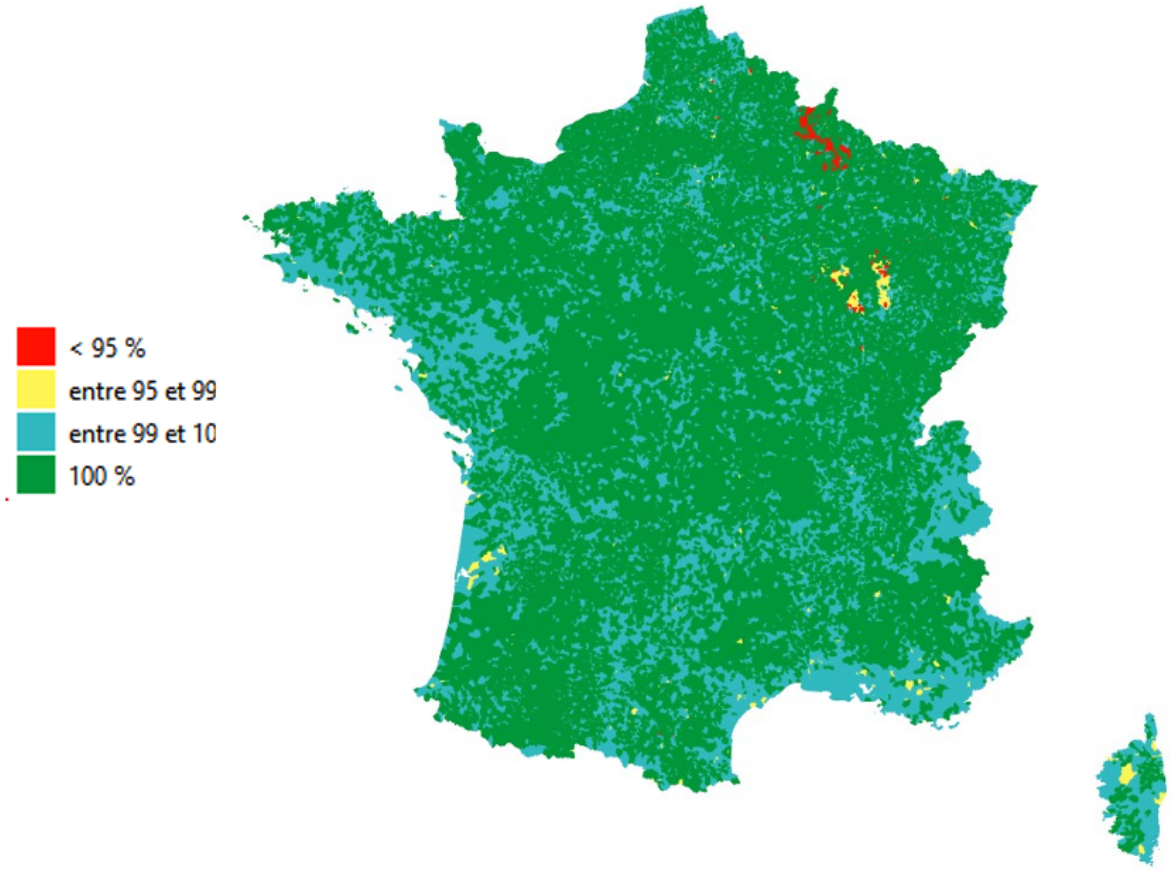
Commune entièrement vectorisée (parcelles avec variable `contour='oui'`)

Taux de géolocalisation et de vectorisation

La géolocalisation et le taux de présence d'un contour parcellaire se sont grandement améliorés entre les millésimes. Aujourd'hui, la quasi-totalité des parcelles et locaux sont géolocalisés. Concernant les contours, il existe encore certains territoires (notamment dans l'est de la France) dont le parcellaire n'est pas vectorisé.



La géolocalisation des parcelles (données 2021)



Contour des parcelles (données 2021)

Les variables géométriques

Les variables de localisation sont geompar (contour géographique) et geomloc (point localisant [2]). L'existence de ces variables permet une exportation sous un outil SIG.

Depuis 2022, la table des locaux possède une nouvelle géométrie : il s'agit de la géolocalisation, à l'aide de la Base d'Adresse Nationale (BAN) de l'adresse présente dans les Fichiers fonciers (voir ci-dessous).

Les tables des parcelles, des locaux et des TUP ont donc bien deux colonnes de type géométrie.

Variables de localisation

Table	Descriptif de géométrie	Type de géométrie	Champ PostgreSQL

Parcelles	Contour polygonal de la parcelle	Polygone ou multi-polygone	geompar
Parcelles	Localisant parcellaire	Point	geomloc
Locaux	Localisant parcellaire	Point	geomloc
Locaux	Géolocalisation de l'adresse	Point	ban_geom
TUP	Localisant parcellaire	Polygone ou multi-polygone	geomtup
TUP	Localisant parcellaire	Point	geomloc

Tables carroyées (tables agrégées)

Les tables carroyées sont des tables qui s'affranchissent des limites administratives et centralisent les données (variables de la table des parcelles) sur des carrés de différentes dimensions : 10 km (livrés France entière), 1 km (livrés France entière), 100 m (livrés sur le territoire de compétence).

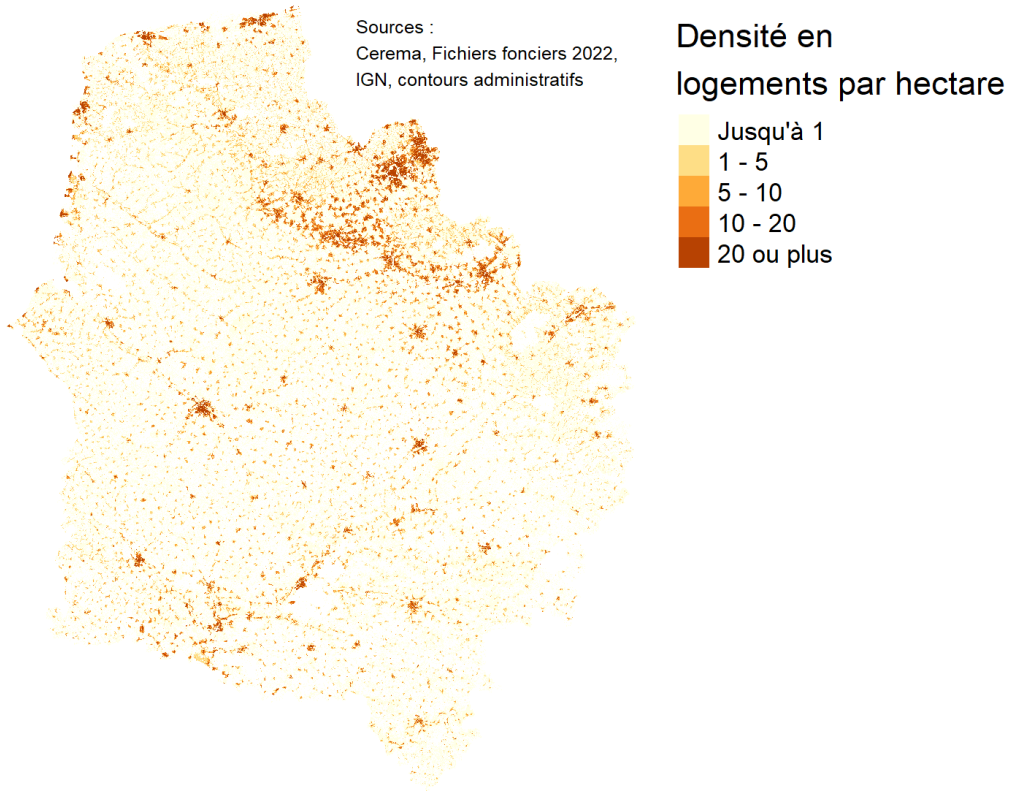
Les trois couches de carroyages sont calées de façon à se superposer parfaitement avec les carroyages Insee existants, et sont disponibles dans les systèmes de projection choisis par l'Insee (système de projection européen (EPSG:3035 ETRS89-extended / LAEA Europe).

Les carreaux de côté 100 m sont livrés en deux couches : une couche de carreaux « pleins », c'est-à-dire contenant au moins un local des Fichiers fonciers et une couche de carreaux vides.

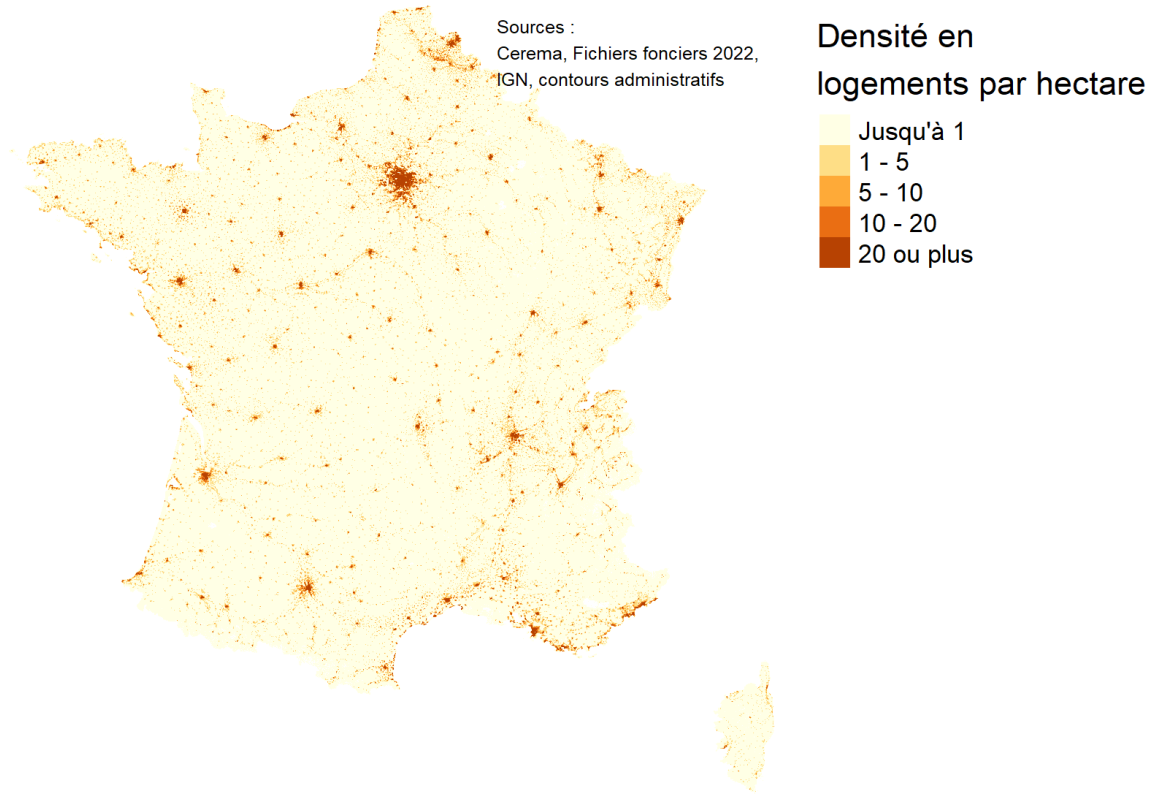
Les cartes suivantes présentent des exemples d'utilisation des données carroyées.

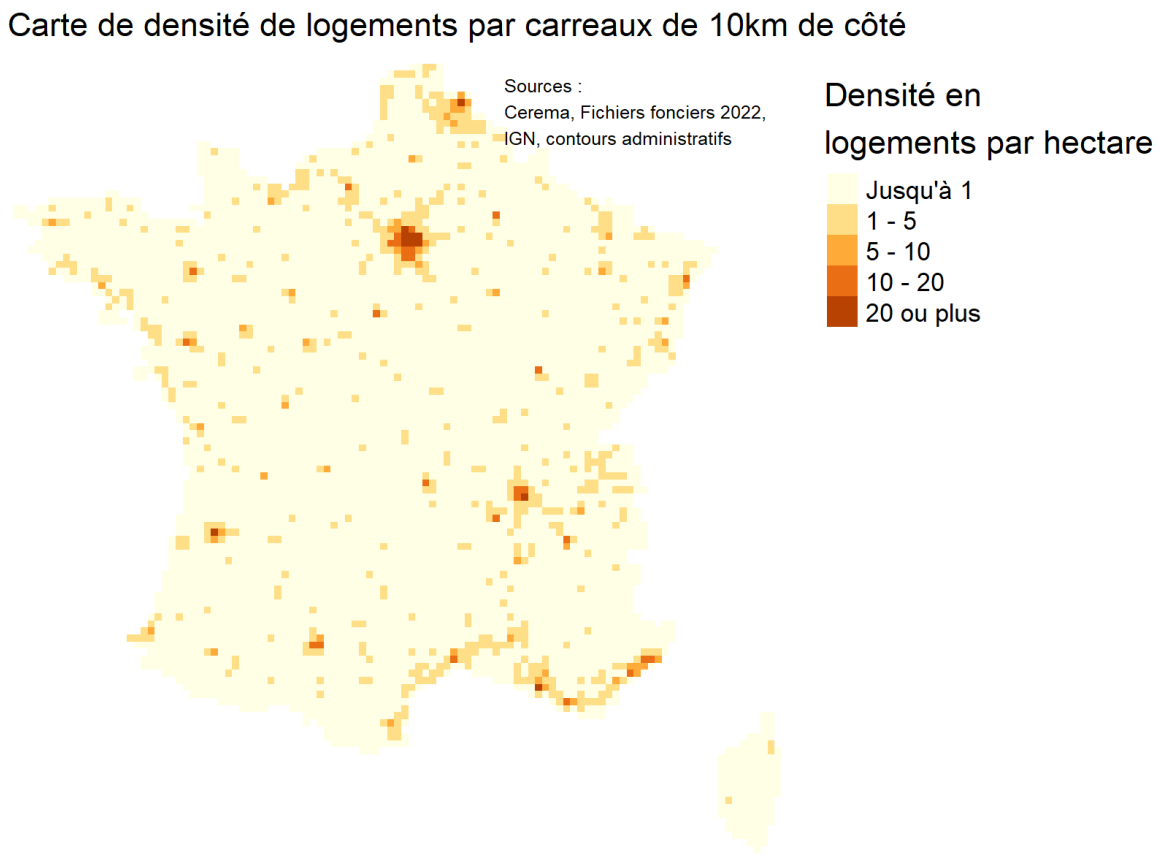
Principe des carroyages : affichage de la densité de logements par carreaux.

Carte de densité de logements par carreaux de 100m de côté



Carte de densité de logements par carreaux de 1km de côté





Adresses et localisation

Adresse du local

L'adresse du local est déterminée par les variables suivantes dans les tables pb0010_local :

- dnvoiri : le numéro de la voie,
- dindic : indice de répétition,
- dvoilib : l'intitulé de la voie.

Par exemple : un local situé au 4 bis rue du moulin aura : `dnvoiri=4`, `dindic='bis'`, et `dvoilib='rue du moulin'` ou `'moulin'` selon les pratiques locales de la direction régionale des Finances Publiques (DRFiP).

L'intitulé de la voie ayant beaucoup de caractères, cela peut alourdir les requêtes lorsque l'on cherche des locaux ayant la même adresse. Pour cela, il existe un code unique « codrivoli » à 4 chiffres caractérisant chaque intitulé de voie d'une commune.

Par exemple : une personne habitant au 7 rue du moulin aura le même code rivoli que la personne habitant le 4 rue du moulin.

Le millésime 2022 accueille la géolocalisation des locaux, réalisée à partir des champs adresse des Fichiers fonciers et de la base d'adresse nationale, ajoute 5 champs à la table des locaux :

- ban_id (identifiant ban de l'adresse)
- ban_type (Type de géocodage de la BAN)
- ban_score (score du géocodage)
- ban_geom (point géolocalisé)
- dis_ban_ff (distance entre les géométries du localisant « Fichiers fonciers » et de la BAN). Ce dernier champ permet entre autres d'évaluer la qualité du géocodage.

Ces données permettent de faciliter les croisements avec d'autres bases de données géolocalisées à l'adresse (Sirène, DPE…).

Adresse de la parcelle

Pour chaque parcelle, il existe une adresse. L'adresse se présente alors sous la forme :

- dnvoiri (ou dnuvoi à partir de 2014): le numéro de la voie,
- dindic, indice de répétition,
- cconvo : nature de la voie : rue, chemin, etc.,
- dvoilib : l'intitulé de la voie.

---

1. Il s'agit géomatiquement d'un localisant, et non d'un centroïde. Dans les deux cas, il s'agit du barycentre de la parcelle. Cependant, le localisant est toujours situé dans la parcelle. ↩
2. Le localisant d'une parcelle est le point au centre de celle-ci. Sur la quasi-totalité des parcelles, il s'agit du centroïde (= barycentre). Cependant, cela diffère si le centroïde est situé à l'extérieur du contour parcellaire : dans ce cas, le localisant est replacé dans la parcelle. ↩
3. Les autres méthodes de géolocalisation (via cadastre.gouv.fr et le PCI Vecteur) améliorent grandement la géolocalisation, mais sans permettre d'atteindre un score de 100 % ↩
4. Cette méthode est valable à partir du millésime 2014. Pour les anciens millésimes, il faut sélectionner les parcelles vectorisées (`vecteur=V`) et provenant de la BD parcellaire (`source_geo LIKE BD parcellaire%`) ↩

Principales limites des fichiers fonciers

Les données fiscales servent directement ou indirectement au calcul d'impôts, ce qui entraîne plusieurs limites dans la fiabilité des données.

Préambule : les champs sont d'autant plus fiables et mis à jour que leur impact fiscal est important.

Les Fichiers fonciers ont été créé pour répondre à un besoin de l'administration fiscale, c'est-à-dire identifier les éléments permettant de payer l'impot foncier. Dans ce cadre, les définitions classiques liées à l'urbanisme (batiment, propriétaire, logement...) peuvent ne pas correspondre parfaitement avec les définitions fiscales.

En cas de doute, il est conseillé au lecteur de consulter le BOFIP (bulletin officiel des finances publiques), disponible en ligne (https://bofip.impots.gouv.fr), qui recense toute la documentation liée aux impots.

En premier lieu, tout ce qui n'est pas imposable, ou déclaré par le contribuable n'existe pas dans les Fichiers fonciers. C'est le cas, en particulier de certains hôpitaux, écoles, bâtiments agricoles, etc [1]. De manière générale, une partie des propriétés publiques est absente des Fichiers fonciers (voir ci-dessous).

De plus, la fiscalité évolue selon les années : une donnée peut être collectée puis ne plus l'être, et inversement. C'est pourquoi, par exemple, la variable sur les matériaux de construction des toitures est très bien renseignée jusqu'en 1990, puis a cessé de l'être. Autre exemple, avant 1970, l'année de construction n'était pas demandée pour les habitations.

Les données sont déclaratives et engendrent des coûts pour les déclarants. Il est donc probable que certains déclarants modifient leurs données personnelles. Par exemple, ils peuvent omettre (de bonne ou mauvaise foi) l'utilisation du grenier en pièce habitable ou bien modifier l'occupation du bien (vacant ou non) selon les taxes applicables.

Enfin, il peut exister des pratiques locales sur certaines données. Par exemple, certaines DRFiP indiquent l'étage -1 comme étant égal à « 81 ». Il s'agit cependant d'une habitude, qui n'est pas homogène sur le territoire.

Les données manquantes

Le non-cadastré

Les Fichiers fonciers ne prennent pas en compte que le domaine cadastré. En particulier, ne sont pas cadastrés [2] :

- [les] « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- [les] eaux : cours d'eaux qu'ils soient domaniaux, non domaniaux ou mixtes ;
- [les] rivages de la mer ;
- [les] lacs s'ils appartiennent au domaine public ;
- [les] canaux de navigation de l'État non concédés ;
- certains immeubles particuliers comme les aérodromes et dépendances qui remplissent simultanément les conditions suivantes : appartiennent à l'État, au département ou à la commune, ne sont pas ouverts à la circulation aérienne publique, sont affectés à un service d'utilité générale et improductifs de revenus ».

Essentiellement, ce sont les routes et les cours d'eau qui ne sont pas représentés. Visuellement, cela demande parfois de compléter les fonds de cartes avec d'autres sources de données.

i Les surfaces non cadastrées représentent environ 4% du territoire de France métropolitaine.

Cependant, en pratique, certains espaces théoriquement dans le domaine public, y compris de grande ampleur (périphériques, routes nationales, certaines autoroutes, etc.) sont encore cadastrés. Il est donc conseillé de faire attention, au cours des traitements, à ne pas inclure de tels espaces.

Les surfaces non-cadastrées augmentent chaque année. Ainsi, certaines parcelles de routes, cadastrées l'année N, peuvent passer dans le domaine public non cadastré l'année N+1.



Le foncier non cadastré sur la ville de Besançon

Les locaux industriels

Les locaux industriels disposent d'un mode spécifique d'évaluation pour calculer la taxe foncière. Dans ce cadre, les données liées à ces locaux (notamment leur surface et leurs caractéristiques) sont souvent peu fiables. Les travaux sur de tels locaux doivent donc faire l'objet de précautions particulières.

Il est possible de repérer ce types de locaux en utilisant la variable ccoeva

Les bâtiments publics

Le rapport Certu-Léti apporte quelques précisions sur les bâtiments publics [3] : « Les bâtiments publics comme les écoles, les hôpitaux… ne sont en général pas recensés dans l'application MAJIC puisqu'ils sont exonérés de taxe (il n'existe pas de tarif de 1970 pour ce type de locaux). Ils ne sont donc pas toujours présents dans le fichier des propriétés bâties. Le recensement de bâtiments publics (mairies, églises, salle des fêtes, écoles, etc.) peuvent ainsi ne pas être exhaustifs.

Il existe deux exceptions cependant :

- Les parties de ces bâtiments utilisées comme logements de fonction, qui sont évalués car taxés.
- Le patrimoine de La Poste, qui a été évalué en 1994 à l'occasion de son passage en Société anonyme.»

Des variables qui peuvent souffrir d'une mise à jour inégale

Un millésime annuel extrait d'une base qui évolue en continu

Les Fichiers fonciers sont livrés en tant que millésimes, et donc comme la donnée arrêtée au 1er janvier de l'année. Cependant, il s'agit d'une extraction d'un fichier de mise à jour en continu de l'information fiscale. Au sein de ce fichier, certains locaux sont mis à jour, mais certains sont reconduits sans modification depuis leur création. Ainsi, les Fichiers fonciers font cohabiter des logements créés en 1975 et non mis à jour depuis, avec les locaux d'activités créés en 2018 et des logements rénovés et agrandis (donc mis à jour) en 2005. Certains locaux très anciens peuvent donc bénéficier d'une fiabilité moindre.

Il est toutefois à noter que la création de l'outil GMBI, qui met à jour en continu les éléments liés à la taxe foncière sur le bâti, pourrait améliorer les choses dans les prochains millésimes. En effet, le mode de mise à jour, actuellement ponctuel (la déclaration se fait uniquement lors d'un changement) deviendra systématique chaque année via une mise à jour active (chaque propriétaire doit déclarer chaque année si le local a évolué ou non).

Modalités de mise à jour

La mise à jour peut se faire via plusieurs canaux :

- une déclaration de la part du propriétaire
- la demande de mise à jour prevenant des services fiscaux, notamment suite au dépôt d'une autorisation d'urbanisme

- une mise à jour suite à un contrôle
- la mise à jour issue de la commission communale des impôts. Cette instance locale, présidée par un élu, regroupe élus et représentants de l'administration fiscale et a pour objectif de proposer ou d'arbitrer les changements d'imposition ayant lieu sur la commune.

Les services fiscaux contrôlent régulièrement les données les plus importantes mais peuvent ne pas couvrir les fraudes (volontaires ou non). Par exemple, un garage transformé en chambre sera difficilement relevé si le propriétaire ne l'a pas déclaré.

De plus, les données qui n'ont pas un impact important sur le montant de l'impôt ne sont pas forcément remises à jour. La surface des industries n'est par exemple pas nécessaire pour l'imposition de l'activité et n'est donc pas forcément bien renseignée (voir ci-dessous). De même, le passage de la SUF d'une parcelle d'un type "bois" vers une type "terres" n'a que peu d'impact fiscal et ne sera pas forcément mis à jour. A l'inverse, un passage d'un type "terres" à un type "sol" aura un impact plus important, et sera donc mis à jour.

Temps de latence et livraison des données

Lors de l'achèvement d'un local, les propriétaires ont 90 jours pour déclarer leur construction aux impôts. Les logements achevés en novembre peuvent ainsi être déclarés en janvier de l'année d'après. De plus, les logements neufs sont souvent exonérés d'impôts fonciers pendant 2 ans. Comme l'enjeu fiscal est moindre durant ces deux premières années, il est possible qu'un nombre minime de logements ne soit pas déclaré au cours de la première année.

Ces locaux sont toutefois rectifiés dans les millésimes suivants. On peut évaluer cette latence en observant, l'année de construction des locaux apparus entre deux millésimes. Cependant, dans cette analyse, on observe aussi des nouveaux locaux, mais avec une date de construction ancienne, notamment issus de la reconfiguration de locaux existants (ex : séparation en deux d'un local, réhabilitation lourde) et concernent environ 1 % du parc. Pour les activités, les taux de latence restent très importants. En particulier, l'année précédant le millésime, le taux de non remplissage est très important.

> ⚠ **Il faut donc rester très prudent sur les décomptes de locaux d'activités, en particulier lorsque l'on fait des statistiques sur la création des locaux.**

Le taux de sous-estimation lié aux temps de latence est en moyenne de 22 % pour l'année précédant le millésime, et varie selon les régions de France, allant de 13 % à 34 % de sous-estimation des locaux. La Corse et les DOM ont cependant des taux bien supérieurs (45 %, voire même 87 % dans les DOM). Ces chiffres sont cependant majorants, tous les locaux avec une date de construction égale à 2012 n'étant pas nécessairement construits en 2012 (cf ci-dessus). Pour l'année suivante, le taux est de moins de 5 % au niveau national.

ℹ Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer à la partie date de construction.

Une année de décalage pour la variable `ccthp`

À l'inverse de la majorité des données des Fichiers fonciers, la variable `ccthp` est issue des données liées à la taxe d'habitation. On observe donc environ un an de décalage entre cette variable et son inscription dans les Fichiers fonciers.

---

1. Pour plus de précisions ↩

2. Attention, il s'agit bien de théorie. En pratique, ces espaces sont parfois cadastrés. Pour plus de précisions : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8344-PGP ↩

3. 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. ↩

[dniv, dbniv, dbetagemax] - Etage du local et nombre d'étages du bâtiment

⚠ 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

dniv indique l'étage du local. Elle est associée à `dnbniv` et à `nbetagemax`, qui indiquent le nombre de niveaux du bâtiment qui abrite le local.

Méthode de construction

Mode de constitution des variables dniv (étage de la construction) et dnbniv (nombre de niveau total)

Lors de la création (ou de la modification) d'un local, le propriétaire remplit une déclaration fiscale. Pour cela, il existe des formulaires différents selon le type de local (individuel ou collectif). Concernant le niveau, les informations demandées sont différentes selon le type de local :

- pour les maisons individuelles, il est demandé le nombre de niveaux total. Cependant, l'étage de la construction n'est pas demandée. En pratique, la variable dniv est donc toujours égale à « 00 » pour les maisons individuelles [1].
- Lors de la création d'immeubles collectifs, il faut faire une déclaration pour l'enveloppe du bâtiment, et une déclaration pour chaque local à l'intérieur de celui-ci. Le nombre de niveaux total dnbniv est déclaré lors de la création de l'enveloppe, et l'étage du local lors de la déclaration de création de chaque local.

Il est important de noter que la variable dnbniv est égale au nombre de niveaux aménagés, alors que dniv est égal à l'étage du local. Un appartement au 1er étage sur les 7 du bâtiment aura donc en théorie un dniv égal à 1 et dnbniv égal à 8 (7 étages plus le rez-de-chaussée).

Construction de la variable nbetagemax

Pour déterminer la hauteur d'un immeuble collectif, il est donc recommandé de prendre la variable `nbetagemax`, qui reprend le maximum des dniv du bâtiment en excluant les valeurs pouvant représenter les sous-sols. Cette variable est présente dans la table des locaux depuis 2018.

Ainsi, si le bâtiment fiscal contient des locaux situés aux étages 1,2,3 et 5, `nbetagemax` sera égal à 5.

Ce retraitement permet de fiabiliser la variable `dnbniv` : `nbetagemax` doit donc être utilisée par défaut à la place de `dnbniv` dès que l'on travaille sur le collectif.

Mode de remplissage des sous-sols

La variable `dniv` est composée de deux chiffres. Les niveaux enterrés (-1 , -2) prennent souvent la valeur « 81 », « 82 », etc. Il s'agit de pratiques répandues, mais pour lesquelles il n'existe pas d'harmonisation nationale. À un niveau local, on peut par exemple observer que certains services indiquent les niveaux enterrés avec des codes de type « 99 », « 98 », etc.

Construction de la variable nbnivssol

La variable nbnivssol, présente depuis 2022 dans la table des locaux, reprend le nombre de niveau souterrains du bâtiment. Cette variable est calculée en prenant le nombre de locaux avec un étage supérieur ou égal à 81. Il est à noter qu'en de rares cas, les sous sols sont représentés par des chiffres inférieurs (61, 41...). Ainsi, la variable nbnivssol peut être minorante.

Variables associées

Variables sources

Table	Variable	Description
pb40_pevprincipale	dnbniv	Nombre de niveaux

pb0010_local	dnbniv	Nombre de niveaux du batiment fiscal
batiment	dnbniv	Nombre de niveaux du bâtiment

Variables affiliées

Table	Variable	Description
pb0010_local	nbetagemax	Nombre de niveaux du batiment fiscal rectifié (retraitement Cerema)
pb0010_local	nbnivssol	Nombre de sous-sols du batiment fiscal (retraitement Cerema)
pnb10_parcelle	nloccomrdc	Nombre de locaux de type commercial ou industriel situés au rez de chaussée

Taux de renseignement

Les variables `dniv` et `dnbniv` sont remplies à 100 %

Précautions d'utilisation

Fiabilité

La fiabilité des variables dépend du type de local.

- Pour les locaux individuels, l'étage du local (`dniv`) n'est pas exploitable (il vaut généralement « 00 »). On peut cependant se référer à la variable `dnbniv`, plus fiable.
- Pour les locaux situés dans un immeuble collectif, le champ `dniv` est fiable. A l'inverse, le champ `dnbniv` est souvent peu fiable (valeurs aberrantes, trop faibles, ou égales à « 00 »).

Exemples d'utilisation

Utilisation de `nbetagemax` seul

En utilisant le nombre d'étages reconstitués, on peut rechercher les immeubles de plus 7 étages. La variable est aussi susceptible d'alimenter des démarches d'épannelage voire de la modélisation 3D de bâtiments

Utilisation avec d'autres variables

Avec dteloc, on peut rechercher les habitations ou les activités en rez-de-chaussée. Avec les surfaces, dnbniv peut être utile pour estimer l'emprise au sol (surface réelle divisées par le nombre d'étages). Nbetagemax peut être utilisé avec nlocal pour estimer des gabarits et formes urbaines. Avec les variables relatives à l'ascenseur, améliorer l'estimation des prix et observer les locaux plus difficiles d'accès.

Données de cadrage

Part de locaux situés en rez-de-chaussée (dniv = '00') sur la totalité des locaux par région

region	Maison	Appartement	Dépendance	Activité
Auvergne-Rhône-Alpes	99,8%	21,8%	50,4%	81,6%
Bourgogne-Franche-Comté	99,9%	28,4%	67,3%	91,3%
Bretagne	99,9%	25,9%	68,0%	88,9%
Centre-Val de Loire	99,8%	25,5%	76,7%	90,8%
Corse	99,6%	31,2%	48,3%	86,3%
Grand Est	99,9%	26,0%	59,3%	86,9%
Guadeloupe	99,1%	42,2%	82,0%	80,0%
Guyane	98,5%	44,3%	74,0%	92,7%
Hauts-de-France	99,8%	24,8%	76,8%	90,7%

La Réunion	99,7%	31,5%	61,6%	91,4%
Martinique	99,5%	35,4%	59,9%	73,9%
Mayotte	91,0%	59,3%	89,9%	95,9%
Normandie	99,8%	23,3%	67,6%	88,6%
Nouvelle-Aquitaine	99,8%	29,8%	76,7%	91,0%
Occitanie	99,8%	27,1%	65,7%	86,7%
Pays de la Loire	99,8%	24,3%	70,3%	89,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	99,7%	23,2%	48,6%	78,4%
Île-de-France	99,9%	15,9%	29,2%	68,1%
Total France	99,8%	22,9%	56,4%	83,4%

Nombre de locaux par dniv déclaré et par type au niveau national.

Nb de niveaux	Maison	Appartement	Dépendance	Activité
00	20386617	4130691	18424758	3328501
01	35991	4643901	2729477	213884
02	2914	3529467	2080785	102149
03	371	2347822	1530071	56777
04	42	1380133	1003874	33484
05	13	721930	532832	20446
06	6	470513	387744	12330
07	7	257433	232035	6388
08	2	151385	132817	3431

09	2	95785	82471	2040
10	16	66271	56985	947
11-79	58	162816	133844	4931
80	16	444	19160	1213
81	674	73034	4321370	133538
82	7	8071	759967	40933
83	0	2156	151683	15149
84	0	561	40367	7504
85	0	159	12828	3473
86	0	57	5389	1847
87	0	17	1659	810
88	0	37	3138	805
89	1	23	1782	131
90	2	43	1031	178
91	0	372	4641	341
92	0	29	1338	131
93	0	35	305	115
94	0	1	160	1
95	0	0	3	4
96	0	0	5	2
97	0	0	6	2

98	1	4	864	20
99	12	198	10795	1185

1. `dniv` peut cependant être différent de « 00 » dans un nombre de cas très réduit (inférieur à 0,2 % sur le territoire français en 2016) ↩

[dmatgm, dmatto] - Matériaux des murs et des toits

⚠ 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

dmatgm est une variable explicitant les matériaux des gros murs de la pev principale. dmatgm peut aussi expliciter les matériaux des pev dépendance. Il existe son équivalent dmatto, pour les matériaux de toiture.

Modalités

dmatgm	Valeur
0	INDETERMINE
1	PIERRE
2	MEULIERE
3	BETON
4	BRIQUES
5	AGGLOMERE
6	BOIS
9	AUTRES

0	INDETERMINE
1	PIERRE
2	MEULIERE
3	BETON
4	BRIQUES
5	AGGLOMERE
6	BOIS
9	AUTRES
10	PIERRE
11	PIERRE
12	MEULIERE - PIERRE
13	BETON - PIERRE
14	BRIQUES - PIERRE
15	AGGLOMERE - PIERRE
16	BOIS - PIERRE
19	PIERRE - AUTRES
20	MEULIERE
21	MEULIERE - PIERRE
22	MEULIERE
23	BETON - MEULIERE
24	BRIQUES - MEULIERE

25	AGGLOMERE - MEULIERE
26	BOIS - MEULIERE
29	MEULIERE - AUTRES
30	BETON
31	BETON - PIERRE
32	BETON - MEULIERE
33	BETON
34	BETON - BRIQUES
35	AGGLOMERE - BETON
36	BETON - BOIS
39	BETON - AUTRES
40	BRIQUES
41	BRIQUES - PIERRE
42	BRIQUES - MEULIERE
43	BETON - BRIQUES
44	BRIQUES
45	AGGLOMERE - BRIQUES
46	BOIS - BRIQUES
49	BRIQUES - AUTRES
50	AGGLOMERE
51	AGGLOMERE - PIERRE

52	AGGLOMERE - MEULIERE
53	AGGLOMERE - BETON
54	AGGLOMERE - BRIQUES
55	AGGLOMERE
56	AGGLOMERE - BOIS
59	AGGLOMERE - AUTRES
60	BOIS
61	BOIS - PIERRE
62	BOIS - MEULIERE
63	BETON - BOIS
64	BOIS - BRIQUES
65	AGGLOMERE - BOIS
66	BOIS
69	BOIS - AUTRES
90	AUTRES
91	PIERRE - AUTRES
92	MEULIERE - AUTRES
93	BETON - AUTRES
94	BRIQUES - AUTRES
95	AGGLOMERE - AUTRES
96	BOIS - AUTRES

99	AUTRES

dmatto	Valeur
0	INDETERMINE
1	TUILES
2	ARDOISES
3	ZINC ALUMINIUM
4	BETON
9	AUTRES
0	INDETERMINE
1	TUILES
2	ARDOISES
3	ZINC ALUMINIUM
4	BETON
9	AUTRES
10	TUILES
11	TUILES
12	ARDOISES - TUILES
13	TUILES - ZINC ALUMINIUM
14	BETON - TUILES
19	TUILES - AUTRES
20	ARDOISES

21	ARDOISES - TUILES
22	ARDOISES
23	ARDOISES - ZINC ALUMINIUM
24	ARDOISES - BETON
29	ARDOISES - AUTRES
30	ZINC ALUMINIUM
31	TUILES - ZINC ALUMINIUM
32	ARDOISES - ZINC ALUMINIUM
33	ZINC ALUMINIUM
34	BETON - ZINC ALUMINIUM
39	ZINC ALUMINIUM - AUTRES
40	BETON
41	BETON - TUILES
42	ARDOISES - BETON
43	BETON - ZINC ALUMINIUM
44	BETON
49	BETON - AUTRES
90	AUTRES
91	TUILES - AUTRES
92	ARDOISES - AUTRES
93	ZINC ALUMINIUM - AUTRES

94	BETON - AUTRES
99	AUTRES

Variables associées

Variables sources

Table	Variable	Description
pb60_pevdependances	dmatgmtxt	Matériaux des gros murs (décodé)
pb60_pevdependances	dmatto	Matériaux des toitures
pb60_pevdependances	dmattotxt	Matériaux des toitures (décodé)
pb40_pevprincipale	dmatgm	Matériaux des gros murs
pb40_pevprincipale	dmatgmtxt	Matériaux des gros murs (décodé)
pb40_pevprincipale	dmatto	Matériaux des toitures
pb40_pevprincipale	dmattotxt	Matériaux des toitures (décodé)

Taux de renseignement

`dmatgm` ne renseigne que les locaux d'habitation (présence uniquement dans la table des pev d'habitation et des pev dépendance). Le taux de renseignement est de 84,5% sur la France entière et en région.

Le taux de renseignement est très bon pour les maisons (96,7%).

Depuis 1990, la déclaration du type de matériaux des gros murs n'est plus obligatoire pour les immeubles collectifs. Ainsi, pour les appartements construits avant 1990 le taux de renseignement est bon (86,4% des pev), mais celui-ci chute par la suite.

Exemples d'utilisation

Utilisation de `dmatgm` seul

`dmatgm` permet de renseigner le type de matériaux utilisés pour le bâti. On peut donc mettre en évidence quels matériaux sont principalement utilisés sur une commune et s'ils sont conformes, par exemple, au plan local de l'urbanisme (PLU).

Utilisation avec d'autres variables

`dmatgm`, conjuguée à d'autres variables ou d'autres données, est très utile pour les études concernant le bâti : pour l'isolation d'un bâtiment ou d'un quartier urbain, pour les risques sismiques, etc.

Utilisation pour le repérage des logements énergivores

En prenant l'année de construction (`jannath`) et les matériaux, il est possible de pré-cibler les logements énergivores, ou de prioriser les locaux devant bénéficier d'une rénovation énergétique.

On obtient dans tous ces cas une approximation, qu'il est nécessaire de confronter à audit terrain.

Données de cadrage

Répartition des pev par type de matériaux et par région en 2022 pour les murs

Source : DGFiP - Fichiers fonciers 2022

Nota : pour obtenir ces données, les pev en double matériaux ont compté ½ fois pour chaque matériau. Par exemple une pev avec le code 41 a donné ½ pev pour 1 (pierre) et ½ pev pour 4 (brique).

region	AGGLOMERE	AUTRES	BETON	BOIS	BRIQUES	INDETERMINE	MEULIERE	PIER
Auvergne-Rhône-Alpes	12.2%	6.8%	24.6%	2.2%	3.4%	15.9%	13.2%	21.7%
	19.8%	3.4%	15.4%	2.2%	7.9%	9.4%	8.1%	33.8%

Bourgogne-Franche-Comté								
Bretagne	28.9%	5.0%	13.2%	1.6%	7.7%	10.3%	8.5%	24.7%
Centre-Val de Loire	18.1%	9.0%	18.5%	1.4%	12.9%	7.1%	9.3%	23.9%
Corse	30.4%	0.9%	9.5%	0.8%	3.3%	21.1%	1.4%	32.6%
Grand Est	15.5%	4.1%	17.2%	2.4%	19.7%	14.1%	9.0%	17.9%
Guadeloupe	28.5%	6.9%	27.8%	10.2%	0.8%	21.7%	0.3%	3.7%
Guyane	33.9%	2.7%	13.9%	14.4%	0.7%	33.8%	0.4%	0.2%
Hauts-de-France	9.1%	7.4%	13.3%	1.4%	49.8%	12.4%	1.6%	5.0%
La Réunion	38.4%	8.9%	14.8%	7.4%	0.2%	23.0%	0.5%	6.9%
Martinique	3.2%	3.7%	25.3%	6.4%	26.7%	34.0%	0.2%	0.6%
Mayotte	0.0%	44.5%	0.0%	0.0%	0.0%	54.9%	0.0%	0.5%
Normandie	25.2%	7.7%	16.6%	3.4%	15.5%	11.5%	4.4%	15.7%
Nouvelle-Aquitaine	15.1%	3.4%	11.1%	2.1%	23.1%	10.7%	8.6%	26.1%
Occitanie	12.6%	4.2%	10.9%	1.2%	27.5%	14.4%	6.8%	22.4%
Pays de la Loire	31.1%	4.5%	17.3%	1.5%	7.1%	11.9%	4.4%	22.4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	27.5%	3.0%	17.4%	0.7%	4.7%	21.0%	4.5%	21.2%
Île-de-France	7.0%	5.9%	26.0%	0.9%	15.2%	23.6%	8.1%	13.3%

Total France	16.6%	5.3%	17.8%	1.8%	16.3%	15.5%	7.3%	19.3%

Répartition des pev par type de matériaux et par région en 2022 pour la toiture

Source : DGFiP - Fichiers fonciers 2022

Nota : pour obtenir ces données, les pev en double matériaux ont compté ½ fois pour chaque matériau. Par exemple une pev avec le code 41 a donné 1/2pev pour 1 (tuiles) et ½ pev pour 4 (béton).

region	ARDOISES	AUTRES	BETON	INDETERMINE	TUILES	ZINC ALUMINIUM
Auvergne-Rhône-Alpes	3.5%	8.3%	11.2%	15.9%	57.7%	3.5%
Bourgogne-Franche-Comté	3.7%	6.0%	6.7%	9.4%	71.9%	2.3%
Bretagne	72.5%	7.7%	3.5%	10.3%	1.1%	4.9%
Centre-Val de Loire	29.0%	7.9%	6.8%	7.1%	47.4%	1.9%
Corse	8.5%	2.7%	8.9%	21.2%	58.0%	0.7%
Grand Est	3.6%	8.7%	6.1%	14.1%	64.8%	2.8%
Guadeloupe	0.2%	44.4%	9.9%	22.1%	3.9%	19.5%
Guyane	0.8%	18.9%	0.5%	33.8%	0.5%	45.4%
Hauts-de-France	10.2%	9.8%	6.9%	12.4%	58.2%	2.5%
La Réunion	0.1%	66.3%	6.6%	23.0%	0.4%	3.6%
Martinique	0.1%	11.3%	11.8%	34.0%	2.3%	40.5%
Mayotte	0.0%	44.3%	0.0%	55.1%	0.5%	0.0%
Normandie	33.1%	10.3%	6.8%	11.5%	35.7%	2.5%

Nouvelle-Aquitaine	5.9%	4.3%	3.8%	10.7%	73.6%	1.7%
Occitanie	6.0%	5.4%	4.8%	14.4%	68.4%	1.0%
Pays de la Loire	36.5%	5.6%	4.7%	11.9%	39.5%	1.9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0.6%	5.5%	14.7%	21.0%	56.6%	1.6%
Île-de-France	4.6%	7.1%	20.1%	23.6%	32.0%	12.6%
Total France	12.3%	8.0%	9.4%	15.5%	50.3%	4.4%

[jannath] - Année de construction

⚠ 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

jannath correspond à l'année d'achèvement de la construction du local, harmonisé par le Cerema.

Méthode de construction

En dehors de certains cas particuliers qui font l'objet du redressement (voir le tableau ci-dessous), la variable est mise à 0 pour une valeur de jannat strictement inférieure à 1200. Le redressement change cependant chaque année : ainsi, la table ci-dessous est valable pour le millésime 2022. Pour le millésime suivant, la valeur "22" sera remplacée par "23"

Jannat	Correctifs jannath	Exemple
0 < jannat ≤ 22	On rajoute 2000 car les premiers chiffres n'ont pas été saisis	8 → 2008
23 ≤ jannat ≤ 99	On rajoute 1900 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	83 → 1983
100 ≤ jannat ≤ 119	On met à 0 car on ne sait pas	0
120 ≤ jannat ≤ 200	On rajoute un 0 à la fin car le dernier chiffre n'a pas été saisi	187 → 1870

201 ≤ jannat ≤ 299	On met à 0 car on ne sait pas	0
300 ≤ jannat ≤ 999	On rajoute 1000 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	457 → 1457
1000 ≤ jannat ≤ 1120	On met à 0 car on ne sait pas	0
1120 ≤ jannat ≤ 1199	On remplace le 2ème 1 par 9	1155 → 1955
1200 ≤ jannat ≤ 2022	Pas de modification	

Variables associées

Variables sources

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pb0010_local	jannat	Année d'achèvement de la construction non harmonisée : l'harmonisation consiste à corriger certaines erreurs de saisie. L'emploi de jannath doit donc être privilégié par rapport à jannat	Variable sur l'année d'achèvement du local présente dans les fichiers MAJIC
pnb10_parcelle	jannatmin	Année d'achèvement de la construction du local le plus ancien existant sur la parcelle à la date de mise à jour du millésime des Fichiers fonciers	Minimum des jannath non nuls des locaux présents sur la parcelle. S'il n'y a pas de local, la valeur est -1. S'il n'y a que des locaux dont l'année de construction jannat n'est pas renseignée, la valeur est 0
pnb10_parcelle	jannatmax	Année d'achèvement de la construction du local le plus récent existant sur la parcelle	Maximum des jannath non nuls des locaux présents sur la parcelle. S'il n'y a pas de local, la valeur est -1. S'il n'y a que des locaux dont l'année de

		à la date de mise à jour du millésime des Fichiers fonciers	construction jannat n'est pas renseignée, la valeur est 0

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pnb10_parcelle	jannatminh	Année d'achèvement de la construction du logement le plus ancien existant sur la parcelle à la date de mise à jour du millésime des Fichiers fonciers	Même méthode que jannatmin avec des logements (locaux pour lesquels dteloc = 1 ou 2)
pnb10_parcelle	jannatmaxh	Année d'achèvement de la construction du logement le plus récent existant sur la parcelle à la date de mise à jour du millésime des Fichiers fonciers	Même méthode que jannatmax avec des logements (locaux pour lesquels dteloc = 1 ou 2)

Taux de renseignement

Le champ jannath est toujours rempli (pas de valeur « NULL »). Cependant, certains locaux ont une année égale à « 0 ». On considère donc que ces locaux sont non renseignés.

Le taux de renseignement (jannath différent de 0) de l'année de construction est de 90,8% des locaux. Il dépend fortement du type de local, car le renseignement de cette variable s'effectue par des formulaires séparés de l'administration fiscale :

- 98% des locaux d'habitation sont renseignés, 99,9% pour les maisons, et 94,6% pour les appartements (avec cependant des disparités selon les régions, de 86,6% pour les DOM, 91,5 % pour PACA à 98,4% pour le Centre-Val-de-Loire).
- 67,9% des locaux d'activité sont renseignés.

Ces taux sont globalement en augmentation : les nouveaux millésimes sont mieux renseignés que les anciens.

Mise à jour de la variable

La variable jannath est mise à jour régulièrement. Il peut s'agit d'une nouvelle construction, mais aussi d'une réhabilitation lourde sur un local, voire d'un agrandissement ou de la

création d'une nouvelle construction, si celle-ci est jugée conséquente. Les modalités de mise à jour de jannath sont différentes selon les pratiques locales des centres des impôts.

Taux de renseignement par région

region	Maison	Appartement	Dépendance	Activité
Auvergne-Rhône-Alpes	99,9%	97,2%	92,3%	77,8%
Bourgogne-Franche-Comté	99,9%	98,0%	92,1%	72,0%
Bretagne	99,9%	97,8%	94,6%	73,1%
Centre-Val de Loire	99,9%	98,5%	92,5%	69,8%
Corse	99,9%	97,0%	94,2%	73,4%
Grand Est	99,9%	97,0%	92,3%	75,1%
Guadeloupe	100,0%	83,2%	93,0%	66,8%
Guyane	100,0%	88,7%	97,5%	70,8%
Hauts-de-France	99,9%	94,6%	91,3%	71,5%
La Réunion	99,9%	93,6%	96,6%	79,4%
Martinique	100,0%	87,3%	95,8%	68,1%
Mayotte	99,982%	100,000%	100,000%	99,662%
Normandie	99,873%	92,385%	92,412%	70,859%
Nouvelle-Aquitaine	99,9%	95,9%	93,6%	72,1%
Occitanie	99,9%	95,8%	92,8%	76,4%
Pays de la Loire	99,9%	95,4%	92,9%	71,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	99,9%	92,4%	90,2%	80,2%
Île-de-France	99,8%	94,8%	91,0%	80,1%

Total France	99,9%	95,3%	92,1%	75,5%

Taux de renseignement de la variable jannath en fonction du type de local en 2022

Source : DGFiP - Fichiers fonciers 2022

Précautions d'utilisation

3 % des dates de construction non renseignées sont actualisées ultérieurement et concernent des locaux de toutes les époques

Le taux de renseignement ne peut pas être évalué selon les années, puisque par principe, les locaux n'ayant pas de jannath n'ont pas de date de construction.

Officiellement, « en 2003, une reprise des données MAJIC a été effectuée sur les locaux existants. Si la date de construction du bâtiment était absente ou manifestement erronée (année inférieure à 1000), la date de construction du bâtiment et la date d'achèvement du local ont été par défaut initialisées à 2002. Depuis 2003, pour les constructions nouvelles, ces deux dates doivent être obligatoirement saisies et être inférieures ou égales à l'année en cours. Si la date saisie est inférieure à 1990, l'application sollicite une confirmation » [1]. Autrement dit, en théorie, les locaux sans date de construction sont normalement les locaux qui viennent d'être construits. Les tests statistiques et retours d'expérience contredisent cependant ce point.

L'EPF Normandie a expertisé 400 situations de locaux sans date de constructions sur deux communes test. Aucune de ces situations ne possédaient de locaux postérieurs à 2000 d'après une analyse Google Street View. « Pour l'essentiel, il s'agit de maisons anciennes, de locaux privés datant d'avant 2000, ou de parcelle au sein d'une résidence pré-2000 sur laquelle seul un local technique (classiquement un transformateur) est référencée dans le Fichier foncier alors que les appartements sont affectés à une autre parcelle de l'unité foncière. » [2]

Sur toute la France, environ 9,4 % des locaux sans date de construction dans le millésime 2009 des Fichiers fonciers en ont obtenu une dans le millésime 2022. Cette mise à jour est plus forte sur les maisons (26,3 %) que sur les dépendances ou activités (8,4 et 6,4 %). Ceci laisse à penser que la mise à jour des dates de construction continuent à être actualisées au fil du temps selon les mises à jour des déclarations fiscales ou des contrôles fiscaux.

Si l'on compare les locaux existants en 2013 et en 2022 dont la date de construction a été complétée entre les millésimes 2013 et 2022, il apparaît que 49,1 % des locaux ont effectivement une date de construction très récente (jannath> 2013 ce qui correspond sûrement à des VEFA [3]) et 70 % des locaux ont une date de construction antérieure à

l'année 2001. Les locaux sans date de construction ne sont donc pas forcément des locaux neuf.

Des études à mener sur des périodes de constructions plutôt que sur une année précise

La demande par la DGFiP de la date de construction est assez récente.

- Pour les logements, c'est la réforme des valeurs locatives en 1970 qui a induit la création du formulaire H1, demandant de renseigner la date de construction des logements. En 1970 les propriétaires devaient indiquer la date de construction de leur local.
- Pour les locaux commerciaux et industriels, la saisie de la date de construction n'est obligatoire que depuis 2002 et on constate que la prise en compte est effective depuis cette même année. La mise à jour des valeurs locatives des locaux professionnels, effective dans le millésime 2017, améliore substantiellement ce taux. De ce fait, les données de jannath induisent souvent des dates de constructions approximatives, d'autant que celle-ci sont anciennes (choix de l'année 1900 plutôt que 1902, etc.). Il est donc conseillé de regrouper les dates de construction selon des périodes de construction.

De plus, on constate des pics de construction à la date de mise à jour de la base (2002-2003 pour les locaux d'activités, 1970 pour l'habitation). Dans ce contexte, ces dates précises doivent être considérées avec prudence.

Rétropolation et actualisation des dates de construction

Les Fichiers fonciers étant écrasés chaque année pour leur mise à jour, seuls les locaux encore existants sont présents. Ainsi, un local construit en 1970 et détruit en 2002 ne figure pas dans les Fichiers fonciers 2009 (mise à jour au 1er janvier 2009).

De plus, il a aussi été constaté que la date de construction d'un local pouvait être modifiée dès lors qu'un local subissait des travaux lourds de réhabilitation. La DGFiP précise que « les modalités de création ou de mise à jour des dates de construction varient selon les services ».

Il est donc conseillé de signaler ces biais, dès lors que l'on utilise les données jannath pour faire de la rétropolation.

Comparaison entre année de construction et année de mutation et VEFA

Dans le cas d'une vente en état de futur achèvement (VEFA), plusieurs cas de figure peuvent se présenter, y compris au sein d'un même immeuble. En principe, pour un appartement,

l'année de mutation correspond à la signature de l'acte. Pour une opération où l'opérateur a vendu 60% des logements avant d'entamer la construction, on peut donc avoir :

- 60% des logements avec une année de mutation égale à l'année d'achèvement de la construction (jannath) moins 1 ou 2 ans, voire plus
- 40% des logements avec une année de mutation supérieure ou égale à la date de construction.

Ces éléments n'ont cependant pas encore été vérifiés au niveau local.

Exemples d'utilisation

Utilisation de `jannath`

La variable permet d'étudier l'ancienneté du parc de logements. Elle permet également de retracer la dynamique de construction de logements sur le long terme. Cependant, seuls les locaux existants à la date de mise à jour des fichiers y sont présents. Par conséquent, plus on remonte dans le temps, plus on perd la trace des locaux détruits ou très lourdement réhabilités.

Utilisation de `jannatmin`

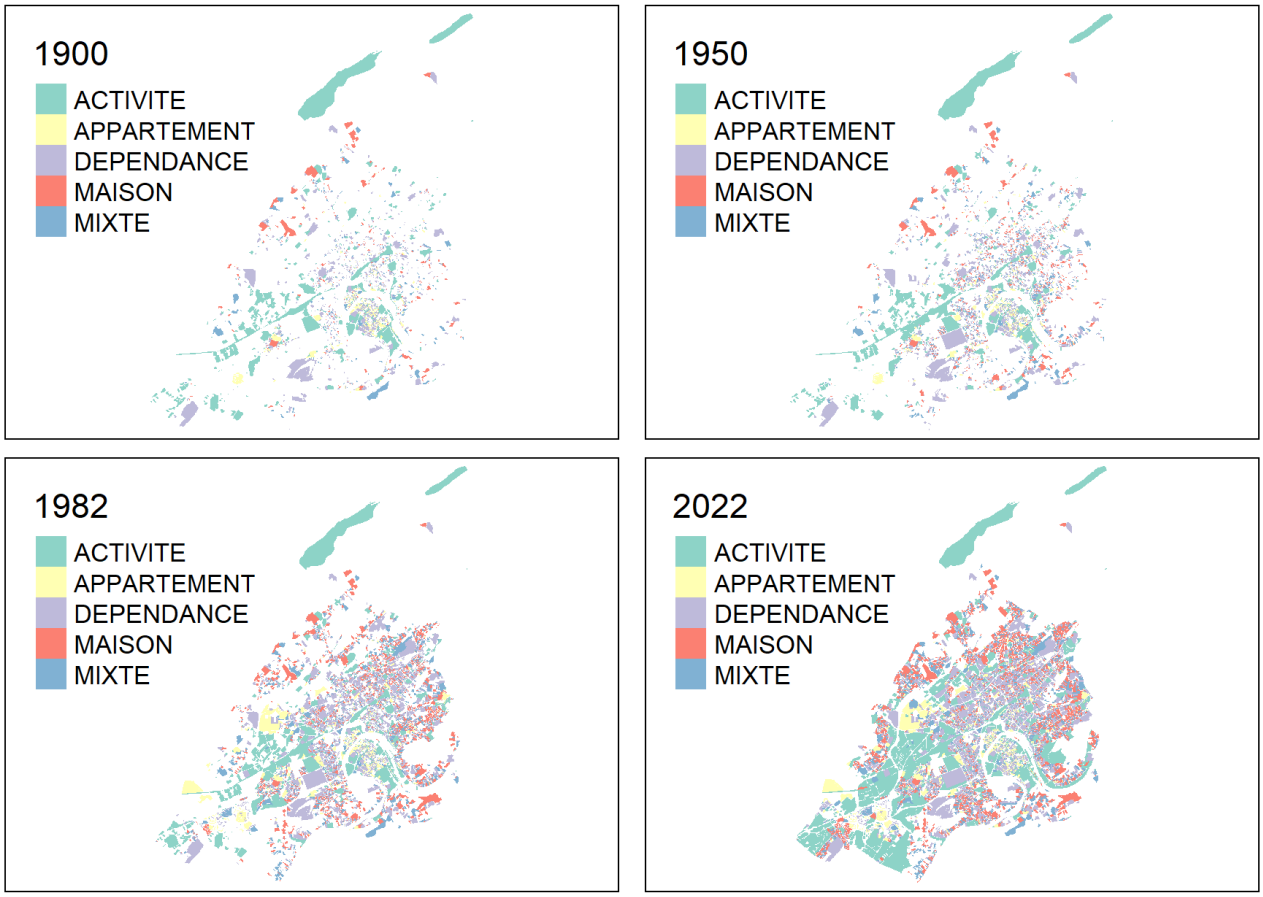
Par rapport à jannath, jannatmin permet de passer d'une approche en termes de locaux à une approche spatiale, notamment pour l'analyse de la consommation d'espaces. À une surface de parcelle (dcntpa), on peut en effet associer une date de construction. Attention cependant : il s'agit de l'année de construction du local le plus ancien encore présent sur la parcelle, et non de la première construction de la parcelle. Ainsi, si un local a été démoli pour en reconstruire un autre, il s'agit de renouvellement urbain. Cependant, il est compliqué de faire la différence entre une opération de démolition / reconstruction et une opération de construction pure.

Utilisation avec d'autres variables

- L'utilisation de `dteloc` est presque indissociable de `jannath` ou `jannatmin`, pour étudier les phénomènes de construction ou de consommation d'espaces.
- Avec des variables sur les matériaux (`dmatgm`, `dmatto`), on peut savoir, selon les années, quels matériaux ont été utilisés pour la construction de logements ou d'activités.
- En lien avec DV3F et d'autres variables, il est possible d'étudier un segment de parc, notamment dans le cadre d'une étude de marché.
- Avec la géolocalisation de ces locaux, on peut déterminer l'évolution de l'urbanisation d'une ville (cf. ci-dessous).

Évolution de l'urbanisation autour de Besançon de 1900 à 2022

Source : DGFiP - Fichiers fonciers 2022



Données de cadrage

Répartition des maisons (dteloc=1) par période de construction en 2022

Source : DGFiP - Fichiers fonciers 2022

region	Non renseigné	< 1974	)1974-1981]	)1982-1988]	)1989-2000]	)2001-2005]	)2006-2012]	)2
Auvergne-Rhône-Alpes	0% (2 668)	48% (1 068 758)	11% (247 787)	7% (164 594)	11% (241 289)	6% (126 505)	8% (179 558)	8% 47
					7% (75 413)	4% (44 452)	7% (67 673)	5%

Bourgogne-Franche-Comté	0% (1 012)	60% (610 756)	11% (108 553)	5% (55 083)				
Bretagne	0% (1 683)	48% (677 827)	12% (175 663)	7% (92 633)	10% (139 904)	6% (88 303)	9% (129 714)	8% 5%
Centre-Val de Loire	0% (769)	58% (598 759)	12% (127 163)	6% (63 587)	8% (80 480)	4% (42 602)	7% (67 577)	5%
Corse	0% (137)	34% (33 453)	12% (11 944)	10% (9 538)	15% (14 507)	7% (6 533)	13% (12 782)	11 8%
Grand Est	0% (1 723)	56% (876 639)	12% (182 127)	6% (99 351)	9% (140 213)	5% (73 326)	7% (105 706)	6%
Guadeloupe	0% (62)	19% (29 395)	12% (18 232)	8% (12 327)	32% (49 286)	9% (13 716)	12% (17 680)	7%
Guyane	0% (17)	7% (3 140)	10% (4 738)	9% (4 154)	26% (12 350)	21% (9 791)	17% (8 172)	11
Hauts-de-France	0% (2 909)	64% (1 314 597)	10% (204 518)	6% (115 275)	6% (130 233)	3% (72 330)	6% (125 809)	5% 68
La Réunion	0% (343)	16% (40 726)	9% (23 426)	9% (21 539)	27% (68 805)	12% (29 018)	14% (36 168)	12 33
Martinique	0% (33)	30% (34 406)	15% (17 619)	9% (9 834)	24% (27 617)	7% (8 561)	9% (10 185)	6%
Mayotte	0% (6)	0% (32)	0% (136)	1% (320)	12% (3 964)	2% (791)	4% (1 479)	80 16

Normandie	0% (1 592)	55% (688 352)	11% (139 877)	6% (75 901)	8% (102 775)	5% (58 647)	8% (96 601)	6%
Nouvelle-Aquitaine	0% (2 586)	52% (1 327 434)	10% (267 554)	7% (168 929)	10% (245 622)	5% (139 700)	9% (226 619)	8% 6%
Occitanie	0% (1 797)	45% (977 962)	11% (236 853)	8% (173 413)	13% (279 811)	7% (142 978)	9% (202 228)	8% 5%
Pays de la Loire	0% (1 932)	47% (697 573)	12% (175 498)	6% (93 572)	11% (163 365)	6% (96 558)	9% (137 131)	8% 3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0% (1 614)	40% (469 911)	13% (151 586)	10% (118 696)	15% (181 504)	6% (72 655)	8% (90 114)	8%
Île-de-France	0% (2 300)	56% (836 953)	11% (162 956)	9% (130 739)	11% (160 517)	4% (57 476)	5% (69 556)	5%
Total France	0% (23 183)	51% (10 286 673)	11% (2 256 230)	7% (1 409 485)	10% (2 117 655)	5% (1 083 942)	8% (1 584 752)	7% 54

Répartition des appartements (dteloc=2) par période de construction en 2022

Source : DGFiP - Fichiers fonciers 2022

region	Non renseigné	< 1974	)1974-1981]	)1982-1988]	)1989-2000]	)2001-2005]	)2006-2012]	)2
Auvergne-Rhône-Alpes	3% (73 454)	50% (1 305 454)	9% (235 704)	4% (115 207)	11% (283 459)	4% (111 475)	9% (224 331)	10 8
				3% (21 495)	9% (58 899)	3% (18 604)	6% (36 102)	6%

Bourgogne-Franche-Comté	2% (12 826)	62% (399 193)	10% (62 852)					
Bretagne	2% (13 751)	44% (271 712)	8% (52 880)	5% (28 005)	14% (86 276)	5% (30 365)	12% (73 282)	11 98
Centre-Val de Loire	1% (6 121)	54% (226 126)	12% (51 108)	3% (13 519)	12% (49 759)	3% (12 367)	7% (29 285)	8%
Corse	3% (4 841)	52% (83 872)	9% (14 986)	5% (7 623)	9% (14 340)	3% (5 413)	10% (15 606)	9%
Grand Est	3% (42 577)	57% (827 695)	8% (114 632)	4% (51 006)	9% (137 442)	4% (55 488)	7% (103 664)	8% 30
Guadeloupe	14% (13 306)	18% (16 598)	5% (4 206)	3% (2 455)	27% (24 768)	10% (9 333)	14% (13 339)	9%
Guyane	10% (4 021)	12% (4 652)	2% (950)	2% (595)	23% (9 123)	8% (3 048)	18% (7 144)	26 12
Hauts-de-France	5% (49 291)	47% (446 805)	10% (98 055)	3% (29 029)	11% (103 592)	4% (35 777)	10% (91 694)	10 26
La Réunion	6% (9 302)	10% (14 945)	3% (4 337)	3% (4 736)	28% (42 819)	11% (17 001)	21% (31 523)	19 09
Martinique	11% (12 477)	15% (16 854)	4% (3 982)	3% (2 897)	31% (33 716)	12% (13 115)	13% (14 654)	11
Mayotte	0% (0)	0% (1)	0% (8)	1% (20)	18% (701)	8% (302)	29% (1 123)	45

Normandie	7% (48 786)	52% (353 570)	11% (72 600)	3% (20 033)	9% (60 108)	3% (21 667)	7% (48 662)	8%
Nouvelle-Aquitaine	4% (46 449)	47% (554 769)	8% (92 308)	3% (40 260)	12% (138 573)	4% (51 957)	10% (119 281)	11 41
Occitanie	4% (67 504)	44% (733 008)	8% (140 664)	5% (81 375)	12% (202 471)	5% (82 667)	10% (169 772)	11 82
Pays de la Loire	4% (29 308)	45% (294 324)	7% (48 178)	4% (23 122)	13% (86 614)	4% (28 323)	10% (64 002)	13 31
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7% (162 678)	53% (1 199 544)	8% (173 059)	4% (96 524)	9% (212 255)	4% (84 994)	7% (155 827)	8% 08
Île-de-France	5% (244 969)	59% (2 867 907)	6% (296 712)	2% (115 695)	9% (462 024)	4% (177 111)	5% (261 022)	10 15
Total France	5% (841 661)	52% (9 617 029)	8% (1 467 221)	4% (653 596)	11% (2 006 939)	4% (759 007)	8% (1 460 313)	10 74

Répartition des locaux d'activité (dteloc=4) par période de construction en 2022

Source : DGFiP - Fichiers fonciers 2022

region	Non renseigné	< 1974	)1974-1981]	)1982-1988]	)1989-2000]	)2001-2005]	)2006-2012]	)2
Auvergne-Rhône-Alpes	18% (125 288)	41% (281 660)	3% (20 178)	2% (16 639)	9% (58 581)	5% (34 577)	9% (64 212)	12 35
			2% (5 314)	2% (3 584)	6% (13 785)	4% (9 187)	7% (16 099)	9%

Bourgogne-Franche-Comté	22% (49 026)	47% (106 022)						
Bretagne	21% (51 673)	41% (99 476)	3% (6 956)	2% (4 912)	7% (16 661)	5% (11 544)	9% (21 996)	12 41
Centre-Val de Loire	23% (44 185)	44% (84 254)	3% (4 866)	1% (2 522)	7% (13 288)	4% (7 055)	8% (14 735)	10 07
Corse	21% (7 691)	46% (16 866)	4% (1 310)	2% (712)	6% (2 045)	5% (1 752)	8% (3 070)	8%
Grand Est	20% (75 595)	45% (171 451)	3% (10 380)	2% (5 822)	7% (27 031)	4% (16 824)	8% (29 673)	11
Guadeloupe	25% (9 953)	30% (11 918)	4% (1 418)	3% (1 005)	19% (7 383)	6% (2 532)	8% (3 011)	7%
Guyane	23% (2 522)	26% (2 863)	4% (490)	2% (242)	12% (1 290)	10% (1 083)	11% (1 279)	12
Hauts-de-France	22% (79 304)	45% (161 819)	2% (6 118)	1% (3 931)	7% (24 769)	4% (14 163)	8% (27 410)	11 02
La Réunion	17% (6 877)	22% (8 877)	3% (1 069)	3% (1 277)	13% (5 189)	7% (2 946)	13% (5 179)	22
Martinique	24% (7 364)	29% (8 756)	3% (974)	2% (579)	16% (4 839)	8% (2 543)	10% (3 081)	7%
Mayotte	0% (15)	0% (20)	0% (14)	0% (22)	8% (342)	2% (108)	41% (1 837)	47

Normandie	23% (51 026)	45% (101 642)	2% (5 124)	1% (2 417)	6% (13 958)	4% (8 740)	8% (18 113)	11 41
Nouvelle-Aquitaine	22% (105 976)	42% (204 166)	2% (9 722)	2% (7 724)	7% (33 578)	4% (21 201)	9% (42 472)	12 98
Occitanie	19% (94 257)	40% (198 890)	3% (13 366)	2% (9 730)	8% (40 933)	5% (24 138)	10% (51 274)	12 42
Pays de la Loire	22% (58 706)	40% (105 199)	2% (5 816)	1% (3 772)	8% (20 158)	5% (13 920)	10% (27 141)	12 33
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17% (71 651)	44% (189 680)	3% (11 988)	2% (9 801)	9% (38 943)	5% (21 568)	10% (42 772)	10 05
Île-de-France	17% (136 090)	48% (394 223)	3% (25 018)	2% (13 904)	11% (85 601)	5% (39 121)	6% (51 455)	8%
Total France	20% (977 199)	43% (2 147 782)	3% (130 121)	2% (88 595)	8% (408 374)	5% (233 002)	9% (424 809)	11 81

1. Information par le bureau GF3A de la DGFiP, le 1er août 2014 ↩
2. Cyril Queffeulou, EPF Normandie, retour d'expérience du 30 mars 2015. ↩
3. Cf. remarques ou précautions d'usages ↩

[ccthp] - Occupation du local d'habitation

❓IMPORTANT - Limites et précautions d'usage concernant la variable CCTHP

Depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la variable **CCTHP** n'est plus correctement alimentée, particulièrement dans les fichiers **MAJIC 2025**. Le Cerema, en lien avec la DGALN, a décidé, pour le millésime Fichiers fonciers 2025, de mettre en place un redressement spécifique fondé notamment sur les données **Lovac (qui bénéficient de l'information issue du dispositif GMBI)** afin d'en limiter la dégradation.

En conséquence, seules les structures bénéficiaires de Lovac pourront accéder à cette information redressée.

⚠ Ce redressement reste toutefois **partiel**, **transitoire**, et **strictement limité au millésime 2025**. Il ne préjuge en rien de la disponibilité ou de la qualité future des données d'occupation issues du dispositif **GMBI**, dont les conditions d'accès et de partage ne sont à ce jour pas établies.

❓ L'utilisation de la variable **CCTHP (redressée)** doit donc être accompagnée de **précautions méthodologiques**. A compter du millésime Fichiers fonciers 2025, les valeurs initiales fournies par la DGFiP sont désormais restituées par la variable **ccthp_brut**.

Définition

ccthp est une variable explicitant le code d'occupation, basée sur la taxe d'habitation et l'ancienne taxe professionnelle. Dans les millésimes futurs, cette variable sera sans doute issue directement des déclarations des propriétaires.

Modalités

Modalité	Valeur
B	LOCAUX MEUBLES A USAGE D HABITATION FAISANT L OBJET DE LOCATIONS OCCASIONNELLES PERMANENTES OU SAISONNIERES (TH)
D	DIVISION FISCALE (TP) OU LOCAL DEMOLI (TH)

F	FONCTIONNAIRE LOGE (TH)
G	OCCUPATION A TITRE GRATUIT (TH)
L	OCCUPATION PAR UN LOCATAIRE (TH)
N	LOCAL DEPENDANCE NON IMPOSABLE (TH)
P	OCCUPATION PAR LE PROPRIETAIRE (TH)
R	OCCUPATION PAR UN ARTISAN EXONERE (TP)
T	LOCAL IMPOSE A LA TAXE PROFESSIONNELLE (TH)
U	UTILISATION COMMUNE (TP)
V	LOCAL VACANT
X	OCCUPATION PAR BAIL RURAL (TH)
NULL	NON DEFINI

Méthode de construction (jusque 2024)

La variable ccthp est renseignée à la pev : le Cerema a fait remonter l'information dans la table des locaux à partir de 2014.

⚠⚠ Méthode de construction de la variable CCTHP redressée — millésime 2025

Depuis la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette variable s'est fortement dégradée et n'est pas correctement mise à jour dans MAJIC 2025.

Afin de **limiter la dégradation** de cette information, le Cerema et la DGALN proposent un redressement spécifique pour le **seul millésime 2025**. La méthode est détaillée ci-dessous.

Étapes du redressement

1. Identification des locaux réellement vacants

Le fichier **1767biscom** (utilisé pour Lovac) recense les logements effectivement taxés ou exonérés au titre de la vacance.
Les locaux identifiés comme vacants dans ce fichier sont **conservés comme vacants** dans CCTHP (redressé).

2. Conservation du CCTHP 2025 pour les locaux non vacants

Pour les locaux qui **ne sont pas signalés vacants** dans MAJIC 2025 :
La valeur **CCTHP 2025 brute** est **reprise telle quelle**.

3. Redressement des vacants incohérents

Pour les locaux **annoncés vacants dans MAJIC 2025** mais **absents du 1767biscom 2025** Si le **CCTHP 2024** indiquait que le local n'était **pas vacant**,
le **CCTHP 2024** est **reporté** pour 2025.

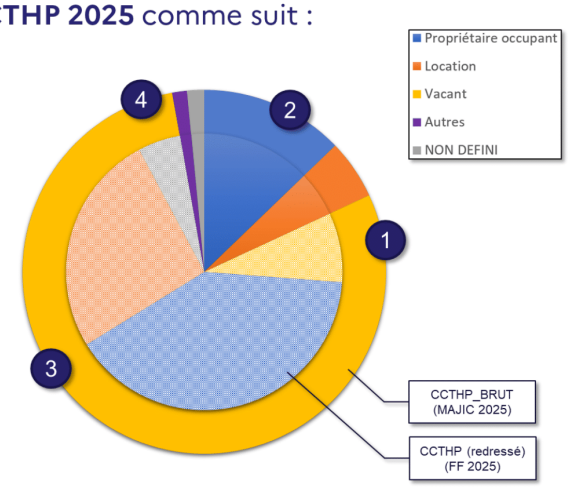
Cela permet de corriger les situations où la vacance 2025 est peu fiable ou héritée de non mise à jour.

4. Attribution de NULL dans les autres cas

Enfin, la valeur NULL est attribuée pour les autres cas, à savoir pour les locaux annoncés vacants en 2025 et 2024 mais absents du 1767biscom 2025.

Le Cerema a choisi de redresser la variable **CCTHP 2025** comme suit :

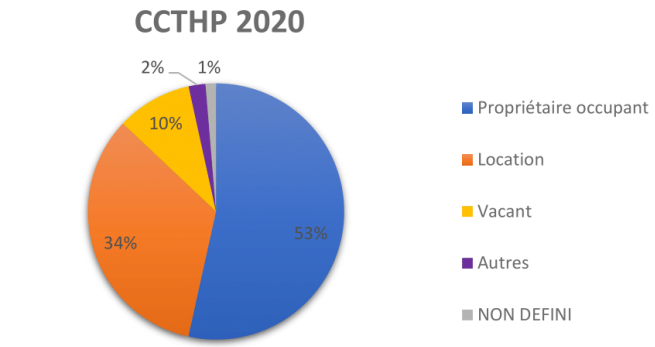
1. Confirmer les **locaux réellement vacants** à partir des données issues du fichier 1767bisCom 2025 (Lovac)
2. Garder le CCTHP 2025 pour les **locaux non vacants**
3. Redresser les locaux annoncés vacants dans MAJIC 2025 mais absents du 1767bisCom 2025, en récupérant le **CCTHP 2024** (s'il était non vacant)
4. Et enfin, attribuer la valeur **NULL** pour autres cas, à savoir les locaux annoncés vacants en 2025 et 2024 mais absents du 1767bisCom 2025.

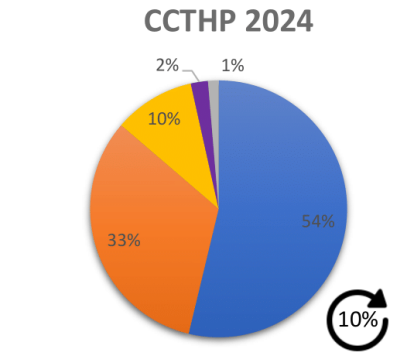


La donnée CCTHP initiale et stockée dans la variable **CCTHP_BRUT**

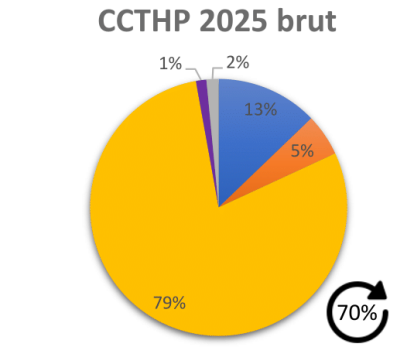
Impact du redressement

Evolution de la variable CCTHP entre les millésimes & impact du redressement proposé

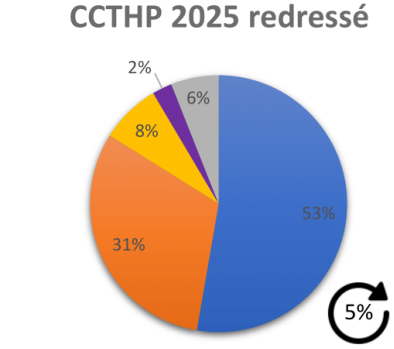




La répartition des modalités de la variable CCTHP reste globalement stable d'année en année.
Environ 10% des logements changent de modalité entre chaque millésime.
Localement, les variations peuvent être plus marquées.



En 2025, la variable CCTHP est fortement dégradée.
Plus de 70% des logements changent de modalité, avec une surestimation de la vacance.
La variable est inexploitable en l'état.



Avec la proposition de redressement du Cerema, seuls 5% des logements changent de modalité et 5% basculent en « indéfini ».

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pnb10_parcelle	nloghvac	Nombre de logements d'habitation vacants	Calculé depuis la table pb21 en prenant dnupev='001', ccoaff='H', ccthp='V' et dteloc= 1 ou 2 ATTENTION : erreur de script pour le millésime 2015, préférer l'utilisation du champ loghvac de la table des locaux qui est fiable !
pnb10_parcelle	nloghvac2a	Nombre de logements d'habitation vacants depuis plus de 2 ans	Calculé depuis la table pb21 en prenant dnupev='001', ccoaff='H', ccthp='V' et dteloc= 1 ou 2 ATTENTION : erreur de script pour le millésime 2015, préférer l'utilisation du champ loghvac de la table des locaux qui est fiable !
pnb10_parcelle	nloghvac5a	Nombre de logements d'habitation vacants depuis plus de 5 ans	Calculé depuis la table pb21 en prenant dnupev='001', ccoaff='H', ccthp='V' et dteloc= 1 ou 2 des 6 derniers millésimes des FF
pb0010_local	loghvac	Indicateur de vacance de logements d'habitation	t = oui, sinon blanc – Calculé depuis la table pb21 en prenant dnupev='001', ccoaff='H', ccthp='V' et dteloc= 1 ou 2
pb0010_local	loghvac2a	Indicateur de vacance de logements d'habitation de plus de 2 ans	t = oui, sinon blanc – Calculé depuis la table pb21 en prenant dnupev='001', ccoaff='H', ccthp='V' et dteloc= 1 ou 2 des 3 derniers millésimes des FF
pb0010_local	loghvac5a	Indicateur de vacance de logements d'habitation de plus de 5 ans	t = oui, sinon blanc – Calculé depuis la table pb21 en prenant dnupev='001', ccoaff='H', ccthp='V' et dteloc= 1 ou 2 des 6 derniers millésimes des FF
pb0010_local	loghvacdeb	Indicateur de début de vacance	AAAA ou 2009+, sinon blanc – Calculé depuis la table pb21 en prenant

		de logements d'habitation	dnupev='001', ccoaff='H', ccthp='V' et dteloc= 1 ou 2 des 6 derniers millésimes des FF
pb0010_local	rppo_rs	Probabilité de résidence principale ou secondaire	Déduit de ccthp et de l'adresse du propriétaire
pb0010_local	typeloc	Code de typologie de local	Typologie du local proposée par le Cerema qui utilise ccthp

Taux de renseignement

Les champs `ccthp='F'` et `'U'` n'ont aucun enregistrement.

region	taux
Auvergne-Rhône-Alpes	69,2%
Bourgogne-Franche-Comté	65,1%
Bretagne	72,2%
Centre-Val de Loire	64,3%
Corse	75,9%
Grand Est	67,1%
Guadeloupe	82,7%
Guyane	85,4%
Hauts-de-France	70,1%
La Réunion	85,4%
Martinique	88,7%
Mayotte	93,2%

Normandie	69,1%
Nouvelle-Aquitaine	70,0%
Occitanie	73,7%
Pays de la Loire	68,9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	72,4%
Île-de-France	71,1%
Total France	70,3%

Précautions d'utilisation

À l'inverse de la majorité des données des Fichiers fonciers, la variable `ccthp` était issue des données liées à la taxe d'habitation. On observe donc environ un an de décalage entre cette variable et son inscription dans les Fichiers fonciers.

Fiabilité

D'après le rapport Certu-Ieti [1], la communauté d'agglomération d'Avignon a testé les données `ccthp` et elles correspondaient « assez bien à la réalité du terrain ». De plus, « le bureau F1 [de la DGFiP] conseille [pour regarder l'occupation] d'utiliser plutôt le code ccthp [que ccoaff] qui contient plus d'informations ».

Les retours d'expériences sont concordants. Cette fiabilité dépend cependant de la déclaration des propriétaires.

Evolution suite à la suppression de la taxe d'habitation

Jusqu'au millésime 2022, la variable ccthp était issue de la taxe d'habitation. A partir des millésimes suivants, la mise à jour de cette variable s'est dégradée, **particulièrement en 2025**. Le dispositif GMBI qui permet aux propriétaires de déclarer leur patrimoine permet désormais de collecter les données d'occupation mais les modalités d'accès pour les acteurs publics ne sont pas encore définies.

Comparaison avec `dnatlc`

Les variables `ccthp` et `dnatlc` de la table des locaux renseignent toutes les deux sur l'occupation du local. Cependant, la variable `dnatlc` reste très peu fiable.

En effet, la DGFiP a précisé par courriel du 1er août 2014, suite à un échange de questions réponses, l'origine de ces variables : « dnatlc est initialisé lors de la création du local et n'est plus modifiée par la suite. La donnée ccthp est mise à jour tous les ans en fonction des données fiscales fournies par les usagers lors de leur déclaration de revenus ». Ccthp est donc mieux adaptée à l'observation de l'occupation.

Par contre, `ccthp` ne s'applique qu'aux locaux soumis à la taxe d'habitation. Sont donc exclus, par exemple, les locaux meublés, foyers, et résidences sociales. dnatlc devrait normalement les prendre en compte.

Au vu de ces éléments, il est préconisé, à ce jour de travailler sur ccthp lorsque l'on veut évaluer la vacance ou l'occupation d'habitation.

En habitat, dans le cas de la vacance d'habitation, il ne faut pas oublier les possibilités offertes par la donnée LOVAC, issue de données fiscale plus adaptées.

Résidence principale et secondaire

La variable ccthp ne fait pas de distinction entre résidence principale et secondaire. Pour faire la différence, le Cerema a créé la variable rppo_rs

Vacance d'habitation

ccthp permet de repérer la vacance d'habitation. Pour plus de pertinence, le Cerema a créé les variables qui permettent de déterminer la vacance structurelle des locaux.

Exemples d'utilisation

Utilisation de `ccthp` seul

- Déterminer l'occupation réelle d'un local.
- CCTHP permet d'identifier le segment locatif à l'exclusion des autres situations, sans possibilité de distinguer parmi ces autres situations les résidences principales et secondaires. (la variable `proba_rprs` permet en complément de les distinguer)

Utilisation avec d'autres variables

- Avec le lieu d'habitation du propriétaire, essayer de déterminer les résidences principales de celles secondaires pour les propriétaires occupants grâce à proba_rprs.
- étudier des segments de parc à partir du croisement de ccthp et d'autres variables: logements locatifs privés d'avant 1949 (à partir de ccthp, catpro3 et jannathmin), la part des logements locatifs dans une copropriété (à partir de ctpdl et ccthp...)
- Travailler sur la vacance: sur ce sujet, si d'autres sources peuvent être très utiles (LOVAC) et si la variable loghvac est à privilégier en première intention (lien vers cette variable), l'utilisation de ccthp peut avoir un intérêt dans une approche multi-millésimes, afin d'étudier les anciens usages des logements vacants par exemple, ou au contraire de suivre ce que deviennent des logements vacants dans un millésime. Cela permet aussi de travailler finement sur différentes durées de vacance (attention, il s'agit ici d'une vacance au 1er janvier, le logement peut avoir été occupé pendant l'année sans que cela soit connu des services fiscaux au titre de la taxe d'habitation).

Données de cadrage

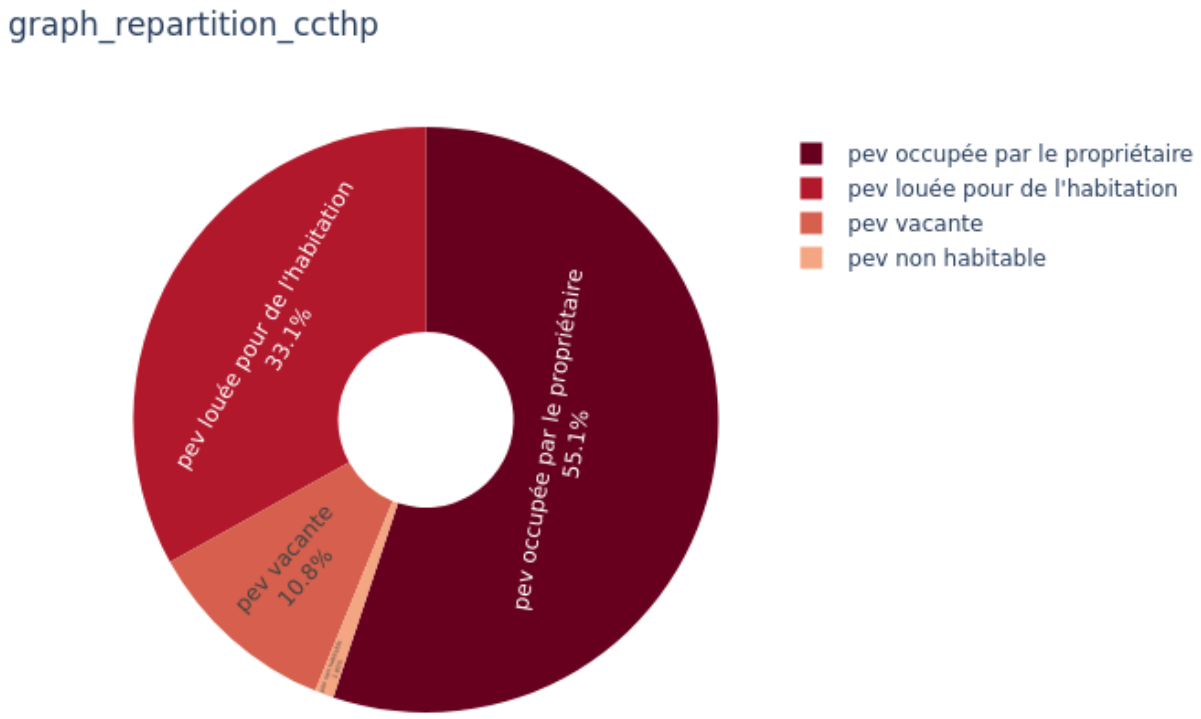
On peut regrouper quelques champs de ccthp :

- pev occupée en résidence principale ou secondaire : X + L + G + F + P
- pev meublée : T + B
- pev non habitable : N + T + D
- pev vacante : V
- pev non renseignée : NULL

region	pev occupée par le propriétaire	pev louée pour de l'habitation	pev non habitable	pev vacante
Auvergne-Rhône-Alpes	56% (2 693 693)	32% (1 556 261)	0% (1 990)	11% (541 131)
Bourgogne-Franche-Comté	60% (1 004 230)	31% (524 227)	0% (538)	9% (142 228)
Bretagne	65% (1 334 046)	27% (553 147)	0% (814)	8% (156 571)
Centre-Val de Loire	60% (887 578)	31% (449 790)	0% (471)	9% (129 782)

Corse	69% (178 055)	22% (56 917)	0% (50)	9% (22 238)
Grand Est	53% (1 607 434)	37% (1 106 991)	0% (891)	10% (304 985)
Guadeloupe	31% (65 433)	17% (36 315)	45% (94 539)	8% (15 997)
Guyane	31% (25 026)	31% (24 844)	30% (24 193)	9% (7 312)
Hauts-de-France	54% (1 620 513)	38% (1 147 056)	0% (845)	8% (244 393)
La Réunion	20% (78 640)	27% (105 164)	44% (170 718)	9% (36 836)
Martinique	25% (53 694)	22% (46 950)	44% (92 658)	9% (18 203)
Mayotte	63% (22 581)	20% (7 207)	15% (5 486)	2% (705)
Normandie	57% (1 079 503)	34% (642 054)	0% (518)	9% (172 526)
Nouvelle-Aquitaine	61% (2 258 993)	29% (1 070 591)	0% (1 025)	11% (395 967)
Occitanie	59% (2 245 093)	29% (1 093 136)	0% (1 060)	13% (485 512)
Pays de la Loire	63% (1 337 864)	30% (644 946)	0% (570)	7% (154 807)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	57% (1 897 405)	30% (1 013 392)	0% (1 209)	12% (411 118)
Île-de-France	44% (2 732 102)	42% (2 591 516)	0% (3 588)	14% (882 541)
Total France	55% (21 121 883)	33% (12 670 504)	1% (401 163)	11% (4 122 852)

Répartition de pev par occupation et par région



**Répartition des pev en France par type d'occupation **

---

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. ↩

[dnatlc] - Occupation du local (variable obsolete)

⚠ 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

dnatlc est une variable présente dans la table des locaux explicitant la nature d'occupation. De fiabilité déjà faible avant 2019, elle n'est plus mise à jour depuis 2019. Cette variable ne doit donc pas être utilisée.

Modalités

Modalité	Valeur
A	LOCAL OCCUPE PAR UN APPRENTI OU UN SALARIE AGRICOLE
D	DOM = HABITATION PRINCIPALE OCCUPEE PAR LE PROPRIETAIRE
L	LOCATION AUTRE QUE PROPRIETAIRE OU USUFRUITIER
P	OCCUPE PAR LE PROPRIETAIRE OU L USUFRUITIER
T	LOCATION, NON AFFECTEE A L HABITATION, SOUMISE A TVA
V	VACANT

Taux de renseignement

Le taux de renseignement est de 100% sur la France entière. Cependant, elle n'est plus actualisée depuis 2019, ce qui explique sa fiabilité très faible.

region	taux
Auvergne-Rhône-Alpes	99,0%
Bourgogne-Franche-Comté	99,2%
Bretagne	99,2%
Centre-Val de Loire	99,2%
Corse	99,3%
Grand Est	99,0%
Guadeloupe	99,2%
Guyane	98,5%
Hauts-de-France	99,3%
La Réunion	98,9%
Martinique	99,4%
Mayotte	95,0%
Normandie	99,2%
Nouvelle-Aquitaine	99,2%
Occitanie	99,2%
Pays de la Loire	99,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	99,3%
Île-de-France	99,2%

Total France	99,2%

Taux de renseignement locaux non renseignés par région

Précautions d'utilisation

Fiabilité

la variable `dnatlc` est initialisée à la création du local, mais n'est plus mise à jour par la suite. Avant 2019, on pouvait toutefois observer quelques changments d'usages entre les millésimes, ce qui n'est plus le cas depuis 2019. De plus, la fiabilité de la variable, lors de la création, est très faible.

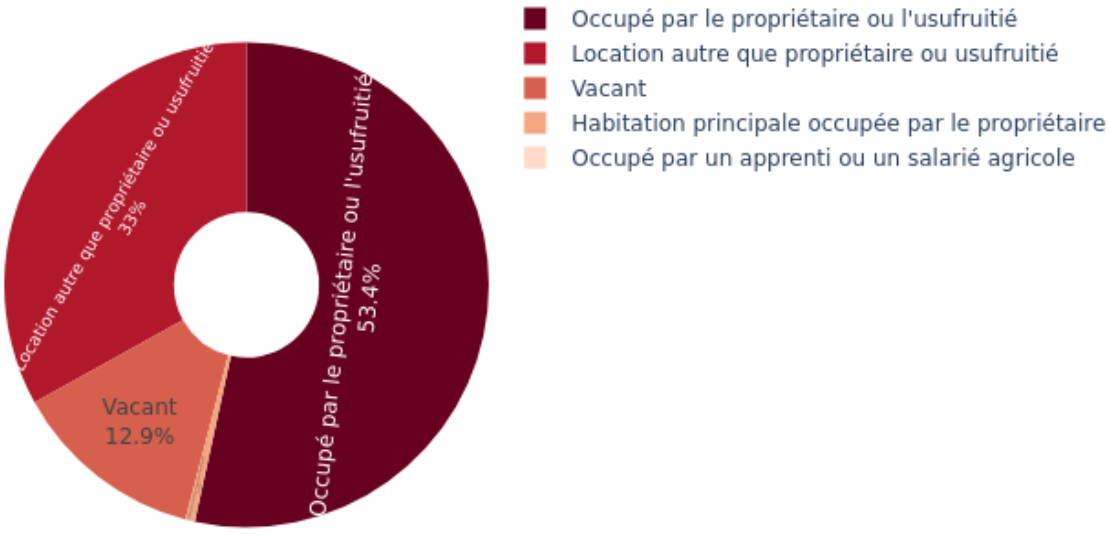
Données de cadrage

En rassemblant les données « D » et « P » ensemble, et en ne retenant pas les données « T » et « A », on obtient les résultats suivants.

region	Occupé par le propriétaire ou usufruitié	Location	Vacant
Auvergne-Rhône-Alpes	54% (5 283 261)	33% (3 189 916)	13% (1 317 540)
Bourgogne-Franche-Comté	58% (1 920 181)	32% (1 080 185)	10% (323 472)
Bretagne	63% (2 214 798)	28% (999 071)	9% (327 504)
Centre-Val de Loire	60% (1 714 145)	30% (867 275)	10% (280 508)
Corse	69% (302 883)	21% (94 338)	10% (44 213)
Grand Est	49% (3 076 475)	38% (2 403 293)	12% (771 847)
Guadeloupe	73% (212 430)	19% (55 721)	8% (23 512)

Guyane	60% (62 116)	30% (31 104)	11% (10 987)
Hauts-de-France	52% (2 823 036)	38% (2 046 661)	9% (510 021)
La Réunion	60% (334 725)	29% (160 689)	11% (59 108)
Martinique	65% (183 049)	25% (70 837)	10% (28 484)
Mayotte	75% (31 658)	23% (9 540)	2% (800)
Normandie	55% (1 879 029)	34% (1 183 569)	11% (368 190)
Nouvelle-Aquitaine	61% (4 130 003)	27% (1 866 956)	12% (811 483)
Occitanie	57% (4 015 175)	28% (1 977 851)	15% (1 039 644)
Pays de la Loire	61% (2 426 959)	30% (1 193 798)	9% (344 337)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	58% (3 986 615)	28% (1 904 370)	15% (1 015 279)
Île-de-France	42% (5 594 769)	41% (5 444 756)	17% (2 309 803)
Total France	54% (40 191 307)	33% (24 579 930)	13% (9 586 732)

graph_dnatlc



Comparaison avec ccthp

Les variables dnatlc et ccthp de la table des pev renseignent toutes les deux sur l'occupation du local. Or, on constate des différences notoires entre ces variables, en particulier sur la vacance : seuls 16 % environ des locaux vacants au titre de `dnatlc` ont leur pev principale vacante, et inversement, seules 20% des pev principales vacantes sont dans un local vacant.
Cette différence s'explique par le fait que ccthp est actualisée (jusqu'aux FF 24 - voir fiche du guide dédiée, contrairement à dnatlc.

Par contre ccthp ne s'applique qu'aux locaux soumis à la taxe d'habitation. Sont donc exclus, par exemple, les locaux meublés, foyers, résidences sociales et activités. dnatlc devrait normalement les prendre en compte.

Au vu de ces éléments, il est préconisé, à ce jour, de travailler sur ccthp (ou avec la base de données "LOVAC") lorsque l'on veut évaluer la vacance ou l'occupation d'habitation. En revanche, il est conseillé de travailler sur dnatlc dans les autres cas (friches d'activité, meublés etc.). mais avec une grande prudence au regard de la fiabilité de la variable.

	B	D	G	L	N	P	R	T	V	X	

dnatlc/ ccthp											
A	2	0	65	1128	0	1246	0	33	561	1	
D	23	0	9135	30708	2	326260	0	281	21184	0	
L	2523	180210	193397	8534256	4236	1948888	2256	104414	1694673	5651	11
P	7423	62965	224717	2467977	4993	16953519	1912	77692	1316525	4160	18
T	3	12936	2	112	30	146	180	27	134	0	
V	1977	18344	51931	1891482	410	1404084	181	40199	713996	248	5
NA	1	22429	65	16828	432	1051	277	1086	18903	0	

[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.
-

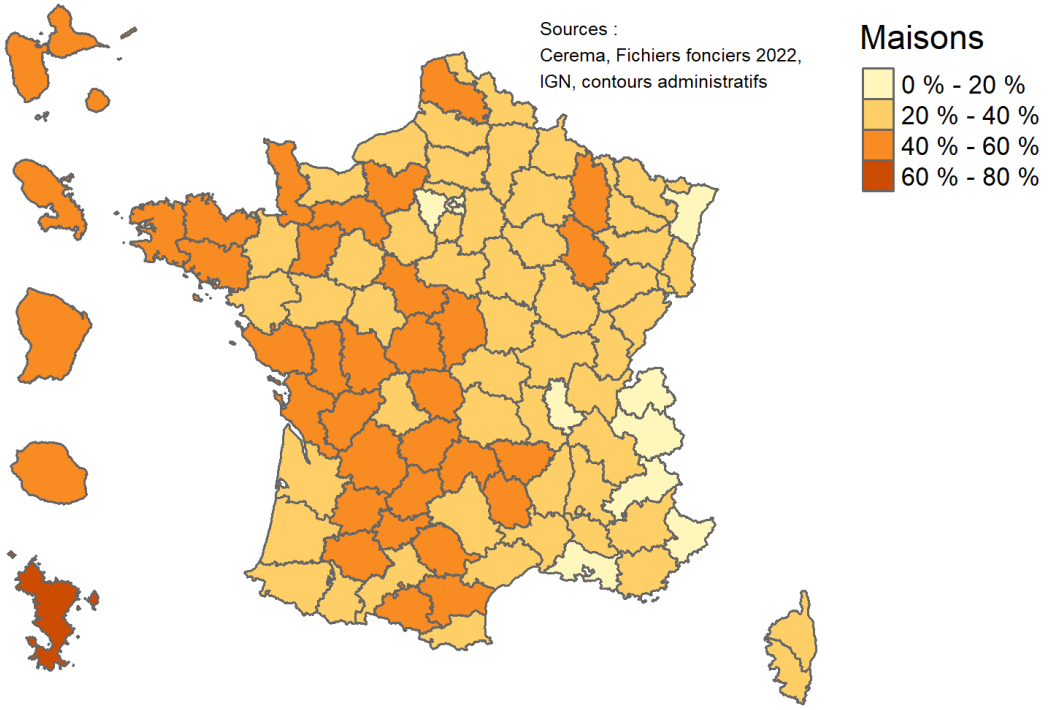
Données de cadrage

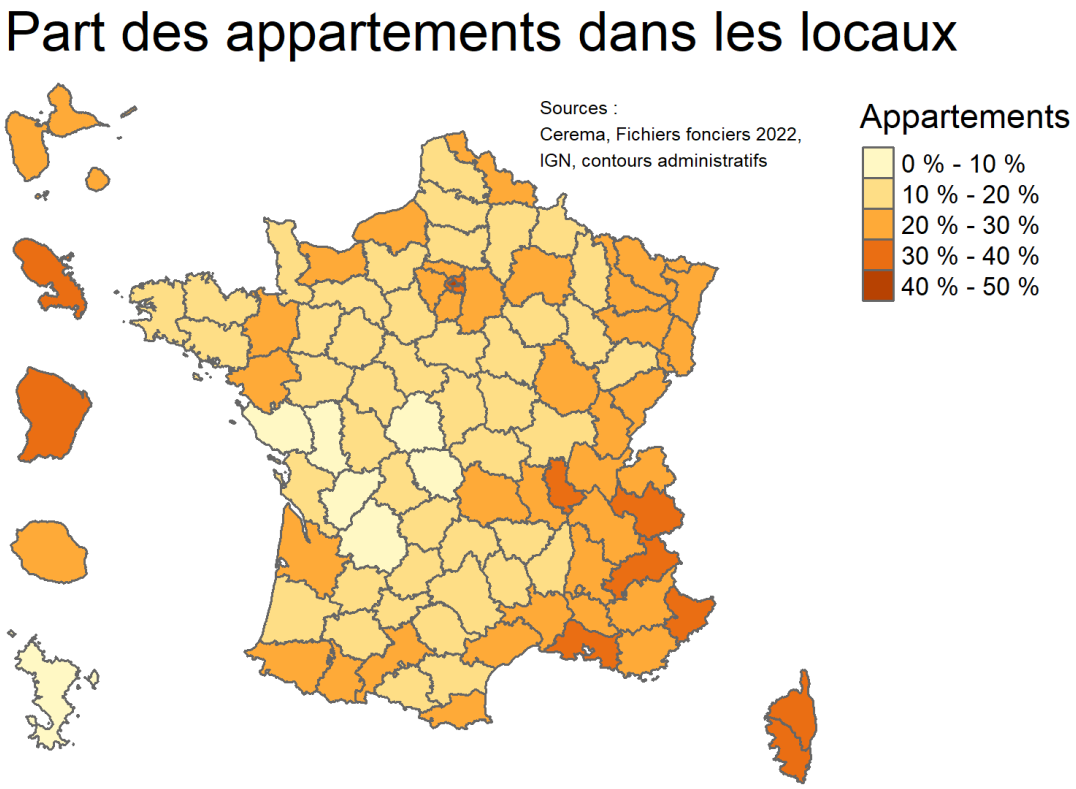
region	Maisons	Appartements	Dépendances	Locaux commerciaux ou industriels
Auvergne-Rhône-Alpes	23% (2 232 055)	26% (2 577 966)	46% (4 541 145)	6% (563 388)
Bourgogne-Franche-Comté	31% (1 025 284)	19% (647 310)	45% (1 510 333)	5% (175 330)
Bretagne	40% (1 434 678)	17% (616 352)	37% (1 335 777)	5% (191 846)
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





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 ↩

[typeloc] - Une typologie du local complète proposée par le Cerema

Description

La variable `typeloc` est un champ encodé sur 2 ou 6 caractères permettant d'obtenir un segment de locaux selon les typologies suivantes.

Pour les logements d'habitation

type_de_local	taille	anciennete	mode_occupation	statut_occupation	copro
m maison	p petit	1 avant 1949	p résidence principale	o propriétaire occupant	m non copropriété
a appartement	m moyen	2 1949 - 1974	s résidence secondaire	p locataire privé	c copropriété
	g grand	3 1975 - 1990	v vacant <= 2 ans	s locataire social	
		4 1991 - 2005	w vacant > 2	a autre	
		5 2006 et plus	m meublé	z sans objet	
		z Non défini	z non renseigné		

Si `typeloc='mp1pom'`, alors il s'agit d'une maison de petite taille construite avant 1949 en résidence principale avec un propriétaire occupant non en copropriété.

Pour les dépendances

type_de_local	type_de_dependance

d dépendance	a annexe
	p parking
	g agrément
	t terrasse
	p piscine

Si `typeloc='dp'`, alors il s'agit d'une dépendance de type piscine.

Pour les locaux d'activité

type_de_local	type_activite
e activité	a ateliers et locaux de transformation
	b bureaux
	s établissements de soins et de santé
	p dépôts et parcs de stationnement
	e établissements d'enseignement
	x locaux spéciaux
	h hôtels, hébergements et campings
	i établissements industriels
	m magasins et commerces
	l salles de spectacles et loisirs
	Z aucun

Si `typeloc='ee'`, alors il s'agit d'un local d'activité dédié aux établissements d'enseignement.

Fiabilité - Limite

Cette nouvelle variable est une agrégation des modalités de variables existantes. Sa fiabilité est donc dépendante des modalités de chaque variable la composant, notamment dteloc, rppo_rs, ccthp, jannath, ctpdl, typeact

Cette variable est disponible pour le millésime 2023 des fichiers fonciers, mais elle peut être recalculée pour les millésimes antérieurs jusqu'en 2018. À noter toutefois qu'il faut dans ce cas changer la variable `rppo_rs` en `proba_rprs`.

Construction

Requête SQL

```
WITH q1 AS(
SELECT
*,
-- calcul du mode_occupation en amont
CASE
WHEN (("dteloc" IN ('1', '2')) AND ((2023.0 - CAST(SUBSTR("loghvacdeb", 1, 4) AS NUMERIC)) <= 2.0)) THEN 'v'
WHEN (("dteloc" IN ('1', '2')) AND ((2023.0 - CAST(SUBSTR("loghvacdeb", 1, 4) AS NUMERIC)) > 2.0)) THEN 'w'
WHEN (("dteloc" IN ('1', '2')) AND ("rppo_rs" = 'RS')) THEN 's'
WHEN (("dteloc" IN ('1', '2')) AND ("ccthp" IN ('T', 'B'))) THEN 'm'
WHEN (("dteloc" IN ('1', '2')) AND ("ccthp" IN ('X', 'L', 'G', 'F') OR ("ccthp" = 'P' AND "rppo_rs" != 'RS'))) THEN 'a'
WHEN (("dteloc" IN ('1', '2')) AND (("ccthp" IS NULL))) THEN 'z'
WHEN (("dteloc" IN ('1', '2')) AND (TRUE)) THEN 'z'
END AS "mode_occupation"
FROM "ff_dXX_20XX"."dXX_20XX_pb0010_local"
)

SELECT
idlocal,
case
--habitation
WHEN ("dteloc" IN ('1', '2')) THEN (
CONCAT_WS('',
--type_local
CASE
WHEN ("dteloc" = '1') THEN 'm'
WHEN ("dteloc" = '2') THEN 'a' ELSE 'z'
END,

--taille
CASE
```

```
WHEN (("dteloc" = '2' AND "npiece_p2" <= 2.0)) THEN 'p'
WHEN (("dteloc" = '2' AND "npiece_p2" IN (3.0, 4.0))) THEN 'm'
WHEN (("dteloc" = '2' AND "npiece_p2" >= 5.0)) THEN 'g'
WHEN (("dteloc" = '1' AND "stoth" < 90.0)) THEN 'p'
WHEN (("dteloc" = '1' AND "stoth" >= 90.0 AND "stoth" < 130.0)) THEN 'm'
WHEN (("dteloc" = '1' AND "stoth" >= 130.0)) THEN 'g'
ELSE 'z'
END,

-- anciennete
CASE
WHEN ("jannath" < 1949.0) THEN '1'
WHEN (("jannath" >= 1949.0 AND "jannath" <= 1974.0)) THEN '2'
WHEN (("jannath" >= 1975.0 AND "jannath" <= 1990.0)) THEN '3'
WHEN (("jannath" >= 1991.0 AND "jannath" <= 2005.0)) THEN '4'
WHEN (("jannath" >= 2006.0)) THEN '5'
ELSE 'z'
END,

--mode_occupation
"mode_occupation",

--statut_occupation
CASE
WHEN (("mode_occupation" = 'p' AND "ccthp" = 'P' AND "proba_rprs" != 'RS')) THEN 'o'
WHEN (("mode_occupation" = 'p' AND "ccthp" = 'L' AND ("loghlls" IN ('OUI', 'OUI PROBABLE', 'NC') AND "catpro3"
WHEN (("mode_occupation" = 'p' AND "ccthp" = 'L' AND NOT(("loghlls" IN ('OUI', 'OUI PROBABLE', 'NC') AND "catp
WHEN (("mode_occupation" = 'p' AND "ccthp" IN ('G', 'X'))) THEN 'a'
WHEN (("mode_occupation" != 'p')) THEN 'z'
ELSE 'z'
END,

--copropriete
CASE
WHEN (("ctpdl" IN ('CL', 'CLV', 'CV'))) THEN 'c'
ELSE 'm'
END))

-- dependance
WHEN ("dteloc" = '3') THEN (
--type_local
CONCAT_WS('', 'd',
-- type_de_dependance
CASE
WHEN (("nbannexe" = '1')) THEN 'a'
WHEN (("nbgarpark" = '1')) THEN 'p'
WHEN (("nbagrement" = '1')) THEN 'g'
WHEN (("nbterrasse" = '1')) THEN 't'
```

```
WHEN (("nbpiscine" = '1')) THEN 'p'
ELSE 'z'
END))

-- activite
WHEN ("dteloc" = '4') THEN (
--type_local
CONCAT_WS('', 'e',
--type_activite
CASE
WHEN ("typeact" IN ('ATE1', 'ATE2', 'ATE3')) THEN 'a'
WHEN ("typeact" IN ('BUR1', 'BUR2', 'BUR3')) THEN 'b'
WHEN ("typeact" IN ('CLI1', 'CLI2', 'CLI3', 'CLI4')) THEN 's'
WHEN ("typeact" IN ('DEP1', 'DEP2', 'DEP3', 'DEP4', 'DEP5')) THEN 'p'
WHEN ("typeact" IN ('ENS1', 'ENS2')) THEN 'e'
WHEN ("typeact" IN ('EXC1')) THEN 'x'
WHEN ("typeact" IN ('HOT1', 'HOT2', 'HOT3', 'HOT4', 'HOT5', 'SPE4', 'SPE5')) THEN 'h'
WHEN ("typeact" IN ('IND1', 'IND2')) THEN 'i'
WHEN ("typeact" IN ('MAG1', 'MAG2', 'MAG3', 'MAG4', 'MAG5', 'MAG6', 'MAG7')) THEN 'm'
WHEN ("typeact" IN ('SPE1', 'SPE2', 'SPE3', 'SPE6', 'SPE7')) THEN 'l'
ELSE 'z'
END))

ELSE 'z'

END AS "typeloc"
FROM q1;
```

Exemples d'utilisation

Les locaux sociaux dans le parc ancien :

```
select *
from pb0010_local
where typeloc like '__1_s_';
```

Les grands appartements privés en résidence principale :

```
select *
from pb0010_local
where typeloc like 'ag_pp_';
```

Données de cadrage

Les 10 segments des logements d'habitation les plus fréquents :

typeloc	n	part
mp1pom	1 582 496	4.1%
mm3pom	1 520 359	3.9%
mm1pom	1 409 925	3.6%
mg1pom	1 153 452	3.0%
mp2pom	1 068 809	2.8%
am2psm	978 061	2.5%
mm5pom	957 046	2.5%
mm4pom	932 034	2.4%
mm2pom	918 205	2.4%
mp3pom	875 224	2.3%
Total	11 395 611	29.4%

[ccoaff] - Type d'occupation des locaux

⚠ 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

ccoaff est une variable explicitant l'occupation de la pev.

Modalités

Il existe 8 modalités.

En particulier, les locaux professionnels (modalité « P ») sont des locaux utilisés pour une activité salariée à domicile ou qui sert à l'exercice d'une profession autre qu'agricole, commerciale, artisanale, ou industrielle. Autrement dit, ce sont les professions libérales : géomètre-expert, notaire, médecin, vétérinaire, architecte, avocat, expert-comptable, huissier, ingénieurs-conseils, etc.

Il est à noter que, depuis 2018, la variable ccocac (typeact) renseigne de manière plus précise la typologie des locaux d'activité.

Méthode de construction

Variables associées

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
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

Taux de renseignement

Le taux de renseignement sur la France entière est de 100% (aucune pev non renseignée). Deux modalités ne sont pas explicitées (définition inconnue) mais ne sont que très peu renseignées : « E » et « A » (quelques milliers de locaux sur plus de 51 millions de locaux répartis sur toute la France).

Précautions d'utilisation

Exemples d'utilisation

Utilisation de `ccoaff` seul

`ccoaff` est la variable de référence pour connaître l'occupation d'une pev : habitation, professions libérales, commerces, industries, locaux administratifs, etc.

Repérage de l'activité de l'occupant

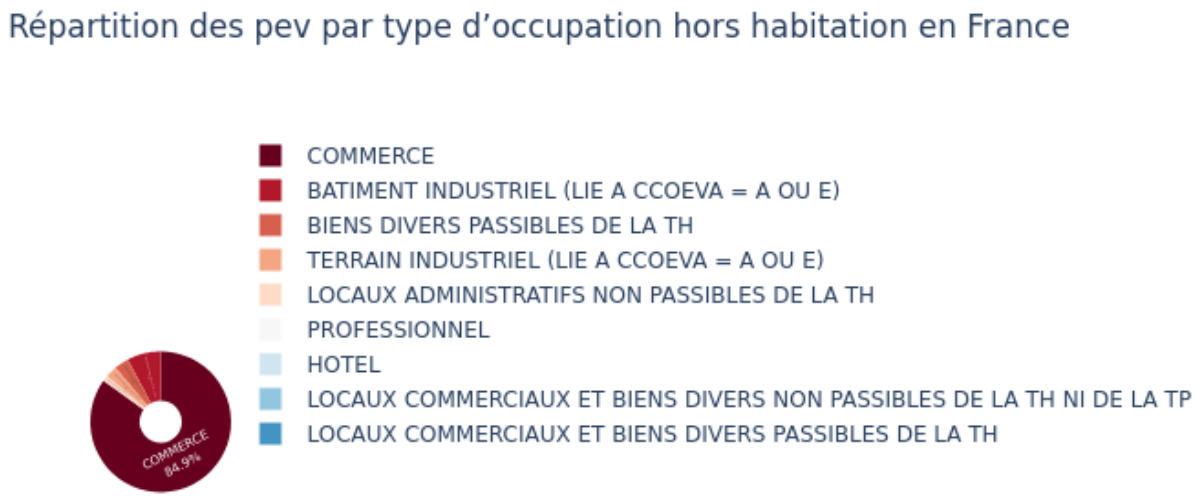
Il est possible d'utiliser le code NAF (cconac) pour repérer l'activité de l'occupant du local. Par exemple, pour repérer les hôtels, en plus de cooaff, il est possible d'utiliser le code NAF (cconac) avec la valeur « 5510Z = hôtels et hébergements similaires ».

Données de cadrage

Répartition des pev par type d'occupation et par région

region	Habitation	Professionnel	Activité teritiaire	Activité industrielle
Auvergne-Rhône-Alpes	94% (9 353 085)	0% (33)	5% (513 573)	1% (61 372)
Bourgogne-Franche-Comté	95% (3 184 021)	0% (2)	5% (155 161)	1% (26 446)
Bretagne	95% (3 387 579)	0% (0)	5% (175 104)	1% (20 903)
Centre-Val de Loire	95% (2 744 508)	0% (1)	4% (129 230)	1% (20 982)
Corse	93% (415 902)	0% (0)	6% (27 124)	1% (3 135)
Grand Est	95% (6 023 331)	0% (4)	4% (272 496)	1% (42 059)

Guadeloupe	90% (264 230)	0% (0)	10% (29 475)	0% (613)
Guyane	92% (97 218)	0% (0)	8% (8 229)	1% (717)
Hauts-de-France	95% (5 153 329)	0% (3)	4% (243 258)	1% (46 390)
La Réunion	94% (527 424)	0% (0)	5% (30 453)	1% (3 086)
Martinique	92% (261 148)	0% (0)	8% (22 418)	0% (761)
Mayotte	90% (39 788)	0% (0)	10% (4 420)	0% (36)
Normandie	95% (3 291 665)	0% (0)	5% (159 555)	1% (19 211)
Nouvelle-Aquitaine	94% (6 494 955)	0% (1)	5% (344 085)	1% (44 439)
Occitanie	94% (6 707 395)	0% (26)	5% (363 453)	1% (43 618)
Pays de la Loire	95% (3 793 486)	0% (6)	5% (187 428)	1% (25 464)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	95% (6 607 487)	0% (2)	5% (340 226)	0% (27 467)
Île-de-France	95% (12 801 029)	0% (6)	5% (651 702)	0% (38 787)
Total France	95% (71 147 580)	0% (84)	5% (3 657 390)	1% (425 486)



Ventilation de l'occupation en fonction de la forme du local.

dteloc/ ccoaff	Activité industrielle	Activité teritiaire	Autre	Habitation	Professionnel
1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	100.0% (20 426 773)	0.0% (0)
2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	100.0% (18 043 388)	0.0% (0)
3	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	100.0% (32 664 184)	0.0% (0)
4	10.4% (425 486)	89.3% (3 657 390)	0.0% (21)	0.3% (13 235)	0.0% (84)
Total	0.6% (425 486)	4.9% (3 657 390)	0.0% (21)	94.6% (71 147 580)	0.0% (84)

[cconlc] - Typologie des locaux

> ⚠ 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

cconlc est une variable explicitant la nature du local.

Cette variable est comparable à la variable `dteloc`, mais est mieux détaillée pour les locaux d'activités. Il est à noter que la variable typeact est plus à jour et comporte plus de modalités. typeact doit donc être privilégiée.

Modalités

Modalité	Valeur
AP	APPARTEMENT
AT	ANTENNE TELEPHONE
AU	AUTOROUTE
AU	AUTOROUTE
CA	COMMERCE SANS BOUTIQUE
CB	LOCAL DIVERS
CB	LOCAL PROFESSIONNEL

CD	DEPENDANCE COMMERCIALE
CH	CHANTIER
CM	COMMERCE AVEC BOUTIQUE
DA	DEPENDANCE D APPARTEMENT
DC	DEPENDANCE LIEUX COMMUNS
DE	DEPENDANCE BATIE ISOLEE
DE	DEPENDANCE BATIIE ISOLEE
DM	DEPENDANCE DE MAISON
LC	LOCAL COMMUN
LC	LOCAL COMMUN
MA	MAISON
ME	MAISON EXCEPTIONNELLE
MP	MAISON PARTAGEE PAR UNE LIMITE TERRITORIALE
PP	PORT DE PLAISANCE
SM	SOL DE MAISON
U	ETABLISSEMENT INDUSTRIEL (EVALUE PAR METHODE COMPTABLE)
U1	GARE
U2	GARE : TRIAGE
U3	GARE : ATELIER MATERIEL
U4	GARE : ATELIER MAGASIN
U5	GARE : DEPOT - TITULAIRE

U6	GARE : DEPOT - REEL
U7	GARE : MATERIEL TRANSPORT
U8	GARE : ENTRETIEN MATERIEL ROULANT
U9	GARE : STATION USINE
UE	TRANSFORMATEUR ELECTRIQUE
UG	APPAREIL A GAZ
UN	USINE NUCLEAIRE
US	ETABLISSEMENT INDUSTRIEL (EVALUE PAR METHODE PARTICULIERE)

Variables associées

Variables sources

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pb0010_local	cconlctxt	Code nature de local (décodé)	

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pnb10_parcelle	nloccomter	Nombre de locaux d'activité tertiaire (commercial, bureau, etc.)	Utilisation de l'attribut dteloc=4 et cconlc dans ('CA','CD','CM','CH','ME','CB','AT','AU','DC','SM')
pnb10_parcelle	ncomtersd	Nombre de locaux d'activité	Utilisation de l'attribut dteloc=4 et cconlc dans ('CA','CM','CB','CH','ME','SM')

		tertiaire sans dépendances	
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')

Taux de renseignement

Le taux de renseignement sur la France entière est de 100% (seuls 12 locaux ne sont pas renseignés). Trois champs ne sont pas explicités (définition inconnue) mais ne sont que très peu renseignés : GA, PS et U8 (respectivement 5, 2 et 2 locaux).

Précautions d'utilisation

Dépendances d'activité

Les dépendances d'activité sont considérées comme des locaux d'activité et non comme des dépendances (`dteloc='3'`). Il faut donc faire très attention lorsque l'on parle en nombre de locaux d'activité, ceux-ci risquent d'être artificiellement gonflés par les dépendances d'activité. Par exemple, dans les grands centres commerciaux, il y a souvent des doublons : le local avec boutique et la dépendance liée à cette boutique (souvent un espace de stockage en sous-sol) compteront comme deux activités différentes.

La DGFiP a confirmé les nomenclatures de cconlc : les dépendances de locaux commerciaux sont principalement répertoriées dans CD et DC.

De ce fait, pour décompter les locaux commerciaux sans leur dépendance, il est préférable de ne retenir que les champs suivants : CA, CM, CB, CH, ME, SM.

Lien entre dteloc et cconlc

Les variables dteloc et cconlc sont très cohérentes entre elles, et proviennent de données similaires. En effet, dteloc dépend du formulaire utilisé pour déclarer la première fois la taxe foncière, et cconlc des données déclarées dans ce formulaire.

- Les catégories AP, MA et MP de cconlc rassemblent les données Maison et Appartement de dteloc.
- Les catégories DE et LC réunissent les données Dépendance de dteloc.
- Enfin, les autres catégories de cconlc sont bien incluses dans la catégorie « local commercial ou industriel »

On peut donc utiliser l'une ou l'autre des variables sans soucis de doublons. En général, on utilise plus souvent `dteloc` pour l'habitat et `cconlc` pour l'activité. Il est à noter que depuis 2018, la variable typeact est plus précise.

Croisement de cconlc et dteloc en France

cconlctxt	Maison	Appartement	Dépendance	Activité
MAISON	20419586	0	0	0
MAISON PARTAGEE PAR UNE LIMITE TERRITORIALE	7166	3750	948	0
APPARTEMENT	0	18039638	0	0
DEPENDANCE BATIE ISOLEE (EX GARAGE)	0	0	12786402	0
DEPENDANCE D APPARTEMENT	0	0	10723355	0
DEPENDANCE DE MAISON	0	0	8832707	0
LOCAL COMMUN (EX LOCAL A VELOS)	0	0	320772	0
APPAREIL A GAZ	0	0	0	1032
ETABLISSEMENT INDUSTRIEL (EVALUE PAR METHOD	0	0	0	111749
LOCAL PROFESSIONNEL	0	0	0	3637299

MAISON EXCEPTIONNELLE	0	0	0	12884
PORT DE PLAISANCE	0	0	0	493
SHELTERS DES ANTENNES TELEPHONES	0	0	0	13027
SOL DE MAISON (CONSTRUCTION SUR SOL D'AUTRU	0	0	0	1439
TRANSFORMATEUR ELECTRIQUE HBTA	0	0	0	210567
USINE NUCLEAIRE	0	0	0	125
VOIES ET ELEMENTS CONSTRUITS SUR UNE AUTORO	0	0	0	4075

Correspondance et description des variables dteloc et cconlc (correspondance exacte)

Table propriété bâtie		Table propriété bâtie		Remarques diverses	Regroupement Secondaire et tertiaire dans les Fichiers fonciers	Autre regroup possibl
dteloc		cconlc				
1	Maison	MA	Maison		Logement	Maison
		MP	Maison partagée par une limite territoriale	Maison traversée par une limite de commune.		
2	Appartement	AP	Appartement			Appart
3	Dépendances	DE	Dépendance bâti isolé	Dépendance de type garage grenier, etc.		Dépen logeme
		LC	Local commun			

				Local commun d'une copropriété (local à vélo, etc.) Champ par forcément exhaustif		
4	Local commercial ou industriel	CA	Commerce sans boutique	Ces variables comprennent les locaux commerciaux ou artisanaux (commerces, magasins, supermarchés, ateliers, salles de spectacles, terrains de camping, hôtels, cliniques, parcs de stationnement) et les locaux administratif occupés par des administrations, des organismes publics ou privés, des entreprises ou sociétés (bureaux, locaux techniques) (CERFA 12161*2).Il y a aussi les locaux ou biens utilisés par les associations, des œuvres, des collectivités à caractère désintéressé, des clubs privés, etc. (Bulletin officiel des finances publiques impôts n°BOI-IF-TFB-40-20120912 du 12 septembre 2012). Les bureaux sont classés en CB (local divers) ou CA (commerce sans boutique).	Tertiaire	Comme bureau

		CB	Local divers			
		CH	Chantier			
		CM	Commerce avec boutique	Ce sont des chantiers ou lieux de dépôt affectés à un usage commercial (CERFA 12161*2).		
		ME	Maison exceptionnelle	Ce sont des locaux ou biens présentant un caractère exceptionnel : grand hôtels, grands magasins, grands cinémas, grandes cliniques, magasins généraux, sièges sociaux de banques (CERFA 12161*2). Sont aussi compris les grands châteaux, les ensembles sportifs, les monastères, etc. L'affectation peut être de l'habitation, du commerce, etc.; en individuel ou collectif. (Bulletin officiel des finances publiques impôts n°BOI-IF-TFB-40-20120912 du 12 septembre 2012).		
		SM	Sol de maison	C'est une construction sur sol d'autrui.		
		DC	Dépendance lieux communs	Dépendance de locaux commericaux		Dépend comme bureau

		CD	Dépendance commerciale	Dépendance de locaux commericaux		
		AU	Autoroute	Ce sont les voies, péages, ou autoroute concédées. Les stations essences n'y sont pas référencées.		Equipe fonctio
		AT	Antenne téléphone	Ce sont les emprises au sol d'antennes relais (qui peuvent se trouver sur un toit).		
		UE	Transformateur électrique	Ce sont les transformateurs électriques HBTA uniquement (les transformateurs à très haut voltage ne sont pas retenus)	Secondaire	Industr
		U	Établissement industriel	Ce sont des usines et ateliers où s'effectuent des opérations de fabrication, de transformation ou de réparation, à l'aide d'outillage relativement important, les établissements où s'effectuent soit des opérations d'extraction, soit des opérations de manipulation ou de prestation de services (blanchisserie, teinturerie, entreprise de conditionnement,etc.		

				dans lequel le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant. (CERFA 10516*4)		
		US	Établissement industriel			
		UN	Usine Nucléaire			
		UG	Appareil à gaz			

Lien entre ccoaff et cconlc

ccoaff provient de la table des pev et renseigne l'occupation d'une pev. Le Cerema a croisé ces deux variables. Un local peut abriter plusieurs pev donc plusieurs occupations. Dans ce cas, le Cerema a décidé de retenir la 1ère pev renseignée dans les fichiers pour permettre un croisement entre ces différentes tables. En croisant les données entre cconlc et ccoaff, en France, on constate les points suivants.

- Pour les habitations, le regroupement de AP + MA + MP + DE + LC de cconlc explique 99,97 % de la donnée ccoaff dédiée à l'habitation et 88,56% de l'activité libérale. Ces deux champs de ccoaff ne peuvent être distinguées par cconlc. Inversement, les champs A et P de ccoaff expliquent 100% du regroupement de cconlc.
- Pour le commerce, le regroupement de CA + CD + CM + CH + ME + CB + AT + AU + DC + SM de cconlc explique 99,76 % de la donnée ccoaff dédiée au tertiaire. Inversement, les colonnes teriaires de ccoaff expliquent 97,55% du regroupement de cconlc.
- Pour l'industrie, le regroupement de U + US + UN + UE + UG de cconlc explique 97,93% des données T et B de ccoaff. Et inversement, les données T et B de ccoaff expliquent 98,52 % du regroupement.

Ces correspondances permettent de mettre en évidence les regroupements pour passer d'une variable de la table des pev (ccoaff) à une variable des locaux (cconlc). Ceci se révèle tout particulièrement utile lorsque l'on veut regarder l'occupation tout en travaillant sur la table des locaux. Pour travailler sur l'occupation, il faut normalement travailler avec la variable ccoaff. Cependant, on peut prendre la variable cconlc qui appartient déjà à la table des locaux (aucune jointure à faire entre les pev et les locaux).

Croisement de cconlc et ccoaff en France

cconlctxt/ccoafftxt			COMMERCE		HABITATION	

	LOCAUX COMMERCIAUX ET BIENS DIVERS PASSIBLES DE LA TH	BATIMENT INDUSTRIEL (LIE A CCOEVA = A OU E)		LOCAUX COMMERCIAUX ET BIENS DIVERS NON PASSIBLES DE LA TH NI DE LA TP		L A N D
MAISON	0	0	0	0	20 419 607	0
APPARTEMENT	0	0	0	0	18 039 638	0
DEPENDANCE BATIE ISOLEE (EX GARAGE)	0	0	0	0	12 786 402	0
DEPENDANCE D APPARTEMENT	0	0	0	0	10 723 355	0
DEPENDANCE DE MAISON	0	0	0	0	8 832 707	0
LOCAL COMMUN (EX LOCAL A VELOS)	0	0	0	0	320 772	0
MAISON EXCEPTIONNELLE	0	0	0	0	12 884	0
MAISON PARTAGEE PAR UNE LIMITE TERRITORIALE	0	0	0	0	11 864	0
SOL DE MAISON (CONSTRUCTION SUR SOL D'AUTRU	0	0	1 025	0	351	0
SHELTERS DES ANTENNES TELEPHONES	5	0	13 000	16	0	0
APPAREIL A GAZ	0	1 018	0	0	0	0

ETABLISSEMENT INDUSTRIEL (EVALUE PAR METHOD	0	107 679	0	0	0	0
TRANSFORMATEUR ELECTRIQUE HBTA	0	207 060	1 721	0	0	3
USINE NUCLEAIRE	0	125	0	0	0	0
VOIES ET ELEMENTS CONSTRUITS SUR UNE AUTORO	0	209	3 809	0	0	0
LOCAL PROFESSIONNEL	0	0	3 446 060	0	0	5
PORT DE PLAISANCE	0	0	493	0	0	0

Correspondance entre les 3 variables dteloc, ccoaff et cconlc (correspondance approximative)

Table propriété bâtie		Table des parties d'évaluations		Table propriété bâtie	
dteloc		ccoaff		cconlc	
1	Maison	H, P	Habitation, profession libérale	MA	Maison
				MP	Maison partagée par une limite territoriale
2	Appartement			AP	Appartement
3	Dépendances			DE	Dépendance bâti isolé

				LC	Local commun
4	Local commercial ou industriel	C	Commerce	CA	Commerce sans boutique
				CB	Local divers
				CH	Chantier
				CM	Commerce avec boutique
				ME	Maison exceptionnelle
				SM	Sol de maison
				DC	Dépendance lieux communs
				CD	Dépendance commerciale
				AU	Autoroute
				AT	Antenne téléphone
		B ou T	Bâtiment industriel (LIE A CCOEVA = A OU E) ou Terrain industriel (LIE A CCOEVA = A OU E)	UE	Transformateur électrique
				U	Établissement industriel
				US	Établissement industriel

				UN	Usine Nucléaire
				UG	Appareil à gaz

Répartition des modalités de `cconlc` et de `typeact`

typeact/ cconlctxt	APPAREIL A GAZ	APPARTEMENT	DEPENDANCE BATIE ISOLEE (EX GARAGE)	DEPENDANCE D APPARTEMENT	DEPENDANCE DE MAISON	ETABLISSEM INDUSTRIEL (EVALUE PA METHOD
ATE1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
ATE2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
ATE3	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
BUR1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
BUR2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
BUR3	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
CLI1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
CLI2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
CLI3	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
CLI4	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
DEP1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
DEP2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
DEP3	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
DEP4	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
DEP5	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)

ENS1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
ENS2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
EXC1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
HOT1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
HOT2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
HOT3	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
HOT4	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
HOT5	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
IND1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
IND2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
MAG1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
MAG2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
MAG3	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
MAG4	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
MAG5	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
MAG6	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
MAG7	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
SPE1	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
SPE2	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
SPE3	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
SPE4	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)

SPE5	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
SPE6	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
SPE7	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)	0.0% (0)
NA	0.0% (1 032)	25.2% (18 039 638)	17.9% (12 786 402)	15.0% (10 723 355)	12.4% (8 832 707)	0.2% (111 749
Total	0.0% (1 032)	24.0% (18 039 638)	17.0% (12 786 402)	14.3% (10 723 355)	11.8% (8 832 707)	0.1% (111 749

Exemples d'utilisation

Utilisation de `cconlc` seul

Les utilisations peuvent être les mêmes que dteloc et typeact

- géolocaliser les logements ou les locaux d'activité sur un territoire infra-communal,
- dénombrer les logements individuels (maisons) et collectifs (appartements),
- représenter la répartition logement/activité sur un territoire. Cependant, on préférera dteloc pour ces analyses, considérant cette variable comme plus simple d'utilisation. L'intérêt de cconlc est de permettre de :
- dénombrer les activités secondaires (industrie) et les activités tertiaires (commerces, bureaux, etc.),
- représenter la répartition secondaire/tertiaire sur un territoire,
- décompter précisément les activités sans leurs dépendances.

Utilisation avec d'autres variables

- Avec dcntpa (surface de la parcelle), représenter la densité (nombre de locaux sur la surface de la parcelle).
- Avec jannath (date d'achèvement du local), montrer le nombre de constructions industrielles par année et les géolocaliser. Attention, pour les locaux d'activités, l'obligation de renseignement de la date de construction ne date que de 2002.
-

Données de cadrage

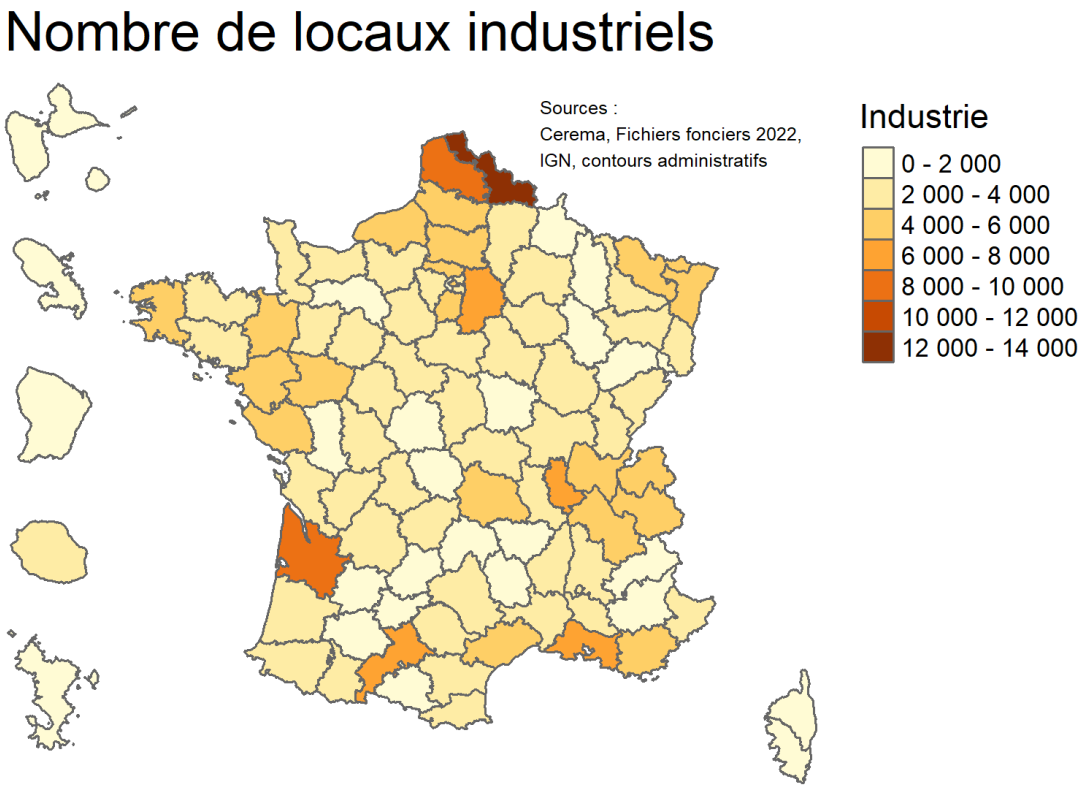
Répartition des locaux d'activité par région

region	Tertiaire et commerce	Industrie
Auvergne-Rhône-Alpes	91% (515 279)	9% (48 038)
Bourgogne-Franche-Comté	89% (156 196)	11% (19 101)
Bretagne	92% (175 761)	8% (16 013)
Centre-Val de Loire	89% (130 151)	11% (16 180)
Corse	94% (27 058)	6% (1 839)
Grand Est	90% (272 747)	10% (30 244)
Guadeloupe	98% (29 414)	2% (463)
Guyane	95% (8 179)	5% (396)
Hauts-de-France	88% (243 936)	12% (34 346)
La Réunion	91% (30 439)	9% (2 908)
Martinique	97% (22 431)	3% (658)
Mayotte	99% (4 420)	1% (23)
Normandie	92% (160 718)	8% (14 332)
Nouvelle-Aquitaine	91% (345 307)	9% (33 785)
Occitanie	91% (364 809)	9% (34 524)
Pays de la Loire	91% (188 680)	9% (19 403)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	94% (340 261)	6% (20 997)
Île-de-France	96% (652 212)	4% (30 129)

Total France	92% (3 667 998)	8% (323 379)

graph_cconlctxt





Répartition des types d'activité de cconlc en France

En France, 10% des locaux d'activité relèvent de l'industrie, et 90% relèvent du commerce (dont le tertiaire). Il faut cependant rappeler qu'un local d'activité industrielle peut être de très grande taille (parfois plusieurs milliers de m^2), alors que les locaux commerciaux et tertiaires sont souvent plus petits (1 local pour une remise de commerce par exemple).

[rppo_rs] - indicateur de résidence principale / secondaire

⚠ 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

rppo_rs est une variable permettant d'évaluer la probabilité qu'un local donné soit en résidence principale, en résidence secondaire, ou ne soit pas concerné. Elle remplace la variable proba_rprs

Principe de la variable et définition

Cette variable a pour objectif de classer les logements selon plusieurs modalités. On considère ainsi qu'une résidence principale est un logement d'habitation, occupé par un propriétaire privé, dans lequel il recevra sa taxe foncière.

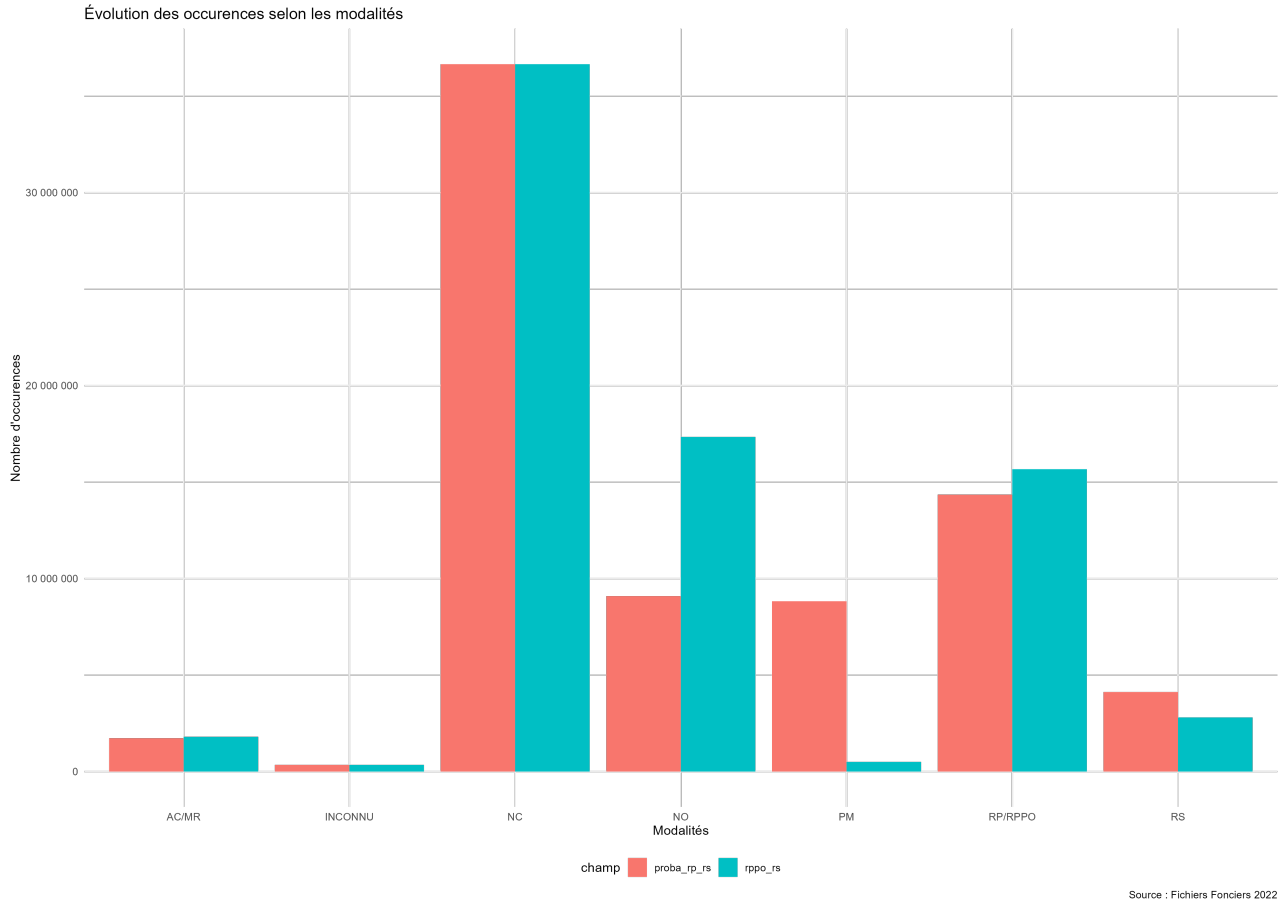
Chaque propriétaire possède donc au plus une résidence principale. Les autres résidences occupées étant des résidences secondaires.

La variable créée a plusieurs modalités, le local pouvant être une résidence principale ou une résidence secondaire, ou ne pas être concerné par la méthodologie. Ainsi, il existe plusieurs codes, détaillés ci-dessous, exprimant pourquoi le local est exclu du calcul.

Modalités

Code	Valeur
MR	ACQUISITION RECENTE

INCONNU	CCTHP OU AUTRE VARIABLE NON RENSEIGNEE
NC	PAS LOGEMENT D'HABITATION
NO	NON OCCUPE PAR LE PROPRIETAIRE
PM	PROPRIETAIRE MORAL UNIQUEMENT
RPPO	RESIDENCE PRINCIPALE / PROPRIETAIRE OCCUPANT
RS	RESIDENCE SECONDAIRE



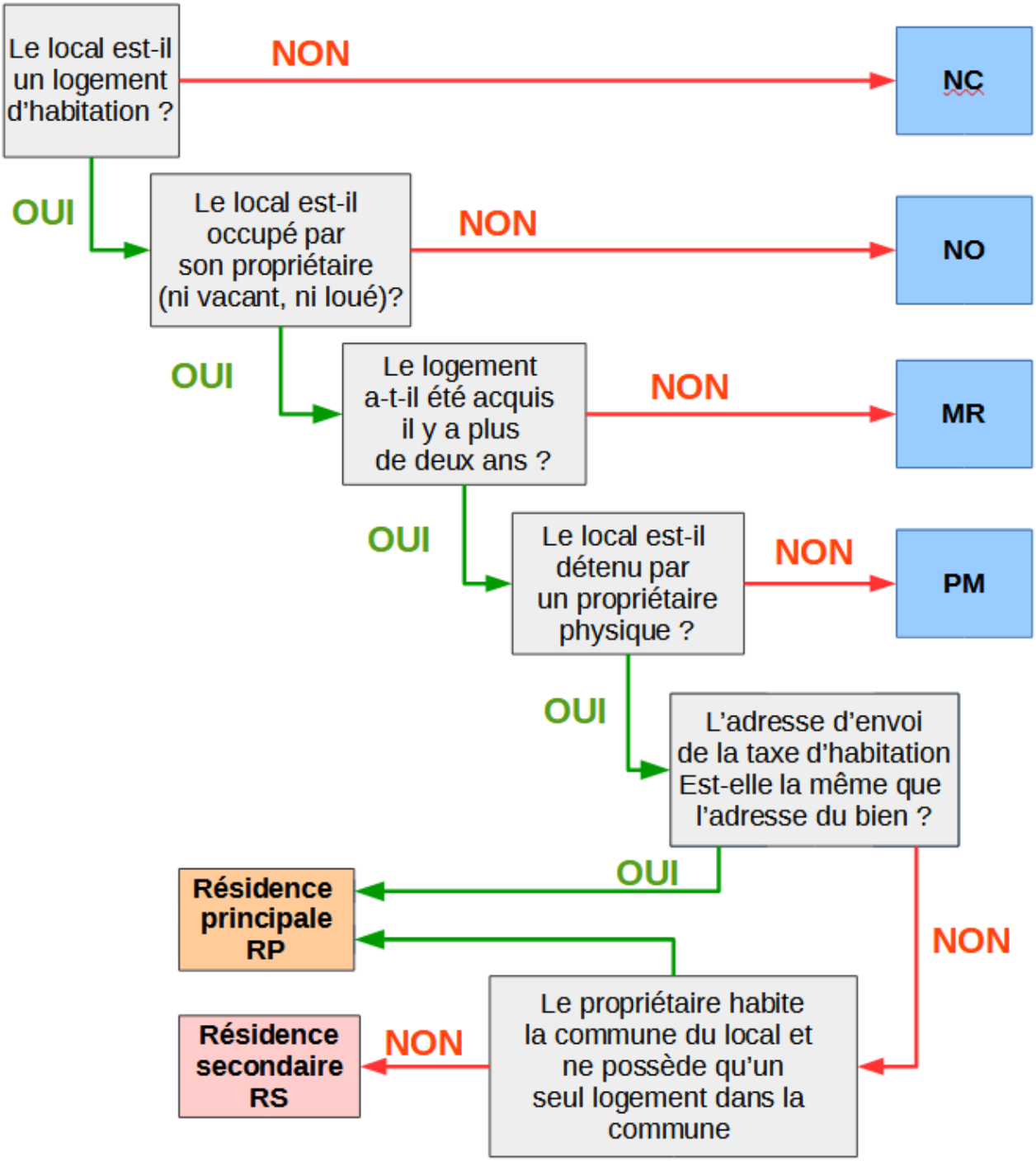
Méthode de construction

Le travail réalisé ne concerne que les logements d'habitation possédés par un propriétaire physique. Ainsi, les autres locaux, ainsi que les locaux d'habitation possédés par une personne morale (dont les SCI) ne seront pas concernés par ce classement.

Sur ces locaux, on retire les locaux qui sont loués ou vacants pour ne retenir que les locaux occupés, totalement ou temporairement, par le propriétaire. De même, pour des questions méthodologiques, les locaux qui ont connu récemment une mutation ne sont pas inclus dans le calcul, l'adresse de facturation de la taxe foncière pouvant être l'ancienne adresse du propriétaire.

Enfin, sur les locaux résultants, si l'adresse du bien est égale à l'adresse à laquelle le propriétaire reçoit sa taxe d'habitation, le logement est classé en tant que résidence principale. Si l'adresse est différente, le logement sera classé en tant que résidence secondaire.

Le logigramme ci-dessous résume les modalités et les variables utilisées :



Précautions d'utilisation

Cette variable est expérimentale. Dans ce cadre, le Cerema est preneur d'un retour sur cette variable, sa fiabilité et ses conditions d'utilisation. En l'attente, la fiabilité a été volontairement dégradée pour inciter à la prudence.

Différence avec la variable proba_rprs

La variable proba_rprs a été créée en suivant une méthodologie semblable. Cependant, il arrivait que la même adresse soit inscrite de manière différente dans la table des locaux et des propriétaires. Par exemple, pour un local situé au 36 rue des Acacias à Marseille, le propriétaire pouvait être inscrit à l'adresse "Résidence Groland, rue des accacias à Marseille", et donc considéré à tort comme une résidence secondaire (adresse différente entre le local et le propriétaire). Cette modification permet ainsi de retirer de nombreux faux positifs. Le nouveau traitement considère qu'un propriétaire habitant la commune et n'y possédant un logement sera forcément occupant de ce logement pour sa résidence principale.

De plus, le code "AC", correspondant aux locaux qui ont muté récemment, a été renommé en "MR" (mutation récente).

Enfin, l'ordre des filtres, présenté dans le logigramme précédent, a été modifié. Ainsi, pour la variable rppo_rs, on regarde d'abord si le local est occupé par non propriétaire, puis sa date d'acquisition, puis s'il est détenu par une personne physique. La variable précédente (proba_rprs) regardait d'abord si le propriétaire était une personne physique, puis ensuite si le local était occupé par le propriétaire, puis la date d'acquisition.

Limites

La difficile définition de la résidence secondaire

Le site service-public.fr précise que :

- Si vous avez une seule résidence en France, "votre résidence principale est votre lieu d'habitation au 31 décembre de l'année de perception des revenus".
- Si vous avez plusieurs résidences en France, "votre résidence principale est celle où vous avez votre principal établissement au 31 décembre de l'année de perception des revenus. Il s'agit du lieu où vous résidez effectivement et habituellement, celui où vous avez les attaches les plus fortes. C'est, par exemple, le lieu où vous vivez avec votre famille, celui de vos intérêts professionnels".

En pratique, la notion de résidence principale ou secondaire peut faire l'objet d'un certain nombre d'interprétations, rendant la définition générale floue. Ainsi, une résidence dans une commune B dans laquelle le propriétaire passe 4 mois pendant l'été, ainsi que tous les week-end et les vacances, peut-elle encore être qualifiée de « résidence secondaire » ? Cela change-t-il si ce propriétaire est inscrit sur les listes électorales de la commune B ? On peut aussi citer l'exemple des personnes à cheval sur deux logements pour des raisons professionnelles, passant la semaine dans un studio près de leur lieu de travail, avant de revenir dans leur résidence familiale le week-end.

Ces situations complexes peuvent inciter certains particuliers à adopter des stratégies déclaratives, avec des déclarations ne correspondant pas forcément à la définition fiscale.

Définition de la résidence secondaire selon les Fichiers fonciers

La définition reprend ici comme critère, la résidence à laquelle le propriétaire reçoit l'avis d'imposition. Cette définition repose sur l'hypothèse que le propriétaire fera parvenir l'avis d'imposition à ce qu'il considère être sa résidence principale. Selon cette définition, il est possible qu'un ménage loue sa résidence principale, et soit propriétaire de sa résidence secondaire.

Pour sa part, l'INSEE considère que « Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. » En outre, « La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées. ».

Un champ exploratoire

La méthode de constitution des résidences secondaires à partir des Fichiers fonciers a déjà été utilisée par certaines structures locales. Le Cerema s'est inspiré de ces méthodes pour créer cette variable.

Cependant, au vu de résultats légèrement différents entre les bases (cf infra), il est nécessaire de recueillir encore certains retours de la part d'utilisateurs avant de conclure sur la fiabilité de la variable.

Comparaison avec les données INSEE et Filocom

La méthode d'observation liée aux Fichiers fonciers aboutit à des résultats légèrement différents d'autres sources. Ainsi, sur le département du Pas-de-Calais, en 2018, on mesurait :

- 44 449 résidences secondaires selon les sources INSEE ;
- 46 291 résidences secondaires selon les Fichiers fonciers ;
- 42 346 résidences selon la source Filocom.

Il faut toutefois noter que le champ ccthp, utilisé pour déterminer le statut d'occupation, a un retard d'un an dans les Fichiers fonciers par rapport à la base Filocom.

Difficultés liées à l'adresse

La méthode de reconstitution compare les adresses présentes dans la table "propriétaire" et la table "local". Ainsi, certains biens peuvent avoir leur adresse formatée différemment de

celle du propriétaire (ex : 3 allée du Losc pour la table des locaux et Res des Champions, rue du Losc pour la table "propriétaire").

Dans ce cadre, on peut assister à une surévaluation du nombre de résidences secondaires potentiellement plus marquée sur certains territoires du fait de la qualité des adresses. Dans ce cadre, la méthodologie a été améliorée, notamment en excluant des résidences secondaires les biens possédés par des mono-propriétaires.

Exemples d'utilisation

Il est possible d'utiliser cette donnée pour pré-repérer les logements principaux ou secondaires :

- à une maille fine, différente de celle de la commune (bord de mer, quartier centre...) ;
- pour permettre d'alimenter des observatoires liés au logement ;
- de caractériser le parc de logements secondaires avec d'autres variables présentes dans les Fichiers fonciers (date de construction, vente récente, surface du logement...).
-

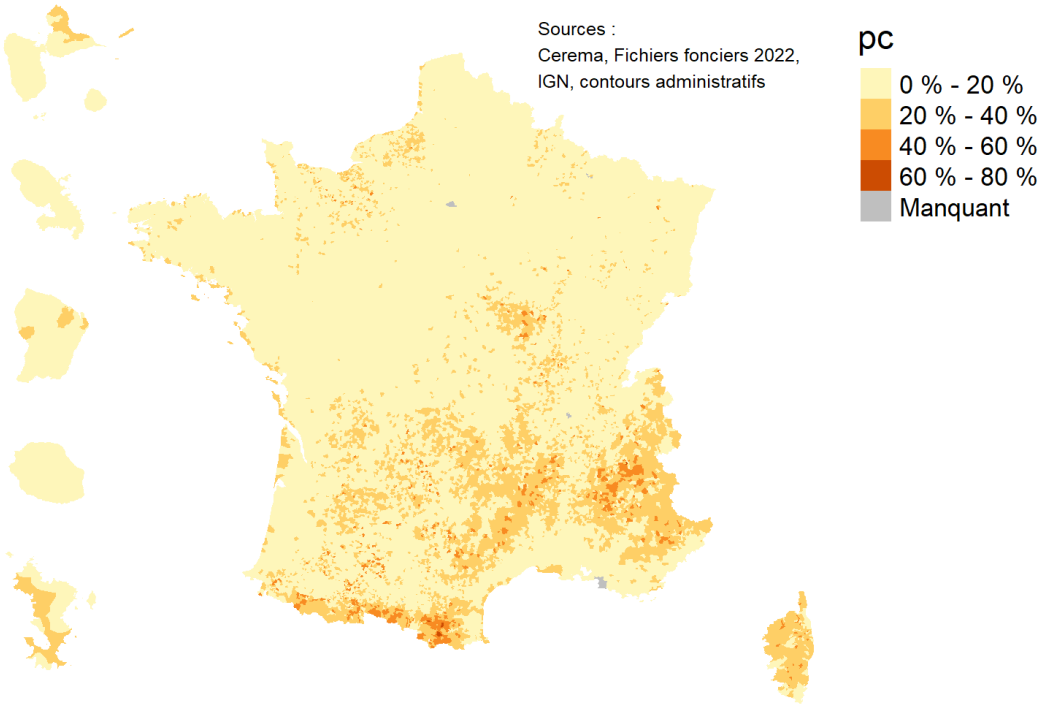
Données de cadrage

rppo_rs/ proba_rprs	NC	RP	NO	PM	RS	AC	INCONNU	Total
NC	48.8% (36 656 874)							48.8% (36 656 874)
RPPO		19.1% (14 352 236)			1.8% (1 316 632)			20.9% (15 668 868)
NO			12.1% (9 092 590)	11.0% (8 249 654)				23.1% (17 342 244)
RS					3.7% (2			3.7% (2 805 632)

					805 632)			
MR				0.1% (75 099)		2.3% (1 729 055)		2.4% (1 804 154)
PM				0.7% (501 595)				0.7% (501 595)
INCONNU							0.5% (347 647)	0.5% (347 647)
Total	48.8% (36 656 874)	19.1% (14 352 236)	12.1% (9 092 590)	11.7% (8 826 348)	5.5% (4 122 264)	2.3% (1 729 055)	0.5% (347 647)	100.0% (75 127 014)

proba_rprs	nombre_proba_rprs	part_proba_rprs	nombre_rppo_rs	part_rppo_rs
NC	36 656 874	48.8%	36 656 874	48.8%
RP/RPPO	14 352 236	19.1%	15 668 868	20.9%
NO	9 092 590	12.1%	17 342 244	23.1%
PM	8 826 348	11.7%	501 595	0.7%
RS	4 122 264	5.5%	2 805 632	3.7%
AC/MR	1 729 055	2.3%	1 804 154	2.4%
INCONNU	347 647	0.5%	347 647	0.5%

Part des résidences secondaires



[cconac] - code NAF de l'occupant d'un local professionnel

⚠ 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

cconac reprend le code NAF (typologie d'activité en plus de 700 catégories) de l'occupant du local, lorsqu'il s'agit d'une activité. Il est à noter que cconac fait partie des rares variables dans les Fichiers fonciers qui traite de l'occupant et non du propriétaire.

Présence ou non du code CCONAC

Le champ cconac est présent au local. Il est vide dans les cas suivants :

- le local n'est pas un local d'activités,
- le local est un local d'activité, mais n'est actuellement pas occupé par de l'activité (reconversion en logement ou local vacant),
- le local est un local d'activité, mais n'héberge pas une activité lucrative (local associatif, ou local public par exemple). Il est rappelé que les locaux possédés par une structure publique ne sont pas forcément présents, ni même bien renseignés dans les Fichiers fonciers.

Méthode de construction

Contrairement à la majorité des autres données, le code CCONAC provient de données fiscales professionnelles. La mise à jour est annuelle, et correspond à l'occupant au 1er janvier de l'année. Le code NAF correspond à l'activité principale de l'activité.

Variables associées

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pb0010_local	cconactxt	Code NAF pour les locaux professionnels (décodé)	

Taux de renseignement

Il est à noter que le taux de remplissage de cette variable est faible (55 % des locaux d'activités en 2022). Il faut cependant rappeler qu'il ne prend pas en compte la vacance commerciale (parfois très forte dans certaines villes), ainsi que les activités non lucratives (donc hors administrations et associations). De plus, certains locaux associés (espaces de stockages, parkings...) ne possèdent pas de code NAF, qui n'est inscrit que sur le local principal. Ainsi, ce taux monte à 61,4 % pour les locaux de plus de 50 m^2.

De même, il y a un intérêt fiscal à installer son entreprise au 2 janvier plutôt qu'au 31 décembre de l'année précédente. Dans ce cas, les Fichiers fonciers étant une photographie au 1er janvier, certains commerces en transition peuvent ne pas avoir de code NAF.

Précautions d'utilisation

Fiabilité

Le champ cconac a été expertisé en 2016, dans le cadre d'une étude sur le commerce. Les premiers retours de terrain, et les tests qui ont pu être faits montrent une bonne fiabilité de la variable. Cependant, l'équipe Fichiers fonciers ne possède qu'un faible recul sur cette variable et son utilisation. Dans ce cadre, les informations données ici peuvent être amenées à évoluer. Par précaution, la variable a été jugée « fiable », mais pourrait être réévaluée à l'avenir.

Le code NAF

Le code NAF (« nomenclature d'activités française ») est une nomenclature qui fait office de référence pour le classement des activités. Elle est définie par le décret n° 2007-1888 du 26

décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités et de produits françaises [1].

Ce code NAF se retrouve par ailleurs dans de nombreuses bases de référence pour l'activité économique, et notamment la base SIRENE.

Structure du code NAF

Le code NAF contient 5 caractères (4 chiffres et une lettre). Ces niveaux sont emboîtés. Par exemple, les codes :

- 47XXX correspondent au commerce de détail,
- 47.4XX les commerces d'équipement de l'information et de la communication,
- 47.41X le commerce de détail d'ordinateurs.

Différence entre code NAF et code NACE

Contrairement à ce que son nom laisse suggérer, cconac traite du code NAF (nomenclature française). Il existe par ailleurs un code NACE, correspondant à une nomenclature européenne, légèrement moins détaillée.

Ces deux codes sont néanmoins compatibles, puisque le code NACE correspond aux 4 premiers caractères du code NAF

Le code APE

Les Fichiers fonciers 2009 reprennaient une autre variable correspondant au code "APE". Cette ancienne nomenclature est aujourd'hui obsolete, et remplacée par le code NAF. Ainsi, la variable cconac n'est présente que depuis les Fichiers fonciers 2011.

Exemples d'utilisation

Utilisation de `cconac` seul

cconac peut être utilisé pour réaliser une cartographie des locaux affecté à un usage précis.

Utilisation avec d'autres variables

Avec `jannath`, `cconac` peut être utilisé pour suivre la construction des locaux affectés à une activité économique précise.

1. Légifrance ↩

[cconad] - type de dépendances

⚠ 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

cconad est une variable explicitant la « nature des dépendances qui n'ont pas de rattachement ou de communication intérieure avec un bâtiment principal» [1]

La variable cconad ne doit pas être confondue avec les variables cconad1,2,3,4, présentes dans la table pb40_pevprincipale, qui constituent les dépendances incorporées dans l'habitation.

Ainsi, la variable cconad est pertinente lorsque le local est une dépendance (et donc possède une pev dépendance). Les variables cconad1,2,3,4 sont pertinentes si le local est un local d'habitation (et possède donc une pev d'habitation).

Modalités

Modalité	Valeur
CV	CAVE (POUR DHA ET DDE)
GA	GARAGE (POUR DHA ET DDE)
GR	GRENIER (POUR DHA ET DDE)
TR	TERRASSE (POUR DHA ET DDE)

BC	BUCHER (POUR DDE SEULEMENT)
BD	BUANDERIE (POUR DDE SEULEMENT)
BX	BOX (POUR DDE SEULEMENT)
CD	CHAMBRE DE DOMESTIQUE (POUR DDE SEULEMENT)
CL	CELLIER (POUR DDE SEULEMENT)
DC	DEPENDANCE DE LOCAL COMMUN (POUR DDE SEULEMENT)
GC	GRENIER/CAVE (POUR DDE SEULEMENT)
GP	GARAGE/PARKING (POUR DDE SEULEMENT)
JH	JARDIN D HIVER (POUR DDE SEULEMENT)
PA	ELEMENT DE PUR AGREMENT (POUR DDE SEULEMENT)
PI	PIECE INDEPENDANTE (POUR DDE SEULEMENT)
PK	PARKING (POUR DDE SEULEMENT)
PS	PISCINE (POUR DDE SEULEMENT)
RS	REMISE (POUR DDE SEULEMENT)
SR	SERRE (POUR DDE SEULEMENT)
TT	TOITURE-TERRASSE (POUR DDE SEULEMENT)

Variables associées

Variables sources

Table	Variable	Description
pb40_pevprincipale	cconad1	Nature de dépendance

pb40_pevprincipale	cconad2	Nature de dépendance
pb40_pevprincipale	cconad3	Nature de dépendance
pb40_pevprincipale	cconad4	Nature de dépendance
pb40_pevprincipale	cconad1txt	Nature de dépendance (décodé)
pb40_pevprincipale	cconad2txt	Nature de dépendance (décodé)
pb40_pevprincipale	cconad3txt	Nature de dépendance (décodé)
pb40_pevprincipale	cconad4txt	Nature de dépendance (décodé)

Variables affiliées

Table	Variable	Description
pb0010_local	nbannexe	Nombre de pièces annexes de type autres (cave, grenier, cellier, remise, etc.)
pb0010_local	nbgarpark	Nombre de pièces annexes de type garages / parking
pb0010_local	nbagrement	Nombre de pièces annexes de type agrément (serre, agrément)
pb0010_local	nbterrasse	Nombre de pièces annexes de type terrasse
pb0010_local	nbpiscine	Nombre de pièces annexes de type piscine

Taux de renseignement

Le taux de renseignement est de 100 % sur la France entière et en région.

Précautions d'utilisation

Comprendre la spécificité des champs

Certains champs de cconad sont spécifiques à un type de local :

- DC, GP ne concernent que les dépendances,
- GC est plus utilisé pour les appartements,
- etc.

Ceci se comprend par l'utilisation même des dépendances : on trouve plus facilement un bûcher dans le cas d'une maison que dans celui d'un appartement.

Définir les dépendances non bâties

Les variables cconad, cconad1,2,3,4 sont des dépendances bâties. Il ne faut pas les confondre avec les dépendances non bâties : cours, passages, jardins, parcs, aires de stationnement collectives à ciel ouvert, terrains, etc.

Prendre en compte la fiabilité des données

Attention, les Fichiers fonciers sont des données fiscales basées en grande partie sur les déclarations des particuliers. De ce fait, des incohérences peuvent exister avec la réalité :

- un propriétaire peut être en infraction et ne pas avoir déclaré certains travaux. Par exemple, le propriétaire ne déclare pas qu'il a aménagé son grenier en surface d'habitation (surestimation des dépendances).
- un propriétaire n'a pas l'obligation de déclarer certains travaux (par exemple, son abri de jardin si sa superficie est inférieure à 5m^2). Ces dépendances bâties ne seront pas prises en compte.
- Certains champs de dépendance ont des usages très proches. Certains particuliers utilisent leur cave comme buanderie, tandis que d'autres l'utilisent pour le cellier. Le classement dans un champ d'une pev n'assure pas que son occupation est conforme à ce classement.

Il est donc conseillé de regrouper ces données, notamment via les variables nbannexes (cf. variables affiliées).

Nombre d'annexe

Pour dénombrer les annexes d'un local d'habitation, il faut additionner `nbannexe`, `nbgarpark`, `nbagrement`, `nbterrasse`, et `nbpiscine`.

Il faut cependant rappeler que le dénombrement des parking ne prend en compte que les places déclarées comme telles (garages en dur, places dans un bâtiment d'une copropriété générant des charges de copropriétés, places à l'air libre déclarées dans le permis de construire, etc.). Les Fichiers fonciers ne prennent ainsi pas en compte le nombre de places informelles (parking dans l'allée ou sur le bord de la voirie).

Données agrégées au niveau du local : `ngarpark`

Le nombre de garages et parking agrégés au niveau du local (`nbgarpark`) reprennent tous les garages / parking, qu'ils soient ou non liés à l'habitation. Il s'agit donc de la somme des données `cconad1` et `cconad`.

Exemples d'utilisation

Utilisation de `cconad` seul

- Déterminer la nature des dépendances composant un bien.
- Étudier sur un territoire le nombre de piscines, garages (dans le cadre d'étude mobilités/ stationnement), etc.

Utilisation avec d'autres variables

- Avec des données de prix immobiliers, voir l'incidence de certaines dépendances sur le prix d'un bien immobilier.

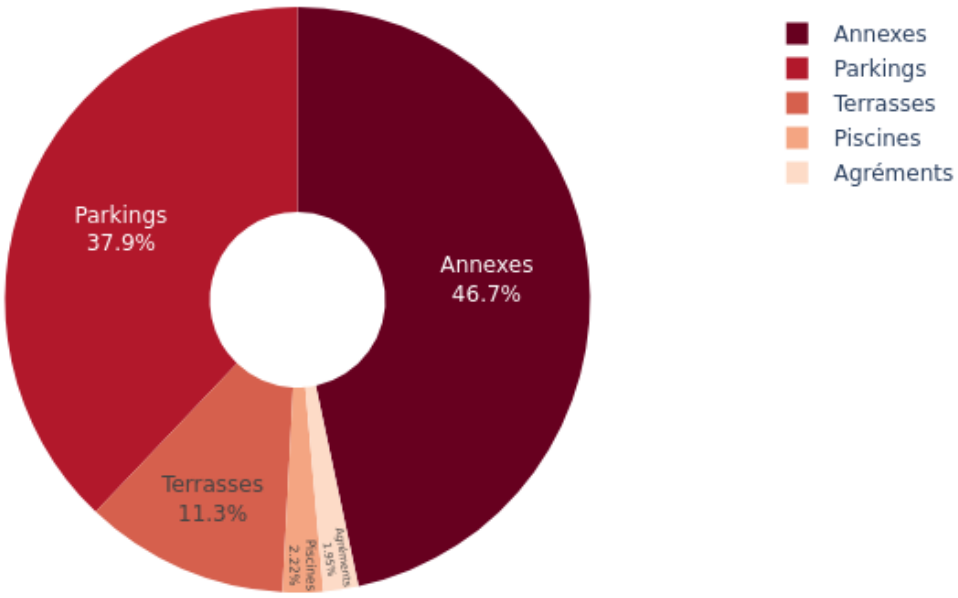
Données de cadrage

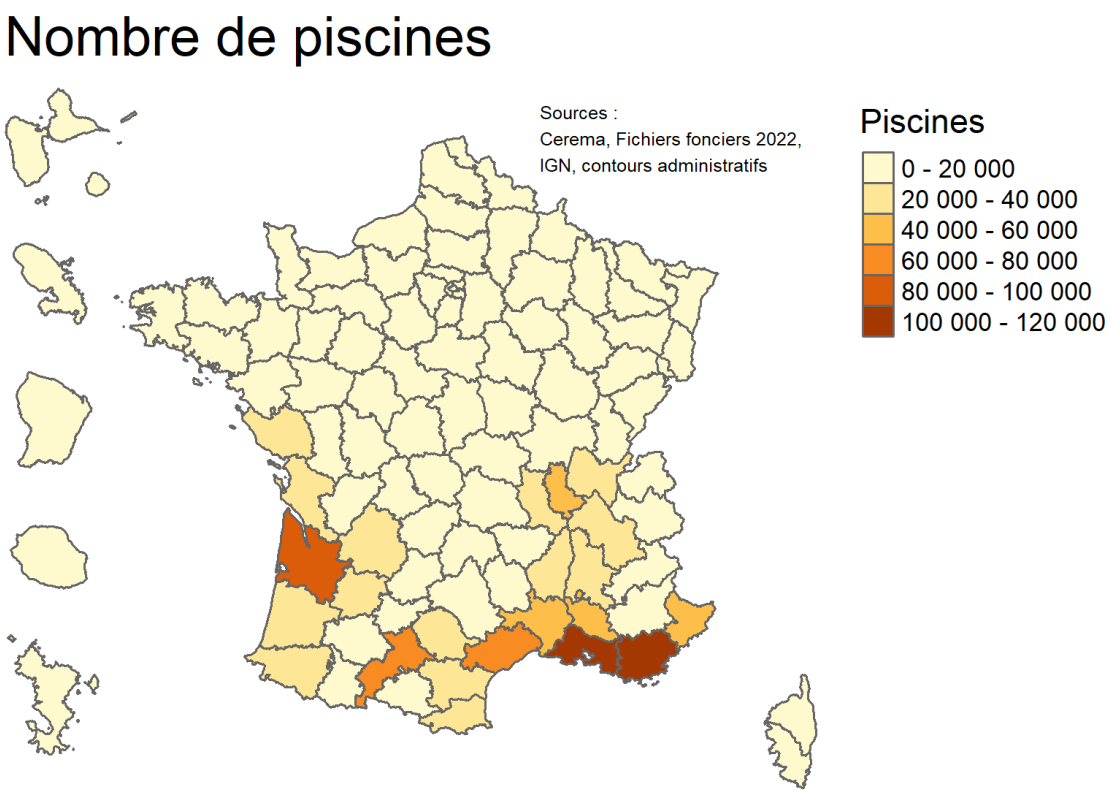
region	Annexes	Parkings	Agréments	Terrasses	Piscines
Auvergne-Rhône-Alpes	47% (4 144 389)	37% (3 321 547)	2% (145 616)	11% (1 016 019)	3% (238 162)
			1% (23 171)		

Bourgogne-Franche-Comté	57% (1 995 851)	33% (1 158 695)		8% (280 393)	2% (60 053)
Bretagne	52% (1 903 023)	40% (1 470 862)	1% (26 070)	6% (216 803)	1% (21 221)
Centre-Val de Loire	56% (1 654 388)	36% (1 058 735)	1% (25 692)	6% (173 770)	1% (36 261)
Corse	37% (115 285)	31% (95 798)	4% (13 079)	24% (75 787)	4% (13 118)
Grand Est	54% (3 546 256)	34% (2 243 684)	1% (91 981)	10% (658 939)	1% (65 356)
Guadeloupe	10% (22 784)	18% (40 866)	0% (196)	69% (157 985)	3% (6 915)
Guyane	17% (15 108)	23% (20 431)	1% (448)	57% (50 427)	3% (2 248)
Hauts-de-France	58% (3 153 237)	36% (1 959 306)	1% (52 211)	4% (231 430)	0% (13 406)
La Réunion	12% (52 527)	33% (139 492)	0% (273)	51% (218 865)	4% (15 626)
Martinique	15% (36 142)	20% (49 439)	0% (538)	63% (155 625)	1% (3 358)
Mayotte	3% (798)	7% (2 009)	0% (42)	89% (24 476)	0% (74)
Normandie	54% (1 753 989)	39% (1 259 316)	1% (42 718)	5% (149 333)	0% (14 165)
Nouvelle-Aquitaine	43% (2 914 277)	38% (2 572 062)	1% (94 089)	14% (938 815)	4% (277 852)
Occitanie	34% (2 334 651)	39% (2 647 334)	3% (198 593)	19% (1 290 953)	5% (335 906)
Pays de la Loire			1% (51 272)		

	47% (1 852 199)	41% (1 640 903)		10% (378 380)	1% (59 057)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	32% (1 751 847)	38% (2 121 922)	6% (347 102)	18% (993 983)	6% (324 721)
Île-de-France	48% (4 524 785)	42% (3 997 656)	2% (213 732)	7% (679 451)	0% (25 334)
Total France	47% (31 771 536)	38% (25 800 057)	2% (1 326 823)	11% (7 691 434)	2% (1 512 833)

graph_cconad





1. Article 324 D du code général des impôts (CGI). ↩

[dsueic] - surfaces des dépendances incorporées à l'habitation

⚠ 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

dsueic est une variable explicitant la surface réelle totale, en m², des pev dépendances de type cconad 1 à 4, c'est-à-dire des dépendances de type garage liées à la pev principale d'habitation.

Méthode de construction

Variables associées

Variables affiliées

Table	Variable	Description
pb40_pevprincipale	dsueic1	Surface réelle de l'élément incorporé
pb40_pevprincipale	dsueic2	Surface réelle de l'élément incorporé
pb40_pevprincipale	dsueic3	Surface réelle de l'élément incorporé

pb40_pevprincipale	dsueic4	Surface réelle de l'élément incorporé
pb0010_local	stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m²)
pnb10_parcelle	stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m²)

Taux de renseignement

dsueic1 est renseignée à 100% et prend les valeurs comprises entre 0 m² à 20 ha.

Précautions d'utilisation

52,5% des pev ont une surface nulle pour dsueic1. Cela veut simplement dire que la pev principale d'habitation n'a pas de dépendances d'habitation.

Certaines valeurs sont aberrantes (20 ha par exemple). Cependant, ces pev aberrantes sont peu nombreuses. Les pev de plus de 400 m² (et certaines ne sont pas aberrantes, puisque liée à des foyers, résidences ou hotels) représentent moins de 0,05% des pev. La variable est donc très bien renseignée.

Attention, certaines valeurs de premier abord aberrantes, peuvent tout de même être réalistes. En effet les informations liées aux pev ou locaux d'un même propriétaire peuvent être regroupées sur un seul local.

On peut constater que les dizaines puis les centaines sont davantage remplies que les autres valeurs, ce qui laisse à penser que les propriétaires ont pu arrondir la surface lors de leur déclaration.

Exemples d'utilisation

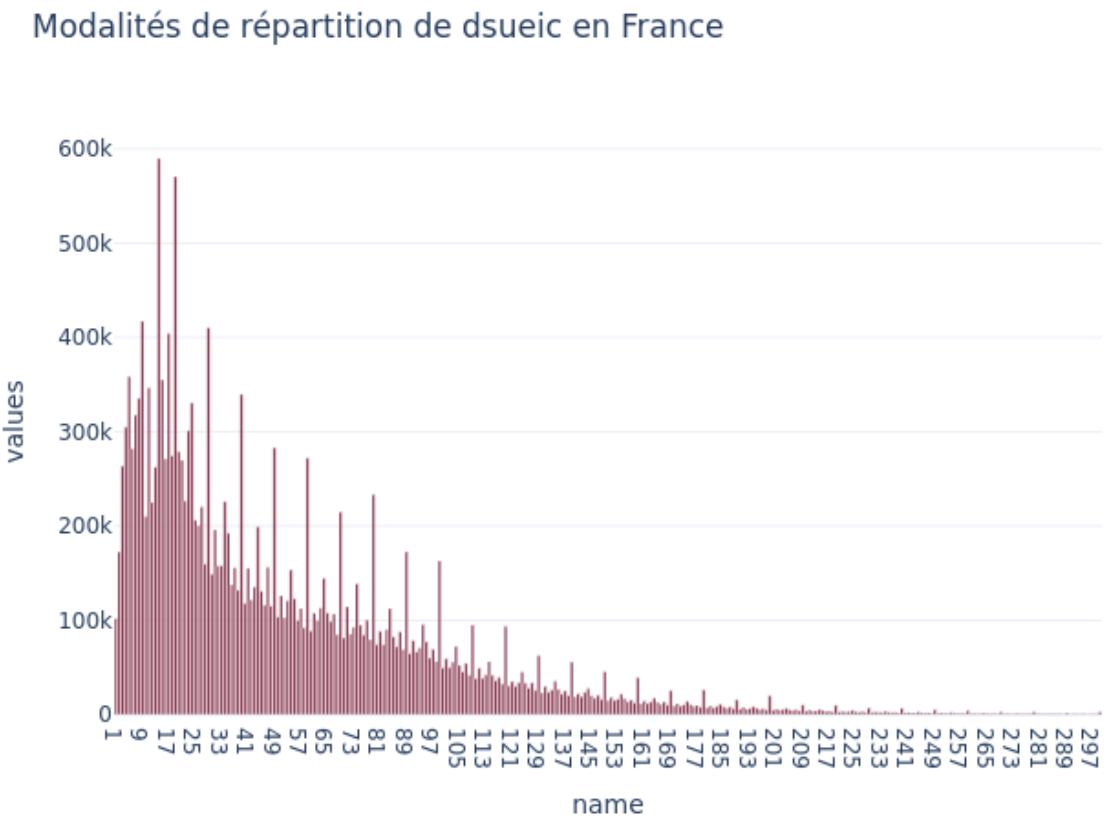
Utilisation de `dsueic1` seul

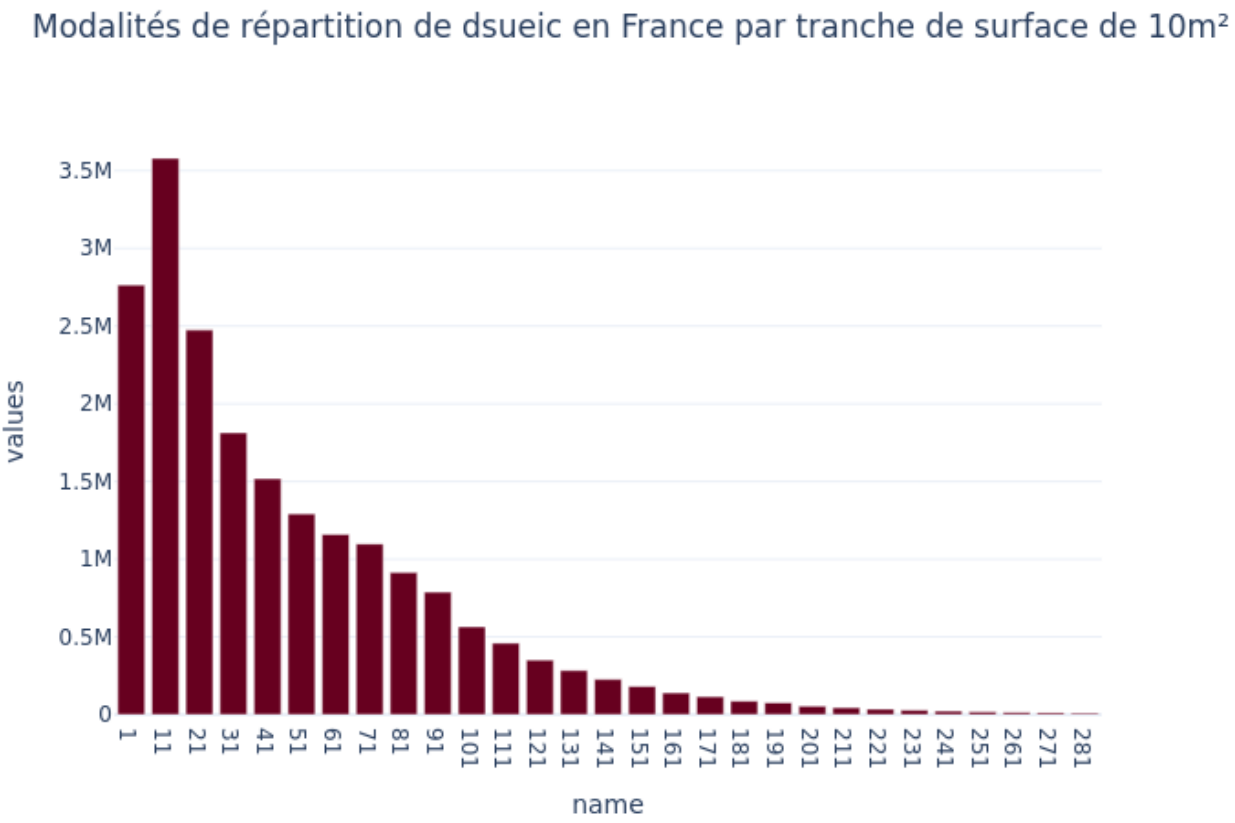
dsueicN donne la surface des dépendances d'habitation. Des moyennes, ou des comparaisons entre deux locaux peuvent ainsi être réalisées pour voir l'importance de ces dépendances d'habitation.

Utilisation avec d'autres variables

Avec `dcntpa` (surface de la parcelle), on peut quantifier la part des surfaces dédiées au stationnement d'habitation. Cependant, seules les places de parking privées et déclarées comme telles peuvent être observées. Ainsi, les parkings publics sur voirie ou les stationnements informels (stationnement dans l'allée ou dans une cour intérieure) ne sont pas toujours présents.

Données de cadrage





En France, 43% des pev dépendance d'habitation ont une surface inférieure à 40 m².

[dnbpdc] - Nombre de pièces

> ⚠ 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

dnbpdc est une variable explicitant le nombre de pièces de la pev principale d'habitation.

Est considérée comme pièce "tout espace, partiellement ou entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir ou y prendre les repas" [1].

Définitions liées au formulaire

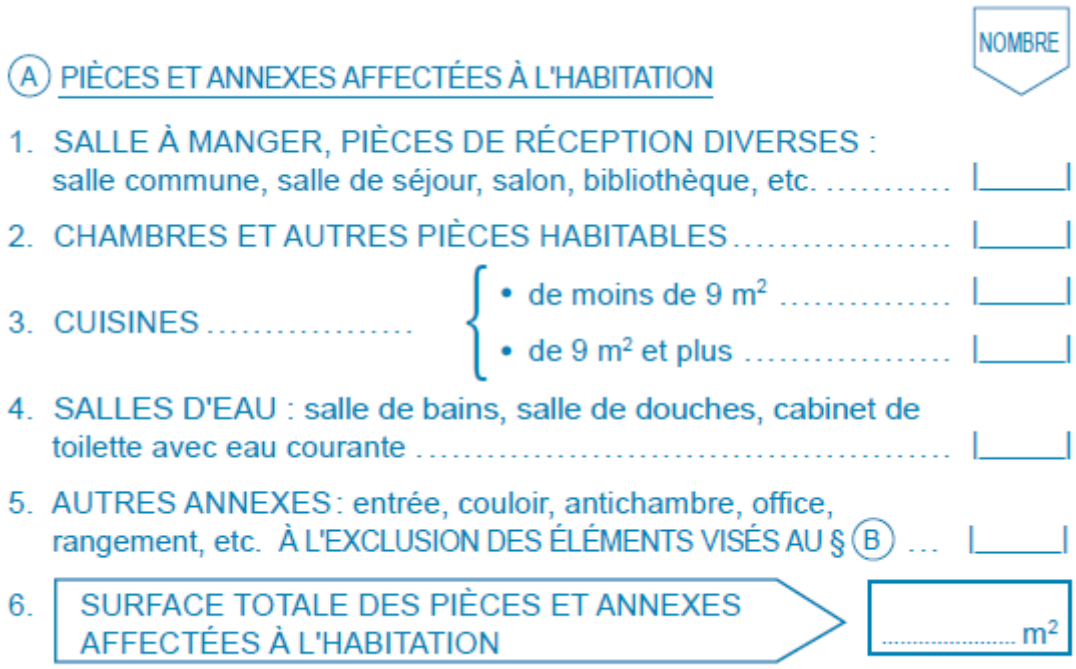
Les services des impôts précisent que :

> On entend par pièce tout espace, en général entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir, y prendre des repas ou y exercer une activité professionnelle (Salle à manger, salon, salle commune, studio, salle de séjour, bibliothèque, billard, cabinet de travail, chambre à coucher, etc.).
>
> Remarque : Dans certains immeubles, il peut arriver que les pièces ne soient pas nettement individualisées (cloisonnement partiel, vertical ou horizontal). Il convient, en pareille hypothèse, de se référer au bon sens - compte tenu des circonstances de fait - et à l'intention des parties.
>
> Sont également considérées comme des pièces les cuisines, c'est-à-dire des espaces destinés à être régulièrement utilisés pour y préparer les repas et, éventuellement, pour servir de salle à manger ou de salle commune.

En outre, les éléments de pur agrément compris dans la partie principale, tels que les jardins d'intérieur ou d'hiver, doivent être rangés dans le groupe des pièces.

En revanche, les terrasses ou toitures-terrasses doivent être considérées comme des éléments secondaires ou, le cas échéant, comme des éléments bâtis formant dépendances devant être évalués avec la partie principale à laquelle ils se rattachent (cf. I-A-3 § 50). [2]

Les formulaires de déclaration de taxe foncière indiquent plusieurs champs à remplir par le propriétaire. Les variables des Fichiers fonciers sont directement issues de cette déclaration.



On dispose donc de plusieurs variables :

- dnbsam : Nombre de salles à manger
- dnbcha : Nombre de chambres
- dnbcu8 : Nombre de cuisines de moins de 9 m2
- dnbcu9 : Nombre de cuisines de plus de 9 m2
- dnbsea : Nombre de salles d'eau
- dnbann : Nombre de pièces annexes

En outre, deux autres variables sont constituées à partir des précédentes.

- nombre de pièces principales d'habitation = dnbsam + dnbcha + dnbcu8 + dnbcu9 + dnbsea
- nombre de pièces de la pev principale d'habitation = dnbppr + dnbann

Définitions pour la typologie d'un logement

Les définitions pour la typologie d'un logement sont nombreuses selon les usages.

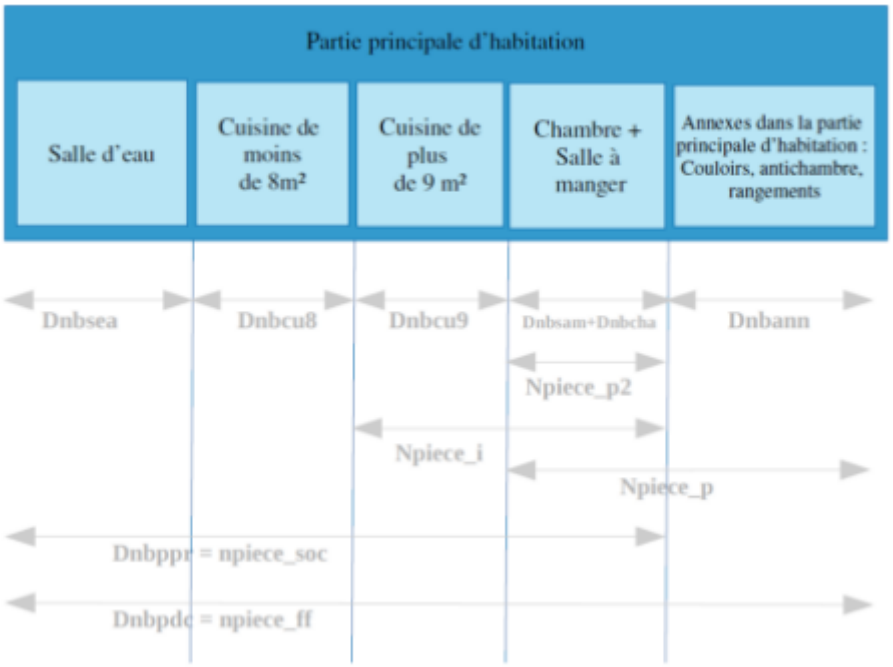
- **Pour les impôts locaux**, le nombre de pièces est dnbpdc = dnbppr + dnbann, et le nombre de pièces principales dnappr.

- **Pour le logement social,** d'après la DGALN [3], « La définition des types de logement découle de la circulaire n° 80-09 du 28 janvier 1980 qui indique que pour [les] logements bénéficiant des prêts locatifs aidés : « doit être considérée comme pièce principale toute pièce, autre que les aires de service ou de circulation, disposant d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour, d'un éclairage naturel et d'une aération propre ». Une grande salle de séjour disposée en « double living » peut être décomptée pour deux pièces principales à condition que sa surface totale soit supérieure à 27 m^2 et qu'elle puisse à nouveau être séparée en deux pièces répondant chacune aux critères de pièce principale ». La définition la plus approchante serait alors : **dnappr.**

- **Pour l'Insee**, la définition est différente. « Cette notion recouvre les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m2) ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, etc. ». La variable affiliée npiece recouvre une définition proche de celle retenue par l'Insee pour qualifier les logements de T1, T2, etc. La définition la plus approchante serait alors : **npiece**= dnbsam + dnbcha + dnbcu9.

- **Pour les promoteurs immobiliers et dans l'usage courant**, les logements de type T1, T2, etc. comptent toutes les pièces existantes sauf les cuisines et les salles de bain/WC. La définition exacte reste cependant imprécise. Par exemple, pour les pièces de rangement, sans fenêtre, certains propriétaires considéreront cette partie comme une pièce et d'autres non. A partir du millésime 2014, les retours d'expériences ont démontré que la définition : dnbsam + dnbcha était la plus approchante. Cette définition correspond également aux définitions de Filocom et de DVF.

Tableau récapitulatif des variables relatives aux pièces dans les Fichiers fonciers



Méthode de construction

Variables associées

Variables sources

Nom de la variable	Table d'appartenance	Description	Calcul / remarques
dnbppr	pnb40_pevprincipale	Nombre de pièces principales	
dnbsam	pnb40_pevprincipale	Nombre de salles à manger	
dnbcha	pnb40_pevprincipale	Nombre de chambres	
dnbcu8	pnb40_pevprincipale	Nombre de cuisines de moins de 9 m2	
dnbcu9	pnb40_pevprincipale	Nombre de cuisines d'au moins 9 m2	
dnbsea	pnb40_pevprincipale	Nombre de salles d'eau	

dnbann	pnb40_pevprincipale	Nombre de pièces annexes (dépendance d'habitation uniquement)	

Variables affiliées

Nom de la variable	Table d'appartenance	Description	Calcul / remarques
npiece	pnb40_pevprincipale	Nombre de pièces total sans annexe (parfois au sens logement social)	dnbsam+dnbcha+dnbcu9
npiece	pnb40_pevprincipale	Nombre de pièces total sans annexe (parfois au sens logement social)	dnbsam+dnbcha+dnbcu9
npiece_soc	pb010_local	Nombre de pièces total sans annexe (parfois au sens logement social) = Nombre de pièce principales au sens de la DGFiP (et DVF)	dnbppr =dnbsam + dnbcha + dnbcu8 + dnbcu9 + dnbsea Pour les millésimes 2012 et 2013
npiece_ff	pb010_local	Nombre de pièces total (au sens structure du local)	dnbpdc= dnbppr + dnbann A partir du millésime 2012
npiece_i	pb010_local	Nombre de pièces (au sens insee)	dnbsam+dnbcha+dnbcu9A partir du millésime 2012
npiece_p	pb010_local	Nombre de pièces (au sens promoteurs immobiliers)	dnbsam+dnbcha+dnann Pour les millésimes 2012 et 2013
npiece_p2	pb010_local	Nombre de pièces (au sens promoteurs immobiliers)	dnbsam+dnbcha A partir du millésime 2014

npiece_moy	pbnb10_parcelle	Nombre de pièces moyen des logements	

Taux de renseignement

dnbpdc est renseignée à 100% et prend des valeurs comprises entre 0 et 99 pièces.

Cette variable présente cependant quelques valeurs aberrantes : 33 pev avec aucune pièce, ce qui n'est pas cohérent avec une pièce principale d'habitation.

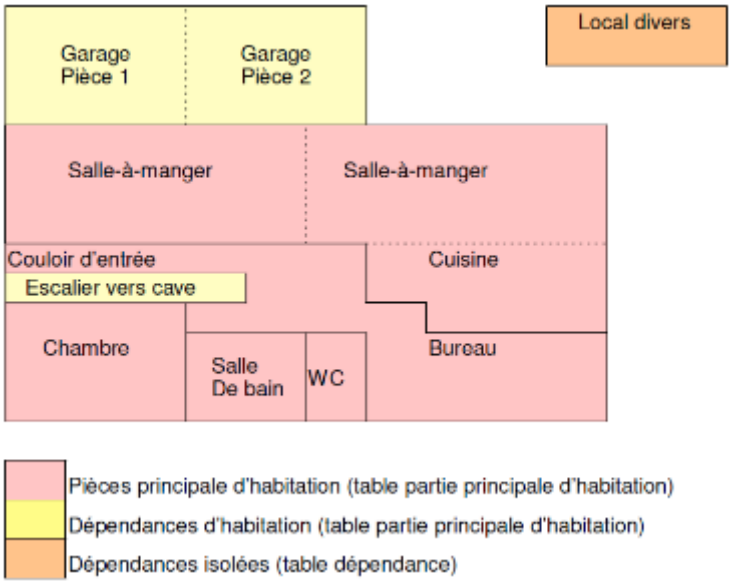
Précautions d'utilisation

Décompte T1, T2, T3, etc.

Dans le sens commun, les logements collectifs sont régulièrement classés dans les annonces de location ou ventes en T1, T2, T3. Il est proposé de retenir la définition npiece_p2 pour approcher cette notion. Attention cependant, cette définition pourra :

- surestimer le nombre de pièces pour les salle-à-manger par exemple (1 pièce dans la réalité peut être découpée en plusieurs pièces par la DGFiP si sa dimension est trop importante pour être comptabilisée comme une seule pièce) ;
- minimiser le nombre de pièces créées après la construction de la maison. En effet, le descriptif de la maison est peu actualisé. Le réaménagement des combles apporte par exemple plusieurs pièces supplémentaires qui ne sont pas décomptées.

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



Décompte de pièces :

Dnbsam = salle à manger = 2 (avec ou sans mur au milieu, car la dimension est importante et qu'il y a deux fenêtres)

Dnbcha = chambres = 2 (bureau = chambre)

Dnbsea = salle d'eau = 1

Dnbcu8= cuisine de moins de 8m² = 0

Dnbcu9= cuisine de plus de 9m² = 1 (cuisine fermée ou américaine)

Dnban = annexes = 1 pour le couloir

Npiece_p2=4

Npiece_p=5

Npiece_i=5

Npiece_s=dnbppr=6

Npiece_ff=dnbpdc=7

Attention à ne pas confondre les mots « annexes »

Attention à ne pas confondre les notions d'annexes qui apparaissent dans le nombre de pièces et dans le nombre de dépendances. Le nombre de pièces concerne uniquement la partie principale d'habitation (exclusion des dépendances) et se répartit selon plusieurs items : salle-à-manger, chambre, cuisine, et annexe. Ces annexes comptabilisent le nombre de pièces de types couloirs, placards importants, antichambres, etc.

Le nombre de dépendances ne concerne que les dépendances d'habitation ou isolées (pas de parties principales). Il comptabilise la présence d'un élément (garage ou non) et non son nombre de pièces. Un garage avec 2 pièces compte pour 1 garage.

Les dépendances sont divisées en garage, terrasse, piscine, agrément et annexe (autres dépendances). Dans « annexe » peuvent être compris : les caves, greniers, vérandas isolées, bûchetterie, local divers, etc.

Exemples d'utilisation

Utilisation de `dnbpdc` seul

Les variables dnbpdc, npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, permettent de connaître le nombre d'habitations selon leur typologie. Mises en regard avec le nombre de personnes par ménage, ces variables peuvent par exemple mettre en évidence un manque de petits logements, ou inversement, de grands logements.

Utilisation avec d'autres variables

- Avec la surface des pièces (dsupdc), on peut connaître la taille moyenne d'une pièce.
- Avec jannath, l'étude de la structure du parc : récent et ancien.
- Avec des critères comme individuel/collectif (dteloc), comme le statut locatif, propriétaire occupant (ccthp), ou des données répertoriant les logements sociaux (social, privé), on peut affiner les critères pour déterminer quelle est la répartition des petits et grands logements par segment.

Données de cadrage

region	<=3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces	9 pièces	10 pièces	11 pièces	Plus de 12
Auvergne-Rhône-Alpes	14% (661 769)	15% (726 517)	22% (1 039 677)	23% (1 113 487)	13% (616 905)	7% (348 760)	3% (161 023)	2% (72 959)	1% (32 639)	1% (36 285)
Bourgogne-Franche-Comté	12% (197 738)	13% (219 082)	21% (356 843)	23% (392 807)	15% (243 102)	8% (135 923)	4% (68 238)	2% (31 227)	1% (13 460)	1% (14 174)
Bretagne	11% (225 357)	13% (259 533)	18% (371 053)	18% (363 398)	15% (309 131)	13% (269 061)	7% (145 103)	3% (61 004)	1% (24 933)	1% (22 457)
Centre-Val de Loire								2% (31 660)	1% (13 853)	

	11% (165 536)	13% (190 549)	21% (308 804)	23% (341 599)	14% (206 027)	9% (130 136)	5% (68 749)			1% (15 489)
Corse	20% (51 675)	18% (45 634)	24% (61 624)	20% (51 054)	9% (24 307)	5% (12 561)	2% (5 778)	1% (3 138)	1% (1 599)	1% (2 563)
Grand Est	9% (265 423)	13% (393 646)	21% (624 176)	23% (690 073)	17% (521 757)	9% (283 012)	5% (137 583)	2% (59 895)	1% (24 427)	1% (21 801)
Guadeloupe	10% (22 227)	14% (33 055)	28% (64 856)	25% (57 143)	13% (30 713)	6% (13 236)	2% (5 214)	1% (2 531)	1% (1 470)	1% (1 757)
Guyane	16% (13 090)	17% (14 030)	22% (18 209)	19% (15 789)	15% (12 310)	8% (6 544)	3% (2 214)	1% (778)	0% (253)	0% (310)
Hauts-de-France	9% (275 248)	13% (404 625)	20% (616 159)	24% (732 052)	18% (536 803)	8% (253 954)	4% (110 362)	2% (47 101)	1% (19 635)	1% (19 305)
La Réunion	8% (32 702)	14% (56 420)	26% (104 672)	29% (115 789)	14% (54 206)	5% (21 566)	2% (7 155)	1% (2 922)	0% (1 099)	0% (1 161)
Martinique	9% (18 608)	14% (30 858)	26% (56 231)	22% (46 330)	18% (38 795)	7% (14 617)	3% (5 420)	1% (2 232)	0% (812)	0% (924)
Mayotte	4% (1 587)	27% (10 132)	22% (8 404)	24% (8 933)	8% (3 060)	9% (3 239)	2% (874)	1% (501)	1% (397)	2% (669)
Normandie	10% (191 445)	14% (258 898)	22% (408 401)	23% (437 060)	15% (277 410)	9% (170 762)	4% (83 144)	2% (37 272)	1% (16 243)	1% (17 963)
Nouvelle-Aquitaine	11% (427 110)	13% (500 726)	20% (766 584)	25% (933 212)	15% (545 996)	8% (294 656)	4% (139 681)	2% (66 251)	1% (31 175)	1% (38 612)

Occitanie	14% (542 041)	16% (604 922)	21% (804 168)	23% (900 979)	13% (510 598)	7% (260 788)	3% (115 956)	1% (52 771)	1% (23 874)	1% (26 287)
Pays de la Loire	11% (235 062)	13% (278 207)	20% (431 064)	23% (489 340)	15% (330 876)	9% (196 977)	5% (100 583)	2% (45 646)	1% (20 052)	1% (19 042)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17% (562 671)	19% (629 879)	24% (812 442)	20% (673 156)	10% (326 564)	5% (168 819)	2% (76 025)	1% (37 713)	1% (19 075)	1% (28 078)
Île-de-France	19% (1 181 268)	20% (1 242 829)	23% (1 448 405)	17% (1 050 419)	9% (581 273)	6% (386 171)	3% (182 128)	1% (84 549)	1% (39 956)	1% (37 825)
Total France	13% (5 070 557)	15% (5 899 542)	22% (8 301 772)	22% (8 412 620)	13% (5 169 833)	8% (2 970 782)	4% (1 415 230)	2% (640 150)	1% (284 952)	1% (304 702)

1. Formulaire H1 des impôts fonciers ↩

2. https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2373-PGP.html/identifiant=BOI-IF-TFB-20-10-20-50-20121210 ↩

3. Le site DGUHC (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction) est l'ancienne appellation de la DGALN (Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature) http://www.dguhc-logement.fr/infolog/filog/guide_surface_utile.pdf ↩

[slocal] - surface du local bâti

⚠ 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

slocal est une variable explicitant la surface du local bâti. Cette surface est la somme des surfaces à usage d'activité, d'habitation, de dépendance incorporée et de dépendance isolée.

Rappel : le type de local

Un local peut être de 3 types différents (habitation, dépendance et activité) :

- Le local d'activité contient uniquement des locaux d'activité. Il est à noter que les dépendances d'activités (ex : cave de stockage) sont considérées comme étant des locaux d'activités.
- Le local de type dépendance ne contient que des surfaces liées à des dépendances d'habitation isolées.
- Le local de type habitation contient des surfaces liées à la partie habitable, et des surfaces liées aux dépendances incorporées au bâti.

Variables liées à la surface

La surface totale d'un local, présente dans la table des locaux est donc constituée de 4 types de surfaces différentes :

- la surface de dépendance isolée « stotd »
- la surface de dépendance incorporée « stotdsueic »

- la surface d'habitation « stoth »
- les surfaces d'activités (voir ci-dessous).

Les variables indiquées sont construites à partir des données présentes dans la table des pev.

Variables associées

Variables affiliées

Nom de la variable	Table d'appartenance	Description	Calcul / remarques
stotd	pb0010_local	Surface totale des dépendances non intégrées au local (en m²)	Utilisation de l'attribut dsudep (addition de toutes les surfaces sur le local), nul si npevd nul
stotd	pnb10_parcelle	Surface totale des dépendances sur la parcelle (en m²)	Utilisation de l'attribut dsudep (addition de toutes les surfaces sur la parcelle), nul si npevd nul
slocal	pb0010_local	Surface totale du local (en m²)	Somme de stoth, stotdsueic, stotd, sprincp, ssecp, sparkp, sparkncp
slocal	pnb10_parcelle	Surface totale du local (en m²)	Somme de stoth, stotdsueic, stotd, sprincp, ssecp, sparkp, sparkncp
dsueic1	pb40_pevprincipale	Surface réelle de l'élément incorporé liée à cconad1 (garage)	
dsueic2	pb40_pevprincipale	Surface réelle de l'élément	

		incorporé liée à cconad2 (cave)	
dsueic3	pb40_pevprincipale	Surface réelle de l'élément incorporé liée à cconad3 (greniers)	
dsueic4	pb40_pevprincipale	Surface réelle de l'élément incorporé liée à cconad4 (terrasses)	
dsueic	pnb40_ pevprincipale	Surface totale des éléments incorporés (en m^2)	Dsueic1+dsueic2+dsueic3+dsueic4
stotdsueic	pb0010_local	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m^2)	Utilisation de l'attribut dsueic (addition de toutes les surfaces sur le local), nul si npevh nul
stotdsueic	pnb10_parcelle	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m^2)	Utilisation de l'attribut dsueic (addition de toutes les surfaces sur la parcelle), nul si npevh nul
sprincp	pb0010_local	surface d'activité principale	Utilisation de la variable dsup1
ssecp	pb0010_local	surface d'activité	Utilisation de la variable dsup2

		secondaire couverte	
ssecncp	pb0010_local	surface d'activité secondaire non couverte	Utilisation de la variable dsup3
sparkp	pb0010_local	Surface des stationnements d'activité couverts	Utilisation de la variable dsupk1
sparkncp	pb0010_local	Surface des stationnements d'activité non couverts	Utilisation de la variable dsupk2
dsup1	pb50_pevprofessionnelle	surface d'activité principale	
dsup2	pb50_pevprofessionnelle	surface d'activité secondaire couverte	
dsup3	pb50_pevprofessionnelle	surface d'activité secondaire non couverte	
dsupk1	pb50_pevprofessionnelle	Surface des stationnements d'activité couverts	
dsupk2	pb50_pevprofessionnelle	Surface des stationnements d'activité non couverts	

stoth	pb0010_local	Surface totale des pièces d'habitation (en m^2)	Utilisation de l'attribut dsupdc, nul si npevph nul
stoth	pnb10_parcelle	Surface totale des pièces d'habitation sur la parcelle (en m^2)	Utilisation de l'attribut dsupdc, nul si npevph nul

Précautions d'utilisation

Généralités

Les variables de surface sont renseignées à 100 %.

Fiabilité

La surface étant un élément important du calcul de l'impôt, cette variable peut être considérée comme fiable pour les locaux dont la valeur locative est calculée à partir de la surface. Il faut toutefois noter que la valeur locative de certains locaux (notamment ceux calculées par méthode comptable, repérable à l'aide du champ « ccoeva ») ne nécessite pas de disposer de la surface. Dans les faits, la surface n'est pas fiable pour ce type de locaux (comportant notamment les usines).

En résumé, pour des valeurs de ccoeva égales à B, C et D (c'est-à-dire la quasi-totalité des locaux d'activité, et la totalité des locaux d'habitation), la surface peut être considérée comme très fiable. Pour les autres locaux (ccoeva égal à A, E ou T), la surface n'est pas fiable.

Au niveau national, environ 0,5 % des locaux ont une surface égale à 0.

Surfaces d'habitation

La variable stoth reprend la variable « dsupdc », présente dans la table des pev.

Définition de la surface

La surface d'habitation fiscale constitue une définition différente de la surface de plancher ou de la surface loi Carrez.

Globalement, cette surface représente la surface « mesurée au sol au plancher entre murs ou séparations ». Les instructions de la DGFiP précisent que :

« Dans le cas où, par suite de l'absence des documents susvisés, la surface des éléments doit être mesurée, il convient de comprendre dans cette dernière :

- la superficie des espaces tels que bow-windows (fenêtres en saillie sur une façade), alcôves, volumes de rangement, ouverts sur lesdits éléments ;
- celle occupée par les diverses installations : appareils sanitaires, éviers, placards en saillie des murs et cloisons, appareils de chauffage, cheminées, etc. ;
- et celle des éléments de décors : colonnes, pilastres, etc.

En revanche, ne doivent pas être retenues dans cette surface les superficies occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les espaces occupés par des conduits de fumée et de ventilation ;
- les placards de rangement en renfoncement de faible superficie ;
- les emmarchements et trémies d'escaliers (surfaces correspondant aux marches, paliers intermédiaires et aux jours entre volées où peuvent être aménagés ascenseurs ou monte-charge, mais non les paliers d'étage qui sont compris dans la surface réelle lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle).

Le résultat est arrondi au mètre carré inférieur. »

Comparaison avec la surface habitable et Carrez

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagées, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

La surface habitable ressemble à la surface réelle, car elle comptabilise les surfaces planchers. Mais, à la différence des impôts, elle ne comptabilise pas les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.

La surface Carrez est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. La surface Carrez ne comptabilise pas les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m et elle ne comptabilise pas les lots de moins de 8 m^2 non intégrés à l'habitation.

Fiabilité

Il est possible d'utiliser les variables de surface en gardant en tête les éléments suivants :

- Les surfaces sont globalement fiables. Cependant, ce sont des surfaces déclaratives pouvant contenir des erreurs (volontaires ou involontaires).
- La définition de la surface est différente de celle de la loi Carrez.
- Elles peuvent être non conformes à la réalité faute de déclaration de la part des propriétaires. Par exemple, des travaux assez simples, et non visibles de l'extérieur, peuvent changer fortement les surfaces : l'aménagement de comble en surface habitable ou l'aménagement d'un garage attenant à la maison comme chambre supplémentaire. Si le particulier ne l'a pas déclaré aux services des impôts, ceux-ci ne pourront pas actualiser les données.

Taux de renseignement

Stoth / Dsupdc est renseignée à 100%. Elle possède cependant quelques valeurs aberrantes, notamment quelques pev de surface nulle, ce qui n'est pas cohérent avec une pièce principale d'habitation et une pev d'habitation principale à 98 ha. Les pev de plus de 400 m² représentent moins de 0,05% des pev. La variable est donc très bien renseignée.

Attention, certaines valeurs de pev de premier abord aberrantes (plus de 10 000 m² par exemple), peuvent tout de même correspondre à la réalité.

On peut constater que les dizaines puis les centaines sont davantage remplies que les autres valeurs, ce qui laisse à penser que les propriétaires ont pu arrondir la surface lors de leur déclaration.

Surfaces des dépendances incorporées

Attention, il est conseillé de lire la fiche-variable « cconad » pour mieux comprendre ce paragraphe.

La variable stotdsueic reprend les variables « dsueic1 »,« dsueic2 »,« dsueic3 »,« dsueic4 », présentes dans la table des pev.

dsueic1 est une variable explicitant la surface réelle totale, en m², des pev dépendances d'habitation de type cconad1 (garage), c'est-à-dire des dépendances de type garage liées à la pev principale d'habitation.

Les variables dsueic1, dsueic2, dsueic3, dsueic4 correspondent aux surfaces respectivement de garage, de cave, de greniers et de terrasses.

Taux de renseignement

dsueic1 est renseignée à 100% et prend les valeurs comprises entre 0 m² à 20 ha.

57% des pev ont une surface nulle pour dsueic1. Cela veut simplement dire que la pev principale d'habitation n'a pas de dépendances d'habitation.

Certaines valeurs sont aberrantes (20 ha par exemple). Cependant, ces pev aberrantes sont peu nombreuses. Les pev de plus de 400 m² représentent moins de 0,05% des pev, et certaines ne sont pas aberrantes, puisque liées à des foyers, résidences ou hôtels. La variable est donc très bien renseignée.

On peut constater que les dizaines puis les centaines sont davantage remplies que les autres valeurs, ce qui laisse à penser que les propriétaires ont pu arrondir la surface lors de leur déclaration.

Surfaces des dépendances isolées

La variable stotd reprend la variables « dsudep » présente dans la table des pev.

Taux de renseignement

Dsudep est renseignée à 100% et prend des valeurs comprises entre 0 m² et 35 ha.

Normalement, dsudep ne peut pas avoir une surface nulle car dsudep ne peut exister que s'il existe une dépendance, donc une surface non nulle. Dans la pratique, nous ne relevons que 12 locaux dépendance de surface nulle (sur 32 millions de locaux à usage de dépendance en 2022). Les pev de plus de 400 m² représentent moins de 0,03% des pev dépendance. La variable est donc très bien renseignée.

Surfaces d'activité

Les surfaces d'activités ont été réformées en 2017. Elles se distinguent en 5 postes servant à calculer la surface pondérée utilisée pour le calcul de l'impôt.

La surface d'activité avant 2017

Avant 2017, seule la surface pondérée était disponible dans les Fichiers fonciers, via la variable « stotp ». Cette variable montrait de plus des problèmes importants de fiabilité. A partir du millésime 2017, la réforme de la valeur locative des locaux professionnels a permis de remettre à jour les surfaces. On peut donc considérer la surface professionnelle comme peu fiable avant 2016 inclus et très fiable à partir de 2017.

Parties principales et secondaires

Les surfaces se distinguent entre surfaces principales, secondaires et de stationnement. On considère comme surfaces principales les surfaces essentielles à l'activité du local. Par exemple, dans le cas d'un commerce, il s'agit des surfaces accessibles à la clientèle. Pour les bureaux, il s'agit des pièces, couloirs, salles de réunion, sanitaires, couloirs et locaux de réserve. À l'inverse, les surfaces secondaires correspondent à des espaces dont le potentiel commercial est plus faible. Pour le commerce, il s'agit des espaces techniques ou de stockage (cuisines, réserves, chaufferies). Pour les espaces de bureaux, il s'agit des armoires électriques ou des locaux d'archives.

Les surfaces de stationnement sont comptées à part.

Type de surface	Nom du champ dans les Fichiers fonciers (table pev_professionnelle)
P1 : surface des parties principales	dsup1
P2 : surface des parties secondaires couvertes	dsup2
P3 : surface des parties secondaires non couvertes	dsup3
Pk1 : surface des stationnements couverts	dsu
Pk1 : surface des stationnements non couverts	dsupk2

Les surfaces d'activités sont ensuite utilisées par les services des impôts pour calculer une surface pondérée, servant de base au calcul de l'impôt.

Calcul de la variable slocal

La variable slocal (surface totale du local) est donc la somme des variables stoth (surface d'habitation), stotdsueic (dépendances incorporées), stotd (dépendances isolées), sprincp (surface d'activité principale couverte), ssecp (surface d'activité secondaire couverte), sparkp (surface de parking d'activité couverte), sparkncp (surface de parking d'activité non couverte).

Ce calcul ne prend donc pas en compte les surfaces secondaires non couvertes, qui correspondent souvent à des surfaces de stockage. A l'inverse, les parkings de copropriété

(stationnement délimité mais non couvert) étant prises en compte dans les dépendances, il a été fait le choix de compter, de manière symétrique, les parkings d'activité non couverts.

La variable slocal est présente depuis 2018, suite à la mise à jour des surfaces d'activités. Avant 2018, il est possible d'utiliser (avec moins de fiabilité pour l'activité) la variable spevtot.

Exemples d'utilisation

Surfaces d'habitation et de dépendances

- Il est possible, à l'aide de DV3F, d'évaluer la valeur d'un local bâti, en différenciant surface réelle et surface habitable.
- Avec dcntpa (surface de la parcelle), il est possible de représenter la densité (surface des locaux sur la surface de la parcelle) et notamment approcher la notion de coefficient d'occupation des sols (COS).
- Avec jannath (date d'achèvement du local), regarder l'évolution de la surface moyenne par logement (stoth).

Surfaces d'activités

Ces données peuvent être utilisées pour :

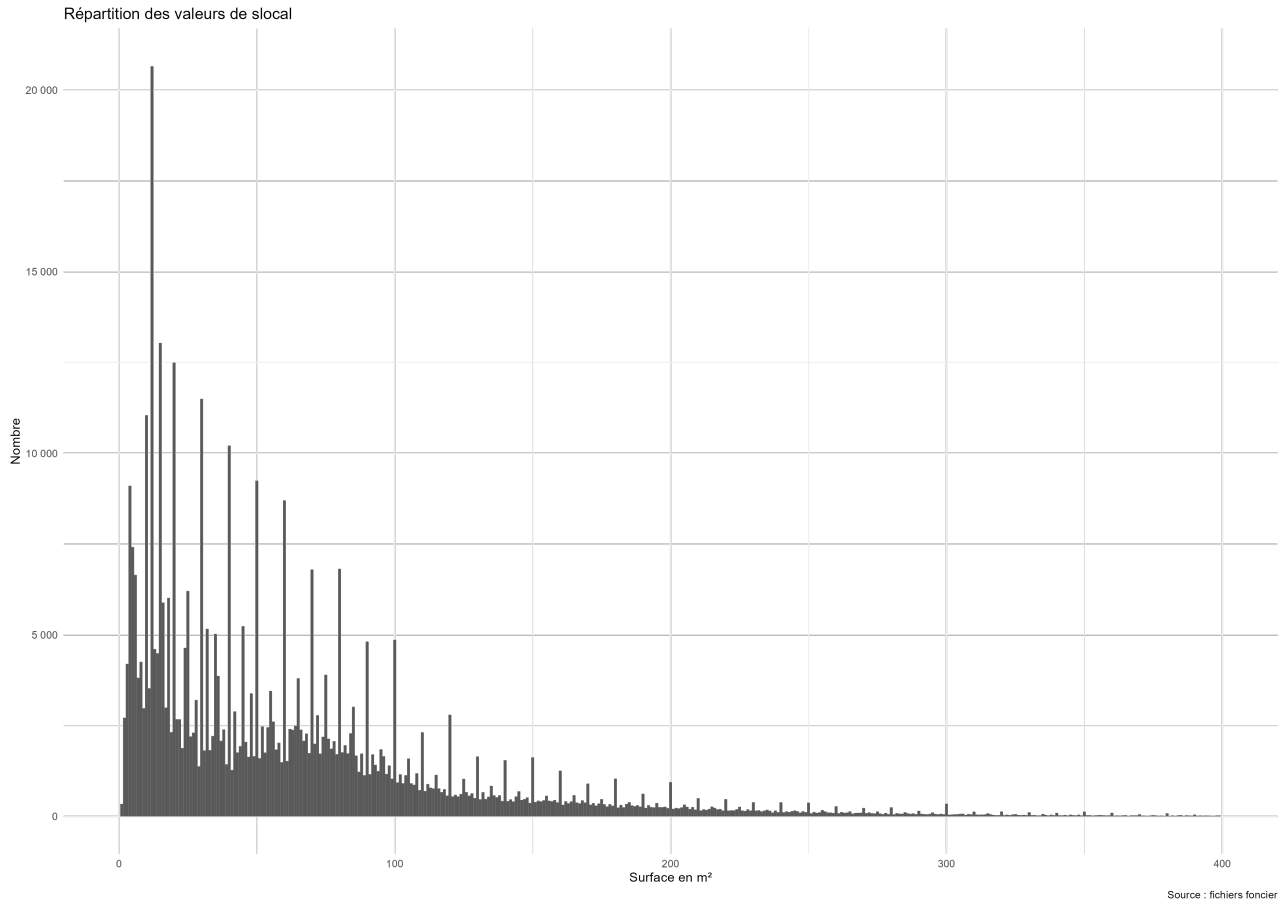
- évaluer les surfaces de vente,
- évaluer de manière fiable les surfaces d'activités, de bureau...
- évaluer les surfaces de stationnement d'activité,
- repérer les places de stationnement dans les grands parkings couverts,
- évaluer les surfaces de stationnement autour des grands centre commerciaux.

Evaluation de la surface de stationnement

Avec dcntpa (surface de la parcelle), on peut quantifier la part des surfaces dédiées au stationnement d'habitation. Cependant, seules les places de parking privées et déclarées comme telles peuvent être observées. Ainsi, les parkings publics sur voirie ou les stationnements informels (stationnement dans l'allée ou dans une cour intérieure) ne sont pas présents.

Données de cadrage

Ventilation des surfaces slocal



region	stoth	stotdsueic	stotd	sprincp	ssecp	sparkp	sparkncp
Auvergne-Rhône-Alpes	46% (396 471 017)	16% (139 437 830)	10% (82 258 840)	19% (166 253 258)	3% (23 442 364)	1% (7 899 733)	5% (46 481 676)
Bourgogne-Franche-Comté	43% (148 239 431)	22% (75 439 299)	11% (36 605 372)	16% (54 713 526)	3% (9 091 027)	0% (1 392 668)	5% (18 724 530)
Bretagne	47% (185	17% (67 167 277)		19% (76 470 933)			7% (28 518 329)

	725 278)		7% (28 724 006)		2% (9 433 087)	1% (2 101 209)	
Centre-Val de Loire	44% (129 258 837)	19% (57 528 594)	11% (32 461 264)	17% (49 907 508)	3% (7 495 234)	1% (1 538 801)	6% (17 368 347)
Corse	51% (19 298 423)	12% (4 477 987)	8% (2 941 455)	24% (9 177 414)	2% (586 721)	0% (188 398)	4% (1 482 549)
Grand Est	44% (273 222 972)	21% (131 245 907)	10% (61 018 932)	17% (103 337 835)	3% (16 642 186)	1% (3 400 035)	5% (29 281 431)
Guadeloupe	61% (18 058 998)	17% (5 016 956)	2% (643 746)	15% (4 442 306)	1% (423 449)	0% (58 463)	3% (811 710)
Guyane	57% (7 608 661)	12% (1 673 574)	5% (636 163)	21% (2 759 683)	2% (233 559)	1% (156 732)	3% (382 941)
Hauts-de-France	46% (257 763 817)	17% (92 896 665)	8% (44 264 981)	19% (107 501 055)	3% (14 370 502)	1% (3 113 269)	6% (35 319 963)
La Réunion	62% (30 037 483)	12% (5 876 474)	4% (2 007 382)	15% (7 460 326)	2% (1 033 242)	1% (295 818)	3% (1 661 423)
Martinique	60% (15 957 109)	20% (5 282 682)	3% (784 009)	12% (3 279 260)	2% (455 587)	0% (123 012)	2% (649 642)
Mayotte							

	68% (3 437 545)	11% (544 667)	1% (34 821)	17% (877 577)	2% (108 410)	0% (18 903)	1% (56 575)
Normandie	45% (162 519 048)	16% (58 438 314)	8% (28 514 768)	21% (74 949 339)	3% (9 414 026)	1% (1 929 711)	7% (23 622 947)
Nouvelle-Aquitaine	46% (337 884 172)	17% (123 813 335)	10% (70 870 052)	19% (143 402 701)	2% (17 648 401)	1% (4 123 966)	5% (39 500 454)
Occitanie	48% (320 301 237)	17% (111 591 664)	9% (60 080 737)	19% (128 310 096)	2% (15 407 653)	1% (3 932 447)	5% (33 491 545)
Pays de la Loire	44% (188 117 109)	16% (68 041 647)	9% (37 397 980)	21% (88 872 893)	3% (10 882 379)	1% (2 937 967)	7% (28 000 993)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	50% (246 638 537)	12% (56 843 732)	11% (53 563 126)	19% (95 839 297)	2% (11 364 077)	1% (5 186 572)	5% (22 888 128)
Île-de-France	50% (422 231 898)	9% (78 237 096)	9% (72 602 098)	22% (187 514 040)	3% (27 599 699)	2% (20 265 700)	4% (30 286 498)
Total France	47% (3 162 771 572)	16% (1 083 553 700)	9% (615 409 732)	19% (1 305 069 047)	3% (175 631 603)	1% (58 663 404)	5% (358 529 681)

[loghlls] - Logement d'habitation de type logement social

⚠ 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

Les modes de définition d'un logement social

Un logement social peut être défini selon deux définitions :

- Selon son propriétaire. On considère que tous les logements possédés par un bailleur social sont des logements sociaux. Leur repérage se fait via la variable catpro3
- Selon les aides fiscales. Un logement sera considéré comme social à partir du moment où il bénéficie d'aides fiscales le classant dans cette catégorie. Ce repérage se fait via la variable loghlls.

La variable loghlls reprend les locaux bénéficiant d'une exonération de la taxe foncière relative aux logements sociaux.

Ainsi, loghlls reprend les logements sociaux bénéficiant d'une exonération au titre du logement social, dont la construction date de moins de 25 ans.

Le mode de définition particulier de la variable loghlls permet de récupérer les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une exonération. Cela conduit aux modalités suivantes :

- **OUI** : le logement social bénéficie d'une exonération dans le millésime courant des Fichiers fonciers.

- **OUI PROBABLE** : le logement social ne bénéficie pas d'une exonération dans le millésime courant. Cependant, il a aujourd'hui plus de 25 ans, et bénéficiait d'une exonération dans le millésime 2009.
- **NON** : le logement a moins de 25 ans et n'a pas d'exonération.
- **NC** : le logement a plus de 25 ans et ne présente aucune exonération. Il n'est donc pas possible de savoir si ce logement est ou non social.

Mode de constitution de la variable

Loghlls est une définition basée sur les exonérations fiscales

Les logements sociaux peuvent bénéficier d'exonérations de taxe foncière s'ils remplissent certaines conditions. Il s'agit en réalité d'une multitude de dispositifs, présentant de nombreuses subtilités sur les manières de les prendre en compte. Pour connaître avec précision ces dispositifs, le Cerema a réalisé en 2018 une étude sur les dispositifs d'exonération et de taxation [1], dont les grandes lignes sont présentées ci-dessous.

Conditions générales pour bénéficier d'une exonération

Rappel : conditions générales pour bénéficier d'une exonération fiscale

Les locaux bénéficiant de l'exonération doivent respecter les deux conditions suivantes :

1. Appartenir à un organisme visé à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation.
2. Être un logement, locatif, affecté à l'habitation principale, et financée à l'aide de prêts aidés de l'État à hauteur d'au moins 50 %.

La première condition recoupe ce que l'on appelle communément les bailleurs sociaux, c'est-à-dire :

-les offices publics de l'habitat ; -les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ; -les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ; -les fondations d'habitations à loyer modéré ; -les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ; -les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4.

Pour la deuxième condition, les prêts aidés de l'État sont les PLS, PLA-I et PLUS, ainsi que les anciens dispositifs que ces prêts ont remplacés.

Exonérations prises en compte

Les locaux pris en compte sont ceux dont les variables d'exonérations (champ gnextl de la table pev_exoneration) sont exprimées dans le tableau suivant :

Code D'exonération	Descriptif du code
AE	Exonération de 20 ans en faveur des logements sociaux qui respectent un certain nombre de normes environnementales pour additions de constructions
AL	Exo de 15 ans pour logements sociaux (ac)
AS	Abattement de pour les locaux sociaux situes dans les dom et équipés contre les risques naturels
AT	Exonération de 30 ans pour les logements sociaux respectant certains critères de qualité environnementale (addition de construction).
AU	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (addition de construction)
AV	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (addition de construction)
AW	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (addition de construction)
AY	Exo de 15 ans pour logements sociaux (ac)
AZ	Exonération de 30 ans pour les logements sociaux respectant certains critères de qualité environnementale (addition de construction).
HU	Exo de 15 ans pour logements sociaux acquis ou amenages
HY	Exo de 25 ans pour logements sociaux acquis ou amenages
LE	Exonération de 15 ans pour les logements acquis avec l'aide de l'État en vue de leur location
LI	

	Exonération de 15 ans pour les logements sociaux acquis d un organisme mentionne a I article I 411.5 du code de la construction et de I habitation.
LW	Exonération de 25 ans pour les logements acquis avec I aide de l'Etat en vue de leur location.
LY	Prorogation de IO ans de l'exonération prévue a I art. 1384 c du cgi
NE	Exonération de 20 ans en faveur des logements sociaux qui respectent un certain nombre de normes environnementales pour constructions nouvelles
NL	Exo de 15 ans pour logements sociaux (cn)
NT	Exonération de 30 ans pour les logements sociaux respectant certains critères de qualité environnementale (construction nouvelle).
NU	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (construction nouvelle)
NV	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (construction nouvelle)
NW	Exonération de 25 ans pour les logements finances au moyen de prêts aides par l'Etat (construction nouvelle)
NX	Exonération longue durée (IO ans) - construction nouvelle
NY	Exo de 25 ans pour logements sociaux (cn)
NZ	Exonération de 30 ans pour les logements sociaux respectant certains critères de qualité environnementale (construction nouvelle).
RC	Exo pour bail a réhabilitation pris a compter du 01/01/2005 - art. 1384 b
ZS	Abattement zus 30 % hlm sem

Liste des codes d’exonérations pris en compte pour définir la variable loghlls

Variables associées

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pnb10_parcelle	nloghlls	Nombre de logements d'habitation de type logement social repéré par exonération	Construit à partir de loghlls

Précautions d'utilisation

Il faut toutefois noter que ces exonérations ne sont pas permanentes. Encore une fois, il existe de très nombreuses exceptions, mais dans l'ensemble, les exonérations pour les logements sociaux sont définies pour une durée de 25 ans.

Cette durée est cependant une durée moyenne, et il peut y avoir de très nombreuses disparités entre les locaux. Les logements intermédiaires, notamment ceux financés par le 1 % logement, ne sont pas répertoriés par cette méthode.

De même, les baux solidaires (intermédiation location via une association agréée) ne sont pas considérés comme des logements sociaux

Limites

La variable loghlls se base sur les éléments d'éxonération de taxation. Cela peut entrainer les biais suivants :

- Certains logements ne sont pas déclarés tout de suite en tant que logement social. Il peut donc y avoir un décalage temporel de quelques années au cours desquelles le logement n'est pas considéré comme bénéficiant d'une exonération.
- Certains logements peuvent être exonérés à plusieurs titres (ex : logement neuf et logement social). Dans ce cas, seule l'une des exonérations est inscrite : il est donc possible que certains logements soient oubliés par cette méthode.
- La durée d'exonération est parfois variable. Ainsi, la durée d'exonération de plein droit est de 25 ans si le local a été achevé entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2022 (article 1384 C du code général des impôts)
- On constate que certains logements, qui ne sont pas possédés par les bailleurs sociaux, ont ce type d'exonération.

- Il est possible pour une commune, dans des conditions particulières, de supprimer ce droit à exonération. Ainsi, il est possible que des logements sociaux ne soient pas exonérés, et soient donc considérés comme des logements privés.

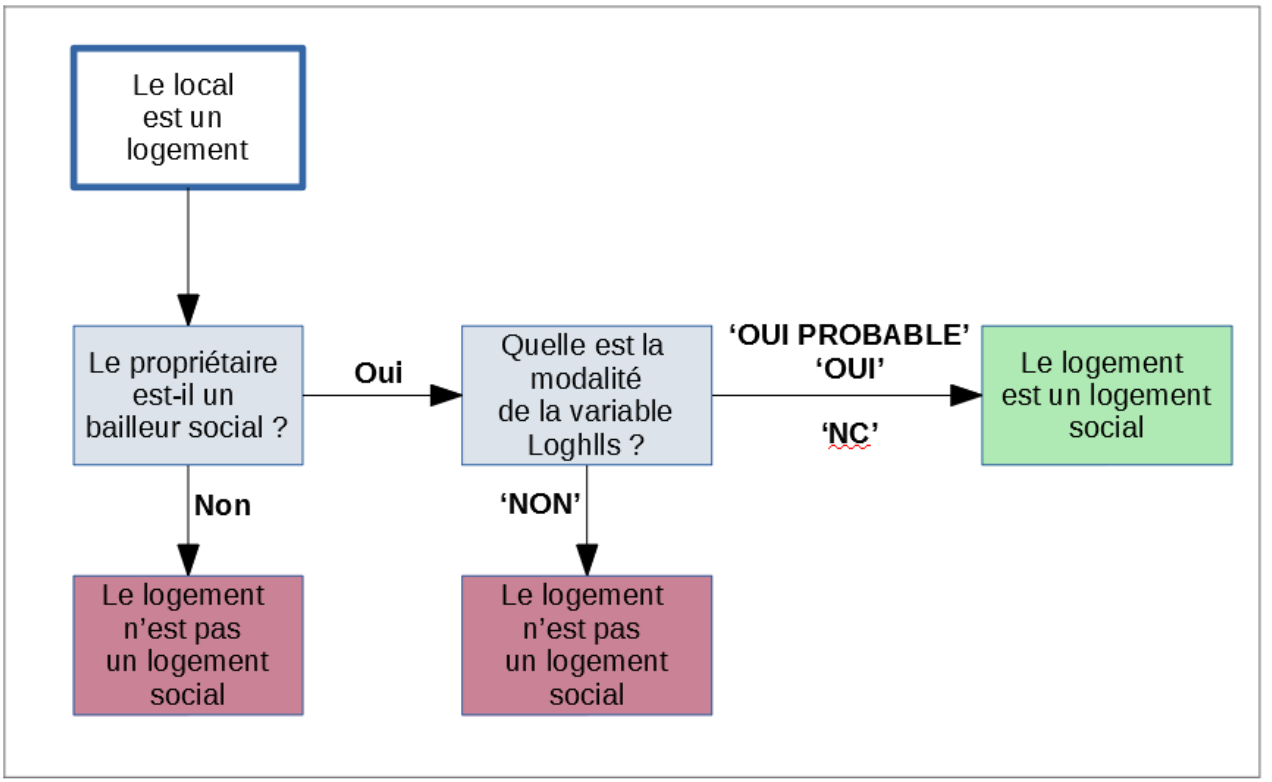
Conseils pour repérer l'ensemble des logements sociaux dans les fichiers fonciers

La variable loghlls ne permet pas de récupérer les logements sociaux de plus de 25 ans. Pour permettre une évaluation globale du parc, il est nécessaire de prendre en compte à la fois l'exonération portant sur le logement et le type de propriétaire. Dans ce cadre, il est possible d'utiliser la méthodologie suivante :

- si loghlls est égal à NON, le logement ne sera pas un logement social.
- Si le propriétaire n'est pas un bailleur social, le logement ne sera pas un logement social.
- Si le propriétaire est un organisme de logement social, et que loghlls est égal à OUI, OUI PROBABLE ou NC, le logement est classé en tant que logement social. Déterminée après plusieurs tests, cette méthodologie est celle permettant la meilleure convergence possible entre les données Fichiers fonciers et RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) [2].

Il est à noter que pour d'autres études [3], notamment sur l'impact de la consommation d'espaces sur du logement social, le Cerema et l'URH ont préféré utiliser la variable catpro3 seule, les résultats étant concordants avec les autres sources disponibles (dont RPLS).

Comment repérer les logements sociaux ?



Exemple de requête permettant d'évaluer les logements sociaux

La requête suivante permet de récupérer les logements sociaux sur un territoire :

```
SELECT *
FROM pb0010_local
WHERE
    catpro3 = 'F1a' AND
    loghlls IN ('OUI', 'OUI PROBABLE', 'NC') AND
    logh = 't'
```

Une alternative satisfaisante est d'utiliser la requête suivante :

```
SELECT *
FROM pb0010_local
WHERE
    catpro3 LIKE '%F1a%' AND
    logh='t'
```

Lien avec la variable hlmsem

La variable hlmsem (table des locaux) était utilisée pour repérer les locaux possédés par un organisme HLM ou une Société d'économie mixte. Cette variable constituait une première base pour repérer le patrimoine des bailleurs. Cependant, elle souffre de soucis de mise à

jour dans certains départements. En particulier, les récentes fusions de bailleurs ne sont pas forcément prises en compte.

Pour repérer le patrimoine des bailleurs, il est donc conseillé d'utiliser plutôt la modalité F1a de la variable catpro3, créée par le Cerema, qui a bénéficié d'un important travail de contrôle, et est mise à jour annuellement.

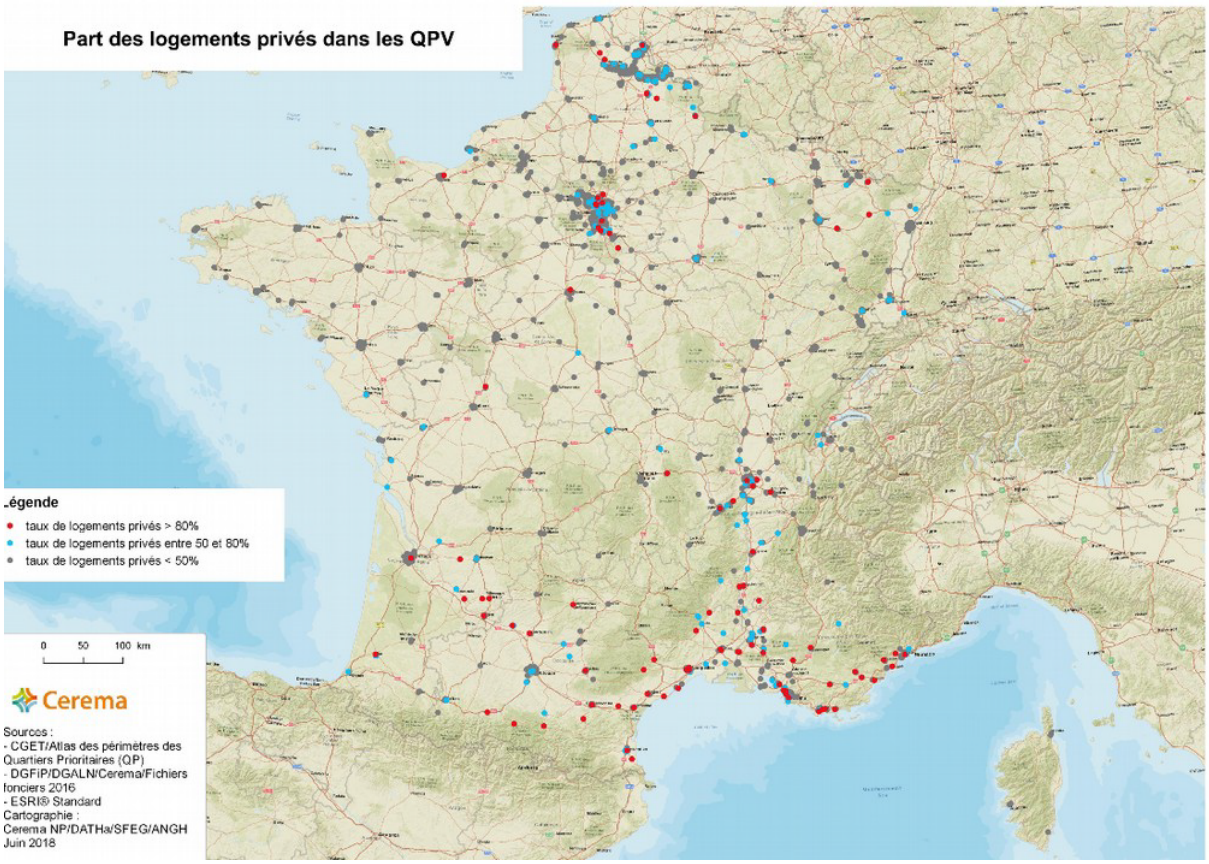
Exemples d'utilisation

Usages et articulations avec les autres bases de données

Cette variable permet d'avoir une indication du nombre de logements sociaux sur un zonage à façon. Les logements sociaux peuvent, de plus, être caractérisés avec les variables contenues dans les Fichiers fonciers. Il faut toutefois rappeler que la base de données « RPLS », en open-data, est la source de référence en termes de logements sociaux possédés par des bailleurs. Il est cependant possible d'utiliser les Fichiers fonciers pour les usages suivants :

- caractériser le parc (années de création du parc, surface concernée ou selon les bailleurs) ;
- étudier le parc sur des zonages à façon (QPV, périmètre d'intervention, quartier, zonages concernés par les risques…) ;
- rechercher des logements sociaux non possédés par un bailleur (possédés par un particulier, un organisme public, une fondation non agréée, destinés à des publics spécifiques…). En effet, RPLS se concentre uniquement sur le parc possédé par les bailleurs. Il est donc nécessaire de faire, au cas par cas, un arbitrage entre l'exhaustivité (RPLS) et la qualité et le nombre de données attributaires présentes (Fichiers fonciers). Cependant, les Fichiers fonciers permettent de repérer une grande partie du parc social. L'application de cette méthode permet de retrouver les données statistiques de RPLS avec un faible taux d'erreur.
- suivre le parc des bailleurs, et notamment les ventes de logements sociaux. Il est à noter que cette méthode nécessite un traitement complexe consistant à suivre et comparer les locaux entre les millésimes.

Il faut cependant rappeler que l'évaluation des logements locatifs sociaux, via la variable loghlls, par les Fichiers fonciers est incomplète puisque les logements les plus anciens ne sont pas répertoriés. La variable catpro3 permet cependant de s'affranchir de la question de l'age des locaux.



Exemple d'utilisation : détermination de la part de logements privés (c'est-à-dire les logements n'étant pas des logements sociaux) dans les QPV. Source : CGET, Cerema, Parc privé et parc social dans les QPV, 2018

Données de cadrage

Répartition des LLS par région

region	OUI PROBABLE	OUI	NC
Auvergne-Rhône-Alpes	19% (144 354)	17% (135 650)	64% (496 035)
Bourgogne-Franche-Comté	21% (61 104)	10% (28 361)	69% (197 877)
Bretagne	23% (54 033)	22% (52 136)	54% (126 224)
Centre-Val de Loire	19% (51 116)	10% (27 865)	71% (188 854)

Corse	22% (3 827)	19% (3 369)	58% (10 115)
Grand Est	19% (124 870)	11% (75 762)	70% (459 733)
Guadeloupe	51% (15 628)	30% (9 213)	18% (5 584)
Guyane	31% (4 592)	50% (7 409)	19% (2 773)
Hauts-de-France	17% (134 412)	16% (119 985)	67% (518 238)
La Réunion	49% (31 861)	36% (23 542)	15% (9 564)
Martinique	56% (14 332)	22% (5 798)	22% (5 676)
Mayotte	- (NA)	94% (153)	6% (10)
Normandie	17% (75 812)	11% (49 778)	71% (309 407)
Nouvelle-Aquitaine	20% (81 000)	21% (86 334)	59% (237 677)
Occitanie	19% (68 904)	30% (110 615)	52% (192 759)
Pays de la Loire	22% (69 770)	19% (61 078)	58% (184 391)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	20% (85 897)	18% (76 727)	63% (273 743)
Île-de-France	18% (330 900)	16% (293 684)	66% (1 203 748)
Total France	19% (1 352 412)	17% (1 167 459)	64% (4 422 408)

1. lien vers l'étude ↩

2. RPLS est une base détaille qui dresse l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Pour plus d'information : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux-rpls-0 ↩

3. https://www.cerema.fr/fr/actualites/estimer-consommation-espace-induite-logement-social ↩

[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 m^2)
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)

Intégration du Référentiel National des Bâtiments dans les FF 2025

⚠ 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.

Description

Le Référentiel National des Bâtiments (RNB)

Le Référentiel national des bâtiments (RNB) est un service public numérique visant à établir une donnée nationale de référence pour les bâtiments, essentielle pour diverses politiques publiques. Il recense tous les bâtiments du territoire en leur attribuant un identifiant unique de 12 caractères alphanumériques, facilitant ainsi leur suivi et l'interconnexion de différentes bases de données.

Son intégration dans les fichiers fonciers

Depuis l'année 2024, les fichiers s'ouvrent à d'autres bases de données grâce à l'utilisation de l'identifiant RNB, facilitant ainsi le croisement avec des données exogènes.
De plus, ces fichiers intègrent également des données provenant du RNB, dans le but d'enrichir les informations fiscales disponibles.

Les données présentes dans les fichiers fonciers sont les suivantes :

Dans la table des TUP

Variable	Description

rnb_id_l	Liste des identifiants RNB se trouvant dans la TUP
rnb_n	Nombre d'identifiants présents dans la TUP
rnb_emp	Emprise totale des bâtiments RNB dans la TUP

Dans la table des parcelles

Variable	Description
rnb_id_l	Liste des identifiants RNB se trouvant dans la parcelle
rnb_n	Nombre d'identifiants présents dans la parcelle
rnb_emp	Emprise totale des bâtiments RNB dans la parcelle

Dans la table des bâtiments

Variable	Description
rnb_emp	Emprise du bâtiment du RNB
rnb_id	Identifiant du bâtiment du RNB
rnb_id_score	Score de l'appariement avec le RNB
geomrnb	Localisant du bâtiment du RNB

Dans la table des locaux

Variable	Description
rnb_id	Identifiant du bâtiment du RNB
rnb_id_score	Score de l'appariement avec le RNB
geomrnb	Localisant du bâtiment du RNB

Fiabilité - Limite

L'appariement entre les bâtiments fiscaux et ceux du Référentiel national des bâtiments (RNB) s'effectue selon :

- une méthodologie à la fois géographique, fondée sur l'intersection des unités foncières et des bâtiments répertoriés dans le RNB,
- et sur les caractéristiques des bâtiments, telles que :
  - le nombre d'unités,
  - le nombre d'étages,
  - le nombre de logements,
  - la date d'apparition,
  - les matériaux des murs,
  - les matériaux de la toiture
  - et l'emprise au sol.

Étant donné que les sources sont différentes et que les définitions des bâtiments varient, avec un nombre de bâtiments non homogène, il n'est pas possible d'apparier l'ensemble des bâtiments présents dans les fichiers fonciers.

Chaque bâtiment fiscal des fichiers fonciers est accompagné d'une note d'évaluation de la qualité de cet appariement avec le RNB.

rnb_id_score	Score d'appariement
0	Bâtiment RNB non rattaché car pas assez d'information permettant de faire correspondre un identifiant RNB
1	Bâtiment RNB rattaché avec une très forte probabilité
2	Bâtiment RNB rattaché avec une forte probabilité
3	Bâtiment RNB rattaché avec une probabilité correcte
8	Bâtiment non rattaché car bâti existant dans les fichiers fonciers apparu récément (N-1) et non disponible dans le RNB
9	Bâtiment non rattaché car bâti existant dans les fichiers fonciers et non disponible dans le RNB

mb_id_score	2024	2025	diff	pc.diff	pc_2024	pc_2025
0	7 814 400	4 855 417	- 2 958 983	- 38.00	30.00	19.00
1	11 374 412	13 381 388	2 006 976	18.00	44.00	52.00
2	1 366 735	4 223 218	2 856 483	209.00	5.00	16.00
3	5 183 840	1 550 019	- 3 633 821	- 70.00	20.00	6.00
8	45 458	23	- 45 435	- 100.00	0.00	0.00
9	173 533	1 913 074	1 739 541	1 002.00	1.00	7.00

⚠ Les deux bases de données contiennent un nombre différent de bâtiments. Par conséquent, certaines parcelles peuvent afficher des décomptes de bâtiments différents selon les fichiers fonciers et le RNB. Les variables `nbat` et `rnb_n` représentent respectivement le nombre de bâtiments dans chacune des deux bases.

Il est également possible que certaines parcelles ne disposent pas de bâtiments fiscaux déclarés, tout en ayant des bâtiments répertoriés dans le RNB. Enfin, seuls les bâtiments fiscaux présents dans les fichiers fonciers sont inclus dans la table des bâtiments et des locaux.

Exemples d'utilisation

Une meilleure précision de l'emplacement des bâtiments

La précision des positions des bâtiments dans les fichiers fonciers peut être significativement améliorée grâce à une méthode qui consiste à cumuler les champs géométriques. En intégrant plusieurs sources de données géométriques, il devient possible d'affiner les coordonnées des bâtiments ou locaux. Cette approche permet non seulement d'augmenter la fiabilité des informations, mais aussi de garantir une meilleure représentation des structures dans les systèmes d'information géographique.

La requête suivante illustre cette approche via la fonction `COALESCE` qui renvoie la première valeur non nulle parmi une liste de champs.

```
SELECT
    idbat,
    -- l'ensemble des champs utiles,
    COALESCE(geomrnb,geomloc) AS geom
FROM ff_annexes_batiment_2024.dXX_2024_batiment
```

À noter qu'il est possible d'effectuer la même approche avec le localisant de la BAN (ban_geom).

Calcul d'un coefficient d'emprise au sol

Les fichiers fonciers ne contiennent pas d'information sur les emprises au sol des bâtiments ce qui ne permet pas de calculer les coefficients d'emprise au sol (CES). Avec l'ajout du RNB au sein de la table des TUP, il est possible d'obtenir un CES pour toutes les unités foncières, y compris pour les bâtiments non appariés avec le RNB. La table contient le champ `rnb_emp` qui est la somme des emprises se trouvant dans la TUP.

On peut donc calculer des CES pour l'ensemble des TUP du périmètre de son choix en effectuant la requête :

```
SELECT
    idtup,
    -- l'ensemble des champs utiles,
    ROUND((rnb_emp/dcntpa)::numeric,2) as ces
FROM ff_annexes_tup_2024.dXX_2024_tup
```

Données de cadrage

Plus de 99,5 % des bâtiments se trouvant dans le RNB ont fait l'objet d'une intégration dans les fichiers fonciers à l'échelle des TUP et des parcelles.

Près de 18 Millions d'identifiants RNB ont été attribués à 70 % des bâtiments présents dans les FF.

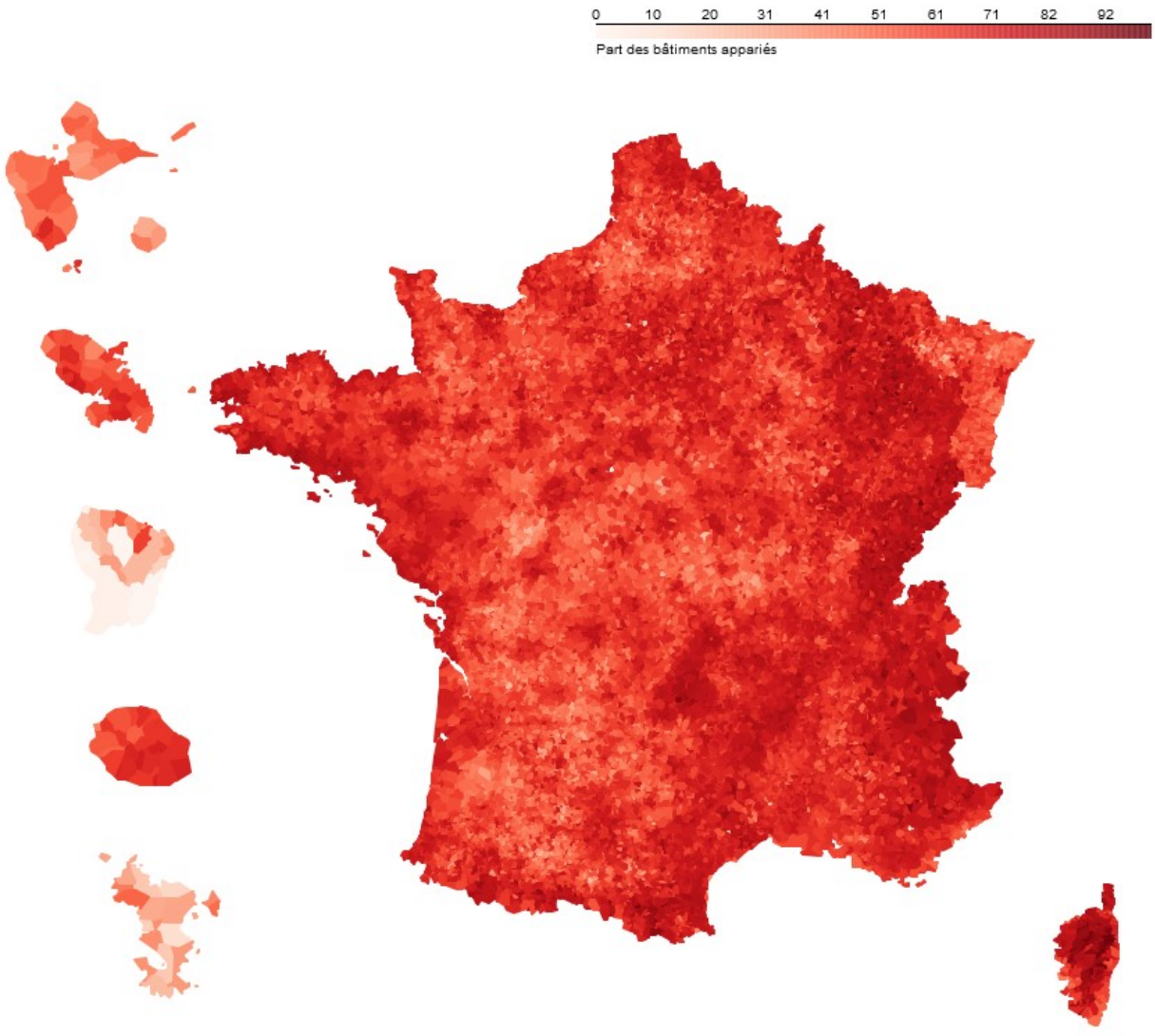
Le tableau suivant illustre la couverture du RNB au regard des TUP :

Type	TUP concernées	Bâtiments concernés	Part des TUP
TUP avec bâtiments appariés	17 263 504	17 924 642 batis FF/ RNB	31.2
TUP avec bâtiments non appariés	4 006 482	7 755 002 batis FF	7.2

TUP avec bâtiments non présents dans les FF	2 259 830	3 823 234 batis RNB	4.1
TUP avec bâtiments non présents dans le RNB	240 573	278 734 batis FF	0.4
TUP sans bâtiment	31 562 214	0	57.0

3,8 millions de bâtiments identifiés dans le RNB se trouvent dans des TUP ne contenant pas de bâtiments fiscaux. En croisant ces bâtis avec la BD TOPO, on observe qu'il s'agit principalement de bâtiments de nature indifférenciées, industriel, agricole ou provenant d'autres sources de données.

La carte suivante met en évidence la part des bâtiments appariés avec le RNB pour chaque commune de France :



[dcntpa] - surface de la parcelle

⚠ 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

dcntpa comptabilise la contenance, c'est-à-dire la surface de la parcelle en m². La variable, présente dans la table des parcelles, est exprimée par un nombre entier.

Taux de renseignement

La variable dcntpa est renseignée à 100%.

⚠ Remarques et précautions d'usage

Fiabilité

Cette variable est considérée comme très fiable.

Les seules valeurs réellement aberrantes sont les parcelles de surface nulle représentant 0,002 % des parcelles (environ 1 500 parcelles contre 90 millions de parcelles non nulles en 2016). Cependant, les services des impôts arrondissent les déclarations à l'entier inférieur. Il peut ainsi exister des parcelles de 0,8 m², dont la surface arrondie sera de 0.

Les parcelles de grande taille (plus de 10 ha) représentent 1% des parcelles.

Parcelles non cadastrées

Les Fichiers fonciers ne prennent pas en compte les surfaces non cadastrées. Or, celles-ci représentent environ 5% des surfaces de France métropolitaine (cette valeur peut être bien supérieure dans les DROM).

Lorsqu'on additionne les dcntpa des parcelles sur une commune, on ne retrouve donc pas la surface communale.

De plus, les surfaces non cadastrées évoluent au fil des ans (agrandissement d'une route, etc.). Il faut faire attention aux comparaisons entre deux millésimes lorsque l'on prend, par exemple, pour référence la surface cadastrée totale d'une commune.

Changement des parcelles cadastrées

Les données sur les parcelles cadastrées sont parfois mises à jour.

Par exemple, des parcelles peuvent être regroupées ou divisées. On peut aussi avoir des échanges de parcelles entre communes intervenus entre les deux millésimes considérés.

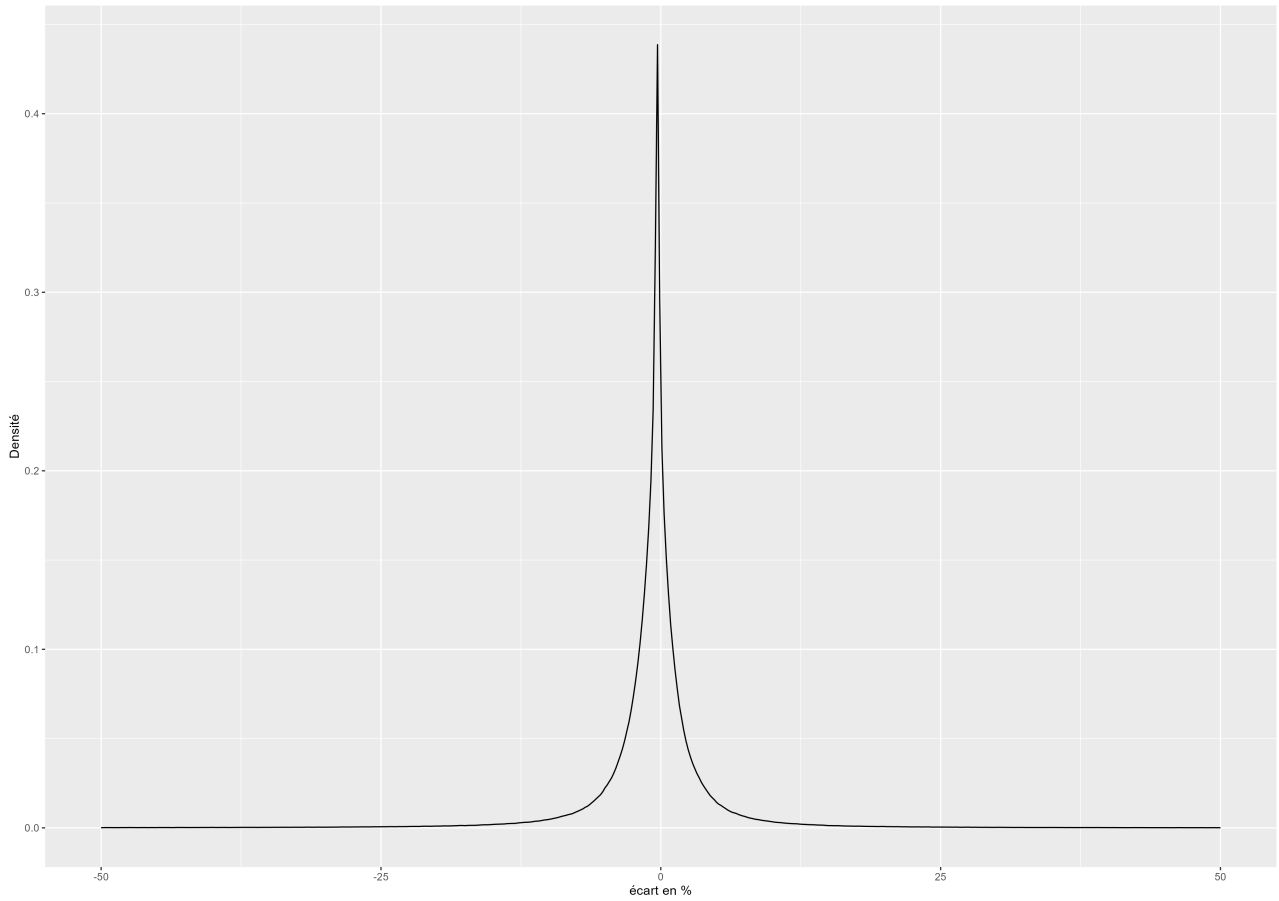
Les parcelles évoluant au fil des ans, il faut aussi faire attention aux comparaisons entre deux millésimes en particulier dès que l'on prend le nombre de parcelles comme référence. Pour plus d'information sur l'évolution des parcelles, vous pouvez consulter l'étude « multimillésimes » [1].

Différences entre la surface dcntpa et la surface géométrique

Il peut exister des différences entre la surface dcntpa et la surface géométrique (sgeom) calculée grâce à la parcelle géolocalisée [2].

Ecarts de surface entre les parcelles (dep 59)

Comparaison entre dcntpa et la surface géométrique



Cette différence s'explique par une origine de la donnée différente.

- La surface `dcntpa` présente dans les Fichiers fonciers correspond à la surface fiscale. Celle-ci est évaluée lors de la confection du plan (remaniement, remembrement) ou lors de tout document d'arpentage.
- La surface calculée géométriquement est issue de bases de données diverses. Elle peut ainsi être approchée ou déformée selon certaines situations. Ainsi, les géométries plus complexes (parcelles allongées) sont celles présentant les différences les plus importantes.

Il faut cependant rappeler que de manière globale, les différences restent minimes. Il est conseillé d'utiliser la variable `dcntpa` plutôt que la surface géométrique.

Exemples d'utilisation

Utilisation de `dcntpa` seul

`dcntpa` a permis au Cerema de représenter par un carré d'égale surface les parcelles qui étaient géolocalisées mais pas vectorisées.

Utilisation avec d'autres variables

- Avec `jannath`, on peut déterminer l'évolution des surfaces utilisées pour la construction de locaux.
- Avec `dteloc`, on peut déterminer des densités résidentielles (nombre de logements à l'hectare). Dans ces deux cas, il est plutôt conseillé d'utiliser la variable dans la table agrégée dite « TUP », qui regroupe les parcelles à l'échelle de l'unité foncière.

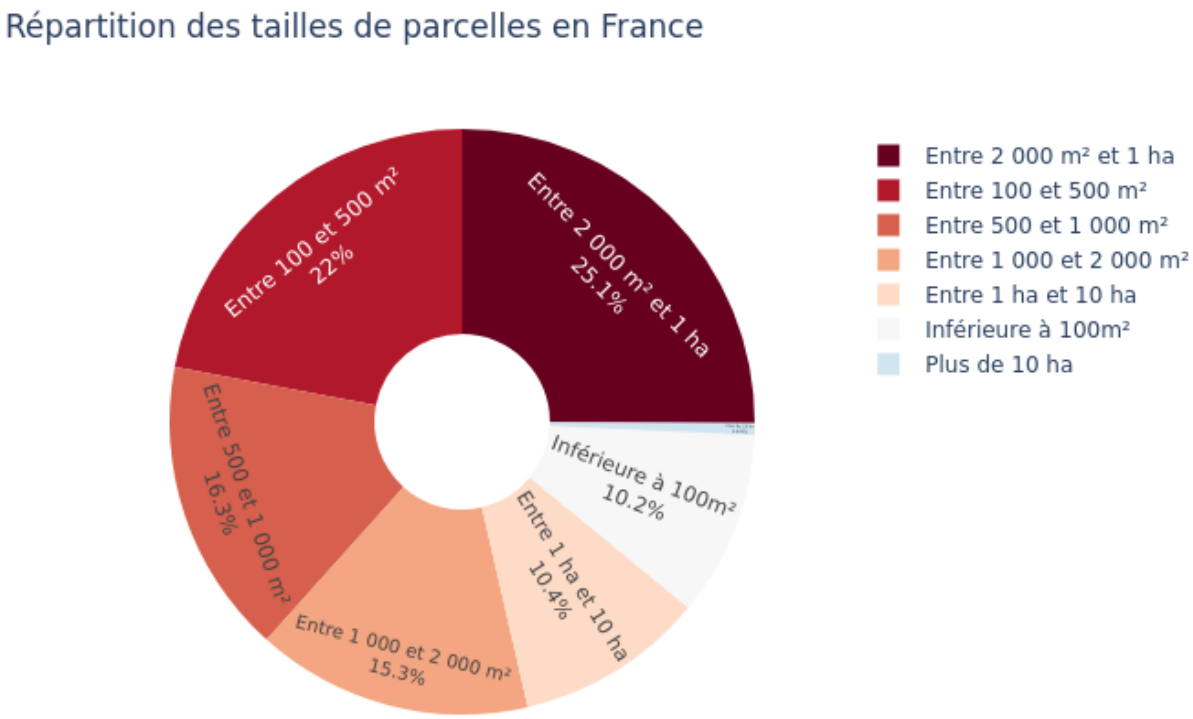
Données de cadrage

Répartition des tailles de parcelles par région

region	Inférieure à 100m²	Entre 100 et 500 m²	Entre 500 et 1 000 m²	Entre 1 000 et 2 000 m²	Entre 2 000 m² et 1 ha	Entre 1 ha et 10 ha	Plus de 10 ha
Auvergne-Rhône-Alpes	11% (1 542 006)	21% (3 064 616)	16% (2 341 715)	17% (2 458 213)	27% (3 986 349)	8% (1 229 349)	0% (56 352)
Bourgogne-Franche-Comté	8% (492 654)	19% (1 188 947)	17% (1 093 542)	17% (1 085 787)	26% (1 640 804)	13% (831 506)	1% (59 056)
Bretagne	11% (591 256)	23% (1 223 523)	16% (878 160)	13% (688 153)	26% (1 377 273)	11% (586 847)	0% (20 233)
Centre-Val de Loire	9% (408 399)	20% (908 031)	17% (779 773)	15% (686 315)	23% (1 033 683)	14% (651 763)	1% (63 974)
Corse	14% (148 629)	22% (225 013)	13% (133 831)	14% (146 567)	24% (243 796)	11% (115 171)	1% (13 512)
Grand Est	10% (955 407)	25% (2 347 225)	20% (1 858 471)	17% (1 598 506)	19% (1 755 115)	8% (725 349)	1% (90 247)
Guadeloupe							

	8% (20 555)	25% (62 142)	18% (45 419)	18% (44 178)	21% (52 967)	9% (23 696)	1% (1 582)
Guyane	5% (3 658)	24% (18 341)	19% (14 224)	14% (10 991)	16% (12 334)	18% (13 862)	4% (2 870)
Hauts-de-France	13% (786 132)	30% (1 824 059)	17% (1 025 683)	12% (716 483)	18% (1 064 790)	10% (599 132)	1% (37 335)
La Réunion	8% (34 194)	36% (146 938)	25% (102 040)	13% (52 101)	13% (52 362)	5% (22 225)	1% (2 811)
Martinique	11% (24 839)	26% (55 935)	20% (42 982)	16% (35 529)	19% (42 166)	6% (13 906)	1% (1 327)
Mayotte	13% (9 770)	49% (37 633)	12% (9 360)	7% (5 515)	11% (8 070)	7% (5 256)	1% (473)
Normandie	11% (412 459)	20% (754 789)	15% (580 774)	14% (515 662)	24% (919 674)	16% (598 522)	1% (36 148)
Nouvelle-Aquitaine	8% (1 137 132)	17% (2 500 932)	15% (2 167 436)	16% (2 345 556)	31% (4 391 396)	12% (1 763 122)	0% (65 801)
Occitanie	10% (1 244 834)	18% (2 362 396)	14% (1 751 870)	16% (2 020 081)	32% (4 125 266)	10% (1 312 183)	0% (61 280)
Pays de la Loire	11% (595 937)	23% (1 219 086)	17% (931 303)	13% (696 210)	22% (1 180 827)	14% (736 448)	1% (27 237)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	14% (669 778)	23% (1 111 347)	16% (767 388)	15% (753 051)	24% (1 178 872)	8% (371 927)	1% (39 645)
Île-de-France	13% (476 652)	41% (1 509 043)	20% (741 642)	11% (396 913)	10% (369 049)	4% (152 665)	1% (18 676)

Total France	10% (9 554 291)	22% (20 559 996)	16% (15 265 613)	15% (14 255 811)	25% (23 434 793)	10% (9 752 929)	1% (598 559)



---

1. https://datafoncier.cerema.fr/usages/formes-urbaines-et-densite/etude-multi-millesimes ↩

2. Pour rappel, cette géolocalisation est issue de la BD Parcellaire de l'IGN, le PCI Vecteur et le site internet cadastre.gouv.fr. Le processus de géolocalisation est développé dans la partie 6 de ce guide. ↩

[cgrnum] - Type d'occupation des sols de la SUF

⚠ 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

cgrnum correspond au groupe de nature de culture de la subdivision fiscale (suf), une parcelle étant composée d'une ou plusieurs subdivisions fiscales. Cette donnée est utilisée principalement pour évaluer la consommation d'espaces.

Les modalités de la variable sont les suivantes :

code	valeur
1	TERRES
2	PRES
3	VERGERS
4	VIGNES
5	BOIS
6	LANDES
7	CARRIERES
8	EAUX

9	JARDINS
10	TERRAINS A BATIR
11	TERRAINS D AGREMENT
12	CHEMIN DE FER
13	SOL

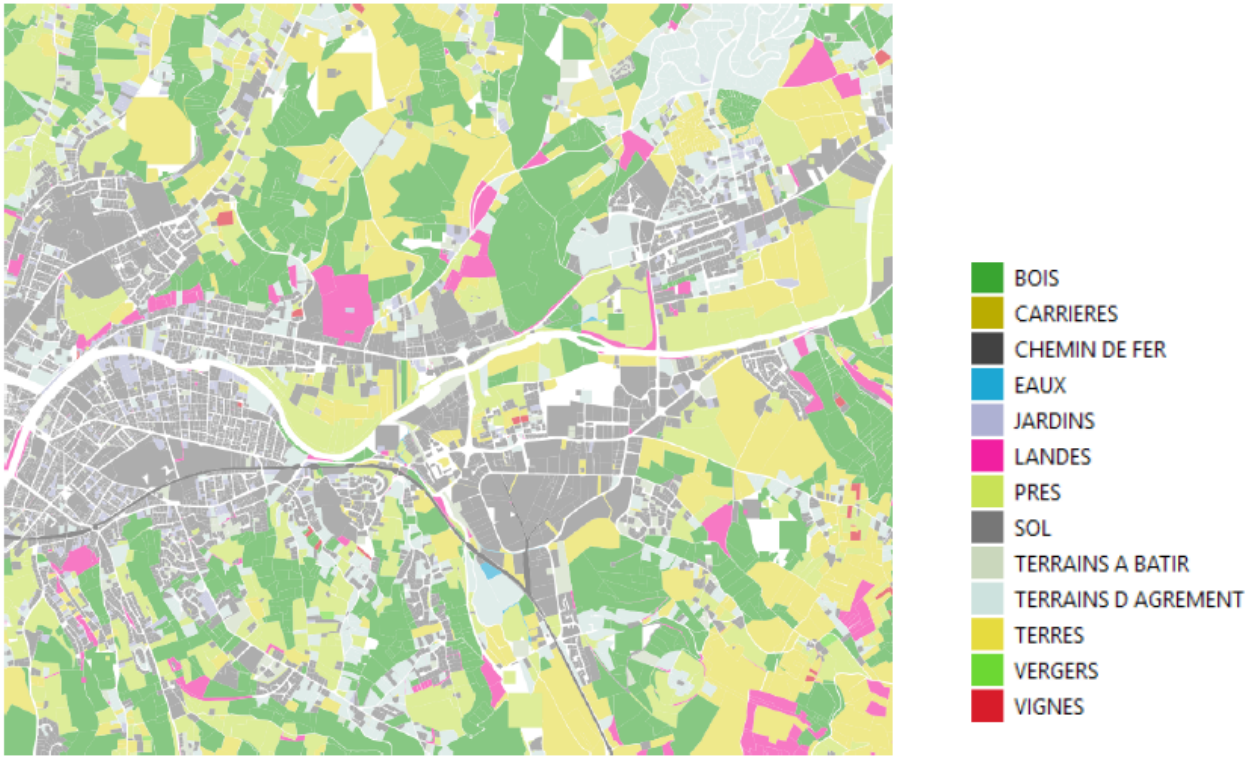
La modalité « carrière » (`cgrnum=7`) n'est pas exhaustive : certaines carrières sont classées en tant que "sol" ou selon d'autres modalités (terrains d'agrément...).

La modalité « eaux » (`cgrnum=8`) ne concerne que les eaux cadastrées et non pas l'ensemble des surfaces en eau dont une grande partie n'est pas cadastrée (fleuves, rivières, etc.). De plus, les barrages sont taxés sur le bâti comme unité industrielle. Par conséquent, les lacs de barrages sont renseignés en sol pour ne pas rajouter une taxation sur le foncier non bâti.

La modalité « terrains à bâtir » (`cgrnum=10`) concerne les terrains ayant fait l'objet d'un document notarié (avant-contrat, promesse ou compromis de vente). Il ne s'agit pas des zones à bâtir des documents d'urbanisme. Ces terrains feront l'objet d'une construction dans l'année ou les deux ans qui suivent. Cependant, cette modalité n'est pas toujours bien renseignée.

La modalité « terrains d'agrément » (`cgrnum=11`) peut notamment concerner les parcs de châteaux.

La modalité « sol » (`cgrnum=13`) désigne des espaces artificialisés bâtis (parcelle accueillant une maison par exemple) ou non bâtis (portion de voie par exemple, la majorité de la voirie étant non cadastrée). L'essentiel des parcelles recevant au moins un local comprend un groupe de nature de culture de type « sol ». En revanche, un grand nombre de parcelles comprenant un groupe de nature de culture « sol » ne présente aucun local. Au 1er janvier 2015, une réforme fiscale a eu lieu, classant la totalité des golfs en « sol », alors qu'ils étaient classés en « naturel » auparavant. Cette modification fiscale peut ainsi faire apparaître une augmentation de la consommation d'espaces du territoire.



Représentation de l'occupation des sols dominante sur chaque parcelle.

Variables affiliées

Table	Variable	Description
pnb10_parcelle	dcntsfd	Surface du groupe de culture dominant parmi les subdivisions fiscales (suf)
pnb10_parcelle	dcntarti	Surface de suf de type artificialisé (en m^2)
pnb10_parcelle	dcntnaf	Surface de suf de type NAF naturel, agricole, forestier (en m^2)
pnb10_parcelle	dcnt01	Surface de suf de type 01 (en m^2)
pnb10_parcelle	dcnt02	Surface de suf de type 02 (en m^2)
pnb10_parcelle	dcnt03	Surface de suf de type 03 (en m^2)
pnb10_parcelle	dcnt04	Surface de suf de type 04 (en m^2)
pnb10_parcelle	dcnt05	Surface de suf de type 05 (en m^2)

pnb10_parcelle	dcnt06	Surface de suf de type 06 (en m²)
pnb10_parcelle	dcnt07	Surface de suf de type 07 (en m²)
pnb10_parcelle	dcnt08	Surface de suf de type 08 (en m²)
pnb10_parcelle	dcnt09	Surface de suf de type 09 (en m²)
pnb10_parcelle	dcnt10	Surface de suf de type 10 (en m²)
pnb10_parcelle	dcnt11	Surface de suf de type 11 (en m²)
pnb10_parcelle	dcnt12	Surface de suf de type 12 (en m²)
pnb10_parcelle	dcnt13	Surface de suf de type 13 (en m²)
pnb21_suf	cgrnumtxt	Groupe de nature de culture (décodé)
pnb21_suf	cnatsp	Code nature de culture spéciale
pnb21_suf	cnatsptxt	Code nature de culture spéciale (décodé)
pnb21_suf	dsgrpf	Sous-groupe alphabétique
pnb21_suf	dsgrpftxt	Sous-groupe alphabétique (décodé)

Taux de renseignement

La variable cgrnum est toujours renseignée.

⚠ Remarques et précautions d'usage

L'occupation des sols est présente dans la table des suf. Ainsi, une parcelle peut posséder plusieurs occupations des sols différentes. Il faut en outre rappeler que les SUF ne sont pas géolocalisées, seules les parcelles le sont. Il est donc possible de réaliser une carte avec l'occupation des sols dominante pour chaque parcelle, mais pas de créer une représentation graphique des SUF et de leur occupation.

Les précautions d'usage relatives à l'utilisation du groupe de nature de culture pour qualifier l'occupation du sol sont largement développées dans la fiche « Occupation et usage des

sols » élaborée par le groupe de travail national sur la mesure de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers, conduit en 2012-2013 pour le compte de la DGALN [5]. Ce guide en reprend ici de larges extraits.

De plus, d'autres éléments concernant cette donnée et son utilisation pour calculer la consommation d'espaces sont présents dans la rubrique "méthodologie" du portail national de l'artificialisation

Différence entre donnée à la parcelle et donnée à la SUF

Les variables dcntarti,dcntsol,dcntagri,dcntbois,dcntnat,dcnteau, dcnt01...dcnt13 donnent la répartition surfacique des différents groupes de nature de culture, à l'échelle des parcelles, mais également au niveau des tables agrégées.

Ainsi, si une parcelle contient 3 SUF de type "bois" et une SUF de type "terre", la parcelle aura une surface supérieure à 0 pour dcnt01 et dcnt05. De même, la parcelle reprend la variable "cgrnumd", qui reprend le type de suf de surface maximale. Ainsi, si une maison individuelle possède une suf de type "SOL" de 1000 m² et une suf de type "terrain d'agrément" de 1500 m², cgrnumd sera égal à '11' (= terrain d'agrément).

Prise en compte des disparités ou évolutions de surfaces non cadastrées

Les Fichiers fonciers ne permettent pas de qualifier les surfaces non cadastrées. Or, celles-ci représentent 4% des surfaces de France métropolitaine (et plus de 60% en Guyane).

En France hors DROM, les surfaces non cadastrées sont constituées de surfaces artificialisées (voiries principalement) et de surfaces naturelles (cours d'eau principalement). On ne peut donc pas caractériser les 4% de surfaces manquantes (surfaces artificialisées ou en eau).

Ce point est particulièrement important lorsque l'on compare les données des Fichiers fonciers avec d'autres bases de données d'occupation du sol. De même, pour analyser l'évolution de l'occupation des sols entre 2 millésimes, il faut vérifier au préalable que l'on travaille à territoire quasi-constant, c'est-à-dire que l'étendue des surfaces cadastrées n'a pas sensiblement évolué sur le territoire d'analyse. Les surfaces cadastrées sont relativement stables à l'échelle des régions de France métropolitaine (ce qui ne veut pas dire que cela est le cas dans toutes les communes).

Evolution de la surface cadastrée par rapport à l'année n-5

region	evolution
Auvergne-Rhône-Alpes	0,00%

Bourgogne-Franche-Comté	-0,01%
Bretagne	-0,03%
Centre-Val de Loire	0,00%
Corse	-0,08%
Grand Est	0,01%
Guadeloupe	-0,74%
Guyane	0,84%
Hauts-de-France	-0,03%
La Réunion	0,06%
Martinique	0,70%
Mayotte	0,13%
Normandie	-0,03%
Nouvelle-Aquitaine	-0,01%
Occitanie	-0,04%
Pays de la Loire	-0,03%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	-0,03%
Île-de-France	-0,03%
Total France	0,03%

Fiabilité des typologies de sufs

Les subdivisions fiscales ont été générées en 1963 et la mise à jour de leur groupe de nature de culture dépend de l'intérêt fiscal de cette mise à jour. L'actualisation concerne ainsi prioritairement les parcelles qui enregistrent une nouvelle construction. Les surfaces de

type urbanisé (notamment les surfaces de type « sol »), prises dans leur ensemble, sont donc fiables.

A contrario, les changements d'occupation aboutissant à une vocation agricole ou naturelle sont peu suivis [1]. Par exemple, des surfaces boisées peuvent apparaître comme agricoles, et inversement. Cela peut poser des problèmes pour une analyse à échelle fine (la commune par exemple). C'est notamment pour cette raison qu'il faut travailler sur des regroupements de classes et non sur l'ensemble des 13 décrits plus haut. Par prudence, on peut également limiter l'analyse aux espaces naturels, agricoles et forestiers pris dans leur ensemble, sans distinguer ce qui relève de l'agricole par exemple.

Le suivi de la renaturation au sens fiscal (passage d'urbanisé à NAF) est relativement peu fiable. En effet, on observe de trop nombreux faux positifs (changement d'occupation fiscale sans changement réél sur le territoire), ce qui nuit à la pertinence de l'indicateur.

De manière générale, l'utilisation des natures de culture des Fichiers fonciers est pertinente là où il n'existe pas de Mode d'Occupation des Sols (MOS) local. Lorsqu'un MOS existe, sa nomenclature est généralement plus fine et la donnée s'appuie sur une réalité physique (et non fiscale) traduite par photo-interprétation. Dans ce cadre, une évaluation locale doit être réalisée pour déterminer la source la plus pertinente (MOS ou FF), notamment en prenant en compte la précision, la fréquence et la date de dernière mise à jour des données, ainsi que les usages souhaités.

Forfaits appliqués aux surfaces de « sol »

Pour les parcelles bâties de grande taille, on observe localement l'application de forfaits. Par exemple, les travaux de l'Établissement Public Foncier Normandie ont montré que, dans le département de la Manche, à l'occasion d'un nouveau permis de construire, les 2 500 premiers mètres carrés (seuil lié à la TVA) sont classés en « terrains à bâtir », le reste de la parcelle étant conservé dans sa nature de culture d'origine.

Après déclaration d'achèvement des travaux, une valeur forfaitaire de nature de culture « sol » est affectée : 500 m² en zone urbaine, 1 000 ou 1 500 m² par exemple en zone rurale, le solde de surface en « terrain à bâtir » étant classé en « jardins » ou « terrains d'agrément ».

Des pratiques similaires ont été constatées en Picardie ou dans le département du Lot, par exemple [2].

Classement en « sol » de surfaces non artificialisées

Il arrive que des surfaces non artificialisées soient identifiées par le groupe de nature de culture « sol » dans les Fichiers fonciers. C'est le cas :

- Des camps militaires, qui représentent souvent de très grandes surfaces. Les périmètres peuvent être récupérés en utilisant la BD TOPO® de l'IGN.
- De certaines zones en eau (canaux, retenues d'eau artificielles et notamment les lacs). Un redressement peut alors être effectué par croisement avec la BD TOPO® de l'IGN.
- Des golfs depuis le 1er janvier 2015.

De manière générale, ces espaces, parfois non taxés, sont susceptibles de changer d'occupation entre deux années. En particulier, les terrains militaires peuvent passer de terrain naturel à artificiel ou inversement. Ces espaces concernant des milliers d'hectares, il est nécessaire de faire des redressements.

Les cas les plus extrêmes peuvent être détectés en calculant, pour chaque commune, le rapport entre la surface urbanisée issue des Fichiers fonciers et le nombre d'habitants. Les valeurs les plus élevées correspondent aux communes où un redressement peut être nécessaire, mais aussi aux communes qui accueillent de grands équipements ou infrastructures relativement à leur taille.

Sous-groupe alphabétique et code de nature spéciale

Par rapport à la variable « groupe de nature de culture » (cgrnum), qui comprend 13 modalités, les variables « sous-groupe alphabétique » (dsgrpf) et « code de nature spéciale » (cnatsp) offrent des nomenclatures plus fines (respectivement 27 et 183 modalités), mais moins fiables au regard de la fréquence de mise à jour.

Elles peuvent donc être utilisées à condition d'effectuer des regroupements.

Par exemple, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) d'Île-de-France, dans le cadre de l'Observatoire de la Consommation des Espaces Agricoles et Naturels (OCEAN), a défini une nomenclature en 6 classes à partir de cnatsp : agriculture, bois, autres espaces naturels, eau, espaces naturalisés (espaces d'accompagnement de l'urbanisation : jardins familiaux, jardins d'agrément, serres, terrains vagues, parcs, terrains de sport, etc.) et espaces artificialisés. Attention cependant, ces données présentant davantage de modalités, les regroupements sont plus complexes.

Regroupement des sufs

Les classements au sein du NAF (naturel, agricole ou forestier) étant sujets à caution, il est nécessaire de passer par des regroupements pour analyser le territoire. Ces regroupements peuvent être de plusieurs types :

- Certaines nomenclatures différencient la modalité « bois » des autres modalités dites « naturelles ». Pour une meilleure fiabilité, il est conseillé de regrouper la modalité « bois » avec les modalités dites « naturelles ».
- La modalité « carrière » est parfois regroupée différemment selon les objectifs de l'étude. Bien que non urbanisées (pas bétonnées, construites, etc.), les carrières n'ont pas d'usage agricole ou naturel, ce qui peut conduire à les regrouper avec les surfaces artificialisées. Mais si l'on considère qu'une carrière a pour vocation de redevenir naturelle, la modalité peut aussi être incluse dans les espaces naturels [6].

Le portail national de l'artificialisation regroupe les dcnt 07 et 09-13 dans la catégorie "urbanisée", les autres modalités dans une catégorie "NAF". Cette méthodologie, qui fait référence, est décrite sur le portail national. Les choix réalisés sont justifiés dans la méthodologie.

Incohérence entre surface parcellaire et surface de sufs

En théorie, la surface d'une parcelle (dcntpa) est égale à la somme des surfaces des sufs (ssuf) qui la composent. Bien que cela soit très rare (environ 0,02% des parcelles dans le millésime 2009), il peut arriver que cela ne soit pas le cas et on a alors, souvent, une sur-estimation des surfaces artificialisées qui peut être très importante à l'échelle d'une commune.

Pour corriger ces cas, il est conseillé de prendre la surface parcellaire (dcntpa) comme référence.

Le redressement peut intervenir à l'échelle de la parcelle ou de la commune. Deux cas se présentent :

- Soit la surface des sufs est inférieure à la surface parcellaire (`ssuf<dcntpa`) : on a alors une surface de nature indéterminée (égale à dcntpa-ssuf). Il s'agit de surfaces peu ou non imposées qui peuvent aussi bien être des friches que des espaces bétonnés autour d'immeubles. Dans ce cas, et sauf contexte local qui pourrait déterminer la surface inconnue, on considère en général que les surfaces du groupe de nature de culture indéterminée sont non artificialisées.
- Soit la surface des sufs est supérieure à la surface parcellaire (`ssuf>dcntpa`) : il faut alors corriger les surfaces de nature de culture en excédent pour correspondre à la surface parcellaire dcntpa. Dans ce dernier cas, l'erreur, en général, est due uniquement à la surface de« sol » `dcnt13` . On peut donc sans trop de risque faire porter la correction

systématiquement sur les surfaces artificialisées. La surface artificialisée est donc égale à `dcnt07+dcnt09+dcnt10+dcnt11+dcnt12+dcnt13-(ssuf-dcntpa)`.

Ce travail, qui est effectué à l'échelle de la parcelle (table des parcelles), peut être réalisé directement à l'échelle des communes (table annexe des communes), en considérant la variable scad au lieu de dcntpa. La précision est alors moindre.

Échelle d'utilisation

Les données d'occupation du sol issues des Fichiers fonciers peuvent être utilisées à l'échelle communale, en gardant en tête leurs limites. Notamment, dans le cadre d'un PLU, on aura tout intérêt à vérifier la cohérence des données par comparaison avec une photographie aérienne.

Pour l'analyse des évolutions de surfaces, les résultats aberrants peuvent s'expliquer notamment par une évolution importante des surfaces non cadastrées (classement d'une voie dans le domaine public par exemple), par des mises à jour cadastrales ou par des échanges de parcelles entre communes intervenus entre les deux millésimes considérés.

Enfin, il est important de prendre en compte les fusions et séparations de commune sur la période considérée. Pour cela, on peut s'appuyer sur l'historique des communes de l'Insee.

Exemples d'utilisation

Données annuelles de consommation d'espaces

Chaque année, le Cerema produit des données communales sur la consommation d'espaces. Il s'agit ainsi de données fiabilisées prêtes à l'emploi à destination des services locaux et nationaux, calculées à partir des Fichiers fonciers.

cgrnumd, dcntsol, dcntagri, dcntbois, dcntnat, dcnteau, dcnt01...dcnt13 seules

Les subdivisions fiscales n'étant pas géolocalisées, la représentation cartographique la plus fine s'effectue à l'échelle de la parcelle, à partir de la variable cgrnumd. Cela permet par exemple de représenter les surfaces artificialisées sur une commune.

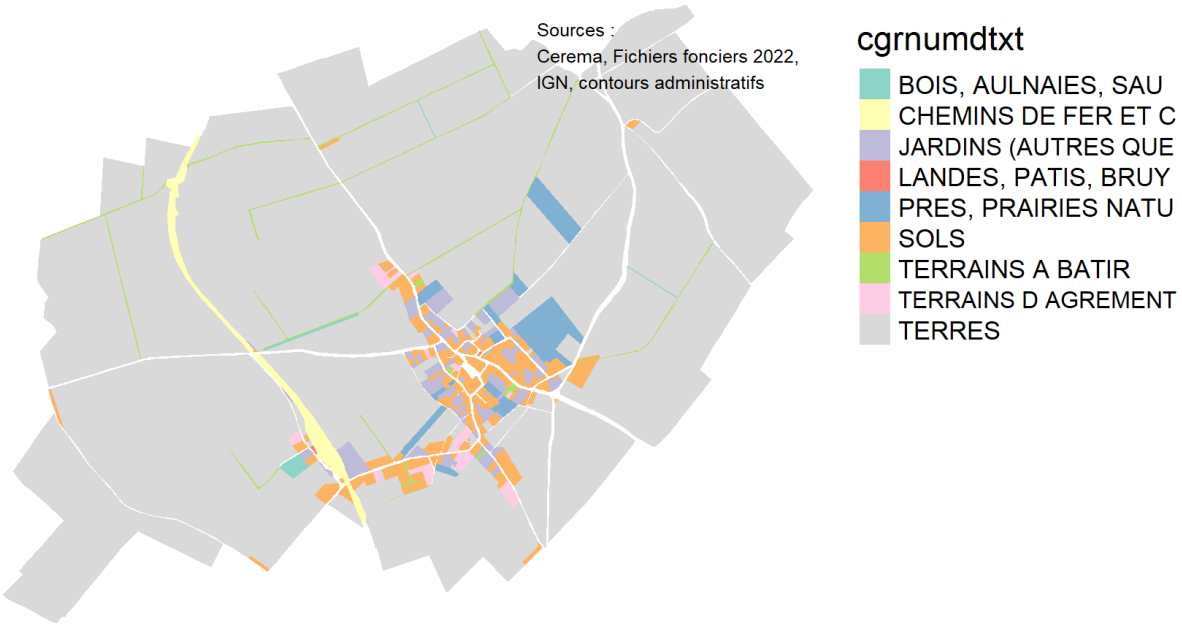
La comparaison des différentes surfaces entre 2 millésimes des fichiers fonciers permet aussi d'estimer le recul des espaces naturels, agricoles et forestiers [9]. Cette méthode a notamment été mise en application par le Cerema dans le cadre de l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers (OENAF) en 2014. Des données et analyses sont depuis produites annuellement dans le cadre du portail de l'artificialisation

Occupation des sols

Lorsque le parcellaire est vectorisé, on dispose du contour de la parcelle ; si le parcellaire n'est pas vectorisé, on ne dispose que des coordonnées du point localisant la parcelle. La géométrie livrée avec les Fichiers fonciers retraités est alors un carré de même surface que la parcelle (dcntpa) centrée sur le point localisant.

Une occupation des sols simplifiée peut être réalisée à partir de la variable cgrnumd. Il faut toutefois rappeler que celle-ci se base essentiellement sur la surface dominante. De plus, le classement peut être soumis à plusieurs biais.

Pour rappel, d'autres données plus précises peuvent décrire l'occupation du sol. En particulier, lorsqu'un MOS existe, sa nomenclature est plus fine et la donnée s'appuie sur une réalité physique (et non fiscale) traduite par photo-interprétation.



Utilisation avec d'autres variables

Les fichiers fonciers peuvent également servir à la constitution d'une tache urbaine de référence, notamment à partir de la TUP. Il est ensuite possible de croiser cet état de référence avec les locaux construits postérieurement et issus des millésimes postérieurs (utilisation de dteloc et jannath dans la table des locaux).

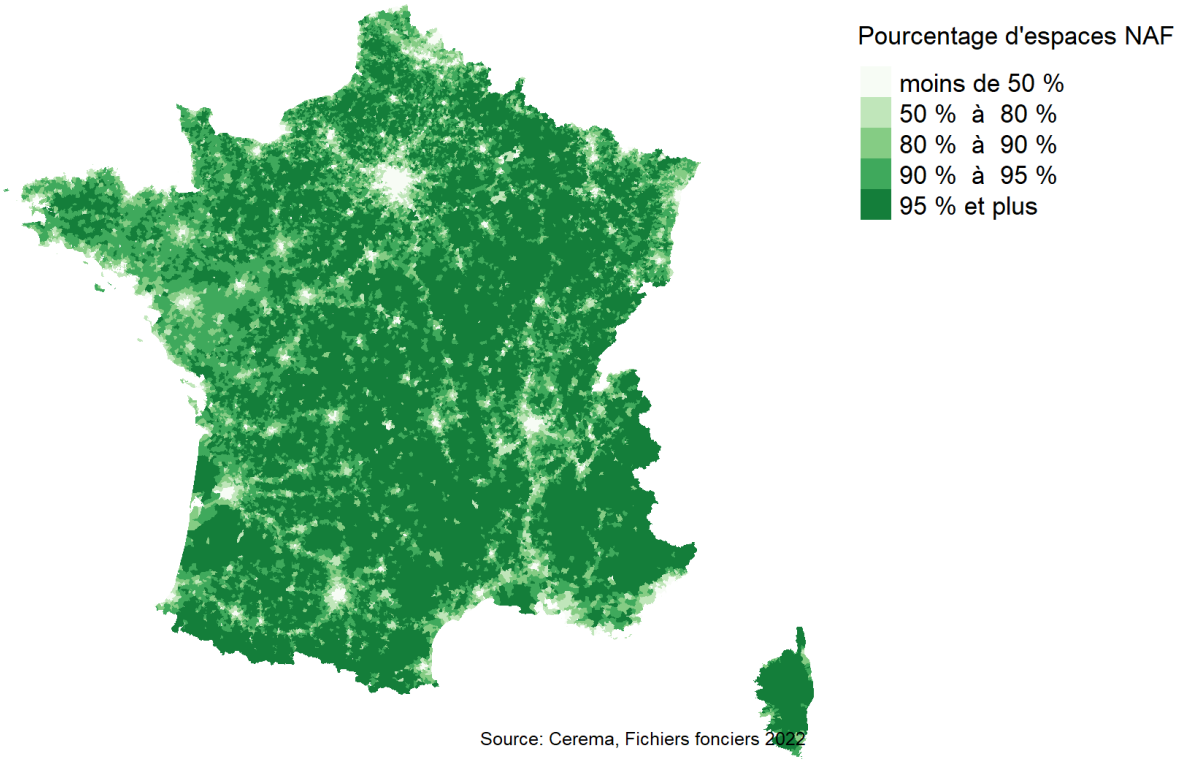
Données de cadrage

Pour les données de cadrage, on peut adopter les regroupements suivants (cf. remarques ou précautions d'usages) :

- Urbanisé cadastré = `dcnt07 + dcnt09 + dcnt10 + dcnt11 + dcnt12 + dcnt13 = dcntarti`.
- NAF = `dcnt01 + dcnt02 + dcnt03 + dcnt04 + dcnt05 + dcnt06 + dcnt08`.
- Non cadastré = `sgeom - scad` (avec sgeom surface géométrique de la commune scad somme des surfaces parcellaires dcntpa). Cette surface n'est toutefois qu'une approximation.

> ⚠ **Attention**
>
> À une échelle fine, il vaut toujours mieux utiliser des regroupements entre agricole, naturel et forestier.

Pourcentage de surfaces NAF



Source: Cerema, Fichiers fonciers 2022

1. Cependant, les postes « vignes » et « vergers » semblent être renseignés de manière plus précise, car ces espaces sont soumis à une taxation différente. ↩

2. DDT du Lot, Une approche de la consommation foncière à l'échelle départementale (Lot) et communale (Salviac) à partir des fichiers fonciers DGFiP 2009, novembre 2010, 18 p. ↩

3. La Table unifiée du parcellaire est présente dans les données agrégées. Elle regroupe les unités foncières et les copropriétés multi-parcellaires, et constitue la table de référence pour les questions d'occupation des sols. ↩

4. Attention : scad est devenu dcntpa dans la table communale depuis le millésime 2012 et sgeom n'est plus calculé. ↩

5. DGALN, CETE Nord-Picardie, Certu, Mesure de la consommation d'espaces : méthodes et indicateurs, fiche 1.1 : « Occupation et usage des sols », 2013. Voir également la fiche 2.1 : « Surfaces consommées par l'urbanisation ». ↩

6. Certu, La consommation d'espaces par l'urbanisation, Panorama des méthodes d'évaluation, décembre 2010, 97 p. ↩

7. http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/historique.asp ↩

8. Cf. Cerema , La consommation d'espaces et ses déterminants d'après les Fichiers fonciers de la DGFiP : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/analyse-donnees-consommation-espaces ↩

9. Cf. Rapports sur la consommation d'espaces ↩

[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) ↩

[ctpdl] - Type de propriété divisée en lots (copropriété)

⚠ 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.

ctpdl

Description

Définition

ctpdl est une variable explicitant l'origine du découpage des lots.

Modalités

Modalités	Signification
BND	Bien non délimité
CL	Copropriété en lot
CLV	Copropriété en lot et en volume
CV	Copropriété en volume
MP	Non explicité

TF	Transparence fiscale

- **les copropriétés en lots (CL)** régies par la loi du 10 juillet 1965, sont les copropriétés au sens commun du terme. C'est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou groupements d'immeubles dont la répartition est régie par un règlement de copropriété. En France, la copropriété est obligatoire s'il y a plus de 3 propriétaires de biens sur une parcelle. Il faut ensuite faire la différence entre les copropriétés en volume (type immeuble) ou horizontales (type lotissement). Chaque lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes
- **Les copropriétés en volume (CV)** (2 % des pdl en France). La division en volume est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupement d'immeubles partagés selon des volumes, et n'ayant pas de parties communes. La superposition des volumes implique cependant la création de servitudes multiples (appui, passage, accrochage, surplomb, etc.) et d'un règlement rédigé par le géomètre-expert pour administrer l'immeuble, l'entretenir et prévoir une éventuelle reconstruction. La division en volumes est utilisée essentiellement lorsque le domaine privé et le domaine public se chevauchent, le domaine public ne pouvant pas faire partie d'une copropriété. En particulier, on retrouve ce système pour les logements sociaux sur le domaine public.
- Un immeuble peut être à la fois dans une **copropriété en lots et une division en volume (CLV)**. Par exemple, un supermarché en sous-sol et rez-de-chaussée fera l'objet d'une division en volume (avec des obligations d'entretien et d'acheminement d'eau, électricité, etc). Au-dessus, les logements font partie d'une copropriété en lots (répartition des charges d'ascenseur, d'entretien de la toiture, etc.). Cette propriété pourrait donc être à la fois une copropriété en lots et en volume. Ces cas sont très rares (1342 en France).
- **Les biens non délimités (BND)** . Ce sont « les parcelles appartenant à plusieurs personnes sans que l'assiette de leur droit respectif en puisse être clairement définie ». En général ce sont des terrains délimités par une rivière, ou un chemin forestier d'avant 1956. Les BND ne concernent que les propriétés non bâties.
- **La transparence fiscale (TF)** représente moins de 1000 propriétés en France, elle est soumise à l'article 1655 ter du CGI : « Aux termes de l'article 1655 ter du CGI, les sociétés qui ont pour unique objet, soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, notamment, ainsi que des taxes assimilées. Il s'ensuit que les membres des sociétés immobilières de copropriété sont considérés comme propriétaires de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux, et que – de même que pour les immeubles en copropriété - la taxe foncière doit être établie au nom de chaque associé pour la part qui lui revient.»

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pnb10_parcelle	pdlmp	Appartenance de la parcelle à une propriété divisée en lots multi-parcellaires	R : Référente – C : Composante – Null sinon
pnb10_parcelle	typecopro2	Type de copropriété(s) présente(s) sur la parcelle	Valeurs : H pour horizontale, V pour verticale, I pour indéterminé. Utilisation de ctpdl (CL ou CLV) et de nlocappt et nlocmaison. Nouveau champ remplaçant typecopro (mal calculé)
pnb10_parcelle	nlot	Nombre de lots de copropriété	Calculé à partir de la table pdl30
pnb10_parcelle	gpdl	Indicateur d'appartenance à un lot de pdl (lot de copropriété)	1 = oui, sinon 0
pb0010_local	gpdl	Indicateur d'appartenance à un lot de pdl (lot de copropriété)	1 = oui, sinon 0
pb0010_local	ctpdl	Type de pdl (type de copropriété)	Importé de la table pdl10_pdl

⚠ Remarques et précautions d'usage

Il est recommandé de se référer au paragraphe « précautions d'usages » de la section « Définitions liées à la propriété divisée en lot (copropriété) » avant d'utiliser des variables relatives aux copropriétés.

Taux de renseignement

Le taux de renseignement est de 100% sur la France entière et en région. Les champs ctpdl=CLV, MP et TF peuvent être considérés comme négligeables.

Fiabilité

Les études locales concluent en une très bonne fiabilité de la variable. Cependant, certaines divergences peuvent avoir lieu sur le périmètre de la copropriété, notamment une TUP reprenant plusieurs copropriétés.

Un lien avec le registre national des copropriétés a été réalisé par le Cerema. Dans le cadre de cette étude, environ 4% des TUP ont plusieurs copropriétés du registre qui leur sont rattachées. D'ici la fin de l'année 2023, la base de données résultante, nommée "COPROFF", sera diffusée dans les mêmes conditions que les Fichiers fonciers.

ℹ Rappels

Une pdlmp est une pdl sur plusieurs parcelles. Dans ce cas précis, les informations du bâti sont regroupées sur une parcelle dite référente. Les autres parcelles de la pdlmp n'ont pas d'informations sur les bâtis et seront dites composantes. Une pdlmp est forcément une pdl, mais une pdl peut être sur une seule parcelle.

Il existe une table préétablie des pdlmp disponible dans les tables agrégées des fichiers livrés. De plus, la table des TUP reprend ces informations

Coordination de ctpdl, gpdl, pdlmp

- Une parcelle possède une pdl si ctpdl est non nul (ou si `gpdl=1`). ctpdl donne en plus le type de pdl.
- Une parcelle est dans une copropriété multi-parcellaire si pdlmp est non nul. La parcelle est alors référente si `pdlmp=R`. La parcelles est composante si `pdlmp=C`.

Concrètement, ctpdl, permet de déterminer les pdl et leur typologie, pdlmp permet de repérer les parcelles présentes sur une copropriété multi-parcellaire et leur statut (référente ou composante). gpdl n'est donc plus nécessaire.

Les liens entre ctpdl et pdlmp peuvent se décliner selon le tableau ci-dessous :

CTPDL\PDLMP	R	C	NULL	Total
CL + CLV	Copropriétés sur plusieurs parcelles, informations disponibles ici pour les locaux	Copropriétés sur plusieurs parcelles, les informations sur les locaux sont disponibles sur la parcelle Référente	Copropriétés sur une seule Parcelle	Repérage des Copropriétés

Autres champs	Autres pdlmp – information disponible sur cette Parcelle	Autres pdlmp, information disponible sur la parcelle Référente	Pdl sur une seule parcelle	Repérage des pdl autres que Copropriété
NULL	X	X	Parcelle bâtie ou non, sans pdl	Parcelle bâtie ou non, sans pdl
TOTAL	Repérage des pdlmp	Repérage des pdlmp	Repérage des pdlmp	Parcelle n'ayant pas de pdlmp (mais peut être des pdl)

❓Données de cadrage

Les dénombrements ci-dessous sont réalisés à la parcelle. Au local, 93 % des locaux en copropriétés sont de type « CL » (soit la copropriété « classique »).

**Nombre et part de parcelles accueillant une propriété divisée en lot par région **

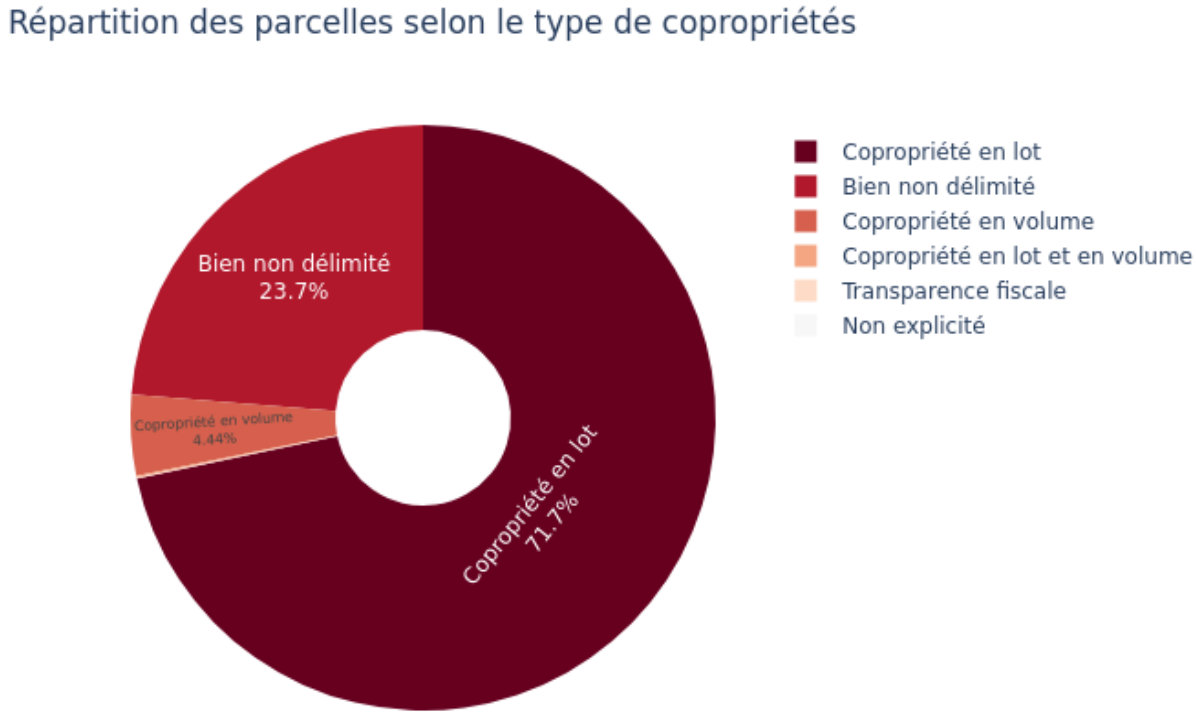
region	Bien non délimité	Copropriété en lot	Transparence fiscale	Copropriété en lot et en volume	Non explicité	Copropriété en volume
Auvergne-Rhône-Alpes	32% (81 114)	63% (158 915)	0% (89)	0% (210)	0% (2)	4% (11 314)
Bourgogne-Franche-Comté	36% (23 723)	61% (39 983)	0% (54)	0% (40)	0% (0)	3% (1 797)
Bretagne	18% (9 209)	78% (38 878)	0% (21)	0% (33)	0% (2)	4% (1 974)
Centre-Val de Loire	19% (6 163)	75% (24 190)	0% (6)	0% (9)	0% (0)	6% (2 011)
Corse	72% (61 529)	28% (23 943)	0% (0)	0% (4)	0% (0)	0% (252)

Grand Est	7% (6 530)	89% (79 890)	0% (50)	0% (54)	0% (3)	4% (3 676)
Guadeloupe	3% (67)	96% (2 321)	0% (10)	0% (0)	0% (0)	1% (25)
Guyane	3% (20)	97% (698)	0% (0)	0% (0)	0% (0)	0% (2)
Hauts-de-France	6% (2 608)	82% (36 151)	0% (190)	0% (66)	0% (1)	12% (5 287)
La Réunion	5% (278)	84% (4 346)	0% (0)	0% (10)	0% (0)	11% (552)
Martinique	9% (241)	89% (2 485)	0% (0)	0% (1)	0% (0)	2% (69)
Mayotte	0% (0)	98% (133)	0% (0)	1% (1)	0% (0)	1% (2)
Normandie	4% (1 462)	90% (30 438)	0% (86)	0% (13)	0% (0)	5% (1 640)
Nouvelle-Aquitaine	27% (27 216)	68% (68 841)	0% (54)	0% (54)	0% (3)	5% (5 338)
Occitanie	33% (58 524)	63% (111 474)	0% (27)	0% (87)	0% (4)	4% (6 295)
Pays de la Loire	19% (9 857)	75% (39 827)	0% (8)	0% (46)	0% (0)	6% (3 267)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17% (37 011)	80% (170 482)	0% (14)	0% (398)	0% (0)	2% (5 263)
Île-de-France	3% (5 383)	90% (165 913)	0% (170)	0% (397)	0% (2)	7% (13 094)
Total France	24% (330 935)	72% (998 908)	0% (779)	0% (1 423)	0% (17)	4% (61 858)

Répartition des copropriétés en France (CL + CLV)

Région	Nombre de copropriétés	Nombre de copropriétés avec au moins un logement	Nombre de copropriétés composées uniquement d'appartements	Nombre de copropriétés composées uniquement de maisons	Nombre de copropriétés mixtes
Auvergne-Rhône-Alpes	155449	141023	115225	20217	5581
Bourgogne-Franche-Comté	39266	35950	29837	4595	1518
Bretagne	37849	34080	28689	4267	1124
Centre-Val de Loire	23412	19088	14129	3950	1009
Corse	23430	21783	18248	2787	748
Grand Est	78415	73715	65786	6205	1724
Guadeloupe	2271	1824	1400	322	102
Guyane	683	609	400	144	65
Hauts-de-France	35554	31368	24624	5239	1505
La Réunion	4231	3935	2803	950	182
Martinique	2461	2204	1689	402	113
Mayotte	133	117	99	10	8
Normandie	29809	26913	20321	5136	1456
Nouvelle-Aquitaine	67536	61378	46678	11598	3102
Occitanie	109392	99679	80744	14810	4125

Pays de la Loire	38645	31376	22612	7239	1525
Provence-Alpes-Côte d'Azur	168498	157230	124021	25458	7751
Île-de-France	162910	155753	120350	22447	12956
Total France	979944	898025	717655	135776	44594



?Exemples d'utilisation

Utilisation de `ctpdl` seul

ctpdl permet de repérer ou comptabiliser le nombre de copropriétés en France. Pour cela il suffit de retenir les champs CL dans la table parcelle ou local selon l'échelle que l'on veut observer. Selon les cas, on peut aussi retenir les champs « CLV ».

[jdatatv] - Date de dernier changement de propriétaire

⚠ 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

jdatatv est la date de dernière mutation (onéreuse ou non) de la parcelle / du local, appelé aussi « date de l'acte ». La mutation correspond à tout changement des droits de propriété associés au logement. Cette mutation peut correspondre à un ou plusieurs changements de propriétaires : ainsi, un veuvage ou une séparation modifient la variable jdatat. Le champ jdatatv correspond à une harmonisation des dates par le Cerema.

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pnb10_parcelle	jdatatv	Date de mutation valide (date de l'acte)	jjmmaaaa - harmonisation de jdatat lorsque les jours n'existaient pas (30 février, etc.) A partir de 2016 : correction du format de l'année également
pnb10_parcelle	jdatat	Date de mutation (date de l'acte)	jjmmaaaa
pnb10_parcelle	jdatatan	Année de mutation	Extrait de jdatatA partir de 2016 : avec correction du format de l'année

pb0010_local	jdatatv	Date de mutation valide (date de l'acte)	jjmmaaaa - harmonisation de jdatat lorsque les jours n'existaient pas (30 février, etc.) A partir de 2016 : correction du format de l'année également
pb0010_local	jdatat	Date de mutation (date de l'acte)	jjmmaaaa
pb0010_local	jdatatan	Année de mutation	Extrait de jdatatA partir de 2016 : avec correction du format de l'année

⚠ Remarques et précautions d'usage

Taux de renseignement

Les taux de renseignement globaux sont très bons (supérieurs à 95%). Ils atteignent environ 99 % pour les locaux construits depuis 2005.

Les locaux dont le propriétaire n'est pas connu, ou n'a pas été retrouvé, ont souvent un champ jdatat vide.

Construction

La variable jdatatv est issue de données de la BNDP (Base Nationale des Données Patrimoniales). Cette base de données recense les mutations et données patrimoniales connues des services des impôts, notamment à travers les mutations à titre onéreux et les déclarations de donation et de succession.

Fiabilité

La BDNP a été créée en 2005. On peut donc considérer que les transactions menées depuis 2006 sont très fiables. L'année 1985 est la date d'initialisation du stock. Il faut donc considérer que les données sont fiables à partir de 1985.

Pour les mutations antérieures, il peut y avoir des erreurs ou omissions. En particulier, on observe un pic important de mutations pour l'année 1970, qui correspond à la mise en place des taxes foncières.

Enfin, il faut rappeler que les DRFiP peuvent remplir (ou supprimer) ce champ « à la main », ce qui peut expliquer certaines dates non remplies ou aberrantes.

Précautions d'usage

Le champ jdatatv a été expertisé en 2016, dans le cadre d'une étude sur la rétention foncière. Les premiers retours de terrain, et les tests qui ont pu être faits montrent une grande fiabilité de la variable. Cependant, l'équipe Fichiers fonciers ne possède qu'un faible recul sur cette variable et son utilisation. Dans ce cadre, les informations données ici peuvent être amenées à évoluer. Par précaution, la variable a été jugée « très fiable », mais pourrait être réévaluée à l'avenir.

Création de jdatatv à partir de jdatat

Concernant l'année, le redressement de jdatatv suit le même principe que le redressement de jannat en jannath (rappel ci-dessous). En dehors de certains cas particuliers qui font l'objet du redressement (voir ci-dessous), la variable est mise à 0 pour une valeur de jdatat strictement inférieure à 1200. Le redressement change cependant chaque année : ainsi, la table ci-dessous est valable pour le millésime 2022. Pour le millésime suivant, la valeur "22" sera remplacée par "23"

En sus, le redressement modifie les dates n'existant pas (le 31 juin est transformé en 30 juin). Enfin, certaines dates inscrites à l'envers dans les données brutes sont rectifiées (le 20110330 est transformé en 30032011, soit le 30 mars 2011)

Jannat	Correctifs jannath	Exemple
0 < jannat ≤ 22	On rajoute 2000 car les premiers chiffres n'ont pas été saisis	8 → 2008
23 ≤ jannat ≤ 99	On rajoute 1900 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	83 → 1983
100 ≤ jannat ≤ 119	On met à 0 car on ne sait pas	0
120 ≤ jannat ≤ 200	On rajoute un 0 à la fin car le dernier chiffre n'a pas été saisi	187 → 1870
201 ≤ jannat ≤ 299	On met à 0 car on ne sait pas	0
300 ≤ jannat ≤ 999	On rajoute 1000 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	457 → 1457
1000 ≤ jannat ≤ 1120	On met à 0 car on ne sait pas	0
1120 ≤ jannat ≤ 1199	On remplace le 2ème 1 par 9	

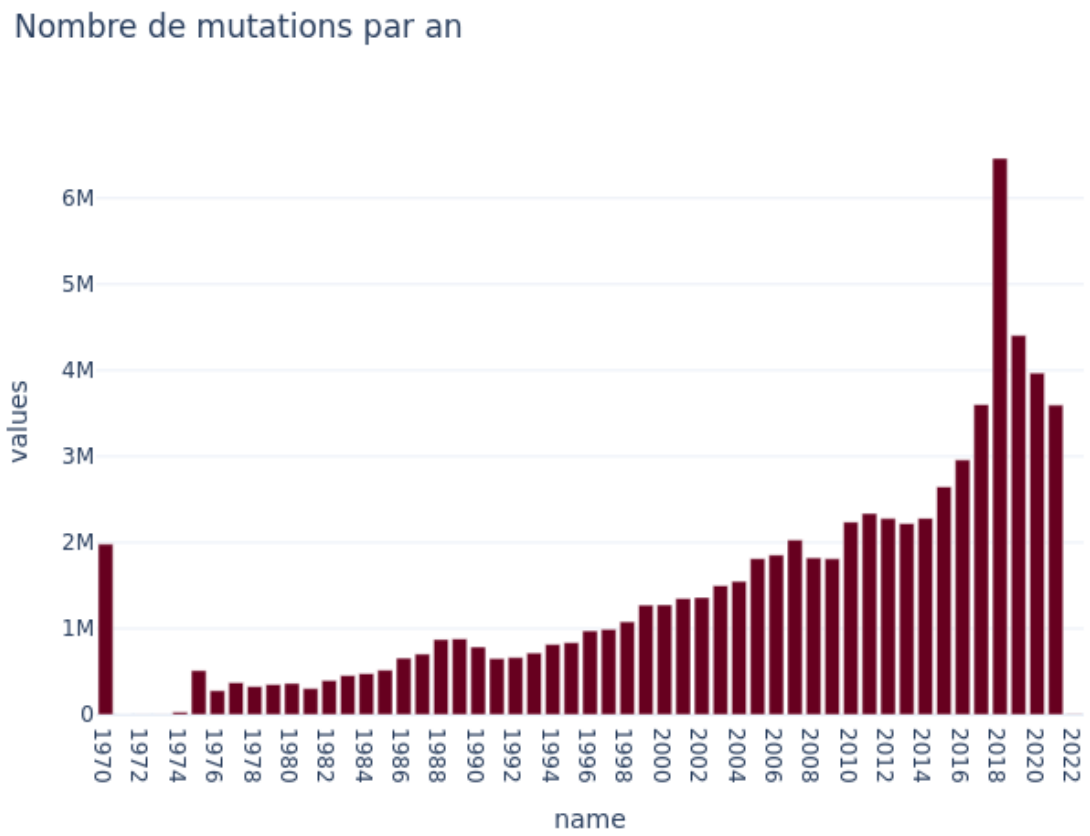
		1155 → 1955
1200 ≤ jannat ≤ 2022	Pas de modification	

Lien avec JANNATH

En théorie, la date de mutation d'un local est toujours supérieure à sa date de construction. Cependant, il existe environ 1,5 % des locaux où ce n'est pas le cas. Cela s'explique de différentes manières :

- le local est en VEFA, et a donc muté avant sa construction,
- la date de construction a été modifiée suite à une réhabilitation lourde ou un ajout de construction (cf fiche jannath). Par exemple, la maison achetée en 2005 a fait l'objet d'une grosse réhabilitation en 2010 : jannath sera égal à 2010, jdatatan à 2005. De même, il faut rappeler que jannath est la date de fin de construction du bâtiment, et non du local.
- Il s'agit de données aberrantes.

Répartition de l'année de dernière mutation sur le département en France



Exemples d'utilisation

Utilisation de `jdatatv` seul

La variable permet d'observer les dates de dernières mutation d'un bien, en vue de repérer la rétention foncière par exemple.

Lien avec DVF

La variable jdatatv permet de repérer la dernière mutation du bien. Cependant, s'il s'agit de travailler sur les marchés immobiliers, il vaut mieux utiliser les bases de données DVF ou DV3F, qui contiennent beaucoup plus d'informations sur les transactions, et en particulier leur montant. De même, jdatatv ne permet de repérer que la date de dernière mutation du bien. A l'inverse, DV3F permet d'observer les transactions multiples d'un bien. De manière générale, pour toute étude complexe sur les mutations onéreuses, il vaut mieux utiliser la base de données DV3F.

Cependant, jdatatv reprend le dernier changement de propriétaire, que la mutation soit onéreuse ou non. En d'autres termes, si le changement de propriétaire est issu d'un héritage, jdatatv sera modifié, mais la mutation, non onéreuse, n'apparaitra donc pas dans DV3F. Il est donc possible d'évaluer le poids des transferts de biens (dons / héritages) par différence entre jdatatv et DV3F.

Le portail des propriétaires physiques utilise un la variable jdatatv pour observer les changements de propriétaires. Si la transaction est présente dans DV3F, il s'agira d'une mutation onéreuse. A l'inverse, il s'agira d'un transfert (don, héritage...).

[dnatcg] Modalité de réévaluation fiscale 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 et modalités

dnatcg est un code explicitant la raison du dernier changement d'imposition du local, c'est à dire le pourquoi de la dernière réévaluation des données fiscales.

dnatcg est composé de 12 modalités. Parmi celles-ci, la modalité « CU » (changement d'utilisation) est peu usitée. 4 modalités (CI, CU, DL, RL) ont été ajoutées en 2014.

Modalités

Modalité	Valeur
CN	CONSTRUCTION NOUVELLE
AC	ADDITION DE CONSTRUCTION
DP	DEMOLITION PARTIELLE
CA	CHANGEMENT D AFFECTATION
CC	CHANGEMENT DE CONSISTANCE
DT	DEMOLITION TOTALE
ME	MODIFICATION DES CRITERES D EVALUATION

CX	MODIFICATION SUITE A CONTENTIEUX
CI	CHANGEMENT DE L IDENTIFICATION DU LOCAL
CU	CHANGEMENT D UTILISATION
DL	DIVISION DE LOCAUX
RL	REUNION DE LOCAUX

Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
pb0010_local	jdatcgl	Date changement évaluation	jjmmaaaa

⚠ Remarques et précautions d'usage

Taux de renseignement

Le champ dnatcg est présente dans les Fichiers fonciers depuis 2013. Il s'agit d'une variable importante pour les services des impôts, et sa fiabilité est très bonne. Cependant, il s'agit d'une variable nouvelle. Depuis 2014, ce champ doit être obligatoirement rempli par les instructeurs des services des impôts.

Lors de sa création par les services des impôts, ce champ était initialement vide. Lors d'un changement d'évaluation ou de valeur locative, dnatcg est mis à jour. Dans ce cadre, les champs vides correspondent aux locaux dont l'évaluation n'a pas été modifiée.

On peut donc dire que la variable dnatcg est très fiable, mais pas exhaustive. Cette exhaustivité devrait cependant s'améliorer fortement avec les nouveaux millésimes.

Modalités particulières : démolition totale

Le code « DT » correspond à des locaux allant être démoli dans un futur proche. Cependant, il peut y avoir des traces de locaux avec un code « DT » ancien. Ces codes sont des reliquats d'utilisations non appropriées.

Modalités particulières : construction nouvelle

Le code « CN » regroupe les constructions nouvelles, à savoir les constructions neuves et les VEFA. Selon les pratiques des DRFiP, des réhabilitations importantes peuvent être classées en « constructions neuves ».

Fiabilité

Les premiers retours de terrain, et les tests qui ont pu être faits montrent une grande fiabilité de la variable. Cependant, l'équipe Fichiers fonciers ne possède qu'un faible recul sur cette variable et son utilisation. Dans ce cadre, les informations données ici peuvent être amenées à évoluer. Par précaution, la variable a été jugée « très fiable », mais pourrait être réévaluée à l'avenir.

Lien avec `jdatcgl`

La variable jdatcgl reprend la date à laquelle le changement a eu lieu. Elle est constituée de 8 caractères coorespondant à une date au format JJMMAAAA.

Correspondance avec `jannath`

Pour rappel, jannath correspond à la date d'achèvement du bâtiment dans lequel se trouve le local. En théorie, jannath doit correspondre avec jdatacgl (date de changement de la variable dnatcg), lorsque la modalité de dnatcg est « CN » (construction neuve).

Ecarts entre l'année de jdatcgl et jannath pour les locaux construits après 1990 en France. On ne considère que les locaux dont dnatcg est égal à « CN »**

Ecart d'années entre jdatcgl et jannath	Nombre de locaux
Même année	8 328 165
1 an d'écart	1 057 835
2 ans d'écart	165 785
Plus de 2 ans d'écart	326 355

Exemples d'utilisation

Utilisation de `dnatcg` seul

dnatcg est un indicateur fiable permettant de repérer les nouvelles constructions. En particulier, elle a été utilisée par le Cerema Île-de-France pour caractériser le mécanisme de densification de parcelles déjà bâties.

Son utilisation pour identifier les phénomènes de division d'immeubles (modalité DL) fait l'objet de travaux exploratoires.

changelog / Historique des changements par millésime

ℹ Cette partie reprend l'architecture du guide en précisant les évolutions et particularités des millésimes passées.

Historique des changements

Ce chapitre reprend les modifications les plus importantes de chaque millésime des Fichiers fonciers.

Il ne s'agit ici que des évolutions ayant un impact thématique fort. En dehors de ces modifications, les données subissent des apparitions et disparitions de champs, non listées ici, qui peuvent être suivies plus finement via le dictionnaire des variables

2025

1 - Fin de la variable CCTHP

Avec la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, la DGFiP a cessé de mettre à jour la variable CCTHP décrivant l'occupation des logements. Le dispositif GMBI a vocation à prendre le relais, mais son cadre d'accès et de partage n'est pas encore inscrit dans le Livre des procédures fiscales.

Une solution transitoire pour le millésime 2025

Pour maintenir un indicateur d'occupation exploitable dans les Fichiers fonciers 2025, le Cerema, en lien avec la DGALN, a mis en place un redressement exceptionnel de la variable CCTHP détaillé dans la fiche de documentation de la variable.

Ce palliatif ne sera possible que pour le millésime 2025.

Un accès limité aux données redressées

Cette méthode s'appuie sur le fichier 1767biscom. Les données redressées seront donc réservées aux ayants droit LOVAC : collectivités et services de l'État disposant d'une procédure d'accès à jour.

Pour les acteurs ne disposant pas de cet accès, les Fichiers fonciers 2025 seront dégradés pour l'ensemble des variables relatives à l'occupation des locaux qui deviendra inutilisable, notamment :

- CCTHP (code d'occupation des logements),
- TYPELOC (typologie des locaux, modalités 4 & 5),
- RPPO_RS (probabilité résidence principale ou secondaire),
- LOGHVAC, LOGVAC2A, LOGHVAC5A, LOGHVACDEB (indicateurs de vacance des logements).

2 - Amélioration du rapprochement des bâtiments avec le RNB

L'intégration des identifiants RNB dans les Fichiers fonciers 2024 avait apporté aux réutilisateurs des bénéfices avec notamment une meilleure interopérabilité et une localisation plus précise des bâtiments et des locaux.

Dans le millésime 2025, cette dynamique se renforce. La proportion de bâtiments cadastrés correctement identifiés par un ID-RNB progresse de manière significative, passant de 69 % en 2024 à 74 % en 2025.

3 - Format de données

- SQL : **évolution**, voir fiche évolution du format sql
- GPKG : fiche format gpkg
- CSV : fiche format csv

2024

1 - Intégration des données RNB (Référentiel National des Bâtiments)

Un appariement entre les bâtiments fiscaux et ceux du Référentiel National des Bâtiments (RNB) a été réalisé.

Trois champs issus du RNB ont été ajoutés dans la table des locaux :
- rnb_id = identifiant du bâtiment du RNB
- rnb_id_score = score de l'appariement avec le RNB
- geomrnb = localisant du bâtiment RNB

Trois champs issus du RNB ont été ajoutés dans la table des parcelles :
- rnb_id_l = liste des identifiants RNB

- rnb_n = nombre d'identifiants
- rnb_emp = emprise totale des bâtiments

Trois champs issus du RNB ont été ajoutés dans la table des TUP :
- rnb_id_l = liste des identifiants RNB
- rnb_n = nombre d'identifiants
- rnb_emp = emprise totale des bâtiments

Quatre champs issus du RNB ont été ajoutés dans la table des bâtiments :
- rnb_emp = emprise totale des bâtiments
- rnb_id = identifiant du bâtiment du RNB
- rnb_id_score = score de l'appariement avec le RNB
- geomrnb = localisant du bâtiment RNB

2 - Ajout de 3 variables DGFIP

Deux champs ont été ajoutés dans la table des locaux :
- assieft = code SAGES du service gestionnaire de la taxe foncière
- codique = code codique du service de recouvrement de la taxe foncière

Un champ a été ajouté dans la table pb21_pev :
- jancmp = année de début de compensation

2023

1 - Création de la variable typeloc

La variable typeloc permet de créer une typologie des locaux, c'est-à-dire un filtre permettant de sélectionner certaines catégories. La fiche complète est disponible sur le lien suivant : [typeloc] - Une typologie du local complète proposée par le Cerema

2 - Transformation de la variable proba_rprs en rppo_rs

Après plusieurs années de test, la variable proba_rprs est remplacée par la variable rppo_rs.

Cette nouvelle variable retire des locaux considérés à tort comme des résidences secondaires.

De plus, les catégories hors résidences secondaires ont été modifiées :

- un nouveau code a été ajouté pour les mutations récentes,
- l'ordre a été modifié : un logement détenu par une personne morale et ayant muté récemment est maintenant classé en "Mutation récente", contre "Personne morale" précédemment

Pour plus d'information, vous pouvez consulter la fiche [rppo_rs] - indicateur de résidence principale / secondaire

2022

1 – Augmentation du nombre de locaux.

Dans les millésimes 2021 et antérieurs, un local pouvait posséder des pev de type « habitat » ou de type « dépendance ». Ainsi, une maison individuelle avec un garage au fond du jardin pouvait être intégrée en tant qu'un seul local, avec deux pev : une habitat (la maison) et une dépendance (le garage non accolé).

Depuis le millésime 2022, la DGFiP impose un unique type de pev par local. Dans ce cadre, un grand nombre de locaux a été créé : à titre d'exemple, la maison individuelle présente ci-dessus sera constituée en 2022 de 2 locaux. En France métropolitaine, le millésime 2022 contient 73, 8 millions de locaux, contre 51 millions pour le millésime 2021.

Cette modification rend donc délicate toute reconstitution multi-millésime. De même, les comparaisons entre 2021 et 2022 doivent toujours tenir compte de ce changement de structure.

2 – Ajout de la géolocalisation du local à l'adresse (table des locaux).

Cette géolocalisation, réalisée à partir des champs adresse des Fichiers fonciers et de la base d'adresse nationale, ajoute 5 champs à la table des locaux :

- ban_id (identifiant ban de l'adresse)
- ban_type (Type de géocodage de la BAN)
- ban_score (score du géocodage)
- ban_geom (point géolocalisé)
- dis_ban_ff (distance entre les géométries du localisant « Fichiers fonciers » et de la BAN). Ce dernier champ permet entre autres d'évaluer la qualité du géocodage.

Ces données permettent de faciliter les croisements avec d'autres bases de données géolocalisées à l'adresse (Sirène, DPE…).

3 – Rationalisation des définitions liées au logement d'habitation

Les Fichiers fonciers contenaient, en 2021, trois définitions différentes pour les locaux d'habitation, ce qui créait de la confusion parmi les utilisateurs. De plus, les différences entre ces définitions étaient de plus en plus réduites dans les millésimes récents : en 2021, sur un département, environ 50 locaux étaient considérés comme habitat selon une définition mais pas selon une autre.

En 2022, il a donc été décidé de ne garder que la définition conseillée, à savoir la variable nlogh. Ainsi, toutes les variables liées aux anciennes définitions (nlochabit, nloclog, nlocappt…) ont été supprimées de la table des locaux et des parcelles et des tables agrégées.

4 – Suppression des variables liées à la vacance d'activité

Depuis 2017, la variable `dnatlc` n'était plus mise à jour. La vacance d'activité, qui se basait sur le champ dnatlc, n'avait donc plus de sens et risquait d'induire en erreur les usagers. Dans ce contexte, cette variable, dont la fiabilité était déjà très faible à l'origine, a été supprimée.

5 – Suppression du champ *nloghlm*

La création de la variable `catpro3` en 2018 a permis de fiabiliser les catégories de propriétaires. En particulier, le classement permet de repérer facilement les locaux appartenant à un bailleur social. Dans ce cadre, la variable `nloghlm` avait la même fonction mais présentait une fiabilité moindre. Il a donc été décidé de la supprimer.

6 - Apparition de la variable *nbnivssol*

Cette variable traduit le nombre de niveaux en sous-sol dans le bâtiment. Pour cela, le Cerema compte le nombre de niveaux du type 8X ou 9X, ce qui permet d'en déduire les sous-sols.

2021

1 – Ajout des identifiants de TUP

Les données 2021 intègrent dorénavant, au sein des tables des parcelles et des locaux l'identifiant de TUP, permettant de faire le lien plus facilement le lien avec la table des TUP. Pour rappel, cette table agrège les parcelles adjacentes de même propriétaire (copropriétés multi-parcellaires et unités foncières) au sein d'une nouvelle entité.

2 – Différenciation des logements d'habitation *logh* en appartement et maison

Trois définitions du logement coexistent dans les Fichiers fonciers. Le Cerema met en avant le champ `nlogh`, plus en adéquation avec la définition usuelle. Cependant, cette définition préconisée ne disposait pas de sa déclinaison en appartement / maison.

Le millésime 2021 ajoute donc ces notions dans la table des parcelles et dans les tables agrégées (`nloghmaison` et `nloghappt`) et dans la table des parcelles, et leur équivalent (`loghmaison` et `loghappt`) dans la table des locaux.

2020

Pas de changement majeur

2019

La source principale d'enrichissement géographique devient le PCI vecteur de la DGFIP à la place de la BD parcellaire de l'IGN.

Pas de changement majeur

2018

1 – Refonte de la typologie de propriétaires

Une nouvelle classification en 3 niveaux remplace l'ancienne classification. Ainsi, les nouveaux champs `catpro2` et `catpro3`, ainsi que leurs déclinaisons (selon le type de droit de propriété, selon les types de biens, codé ou décodé…), remplacent donc les anciens champs (`codnom`, `typprop` et leurs dérivés).

2 – Intégration des données d'activité dans la table des locaux

En 2017, les services des impôts ont mis à jour les données liées à l'imposition des locaux professionnels. Ces données présentes dans les tables des pev en 2017, ont été intégrées après des tests de fiabilité dans la table des locaux en 2018.

La table contient ainsi 5 types de surfaces (surface principale, secondaire couverte, secondaire non couverte, parking couvert, parking non couvert), ainsi que le type de local d'activité selon la nouvelle classification fiscale (champ `typeact`). Dans ce cadre, les deux variables de surfaces d'activité introduites en 2017 (`sprotot` et `sprobati`) ont été supprimées. Ces nouvelles données, plus fiables, améliorent grandement la connaissance liée aux locaux économiques.

La fiche liée à catpro3 explicite le contenu de la réforme, et son impact sur les différentes informations présentes dans les Fichiers fonciers.

3 – Création du champ `proba_rprs`

Ce champ classifie un logement en tant que résidence principale ou résidence secondaire. Cette méthodologie classe en tant que résidence secondaire tout logement possédé par un propriétaire physique dont l'adresse de réception de l'impôt n'est pas le même que l'adresse du bien.

La méthodologie complète et les limites de cette variable sont disponibles sur la fiche proba_rprs

4 – Ajout du champ *nbetagemax*

Pour chaque local, les Fichiers fonciers contiennent maintenant le nombre d'étage maximum de l'immeuble. Ce champ a pour objectif de remplacer l'ancienne variable `dnbniv`, remplie par les services des impôts, mais dont la fiabilité était très faible. Cependant, le Cerema a pour politique de garder l'intégralité des variables présentes dans les fichiers Majic d'origine, ce qui a amené à conserver `dnbniv`. Pour connaître le nombre d'étages, `nbetagemax` est cependant à privilégier.

La documentation complète de cette variable est disponible nbetagemax

5 – Ajout de la date de début de vacance

La vacance de logement était présente uniquement sur une période donnée (vacance depuis au moins 2 ans, depuis au moins 5 ans, et depuis au moins cette année). Le nouveau champ loghvacdeb reprend la première année pour lequel le local était repéré comme vacant.

2017

1 – Réforme des valeurs liées à l'activité

Les services des impôts ont initié une réforme de la valeur locative des locaux d'activité ordinaires. Dans ce contexte, de nouveaux champs ont été ajoutés dans la table des pev, fiabilisant les données sur l'activité. On peut notamment citer le champ `ccocac` (table des pev), qui caractérise le type de local d'activité.

À ce titre, la table des locaux a accueilli de nouveaux champs, notamment le champ `toprev` indiquant si le local a été ou non révisé. Les valeurs de surface présentes dans la table des locaux ont été modifiées : le champ `spevtot` a été supprimé, et les variables `sprotot` et `sprobati` font leur apparition.

2 - Ajout du champ *typecopro2*

Suite à une erreur dans le calcul de la variable, le champ `typecopro2` remplace le champ `typecopro`.

3 – Suppression des anciens champs liés au nom d'usage

Suite à l'apparition de nouveaux champs liés au nom d'usage en 2015, les anciens champs (`epxnee`, `dnomcp`, `dprncp`) sont supprimés

2016

1 – Création de la TUP

La table des unités foncières, créée en 2014, ne contenait pas les parcelles « simples » (qui ne sont pas dans une unité foncière). Pour créer une base reprenant tout le territoire cadastré, il était nécessaire de faire des travaux de jointure entre les unités foncières, les copropriétés multi-parcellaires, et les parcelles simples.

Pour faciliter l'utilisation, le Cerema met à disposition la table des TUP, qui constitue une union entre ces trois tables.

2 – Rationalisation des champs sur l'occupation des sols des parcelles

La surface des parcelles peut être découpée selon 13 types d'occupation des sols, notés de `dcnt01` à `dcnt13`. Cependant, les Fichiers fonciers contenaient les champs `dcnteau` et `dcntbois` pour les valeurs `05` et `08`. Ces champs ont donc été renommés respectivement en `dcnt05` et `dcnt08`.

De plus, les champs `dcntarti`, reprenant la surface urbanisée, et son négatif `dcntnaf`, font leur apparition. Ces deux champs, somme de surfaces liées à certaines modalités d'occupation, constituent des champs thématiques de référence pour l'observation de la consommation d'espaces.

2015

1 – Modification de la structure de la table propriétaire

La table des propriétaires non anonymisée contient les noms et prénoms de naissance des propriétaires, ainsi que leur nom d'usage. Ces données, contenues auparavant dans les champs `epxnee`, `dnomcp`, `dprncpn`, sont maintenant concentrés au sein de deux champs `dnomus` et `dprnus`.

2014

1 – Changement sur les pev

Avant 2014, les locaux pouvaient contenir une partie professionnelle et une partie d'habitation : c'était notamment le cas pour certaines professions libérales. A partir de 2014, il y a création de locaux distincts : dans l'exemple précédent, il y aura donc un local pour la partie occupée par la profession libérale, et un local pour l'habitat.

2 – Création de la table des unités foncières

Lorsque 2 parcelles sont adjacentes et de même propriétaire, il est courant que l'intégralité des locaux de ces deux parcelles soient indiqués comme appartenant uniquement à l'une des parcelles. Dans ce cadre, le Cerema retraite les données, pour diffuser une table contenant la fusion des parcelles adjacentes de même propriétaire.

3 – Apparition de la notion de logement d'habitation

Les locaux peuvent être caractérisés par leur forme (ce pour quoi ils ont été créés) ou leur occupation effective. Pour conduire les études relatives au logement, le millésime 2014 contient maintenant la variable logh, liée aux logements d'habitation (forme et occupation de logement). Cette nouvelle variable a une définition convergente avec d'autres sources, et est donc à privilégier par rapport aux autres définitions présentes dans les Fichiers fonciers.

Cette variable est déclinée selon de nombreux champs thématiques (vacance...)

4 – Apparition d'autres variables

La variable contour permet de mieux repérer si le contour géométrique de la parcelle a été récupéré, ou si il s'agit d'un pseudo-contour carré. Cette variable devait auparavant être obtenue en croisant le type de vectorisation et la source de géolocalisation.

Dans la table des propriétaires, apparition de la variable typedroit, reprenant les droits de type gestionnaire et propriétaires à partir de la variable ccodro.

5 – Rationalisation et changement de nom de certaines variables

Suite à 5 années d'utilisation des Fichiers fonciers, certaines variables ont été supprimées faute d'intérêt (surface moyenne des parties d'évaluation, type d'occupant majoritaire sur la parcelle...).

De plus, certaines variables ont été renommées (`nlochab` remplace `npevaffh` , `dnvoi` remplace `dnvoiri` ...).

6 – Amélioration des données des tables parcelles et locaux

Les tables des parcelles et des locaux reprennent dorénavant les données présentes dans les tables des pev et des sous-pev. Cette remontée d'information permet de faciliter l'utilisation des Fichiers fonciers en réduisant le nombre de jointures nécessaires pour une utilisation thématique.

En particulier, les variables `ccthp` (occupation du local) et `locprop` (localisant du propriétaire recevant l'avis d'imposition) ont été remontées dans la table des locaux

2013

1 – Apparition des variables de changement d'imposition

Les valeurs locatives des locaux peuvent évoluer au gré de certains évènements (agrandissement, fusion / séparation…). La variable dnatcg indique la raison de ce changement, lorsque la variable jdatcgl reprend la date de modification.

Pour en savoir plus sur la variable `dnatcg`

2 – Ajout des indicateurs de vacance d'habitation

Le millésime 2013 voit l'apparition de la donnée `vachab`, qui constitue une première approche de la vacance d'habitation, pour les logements. Il s'agit cependant pas de la définition conseillée des logements, qui ne sera introduite qu'en 2014.

2012

1 - Correction de la date de dernier changement de propriétaire

Le champ `jdatat`, présent dans les données sources MAJIC, présente certaines erreurs (date égale à 95 au lieu de 1995, présence de 30 février…). Le champ jdatatv, apparu en 2012, retraite ces données pour présenter une date valide.

Pour plus d'information sur le champ : jdatatv

2 – Calcul du nombre de pièces

La table des locaux dispose maintenant d'indicateurs sur le nombre de pièces, selon plusieurs définitions (nombre total de pièces, définition « promoteur »…).

Pour en savoir plus sur le nombre de pièce, consultez la fiche dnbpdc

3 – Ajout d'éléments sur les dépendances

Les informations sur les dépendances incorporées à l'habitation sont maintenant remontées à l'échelle du local. La table de locaux contient maintenant le nombre de piscines, de terrasses, et de pièces annexes d'agrément contenues dans le local.

4 - Apparition du type de filiation de la parcelle

La colonne `type` retrace la raison de dernier changement de la parcelle

2011

1 – Apparition du code NAF de l'occupant

Le code ape de l'occupant d'un local professionnel, présent en 2009, est remplacé par le code NAF : cconac

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).

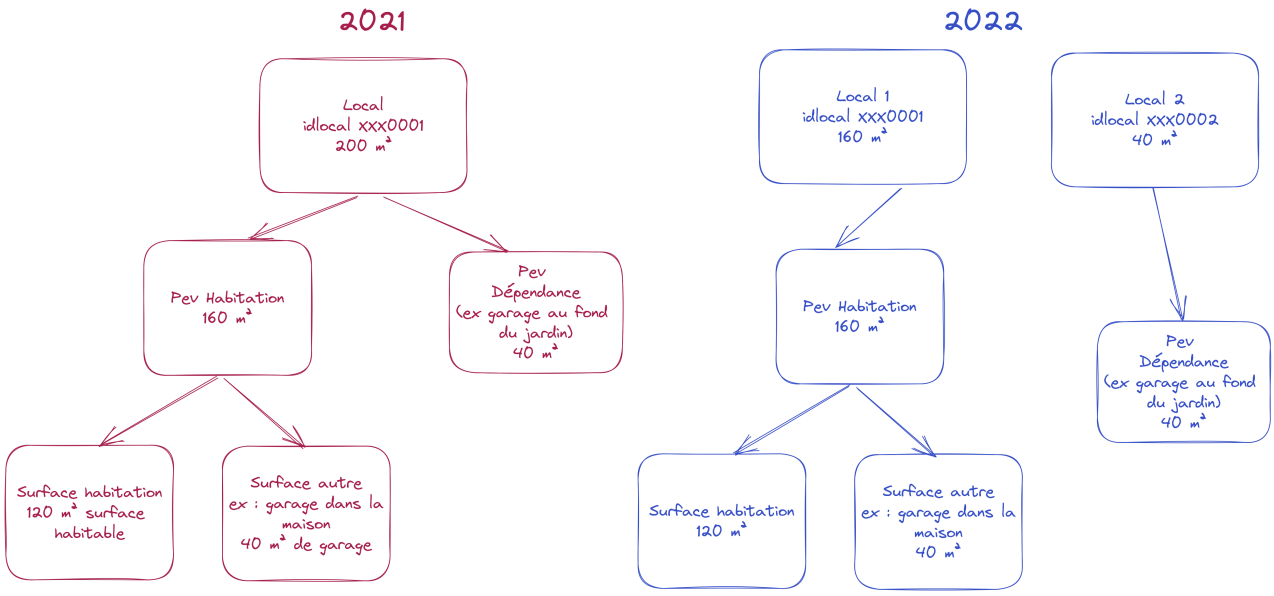
i Remarque

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.



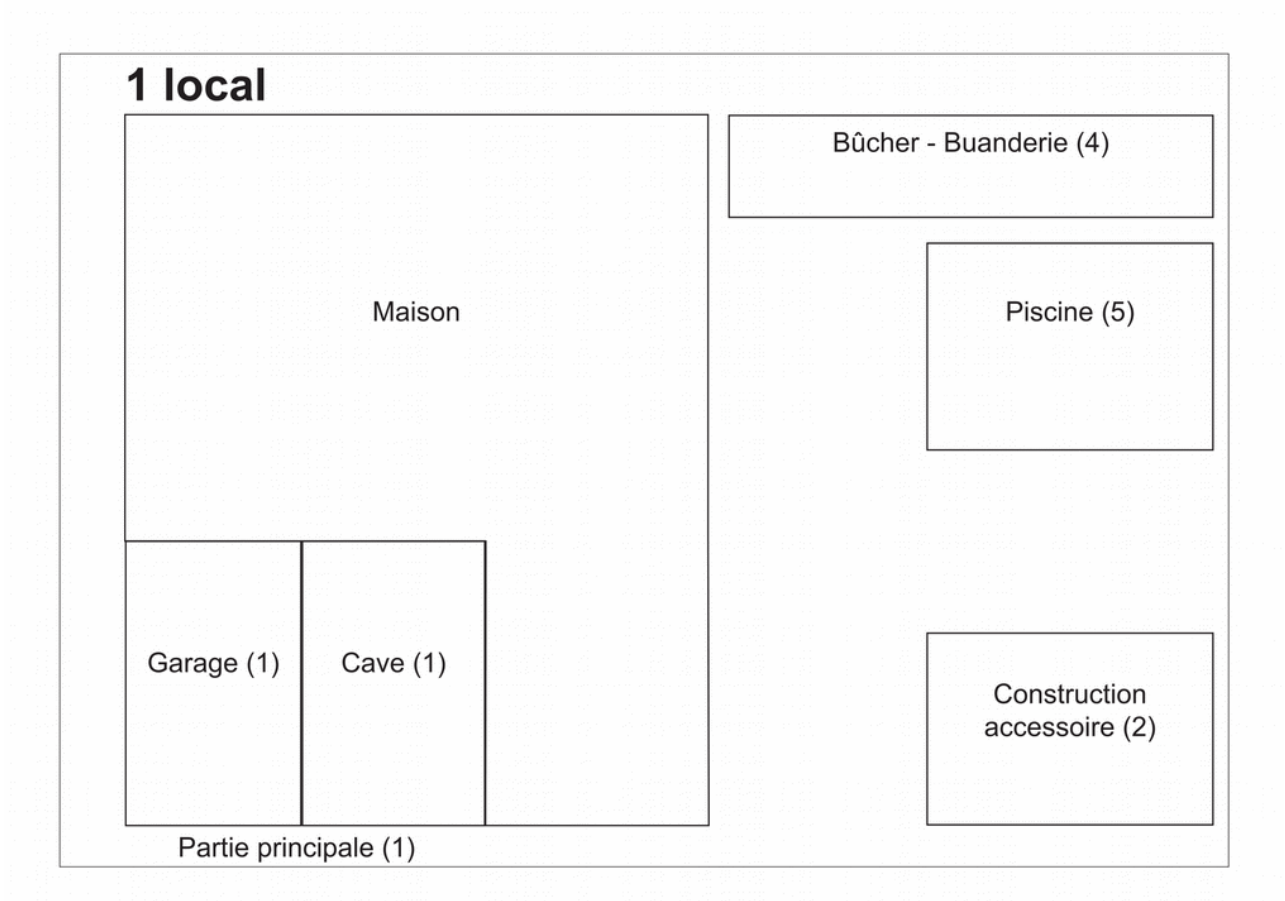
Définition de la dépendance

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.

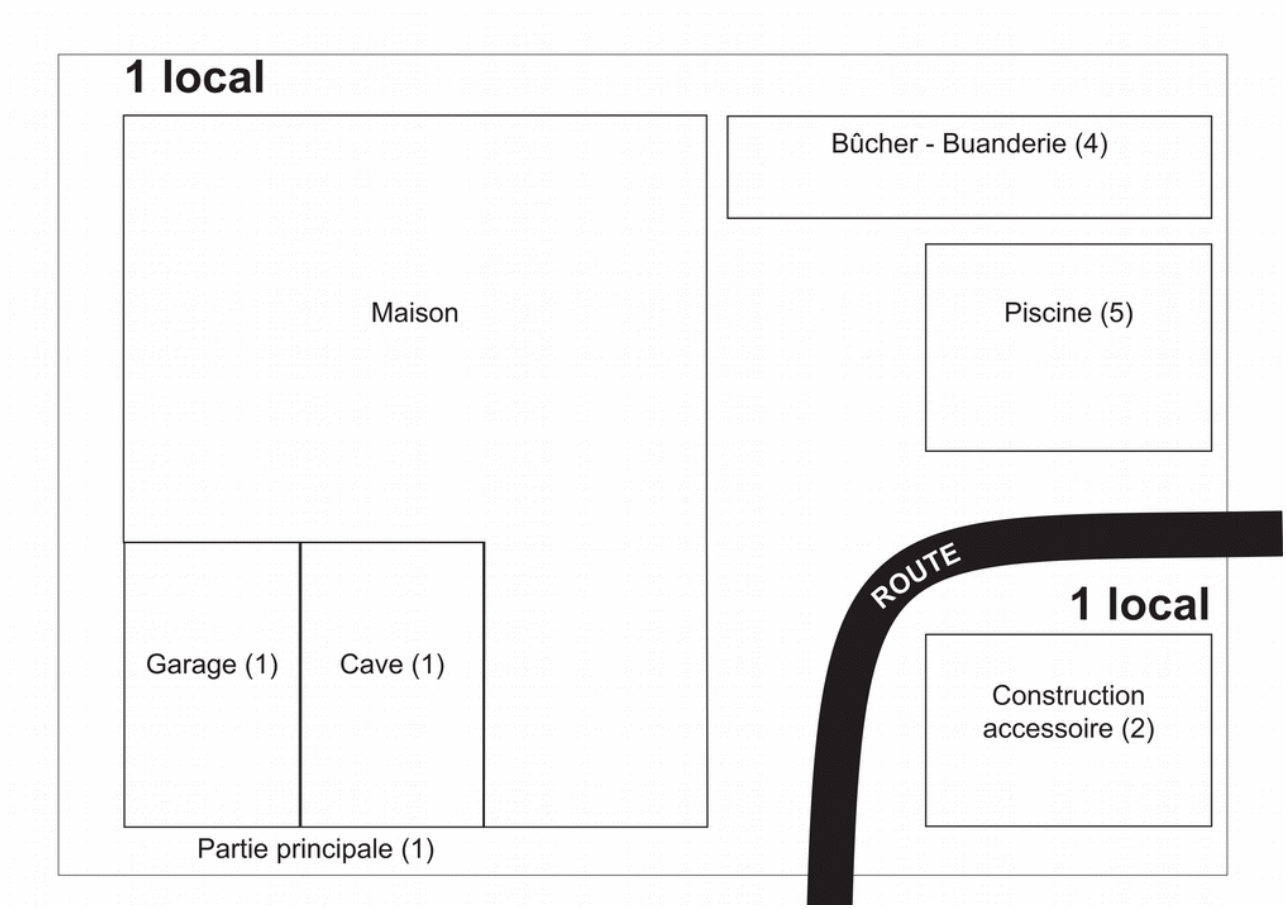
- Au niveau des variables, la distinction porte uniquement sur l'accès intérieur ou non aux parties principales d'habitation. Un garage en sous-sol sera dans la pev habitation, un garage dont l'entrée est extérieure à la partie principale d'habitation sera dans une pev séparée.

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

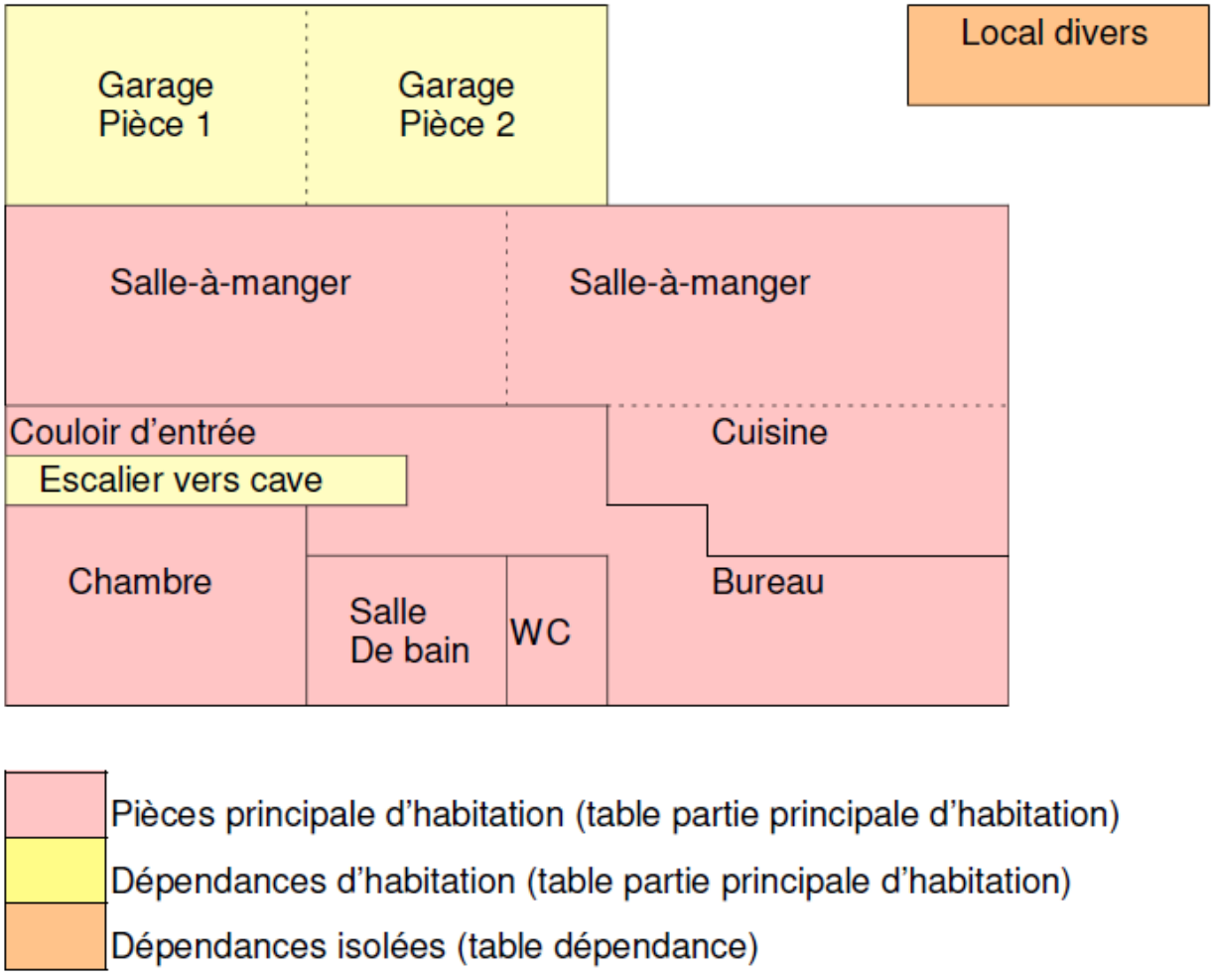
La présence d'un garage doit donc être recherchée, pour un propriétaire spécifique, dans plusieurs tables :

- 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

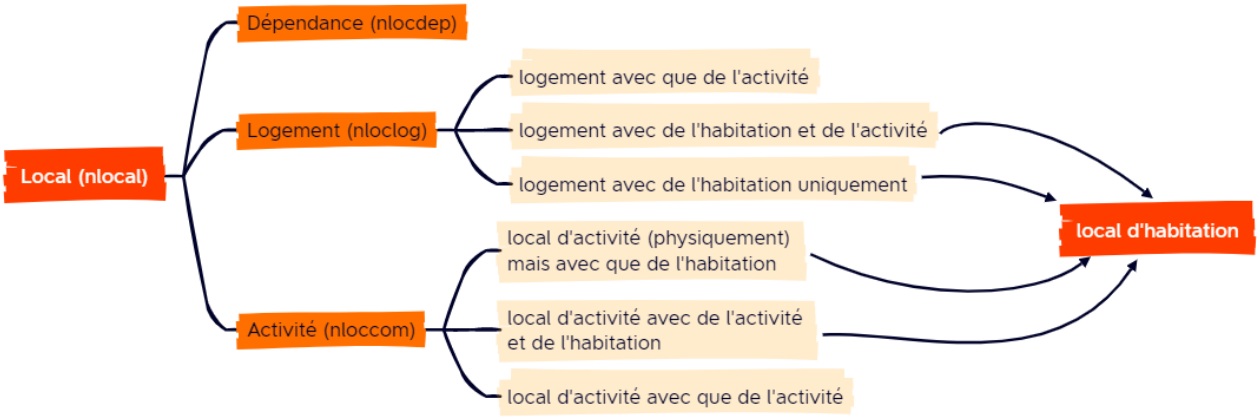
Concrètement :

- 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 ↩

Partie 1 - Principes de base des taxes foncières

⚠ Précautions d'usage Cette section regroupe des informations fiscales valables à la date de réalisation de l'étude (2018). **Le droit fiscal pouvant faire l'objet de nombreuses modifications, il appartient au lecteur de vérifier les possibles mises à jour réalisées.**

Cette présente étude s'intéresse à l'utilisation des données liées à la taxation au sein des Fichiers fonciers retraités par le Cerema, pour la réalisation d'études dans le champ des ministères en charge du Logement, de l'Aménagement et de l'Environnement. Elle n'a pas vocation à traduire l'état du droit fiscal, mais seulement à en esquisser les grandes lignes. **L'angle choisi pour cette étude est donc de préférer la simplicité à l'exhaustivité.**

À ce titre, l'étude ne décrit pas les nombreux cas particuliers issus des procédures fiscales, simplifie de manière importante certains mécanicismes fiscaux, ou opère des raccourcis conséquents en matière de droit fiscal, que l'auteur a considéré comme non significatifs au regard de l'exploitation de ces fichiers pour des études liées à l'environnement, le logement, l'aménagement, les risques, etc.

Résumé de l'étude

Les Fichiers fonciers sont issus de données liées à la taxation foncière. Il est donc nécessaire de connaître la manière dont cette taxe est élaborée pour mieux comprendre le périmètre d'utilisation de cette base dans le champ de l'aménagement du territoire. Cette étude fait donc le point sur le droit fiscal en application, et sa concrétisation dans la base de données.

Contexte et objet de l'étude

Les Fichiers fonciers sont issus de la base de données fiscale MAJIC

Les Fichiers fonciers sont une base de données enrichie par le Cerema à partir des données issue de l'application MAJIC de la DGFIP. Cette base dite MAJIC reprend les données liées à la taxe foncière, ainsi que quelques données provenant de sources extérieures.

Les Fichiers fonciers sont utilisés pour de nombreuses études dans les champs de l'aménagement du territoire [1]. Dans ce cadre, les principales variables sont documentées, en reprenant leur mode de constitution et leurs limites sur le site internet des Fichiers fonciers https://datafoncier.cerema.fr/.

De nombreuses études utilisent les données du local, de la parcelle, ou du propriétaire. Cependant, les Fichiers fonciers contiennent aussi les données liées à la taxation, ce qui est leur usage de base, c'est-à-dire collecter l'impôt foncier. Aujourd'hui, les variables liées à la taxation sont mal connues et peu utilisées par les ayants-droits MAJIC, à savoir les services en charge de l'aménagement du territoire et les chercheurs.

Objectifs de l'étude

L'objectif de cette étude est ainsi :

- d'observer ces données de taxation et leur structuration dans les tables des Fichiers fonciers ;
- comprendre les mécanismes fiscaux, et leur conséquence sur le contenu et la mise à jour des Fichiers fonciers ;
- de conclure sur les possibles usages de ces variables de taxation sur différentes thématiques.

Périmètre de l'étude

Cette étude portera sur les variables présentes dans les Fichiers fonciers. De plus, seules les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties seront étudiées.

Structuration du rapport

La première partie du rapport explicite le mode de calcul de l'impôt foncier. Dans cette partie, il sera traité des principes de base ainsi que du mode de calcul de l'impôt foncier. En particulier, cette partie s'intéressera aux modes de déclaration des contribuables, qui permettent ainsi d'alimenter ou de modifier la base de données.

La deuxième partie porte sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Dans ce cadre, il sera conclu sur les possibilités d'utilisation des données de taxation des Fichiers fonciers dans les domaines de l'aménagement des territoires.

La troisième partie s'intéresse aux données de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les principes et modes de calcul des taxes foncières

Les principes généraux du calcul de l'impôt

Les principes fondateurs du calcul des taxes foncières

Il est difficile de comprendre les données liées à la taxation foncière sans connaître les principaux mécanismes de définition de l'imposition. Ainsi, au niveau français, l'imposition s'appuie sur plusieurs principes fondateurs.

Les 3 taxes dont le calcul est permis par les Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers contiennent les données pour calculer les taxes foncières suivantes :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), qui porte sur les locaux ;
- la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), qui porte par défaut sur tout ce qui n'est pas bâti ;
- la taxe sur les ordures ménagères.

Le Fichier ne comprend donc pas les éléments d'imposition liés à la contribution fiscale des entreprises (CFE), ni les données liées à la taxe d'habitation.

Cette présente étude portera sur les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties. Ainsi, la taxe sur les ordures ménagères (TOM) ne sera pas abordée.

L'impôt est déclaratif

L'impôt sur les propriétés foncières est déclaratif. Il est toujours du ressort du contribuable de déclarer les changements de situation.

En pratique, l'administration fiscale peut envoyer des déclarations pré-remplies, ou constater des modifications déclarées par ailleurs. Par exemple, le dépôt d'un permis de construire conduit l'administration à acter la modification ou la création d'un bâti, et propose donc au contribuable les modifications.

Au-delà de ces procédures communes, il y a possibilité pour le contribuable de contester le calcul de son impôt, ou pour l'administration fiscale de modifier les informations à la suite

d'un contrôle. En pratique, cela signifie que les informations contenues dans les Fichiers fonciers ne changent que si :

1. le contribuable a déclaré un changement,
2. l'administration fiscale a eu connaissance d'un changement, qu'elle a proposé au contribuable. Dans ce cas, il faut tout de même que le contribuable signe ou déclare ce changement [2],
3. un contrôle a conduit à modifier les informations contenues dans la base,
4. un recours a donné raison au contribuable, et amené à modifier les informations contenues dans la base.

L'impôt est annuel

Les impôts fonciers sont générés par rapport à l'état de la propriété au 1er janvier de l'année en cours. À ce titre, les informations présentes dans les Fichiers fonciers correspondent à une photographie au 1er janvier. Les Fichiers fonciers sont donc structurés en millésimes. On parlera du millésime 2016 pour nommer l'état des données au 1er janvier 2016, permettant le calcul des impôts fonciers.

L'impôt est individualisé

Les impôts fonciers sont générés pour un compte-propriétaire, qui équivaut à un ensemble de personnes ayant des droits sur un bien. M. et Mme possédant un appartement à deux formeront donc un compte-propriétaire. Dans ce cadre, M. et Mme sont solidaires de l'impôt à payer.

Enfin, les impôts fonciers sont individualisés, dans le sens où ils dépendent des caractéristiques des biens possédés : le propriétaire d'un appartement de 200 m² à Paris ne payera pas le même montant qu'un propriétaire d'un studio à Limoges. Dans ce cadre, les services fiscaux possèdent donc une base de données importante, qui permet de tracer les données relatives aux éléments d'imposition, et permet in fine de le calculer.

Le traitement automatisé de l'impôt

L'impôt est, dans la majorité des cas, automatisé. Cela signifie que :

- par défaut, et en l'absence d'une volonté de changement des données, de nombreuses variables sont reconduites d'une année à l'autre,
- des calculs automatiques de champs existent,
- les données présentes dans la base doivent permettre de générer les feuilles d'imposition,

- des liaisons automatiques existent avec d'autres bases, si ces liaisons ont un intérêt fiscal.

La base MAJIC

La base de données MAJIC permet le calcul de la taxe foncière. À ce titre, cela signifie que les informations contenues dans la base dépendent en grande partie de l'intérêt fiscal de la variable. C'est particulièrement vrai pour les mises à jour de données. En particulier, les variables n'ayant que peu de conséquences sur le calcul de l'impôt sont peu mises à jour car :

- le contribuable peut oublier, de bonne foi (ou non), de déclarer ce changement ;
- le changement ne modifiant pas l'impôt, l'administration fiscale n'aura pas connaissance du changement à travers un autre dispositif ;
- il n'y a pas de recours ni de contrôles lorsqu'il n'y a pas ou peu d'enjeux en termes d'impôts. En d'autres termes, il arrive que des contribuables ne « souhaitent pas s'embêter » à remplir un changement de situation pour lequel les conséquences sont faibles.

L'unité de base : la SUF ou la PEV

L'unité de base pour le calcul de l'impôt est :

- la SUF (subdivision fiscale), qui correspond à une « sous parcelle », chaque PEV ayant un usage différent. Une parcelle peut ainsi contenir une ou plusieurs SUF. La somme des surfaces des SUF correspond à la surface de la parcelle.
- La PEV (partie d'évaluation), qui correspond à un « sous local », chaque PEV correspondant à un usage différent. Un local peut ainsi contenir une ou plusieurs PEV. La somme des surfaces des PEV correspond à la surface du local.

Cependant, c'est bien au niveau de la parcelle ou du local que l'impôt est prélevé. Les services des impôts agrègent donc les données et les pondèrent avant de générer les fiches d'imposition.

Un traitement automatisé, mais qui laisse place à un traitement personnel de certains dossiers

Les services fiscaux gèrent un très grand nombre de dossiers [3]. Pour des raisons de transparence et d'efficacité, la majeure partie des dossiers est traitée de manière automatique. Dans ce cas, il est possible de retracer les différentes options et taxations, et les données sont cohérentes entre elles.

Cependant, sur un certain nombre de dossiers, dont en particulier les contentieux et contrôles, certaines informations sont rectifiées « à la main ». Dans ce cadre, certaines

informations liées aux calculs intermédiaires ne sont pas inscrites dans la base. Ces modifications « à la main » expliquent la majeure partie des incohérences observées dans les liens entre variables. Elles restent cependant très rares [4], et sont majoritairement issues de données de taxation anciennes.

Les collectivités concernées

Aujourd'hui, la fiscalité sur le bâti et le non-bâti bénéficient :

- aux communes et groupements de communes pour la fiscalité sur le bâti et le non bâti,
- aux départements pour la fiscalité sur le bâti.

Cette répartition est valable depuis 2011. Avant cette date, les impôts fonciers concernaient 4 collectivités (les 3 précédentes plus les régions), pour le bâti et le non bâti. Cela explique que la structure de la base de données MAJIC mentionne encore ces 4 collectivités, et ce même si la base régionale n'est plus usitée.

Montants concernés

La grande majorité (97%) de la taxation foncière en provient de la taxe sur le foncier bâti. Sur la TFPB, 42,5 % est à destination du département. [5]

Tableau n° 5 : évolution du produit des impôts « ménages » perçus par le bloc communal et les départements (2013-2017)

(en Md€)	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2016	
BLOC COMMUNAL [27]							
Taxe d'habitation	20,31	20,62	21,74	21,8	22,17	0,37	1,68 %
Taxe sur le foncier bâti	16,37	16,78	17,76	18,37	18,82	0,45	2,46 %
Taxe sur le foncier non bâti	0,92	0,94	0,96	0,97	0,97	0,01	0,76 %
Ensemble des trois taxes	***37,6***	***38,33***	***40,46***	***41,14***	***41,97***	***0,83***	***2,01 %***
DÉPARTEMENTS [28]							
Taxe sur le foncier bâti	12,19	12,49	12,68	13,58	13,91	0,33	2,44 %

Source : Cour des comptes, d'après des données de la DGFiP

Le mode de calcul de l'impôt

Le calcul de la taxe foncière

La taxe foncière s'applique à tous les propriétaires. Elle concerne les biens bâtis (immeubles, commerces, etc.) ou non bâtis (bois, terres agricoles, jardins, etc.). Les taxes bâties et non bâties s'excluent mutuellement (voir ci-dessous). Cette taxe est annuelle.

Formule du calcul de l'impôt

L'impôt payé par le contribuable est égal à la base d'imposition, multipliée par le taux appliqué par chaque collectivité bénéficiaire. L'impôt est donc égal à :

```
impot=(valeur locative * (1- pourcentagee d'exoneration))* taux
```

ou encore,

```
impot=base d'imposition * taux
```

en définissant la base d'imposition comme la valeur locative diminuée des exonérations, soit :

```
base d'imposition=valeur locative * (1- pourcentage d'exoneration)
```

Ces notions seront définies plus précisément ci-dessous. On peut cependant considérer que :

- La valeur locative est le loyer théorique auquel le bien peut être loué. C'est la valeur sur laquelle s'appliquent les exonérations, pour former la base d'imposition. Il est défini par les services des impôts.
- la base d'imposition est l'assiette de l'impôt, c'est-à-dire le montant sur lequel s'applique l'impôt. Il est calculé, en fonction des demandes d'exonérations des contribuables, par les services des impôts.
- Le taux d'imposition est fixé indépendamment par chaque collectivité (commune, intercommunalité / syndicat de communes, département, région). Il est à noter que depuis 2011, les régions ne perçoivent plus la taxe foncière. Les données liées à cette taxation sont cependant encore inscrites dans les données des Fichiers fonciers.

Contenu des Fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers répertorient :

- **les bases d'imposition et la valeur locative ;**

- **les éventuelles exonérations.**

En revanche, les Fichiers fonciers ne contiennent pas les taux appliqués par les collectivités bénéficiaires.

Ceux-ci sont cependant disponibles sur le site internet de la DGFIP [6].

Exemple de calcul

Dans l'exemple ci-dessous, pour le premier bien, la base d'imposition est de 390 € et de 1964 € pour le deuxième. Celles-ci sont multipliées par les taux appliqués respectivement par les communes (29,06 %), les départements (17,06%), les taxes spéciales d'équipement de la région (0,607%) et la taxe sur les ordures ménagères (16,88%).

Ces données sont ensuite soumises à d'éventuelles exonérations, totales ou partielles.

TAXES FONCIÈRES 2015 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : [redacted] Commune : [redacted]

		Commune	Syndicats de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales ①	Taxe ordures ménagères ②	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2014	23,56 %	%	%	17,06 %	0,603 %	16,88 %	%	
	Taux 2015	29,06 %	%	%	17,06 %	0,607 %	16,88 %	%	
	Adresse	[redacted]							
	Base	390			390	390	390		
	Cotisation	113			67	2	66		248
	Adresse	[redacted]							
	Base	1964			1964	1964	1964		
	Cotisation	571			335	12	332		1250
	Cotisations 2014 2015	684			402	14	398		
	Variation en % ⑧	%	%	%	%	%	%	%	

		Commune	Syndicats de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle ④	Taxes spéciales ①	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2014	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2015	%	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles								
	Cotisations 2014 2015								
	Variation en % ⑧	%	%	%	%	%	%	%	

	Dégrèvement jeunes agriculteurs	Base du forfait forestier ⑤	Majoration base terrains constructibles commune ⑥	Majoration base terrains constructibles intercommunalité ⑥	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « État »						
Base « collectivité »						

Exemple d'un avis d'imposition des taxes foncières. Ce contribuable possède deux biens passibles d'une taxe sur le foncier bâti sur une même commune.

La valeur locative pour la taxe foncière sur les propriétés bâties

La base est calculée à partir de la valeur locative cadastrale, définie comme « le loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti ou non bâti, s'il était loué dans des conditions normales ». La base d'imposition est la PEV (partie d'évaluation).

La valeur locative est déterminée différemment selon les cas (local d'habitation, commerce, industrie, etc.)

Détermination de la valeur locative des logements

Pour les locaux d'habitation ou à usage professionnel ordinaire [7], la valeur locative se définit « par comparaison ». Une valeur locative de référence est déterminée sur le ressort géographique (ou secteur d'imposition) [8], pour chacun des critères suivants.

Critères	Modalités possibles.
Secteur d'imposition (commune ou partie de commune)	
Type de local	Maison, appartement, dépendance isolée
Catégorie de classement cadastral	8 modalités pour l'habitation, 4 pour les dépendances d'habitation. Il est cependant possible de créer des catégories intermédiaires.

Il y aura donc, pour chaque secteur d'imposition, 20 valeurs locatives de référence [9], calculées au m². Les maisons en classement cadastral « 5 » seront ainsi évaluées à part des appartements en classement cadastral « 4 ».

Pour chaque local, les services des impôts calculent sa surface fiscale, déterminée selon sa surface brute et des équipements présents dans le logement [10]. Ils appliquent ensuite la valeur locative de référence à cette surface fiscale pour obtenir la valeur locative brute.

À cette valeur locative brute, il est appliqué des coefficients correctifs selon l'état d'entretien, la situation globale et particulière du local, la présence d'un ascenseur et l'étage de l'appartement.

Les modalités détaillées de ce calcul sont explicitées notamment dans le Rapport de la Cour des Comptes « La gestion de la fiscalité directe locale par la Dgfip » [11], ainsi que dans les parties suivantes.

Calcul de la valeur locative pour les locaux commerciaux

Les valeurs locatives pour locaux commerciaux peuvent être calculées de deux manières :

- par comparaison, sur le même modèle que les logements ;
- d'après le bail, c'est-à-dire par rapport à la valeur à laquelle le local s'est effectivement loué.

Il est à noter que les valeurs locatives des locaux d'activité (méthode par comparaison ou par bail) ont fait l'objet d'une révision pour le millésime 2017 (cf infra). Ces informations sont donc très fiables à partir du millésime 2017.

Utilisation de la méthode comptable pour les établissements industriels

Pour les établissements industriels, la valeur locative est calculée à partir des prix de revient inscrits dans leur bilan comptable.

C'est la seule méthode d'évaluation possible pour ces établissements. Il faut cependant bien faire la différence entre les établissements industriels au sens fiscal, et les établissements industriels au sens commun du terme. Ainsi, un établissement industriel au sens commun peut être qualifié de « local commercial » par les services des impôts.

La méthode par voie d'appréciation directe

Pour les locaux qui n'ont pas pu être évalués par les méthodes précédentes, les services des impôts évaluent le bien par appréciation directe, en fixant un taux d'intérêt à la valeur vénale de l'immeuble. Cette méthode n'est mise en œuvre que lorsque aucune autre méthode n'a pu être utilisée.

La base d'imposition pour la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Pour le foncier non bâti, la valeur locative est définie en fonction des 13 groupes de nature de culture (cf infra), par comparaison avec les terrains aux alentours, sur une méthode « par comparaison ». L'unité d'imposition est la suf (subdivision fiscale d'une parcelle). Là encore, une valeur locative de référence est déterminée selon les groupes suivants :

Critères	Modalités possibles.
Secteur d'imposition (commune ou partie de commune)	
	12 groupes [12]

Groupe de nature de culture	
Catégorie de classement des propriétés non bâties	Il est conseillé de séparer chaque nature de culture en maximum 3 modalités, en fonction de la fertilité du sol, de la situation topographique des propriétés et de la valeur des produits.

La mise à jour des valeurs locatives cadastrales

La dernière évaluation des valeurs locatives cadastrales a été réalisée :

- en 1961 pour le foncier non-bâti ;
- en 1970 pour le foncier bâti hors activité ;
- en 2017 pour le foncier bâti d'activité ;
- en 1975 pour le foncier bâti et non bâti dans les DOM.

Ces informations n'ont pas été mises à jour depuis. L'impôt est donc assis sur une évaluation ancienne et obsolète qui rendent difficiles les analyses, faute de mise à jour récente.

À titre d'exemple, de nombreux logements dans les grands ensembles ont une valeur locative haute, ces logements étant considérés comme confortables en 1970. A l'inverse, de nombreux logements en centre-ville, actuellement bien rénovés et très bien valorisés, étaient considérés en 1970 comme insalubres.

L'actualisation annuelle

Historiquement, ces données ont bien été définies en 1961 / 1970 pour la première fois, et devaient être mises à jour régulièrement, ce qui n'a pas été fait. Il a donc été décidé, en 1980, une revalorisation tenant compte de l'évolution des prix entre 1961 / 1970 et 1980.

Depuis 1980, ces valeurs sont actualisées chaque année d'un pourcentage appliqué uniformément et décidé lors du vote de la loi de finances. Les Fichiers fonciers contiennent les données de 1980 (non utilisées), mais aussi les données de l'année, utilisées pour le calcul de la base. Pour le foncier non-bâti, par exemple, la valeur 2016 est égale à 2,16 fois la valeur de 1980.

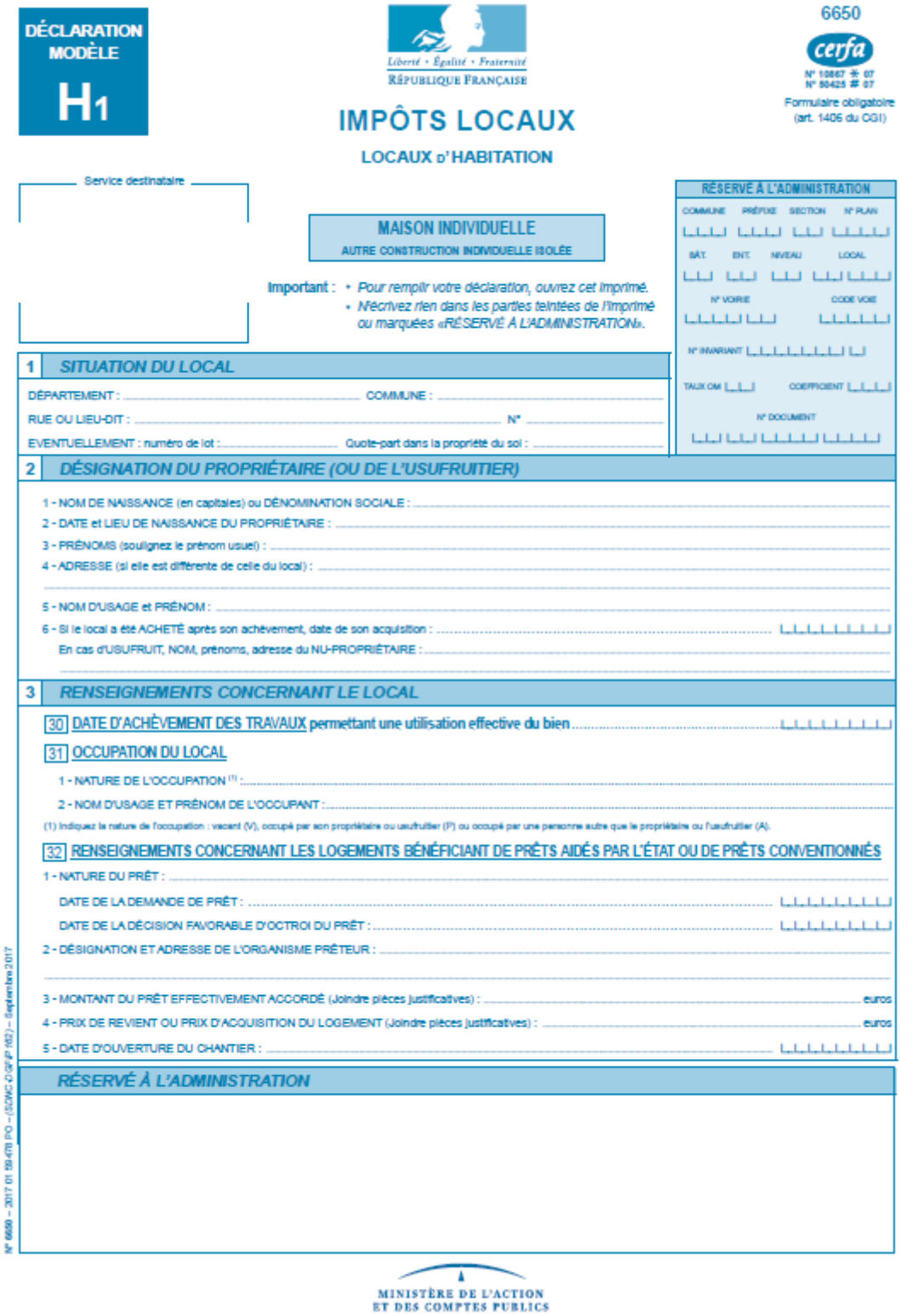
Création ou modification de locaux

Le propriétaire d'une nouvelle construction doit faire une première déclaration à son service des impôts. Les formulaires H1 (nouvelle maison et ses dépendances), H2 (nouvel appartement et dépendances), ME (locaux exceptionnels et leurs dépendances), CBD

(locaux d'activités) permettent ainsi de déclarer ces constructions. Ces formulaires permettent ensuite d'alimenter la base de données MAJIC.

Sur la base de ces déclarations, l'administration fiscale assigne une nouvelle valeur locative par les méthodes vues ci-dessus.

La construction doit être déclarée dans les 90 jours suivant l'achèvement.



DÉCLARATION MODÈLE H1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

6650
cerfa
N° 10867 * 07
N° 50425 # 07
Formulaire obligatoire (art. 1406 du CGI)

IMPÔTS LOCAUX

LOCAUX D'HABITATION

Service destinataire

MAISON INDIVIDUELLE
AUTRE CONSTRUCTION INDIVIDUELLE ISOLÉE

Important : • Pour remplir votre déclaration, ouvrez cet imprimé.
• N'écrivez rien dans les parties teintées de l'imprimé ou marquées «RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION».

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
COMMUNE PRÉFIXE SECTION N° PLAN
BÂT. ENT. NIVEAU LOCAL
N° VOIRIE CODE VOIE
N° INVARIANT
TAUX OM COEFFICIENT
N° DOCUMENT

1 SITUATION DU LOCAL

DÉPARTEMENT : COMMUNE :
RUE OU LIEU-DIT : N°
EVENTUELLEMENT : numéro de lot : Quote-part dans la propriété du sol :

2 DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE (OU DE L'USUFRUITIER)

1 - NOM DE NAISSANCE (en capitales) ou DÉNOMINATION SOCIALE :
2 - DATE et LIEU DE NAISSANCE DU PROPRIÉTAIRE :
3 - PRÉNOMS (soulignez le prénom usuel) :
4 - ADRESSE (si elle est différente de celle du local) :
5 - NOM D'USAGE et PRÉNOM :
6 - Si le local a été ACHETÉ après son achèvement, date de son acquisition :
En cas d'USUFRUIT, NOM, prénoms, adresse du NU-PROPRIÉTAIRE :

3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOCAL

30 DATE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX permettant une utilisation effective du bien

31 OCCUPATION DU LOCAL

1 - NATURE DE L'OCCUPATION (1) :
2 - NOM D'USAGE ET PRÉNOM DE L'OCCUPANT :
(1) Indiquez la nature de l'occupation : vacant (V), occupé par son propriétaire ou usufruitier (P) ou occupé par une personne autre que le propriétaire ou l'usufruitier (A).

32 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOGEMENTS BÉNÉFICIANT DE PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT OU DE PRÊTS CONVENTIONNÉS

1 - NATURE DU PRÊT :
DATE DE LA DEMANDE DE PRÊT :
DATE DE LA DÉCISION FAVORABLE D'OCTROI DU PRÊT :
2 - DÉSIGNATION ET ADRESSE DE L'ORGANISME PRÊTEUR :
3 - MONTANT DU PRÊT EFFECTIVEMENT ACCORDÉ (Joindre pièces justificatives) : euros
4 - PRIX DE REVIENT OU PRIX D'ACQUISITION DU LOGEMENT (Joindre pièces justificatives) : euros
5 - DATE D'OUVERTURE DU CHANTIER :

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° 6650 – 2017 01 59478 PO – (SCMC-D/SIP 162) – Septembre 2017

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

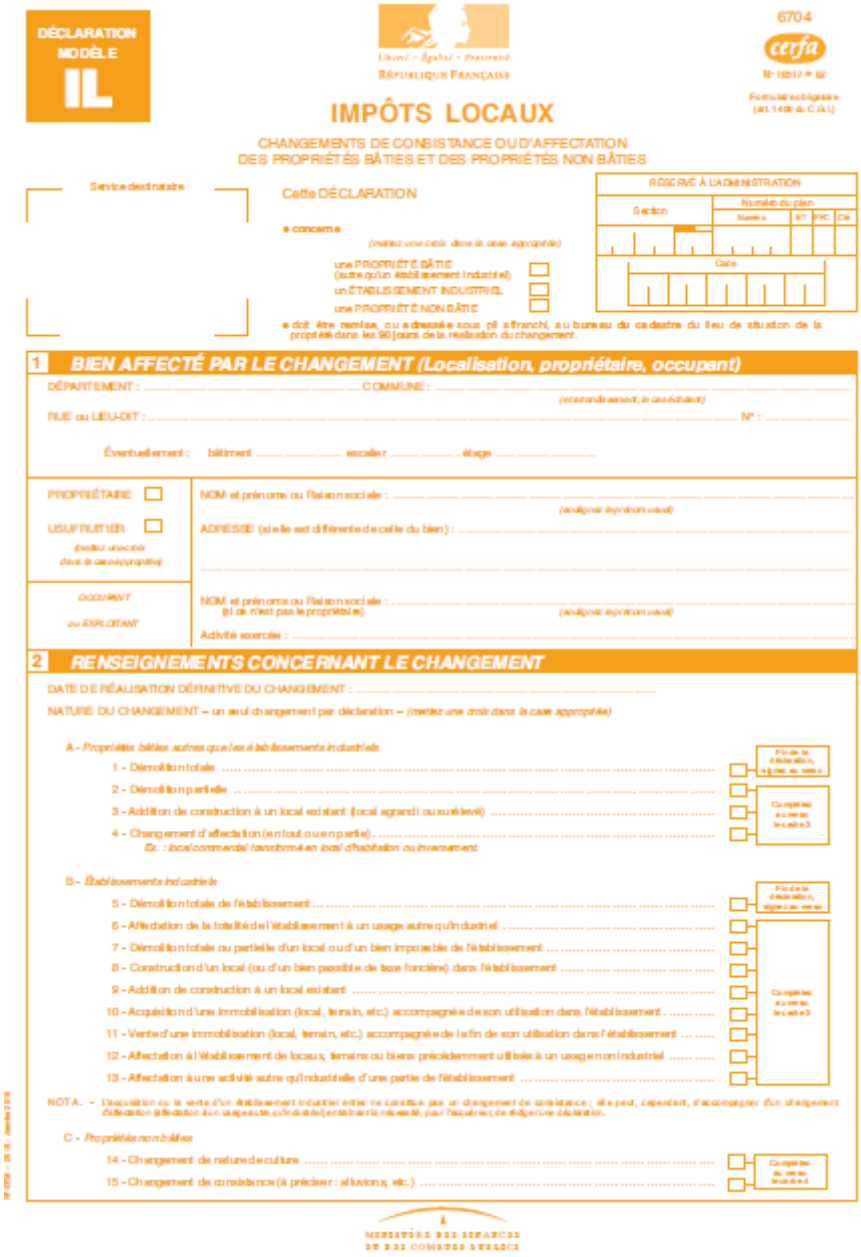
Le formulaire H1 pour la création d'une maison individuelle. Le lien avec les données des Fichiers fonciers est explicité en partie 3 et en Annexe

La modification de locaux

Doivent être déclarés :

- les constructions nouvelles ;
- les changements de consistance (création d'une véranda, surélévation, démolition totale ou partielle, division ou réunion de logements, transformation de dépendance en pièce d'habitation, etc.) ;
- les changements d'affectation.

Ces changements doivent être déclarés à l'aide du formulaire IL. Ces déclarations peuvent être des occasions de remettre à jour les données liées au local.



DÉCLARATION MODÈLE IL

6704

cerfa

IMPÔTS LOCAUX

CHANGEMENTS DE CONSISTANCE OU D'AFFECTATION DES PROPRIÉTÉS BÂTIES ET DES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

Service destinataire

Cette DÉCLARATION

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Section | Numéro du plan | Numéro | Art. | Pmc. | Ctr.

Cadre

se concerne

(mettez une croix dans la case appropriée)

une PROPRIÉTÉ BÂTIE (autre qu'un établissement industriel)

un ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL

une PROPRIÉTÉ NON BÂTIE

doit être remise, ou adressée sous pli affranchi, au bureau du cadastre du lieu de situation de la propriété dans les 90 jours de la réalisation du changement.

1 BIEN AFFECTÉ PAR LE CHANGEMENT (Localisation, propriétaire, occupant)

DÉPARTEMENT : COMMUNE : (arrondissement, le cas échéant)

RUE ou LIEU-DIT : N° :

Éventuellement : bâtiment escalier étage

PROPRIÉTAIRE

USUFRUITIER

(mettez une croix dans la case appropriée)

NOM et prénoms ou Raison sociale : (souligner le prénom usuel)

ADRESSE (si elle est différente de celle du bien) :

OCCUPANT ou EXPLOITANT

NOM et prénoms ou Raison sociale : (si ce n'est pas le propriétaire) (souligner le prénom usuel)

Activité exercée :

2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CHANGEMENT

DATE DE RÉALISATION DÉFINITIVE DU CHANGEMENT :

NATURE DU CHANGEMENT – un seul changement par déclaration – (mettez une croix dans la case appropriée)

A - *Propriétés bâties autres que les établissements industriels*

1 - Démolition totale

2 - Démolition partielle

3 - Addition de construction à un local existant (local agrandi ou surélevé)

4 - Changement d'affectation (en tout ou en partie)

Ex. : local commercial transformé en local d'habitation ou inversement

Fin de la déclaration, signez au verso

Compléter au verso les cadres 3

B - *Établissements industriels*

5 - Démolition totale de l'établissement

6 - Affectation de la totalité de l'établissement à un usage autre qu'industriel

7 - Démolition totale ou partielle d'un local ou d'un bien imposable de l'établissement

8 - Construction d'un local (ou d'un bien passible de taxe foncière) dans l'établissement

9 - Addition de construction à un local existant

10 - Acquisition d'une immobilisation (local, terrain, etc.) accompagnée de son utilisation dans l'établissement

11 - Vente d'une immobilisation (local, terrain, etc.) accompagnée de la fin de son utilisation dans l'établissement

12 - Affectation à l'établissement de locaux, terrains ou biens précédemment utilisés à un usage non industriel

13 - Affectation à une activité autre qu'industrielle d'une partie de l'établissement

NOTA. - L'acquisition ou la vente d'un établissement industriel entier ne constitue pas un changement de consistance ; elle peut, cependant, s'accompagner d'un changement d'affectation (affectation aux usages autres qu'industriels) entraînant la nécessité, pour l'acquéreur, de déposer une déclaration.

C - *Propriétés non bâties*

14 - Changement de nature de culture

15 - Changement de consistance (à préciser : alluvions, etc.)

MINISTÈRE DES FINANCES ET DES COMPTES PUBLICS

Le formulaire IL pour la modification d'une parcelle ou d'un local. Le lien avec les données des Fichiers fonciers est explicité en partie 3 et en Annexe

Le calcul de l'impôt

La base d'imposition est calculée à partir de la valeur locative, à laquelle est appliquée abattements et exonérations, soit la formule suivante :

```
base d'imposition = valeur locative * (1 - pourcentage d'exoneration)
```

Les abattements

Les locaux et parcelles font l'objet d'un abattement forfaitaire :

- de 50 % pour le foncier bâti ;
- de 20 % sur le foncier non bâti, si ce terrain appartient à certaines catégories de culture (cf infra).

L'impôt est calculé à partir de cette nouvelle valeur, nommée « base d'imposition ».

Les exonérations

Les exonérations d'impôts peuvent être permanentes (= de plein droit) ou temporaires. Les exonérations permanentes sont liées au bien ou à son propriétaire, tandis que les exonérations temporaires sont liées à l'usage. Les exonérations peuvent être totales ou partielles.

De même, certaines exonérations ne sont accordées que si la commune délibère en ce sens. Il faut ainsi faire la différence entre exonération de plein droit (ie sur tout le territoire national) et exonérations soumises à délibération communale (restreinte sur certaines communes).

Contrairement à ce que leur nom peut laisser penser, les exonérations temporaires ne sont pas toutes bornées dans le temps. Cependant, elles sont liées à un type d'usage, et peuvent être révoquées si cet usage change. Par exemple, le foncier agricole est partiellement exonéré de taxe, sans limite de durée, mais apparaît dans les exonérations temporaires : un changement d'usage (passage en jardin par exemple) révoque cette exonération.

De manière générale, les exonérations temporaires doivent être demandées par le contribuable. De ce fait, certaines exonérations, portant sur de faibles montants, ne sont pas forcément demandées par les contribuables. C'est en particulier le cas pour le foncier non-bâti.

Mise à jour des informations liées à l'impôt

Outre les déclarations du propriétaire, il existe deux autres manières de mettre à jour les informations contenues dans les Fichiers fonciers : la commission communale des impôts directs et la constatation d'office par les services fiscaux.

Les informations de ce paragraphe sont notamment tirées d'un rapport de la cour des comptes sur la mise à jour des bases cadastrales [14].

La commission communale des impôts directs

La commission communale des impôts directs est une commission constituée d'élus communaux. Elle possède un rôle consultatif pour évaluer les biens, déterminer les locaux-types dans le cadre des évaluations par comparaison.

Chaque année, les services fiscaux transmettent à la commission les modifications de locaux et d'impositions qui touchent leur périmètre. Cette commission peut amender cette liste, et la proposer à l'administration fiscale.

En particulier, elle peut demander à modifier les informations présentes sur certaines parcelles et locaux. La commission a ainsi un rôle de mise à jour des informations présentes dans les Fichiers fonciers.

La constatation d'office par l'administration fiscale

Dans le cas de changement de caractéristiques physiques ou d'environnement, l'administration peut modifier les données liées à l'imposition. Pour le non-bâti, il peut notamment s'agir de constatations réalisées par les géomètres du cadastre lors d'interventions sur le terrain. Le rapport de la cour des comptes cité ci-dessus pointe cependant la faiblesse de ces dispositifs de mise à jour. En particulier, les services des impôts ne disposent pas d'assez de moyens pour réaliser des redressements et les constatations d'office.

Conclusion

Une fois ces éléments intégrés, il est nécessaire d'observer :

- les éléments permettant en pratique de calculer l'imposition (surface, nombre de pièces…),
- les exonérations fiscales portant sur les biens.

Dans les deux cas, il est intéressant de conclure sur l'utilisation de ces éléments pour les questions liées à l'aménagement du territoire, ainsi que sur la fiabilité de ces éléments. En raison des spécificités entre bâti et non-bâti, ces éléments seront séparés en deux rapports distincts.

---

1. Nous simplifierons dans la suite en nommant « aménagement du territoire » toutes les politiques publiques dans le champ des ministères en charge du logement, de l'aménagement des territoires et de l'écologie, c'est-à-dire les études portant sur les risques, la biodiversité, la mobilité, le logement, l'urbanisme, etc. ↩

2. Les deux premières conditions semblent similaires. Cependant, la législation fiscale est complexe, et il n'est pas toujours simple de savoir quoi déclarer. Un contribuable de bonne foi peut donc oublier de déclarer un changement (mauvaise mise à jour des éléments). A l'inverse, lorsque la proposition de déclaration est envoyée par la DGFIP, ce contribuable le déclarera. Il y aura dans ce cas une meilleure mise à jour. ↩

3. Les Fichiers fonciers contiennent ainsi environ 100 millions de parcelles et 52 millions de locaux, demandés à 44 millions de propriétaires. ↩

4. Il est par définition difficile de quantifier précisément ces cas, mais il s'agit selon les dires de la DGFIP, d'erreurs de l'ordre du centième ou du millième de pourcent. ↩

5. Cour des comptes, Les finances publiques locales, septembre 2018, https://www.ccomptes.fr/system/files/2018-09/20180925-finances-publiques-locales-2018_0.pdf ↩

6. https://www.impots.gouv.fr/portail/statistiques ↩

7. C'est-à-dire les locaux utilisés pour une activité salariée à domicile ou une activité libérale. ↩

8. Par commune ou par entité infra-communale (quartier ou secteur locatif) ↩

9. Soit 8 pour les maisons individuelles, 8 pour les appartements et 4 pour les dépendances. Il est à noter qu'il s'agit d'un maximum : une commune sans appartement en classement cadastral « 7 » ne déterminera pas cette valeur de référence. ↩

10. Présence de l'eau courante, du gaz, du chauffage central, de baignoires, etc. ↩

11. https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20170201-rapport-gestion-fiscalite-directe-locale-dgfip.pdf ↩

12. Plus un consacré au foncier bâti, et donc exonéré de taxe foncière sur les propriétés non bâties. ↩

13. En sachant d'exceptionnellement certaines catégories peuvent avoir 4, voire 5 classements différents, mais que certaines modalités ne sont pas remplies. ↩

14. L'assiette des impôts locaux : la détermination des bases cadastrales et leur gestion par les services de l'État. https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/2-assiette-impots-locaux.pdf ↩

Partie 2 - Foncier non bâti

⚠ Précautions d'usage Cette section regroupe des informations fiscales valables à la date de réalisation de l'étude (2018). **Le droit fiscal pouvant faire l'objet de nombreuses modifications, il appartient au lecteur de vérifier les possibles mises à jour réalisées.**

Cette présente étude s'intéresse à l'utilisation des données liées à la taxation au sein des Fichiers fonciers retraités par le Cerema, pour la réalisation d'études dans le champ des ministères en charge du Logement, de l'Aménagement et de l'Environnement. Elle n'a pas vocation à traduire l'état du droit fiscal, mais seulement à en esquisser les grandes lignes. **L'angle choisi pour cette étude est donc de préférer la simplicité à l'exhaustivité.**

À ce titre, l'étude ne décrit pas les nombreux cas particuliers issus des procédures fiscales, simplifie de manière importante certains mécanicismes fiscaux, ou opère des raccourcis conséquents en matière de droit fiscal, que l'auteur a considéré comme non significatifs au regard de l'exploitation de ces fichiers pour des études liées à l'environnement, le logement, l'aménagement, les risques, etc.

Résumé de l'étude

Les Fichiers fonciers sont issus de données liées à la taxation foncière. Il est donc nécessaire de connaître la manière dont cette taxe est élaborée pour mieux comprendre le périmètre d'utilisation de cette base dans le champ de l'aménagement du territoire.

Cette étude fait donc le point sur le droit fiscal en application, et sa concrétisation dans la base de données.

Cette partie étudie plus en détail la taxation sur le foncier non bâti, c'est-à-dire sur les parcelles.

La taxe foncière sur les propriétés non bâties

Généralités sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Les suf

La suf (ou subdivision fiscale) est l'unité élémentaire du calcul de l'impôt, sur laquelle est calculée la valeur locative cadastrale. **Les valeurs locatives cadastrales sont déterminées, pour le non bâti, par comparaison avec une parcelle de référence partageant le même groupe de nature de culture.** En pratique, la valeur locative d'un terrain classé en « verger » sera déterminée à l'aide d'un autre terrain classé en « verger » sur la même commune.

Le groupe de nature de culture

Il y a donc segmentation de l'impôt sur le foncier non bâti en fonction de la nature de culture de la suf, la localisation dans la commune et le classement de la parcelle. Il existe 13 natures de cultures :

- 12 passibles de la taxe sur le foncier non bâti,
- la catégorie « sol », qui concerne les espaces bâtis. Dans ce cas, la suf sera exonérée de taxe sur le foncier non-bâti, mais imposée par la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les différentes natures de culture

Les natures de cultures sont les suivantes. Leur contenu est inscrit dans la variable « cgrnum » des Fichiers fonciers (table des suf). Le Cerema recrée ensuite, à la parcelle, les variables dcntXX, qui somment les surfaces de chaque nature présentes sur la parcelle.

Certaines catégories spécifiques mériteraient d'être testées de manière exhaustive, et notamment les catégories « eau », « carrières » et « chemin de fer ». À ce stade, les éléments en notre possession ne permettent pas de conclure sur la fiabilité du classement (ni dans un sens, ni dans l'autre) [1]. Des tests supplémentaires seraient ainsi nécessaires.

Groupe de nature de culture	Signification (cgrnumtxt)
01	Terres
02	Près

03	Vergers
04	Vignes
05	Bois
06	Landes
07	Carrières
08	Eaux
09	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agréments
12	Chemin de fer
13	Sol

Mise à jour des natures de culture

Le classement des terrains dans ces 12 natures de culture a été réalisé en 1961. Il dépend ensuite de la déclaration des mises à jour par les propriétaires, à l'aide du formulaire « IL ».

De manière générale, les noms de ces groupes de nature de culture restent très trompeurs, et soumis à interprétation. De même, les déclarations de changement de nature de culture restent rares, en raison notamment de l'intérêt fiscal limité.

En résumé :

- de nombreux propriétaires peuvent se faire piéger par des noms de catégorie trompeurs et soumis à interprétation,
- les changements ne sont que peu déclarés.

Dans ces conditions, le passage de terrains naturels à artificiels est bien déclarée, puisque les conséquences fiscales sont très importantes. Pour les autres changements, la nature de l'occupation des sols telle que déclarée dans les Fichiers fonciers est peu fiable.

La détermination des natures de culture

La nature de culture est donc déterminée de plusieurs manières :

- la suf a subi une modification d'occupation du sol. Cette modification a ainsi été déclarée à l'aide du formulaire « IL ».
- la suf a été déterminée en 1961 comme appartenant à un groupe de nature de culture. Il est à noter que la DGFIP a publié un tableau indiquant, par occupation des sols, le groupe de nature de culture auquel il appartient [2]. Par exemple, les plantations de houblon doivent être classées gans le groupe de nature de culture 1 (« terres »).

Les mises à jour sont rares, et résultent principalement des constatations d'office et des remontées des commissions communales.

Concernant le classement en « terrain à bâtir », il peut résulter de plusieurs sources : permis de construire, acte notarié, document d'arpentage de lotissement, déclaration du propriétaire, constatation d'office par le géomètre, etc.

La différence entre le foncier bâti et non bâti

On considère généralement que les codes de nature de type jardins, terrains à bâtir, terrain d'agrément, chemin de fer et sol sont des terrains artificialisés. Cependant, d'un point de vue fiscal, les taxes sur le foncier non bâti correspondent à toutes les suf, hors celles de type « sol ». Dans tous les cas, lorsque l'on parlera de foncier non-bâti, on parlera donc de toutes les sufs à part celles de type « sol », qui seront pour leur part passibles des taxes sur les propriétés foncières non bâties.

La relative faiblesse de la taxe sur les propriétés foncières non bâties

Selon un rapport de la cour des comptes [3], la taxe sur le foncier non bâti est d'un rendement faible. En 2015, elle rapportait 1,01 Mds€. Cela représente ainsi 1,3 % des 79 Mds€ de recettes des impôts directs locaux. A titre de comparaison, la taxe sur le foncier bâti représente une recette de 30,5 Mds€.

Exemple sur le département de la Somme

Attention : cette analyse globale a uniquement pour but de donner des ordres de grandeur sur la taxe sur les propriétés foncières non bâties, et ne saurait être utilisée pour la comparaison avec des situations individuelles.

Sur le département de la Somme, la base fiscale de la taxe sur les propriétés foncières non bâties est de 41 M€, pour un total de 566 000 ha passibles de cette taxe, soit une taxation

d'environ 80 € par hectare. Le taux de taxation communal [4] est d'environ 30 % [5]. La taxe moyenne est donc de 24 € par hectare.

Des montants fiscaux limités

De plus, il existe de faibles différences de prix entre les natures de culture, à l'exception notable des terrains à bâtir ou d'agrément, mais qui concernent de faibles surfaces. En d'autres termes, les terrains classés en « terre » concernent souvent des terrains agricoles de grande taille, mais taxés de manière faible. A l'inverse, les terrains classés en « terrains à bâtir » sont plus fortement taxés, mais ne concernent que de petites surfaces.

Au final, la taxe à payer sur un terrain reste de l'ordre de quelques dizaines ou centaines d'euros, à comparer à l'imposition sur le foncier bâti, qui est de l'ordre du millier d'euros [6].

Dans ces conditions, les propriétaires ne font pas forcément de démarches pour réévaluer ou baisser leurs impôts, les gains se chiffrant en dizaines d'euros, voire moins. De même, les services fiscaux se concentrent surtout sur les mises à jour du foncier bâti.

En conclusion, il faut rester très prudent sur les données liées à l'occupation des sols et aux exonérations pour le foncier non bâti. Ainsi, on ne peut considérer comme fiable que les évolutions liées à un process automatique, ou proposée par l'administration à l'issue d'un acte administratif.

Majoration

Il existe une majoration pour certains terrains constructibles non bâtis. Cette majoration est ainsi calculée dans un champ à part dans les Fichiers fonciers. La majoration prend l'effet d'une augmentation de la base d'imposition. Au vu de leur complexité, les conditions d'application de cette taxe ne seront pas traitées ici.[7]

Exonérations permanentes

Certaines propriétés peuvent bénéficier d'exonérations dites « permanentes ». Celles-ci sont accordées de droit, de manière totale, pour les groupes suivants [8] :

- les routes, places et chemins de remembrements ouverts au public ;
- les propriétés publiques affectées à un service public ou d'utilité générale, et non productives de revenus (jardins publics, cimetières, etc.) [9] ;
- les propriétés passibles de la taxe sur le foncier bâti ;
- une exonération spéciale applicable dans les DOM, lorsque le contribuable est soumis à une faible taxe [10]

Exonérations permanentes partielles

Pour les catégories de terres considérées comme agricoles (liste ci-dessous), il est appliqué un abattement de 20 % (70 % dans les DOM et 100 % en Corse). Il s'agit d'une « valeur filet » : si le terrain bénéficie d'une autre exonération, c'est cette dernière qui s'applique.

Il faut noter que les « jardins » bénéficient d'une exonération pour les terrains agricoles. Cependant, au regard du nom relativement trompeur, de nombreux terrains artificialisés sont déclarés en « jardin ». A ce stade, il est donc conseillé de considérer les terrains de type « jardin » en « artificialisé » pour les usages métier.

Groupe de nature de culture	Signification (cgrnumtxt)	Exonération pour les terrains agricoles
01	Terres	Oui
02	Près	Oui
03	Vergers	Oui
04	Vignes	Oui
05	Bois	Oui
06	Landes	Oui
07	Carrières	Non
08	Eaux	Oui
09	Jardins	Oui
10	Terrains à bâtir	Non
11	Terrains d'agréments	Non
12	Chemin de fer	Non
13	Sol	Non

Exonérations permanentes avec délibération

Si la commune en a délibéré ainsi, il existe par exemple une exonération permanente pour les terrains plantés en oliviers. Les contribuables doivent faire une déclaration en ce sens.

Cette exonération est donc limitée à un certain nombre de communes, ce qui ne permet pas de l'utiliser pour des études à portée nationale. Cependant, des études locales, portant sur les communes ayant instauré l'exonération, pourraient être menées.

Exonérations temporaires de plein droit

Ces exonérations sont valables sur tout le territoire français, c'est-à-dire ne dépendent pas d'une délibération des collectivités territoriales.

Elles concernent :

- les plantations de bois, avec des périodes d'exonérations comprises de 10, 30 ou 50 ans en fonction des essences ;
- les terrains situés dans un site Natura 2000, si ces terrains font partie d'une liste arrêtée par le Préfet, si le propriétaire a signé un engagement de gestion pour 5 ans [11] ;
- une exonération partielle de la taxe foncière pour les propriétés agricoles situées dans les DOM. Cette exonération sera supprimée à partir de 2020 [12] .

Exonérations temporaires sous réserve de délibération

Les collectivités peuvent délibérer pour accorder les exonérations suivantes :

- plantation de vergers en noyers ;
- terrains exploités pour l'agriculture biologique ;
- les vergers, cultures fruitières et vignes

Ces exonérations sont globalement peu accordées. Limitée à un faible nombre de communes, cette exonération ne permet pas d'observer des orientations nationales. En revanche, elle pourrait servir de base à des analyses locales.

Exonérations liées à la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Exonérations permanentes : variable GNEXPS

Il existe en pratique deux exonérations permanentes utilisées dans les Fichiers fonciers, les autres codes étant très peu usités. Il s'agit de l'exonération permanente totale, qui couvre les biens publics, et de l'exonération liée aux chemins de remembrement.

Modalité « RT » : chemins de remembrements

Cette exonération est assez précise, et cible plutôt bien les chemins de remembrement. Elle peut donc être utilisée pour repérer une partie des chemins ruraux. Il y a relativement peu d'erreurs dans cette modalité, c'est-à-dire que les chemins repérés de cette manière sont bien des chemins de remembrement [13]. Cependant, cette modalité ne porte que sur les chemins ayant fait l'objet d'un remembrement. A ce titre, cela ne permet pas de repérer la totalité des chemins ruraux. Cette variable peut donc être utilisée :

- pour repérer les chemins issus d'un remembrement ;
- pour exclure certaines parcelles de chemin ruraux. Ce tri n'est cependant pas exhaustif.
- Pour extraire certaines parcelles utilisées comme chemin, en gardant en tête qu'il ne s'agit là que du tirage d'un échantillon, et que cet échantillon peut ne pas être représentatif des autres chemins ruraux.



Représentation, en rouge, des parcelles ayant l'exonération « RT » (chemins de remembrement). Un tampon a été effectué sur ces parcelles pour en améliorer la lisibilité. L'identification de ces parcelles est intéressante, mais ne représente pas la totalité des chemins ruraux.

Modalité « EP » : personnes publiques

L'exonération « EP » représente en très grande partie des biens publics affectés à un service public. Cette modalité est donc utilisable. Sur les tests utilisés, les biens présentés étaient publics, et pour la plupart affectés à un service public. Cependant, nous avons observé un certain nombre de terrains semblant rentrer dans les critères d'exonérations, mais ne bénéficiant pas de cette modalité.

En effet, cette modalité n'est pas forcément exhaustive, les services publics ayant des stratégies différentes de déclaration / exonération. En d'autres termes, certaines collectivités ne mettent pas à jour leurs déclarations.

À travers cette modalité, on observe de très nombreux types de biens :

- routes, ainsi que certains délaissés routiers,
- forets,
- cours d'eau,
- parcs,
- cimetières,
- terrains de sport,
- parking,
- etc.




Google
Google



4 types de terrains possédant une exonération « EP » (route, forêt, chemins ruraux et terrain de foot).

Il faut noter que certains locaux publics ne sont pas taxés. A ce titre, les terrains sont donc considérés fiscalement comme non bâtis, et donc soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Ces propriétés étant publiques, ces terrains peuvent être eux-mêmes exonérés.

C'est notamment le cas pour les mairies : si la mairie est seule située sur une parcelle, il est possible que cette parcelle soit considérée comme « non bâti » et exonérée selon l'exonération permanente « EP ».



Les parcelles en rouge sont celles exonérées selon la modalité « EP ». Elles concernent ici la mairie et l'église.

La modalité « EP » peut ainsi être utilisée pour repérer les propriétés publiques affectées à un service public et non génératrices de revenu, en gardant en tête que ce repérage n'est pas exhaustif. Le croisement avec d'autres bases de données peut permettre de différencier les objets présents dans la base.

Exonérations temporaires : variable gnexts

Les exonérations temporaires sont inscrites dans la variable gnexts. Celle-ci possède plusieurs types de déclarations :

Type d'exonération	Codes correspondants	Remarques
Terrains agricoles	DA (dans les DOM) TA (en métropole)	Clause « filet » : cette exonération n'est pas prise en compte si une exonération plus importante est présente. Exonérations de plein droit

agriculture biologique	CB	Exonération nécessitant une délibération de la commune
Terrains en site Natura 2000	NA	Exonération de plein droit, si la parcelle est inscrite sur une liste déterminée par le préfet.
Terrains plantés (exonérations de plein droit)	ER (régénération) PB (plantation de bois) PF (plantation de feuillus) PR (plantation de résineux) TU (plantation d'arbres truffiers)	Ces exonérations ont des durées variables (entre 10 ans et 50 ans), et sont soumises à une procédure de déclaration et de certificat de la part du propriétaire.
Terrains plantés (exonérations accordées par les collectivités)	NO (plantation de noyers) OL (plantation d'oliviers) VG (plantation de vergers)	Ces exonérations ne peuvent se faire qu'après délibération des collectivités.

Terrains agricoles

Cette exonération est de loin la plus répandue, puisqu'elle concerne la totalité des terrains naturels, agricoles et forestiers. Elle est la conséquence directe du groupe de nature de culture du terrain.

L'utilisation de cette exonération n'apporte donc rien de plus que la variable cgrnum, l'exonération étant obligatoire pour les cgrnum compris entre 1 et 6 ou égaux à 8 ou 9.

Agriculture biologique

Cette exonération peut permettre de repérer les terrains cultivés pour l'agriculture biologique. Les tests montrent que cette variable peut être utilisée de manière fiable.

Cependant, très peu de communes ont délibéré pour accorder ce type d'exonération. A titre d'illustration, cette exonération concerne, en 2015 :

- 24 suf dans le département du Nord,
- 0 suf dans le département du Doubs,
- 17 suf dans le département de Haute-Savoie.

Cette variable est donc très intéressante. Cependant, au vu du faible nombre d'entités concernées, elle doit être réservée à des études très locales, sur les périmètres de communes l'ayant instauré.

Terrains en site Natura 2000

Les terrains concernés doivent remplir les conditions suivantes :

- être inclus dans un site Natura 2000 doté d'un DOCOB [14]. La liste des terrains concernés est déterminée par arrêté préfectoral.
- faire l'objet d'un engagement de gestion, souscrit pour 5 ans.

Le propriétaire peut ensuite faire une demande de dispense de la taxe foncière. Les données montrent que seule une minorité de terrains fait l'objet d'une exonération. Dans ce cadre, il y a plusieurs explications :

- les propriétaires n'ont pas signé d'engagement de gestion et n'ont donc pas le droit à l'exonération;
- la date de signature est trop ancienne, et qu'une partie des exonérations n'est plus valable ;
- la date de signature est trop récente, et seule une partie des propriétaires a eu le temps de demander l'exonération ;
- les propriétaires n'ont pas fait la demande d'exonération



Les SUF en rouge sont exonérées au titre de Natura 2000. Le périmètre en vert indique l'intégralité du site Natura 2000 ayant fait l'objet d'un DOCOB.*

Dans tous les cas, les terrains exonérés sont bien situés dans un périmètre Natura 2000. Même si la base n'est pas forcément exhaustive, nous sommes cependant certain que ces terrains sont situés dans un site Natura 2000 avec DOCOB, et que les propriétaires ont signé un engagement de gestion.

Les exonérations permanentes pour plantation de bois

Les exonérations pour plantation de bois correspondent globalement à des parcelles situées dans un espace boisé. Cependant, une partie d'entre elles est située en cœur de forêt, et constitue plutôt une régénération de forêt qu'à une nouvelle plantation.

Concernant les autres parcelles, celles-ci paraissent être en cours de plantation. On peut cependant noter certaines parcelles bénéficiant de l'exonération, et n'étant pas plantées. Il peut cependant s'agit de parcelles démarrant la plantation ou au contraire ne fin d'exploitation.

Cette variable présente donc un potentiel certain, notamment pour la détection des micro-boisements, ou anticiper la progression de la foret à plusieurs années. Cependant, d'autres études de fiabilité plus poussées seraient nécessaires pour conclure sur les possibles utilisations de cette variable.

Les plantations (exonération accordée par les collectivités)

Ces exonérations concernent un nombre réduit de collectivités, à une exception près. Ainsi, l'exonération 'VG' touche 18992 SUF sur le département des Pyrénées-Orientales, ce qui constitue un stock suffisant pour une étude statistique régionale.

Cette variable est donc très intéressante. Cependant, au vu du faible nombre d'entités concernées, elle doit être réservée à des études très locales, sur les périmètres de communes l'ayant instaurée.

Exonération	Nombre de départements concernés	Nombre de suf concernées
VG (vergers)	27	41 794 (dont 18 992 dans le 66)
NO (noyers)	6	401
OL (oliviers)	8	3 787

Conclusion : quelles données sont utilisables pour les politiques publiques ?

Utilisation pour déterminer l'artificialisation

Une fois regroupées, il est possible d'utiliser le groupe de nature de culture pour déterminer le caractère artificialisé ou non de la parcelle. Ce regroupement permet d'avoir une information fiable sur la dynamique d'artificialisation des territoires. Cet usage est maintenant bien documenté [15].

Utilisation des données d'exonération

De manière générale, pour le non bâti, les données liées à l'exonération et à la taxation ne concernent que quelques usages spécifiques.

Repérage des chemins de remembrement

Il est possible de repérer une partie des chemins de remembrement à l'aide des données d'exonération et de taxation.

Repérage des sites Natura 2000 ayant fait l'objet d'un DOCOB

Il est possible, via les exonérations, de retrouver les terrains situés dans un site Natura 2000 doté d'un DOCOB et donc les propriétaires ont signé un engagement de gestion.

Traçabilité des terrains publics exonérés

Grâce à cette méthode, il est possible de retrouver les terrains publics affectés à un service public et improductif de revenu. Cette liste de terrains constitue une première indication des propriétés de la collectivité, et pourrait être utilisé dans le cadre de la définition d'une stratégie patrimoniale.

Utilisation des exonérations locales

Les données d'exonération sont présentes sur un nombre réduit de communes, et semblent donc non utilisables à un niveau national. Cependant, dans certains cas, il pourrait être possible d'utiliser ces exonérations :

- trouver des exemples sur une thématique précise,
- étudier le phénomène, en prenant comme base statistique les communes ayant fait l'objet d'une exonération,
- étudier le phénomène uniquement sur les territoires concernés.

Thématiques visées

Dans ce cadre, il semblerait que la thématique des vergers semble être la plus prometteuse. En effet, les autres thématiques (dont celle liée à l'agriculture biologique) sont trop peu répandues pour servir d'échantillon statistique, ou étudier un territoire plus large que la commune. À l'avenir, si davantage de communes délibèrent, il est possible que cet état de fait évolue.

Pour sa part, les exonérations liées aux plantations de bois seraient à approfondir.

Évaluation des politiques publiques

Il est possible d'utiliser ces données pour permettre une évaluation fine des politiques publiques liées à la taxation foncière. En d'autres termes, même si elles concernent de faibles montants, les exonérations ont-elles eu l'effet escompté sur le territoire ? De même, il est facile de déterminer la répartition fiscale actuelle, ainsi que de réaliser des simulations dans le cadre d'évolutions de politiques publiques.

Conclusion

La taxation sur le foncier non bâti est utilisable dans certains cas (ex : définition de l'artificialisation), ou pour repérer certains éléments précis. Elle est en outre utile pour évaluer les politiques publiques d'exonération / taxation à l'échelle nationale.

Cependant, dans les autres domaines, la taxation sur le foncier non bâti porte sur de faibles montants, et par conséquent peut avoir une mise à jour de qualité discutable. Dans ce contexte, les utilisations des données de taxation sur le non bâti doivent être réalisées avec précaution.

Annexe : structure des données, nom des variables et fiabilité des données

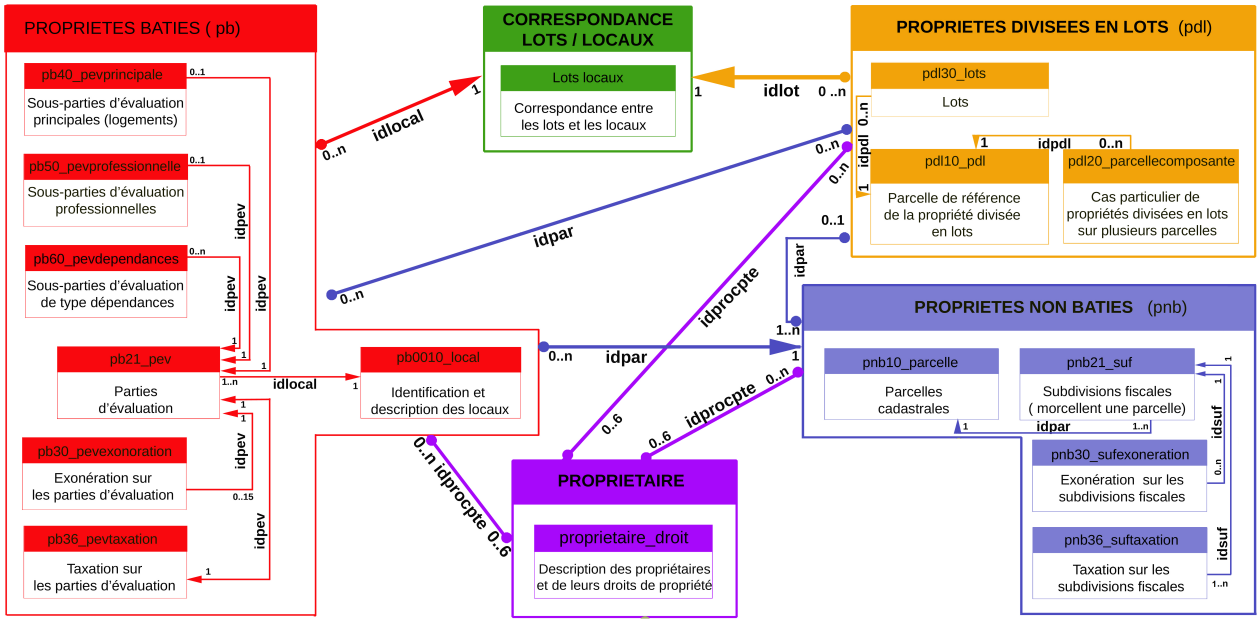
Structure des données et contenu des tables

La structure des données

Les données liées aux taxations sont réparties dans le bloc « pnb », et donc réparties dans les trois tables suivantes ;

- pbn21_suf,
- pnb30_sufexoneration,
- pnb36_suftaxation.

Pour rappel, la base d'imposition est calculée ainsi : base d'imposition = (1-exonération) * valeur locative de la suf



Cerema Fichiers fonciers - Modèle de données simplifié

Emplacement des tables décrivant les propriétés non bâties.

La table pnb21_suf

Cette table liste la totalité des suf présentes sur les parcelles du territoire. L'identifiant idsuf est unique (une suf correspond à une seule ligne). Il est composé de son identifiant parcellaire, augmenté d'un code de lettre indicatif.

Le code cgrnum

Le groupe de nature de culture (cgrnum) est présent au niveau de la suf.

Revenu cadastral

La table contient les données relatives à la valeur locative cadastrale.

Indicatif d'exonération permanente

La table contient en outre les données relatives aux exonérations permanentes. En particulier, certaines suf bénéficient d'exonérations permanentes, notamment en raison du caractère de leur propriétaire.

La table pnb36_suftaxation

Cette table contient les données liées à la taxation, notamment la base d'imposition. Cette table contiendra 4 bases de taxation selon les 4 collectivités bénéficiaires de la taxe foncière :

- commune ;
- département ;
- taxe spéciale d'équipement ;
- groupement de commune (EPCI ou syndicat).

Cette table contient en outre les données liées à la majoration pour terrain constructible. Les données liées à l'imposition sont calculées après application des exonérations.

La table pnb30_sufexoneration

Cette table contient les exonérations temporaires, c'est-à-dire les exonérations liées à la nature même du sol. Cette table contient en outre les années de début et de fin si l'exonération est limitée dans le temps. Une ligne de cette table indique :

- la suf concernée,
- le motif d'exonération (variable gnexts),
- la collectivité concernée,
- le taux d'exonération (10000 correspond à 100 %, soit à une exonération totale),
- l'année de retour à l'imposition normale.

Une suf exonérée à 100 % pour le taux communal et 20 % pour le taux intercommunal sera donc renseignée deux fois.

Liaison entre les tables

La table suf contient toutes les suf d'un département, en théorie sans doublons. La table suf_taxation contient toutes les suf d'un département, sans doublon. On a donc une jointure exacte entre la table « suf » et la table « suf_taxation ».

La table suf_exonération contient pour sa part uniquement les parcelles faisant l'objet d'une exonération temporaire. A ce titre, toutes les suf ne sont pas présentes. Néanmoins, une suf peut être présente plusieurs fois, avec une collectivité différente qui exonère.

En général, chaque suf ne peut faire l'objet que d'une seule exonération de la part d'une collectivité. En pratique, on observe un nombre réduit de suf possédant plusieurs types d'exonération pour une même collectivité.

idsuf	ccolloc	ccolloctxt	pexn	gnexts	jandeb	jfinex	rcexnba
400010000S0001	A	TAXE ADDITIONNELLE	10000	TA	0	0	15
400010000S0001	C	COMMUNE	2000	TA	0	0	3
400010000S0001	GC	GROUPEMENT DE COMMUNES	2000	TA	0	0	3

Structure de la table « SUF exonération ». La SUF possède donc 3 exonérations, pour chacune des collectivités.

Résumé des différents éléments

Les exonérations sont donc présentes :

- dans la table suf (exonérations permanentes) ;
- dans la table suf_exoneration (exonérations temporaires).

Les données relatives à la taxation sont présentes :

- dans la table suf (le revenu cadastral et le groupe de nature de culture).
- dans la table suf_taxation (avec la base imposée).

Les majorations liées au terrain constructible sont présentes dans la table taxation.

Variable	Nom de la variable	Emplacement
Natures de culture	cgrnum	pnb21_suf
Nature de culture spécial	cnatsp	pnb21_suf
Revenu cadastral (= valeur locative cadastrale) de l'année	drcsuba	pnb21_suf
Revenu cadastral (= valeur locative cadastrale) année 1980	drcsub	pnb21_suf
Base d'imposition, ventilée par bénéficiaire	bisufad1 à bisuafd4	pnb31_suftaxation
Majoration de la taxe pour terrain constructible	majpos1 à majpos4	pnb31_suftaxation
Code d'exonération permanentes	gnexps	pnb21_suf
Code d'exonération temporaire	gnexts	pnb30_sufexoneration
Collectivité accordant l'exonération temporaire	ccolloc	pnb30_sufexoneration
Année de début d'exonération temporaire	jandeb	pnb30_sufexoneration
Année de retour à imposition	jfinex	pnb30_sufexoneration

Revenu cadastral exonéré, en valeur de l'année	rcexnba	pnb30_sufexoneration
### Prise en compte des exonérations dans la base MAJIC		
En théorie, nous avons :		

`base d'imposition = valeur locative * ( 1 - pourcentage d'exonération ) ` `

Lorsque l'exonération est non nulle, un motif d'exonération doit être inscrit dans un champ (table suf pour les exonérations permanentes et table suf_exonération pour les temporaires).

Différence entre les exonérations permanentes et temporaires

Les exonérations de plein droit, liées au propriétaire, sont présentes dans la table pnb21_suf. Il s'agit des exonérations liées aux biens publics (routes, propriétés publiques affectées à un service public, chemins de remembrement et biens d'une collectivité située dans une autre collectivité).

Les autres exonérations sont situées dans la table pnb30_sufexoneration, sans distinction de leur caractère temporaire ou non, et de plein droit ou non. À titre d'exemple, l'exonération pour terrains agricoles est situé dans la table pnb30_sufexoneration.

Les bases d'imposition égales à 0

D'après le calcul ci-dessus, la base d'imposition est égale à 0 lorsque l'exonération est égale à 100 %.

Il existe en outre des suf ne possédant pas d'imposition, dont la valeur locative est nulle, et dont la base d'imposition est nulle. En pratique, il s'agit souvent de terrains publics, et devant donc bénéficier d'une exonération de fait. Dans les faits, un certain nombre de propriétés (ex : 27 343 dans le Nord), sont exonérés. On peut donc considérer que les terrains avec une valeur locative égale à 0 sont aussi exonérés.

Il pourrait ici s'agir d'une autre manière de repérer les terrains publics. Cette hypothèse mériterait toutefois d'être testée.

Quelles sont les variables et leur contenu ?

cgrnum : Groupe de nature de culture de la sufL

'imposition est entièrement dépendante du groupe de nature de culture et de la surface de la suf. En effet :

- le revenu cadastral est défini par comparaison avec les biens équivalents, c'est-à-dire de même code de culture ;
- certaines exonérations ne sont possibles que pour certains groupes de cultures.

dsgrpf : Sous-groupe alphabétique

Certaines suf possèdent un sous groupe de culture. Ces sous-groupes ont été constitués en 1961, et n'ont pas été mis à jour depuis. En particulier, il n'est pas possible de les modifier via le formulaire IL. Ces mises à jour ne peuvent donc être réalisées que sur la demande des commissions communales ou par le biais de constatations d'offices de la part des géomètres du cadastre.

À ce titre, leur classement doit être considéré avec précautions. Le code est une subdivision plus précise de cgrnum. Certaines exonérations ne peuvent s'appliquer que sur certains sous-groupes de culture.

cnatsp : code nature de culture spéciale

Certaines parcelles ont, en plus, un code nature de culture spécial. Ce code permet des exonérations. Ce code est indépendant des deux codes précédents et conditionne certaines exonérations.

drcsuba : revenu cadastral

Le revenu cadastral sert de base au calcul de l'impôt. Cette donnée a été élaborée en 1961, et revalorisée en 1981. Elle n'a pas été mise à jour depuis 1981.

Cependant, elle est majorée chaque année d'une revalorisation forfaitaire (par exemple + 1,01 % pour 2016). drcsub est la valeur de base 1981. drcsuba est la valeur actualisée, et doit donc être préférée.

gnexps : code d'exonération permanente

Certaines suf disposent d'un code d'exonération permanente, selon 5 modalités (dont 3 ont été supprimées en 2015).

Anciens codes ou codes non utilisés

Trois modalités correspondent à des biens d'une collectivité située dans une autre collectivité, et étaient à ce titre exonérées de taxe foncière :

- bien d'une région dans une autre région,
- bien d'un département dans un autre département,
- bien d'une commune dans une autre commune.

Ces modalités ont été supprimées en 2015, mais n'étaient que peu usitées. Un autre code « NI » correspond à la modalité « NON IMPOSABLE – EXONERATION TOUTES COLLECTIVITÉS ». Elle n'est cependant pas utilisée.

Exonérations liées aux chemins de remembrement

Le code « RT » correspond à une exonération touchant des chemins de remembrement. Ce code est équivalent à cnatsptxt = chemin de remembrement. Ce code d'exonération est globalement fiable. Cependant, de manière ponctuelle, certaines parcelles, n'appartenant pas à des chemins de remembrements, prennent cette modalité.

Exonération « EP », exonération permanente totale

La loi accorde deux types d'exonérations permanentes totales, toutes inscrites avec le code « EP ».

En premier lieu, il existe des exonérations pour les routes et rivières (code général des impôts (CGI), art. 1394 alinéa 1), qu'elles appartiennent au domaine public ou privé. Il est à noter que le domaine public n'est pas cadastré. En second lieu, il existe une exonération pour les propriétés publiques, à condition que celles-ci :

- soit affectée à un service public ou d'utilité générale
- qu'il y ait improductivité de revenus (ex : mairie).

On peut donc exclure les parcelles agricole louées par la commune. Il est à noter que de très nombreux biens publics sont en pratique exonérés de taxes foncières, sans pour autant être inscrits avec le code « EP » (base d'imposition égale à 0). Il est à noter que seules les parcelles ne possédant pas de local rentrent dans cette catégorie.

bisufad

Les bisufad correspondent à la base d'imposition payée pour chaque collectivité. En pratique, elles correspondent au revenu cadastral du terrain avec un abattement de 20 % pour les terrains agricoles, naturels et forestiers.

Il y a 4 modalités, de bisufad1 à bisufad4, qui correspondent respectivement :

- à la base communale ;
- à la base départementale ;
- à la base régionale ;
- à la base de l'EPCI.
- Dans tous les cas, il s'agit de la base d'imposition, et non de l'impôt effectivement payé. Il faut rappeler que depuis 2011, les bases départementales et régionales n'ont aucune incidence, ces deux collectivités n'étant pas destinataires de la taxe sur le foncier non bâti.

majposa

Les champs majposa1 à 4 sont des champs déterminant la majoration de la fiscalité pour les terrains nus devenus constructibles.

gnexts : code d'exonération temporaire

Le terrain peut faire l'objet d'exonérations permanentes, en fonction de l'usage de la parcelle. Ces modalités sont exprimées dans la partie « exonération ».

Fiabilité des données

Fiabilité des données et utilisation possible

Par nature, les variables liées à la taxation sont très fiables pour déterminer l'impôt effectivement payé par le propriétaire. C'est ainsi notamment le cas des surfaces (dcntXX et dcntpa). Dans cette partie, il sera traité des possibilités d'utilisation des variables dans les champs de l'aménagement du territoire.

A titre d'exemple, le groupe de nature de culture donne l'occupation des sols d'une suf. Si cette parcelle est classée en « verger », cela a une incidence sur l'impôt. Elle est donc très fiable d'un point de vue fiscal, puisque elle servira de base au calcul de l'impôt.

Cependant, le « verger » ne représente dans les faits qu'un classement fiscal. Si l'on observe sur le terrain, on peut s'apercevoir que la suf est constituée en pratique de « terres ».

On a donc l'exemple d'une variable très fiable du point de vue fiscal, mais peu utilisable en matière d'aménagement du territoire.

cgrnum : Groupe de nature de culture de la suf

Le champ cgrnum est fiable s'il s'agit de faire la différence entre artificialisé et non-artificialisé, comme inscrit dans le tableau ci-dessous. Cependant, une question se pose pour la valeur de cgrnum égale à « jardins », que les services fiscaux conçoivent comme agricoles. Au vu des tests de terrain réalisés dans le domaine, il est conseillé de considérer les jardins comme « artificialisé ».

Groupe de nature de culture	Signification (cgrnumtxt)	Cette modalité correspond-elle à un espace NAF (Naturel, agricole ou forestier)
01	Terres	Oui
02	Près	Oui
03	Vergers	Oui
04	Vignes	Oui
05	Bois	Oui
06	Landes	Oui
07	Carrières	Non
08	Eaux	Oui
09	Jardins	Non
10	Terrains à bâtir	Non
11	Terrains d'agréments	Non
12	Chemin de fer	Non
13	Sol	Non

dsgrpf : Sous-groupe alphabétique

Ce code a été créé lors de la première imposition (1961). Sa mise à jour n'étant pas possible via le formulaire IL (absence de case), la mise à jour de ce champ ne peut se faire que via

une constatation d'office des impôts ou par décision de la commission communale des impôts directs.

En pratique, ce champ est donc très peu mis à jour.

cnatsp : code nature de culture spéciale

Les codes de nature spéciale sont reliés pour certains à une exonération. Pour ceux-là, les codes de nature spéciale sont à jour. Il s'agit notamment du code suivant :

Code nature de culture spéciale	Valeur
CHEM	CHEMIN DE REMEMBREMENT

Pour le moment, aucun autre code n'a été décelé.

La mise à jour de ce code est identique au champ dsgrpf. On peut donc constater que ce code est très peu mis à jour.

drcsuba

Le champ drcsuba est par nature fiable, puisqu'il constitue la valeur locative de la suf. Dans le cadre de cette étude, la formation de cette valeur et ses conséquences n'ont pas été étudiées.

bisufad

Le champ BISUFAD est par nature fiable, puisqu'il constitue la base d'imposition de la suf. Dans le cadre de cette étude, la formation de cette valeur et ses conséquences n'ont pas été étudiées. Cependant, il est intéressant de noter que de nombreuses valeurs de bisufad sont inscrites à 0.

Il est ici rappelé que les valeurs de bisufad représentent les bases d'imposition liées à une collectivité, selon les modalités suivantes :

- bisufad1 pour les communes ;
- bisufad2 pour les départements ;
- bisufad3 pour les régions ;
- bisufad4 pour les EPCI.

En théorie, ces valeurs sont chacune égales à la valeur locative cadastrale, à laquelle on a retiré les exonérations. On observe les relations suivantes entre les différentes impositions :

- Les valeurs de taxation de la commune sont égales aux valeurs de taxation de l'EPCI.
- La majeure partie des biens est soumise aux taxes des 4 collectivités.
- Certains biens ne sont concernés que par une taxe communale ou liée à l'EPCI, et ne payent pas de taxe régionale et départementale.
- Certains biens ne sont concernés que par une taxe régionale. Il faut cependant rappeler que cette taxe a été supprimée en 2011, et n'a donc aucune influence sur l'impôt. **Il est donc globalement conseillé d'ignorer les valeurs bisufad2 et bisufad3 à partir du millésime 2011.**

Les cas où l'imposition est nulle

Un certain nombre de cas affiche une base d'imposition nulle sur les 4 taxes, c'est-à-dire que `bisufad1 = bisufad2 = bisufad3 = bisufad4 = 0`. Dans ce cas, les suf concernées sont exonérées, de manière permanente ou temporaire.

https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2017

---

1. L'exception de leur classement en « artificialisé » ou non. ↩
2. http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/586-PGP.html ↩
3. Rapport de la Cour des Comptes : La gestion de la fiscalité directe locale par la DGFiP https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20170201-rapport-gestion-fiscalite-directe-locale-dgfip.pdf ↩
4. Pour rappel, l'impôt payé est égal à la base d'imposition multipliée par le taux. ↩
5. Les données détaillées commune par commune sont présentes sur :https://www.impots.gouv.fr/portail/statistiques ↩
6. Ces ordres de grandeurs sont volontairement simplifiés à l'extrême. Le propos est ici de rappeler que la taxe foncière sur les propriétés non bâties est très faible par rapport à d'autres charges portant sur les propriétaires. ↩
7. Pour plus d'informations sur la mesure technique : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9621-PGP ↩
8. Article 1394 du code général des impôts. La liste est non exhaustive et ne reprend que les principaux cas. ↩

9. Cette notion, très complexe est décrite en détail sur http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4158-PGP ↩

10. Article 330 de l'annexe II du CGI : « Le redevable de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est exonéré lorsque la valeur locative totale des parcelles qu'il possède dans la commune n'excède pas 30 % de la valeur locative d'un hectare de terre de la meilleure catégorie existant dans la commune. » ↩

11. http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5501-PGP ↩

12. Il a en outre existé une exonération dans les parcs nationaux (disposition supprimée au 1er janvier 2017) ↩

13. Il est à noter que le repérage de ces chemins peut aussi se faire en utilisant le code de nature spéciale (code cnatsp) égal à 'CHEM'. Les deux méthodes sont strictement équivalentes. ↩

14. Document d'objectifs ↩

15. https://datafoncier.cerema.fr/ouverture-du-portail-national-dedie-la-consommation-despaces-0 ↩

Partie 3 - Foncier bâti

⚠ Précautions d'usage Cette section regroupe des informations fiscales valables à la date de réalisation de l'étude (2018). **Le droit fiscal pouvant faire l'objet de nombreuses modifications, il appartient au lecteur de vérifier les possibles mises à jour réalisées.**

Cette présente étude s'intéresse à l'utilisation des données liées à la taxation au sein des Fichiers fonciers retraités par le Cerema, pour la réalisation d'études dans le champ des ministères en charge du Logement, de l'Aménagement et de l'Environnement. Elle n'a pas vocation à traduire l'état du droit fiscal, mais seulement à en esquisser les grandes lignes. **L'angle choisi pour cette étude est donc de préférer la simplicité à l'exhaustivité.**

À ce titre, l'étude ne décrit pas les nombreux cas particuliers issus des procédures fiscales, simplifie de manière importante certains mécanicismes fiscaux, ou opère des raccourcis conséquents en matière de droit fiscal, que l'auteur a considéré comme non significatifs au regard de l'exploitation de ces fichiers pour des études liées à l'environnement, le logement, l'aménagement, les risques, etc.

Résumé de l'étude

Les Fichiers fonciers sont issus de données liées à la taxation foncière. Il est donc nécessaire de connaître la manière dont cette taxe est élaborée pour mieux comprendre le périmètre d'utilisation de cette base dans le champ de l'aménagement du territoire. Cette étude fait donc le point sur le droit fiscal en application, et sa concrétisation dans la base de données.

Cette partie étudie plus en détail la taxation sur le foncier bâti, c'est-à-dire sur les locaux.

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Principe de la taxe foncière

Un impôt important, dont le calcul est complexe

La taxe sur le foncier bâti s'applique à tout possesseur de biens bâtis, soit en particulier les 64,3 % des ménages propriétaires de leur logement [1]. Cette taxe a rapporté 32,73 Mds € en 2017 [2].En d'autres termes, si la taxe sur le foncier non bâti était plus limitée, la taxe sur le foncier bâti est un impôt concernant de très nombreux ménages.

La structure de l'impôt sur le foncier bâti (de son vrai nom « taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ») date de 1959 [3], et est mise en application depuis 1974 en remplacement du système qui prévalait alors. Cette structure est restée stable sur son mode de calcul global.

Cependant, de nombreuses exceptions, exonérations, dégrèvements et usages viennent modifier les conditions d'exercice de cette taxe [4]. En d'autres termes, la structure reste, mais les conditions d'application changent, et parfois très régulièrement.

Principe du calcul de l'impôt (rappel)

L'impôt foncier dû par un contribuable est le suivant :

```
impôt = (base d'imposition) * taux
```

,avec

```
base d'imposition = valeur locative * ( 1 - pourcentage d'exonération ) * 0,50
```

En d'autres termes, il existe un abattement de 50 % sur la valeur locative pour le foncier bâti. Cette base d'imposition peut aussi faire l'objet d'exonérations partielles ou totales.

Le local : unité d'imposition

Chaque ensemble de propriétaires reçoit un impôt individualisé au local, qui constitue donc l'unité d'imposition. Un local appartient à un et un seul compte propriétaire [5], c'est-à-dire un ensemble de propriétaires solidaires au sens de l'impôt. Par abus de langage, nous appellerons « propriétaire » ce qui sera toujours en réalité un compte propriétaire. Pour plus

d'information sur le local et son utilisation dans les Fichiers fonciers, il est préférable de se référer au guide de prise en main des Fichiers fonciers.

La pev : unité de calcul de l'impôt

Cependant, si l'impôt est payé et présenté au local, le calcul se fait à la « pev » (partie d'évaluation). Cette pev est l'élément de gestion du bâti. Elle correspond à une fraction de local caractérisée par son usage, et faisant l'objet d'une évaluation distincte par les services des impôts.

À titre d'exemple, une maison individuelle peut posséder deux pev : l'une pour l'habitation principale et l'une pour la piscine. Les services des impôts calculeront séparément les deux entités, avec des coefficients différents. Cependant, sur l'avis d'imposition, un seul impôt sera demandé pour le local.

Un local peut ne posséder qu'une seule pev. Il existe une tendance de fond à fusionner ces deux notions, c'est-à-dire à s'arranger pour que chaque local possède une et une seule pev : ainsi, depuis 2015, les locaux professionnels révisés ne possèdent qu'une seule pev. Des expérimentations sont en cours pour séparer, au sein des locaux d'habitation, les locaux à usage d'habitation pure et les locaux à usage de dépendance non incorporés à l'habitation principale.

Dans le reste du rapport, nous traiterons de l'imposition à l'échelle de la pev.

Tous les éléments bâtis ne sont pas concernés par l'impôt

Parmi les éléments bâtis, tous ne sont pas concernés par l'impôt. Ainsi, un élément visible sur une photo aérienne, ou par une étude de terrain peut se retrouver inscrit différemment dans les Fichiers fonciers.

En effet, certaines catégories de bâtis sont exonérées de plein droit (notamment les locaux publics et les bâtiments agricoles : cf infra). En théorie, ces locaux devraient être présents dans les Fichiers fonciers, mais indiqués en tant que local exonéré de taxe foncière. En pratique, cela peut se traduire différemment dans les Fichiers fonciers :

- le local n'est pas présent
- le local est présent, mais ses informations sont peu remplies (surface égale à 0 et valeur locative égale à 0)
- le local est présent, correctement renseigné, et fait l'objet d'une exonération permanente.

C'est notamment le cas des mairies, qui peuvent faire partie de ces 3 catégories

Champ d'application

L'impôt s'applique à 4 types de construction :

- les constructions proprement dites,
- les installations assimilables à des constructions,
- les bateaux utilisés en un point fixe,
- et enfin, certains terrains qui par leur nature sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Biens taxés

Tous les biens constitués « en dur » sont passibles de la taxe foncière. C'est par exemple le cas des hangars, pavillons de chasse et tribunes de stades sportifs. À l'inverse, les constructions facilement transportables (cabines, baraques foraines, etc.), ne sont pas taxés.

Les chalets de montagne, et les habitations légères de loisir fixées au sol rentrent dans le champ de la taxe foncière.

Les abris de jardin sont par nature exonérés de taxe foncière, sauf si leur dimension est non négligeable et qu'ils sont fixés au sol.

Les constructions de petites dimension

En théorie, les bâtis de petites dimensions (distributeurs d'essence, pylônes électriques, etc.) seraient soumis à la taxation foncière. Cependant, au vu de leur très faible dimension, l'usage est de négliger cette taxe. En pratique, cela conduit à ne pas avoir de locaux présents dans les Fichiers fonciers pour ce genre de produits.

Au niveau juridique, la différence est claire. Cependant, le caractère de fixation au sol est assez complexe à appréhender, et reste difficile à contrôler. La plupart du temps, les abris de jardins sont donc non taxés, d'autant plus qu'une partie d'entre eux ne font pas l'objet d'une déclaration au titre de l'urbanisme.

Ouvrages d'art et infrastructures

Les ouvrages d'arts privés sont indiqués dans les Fichiers fonciers. Ainsi, on peut repérer les (rares) barrages privés. En théorie, nous devrions retrouver aussi les ponts privés. Cependant, ceux-ci étant majoritairement présents dans les complexes industriels, nous ne disposons pas forcément de l'information [6].

Les routes privées sont bien présentes.

Concernant les chemins de fer, ceux-ci sont en théorie taxés comme :

- « non bâti » (cgrnum = '12') s'il s'agit de voies principales de circulation et leurs dépendances
- « bâti » si les voies dépendent du service de l'exploitation (c'est-à-dire voies de chantier, d'ateliers, de chargement / déchargement de marchandises....) [Z].

Les tests concernant cette répartition n'ont cependant pas été réalisés à ce stade.

Bateaux

Les bateaux fixés utilisés en tant que commerce ou habitation sont en théorie passible de la taxe foncière.



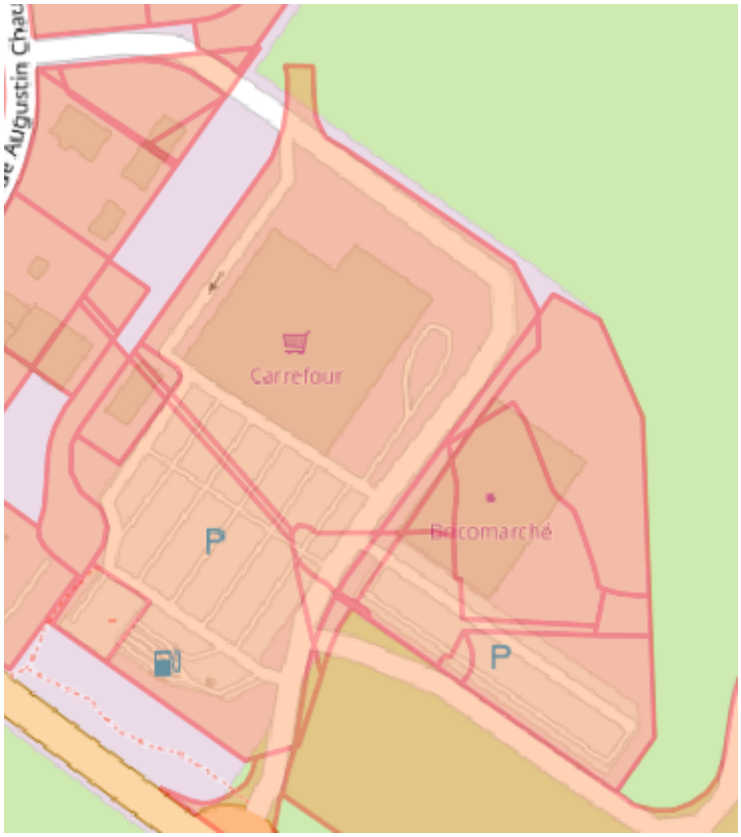
Terrains non bâtis

Les dépendances des bâtiments sont généralement considérées comme bâties. En pratique, cela signifie que ces alentours ne sont pas passibles de la taxe sur le foncier non bâti. Ainsi, une maison avec un petit jardin, ou un parking de centre commercial sera souvent taxé

uniquement sur le bâti. À l'inverse, un grand jardin pourra être taxé en partie en foncier non bâti.

Outre ce cas très classique, certains terrains non construits peuvent parfois être affectés au type bâti. Il s'agit cependant d'exceptions.

http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/312-PGP



Exemple d'un centre commercial : toutes les parcelles en rouge (donc centre commercial + parking) sous passibles de la taxe sur le foncier bâti

Biens particuliers

Les aérodromes commerciaux et les terrains de campings sont considérés comme passibles de la taxe foncière bâtie.

Il n'existe aucun lien juridique entre la taxation foncière et le permis de construire

Les permis de construire (et plus généralement toutes les autorisations au titre de l'urbanisme), est totalement indépendant de la taxation foncière. En d'autres termes :

- un immeuble dont le permis de construire a été autorisé peut ne pas être taxé, que ce soit en application de la loi, ou à la suite d'une erreur.

- Un immeuble construit illégalement peut être soumis à une taxation.

Le permis de construire sert toutefois de déclencheur

L'autorisation d'un permis de construire (ou son achèvement) est cependant toujours notifiée aux services locaux des impôts, qui s'en servent pour inciter le contribuable à déclarer sa nouvelle construction.

Dans le cas général, un local présent dans les Fichiers fonciers a bien fait l'objet d'un permis de construire : les deux cas présentés ci-dessus ne sont que des exceptions assez rares.

La recherche des locaux construits sans permis de construire

Le croisement d'une occupation des sols ou d'une cartographie des constructions physiques [8] avec les Fichiers fonciers peut ainsi permettre de repérer les constructions illégales n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration d'imposition. En première approximation, on peut considérer que ces locaux n'ont pas fait non plus l'objet d'un permis de construire.

Cependant, il existe les locaux totalement légaux, qui sont par nature non imposés. Il s'agit par exemple des locaux publics.

La valeur locative des locaux d'habitation et son calcul

Les types de locaux (rappel)

Les locaux se partagent en plusieurs types :

- les locaux à usage d'habitation, déclarés à l'aide des formulaires H1 et H2.
- Les locaux d'activité industriels.
- Les locaux à usage professionnel « ordinaire ». Ils contiennent la majorité des locaux à usage d'activité (bureaux, ateliers, commerces, etc.), soient environ 3,8 millions de locaux à l'échelle nationale.

À partir du millésime 2017, les locaux à usage d'activité ont fait l'objet d'une réforme, qui met à jour leur valeur locative. **En raison de l'impact important de cette réforme, ces locaux à usage d'activité dits « ordinaires » font l'objet d'une partie séparée.** Cette partie ne traitera donc que des locaux à usage d'habitation. Pour rappel, on peut trouver le type d'évaluation d'un local par le champ « ccoeva », présent dans la table des locaux.

Cadrage national

Sur les 52,36 millions de locaux à l'échelle nationale :

- 48,98 millions concernent des locaux d'habitation ou des dépendances d'habitation ;
- 3,01 millions sont des locaux commerciaux « ordinaires » ; à ceux-ci, il faut ajouter 116 000 locaux évalués d'après leur bail, et qui servent donc de base pour évaluer les autres locaux commerciaux ordinaires ;
- 111 000 locaux sont évalués par méthode comptable ;
- 200 000 sont concernés par une évaluation spécifique aux transformateurs ;
- 60 000 locaux sont évalués par voie d'appréciation directe.

Détermination des valeurs locatives des locaux d'habitation

Chaque local d'habitation est caractérisé par :

- **la forme du local.** Une maison sera taxée différemment d'un appartement.
- **son secteur d'imposition**. Il s'agit d'une commune ou d'une partie de commune, qui sert de base sectorielle. Ainsi, un logement situé en plein centre de Paris ne sera pas taxé de la même manière qu'un logement situé à Amiens, et ce même si ses caractéristiques sont similaires.
- **Une catégorie de classement cadastral**. Il s'agit d'un indicateur de la qualité du local selon un classement en 8 catégories. Ainsi, à surface et secteur équivalent, un appartement des années 1950 ne sera pas taxé de la même manière qu'un appartement neuf. La catégorie d'un local ne dépend cependant pas que de l'année de construction : elle dépend en théorie de l'architecture du local, la qualité de la construction, la distribution du local et des équipements présents.

Modalités des trois caractéristiques

Critères	Modalités possibles.
Secteur d'imposition	
Type de local	Maison, appartement, dépendance isolée
Catégorie de classement cadastral	8 modalités pour l'habitation, 4 pour les dépendances d'habitation. Il est cependant possible de créer des catégories intermédiaires.

Il y aura donc, pour chaque secteur d'imposition, 20 valeurs locatives de référence [9], calculées au m². Les maisons en classement cadastral « 5 » seront ainsi évaluées à part des appartements en classement cadastral « 4 ».

Surface fiscale

Le contribuable doit déclarer la surface fiscale de son local. Cette surface diffère de la surface habitable. En effet, la surface fiscale prend en compte toute la surface au sol, y compris celle dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m. Les surfaces occupées par des cheminées, chaudières, éviers, baignoires, etc sont aussi prises en compte.

En pratique, la surface fiscale sera donc supérieure à la surface « loi Carrez ».

Surface réelle et surface pondérée

Pour chaque local, les impôts calculent sa surface équivalente, déterminée selon sa surface brute et des équipements présents dans le logement [10].

Ainsi, le contribuable va déclarer une surface fiscale d'habitation de 100 m² avec eau courante, ainsi qu'un garage de 20 m² incorporé à l'habitation. Ces surfaces seront bien les surfaces réelles.

De son côté, l'administration fiscale calculera la surface équivalente, égale à 116 m² [11]. **Dans les Fichiers fonciers, les surfaces inscrites sont les surfaces réelles.**

Cette surface pondérée a un intérêt fiscal. Cependant, elle n'a aucun intérêt pour les usages liés à l'aménagement du territoire. Son mode de calcul ne sera donc pas traité ici [12].

Éléments de modulation

Chaque local possède en outre 4 coefficients de modulation :

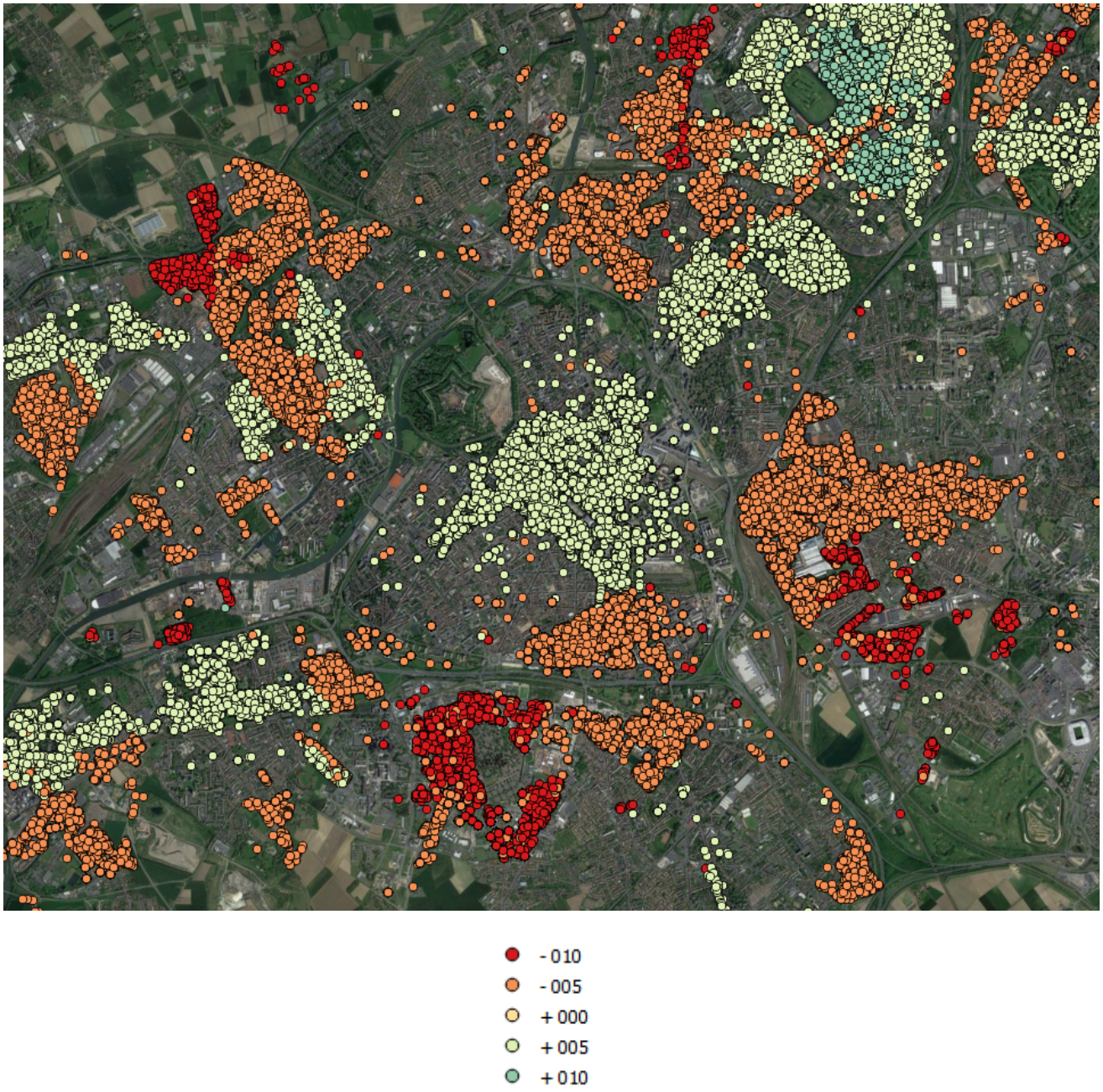
- le coefficient d'entretien, qui traduit l'état d'entretien de l'habitation,
- un coefficient de situation, somme d'un coefficient de situation particulière et d'un coefficient de situation générale
- un correctif d'ascenseur pour les locaux situés dans un immeuble collectif.

Les modalités sont les suivantes [13] :

Critères	Modalités possibles.

Coefficient d'entretien	Varie de 0,8 (état mauvais) à 1,2 (bon état), par pas de 0,1
Coefficient de situation générale	De -0,10 à +0,10, par pas de 0,05, pour chacun des coefficients. Si le coefficient de situation générale vaut +0,1 et le coefficient de situation particulière -0,05, le coefficient de situation vaudra +0,05.
Coefficient de situation particulière	
Correctif d'ascenseur	Pour les immeubles avec ascenseur, vaut + 0,05 pour les locaux au 2e étage ou plus. Pour les immeubles sans ascenseurs, vaut -0,05 pour le 4e étage, -0,10 pour le 5e et -0,15 pour le 6e étage ou plus

Ces correctifs sont déterminés par les impôts, après avis de la commission communale des impôts. La somme de ces éléments est nommé « correctif d'ensemble ». Ce correctif peut donc varier entre 0,45 [14] et 1,45 [15]. Ce correctif ne porte que sur la partir d'habitation, et non sur les éléments d'équivalence.



Répartition du coefficient de situation générale sur une commune et ses alentours. Source : Fichiers fonciers 2017

Tarif de base

Les services fiscaux déterminent, pour chaque type de local et chaque classement cadastral, un local de référence. Ce local est évalué de manière indépendante, et servira de base pour calculer les valeurs locatives des autres locaux. Ainsi, si ce local de référence fait 100 m^2 et a une valeur locative de 2000 €, ce tarif sera de 20 €/m^2.

Calcul de la valeur locative

La valeur locative vaut donc :

```
VL = tarif de base au m² x surface pondérée x modulations
```

Un local possédant les caractéristiques suivantes :

- appartement,
- de classement cadastral 5,
- situé en centre-ville de Besançon.

Aura par exemple un tarif de base de 50 € / m² [16]. Ce tarif est déterminé par arrêté, pour chaque catégorie de biens.

En fonction de sa surface réelle, de son classement cadastral et de ses équipements, cet appartement a une surface pondérée de 120 m².

Cet appartement est en état passable (coefficient de 1). Son quartier est très bien situé (bonne situation excellente, coefficient de situation général de 1,1), mais cet appartement est mal situé dans ce quartier (situation médiocre, coefficient de situation particulière de -0,05). Il est situé au 4e étage d'un immeuble avec ascenseur (coefficient d'ascenseur de +0,05). Son correctif d'ensemble sera donc égal à 1,1.

Sa valeur locative sera donc égale à 50 × 120 × 1,1 = 6 600.

Il faut cependant rappeler que l'impôt est dû pour 3 collectivités (EPCI, commune et département).

Avec un taux de 20 % pour le département, 10 % pour l'EPCI et 30 % pour la commune, si le local ne fait pas l'objet d'exonérations particulières, l'impôt dû sera de : 6 600 × 0,20 × 0,5 = 660 € pour le département [17], 330 € pour l'EPCI et 990 € pour la commune, soit un total de 1 980 €.

Récapitulatif des informations

Il est possible, pour un contribuable, de disposer des éléments de calcul de ses impôts. Dans ce cas, une fiche lui est transmise. Elle récapitule tous les éléments servant pour le calcul de l'impôt, à savoir :

- les éléments de localisation du bâti,
- les éléments d'identification du propriétaire,

- le descriptif du local permettant de calculer l'impôt (type, affectation, surface, local de comparaison, coefficients et correctifs, surface pondérée, puis valeur locative).

Descriptif d'un local

Situation du local

Commune	: [redacted]
Adresse	: [redacted]

Réf. cadastrales	: Préfixe		Section [redacted]	N° plan [redacted]	
	Bâtiment [redacted]		Escalier [redacted]	Niveau [redacted]	Local [redacted]
	N° invariant [redacted]				

Titulaires de droit et occupant

Titulaires de droits	Occupant du local
[redacted] /Propriétaire Indivision	occupation par le propriétaire (TH)
00[redacted] AV [redacted]	[redacted]
[redacted] /Propriétaire Indivision	
00[redacted] AV [redacted]	

Descriptif du local

Nature du local : Appartement		Méthode d'évaluation :
Zone TEOM : taux plein	Motif d'exonération :	Coefficient de réduction :
Catégorie loi 48 :	Loyer de 48 en valeur de l'année :	

Descriptif de la partie principale

n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des élts de confort (m²)	Surface pond. nette (m²)	VL 70 retenue (€)	VL année (€)
[redacted]	[redacted]	[redacted]	local à usage d'habitation	6	87	5	[redacted]	+ 000	+ 005	120	+ 000	35	143	762	4 030
[redacted]	[redacted]	[redacted]													

Eléments incorporés

	Surface	Pondération
Garage		
Cave		
Grenier		
Terrasse		

Descriptif des dépendances

Nature	Surface (m²)	Coeff. de pondération	Coeff. SP	Coeff. entretien	Equivalence superf. des élts de confort (m²)
Grenier/cave	4	0,2	+ 000	120	

Fiche récapitulatif de l'identification et de l'imposition d'un local.

Changement de la valeur locative

Une fois définie, la valeur locative d'un local ne subit pas de modification si le local n'est pas modifié (hors actualisation, cf infra). Cependant, une nouvelle valeur locative est assignée dans les cas suivants.

Modalité	Signification
CN	CONSTRUCTION NOUVELLE
AC	ADDITION DE CONSTRUCTION

DP	DEMOLITION PARTIELLE
CA	CHANGEMENT D AFFECTATION
CC	CHANGEMENT DE CONSISTANCE
DT	DEMOLITION TOTALE
ME	MODIFICATION DES CRITERES D EVALUATION
CX	MODIFICATION SUITE A CONTENTIEUX
CI	CHANGEMENT DE L IDENTIFICATION DU LOCAL
CU	CHANGEMENT D UTILISATION
DL	DIVISION DE LOCAUX
RL	REUNION DE LOCAUX

De manière générale, toute modification de l'affectation ou de la forme du local conduit à une nouvelle définition de la valeur locative.

Mise à jour de la valeur locative

En dehors des cas précédents, la valeur locative reste la même pour un local. Cependant, chaque année, cette valeur est revalorisée d'un pourcentage forfaitaire, voté au niveau national, s'appliquant de manière uniforme à tous les locaux.

Par exemple, un local est construit en 2013. Sa valeur locative est de 2 000. En 2014, le local n'a pas été modifié. La valeur locative sera de 2 018 (revalorisation forfaitaire de 1,009). Au cours de l'année 2014, la construction est étendue (surface doublée). La valeur locative de 2015 sera de 4 072 (multiplication par deux de la VL 2014 due à l'extension et application de la revalorisation 2014-2015).

Présence de ces éléments dans les Fichiers fonciers

Entête	Nom	Table
Type de local	Dteloc	Table des locaux (pb0010_local)

Catégorie de classement cadastral	Dcapec (ou dcapec2 pour prendre la donnée redressée par le Cerema) [18]	pb21_pev
Superficie des pièces principales	dsupdc	pb40_pevprincipale
Surface des dépendances incorporées à l'habitation [19]	dsueic1, dsueic2, dsueic3, dsueic4	pb40_pevprincipale
Surface pondérée	dsupot	pb21_pev
Coefficient de situation particulière	dcsplc_a [20]	pb21_pev
Coefficient de situation générale	dcsglc_a	pb21_pev
Correctif d'ascenseur	dcralc_a	pb21_pev
Valeur locative 1970 (non usitée)	dvlper	pb21_pev
Valeur locative en valeur de l'année	dvlpera	pb21_pev
Code nature du changement d'évaluation	dnatcg	Table des locaux (pb0010_local)

Conclusion : la valeur locative a un faible intérêt métier

La valeur cadastrale est en soi peu utilisable : elle ne reflète pas forcément l'état du marché. De même, sa faible mise à jour en fait une variable totalement obsolète. Dans ce cas, elle ne peut non plus être utilisée pour comparer les locaux entre eux. Deux locaux similaires peuvent ainsi avoir des valeurs locatives très différentes.

Il n'est donc pas conseillé aujourd'hui d'utiliser les valeurs locatives, que ce soit pour comparer les locaux ou avoir une idée de leur loyer. Le seul intérêt de ces valeurs locatives est de pouvoir calculer une imposition.

Les éléments constitutifs du calcul peuvent cependant être utilisés

La valeur locative n'a donc pas d'intérêt dans les domaines de l'aménagement du territoire. Cependant, certains éléments du calcul peuvent être utilisés. Il s'agit notamment :

- de l'étage pour les appartements, élément peu sujet aux modifications,
- de la présence ou non d'un ascenseur,
- des éléments de confort,
- les surfaces,
- les évolutions d'imposition, qui peuvent renseigner sur les modifications du local.

La valeur locative des locaux professionnels ordinaires depuis le 1er janvier 2017

La réforme des valeurs locatives

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).

Périmètre de la réforme

Cette réforme touche tous les locaux à usage professionnel (soient 3,4 millions de locaux), c'est-à-dire les locaux commerciaux [21] 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). [22]

À partir de 2017, un champ indique si les locaux ont été ou non révisés [23].

Principe de la réforme

La réforme a deux objectifs :

- mettre à jour les données liées aux locaux commerciaux,
- redéfinir une nouvelle méthode de calcul de la valeur locative.

Mise à jour des données

Les données liées aux locaux commerciaux, anciennement qualifiées de moyennement fiable, ont été mises à jour. On peut maintenant considérer que de les descriptifs des locaux professionnels ordinaires sont fiables, et contiennent des données plus fines.

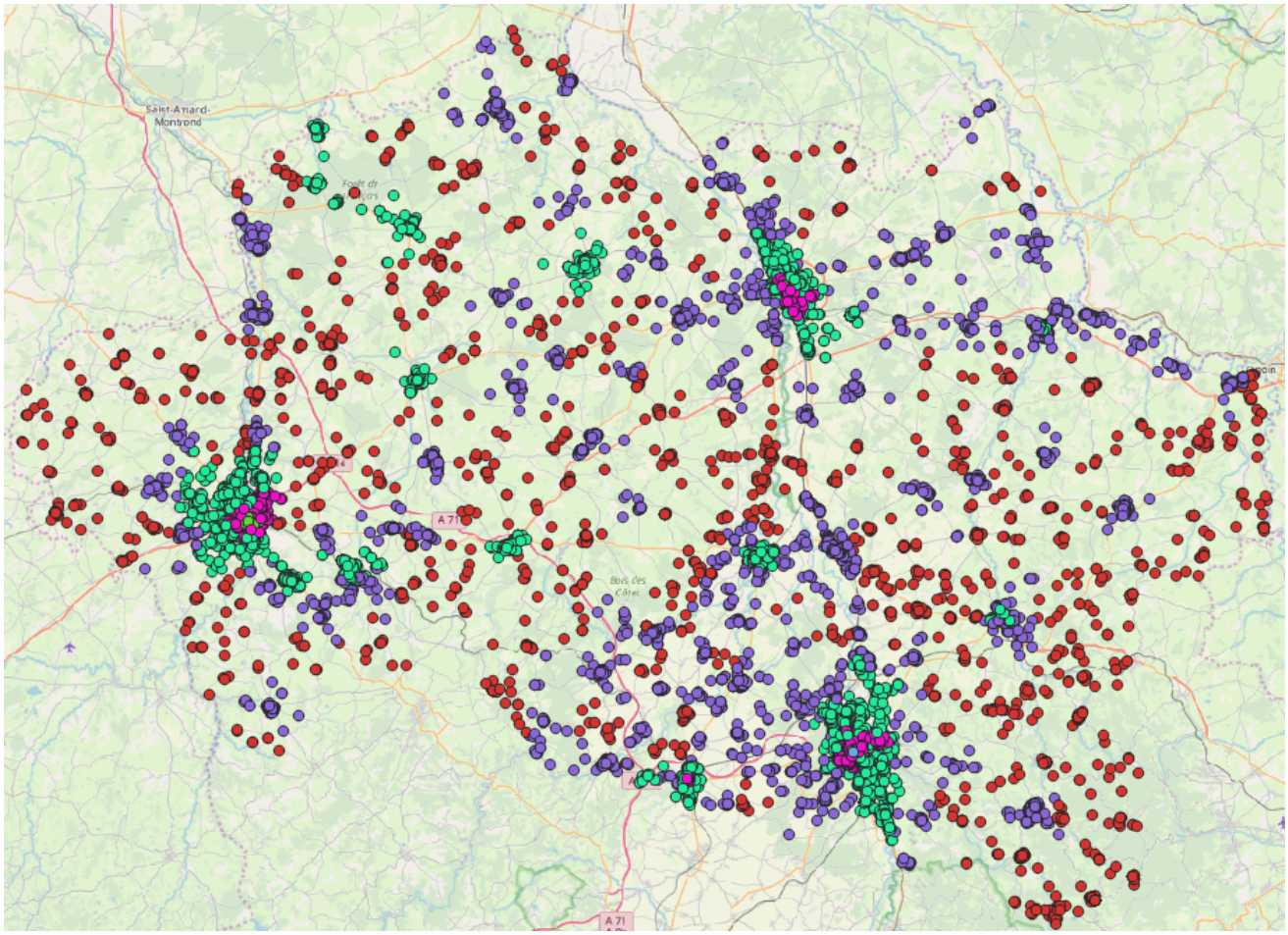
Principe de la définition de la nouvelle valeur locative

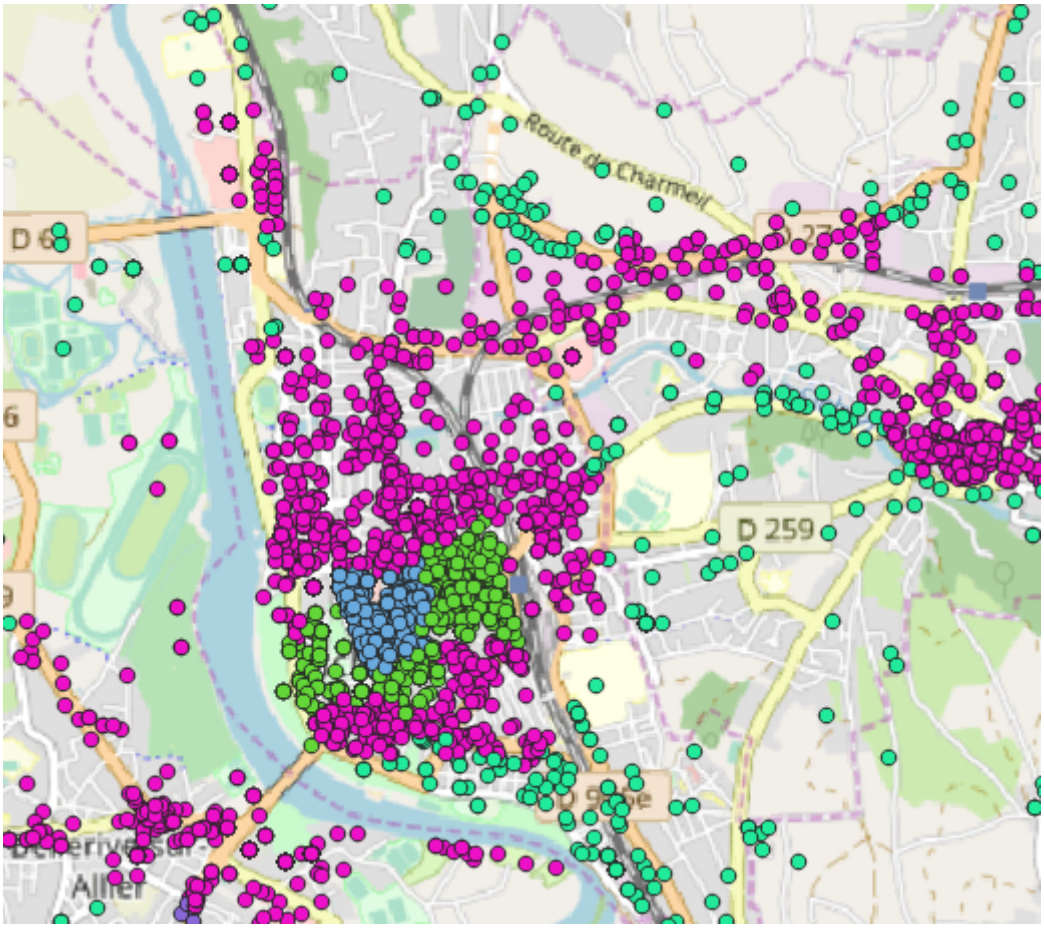
Chaque local fait l'objet d'un double classement :

- selon la catégorie de local, c'est-à-dire par rapport à l'usage prévisible du local. Chaque local est classé dans l'une des 39 catégories définies par avance.
- Selon sa localisation. En parallèle, chaque département définit des secteurs d'évaluation, représentant un marché locatif homogène. Chaque département définit le nombre de secteur, qui est en pratique autour de 6 à l'échelle du département.

Pour chaque secteur et pour chacune des catégories, un tarif au m^2 est défini : c'est en fonction de ce tarif que la valeur locative cible est définie.

Ces secteurs et ces tarifs sont publiés aux recueils des actes administratifs des départements [24]. On peut en outre retrouver les données de taxation à l'adresse suivante : https://www.impots.gouv.fr/portail/revision-des-valeurs-locatives-des-locaux-professionnels.
De même, ces données sont présentes dans les Fichiers fonciers [25].


Saint-Amand-
Montrond
A 71
Bois des
Côtes
A 71



Exemple des 6 secteurs du département de l'Allier (à gauche) et sur la ville de Vichy (à droite). Chaque couleur correspond à un secteur homogène

Calcul de la valeur locative révisée brute

La valeur locative est ainsi égale à :

```
Valeur locative révisée brute = Surface x tarif x coef localisation
```

Exemple : un bureau de 100 m² est présent dans le secteur 1, sans modulation de localisation. Dans ce secteur, à partir des loyers réels $\frac{26}{}$, la commission départementale a défini un tarif égal à 50€/ m². La valeur locative brute sera donc égale à 5 000 €.

Le coefficient de localisation

Au sein de chaque secteur, un coefficient de localisation peut être défini pour certaines parcelles ou plusieurs sections. Ce coefficient de localisation peut prendre les valeurs 0,85, 0,9, 1, 1,10 ou 1,15. Il vient moduler la valeur révisée. En pratique, selon les départements, ce coefficient de localisation peut être systématique ou peu usité.

Les dispositifs transitoires

Le mode de calcul ci-dessus induit des modifications significatives dans les valeurs locatives par rapport au mode de calcul précédent. Afin de ne pas modifier trop brutalement l'imposition, plusieurs dispositifs ont été inclus :

- un dispositif de neutralisation, pour garantir la même enveloppe globale de l'impôt perçu (même montant total avant et après la réforme),
- un dispositif de « planchonnement » pour éviter de trop grandes différences entre les valeurs locatives avant et après réforme,

Au vu de leur trop grande complexité, et de leur intérêt limité en urbanisme, ces dispositifs ne seront pas décrits ici [27].

Il existe en outre un dispositif de lissage sur 10 ans pour passer de l'ancienne à la nouvelle cotisation [28]. Le taux voté, comme l'application de ce dispositif de lissage, n'est pas présent dans les Fichiers fonciers 2017. Par contre, les données de lissage font leur apparition à partir du millésime 2018.

Lien entre la valeur locative et l'impôt payé

L'impôt redevable par le contribuable est égal à la valeur locative multipliée par 0,5 [29] et par le taux d'imposition des collectivités. Le nouvel impôt est donc égal à :

```
Impôt = valeur locative révisée x 0,5 x taux voté par les collectivités
```

Catégorie du local

Chaque local commercial est classé dans une des 39 catégories définies. Ainsi, les 3,8 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).

Contenu des Fichiers fonciers

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 m^2.

Les 10 catégories générales

Ces 39 catégories peuvent être regroupées 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	Commentaires [30]
Magasins et lieux de vente	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	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	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	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	Cette catégorie reprend les hôtels, foyers d'hébergement et auberges de jeunesse.
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	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	Locaux à usage d'enseignement publics et privés.
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	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	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	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.

Les 39 catégories

La déclaration d'impôts demande au contribuable de positionner le local dans une des 39 catégories ci-dessous. Si un local possède plusieurs de ces utilisations (garage automobile avec atelier de réparation et surface de vente par exemple), il sera classé dans la catégorie représentant la plus grande surface.

La déclaration d'impôts demande au contribuable de positionner le local dans une des 39 catégories ci-dessous. Si un local possède plusieurs de ces utilisations (garage automobile avec atelier de réparation et surface de vente par exemple), il sera classé dans la catégorie représentant la plus grande surface.	**Catégorie de local professionnel**
Magasins et lieux de vente	
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
Bureaux et locaux divers assimilables	
BUR1	Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien
BUR2	Locaux à usage de bureaux d'agencement récent
BUR3	Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	
DEP1	Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel
DEP2	Lieux de dépôt couverts
DEP3	Parcs de stationnement à ciel ouvert
DEP4	Parcs de stationnement couverts
DEP5	Installations spécifiques de stockage

Ateliers et autres locaux assimilables	
ATE1	Ateliers artisanaux
ATE2	Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance
ATE3	Chenils, viviers et autres locaux assimilables
Hôtels et 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
Établissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	
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
Établissements d'enseignement et locaux assimilables	
ENS1	Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif
ENS2	Établissements d'enseignement à but lucratif
Cliniques et établissements du secteur sanitaire et social	
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

Établissements industriels n'étant pas évaluées selon la méthode comptable	
IND1	Établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés
IND2	Carrières et Établissements assimilables
Autres établissements	
EXC1	Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire

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. 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 [31].

L'utilisation 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.

Des usages sur la présence des lieux de loisir, et leur répartition sur le territoire pourraient aussi voir le jour. De même, il existe un potentiel, à confirmer, sur le repérage des entrepôts logistiques, classés en théorie en DEP2. Il faudrait cependant vérifier que cette catégorie ne contienne pas de locaux « parasites », c'est-à-dire liés à des stocks de commerce.

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 et la catégorie comme très fiable.

Surfaces d'activité

La surface d'activité a elle aussi été réformée. Elle se distingue maintenant en 5 postes servant à calculer la surface pondérée utilisée pour le calcul de l'impôt.

Parties principales et secondaires

Les surfaces se distinguent entre surfaces principales, secondaires et de stationnement. On considère comme surfaces principales les surfaces essentielles à l'activité du local.

Par exemple, dans le cas d'un commerce, il s'agit des surfaces accessibles à la clientèle. Pour les bureaux, il s'agit des pièces, couloirs, salles de réunion, sanitaires, couloirs et locaux de réserve.

À l'inverse, les surfaces secondaires correspondent à des espaces dont le potentiel commercial est plus faible. Pour le commerce, il s'agit des espaces techniques ou de stockage (cuisines, réserves, chaufferies). Pour les espaces de bureaux, il s'agit des armoires électriques ou des locaux d'archives [32].

Les surfaces de stationnement sont comptées à part.

Type de surface	Nom du champ dans les Fichiers fonciers (table pev_professionnelle)
P1 : surface des parties principales	dsup1
P2 : surface des parties secondaires couvertes	dsup2
P3 : surface des parties secondaires non couvertes	dsup3
Pk1 : surface des stationnements couverts	dsupk1
Pk1 : surface des stationnements non couverts	dsupk2

Récapitulatif des surfaces présentes dans les Fichiers fonciers

Surface pondérée

La surface retenue pour le calcul de l'impôt est égale à la somme des surfaces :

- pondérées à 1 pour les parties principales
- pondérées à 0,5 pour les parties secondaires et stationnements couverts
- pondérées à 0,2 pour les parties secondaires et stationnements non couverts.

Dans le cas particulier où le local est un parking (catégorie égale à DEP3 ou DEP4), la surface de stationnement n'est pas pondérée.

La surface pondérée a un intérêt fiscal. Cependant, celle-ci n'étant pas reliée à une quelconque réalité physique, il est conseillé de ne pas l'utiliser pour les études dans le

champ de l'aménagement des territoires. A l'inverse, les surfaces brutes peuvent être utilisées.

Liaison avec l'ancienne surface

Les millésimes précédents des Fichiers fonciers contenaient des informations sur la surface du local professionnel. Cette surface était cependant qualifiée de peu fiable pour l'activité. En particulier, les locaux construits récemment n'avaient pas de surface renseignée.

Dans l'ensemble, les surfaces précédemment inscrites à 0 ont été corrigées. De même, sur un échantillon de test, les données liées à la surface paraissent plus fiables.

Il est toutefois rappelé que les complexes industriels ne sont pas concernés par cette réforme. De ce fait, les données liées aux locaux industriels non concernés par la réforme doivent encore être considérées avec précaution.

Dans tous les cas, les surfaces 2017 doivent être privilégiées par rapport aux surfaces des millésimes antérieurs.

Utilisations possibles

Ces données peuvent être utilisées pour :

- évaluer les surfaces de stationnement d'activité,
- repérer les places de stationnement dans les grands parkings couverts,
- évaluer les surfaces de stationnement autour des grands centre commerciaux,
- évaluer les surfaces de vente,
- évaluer de manière fiable les surfaces d'activités, de bureau….

Conclusion

La réforme des valeurs locatives des locaux professionnels ordinaires permet une bien meilleure utilisation des Fichiers fonciers pour caractériser le tissu économique.

Une mise à jour globale des locaux d'activités

En premier lieu, cette réforme a permis de mettre à jour la totalité des éléments issus de la fiscalité. De même, la nouvelle déclaration demande les valeurs suivantes, qui peuvent donc être considérées comme plus à jour :

Données demandées dans la déclaration, et pouvant donc être considérées comme à jour
Adresse du local
Date d'achèvement des travaux
Numéro de copropriété
Code nature de changement d'évaluation
Nom et identification du propriétaire (dont numéro SIREN)

Une catégorisation précise et fiable des locaux

La réforme entraîne la création d'une catégorisation des locaux selon leur forme. Cette typologie est assez précise (39 postes), et permettra de mieux caractériser le tissu économique, et/ou de repérer des types d'activités spécifiques.

Des surfaces fiabilisées

La réforme fiabilise les surfaces d'activités, notamment en faisant la différence entre surface principale, d'activités et de parking (couvert ou non). La donnée sur les surfaces d'activités au sein des Fichiers fonciers est maintenant utilisable.

Valeur locative

En théorie, les nouvelles valeurs locatives sont mieux corrélées au marché et aux baux réels. Dans ce contexte, une étude plus fine de ces valeurs locatives pourrait mieux nous renseigner sur les marchés liés aux locaux commerciaux, que ce soit de manière absolue (si la valeur locative correspond effectivement aux loyers) ou de manière relative (comparaison entre les secteurs).

Ceci n'a cependant pas été testé dans le cadre de cette étude : il ne s'agit donc que d'une piste à étudier ultérieurement.

Les exonérations liées à la taxe foncière sur les propriétés bâties

Exonérations liées à la taxe foncière

Généralités

Les exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties est un élément complexe. Dans les Fichiers fonciers, on compte ainsi 105 motifs d'exonération différents.

L'objectif ici n'est pas de faire un état global du droit fiscal, mais de mettre en perspective en quoi ces exonérations pourraient ou non aider à améliorer la connaissance en matière d'aménagement du territoire.

Utilisation de ces données

Chaque paragraphe se conclut sur les possibilités d'utilisations de ces variables. Ces possibilités sont clairement spéculatives, mais permettent d'évaluer un premier potentiel d'utilisation.

Enfin, il faut rappeler qu'il est largement possible, à l'aide des Fichiers fonciers, de faire l'évaluation des politiques fiscales, notamment d'évaluer :

- le nombre et la typologie des propriétaires touchés,
- le coût engendré,
- le nombre de locaux concernés,
- la répartition territoriale, à un niveau supra ou infra communal.

Points d'attention

Ce recueil d'exonérations n'est valable qu'à l'instant t (1er janvier 2017). Il a pour objectif de faciliter la compréhension de ces mécanismes afin de les utiliser dans le champ de l'aménagement du territoire.

De plus, le droit fiscal évolue très rapidement. Ainsi, les données valables ce jour pourraient être remises en cause pour l'année prochaine. De même, certains mécanismes ne sont plus valables aujourd'hui, mais sont encore présents dans les Fichiers fonciers. Ainsi, si une

exonération durant 15 ans a été supprimée en 2014, certains locaux pourraient encore être exonérés jusque 2029.

Enfin, le droit fiscal comporte un nombre très important d'exceptions et de subtilités difficiles à synthétiser de manière claire. Ainsi, certains détails ne seront pas présentés, l'objectif étant de comprendre la globalité du dispositif sans perdre le lecteur dans des détails.

Si un utilisateur souhaite se pencher sur les exonérations, il est ainsi nécessaire de revenir à la source, c'est-à-dire le Code Général des Impôts, ainsi que le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOFIP), contenant les informations détaillées et à jour.

Classification des exonérations

Les exonérations peuvent se diviser entre :

- les exonérations de plein droit. Prévues par la loi, elles s'appliquent à tout contribuable sur l'intégralité du territoire. Dans ce cadre, elles sont utilisables pour des études statistiques globales à une échelle nationale.

- Les exonérations de plein droit sauf délibération des collectivités. Chaque collectivité concernée (commune, EPCI, département) peut lever l'exonération de plein droit selon certaines conditions.

- Les exonérations sur délibération des collectivités. Ces exonérations nécessitent une délibération de ou des collectivités concernées. Un local peut donc être exonéré de la part communale et intercommunale de la taxe, mais rester redevable de la taxe départementale. Elles ont ainsi l'avantage de répondre à une demande locale, et sont plutôt bien suivies. Cependant, elles ne sont pas présentes sur l'intégralité du territoire, et leur utilisation doit s'apprécier en fonction du territoire d'étude envisagé.

En outre, elles se divisent aussi entre :

- les exonérations permanentes, qui sont valables tant que les conditions restent remplies (délibération de la collectivité, type de propriétaire…).

- les exonérations temporaires, pour lesquelles il existe une limitation de durée.

Articulation avec les autres taxes

Sur certains dispositifs, il existe des exonérations croisées entre taxes. Par exemple, remplir des conditions d'exonérations de la CFE (contribution foncière des entreprises) peut entraîner de fait l'exonération de la taxe foncière.

Sans rentrer dans les détails, la taxe foncière peut être liée :

- pour les entreprises, à la TFE, les taxes sur les BIC, et à l'IS,
- pour les logements, à la taxe d'habitation.

De manière générale, certaines exonérations peuvent emporter celle de la taxe sur les ordures ménagères (TOEM). Pour étudier des dispositifs complets, il serait ainsi nécessaire de se pencher sur les autres taxes.

Articulation entre les exonérations de taxe foncière

Un local peut bénéficier de plusieurs exonérations en même temps. Par exemple, un logement construit en 2015 bénéficie d'une exonération de 2 ans au titre des constructions neuves (impositions 2016 et 2017). S'il est acquis en 2016 par un bailleur en vue de son affectation comme logement social, et bénéficie à ce titre d'une exonération de 15 ans à partir de l'imposition 2017.

Pour l'année 2017, il a donc deux exonérations qui se chevauchent. Dans ce cas, l'exonération intervenue en premier continue à courir jusqu'à son achèvement, date à laquelle la 2e exonération commence à s'appliquer pour la durée restante.

Il ne s'agit cependant que d'une réponse dans ce cas précis : dans d'autres cas, il convient de se référer au BOFIP pour savoir quelle exonération prime sur laquelle.

Classification thématique des exonérations

Les locaux exonérés peuvent l'être pour plusieurs raisons :

- le propriétaire est âgé et bénéficie de revenus modestes,
- le local vient d'être construit,
- le local est situé dans un périmètre particulier (zone franche, QPV….),
- le local a une destination particulière,
- le propriétaire est particulier,
- le local est un logement social.

Il existe en outre une catégorie nommée « exonération orpheline », contenant des exonérations dont nous ne retrouvons pas l'explication, ou exonérant moins de 10 locaux à l'échelle nationale. À l'échelle nationale (DOM compris) et pour l'année 2017, les locaux exonérés sont répartis ainsi :

Type d'exonération	Nombre de locaux concernés au niveau national
Construction nouvelle	**916 360**
Âge et revenus	**1 227 826**
Logements sociaux	**3 390 323**
logements intermédiaires	**1 817**
Exonération territoriale	**24 776**
Locaux particuliers	**21 785**
Exonération orpheline	**26**
Propriétaires particuliers	**864**
Total	**5 593 967** [33]

Type et nombre de locaux exonérés dans les Fichiers fonciers 2017

Exonération de plein droit pour les collectivités et les bâtiments agricoles

Les exonérations de plein droit

Ces exonérations sont réalisées à partir du moment où un propriétaire (ou un bien) remplit un certain nombre de caractéristiques. La liste de ces exonérations est présentée à l'article 1382 du CGI [34]

Les exonérations liées aux propriétés publiques

Les propriétés publiques sont totalement exonérées d'impôts fonciers si elles remplissent les conditions suivantes :

- elles doivent être publiques, c'est-à-dire appartenant à l'État, aux collectivités ou à leurs groupements.
- Elles doivent être affectées à un service public ou d'utilité générale.

- Elles doivent être improductives de revenus.

Ainsi, selon ces critères, une mairie sera exonérée de taxe foncière, mais pas un local loué à une association, ni même une salle des fêtes louée à des habitants.

Exemples de locaux publics improductifs de revenus et affectés à un service public

On retrouve ainsi dans cette catégorie les bâtiments suivants (liste non exhaustive) :

- bureaux des collectivités (mairies, conseil régionaux....)
- préfectures et sous préfectures,
- tribunaux,
- écoles publiques,
- édifices religieux possédés par la mairie.

Bâtiments particuliers

En dehors de ces considérations générales, la loi liste des bâtiments faisant explicitement partie de cette dérogation.

Immeubles appartenant aux établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance

Les immeubles appartenant aux établissements scientifiques, d'enseignement et d'assistance sont explicitement exclus de la taxe foncière, sous les mêmes conditions que les autres propriétés publiques.

Ainsi, un hôpital est exonéré pour les bâtiments affectés aux soins et au logement des malades et pour ceux nécessaires à son administration. Il reste cependant imposable en raison d'un immeuble dont il est propriétaire et qu'il loue à des propriétaires privés, et ce même si le revenu de cet immeuble est entièrement consacré aux dépenses de l'hôpital.

Le cas particulier des établissements publics

Par principe, les établissements publics autres que ci-dessus sont assujettis à la taxe foncière.

Le cas des associations

Les établissements reconnus d'utilité publique sont traités selon le droit commun. Ainsi, les associations ou les crèches, même financées entièrement par une collectivité, restent soumises à la taxe foncière.

Immeubles construits dans le cadre de PPP

Les immeubles construits dans le cadre d'un PPP (« contrat de partenariat » depuis 2004, et « marché de partenariat » depuis 2015) sont exonérés de taxe foncière, toujours sous les mêmes conditions (service public et improductifs de revenus).

Application pratique dans les Fichiers fonciers

Les pratiques d'exonérations liées aux locaux publics peuvent différer de manière importante dans les Fichiers fonciers. Ainsi, l'exonération est accordée sur simple déclaration de la personne publique.

Dans les faits, ces déclarations ne semblent pas faire l'objet d'un contrôle approfondi. À ce titre, certains bâtiments peuvent être exonérés ou non selon les collectivités. C'est notamment le cas des stades ou des parcs publics.

En théorie, les locaux devraient exister dans les Fichiers fonciers, et faire l'objet d'une exonération de type « EP ». En pratique, ces exonérations peuvent se faire par plusieurs canaux :

1. le local est absent des Fichiers fonciers,
2. le local est présent dans les Fichiers fonciers, et bénéficie d'une exonération de type « EP »,
3. le local est présent dans les Fichiers fonciers, ne bénéficie pas d'une exonération, mais ses bases d'imposition sont égales à zéro.
4. le local est présent, ne bénéficie pas d'exonération, a ses bases d'imposition « normales », mais sera exonéré à posteriori par les services fiscaux. Ne disposant pas des moyens de le vérifier, ce 4e cas est hypothétique.

Cas particuliers des immeubles de collectivités territoriales sur le territoire d'autres collectivités

Ce cas ne concerne ici aussi que les propriétés improductives de revenus et affectées à un service public.

Dans ce cadre, il existe des exonérations uniquement sur la part de certaines collectivités [35]. A titre d'exemple, une commune possédant un immeuble sur une commune voisine ne sera imposée que sur la part communale (ou intercommunale si il y a changement d'EPCI).

Les codes concernés sont les suivants :

Code correspondant au champ gnexpl	Explication
DM	Exoneration des parts intercommunale, départementale, tse et teom pour un immeuble appartenant a une commune et situe sur le territoire d'une autre commune appartenant a la métropole de Lyon
CM	Exoneration des parts communale, tse et teom pour un immeuble appartenant a une commune et situe sur le territoire d'une autre commune appartenant a la métropole de Lyon
DR	Exoneration permanente des parts départementales et régionales (biens d une commune située dans une autre commune)
CR	Exoneration permanente des parts communales et régionales (biens d un département situé dans un autre département)

Les exonérations liées aux bâtiments agricoles

Les bâtiments servant aux exploitations agricoles sont exonérés de taxe foncière, à condition que ceux-ci soient affectés à un usage agricole. Ces bâtiments peuvent appartenir à un agriculteur ou à une structure agricole (coopératives, associations agricoles, syndicats agricoles…).

En théorie, les locaux ne servant pas directement à l'exploitation agricole, et notamment les logements d'agriculteurs, sont taxés. Il s'agit d'une pratique globalement respectée, même si l'on peut constater de nombreuses exceptions de logements non taxés.

L'agriculture est vue ici comme une activité d'exploitation agricole. Ainsi, les potagers en sont exclus. À l'inverse, cette activité est vue de manière très large, en intégrant la culture, l'élevage, la production laitière mais aussi les exploitations apicoles, la viticulture, la pisciculture…

Sont cependant exclus les bâtiments de transformation présentant un caractère industriel de transformation. De même, les locaux servant à une activité annexe (location de salle de réunion, chambre d'hôtes…) ne peuvent bénéficier de cette exonération.

Application pratique dans les Fichiers fonciers

Les bâtiments agricoles ne sont pas présents dans les Fichiers fonciers. Ainsi, la pratique est de ne pas répertorier les locaux. Ainsi, les locaux agricoles seront tout simplement absents des Fichiers fonciers.



Exemple d'application : les TUP en bleu sont celles sur lesquelles un local est présent (bâtiments de vente en bas, et bâtiment d'habitation sur la droite). Les bâtiments agricoles en haut et au milieu (encadrés en rouge) ne sont pas présents dans les Fichiers fonciers

Conclusion

Les Fichiers fonciers ne contiennent donc pas les locaux agricoles ordinaires. Il s'agit là d'une faiblesse connue des Fichiers fonciers. Cependant, les locaux présentant un caractère industriel, et notamment les métalliseurs, seront présents.

Concernant les locaux publics, on peut noter que :

- les locaux des établissements publics sont plutôt bien renseignés, et permettent un recensement exhaustif. Il faut cependant se pencher, au cas par cas, sur les questions liées à la domanialité. En effet, certains de ces établissements ne sont que gestionnaires de biens appartenant à l'État.

- À l'inverse, les locaux des établissements scientifiques ou d'assistance sont exonérés d'impôts fonciers. Ainsi, la caractérisation de biens appartenant à des universités ou

des universités peut être compliquée. L'exercice précis n'a cependant pas été réalisé dans le cadre de cette étude, et constitue un sujet de recherche en développement.

- Concernant les collectivités et l'État, les biens sont renseignés de manière assez disparate. L'étude actuelle n'a pas permis de trouver les raisons qui incitaient les services fiscaux à inscrire (ou non) les locaux. Il semblerait toutefois (mais cela reste à confirmer) que les nouveaux locaux publics ont tendance à être mieux renseignés.

Repérage des bâtiments publics exonérés

Il est possible, parmi les bâtiments publics, de repérer ceux faisant l'objet d'une exonération. Il est cependant nécessaire, dans ce cadre, de faire la somme des locaux faisant l'objet d'une exonération explicite (champ gnexpl égal à « EP »), mais aussi de sommer les locaux dont la valeur locative est égale à 0.

Exonération de plein droit pour les nouvelles constructions

Cas général

Les constructions nouvelles bénéficient d'une exonération de taxe foncière pendant les deux années suivant l'achèvement de la construction.

Dans les 90 jours qui suivent l'achèvement de l'ouvrage, le propriétaire doit déclarer la construction aux services des impôts à partir des formulaires de déclaration [36]. On considère un local comme achevé à partir du moment où le gros œuvre est entièrement terminé [37].

Cette exonération court sur les deux années suivantes. Ainsi, si la déclaration est faite en mai 2015, le local est exonéré pour les impôts 2016 et 2017.

Cependant, si la déclaration est tardive, cette réduction est limitée à l'année suivant la déclaration. Par exemple, si le logement est achevé en avril 2015, et la déclaration faire en décembre 2015, seule l'année 2016 pourra être exonérée. En cas d'absence de déclaration, certains locaux peuvent perdre le bénéfice de l'exonération.

Opérations concernées

Les opérations suivantes sont concernées :

- les constructions nouvelles ;
- les reconstructions ;

- les additions de construction :
- les changements de consistance ;
- les changements d'affectation limitativement énumérés par la loi. [38]

Si un logement change en partie, cette exonération ne touche que la partie nouvelle. Par exemple, si une maison individuelle crée une véranda, seule cette véranda sera exonérée de taxe foncière pendant 2 ans : le bâtiment principal ne sera pas concerné. Il en est de même dans le cadre de reconstructions / démolitions partielles.

Cela explique que certaines exonérations portent sur des montants faibles, et que des exonérations pour construction nouvelle soient accordées pour des bâtiments anciens.

Portée de l'exonération

La taxe foncière est perçue au profit des départements, des EPCI et des communes. L'exonération pour construction nouvelle s'applique différemment selon la destination. Ainsi, pour les deux années suivant l'achèvement de la construction :

- tous les locaux sont exonérés de la part départementale,
- seuls les locaux à usage d'habitation (ainsi que leur dépendance) sont exonérés de part communale et intercommunale.

Exception par délibération

Les communes et EPCI peuvent cependant supprimer cette exonération. Cela revient à dire que les logements neufs payent la taxe foncière dès la première année.

Si elles le souhaitent, les communes et EPCI peuvent choisir d'exonérer uniquement les logements bénéficiant d'un prêt de l'État. À part dans de rares cas, cette exonération fait cependant doublon avec celle prévue pour les logements sociaux (cf infra).

Code gnextl	Nom du dispositif	Nombre de locaux concernés	Type de dispositif	Durée	Article CGI correspondant
AD	Droit commun (2 ans) - addition de construction	259 138	sauf délibération CL	2 ans	Art 1383
ND	Droit commun (2 ans) - construction nouvelle	637 182		2 ans	Art 1383

			sauf délibération CL		
AF	2 ans pour addition de construction avec prêt conventionne, pap ou pla	341	sauf délibération CL	2 ans	Art 1383
NF	2 ans pour construction nouvelle avec prêt conventionne, pap ou pla	19 699	sauf délibération CL	2 ans	Art 1383

Récapitulatif des exonérations liées aux constructions neuves Fichiers fonciers 2017, France entière)

Conclusion

Cette exonération permet de suivre de manière assez fiable les nouvelles constructions réalisées sur un territoire. À ce titre, ce code est complémentaire des autres méthodes habituellement mises en œuvre (utilisation de la date de construction, multi-millésime ou utilisation du champ dnatcg).

Cependant, son utilisation est plus pertinente dans le cadre d'une analyse multi-millésimes. En effet, ce code permet de suivre les évolutions de bâti, et notamment les additions de construction. A l'aide de ce code, il est donc possible de connaître, année après année, les travaux d'extension ou de réhabilitation lourde réalisés.

Exonérations liées aux logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux (LLS) font l'objet de très nombreuses exonérations, dont les dispositifs se chevauchent ou se complètent. En premier lieu, il est nécessaire de faire la différence entre :

- les logements qui sont la propriété d'un bailleur HLM,
- les logements faisant l'objet d'un dispositif social.

La plupart des exonérations s'appliquent aux logements des bailleurs, faisant en sus l'objet d'un dispositif social.

Définition d'un logement social au sens des services fiscaux

Pour les services fiscaux, les logements locatifs sociaux sont des logements :

- locatifs,
- affectés à une habitation principale,
- dont la construction a été financée à l'aide de prêts aidés de l'État à hauteur d'au moins 50 % [39].

Les prêts aidés de l'État qui sont pris en compte sont les suivants [40] :

- PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) [41],
- PLUS (prêt locatif à usage social) [42],
- PLS (prêt locatif social) [43].

Il s'agit en outre des prêts suivants, qui ne sont plus distribués :

- PLA ordinaire,
- PLA-TS (prêt locatif aidé très social),
- PLA-LM (prêt locatif à loyer minoré),
- PCL / PPLS (prêt conventionné locatif, pour la construction de logements locatifs sociaux / prêt pour la location sociale),
- PLA-CFF (prêt locatif social du crédit foncier de France).

Définition d'un organisme d'habitations à loyer modéré au sens des services fiscaux.

Les exonérations s'appliquent aux organismes visés à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- « les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;

- les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;
- les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 ».

La construction de logements sociaux

La construction de logements sociaux est exonérées pour des durées diverses, résultant de très nombreux dispositifs. Les constructions neuves de logements sociaux bénéficient par nature d'une exonération de 15 ans.

Pour les constructions dont l'ouverture de chantier a été réalisée après le 1er janvier 2002, cette exonération est portée à 20 ans si le logement respecte certaines normes de qualité environnementale [44].

Si le prêt a été alloué entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009, ces délais sont de 25 ans (droit commun) ou de 30 ans (avec respect de normes de qualité environnementale).

Date d'ouverture de chantier	Date de décision de subvention ou de prêt	Droit commun	Logements avec normes environnementales renforcées
Du 01/01/2002 au 15/07/2006	Jusqu'au 30/06/2004	15 ans	20 ans
Du 01/01/2002 au 15/07/2006	Du 01/07/2004 au 31/12/2018	25 ans	25 ans
16/07/2006	Du 01/07/2004 au 31/012/2018	25 ans	30 ans
16/07/2006	À compter du 01/01/2019	15 ans	20 ans

Récapitulatif des exonérations de taxe foncière pour la construction de logements sociaux

Acquisition de logements destinés à devenir des logements sociaux

Outre la construction, des logements acquis peuvent bénéficier d'une exonération. Ces logements acquis peuvent l'être dans le cadre d'une opération d'acquisition simple ou une opération d'acquisition avec amélioration financée à l'aide des prêts aidés ou bénéficiant d'une subvention de l'ANRU. Cette exonération est valable 15 ans (25 ans si la décision d'octroi de subvention a lieu entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2018).

Il existait un autre dispositif (art 1384 du CGI), éteint en 1979.

La construction de logements de location-accession

Les logements, y compris en VEFA, faisant l'objet d'un contrat de location-accession à la propriété font l'objet d'une exonération de taxe foncière d'une durée de 15 ans. Ces contrats doivent faire l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le préfet. Cette exonération est présente depuis l'imposition 2005.

Il est à noter que la durée reste de 15 ans lorsque l'acquisition de logements PLS par des bailleurs sociaux est réalisée auprès de la société ICADE, filière de la Caisse des Dépôts. Ainsi, un rachat groupé massif a eu lieu en novembre 2009 [45], et rentre dans ce dispositif.

Construction de logements par l'Association Foncière Logement (AFL)

Pour les agréments déposés par l'AFL (ou par les SCI dont elle dispose de la majorité des parts) depuis le 5 mars 2007, une exonération de 15 ans est prévue pour ce type de logements.

Les logements doivent être financés à plus de 50 % par des subventions provenant de la participation des employeurs (« 1 % logement »), et bénéficier d'un taux de TVA réduit (nécessité d'un contrat entre l'AFL et l'État).

Bail à réhabilitation

Les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation peuvent être exonérés de taxe foncière pendant la durée du bail. L'exonération était facultative (soumise à délibération) avant 2005.

Depuis 2005, elle est maintenant de plein droit, et s'étend sur toute la durée du bail à réhabilitation. Cependant, les collectivités possédant plus de 50 % de logements sociaux sur leur territoire peuvent délibérer pour retirer cette exonération.

Cette exonération est limitée :

- aux organismes HLM ;
- aux sociétés d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- aux collectivités territoriales ;

- aux organismes dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et qui sont agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département.

Exonération des logements sociaux détenus par l'EPINORPA

Les logements qui sont :

- détenus, par l'EPINORPA (établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, maison mère de l'ex-SOGINORPA);
- améliorés au moyen d'une aide financière de l'ANAH ;
- l'objet d'une convention avec cette agence ou avec l'État.

Peuvent être exonérés de taxe foncière pendant 15 ans (25 ans si la décision de subvention intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009). Cette exonération n'est pas appliquée à ce jour, ou est intégrée dans les autres dispositifs.

Abattement supplémentaire de 30% pour les logements sociaux en QPV

Depuis 2014, l'ancien dispositif des ZUS a été remplacé par les Quartiers prioritaires de la ville (QPV), prévoyant divers dispositifs fiscaux.

En particulier, les locaux :

- à usage d'habitation principale
- ayant bénéficié des exonérations précédentes [46] (construction de logements sociaux),
- dont l'exonération précédente est échue (locaux de plus de 15 ans),
- dans un QPV,
- possédé par un bailleur social ayant signé une convention avec la commune, l'EPCI et l'État en vue de l'amélioration du parc. Cette convention est annexée au contrat de ville,

sont exonérés de 30 % de leur taxe foncière. Cette imposition est établie pour les années 2016 à 2020.

Logements intermédiaires bénéficiant d'une TVA réduite

Les logements intermédiaires remplissant les conditions de l'article 279-0 bis A du CGI [47], c'est-à-dire respectant les conditions suivantes :

- neufs,
- issus d'une transformation de locaux à usage de bureaux,
- situés dans un territoire avec un déséquilibre important entre offre et demande de logements [48],
- livrés à des organismes HLM.

Sont exonérés de taxe foncière.

Conclusion

Les exonérations liées aux logements locatifs sociaux sont très nombreuses. Cependant, elles sont plutôt bien déclarées par les organismes de logements sociaux.

Dans ce cadre, il est donc possible de repérer les logements locatifs sociaux à partir de leur exonération. Il faut cependant garder en tête que cette exonération est à durée limitée. Ainsi, les logements locatifs sociaux anciens, ne faisant plus l'objet d'une exonération, ne peuvent être repérés par ce biais.

Une autre possibilité est de repérer les bailleurs sociaux en fonction des logements dont ils disposent : on considérera ainsi comme opérateur HLM de fait tous les organismes possédant plus de X logements faisant l'objet d'une telle exonération.

Enfin, certaines exonérations, notamment liées à des dispositifs très spécifiques (location-accession à la propriété) pourraient être utilisés pour repérer les logements bénéficiant d'un tel dispositif.

Exonérations liées aux propriétaires

Exonérations liées à l'age et aux revenus

Certaines catégories de personnes peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle de leur taxe foncière. Elles doivent remplir une double condition.

1. les revenus ne doivent pas dépasser un plafond (10 988 € pour une personne seule pour l'imposition 2019)

2. Le propriétaire [49] doit bénéficier de l'allocation supplémentaire d'invalidité, de l'allocation de solidarité aux personnes âgées, de l'allocation adulte handicapés ou d'être âgé de plus de 75 ans.

Application

Cette exonération n'est applicable que pour l'habitation principale, et à condition que le propriétaire l'occupe. Certaines personnes en établissement de santé peuvent continuer à un bénéficier, à condition de conserver la jouissance exclusive du logement.

Dispositifs

Derrière ces conditions de revenus et d'âge, plusieurs dispositifs existent, à savoir :

- une exonération partielle pour les contribuables entre 65 et 75 ans,
- une exonération totale pour les contribuables de plus de 75 ans,
- un lissage de l'exonération pour les personnes auparavant exonérées. En d'autres termes, un contribuable avec des revenus inférieurs au plafond en 2015 et supérieur en 2016 obtiendra une minoration temporaire de sa part à payer en 2016. Ce dispositif touche surtout la suppression de la demi-part des veuves. [50]

Application dans les Fichiers fonciers

Ces exonérations sont présentes dans le tableau suivant (source : Fichiers fonciers 2017). Toutes ces exonérations sont de plein droit et permanentes.

Code gnextl	Nom du dispositif	Nombre de locaux concernés	Articles CGI
EA		84 814	

	Exonération économiquement faible (ecf) – type A		Articles 1390, 1391, 1391 A, 1391 B, 1391 B bis
EB	Exonération économiquement faible (ecf) – type B	0	
EC	Exonération économiquement faible (ecf) – type C	833 093	
ED	Exonération économiquement faible (ecf) – type D	0	
EE	Exonération économiquement faible (ecf) – type E	20 762	
EF	Exonération économiquement faible (ecf) – type F	4 979	
EX	Exonération ECF de droits acquis	0	
E1	Exonération ECF de droit commun – 100 % – 1ère année	106 340	
E2	Exonération ECF de droit commun – 100 % – 2e année	83 486	
E3	Exonération ECF de droit commun – 67 % – 3e année	21 460	
E4	Exonération ECF de droit commun – 33 % – 4e année	63	

Grands ports maritimes

Les propriétés des grands ports maritimes sont exonérées de taxe foncière dans les mêmes conditions que les propriétés publiques (c'est-à-dire être affectées à un service public et être improductives de revenus) (article 1382 du CGI).

Cependant, une partie des propriétés des grands ports maritimes proviennent de transferts de l'État. Dans ce cadre, le code d'exonération change.

Exonérations pour les autres locaux des GPM

Les autres locaux (non affectés à un service public ou productives de revenus) bénéficient d'une exonération (article 1382 E du CGI) de portée générale.

Cependant, et depuis 2016, cette exonération peut être supprimée en tout ou partie par les collectivités territoriales concernées. [51] En 2017, aucune collectivité n'a fait ce choix.

Codes concernés

Toutes ces exonérations sont de plein droit

Code d'exonération	Intitulé	Nombre de locaux concernés (France entière)	Durée	Commentaires	Article CGI
GM	Transfert de propriétés bâties par l'État aux grands ports maritimes affectées a un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus	0		Exonération permanente, identique aux autres services publics.	Art 1382
GP	Grand port maritime	237	Permanent	Exonération sur tous les locaux, pouvant être levée par les collectivités	Art 1382 E
G1 – G5	Transfert de propriétés bâties par l'état aux grands ports maritimes non affectées a un service public ou	112	5 ans	Ces codes ne sont pas utilisés.	Art 1382 E

	d'utilité générale ou productifs de revenu – nieme année				

Exonérations non encore appliquées en 2017

Certaines exonérations ne sont pas encore appliquées. Ces dispositifs sont récents, nécessitent des conditions particulières, ou s'appliqueront après 2017.

Exonération pour les logements acquis par un EPF

Lorsqu'un établissement public foncier acquiert des logements dans le cadre d'une opération de copropriétés dégradées d'intérêt national, il peut bénéficier d'une exonération temporaire de taxe foncière, si la collectivité en délibéré ainsi. Cette exonération, établie en 2016, n'est pour le moment pas utilisée.

Exonération pour les OFS BRS (organisme de foncier solidaire / Bail réel solidaire)

Sous délibération des collectivités, les OFS-BRS bénéficient d'une exonération de leur taxe foncière à partir de 2018.Pour repérer les OFS-BRS, il est néanmoins préférable de se référer à la table des propriétaires, qui dispose de codes concernant les droits des propriétaires.

Conclusion

Les exonérations pour les propriétaires âgés avec un faible revenu peuvent permettre d'identifier une population paupérisée, et peut servir d'indicateur pour évaluer la qualité du logement. Cette exonération doit cependant être évaluée plus finement, notamment pour faire la différence entre ses différentes modalités d'application.

L'exonération pour les grands ports maritimes touche aujourd'hui des biens très spécifiques, sur des périmètres très particuliers. Ces périmètres étant connus par avance, l'exonération, quoique fiable, risque de ne rien apporter de plus que la classification des propriétaires réalisée par le Cerema.

Exonérations en fonction de l'emplacement du bien

Principe

Certains biens sont exonérés, totalement ou partiellement de taxe foncière en fonction de leur emplacement. Il s'agit de zonages déterminés par décret, s'accompagnant souvent d'autres dispositifs d'incitation fiscale.

Ces exonérations sont toujours tributaires d'une délibération de la collectivité.

Zones franches urbaines

Une exonération existait pour tous les immeubles construits dans des zones franches. Cette exonération a concerné tous les immeubles existants. Cependant, la durée étant limitée dans le temps, celle-ci s'est rapidement appliquée uniquement aux locaux neufs. Le premier dispositif (sur les zones franches de 1ere et 2e génération) s'est éteint totalement en 2011.

Une nouvelle exonération concerne tous les immeubles rattachés à une zone franche urbaine de 3e génération [52] avant le 31 décembre 2014. En d'autres termes, les immeubles encore exonérés en 2017 sont ceux construits entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2014. Il s'agit donc d'un dispositif en cours d'extinction.

Bassins d'emplois à redynamiser

Cette exonération ne concerne que deux secteurs au niveau national, à savoir la vallée de la Meuse et la zone d'emploi de Levalanet (Occitanie).

Cette exonération est de plein droit, sauf délibération contraire des collectivités concernées.

Cette exonération s'applique pendant 5 ans aux nouvelles constructions à usage d'activité, et est valable pour toute construction entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2020.

Zone de restructuration de la défense (ZRD)

Les territoires ayant perdu un nombre d'emplois militaires conséquent [53] peuvent être classés en « zone de restructuration de la défense ». La liste des communes est déterminée l'a**rrêté du 1er septembre 2009 relatif à la délimitation des zones de restructuration de la défense.**

Cette exonération est facultative et nécessite une délibération de la collectivité concernée, mais ne peut être modulée.

Il s'agit d'une exonération de 5 ans, réservée aux nouveaux locaux à usage d'activité, et remplissant les conditions pour bénéficier d'une exonération de CFE.

Pôles de compétitivité : projets de recherche et développement

Les établissements participant à un projet de recherche et développement agréé, et implantés dans un pôle de compétitivité peuvent bénéficier d'une exonération totale de taxe foncière. D'une durée de 5 ans, celle-ci nécessite une délibération des collectivités concernées.

Ce dispositif est cependant ancien, et a été abrogé en 2014. Cependant, les locaux construits avant cette date continuent d'en bénéficier jusqu'à extinction du dispositif.

Zones franches d'activité dans les DOM

Les PME de certains secteurs d'activité [54] pouvaient bénéficier, à partir du 1er janvier 2009, d'un abattement. Celui-ci est valable jusqu'en 2018 pour tous les locaux. Cependant, les locaux qui en bénéficiaient peuvent continuer à en bénéficier jusqu'à l'imposition 2020.

L'abattement de droit commun est de 40 %, pouvant être majoré à 80 % (période 2009-2015) ou 70 % (2016-2020).

À partir de l'imposition 2019, ce dispositif est refondu, avec un taux de base de 50 % et un taux majoré de 80 %. Il s'applique maintenant aux ZFANG (Zones Franche d'Activité de Nouvelle Génération). L'exonération est sans limite de durée.

Dans les deux cas, cette mesure peut être supprimée par délibération des collectivités territoriales concernées.

Logements situés à Mayotte et faisant l'objet d'un premier titre de propriété

La transformation de Mayotte en département français a eu pour conséquence l'application des règles de fiscalité au territoire. Dans ce contexte ont eu lieu, depuis 2013, un travail de régularisation des constructions.

Il s'agit notamment d'habitations principales édifiées illégalement sur des propriétés publiques (État, communes, département ou EPCI). Pour aider à la régularisation, ce type de propriétés bénéficie d'abattements fiscaux.

Les habitations principales régularisées sont ainsi l'objet d'un abattement dégressif sur 5 ans (100 % la première année, 80 % la 2e…), si ces habitations ont été régularisées entre le 18 septembre 2013 et le 31 décembre 2016.

Il est cependant rappelé que les données liées aux taxes foncières dans les DROM posent certains problèmes de complétude et de mise à jour [55].

Bassin urbain à dynamiser

Ce dispositif est mis en place depuis le 1er janvier 2018. Il ne concerne aujourd'hui que le Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais, ainsi que 9 communes supplémentaires depuis le 1er janvier 2019 [56].

Le dispositif s'applique pour une période de 7 ans aux nouveaux établissements à usage d'activité. Un dispositif dégressif s'applique sur les 3 années suivantes.

Il s'agit d'une exonération de 50 %, portant sur les établissements créés entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020.

Cette exonération est de plein droit. Cependant, les collectivités peuvent délibérer pour exonérer les entreprises sur les 50 % restants.

Zones de revitalisation rurale

Les zones de revitalisation rurales [57] disposent de 2 dispositifs incitatifs :

- 1. La réhabilitation de logements en vue d'être loués. Ces logements doivent être acquis après le 1er janvier 2004, avoir fait l'objet de travaux financés par l'ANAH, et loués sous conditions de ressource (article 1383 E du CGI). Cette exonération concerne 71 locaux au niveau national. Cette exonération est de 100 % pour une durée de 15 ans .
- 1. Les hôtels, meublés de tourisme et chambre d'hôtes peuvent être exonérés à 100 % de taxe foncière, et ce sans limitation de durée (article 1383 E bis du CGI). Ces délibérations concernent 255 locaux au niveau national.

Quartiers prioritaires de la ville

Les quartiers prioritaires de la ville (QPV) bénéficient de trois exonérations :

1. une exonération pour les logements sociaux, qui est décrite dans la partie réservée aux logements locatifs sociaux.

2. une exonération sur les locaux commerciaux. Cette exonération touche tous les immeubles affectés à une activité commerciale, c'est-à-dire toutes les ventes de biens (commerces, hôtels, restaurants, garages, pharmacies….) [58]. Ces immeubles doivent en outre bénéficier d'une exonération de la CFE au titre de l'article 1466 A du CGI. Cette

exonération de 100 % s'applique à tous les immeubles, à partir du 1er janvier 2015, pour une durée de 5 ans.

3. sous délibération des collectivités, un abattement de 30 % pour les locaux d'habitation issus de la transformation de locaux industriels et commerciaux.

Transformation de locaux d'activité dans les communes disposant d'un ou plusieurs QPV

Les locaux d'habitation issus de la transformation de locaux commerciaux ou industriels bénéficient d'un abattement de 30 %, si les collectivités en ont décidé ainsi. Il y a donc nécessité d'une délibération convergente entre toutes les collectivités.

Les locaux doivent être situés sur une commune disposant d'un ou de plusieurs QPV. Le critère est ici la commune : il importe peu que le local soit situé dans ou en dehors du QPV. (exonération ZQ)

Cette exonération remplace une exonération semblable qui portait sur les zones urbaines sensibles, mais qui a été abrogée en 2014.

Zones à risques technologiques

Sur délibération des collectivités, les locaux d'habitation situés dans le périmètre d'un PPRT bénéficient d'une exonération de 15 ou de 30 %, qui peut être majorée en cas de risques accrus [59]. Cette imposition a été établie en 2008. Cependant, son taux était de 25 ou 50 % avant 2011.

À partir des impositions 2011, cette exonération peut être portée à 25 ou 50 % pour les logements situés à moins de 3 km de la limite de propriété d'un établissement SEVESO AS.

Dans les deux cas, cela s'applique aux locaux d'habitation achevés avant la mise en place du PPRT.

Boutiques et magasins situés hors d'un ensemble commercial

Depuis l'imposition 2019, les collectivités pourront délibérer pour exonérer les boutiques et magasins de moins de 400 m² situés hors d'un ensemble commercial.

Cet abattement peut être fixé entre 1 et 15 %.

Code gnextl	Nom du dispositif	Nombre de locaux concernés	Type de dispositif	Durée	Article CGI

ZV	Exo de 5 ans pour zone franche urbaine de 3eme generation - art. 1384 c bis du cgi	2 106	délibération des CL	5 ans	1384 C
BE	Local situe dans un bassin d emploi a redynamiser. Article 1383 h du cgi.	79	sauf délibération CL	5 ans	1383 H
RD	Exoneration d'au plus 5 ans pour les immeubles situes dans les zones de restructuration de la defense	29	délibération des CL	5 ans	1383 I
PC	Exo de 5 ans pour locaux situes dans un pôle de competitivite - art. 1383 f du cgi	0	délibération des CL	5 ans	1383 F
CE	Abattement de 5 ans pour cession relevant de l article 1388 sexies du cgi (mayotte)	311	plein droit	5 ans	1388 sexies
ZD	Abattement zone franche dom	2 881	délibération des CL	permanent	1388 quiquies
ZR	Exo de 15 ans pour locaux situes dans une zone de revitalisation rurale – art. 1383 e du cgi	67	délibération des CL	15 ans	1383 E
LM	Local situe dans une zone de revitalisation rurale. Article 1383 e bis du cgi.	246	délibération des CL	permanent	1383 E bis
ZQ	Abattement de 30 % pour les locaux d'habitation situes dans les immeubles collectifs issus de la transformation de locaux industriels ou commerciaux dans le perimetre des quartiers	2 051	délibération des CL	permanent	1518 A

	prioritaires de la politique de la ville				
QP	Quartier prioritaire (uniquement locaux commerciaux)	8 453	sauf délibération CL	5 ans	1466 A
RQ	Local acheve avant la mise en place d un plan de prevention des risques technologiques. Article 1383 g et 1383 g bis du cgi.	8 507	délibération des CL	permanent	1383 G et 1383 G bis

Récapitulatif des exonérations territoriales

Conclusion

Ces exonérations portent sur un faible nombre de locaux, souvent sur un petit nombre de communes. Leur utilisation dans les champs de l'aménagement du territoire semble donc peu probable, sauf en cas d'étude locale, ou évaluation de l'intérêt du dispositif.

Il pourrait cependant être possible d'extrapoler, au niveau national, à partir de ces territoires. Par exemple, à partir de données sur les réhabilitations, observables dans les zones de revitalisation rurale, il pourrait être possible de déterminer les éléments concernés au niveau national. Il faut cependant rappeler que les territoires concernés sont particuliers. Ainsi, l'extrapolation, si elle est possible, doit faire l'objet de très nombreuses précautions statistiques.

Exonérations liées à certaines installations particulières

Exonérations pour certaines installations

Dans cette rubrique sont présentées les exonérations très particulières, touchant très peu de locaux (moins de 1000, et souvent moins de 100). Dans ce cadre, il s'agit surtout d'un rapide tour d'horizon des diverses exonérations, qui n'ont donc pas ici vocation à être développées en détail.

Unités de méthanisation agricoles

Les unités de méthanisation, qui sont exploitées par un ou plusieurs exploitants agricoles et dont l'alimentation provient à au moins 50 % de matières premières issues d'exploitations

agricoles. Cette exonération est totale, n'a pas de durée dans le temps, et ne nécessite pas de délibération des collectivités.

Bâtiment de déshydratation des fourrages

Les bâtiments agricoles sont exonérés de taxe foncière. En théorie, ce n'est cependant pas le cas pour les bâtiments à usage agricole présentant un caractère industriel. Ainsi, les bâtiments de déshydratation de fourrages présentaient un caractère ambigu.

Depuis 2004, la doctrine a été clarifiée : les bâtiments de déshydratation de fourrages présentent un caractère industriel, et ne sont pas exonérés de TFPB. Cependant, les collectivités peuvent délibérer pour exonérer de tels bâtiments.

Installations antipollution

Les installations visant à lutter contre la pollution des eaux et de l'atmosphère bénéficient d'une exonération de 50 % de fait. Cette exonération porte directement sur la valeur locative.

Cependant, les collectivités ont possibilité, si elles le souhaitent, d'exonérer totalement de telles installations.

Maisons de santé

Les collectivités territoriales peuvent exonérer les locaux leur appartenant occupés par une maison de santé. En effet, ces locaux étant loués à titre onéreux, ils ne peuvent entrer dans l'exonération générale liée aux locaux publics.

Chaque exonération doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité concernée.

Transformation de bureaux en habitation principale

Depuis le 1er janvier 2016, les bureaux transformés en habitation principale peuvent être exonérés pour une durée de 5 ans. Cette exonération nécessite une délibération des collectivités.

Hébergements d'urgence

Les locaux construits avec une aide de l'État à la création d'hébergements temporaires ou d'urgence destinés aux personnes défavorisées peuvent être exonérés de taxes foncières.

Cette exonération est de plein droit, d'une durée de 15 ans, et peut faire l'objet d'une convention entre le propriétaire (souvent une association) et l'État.

Logements réhabilités ou économes en énergie

Les logements ayant fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation [60] peuvent être exonérés de taxe foncière pendant 5 ans.

Cette exonération est liée à la délibération de la collectivité, qui peut exonérer à 50 % ou à 100 %.

Un dispositif similaire (nécessitant lui aussi une délibération) est proposé pour les logements très économes en énergie. Cependant, faute de décrets d'application déterminant les conditions de ces logements très économes [61] en énergie, ce dispositif n'est pas utilisé. Il concerne cependant encore environ 20 000 locaux.

Groupement de coopération sanitaire

Les collectivités peuvent exonérer de taxe foncière les locaux appartenant à des groupements de coopération sanitaire, une entité particulière permettant la collaboration entre public et privé. Les immeubles concernés doivent appartenir à des établissements publics ou des établissements privés à but non lucratif.

En effet, il est rappelé qu'un hôpital public est par nature exonéré de la taxe foncière, pour les parties ouvertes aux soins, les logements des malades et l'administration.

Il s'agit donc ici de l'extension de l'exonération générale à un organisme semi-public, dans des conditions particulières.

Code gnextl	Nom du dispositif	Nombre de locaux concernés	Type de dispositif	Durée	Article CGI
AP	Exoneration annuelle pour installation antipollution	129	plein droit	permanent	1518 A
MS	Maison de santé	51	délibération des CL	choix des CL	1382 C bis
BH	Locaux à usage de bureau transformés en habitation principale	11	délibération des CL	5 ans	1384 F
DF	Exoneration pour batiment deshydratation des fourrages.	23	délibération des CL	permanent	1382 B

GS	Exo pour groupement de cooperation sanitaire	33	délibération des CL	permanent	1382 C
RW	Local ayant fait l objet de depenses destinees a economiser l energie. Article 1383-o b et 1383-o b bis du cgi.	21 538	délibération des CL	5 ans	1383-0 et 1383-0 bis

Récapitulatif des exonérations pour des installations particulières

Exonérations orphelines

Certaines exonérations sont dites « orphelines », c'est-à-dire ne portent que sur un nombre très faible de locaux (moins de 10 au niveau national). Il s'agit des exonérations suivantes :

- Abattement de 30% a la valeur locative des locaux affectés a l'habitation situes dans des immeubles collectifs issus de la transformation de locaux commerciaux (code ZL, 0 locaux concernés).
- Abattement de 25 % pour les locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire – art. 1388 quinquies a du cgi (code RT, 1 local concerné).
- Recherche industrielle (code RI, 5 locaux concernés).
- Abattement 3eme, 4eme et 5eme années sur outillages, équipements et installations spécifiques de manutention portuaires (75, 50 et 25 %) (code P3, 1 local concerné).
- Exonération établissements publics supérieurs sous contrat avec des sociétés dont le capital est entièrement public (code LG, 3 locaux concernés).
- Abattement de 25 % pour les locaux faisant l'objet d'une convention ou d'un contrat de résidence temporaire – art. 1388 quinquies a du cgi (code RT, 1 local concerné).
- Exonération pour les jeunes entreprises innovantes (code ZI, 7 locaux concernés).
- Exonération entreprise nouvelle (code EN, 8 locaux concernés).

Conclusion

Les locaux ayant fait l'objet de dépenses visant à économiser l'énergie sont suffisamment nombreux pour permettre d'élaborer des modèles de machine learning, en se servant de ces données comme échantillon d'apprentissage. Il serait donc nécessaire de fouiller ces données pour comprendre précisément le champ du dispositif, et les travaux concrets réalisés.

Les autres exonérations portent sur des dispositifs très spécifiques, et sur un très petit nombre de locaux. À ce titre, ils ne semblent que peu utilisables, sauf pour le suivi de dispositifs spécifiques.

Conclusion : quelles données liées à la taxation foncière sont utilisables pour les politiques publiques ?

Contenu du rapport

Ce rapport décrit, pour les locaux, le mode de constitution de la valeur locative, ainsi que les éléments d'exonération qui peuvent s'appliquer à celle-ci. Il permet ainsi d'éclairer les différentes variables présentes dans les Fichiers fonciers, leur mode de constitution, ainsi que in fine leur utilisation potentielle.

Quels locaux sont présents dans les Fichiers fonciers ?

Les Fichiers fonciers contiennent la totalité des locaux français, aux deux exceptions suivantes :

- les bâtiments agricoles dédiés à une exploitation sont systématiquement absents,
- les locaux publics sont parfois présents, mais leur liste n'est pas exhaustive. En effet, certain d'entre eux étant exonérés de taxe foncière, ils peuvent être purement et simplement absents de la base.

Fiabilité des données

Le mode d'évaluation des biens, c'est-à-dire le mode de calcul de la valeur locative, est une donnée importante pour juger de la fiabilité des données dans les Fichiers fonciers. Ainsi, les locaux taxés par comparaison (soit la quasi-totalité des locaux) auront des informations fiables lorsqu'elles impactent le montant de l'impôt, notamment en ce qui concerne leur surface et leurs éléments.

À l'inverse, les locaux dont les valeurs locatives sont déterminées par méthode comptable n'auront pas un contenu fiable.

Présence des éléments de calcul

Le calcul de la valeur locative reprend plusieurs éléments, qui peuvent être utilisés dans le domaine de l'aménagement du territoire :

- présence d'un ascenseur et définition de l'étage du local,

- surfaces de tous les éléments d'un local,
- présence et découpage des éléments intérieurs (cuisines, WC, salle de bain…),
- présence et taille des éléments annexes (garage, terrasse, piscine…).

A l'inverse, l'étude rappelle que certains éléments sont très peu mis à jour, à savoir :

- les éléments de confort,
- le classement cadastral,
- l'état d'entretien du local.

Ces données sont donc à utiliser avec précaution.

Les locaux ordinaires à usage professionnel

Depuis 2017, la plupart des locaux à usage professionnel ont connu une révision de leurs valeurs locatives, ce qui a permis de grandement fiabiliser leur catégorisation (bureau / magasin / atelier…), et de mettre à jour leurs surfaces (surface principale, secondaires et de parking). Ainsi, les données concernant ces locaux révisés peuvent être considérées comme fiables et à jour, et peuvent être utilisés.

Comment utiliser les éléments d'exonération ?

On peut séparer les exonérations en deux catégories :

- les exonérations « larges » concernent de la même manière tous les propriétaires au niveau national. Elles impliquent ainsi un grand nombre de contribuables.
- Les exonérations « ciblées » ne concernent qu'un petit nombre de propriétaires, et sont souvent très limitées dans l'espace.

Logements HLM et constructions nouvelles

Par le jeu des exonérations, il est possible de repérer de manière fiable les logements hlm sur un territoire. Ces exonérations ne sont valables que sur une période limitée (entre 15 et 25 ans), mais sont un outil intéressant pour repérer de tels logements pendant cette période.

De leur côté, les constructions nouvelles et les additions de construction sont exonérées de taxe foncière pendant 2 ans. Ainsi, ce mécanisme permet à la fois de suivre les constructions nouvelles, mais aussi de suivre la « vie » d'une construction (ajout d'une véranda, surélévation…).

Ces deux taxations sont larges, et permettent donc une utilisation globale (statistiques descriptives à l'échelle d'un territoire local ou national), ou locale (repérage de locaux particuliers).

Utilisation des exonérations ciblées

Les exonérations ciblées ne concernent qu'un faible nombre de locaux, et sont souvent liées aux délibérations des collectivités concernées. Ainsi, pour les économies d'énergie, tous les locaux réhabilités ne sont pas exonérés : cela dépendra des collectivités.

Dans ce cadre, il est possible d'utiliser ces données de plusieurs façons :

- évaluer les politiques publiques liées à l'instauration de cette imposition ;
- pour réaliser des études statistiques sur un territoire donné (ex : répartition des réhabilitations énergétiques au sein d'une commune ayant délibéré en ce sens) ;
- pour récupérer un échantillon pour une étude plus ciblée (ex : pour une étude sur la trajectoire des entreprises, déterminer 3 entreprises en zone franche et recueillir des éléments préalables à un entretien) ;
- pour extrapoler, à un niveau national, à partir d'une étude locale (ex : déterminer les créations de maisons de santé à partir des maisons de santé exonérées de taxe foncière). Cette utilisation, quoique possible, doit cependant se faire avec de très nombreuses précautions, que ce soit au niveau statistique ou au niveau des conclusions ;
- utiliser ces locaux en tant qu'échantillon d'apprentissage dans le cadre d'études utilisant le machine learning.

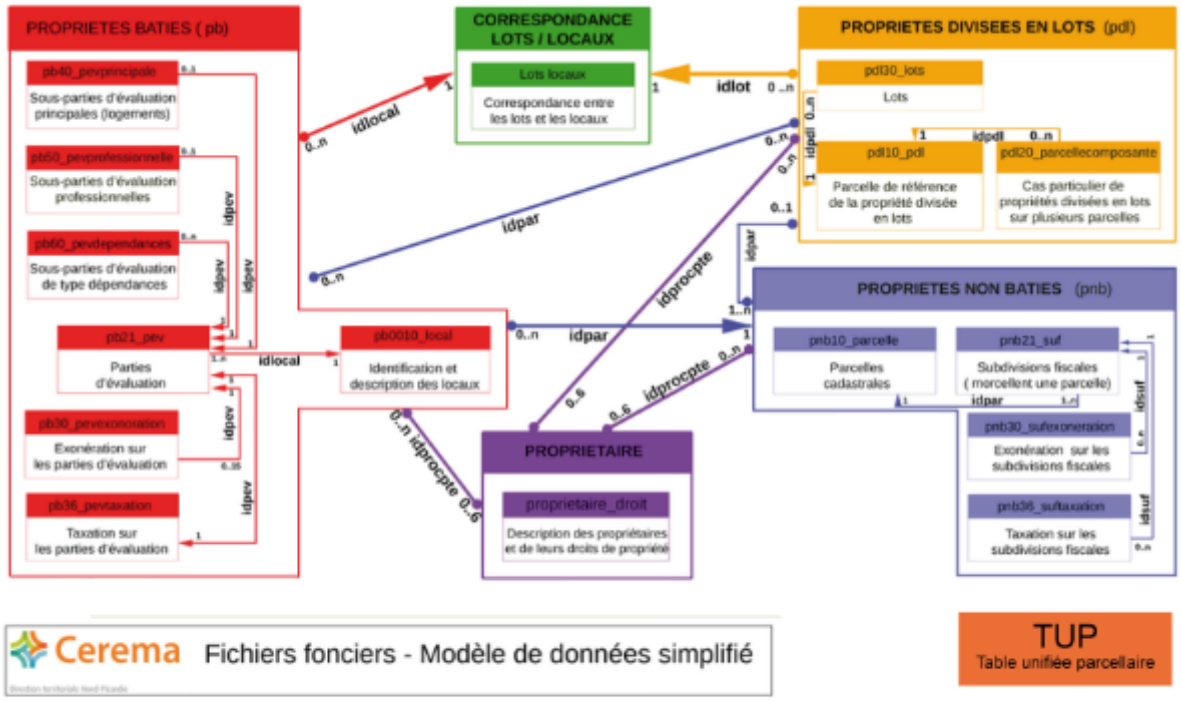
Annexe : Structure des données

La structure des données

Les données liées aux taxations sont réparties dans le bloc des propriétés bâties, et donc réparties dans les sept tables suivantes ;

- pb0010_local,
- pb21_pev,
- pb30_pevexoneration,
- pnb36_pevtaxation,
- pb40_pevprincipale,
- pb50_pevprofessionnelle,
- pb60_pevdependances.

Dans ce cadre, il faut garder en tête que la structure des tables pour le foncier bâti n’est pas la même que pour le foncier non bâti.



Les données de taxation sont réparties dans les tables des propriétés bâties (en rouge)

La table pb0010_local

Cette table liste la totalité des locaux présents sur le territoire. L'identifiant idsuf est unique (un local correspond à une seule ligne). Le local est défini par un code national unique, composé du numéro de département et d'un numéro d'invariant fiscal , stable selon les millésimes.

Numéro invariant (invar)

Chaque local contient un numéro fiscal unique. Ce numéro est stable dans le temps, et est unique au niveau départemental. Ce numéro unique est utilisé par le Cerema pour créer l'identifiant du local.

L'étage (dniv)

L'étage étant un élément servant au calcul de l'impôt, il est présent dans les Fichiers fonciers, dans la table des locaux. La valeur présentée est cependant simplement l'étage. Ses conséquences en matière d'impot seront présentes dans la table des pev.

En d'autres termes, on saura que le local est au 5e étage. Il faudra cependant regarder dans les pev pour savoir que cela inclut une augmentation de + 5 % lorsque le bâtiment possède un ascenseur.

Le code évaluation (ccoeva)

Cet élément est primordial pour connaître le mode d'évaluation du local. Ce code peut être égal à :

- C (cas le plus courant) lorsqu'il s'agit d'une évaluation par comparaison.
- B lorsqu'il s'agit d'une évaluation d'après le bail.
- A lorsque l'évaluation a été faire par méthode comptable. Dans ce cadre, il s'agit principalement de locaux industriels. Il faut cependant rappeler que pour ces méthode, les services des impôts n'ont pas besoin des caractéristiques du local, qui sont donc souvent non remplies. Ccoeva est donc un bon filtre pour repérer les locaux industriels et/ou exclure des locaux dont les caractéristiques sont peu fiables.
- D lorsqu'il s'agit d'une évaluation par voie d'appréciation directe. Dans ce cas, les données peuvent être fiables s'il s'agit de locaux professionnels révisés (cf infra). Dans les autres cas, la donnée doit être prise avec précaution.
- E pour les transformateurs électriques et appareils à gaz. Ce code ne répertorie cependant pas la totalité des transformateurs
- T pour des cas très particuliers, pour des locaux évalués au forfait, c'est à dire les ports de plaisance et les autoroutes. Là encore, cette indication est fiable, mais ne permet pas de repérer la totalité des autoroutes / ports de plaisance.

Type de local (dteloc)

Le champ dteloc est le premier tri en ce qui concerne l'imposition, et permet de faire la différence entre les locaux de forme professionnelle et de forme d'habitation.

Valeur locative 1970 du local (dvltrt)

Il s'agit ici de la valeur locative totale du local, en valeur 1970. Cette variable ne doit pas être utilisée : il faut lui préférer les valeurs locatives actualisées, présentes dans les autres tables.

Valeur du loyer pour les logements « loi 48 » (dloy48a et top48a)

Pour les logements loués sous le régime de réglementation des loyers (dits « loi de 48 » [62], la valeur locative retenue pour la base de l'imposition est égale au minimum de la valeur

locative cadastrale et du loyer réel au 1er janvier 1970 [63]. Ces chiffres permettent de calculer l'imposition dans ce cas (très rare).

Nature et date du dernier changement d'évaluation (dnatcg et jdatcgl)

L'évaluation du local peut être modifiée, notamment en cas d'agrandissement, de construction neuve, de démolition… Un indicateur fournit cette donnée (dnatcg), ainsi que la date du changement d'évaluation (jdatcgl).

Local révisé (toprev)

En 2017, les locaux à usage professionnels ont été révisés. Dans ce cadre, un champ toprev égal à '1' indique que le local a été mis à jour. Cela témoigne d'une très bonne fiabilité des informations contenues pour ce local.

Code de construction particulière (ccoplc)

Faute d'éléments, cette variable n'a pas été expertisée.

Code nature de local (cconlc)

Ce code reprend une classification plus fine des locaux, notamment en décrivant les locaux d'activité. Cette information permet notamment de déterminer, par comparaison, les valeurs locatives des locaux d'activité.

Pour plus d'information, il est possible de se référer à la fiche variable associée [64]

La table pb21_pev

La table des pev contient des éléments liés aux éléments du bâti servant de base à l'imposition. En particulier, elle contient toutes les bases permettant d'établir une imposition par comparaison.

Lettre de série tarif bâtie

Lettre représentant le secteur dans lequel est situé le local. Ce secteur constitue une base unifiée à l'intérieur de laquelle les locaux pourront être comparés entre eux. A ce stade, la donnée n'a pas été expertisée.

Catégorie de classement cadastral (dcapec et dcapec2)

Cette catégorie permet de comparer les pev entre elles. On ne comparera donc pas une pev en « bon état » avec une pev en « mauvais état » : chaque catégorie est comparée avec une autre. Les 8 catégories de classement cadastral sont ainsi comparées entre elles.

Coefficient d'entretien, de localisation et de situation particulière (dcetlc, dcsglc_a, dcralc_a, dcsplc_a)

Ces coefficients viennent moduler la valeur locative (cf supra). Les variables dscglc_a, dcralc_a et dcsplc_a ont remplacé en 2011 les variables du même non, sans le suffixe « _a ».

Code catégorie du local (ccocac)

Catégorie du local professionnel révisé (cf partie « la valeur locative des locaux professionnels ordinaires depuis le 1er janvier 2017 »).

Valeur locative de la pev (dvlper et dvlpera)

Il s'agit de la valeur locative de la pev, en valeur 1970 (dvlper) ou en valeur actuelle (dvlpera). Il est conseillé d'utiliser uniquement la valeur actuelle dvlpera.

La valeur dvlper n'est pas remplie pour les locaux professionnel actualisés en 2017.

Nature d'exonération permanente (gnexpl)

Si la pev fait l'objet d'une exonération permanente, la raison de cette exonération sera inscrite dans ce champ. Ce champ contient surtout les exonérations liées aux propriétés publiques, sous le code « EP ».

La table pb36_pevtaxation

La table pb36_pevtaxation a une structure comparable à la table pnb36_suftaxation, relative à la taxe non-bâtie. Elle regroupe les données liées aux montants d'imposition par collectivité.

Les variables sont séparées selon les 4 collectivités concernées, à savoir :

1 – la commune,

2 – le département,

3 – la TSE (part régionale),

4 – le groupement de communes.

Ainsi, la valeur bipeva2 sera la variable bipeva, appliquée au département. Il est rappelé que depuis 2011, la part régionale n'est plus taxée. Celle-ci subsiste cependant dans les données.

Valeur locative après exonération (vlbai1 et vlbaia1a)

Ces variables se déclinent de vlbaia1 à vlbaia4. Les variables vlbaiN concernent la valeur locative de la pev en 1970, et la variable vlbaiaNa concernent les variables actualisées.

Il s'agit de la valeur locative calculée **après exonération**, à l'inverse de la valeur locative présente dans les pev, qui est calculée avant exonération.

Base dimposition de la pev (bipeva)

Les variables bipevaN correspondent à la base d'imposition, qui sera donc utilisée pour calculer l'impôt.

Il s'agit de la valeur locative après exonération divisée par deux, suite à l'abattement de 50 % forfaitaire sur toutes les propriétés bâties (aux arrondis près).

La table pb30_pevexoneration

Cette table sert à déterminer les exonérations, totales ou partielles, dont peut bénéficier un local. Il s'agit cependant majoritairement d'exonérations temporaires, les exonérations permanentes étant inscrites dans la table des pev. Il existe cependant une exception à cette règle : les exonérations permanentes des établissements industriels sont inscrites dans cette table.

Une ligne dans cette table correspond à une exonération par une collectivités. Une pev exonérée pour les 3 collectivités aura donc 3 lignes, chacune correspondant à une collectivité.

Collectivité accordant l'exonération (ccolloc)

L'exonération peut être accordée par l'une des 4 collectivités présentées (commune, région, département et groupement de commune). La plupart du temps, l'exonération est accordée par toutes les collectivités présentes.

L'échelon régional n'étant plus dépositaire de la taxation, on se retrouve parfois avec une exonération touchant les 3 autres collectivités. Dans certains cas, plus rares, seule une collectivité bénéficie de l'autorisation.

Nature d'exonération (gnextl) et taux d'exonération accordé (pexb)

Il s'agit ici de la nature de l'exonération, qui permet donc de connaître la raison pour laquelle la pev a pu être exonérée. Il s'agit d'un champ important, permettant de cibler certaines catégories particulières.

Le taux est lié à cette nature d'exonération. Attention, pexb égal à 10 000 (c'est à dire 100%) veut dire que l'exonération sera totale. Cela ne signifie cependant pas forcément que la totalité du local sera concerné.

A titre d'exemple, les additions de construction sont exonérées à 100 %. Cependant, si la construction fait 100 m^2 et l'addition 20m^2, seuls les 20 m^2 seront exonérés à 100 %, le propriétaire continuant à payer sa taxe habituelle sur les 100 m^2. La pev aura une exonération avec le code « AD », et pexb égal à 10 000.

Année de début (jandeb) et de fin (janimp) d'imposition

Ces deux champs décrivent le début et la fin des exonérations temporaires. En pratique, l'année de fin est remplie en quasi totalité. A l'inverse, l'année de début d'imposition est rarement remplie.

Montant de VL exonérée (dvldif2 et dvldif2a)

Il s'agit ici de la valeur locative sur laquelle porte l'exonération. Encore une fois, dvldif2 correspond à la valeur « années 70 » et dvldif2a la valeur actualisée.

Dans le cas d'une addition de construction, il s'agira donc de la valeur locative de la nouvelle partie.

Fraction de la VL exonérée (fcexb2 et fcexba2)

Il s'agit ici du montant de la valeur locative qui sera effectivement retranché de la valeur locative totale. Elle est calculée en multipliant le taux d'exonération (pexb) par le montant de VL pris en compte.

Attention, le terme « fraction » est trompeur : il s'agit bien d'une valeur absolue, et non d'un pourcentage.

Revenu cadastral exonéré (rcexba2)

En tenant compte des éléments précédents, il s'agit du revenu cadastral exonéré. A ce titre, il s'agit de la fraction de VL exonérée divisée par deux (aux arrondis près). Cependant, pour certains locaux commerciaux révisés pour lesquels sont appliqués des dispositifs de lissage, on peut parfois trouver une formule différente de VL / 2.

Tables des « sous-pev » (pb40_pevprincipale, pb50_pevprofessionnelle, pb60_pevdependance)

Ces tables comprennent les éléments de calcul des surfaces. Ces modalités de calcul étant très complexes [65] et dépendant de la nature du local, elles ne seront pas décrites ici.

C'est cependant dans ces tables que l'on peut obtenir les données les plus précises sur le contenu des locaux, leur surface, leur état et leur aménagement intérieur.

Etat d'entretien (detent)

La variable detent présente 5 modalités, correspondant au coefficient d'entretien du local (bon, assez bon, passable, médiocre, mauvais). Ces modalités correspondent à une modulation de la valeur locative, entre 0,8 et 1,2.

Pour plus d'information sur ce mode de calcul, il est possible de se référer à la partie « La valeur locative des locaux d'habitation et son calcul ».

Il est à noter que ce coefficient a été créé lors de la construction du local ou à l'initialisation de la taxe foncière (1970). Dans ce cadre, cette variable doit être utilisée avec précaution en raison de sa faible mise à jour.

Liaison entre les tables

La table pev contient toutes les pev d'un département, sans doublons. La table pev_taxation contient toutes les pev d'un département, sans doublon. On a donc une jointure exacte entre la table « pev » et la table « pev_taxation »

La table pev_exoneration contient pour sa part uniquement les pev faisant l'objet d'une exonération temporaire. A ce titre, toutes les pev ne sont pas présentes. Néanmoins, une pev peut être présente plusieurs fois, avec une collectivité différente qui exonère à chaque ligne.

En général, chaque pev fait l'objet que d'une seule exonération de la part d'une collectivité. Cependant, on observe un nombre réduit de pev possédant plusieurs types d'exonération pour une même collectivité. Il peut s'agir de plusieurs exonérations portant sur des périmètres différents (deux additions de construction par exemple) ou de plusieurs exonérations différentes (nouvelle construction bénéficiant en plus d'une exonération pour entreprise innovante).

idpev	ccolloc	ccolloctxt	pexb	gnextl	jandeb	jfinex	rcexnba
400010000S0001	A		10000	TA	0	0	400

		TAXE ADDITIONNELLE					
400010000S0001	C	COMMUNE	10000	TA	0	0	400
400010000S0001	GC	GROUPEMENT DE COMMUNES	10000	TA	0	0	400

Structure de la table « pev exonération ». La pev possède donc 3 exonérations, pour chacune des collectivités.

Structure des données liées aux locaux professionnels

Pour une liste plus exhaustive des données ajoutées, il est conseillé de se référer à la note d'évolution des Fichiers fonciers [66], qui liste les champs ajoutés dans le millésime 2017. Les champs les plus intéressants (ccocac et les surfaces) sont présentes dans la partie consacrée à la réforme des locaux professionnels.

Données liées à la réforme fiscale

Les tables contiennent maintenant les données liées à ce nouveau calcul fiscal. Ces éléments sont pertinents pour les questions fiscales. Cependant, elles n'ont aujourd'hui pas d'utilisations sur les questions d'aménagement des territoires.

Comment repérer les locaux modifiés ?

La table des locaux des Fichiers fonciers contient le champ « toprev », qui vaut 1 si le local a été concerné par la réforme.

Liste des données ajoutées

La catégorie du local est aujourd'hui présente dans la table des pev. Une jointure est donc nécessaire afin d'obtenir ces données à l'échelle des locaux.

De même, les données de surface sont présentes à l'échelle des sous-pev professionnelles. Une première jointure est nécessaire pour ramener ces informations à la pev, puis une deuxième pour les remonter au local.

Un local professionnel correspond à une seule pev

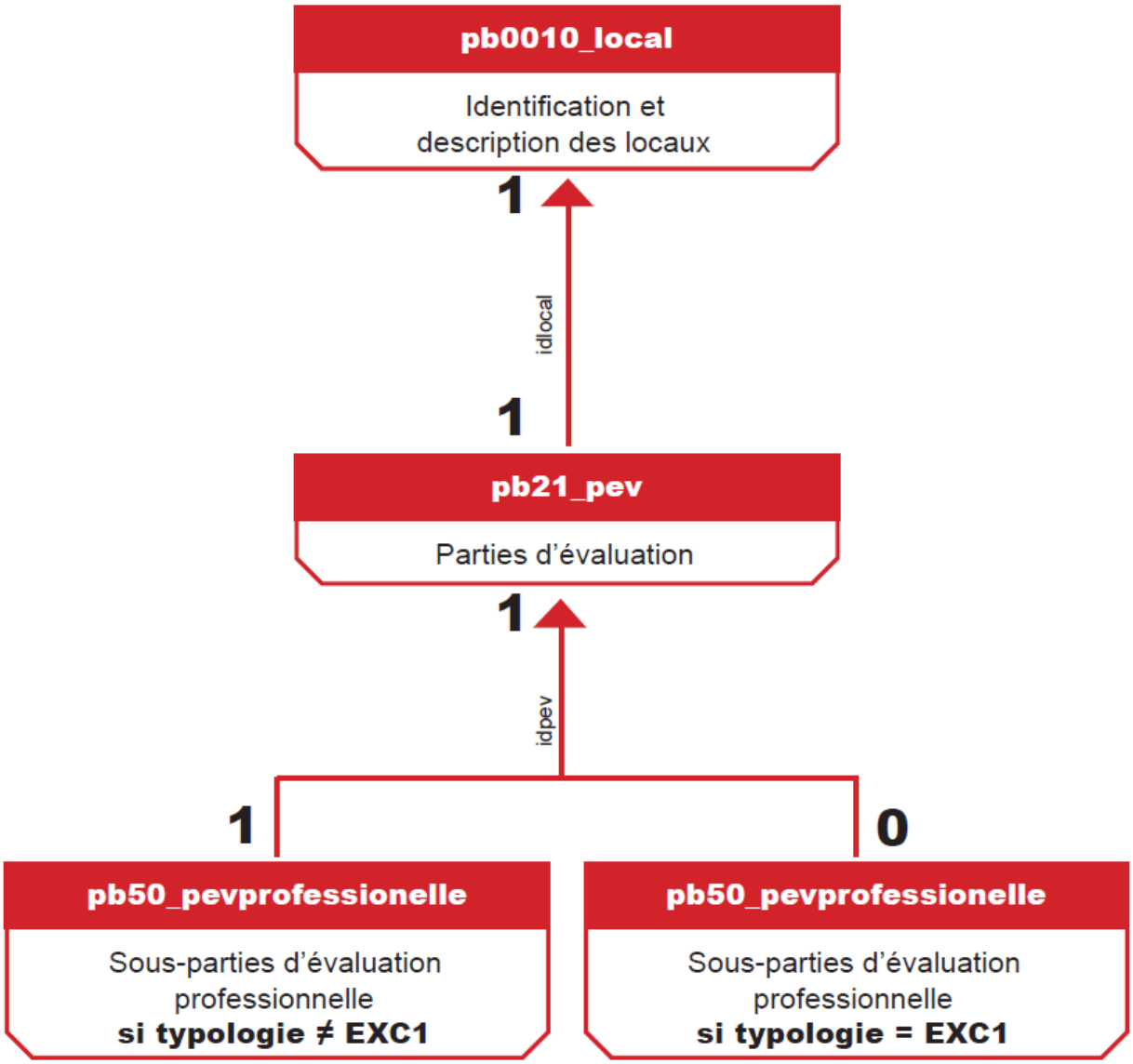
Les locaux professionnels révisés ont une structure plus simple que les locaux classiques :

- les locaux révisés ont une et une seule pev,

- les pev des locaux révisés contiennent une ou zéro pev professionnelle : les locaux avec une catégorie égale à EXC1 (c'est-à-dire la catégorie « autre ») n'ont pas de pev professionnelle. Les autres locaux ont une et une seule pev.

- Les pev des locaux révisés ne contiennent aucune pev d'habitation ni aucune pev de type dépendance.

Ces relations simplifient les liaisons entre les tables.



Résumé des différents éléments

Les exonérations sont donc présentes :

- dans la table pev (exonérations permanentes) ;
- dans la table pev_exoneration (exonérations temporaires et exonérations permanentes des établissements industriels).

Les données relatives à la taxation sont présentes :

- dans les tables des sous-pev (pour déterminer la surface de référence)
- dans la table pev (pour les éléments de calcul permettant de passer de la surface de référence à la valeur locative).
- dans la table pev_taxation (pour transformer la valeur locative en valeur locative exonérée, puis en base d'imposition).

---

1. Données Eurostats.mai 2018 :https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/fr. Il existe une forte variabilité de ce taux au sein de l'Europe, entre la Roumanie (98 % de propriétaires) et l'Allemagne (52%). ↩
2. https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/EzPublish/20170201-rapport-gestion-fiscalite-directe-locale-dgfip.pdf ↩
3. ordonnance n° 59-108 du 7 janvier 1959 ↩
4. On compte ainsi en 2015 1,051 Mds € de dégrèvements accordés par les collectivités sur la TFPB. ↩
5. Pour connaître la différence entre propriétaire et compte-propriétaire, voir : https://datafoncier.cerema.fr/ressources/fichiers-fonciers ↩
6. Pour rappel, les complexes industriels sont taxés de manière globale, par méthode comptable. En d'autres termes, les informations précises sur le contenu du complexe (surface, composition des locaux…) n'est pas utile pour la taxation, et donc non remplie. ↩
7. Pour une liste exhaustive, on peut se référer à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/121-PGP.html ↩
8. Par exemple la BD Topo, ou les cartes issues des applications satellitaires. ↩
9. Soit 8 pour les maisons individuelles, 8 pour les appartements et 4 pour les dépendances. Il est à noter qu'il s'agit d'un maximum : une commune sans

appartement en classement cadastral « 7 » ne déterminera pas cette valeur de référence. ↩

10. Présence de l'eau courante, du gaz, du chauffage central, de baignoires, etc. ↩

11. L'eau courante ajoute 4m² à la surface totale, et la surface du garage est pondérée à 0,6, soit 12 m². En réalité, on ne prend pas la surface réelle telle quelle : chaque pièce d'habitation est affectée d'un poids particulier, pour créer la « surface pondérée comparative de la partie principale », dépendante notamment de la catégorie de classement cadastral. Cette notion ne figurant pas dans les Fichiers fonciers, il a été choisi de la passer sous silence. Pour comprendre ce mécanisme, il est possible de se référer à l'article 324 O du code général des impôts. ↩

12. Les informations précises sur le mode de calcul de la surface pondérée sont présentes ici : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2373-PGP ↩

13. Les tableaux officiels sont disponibles aux articles 324 Q, 324 R et 324 S du code général des impôts. ↩

14. Pour un local en état mauvais, mal situé au niveau général et au niveau particulier, au 6e étage ou plus sans ascenseur. ↩

15. Pour un local en bon état, excellemment situé au niveau général et au niveau particulier, au 2e étage ou plus avec ascenseur. Ces deux situations sont toutefois très rares. ↩

16. Ces chiffres ne correspondent en rien à une valeur réelle, et ne sont inscrits qu'à titre d'exemple. ↩

17. Il faut en effet rappeler que les locaux bénéficient d'un abattement de 50 % de la valeur locative. ↩

18. Il s'agit ici uniquement d'un redressement technique : changement de « 8 » en « 08 »…. ↩

19. Les pièces principales et les dépendances incorporées étant pondérées différemment, nous avons donc bien deux variables différentes. ↩

20. Ces trois valeurs sont présentes depuis 2011. Le millésime 2009 possédait ces trois variables, sous les noms dcsplc, dcsglc, dcralc. ↩

21. magasins, ateliers d'artisans, cliniques, hôtels, établissements d'enseignement, maisons de retraites, etc. ↩

22. Il est ici rappelé que le mode d'évaluation d'un local est inscrit dans le champ « ccoeva ». Les locaux concernés sont donc ceux dont le champ ccoeva vaut B (évaluation d'après le bail), C (évaluation par comparaison) ou D (évaluation par appréciation directe). Les locaux exclus sont ceux dont ccoeva vaut A (méthode

comptable), E (évaluation des transformateurs et appareils à gaz) ou T (évaluation par barème). ↩

23. Il s'agit du champ nommé « toprev », égal au caractère '1' lorsque le local a été révisé. ↩

24. Par exemple celui de Lot-et-garonne : http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/IMG/pdf/recueil-47-2016-037-recueil-des-actes-administratifs-special.pdf ↩

25. Variable dnutrf de la table des pev pour le secteur et ccocac pour la catégorie du local ↩

26. Les loyers réels ne sont pas présents dans les Fichiers fonciers ↩

27. Il est cependant possible de les retrouver ici : https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-grands-principes-de-la-revision-des-valeurs-locatives-des-locaux-professionnels ↩

28. Le lissage s'applique bien à l'impôt final, et non à la valeur locative. ↩

29. Un abattement de 50 % est ainsi appliqué de manière uniforme sur le foncier bâti, de la même manière que les locaux à usage d'habitation. ↩

30. Ces exemples sont notamment issus de la notice d'aide au remplissage de la taxe foncière https://www.impots.gouv.fr/portail/files/formulaires/6660-rev/2018/6660-rev_1856.pdf, ainsi que des observations réalisées par le Cerema Nord-Picardie. ↩

31. À l'inverse de l'habitat, où on peut considérer en première approximation que 1 local = 1 habitation. ↩

32. Ces exemples sont issus de la notice d'aide au remplissage de la déclaration d'impôts. Ces exemples mériteraient d'être confrontés à une analyse terrain de certains bâtiments. ↩

33. La somme n'est pas égale aux exonérations, environ 10 000 locaux étant concernés par une exonération restant à expertiser. ↩

34. https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=D830B382C2F90B80E902B79FFDF55A3A.tplgfr29s_3?idArticle=LEGIARTI000037990820&cidTexte=LEGITEXT000006069577&categorieLien=id&dateTe

35. Au vu de la complexité des cas et du faible nombre d'immeubles touchés, nous ne dérouleront pas ici ces cas. Il est cependant possible d'en avoir un compte rendu détaillé ici : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5865-PGP.html ↩

36. Par exemple le formulaire H1 pour les maisons individuelles et le formulaire H2 pour les appartements situés dans un immeuble collectif. ↩

37. Pour plus de précisions sur cette notion, on peut se référer à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5137-PGP ↩

38. Les définitions précises de ces modifications listées ici : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/657-PGP ↩

39. Pour savoir comment évaluer ce pourcentage, il est possible de se référer à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4039-PGP.html?identifiant=BOI-IF-TFB-10-90-20-20-20120912 ↩

40. Tableau reproduit d'après http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4019-PGP.html ↩

41. régi par le décret n° 97-1261 du 29 décembre 1997. ↩

42. régi par le décret n° 99-794 du 14 septembre 1999 ↩

43. Régi par le décret n° 2001-207 du 6 mars 2001 ↩

44. Il est pour cela nécessaire, pour les bailleurs, d'en faire la demande et d'y joindre un certificat visé par la DDT. ↩

45. https://www.lemonde.fr/economie/article/2009/07/01/icade-cede-aux-hlm-26-034-logements-pour-2-milliards-d-euros_1213909_3234.html ↩

46. À savoir les exonérations des articles 1384, 1384 A et 1385 du CGI, c'est-à-dire pour la construction de logements sociaux. ↩

47. https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000036431212&cidTexte=LEGITEXT000006069577&categorieLien=id&dateTex

48. En pratique, il s'agit des communes concernées par les zonages A et B1 ↩

49. Ou l'une des personnes du couple ↩

50. https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/exonerations-et-degrevements ↩

51. Chaque collectivité doit délibérer. On peut ainsi avoir 40 % de réduction de la part du département, 100 % de la part de la commune, mais aucune réduction de la part de l'EPCI. ↩

52. Dont la liste est présente ici : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000790611&fastPos=1&fastReqId=1609154937&categorieLien=cid&oldAct

53. Les critères sont en réalité plus fins, et sont présentés à l'alinéa 3ter de l'article 42 de la Loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ↩

54. C'est-à-dire moins de 250 salariés avec un chiffre d'affaires de moins de 50 millions d'euros, tel que prévu à l'article 44 quaterdecies du CGI. ↩

55. Voir notamment le référé de la cour des comptes du 6 mars 2018 https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2018-06/20180625-refere-S2018-0132-impot-outre-mer.pdf ↩

56. La liste complète est présente dans l'a**rrêté du 14 février 2018 constatant le classement de communes en bassin urbain à dynamiser** https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036629898&categorieLien=id ↩

57. https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/zones-de-revitalisation-rurale-zrr ↩

58. Pour une liste plus précise, on peut se référer à http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/10166-PGP.html#10166-PGP_La_notion_dactivite_de_comm_46 ↩

59. Zones de dangers graves et très graves, en application des II et III de l'article L515-16 du code de l'environnement ↩

60. Ce montant est regardé par rapport aux dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt sur le revenu au titre de la transition énergétique. L'exonération de taxe foncière nécessite des travaux de 10 000 € dans l'année, ou de 15 000 € sur 3 ans. ↩

61. Question n°3509 de l'Assemblée Nationale http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-3509QE.htm ↩

62. Régis par la loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ↩

63. http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2291-PGP.html ↩

64. https://datafoncier.cerema.fr/ressources/fichiers-fonciers ↩

65. http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2373-PGP.html ↩

66. https://datafoncier.cerema.fr/system/files/documents/2018/06/note_evolutions_ff_2016_2017_cle5614a9.pdf ↩

Format CSV des Fichiers fonciers

Une version simplifiée des Fichiers fonciers.

Depuis 2025, la base **Fichiers fonciers** est proposée, sous une **forme allégée**, au **format CSV**.

> ⚠ Ce format ne restitue **que les 3 tables principales PARCELLE, LOCAL, PROPRIETAIRE_DROIT et la table agrégée TUP** avec les **informations principales** issues de ces tables.

Type d'utilisation

Ce format est particulièrement adapté à des usages simples ou exploratoires :

- Analyse sous tableur (Excel, LibreOffice)
- Analyse légère en Python, R
- Import simple dans une base de données
- Relecture manuelle ou contrôle qualité ponctuel

Avantages

- **Facile à ouvrir et manipuler** : un simple tableur suffit
- **Universel** : lisible sur tous les systèmes d'exploitation
- **Léger** : idéal pour les périmètres ou périodes réduites

Limites

- **Pas de support natif pour les géométries** (pas de fichiers SIG ou coordonnées exploitables directement)
- **Typage implicite** : attention aux erreurs lors de l'ouverture (dates, identifiants textuels avec des zéros en tête, etc.)

- **Données partielles** : toutes les tables ne sont pas incluses ; pour bénéficier de la richesse relationnelle des FF, privilégier le format SQL

❓ Comment récupérer les données ?

- ❓ **Rendez-vous sur le Portail Données foncières**

  - ❓ Nouveau sur le portail ? Suivez le parcours guidé pour créer un compte "bénéficiaire"
  - ❓ Déjà inscrit ? Connectez-vous à votre espace

- ❓ **Faites une demande de téléchargement**

  - Cliquez sur le bouton **"Télécharger une donnée"**

- ❓ **Remplissez le formulaire**

  - Indiquez la donnée souhaitée
  - Précisez le **format CSV** et le **périmètre géographique**
  - Une **invitation Box.com** vous parviendra sous **24 à 48h**

- ❓ **Téléchargez l'archive**

  - Connectez-vous à l'espace sécurisé pour récupérer le fichier compressé (.zip ou .7z)

❓ Description des fichiers obtenus

Selon le volume de données demandé, vous recevrez :

- Un fichier unique : `FF_AAAA_CSV_NNNN_EDAA1.zip` (pour des jeux de données de taille modérée)

- Plusieurs fichiers découpés (taille < 800 Mo) : `FF_AAAA_CSV_NNNN_EDAA1_part.7z.001`, `.002`, etc.

Une fois l'archive décompressée (voir Etape 1 ci-après), vous obtenez trois dossiers :

❓ `1_DONNEES_LIVRAISON` → contient les 4 fichiers de données `ff_proprietaire_droit.csv`, `ff_tup.csv`, `ff_parcelle.csv`, `ff_local.csv`

❓ `4_METADONNEES_LIVRAISON` → contient le fichier de métadonnées, les 5 fichiers pdf décrivant les données MAJIC et une notice d'import.

❓ `5_SUPPLEMENTS_LIVRAISON` → généralement vide (réservé à des compléments éventuels)

❓Comment utiliser les données?

❓Étape 1 – Décompresser l'archive

Utilisez un outil de décompression adapté :

- Pour les `.zip` : extraire les données à partir d'un outil natif (Windows, macOS, Linux)
- Pour les `.7z` : extraire les données à partir d'outils libres comme 7-Zip ou PeaZip → voir tutoriel 7-zip

⚠ Pour les fichiers découpés (`.7z.001`), commencez toujours la décompression à partir du **fichier numéro 1** en s'assurant que tous les fichiers numérotées sont présents dans le même dossier.

❓Étape 2 – Ouvrir et exploiter les fichiers CSV

❓Option 1 : sous tableur

- Ouvrez le fichier `ff_dxx.csv` dans LibreOffice Calc, Excel ou un éditeur de texte type Notepad++
- ⚠ Activez l'importation avec **le séparateur** `|` (touche AltGr + 6 du clavier)
- Vérifiez que les colonnes de type **texte** ne perdent pas leurs zéros en tête (par ex. identifiants)
- Faire de même pour tous les CSV livrés.

Un tutoriel pour ouvrir les fichiers csv est disponible sur guides.data.gouv.fr

❓ Option 2 : en Python ou R

- Utilisez `pandas.read_csv()` (Python) ou `readr::read_csv2()` (R) avec :

  - l'encodage `UTF-8`
  - le séparateur `|`
  - une lecture prudente des types de colonnes (`dtype` en Python)

Description des fichiers csv

Les fichiers csv correspondent aux **données allégées des tables PARCELLE, LOCAL, PROPRIETAIRE_DROIT et TUP** des FF, qui permettent une exploitation plus facile des données principales de la base sous forme tableur.

Dans ces fichiers, les colonnes proposées sont une **sélection des principales variables de ces tables** dont les descriptions détaillées sont accessibles à partir du dictionnaire :

- dictionnaire de la table PARCELLE
- dictionnaire de la table LOCAL
- dictionnaire de la table PROPRIETAIRE
- dictionnaire de la table TUP

Pour plus de détails sur l'utilisation de ces tables, n'hésitez pas à consulter le guide Fichiers fonciers.

Récapitulatif des colonnes proposées dans le csv

Table local

Nom	Description
idlocal	Identifiant du local
idbat	Identifiant du bâtiment

idpar	Identifiant de parcelle
idtup	Identifiant de l'entité (idpar, idpdlmp ou iduf)
idprocpte	Identifiant de compte communal
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
dniv	Niveau étage
dnvoiri	Numéro de voirie
dindic	Indice de répétition
dvoilib	Libelle de la voie
ctpdl	Type de pdl (type de copropriété)
jdatatv	Date de mutation valide (date de l'acte)
ccoeva	Code évaluation
dteloc	Type de local
dteloctxt	Type de local (décodé)
typeloc	Typologie des locaux
logh	Logement d'habitation
ccthp	Code occupation à la Th ou à la TP
rppo_rs	Probabilité de résidence principale ou secondaire
typeact	Classement du local selon le type d'activité (Code catégorie du local d'activité)
loghvac	Indicateur de vacance de logements d'habitation
loghvac2a	Indicateur de vacance de logements d'habitation de plus de 2 ans

loghvac5a	Indicateur de vacance de logements d'habitation de plus de 5 ans
nbetagemax	Nombre d'étages de la construction
loghlls	Logement d'habitation de type logement social repéré par exonération
dnatcg	Code nature du changement d'évaluation
jdatcgl	Date changement évaluation
cconac	Code NAF pour les locaux professionnels
jannath	Année de construction harmonisée
stoth	Surface totale des pièces d'habitation (en m^2)
stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m^2)
stotd	Surface totale des dépendances non intégrées au local (en m^2)
sprincp	Surface des parties principales professionnelles
ssecp	Surface des parties secondaires couvertes professionnelles
ssecncp	Surface des parties secondaires non couvertes professionnelles
sparkp	Surface des stationnements couverts professionnels
sparkncp	Surface des stationnements non couverts professionnels
slocal	Surface totale des parties d'évaluation (en m^2)
npiece_p2	Nombre de pièces (au sens promoteurs immobiliers)
nbannexe	Nombre de pièces annexes de type autres (cave, grenier, cellier, remise, etc.)
nbgarpark	Nombre de pièces annexes de type garages / parking
nbagrement	Nombre de pièces annexes de type agrément (serre, agrément)
nbterrasse	Nombre de pièces annexes de type terrasse

nbpiscine	Nombre de pièces annexes de type piscine
catpro3	Classification globale des droits de propriété du local, niveau 3
locproptxt	Localisation généralisée du propriétaire recevant la Taxe Foncière (décodé)
ban_id	Identifiant de la BAN
rnb_id	Identifiant du bâtiment du RNB
x_geom	Localisant - longitude
y_geom	Localisant - latitude

Table parcelles

Nom	Description
idpar	Identifiant de parcelle
idtup	Identifiant de l'entité (idpar, idpdlmp ou iduf)
idprocpte	Identifiant de compte communal
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
dcntpa	Contenance de la parcelle
jdatatv	Date de mutation valide (date de l'acte)
dnuvoi	Numéro de voirie
dindic	Indice de répétition
cconvo	Code nature de la voie
dvoilib	Libellé de la voie
jannatmin	Année de construction du local le plus ancien

jannatmax	Année de construction du local le plus récent
dcntarti	Surface de suf de type artificialisé (en m^2)
dcntnaf	Surface de suf de type NAF naturel, agricole, forestier (en m^2)
nlocal	Nombre de locaux
nlogh	Nombre de logements d'habitation
stoth	Surface totale des pièces d'habitation (en m^2)
stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m^2)
stotd	Surface totale des dépendances sur la parcelle (en m^2)
sprincp	Surface des parties principales professionnelles
ssecp	Surface des parties secondaires couvertes professionnelles
ssecncp	Surface des parties secondaires non couvertes professionnelles
sparkp	Surface des stationnements couverts professionnels
sparkncp	Surface des stationnements non couverts professionnels
slocal	Surface totale des parties d'évaluation (en m^2)
ctpdl	Type de pdl (type de copropriété)
catpro3	Classification globale des droits de propriété de la parcelle, niveau 3
locprop	Localisation généralisée du propriétaire recevant la Taxe Foncière
rnb_id_l	Liste des identifiants RNB

Table proprietaire

Nom	Description
idprodroit	Identifiant du droit associé au compte communal

idprocpte	Identifiant de compte communal
idpersonne	Identifiant de personne départementalisé MAJIC3
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
ccodro	Code du droit réel ou particulier
ccodem	Code du démembrement/indivision
gtoper	Indicateur de personne physique ou morale
ddenom	Dénomination de personne physique ou morale
jdatnss	Date de naissance
dsiren	Numéro siren
locprop	Localisation généralisée du propriétaire
catpro3	Classification de personne morale niveau 3
catpro3txt	Classification de personne morale niveau 3 (décodé)

Table TUP

Nom	Description
idtup	Identifiant de l'entité (idpar, idpdlmp ou iduf)
idprocpte	Identifiant de compte communal – S'il y a plusieurs comptes, vaut 'PLUSIEURS COMPTES' voir idprocpt_l
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
dcntpa	Surface cadastrée (Somme du champ dnctpa)

ctpdl	Type de pdl (pour les PDLMP et les parcelles en PDL)
jannatmin	Année de construction du local le plus ancien
jannatmax	Année de construction du local le plus récent
dcntarti	Surface de suf de type artificialisé (en m^2) (dcnt07 + dcnt09 + dcnt10 + dcnt11 + dcnt12 + dcnt13)
dcntnaf	Surface de suf de type NAF naturel, agricole, forestier (en m^2)
nlocal	Nombre de locaux (Somme du champ nlocal)
nloccom	Nombre de locaux d'activité secondaire ou tertiaire (Somme du champ nloccom)
nlogh	Nombre de logements d'habitation (Somme du champ nlogh)
stoth	Surface totale des pièces d'habitation (en m^2) (Somme du champ stoth)
stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m^2) (Somme du champ stotdsueic)
stotd	Surface totale des dépendances (non intégrées au local) (en m^2) (Somme du champ stotd)
sprincp	Surface des parties principales professionnelles (en m^2)
ssecp	Surface des parties secondaires couvertes professionnelles (en m^2)
ssecncp	Surface des parties secondaires non couvertes professionnelles (en m^2)
sparkp	Surface des stationnements couverts professionnels (en m^2)
sparkncp	Surface des stationnements non couverts professionnels (en m^2)
slocal	Surface totale des parties d'évaluation (en m^2)
catpro3	Classification globale des droits de propriété, niveau 3
tlocdomin	Type de local dominant sur l'entité (en nombre)
rnb_id_l	Liste des identifiants RNB

i Besoin d’aide ?

Pour toute difficulté, vous pouvez contacter l’équipe Datafoncier

Format géopackage (GPKG) des Fichiers fonciers

Une version SIG des Fichiers fonciers

Depuis 2025, la base **Fichiers fonciers** est proposée au **format géopackage (GPKG)** pour être directement utilisable dans des outils géomatiques comme QGis.

> ⚠ Ce format ne restitue **que les 3 tables principales PARCELLE, LOCAL, PROPRIETAIRE_DROIT et la table agrégée TUP** avec les **informations principales** issues de ces tables.

Type d'utilisation

Ce format est particulièrement adapté à des usages simples ou exploratoires, notamment dans un contexte géomatique :

- Visualisation et exploration sous des outils SIG
- Analyse légère en Python (avec `geopandas`) ou R (avec `sf`)
- Import dans une base de données spatiale (PostGIS, Spatialite, DuckDB)
- Relecture manuelle ou contrôle qualité ponctuel avec support cartographique

Avantages

- **Intègre des géométries :** visualisation rapide sur carte
- **Léger et autonome :** un seul fichier autoportant
- **Format standard**

Limites

- **Contenu partiel** : seules quelques tables sont incluses
- **Pas de relations avec les autres tables de la base FF** : pour des analyses avancées, privilégier le format SQL relationnel

- ◦ **Fichier volumineux** pour une ouverture dans les outils SIG dès lors qu'on approche un périmètre départemental

❓ Comment récupérer les données ?

- ❓ **Rendez-vous sur le Portail Données foncières**

  - ❓ Nouveau sur le portail ? Suivez le parcours guidé pour créer un compte "bénéficiaire"
  - ❓ Déjà inscrit ? Connectez-vous à votre espace

- ❓ **Faites une demande de téléchargement**

  - Cliquez sur le bouton **"Télécharger une donnée"**

- ❓ **Remplissez le formulaire**

  - Indiquez la donnée souhaitée
  - Précisez le **format GPKG** et le **périmètre géographique**
  - Une **invitation Box.com** vous parviendra sous **24 à 48h**

- ❓ **Téléchargez l'archive**

  - Connectez-vous à l'espace sécurisé pour récupérer le fichier compressé (.zip ou .7z)

❓ Description des fichiers obtenus

Selon le volume de données demandé, vous recevrez :

- Un fichier unique : `FF_AAAA_GPKG_NNNN_EDAA1.zip` (pour des jeux de données de taille modérée)

- Plusieurs fichiers découpés (taille < 800 Mo) : `FF_AAAA_GPKG_NNNN_EDAA1_part.7z.001`, `.002`, etc.

Une fois l'archive décompressée (voir Etape 1 ci-après), vous obtenez trois dossiers :

❓ `1_DONNEES_LIVRAISON` → contient le ou les fichiers de données `ff_dxx.gpkg`

❓ `4_METADONNEES_LIVRAISON` → contient le fichier de métadonnées, les 5 fichiers pdf décrivant les données MAJIC et une notice d'import.

❓ `5_SUPPLEMENTS_LIVRAISON` → généralement vide (réservé à des compléments éventuels)

❓Comment utiliser les données

❓Étape 1 – Décompresser l'archive

Utilisez un outil de décompression adapté :

- Pour les `.zip` : extraire les données à partir d'un outil natif (Windows, macOS, Linux)
- Pour les `.7z` : extraire les données à partir d'outils libres comme 7-Zip ou PeaZip → voir tutoriel 7-zip

⚠ Pour les fichiers découpés (`.7z.001`), commencez toujours la décompression à partir du **fichier numéro 1** en s'assurant que tous les fichiers numérotées sont présents dans le même dossier.

❓Étape 2 – Ouvrir et exploiter le fichier GPKG

❓Option 1 : sous QGis (ou autre logiciel SIG)

- Ouvrez le fichier ff_dxx.gpkg comme une couche vecteur (ou via un simple "glissez-déposez" dans la fenêtre principale)
- Parcourez la couche pour visualiser la donnée géographique (parcelles sur lesquelles une mutation a eu lieu)
- Explorez la table attributaire pour consulter les données associées à chaque mutation

❓Option 2 : en Python ou R

En Python :

```
import geopandas as gpd
df = gpd.read_file("ff_dxx.gpkg")
```

En R :

```
library(sf)
df <- st_read("ff_dxx.gpkg")
```

Description du fichier GPKG

Le fichier gpkg correspond aux **données des tables PARCELLE, LOCAL, PROPRIETAIRE_DROIT et TUP**, qui permet de faire une large partie des analyses FF.

Dans ces fichiers, les colonnes proposées sont une **sélection des principales variables de ces tables** dont les descriptions détaillées sont accessibles à partir du dictionnaire :

- dictionnaire de la table PARCELLE
- dictionnaire de la table LOCAL
- dictionnaire de la table PROPRIETAIRE
- dictionnaire de la table TUP

Les géométries affichées dans les couches sont les suivantes :

- géométrie geomrnb ou sinon geomloc pour la table local,
- géométrie geompar pour la table des parcelles,
- géométrie geomtup pour la table des TUP,
- pas de géométrie pour la table proprietaire_droit.

Pour plus de détails sur l'utilisation de ces tables, n'hésitez pas à consulter le guide Fichiers fonciers.

Récapitulatif des colonnes proposées dans le gpkg

Table local

Nom	Description
idlocal	Identifiant du local

idbat	Identifiant du bâtiment
idpar	Identifiant de parcelle
idtup	Identifiant de l'entité (idpar, idpdlmp ou iduf)
idprocpte	Identifiant de compte communal
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
dniv	Niveau étage
dnvoiri	Numéro de voirie
dindic	Indice de répétition
dvoilib	Libelle de la voie
ctpdl	Type de pdl (type de copropriété)
jdatatv	Date de mutation valide (date de l'acte)
ccoeva	Code évaluation
dteloc	Type de local
dteloctxt	Type de local (décodé)
typeloc	Typologie des locaux
logh	Logement d'habitation
ccthp	Code occupation à la Th ou à la TP
rppo_rs	Probabilité de résidence principale ou secondaire
typeact	Classement du local selon le type d'activité (Code catégorie du local d'activité)
loghvac	Indicateur de vacance de logements d'habitation

loghvac2a	Indicateur de vacance de logements d'habitation de plus de 2 ans
loghvac5a	Indicateur de vacance de logements d'habitation de plus de 5 ans
nbetagemax	Nombre d'étages de la construction
loghlls	Logement d'habitation de type logement social repéré par exonération
dnatcg	Code nature du changement d'évaluation
jdatcgl	Date changement évaluation
cconac	Code NAF pour les locaux professionnels
jannath	Année de construction harmonisée
stoth	Surface totale des pièces d'habitation (en m^2)
stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m^2)
stotd	Surface totale des dépendances non intégrées au local (en m^2)
sprincp	Surface des parties principales professionnelles
ssecp	Surface des parties secondaires couvertes professionnelles
ssecncp	Surface des parties secondaires non couvertes professionnelles
sparkp	Surface des stationnements couverts professionnels
sparkncp	Surface des stationnements non couverts professionnels
slocal	Surface totale des parties d'évaluation (en m^2)
npiece_p2	Nombre de pièces (au sens promoteurs immobiliers)
nbannexe	Nombre de pièces annexes de type autres (cave, grenier, cellier, remise, etc.)
nbgarpark	Nombre de pièces annexes de type garages / parking
nbagrement	Nombre de pièces annexes de type agrément (serre, agrément)

nbterrasse	Nombre de pièces annexes de type terrasse
nbpiscine	Nombre de pièces annexes de type piscine
catpro3	Classification globale des droits de propriété du local, niveau 3
locproptxt	Localisation généralisée du propriétaire recevant la Taxe Foncière (décodé)
ban_id	Identifiant de la BAN
rnb_id	Identifiant du bâtiment du RNB

Table parcelles

Nom	Description
idpar	Identifiant de parcelle
idtup	Identifiant de l'entité (idpar, idpdlmp ou iduf)
idprocpte	Identifiant de compte communal
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
dcntpa	Contenance de la parcelle
jdatatv	Date de mutation valide (date de l'acte)
dnuvoi	Numéro de voirie
dindic	Indice de répétition
cconvo	Code nature de la voie
dvoilib	Libellé de la voie
jannatmin	Année de construction du local le plus ancien
jannatmax	Année de construction du local le plus récent

dcntarti	Surface de suf de type artificialisé (en m^2)
dcntnaf	Surface de suf de type NAF naturel, agricole, forestier (en m^2)
nlocal	Nombre de locaux
nlogh	Nombre de logements d'habitation
stoth	Surface totale des pièces d'habitation (en m^2)
stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m^2)
stotd	Surface totale des dépendances sur la parcelle (en m^2)
sprincp	Surface des parties principales professionnelles
ssecp	Surface des parties secondaires couvertes professionnelles
ssecncp	Surface des parties secondaires non couvertes professionnelles
sparkp	Surface des stationnements couverts professionnels
sparkncp	Surface des stationnements non couverts professionnels
slocal	Surface totale des parties d'évaluation (en m^2)
ctpdl	Type de pdl (type de copropriété)
catpro3	Classification globale des droits de propriété de la parcelle, niveau 3
locprop	Localisation généralisée du propriétaire recevant la Taxe Foncière
rnb_id_l	Liste des identifiants RNB

Table proprietaire

Nom	Description
idprodroit	Identifiant du droit associé au compte communal
idprocpte	Identifiant de compte communal

idpersonne	Identifiant de personne départementalisé MAJIC3
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
ccodro	Code du droit réel ou particulier
ccodem	Code du démembrement/indivision
gtoper	Indicateur de personne physique ou morale
ddenom	Dénomination de personne physique ou morale
jdatnss	Date de naissance
dsiren	Numéro siren
locprop	Localisation généralisée du propriétaire
catpro3	Classification de personne morale niveau 3
catpro3txt	Classification de personne morale niveau 3 (décodé)

Table TUP

Nom	Description
idtup	Identifiant de l'entité (idpar, idpdlmp ou iduf)
idprocpte	Identifiant de compte communal – S'il y a plusieurs comptes, vaut 'PLUSIEURS COMPTES' voir idprocpt_l
idcom	Identifiant commune INSEE
idcomtxt	Libellé de commune complet
dcntpa	Surface cadastrée (Somme du champ dnctpa)
ctpdl	Type de pdl (pour les PDLMP et les parcelles en PDL)

jannatmin	Année de construction du local le plus ancien
jannatmax	Année de construction du local le plus récent
dcntarti	Surface de suf de type artificialisé (en m^2) (dcnt07 + dcnt09 + dcnt10 + dcnt11 + dcnt12 + dcnt13)
dcntnaf	Surface de suf de type NAF naturel, agricole, forestier (en m^2)
nlocal	Nombre de locaux (Somme du champ nlocal)
nloccom	Nombre de locaux d'activité secondaire ou tertiaire (Somme du champ nloccom)
nlogh	Nombre de logements d'habitation (Somme du champ nlogh)
stoth	Surface totale des pièces d'habitation (en m^2) (Somme du champ stoth)
stotdsueic	Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m^2) (Somme du champ stotdsueic)
stotd	Surface totale des dépendances (non intégrées au local) (en m^2) (Somme du champ stotd)
sprincp	Surface des parties principales professionnelles (en m^2)
ssecp	Surface des parties secondaires couvertes professionnelles (en m^2)
ssecncp	Surface des parties secondaires non couvertes professionnelles (en m^2)
sparkp	Surface des stationnements couverts professionnels (en m^2)
sparkncp	Surface des stationnements non couverts professionnels (en m^2)
slocal	Surface totale des parties d'évaluation (en m^2)
catpro3	Classification globale des droits de propriété, niveau 3
tlocdomin	Type de local dominant sur l'entité (en nombre)
rnb_id_l	Liste des identifiants RNB

i Besoin d’aide ?

Pour toute difficulté, vous pouvez contacter l’équipe Datafoncier

Format SQL des Fichiers fonciers

Version SQL des Fichiers fonciers

Depuis sa première version, la base **Fichiers fonciers** est proposée au **format SQL** pour PostgreSQL/PostGIS, afin de permettre une **restauration directe en base de données**.

> ⚠ Ce format restitue **l'ensemble de la structure relationnelle FF** (tables, clés, relations, index), avec une **restauration par département**.
> Depuis le millésime 2025, il **n'y a plus recours à l'héritage** dans le modèle (fonctionnalité peu maintenue sous PostgreSQL, compatibilité limitée).

Type d'utilisation

Ce format est particulièrement adapté à des usages avancés et structurés :

- Intégration dans une **base relationnelle** PostgreSQL/PostGIS
- Requêtes SQL complexes sur les transactions et leurs relations (locaux, parcelles,acheteurs/vendeurs, etc.)
- Analyses croisées exploitant **l'ensemble du modèle FF** et d'autres sources
- Intégration dans des chaînes de traitement ou plateformes de données

Avantages

- **Structure relationnelle complète** : toutes les tables sont disponibles
- **Cohérence garantie** : intégrité du modèle grâce aux clés et contraintes définies dans `ff_init.sql`
- **Performant** : possibilité d'interroger de gros volumes de données via SQL

Limites

- **Installation nécessaire** : requiert un serveur PostgreSQL (local ou distant) pour l'intégration

- **Volume important** : les fichiers départementaux peuvent être lourds à charger
- **Utilisateur averti** : des compétences minimales en SQL sont nécessaires pour interroger la donnée

❓ Comment récupérer les données ?

- ❓ **Rendez-vous sur le Portail Données foncières**

  - ❓ Nouveau sur le portail ? Suivez le parcours guidé pour créer un compte "bénéficiaire"
  - ❓ Déjà inscrit ? Connectez-vous à votre espace

- ❓ **Faites une demande de téléchargement**

  - Cliquez sur le bouton **"Télécharger une donnée"**

- ❓ **Remplissez le formulaire**

  - Indiquez la donnée souhaitée
  - Précisez le **format SQL** et le **périmètre géographique**
  - Une **invitation Box.com** vous parviendra sous **24 à 48h**

- ❓ **Téléchargez l'archive**

  - Connectez-vous à l'espace sécurisé pour récupérer le fichier compressé (.7z)

❓ Description des fichiers obtenus

Selon le volume de données demandé, vous recevrez plusieurs fichiers découpés (taille < 800 Mo) : `FF_AAAA_SQL_NNNN_EDAA1_part.7z.001`, `.002`, etc.

❓Comment utiliser les données ?

❓Étape 1 – Décompresser l'archive

Utilisez un outil de décompression adapté extraire les données `.7z` à partir d'outils libres comme 7-Zip ou PeaZip → voir tutoriel 7-zip

⚠ Pour les fichiers découpés (`.7z.001`), commencez toujours la décompression à partir du **fichier numéro 1** en s'assurant que tous les fichiers numérotés sont présents dans le même dossier.

Une fois l'archive décompressée (voir Etape 1 ci-après), vous obtenez trois dossiers :

❓ `1_DONNEES_LIVRAISON` → contient les fichiers de données `sql`

❓ `4_METADONNEES_LIVRAISON` → contient le fichier de métadonnées, les 5 fichiers pdf décrivant les données MAJIC et une notice d'import.

❓ `5_SUPPLEMENTS_LIVRAISON` → généralement vide (réservé à des compléments éventuels)

❓Étape 2 – Restaurer les fichiers SQL sous PostgreSQL

L'archive contient :

- `ff_init.sql` → script d'initialisation (création du schéma et des tables, contraintes, index, etc.)
- `ff_dxx.sql` → un fichier contenant les requêtes d'**insertions des données**

> ⚠ Pour restaurer les fichiers SQL, il faut préalablement avoir accès à une instance PostgreSQL avec l'extension PostGIS.

1) Créez une base vide dans votre instance PostgreSQL si nécessaire:

```
CREATE DATABASE ff_db;
```

2) Activez l'extension Postgis dans votre base de donnée :

```
psql -d ff_db -c "CREATE EXTENSION postgis;"
```

3) Exécutez le script d'initialisation :

```
psql -d ff_db -f ff_init.sql
```

4) Chargez les données :

```
psql -d ff_db -f ff_dxx.sql
...
```

Définition du SRID des colonnes géométriques :

Pour le millésime 2025 des Fichiers fonciers, les tables auparavant départementales ont été agrégées à l'échelle nationale.

Cette agrégation couvre la France hexagonale ainsi que les départements d'outre-mer.

En conséquence, les colonnes géométriques ne sont plus typées.

Vous trouverez ci-dessous une série de requêtes permettant de rétablir le typage des géométries.

L'exemple est donné pour la France hexagonale avec le SRID 2154 ; celui-ci devra être adapté dans le cas d'un département d'outre-mer.

Table disposition_parcelle

```
ALTER TABLE dv3f_2026_1.disposition_parcelle ALTER COLUMN geomloc TYPE geometry(MultiPoint, 2154) USING ST_Set
ALTER TABLE dv3f_2026_1.disposition_parcelle ALTER COLUMN geompar TYPE geometry(MultiPolygon, 2154) USING ST_S
```

Table mutation

```
ALTER TABLE dv3f_2026_1.mutation ALTER COLUMN geompar TYPE geometry(MultiPolygon, 2154) USING ST_SetSRID(ST_Mu
ALTER TABLE dv3f_2026_1.mutation ALTER COLUMN geomparmut TYPE geometry(MultiPolygon, 2154) USING ST_SetSRID(ST_
ALTER TABLE dv3f_2026_1.mutation ALTER COLUMN geomlocmut TYPE geometry(MultiPoint, 2154) USING ST_SetSRID(ST_M
```

Table local

```
ALTER TABLE dv3f_2026_1.local ALTER COLUMN geomloc TYPE geometry(MultiPoint, 2154) USING ST_SetSRID(ST_Multi(g
```

Table des locaux

```
ALTER TABLE ff.fftp_pb0010_local_2025 ALTER COLUMN geomloc TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geomlo
ALTER TABLE ff.fftp_pb0010_local_2025 ALTER COLUMN ban_geom TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(ban_g
ALTER TABLE ff.fftp_pb0010_local_2025 ALTER COLUMN geomrnb TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geomrn
```

Table des parcelles cadastrales

```
ALTER TABLE ff.fftp_pnb10_parcelle_2025 ALTER COLUMN geompar TYPE geometry(MultiPolygon, 2154)  USING ST_SetSR
ALTER TABLE ff.fftp_pnb10_parcelle_2025 ALTER COLUMN geomloc TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geom
```

Tables de carroyage

```
ALTER TABLE ff.ffta_carroyage_etrs89_laea_100m_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(MultiPolygon, 3035)  U
ALTER TABLE ff.ffta_carroyage_etrs89_laea_100m_vide_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(MultiPolygon, 303
ALTER TABLE ff.ffta_carroyage_etrs89_laea_1km_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(Polygon, 3035)  USING S
ALTER TABLE ff.ffta_carroyage_etrs89_laea_1km_vide_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(Polygon, 3035)  US
```

❓ Étape 3 – Interroger les données

Vous pouvez ensuite exécuter vos requêtes SQL, par exemple :

```
-- Nombre de locaux de type maison
SELECT dteloc, COUNT(*)
FROM ff.fftp_pb0010_local_2025
WHERE dteloc = '1'
GROUP BY dteloc
ORDER BY dteloc
;
```

ℹ Besoin d'aide ?

Pour toute difficulté, vous pouvez contacter l'équipe Datafoncier

Évolution du format SQL des Fichiers fonciers

Avec l'arrivée des Fichiers fonciers 2025, le format de livraison en SQL évolue afin de s'adapter aux bonnes pratiques actuelles de PostgreSQL et de mieux distinguer les périmètres de données.

1. Abandon du principe d'héritage de tables sous PostgreSQL

Jusqu'à présent :

- Les tables départementales (dites « filles ») étaient présentes dans un schéma suffixé par `__dep`.
- Un schéma mère permettait d'accéder à l'ensemble via le mécanisme d'**héritage de tables**.

➡ Ce mécanisme n'étant plus recommandé dans les versions récentes de PostgreSQL, il est désormais abandonné.

Désormais :

- Le script `ff_init.sql` crée directement la structure de données.
- Les scripts départementaux `ff_dXX.sql` (où `XX` = numéro de département) peuplent des **tables uniques** avec les données correspondantes.

---

2. Dissociation entre tables nationales agrégées et tables locales

Avant :

- Les **tables agrégées nationales** (régions, départements, carreaux 10 km, etc.) étaient livrées systématiquement et intégrées au schéma mère, sans distinction avec les tables locales.

Désormais :

- Elles sont restaurées **indépendamment**.
- Elles se trouvent dans un schéma spécifique `ff_national`
- Les données locales restent dans le schéma `ff`.

3. Nouvelles conventions de nommage des schémas et tables

Avant :

- `ffAAAA` : schéma mère (tables agrégées nationales + tables mères vides).
- `ffAAAA_dep` : schéma fille (tables départementales).
- Les noms de tables étaient préfixés par `fftp_AAAA_table` ou `ffta_AAAA_table`.

Désormais :

- `ff` : tables principales et agrégées correspondant au périmètre de la structure demandeuse.
- `ff_national` : tables agrégées nationales, communes à toutes les livraisons.
- Les préfixes de table deviennent simplement `fftp_` ou `ffta_`. L'année de millésime est définie en fin de table de manière à regrouper les mêmes tables millésimées lors de la visualisation du schéma.

❓Exemple : `fftp_2024_pnb10_parcelle` devient `fftp_pnb10_parcelle_2024`.

---

4. Principe de restauration du nouveau format SQL

1. Exécuter `ff_init.sql` → création de la structure.
2. Charger les scripts `ff_dXX.sql` selon les départements concernés → alimentation des données locales.
3. Si besoin, charger les tables nationales en restaurant `ff_agg_national.sql`.

❓Pour plus de détails techniques : voir la fiche **format SQL des fichiers fonciers**.

---

5. Compatibilité avec l'ancien format

Pour des raisons de compatibilité, il est possible de recréer **l'ancienne nomenclature** (avec l'année dans les noms de tables) via des **vues**.

Exemple : création d'un schéma `ff2025` avec des alias vers les nouvelles tables du schéma `ff`.

```
-- Génération automatique : script dynamique pour toutes les tables locales
DO $$
DECLARE
    rec RECORD;
BEGIN
    EXECUTE 'CREATE SCHEMA IF NOT EXISTS ff2025';
    FOR rec IN
        SELECT tablename
        FROM pg_tables
        WHERE schemaname = 'ff'
          AND (tablename LIKE 'fftp%2025' OR tablename LIKE 'ffta%2025')
    LOOP
        EXECUTE format(
            'CREATE OR REPLACE VIEW ff2025.%s_%s AS SELECT * FROM ff.%s;',
            substring(rec.tablename FROM 1 FOR 4),  -- fftp ou ffta
            '2025' || substring(rec.tablename FROM 5 FOR (char_length(rec.tablename) - 9)),
            rec.tablename
        );
    END LOOP;
END$$;
```

❓Ce script permet :

- de **reconstituer automatiquement des vues** (`fftp_2025_*` , `ffta_2025_*`) à partir des nouvelles tables (`fftp_*` , `ffta_*`),
- de conserver la **compatibilité ascendante** pour les outils et requêtes déjà en production.

6. Définition du SRID des colonnes géométriques :

Pour le millésime 2025 des Fichiers fonciers, les tables auparavant départementales ont été agrégées à l'échelle nationale.

Cette agrégation couvre la France hexagonale ainsi que les départements d'outre-mer.

En conséquence, les colonnes géométriques ne sont plus typées.

Vous trouverez ci-dessous une série de requêtes permettant de rétablir le typage des géométries.

L'exemple est donné pour la France hexagonale avec le SRID 2154 ; celui-ci devra être adapté dans le cas d'un département d'outre-mer.

Table Bâtiments

```
ALTER TABLE ff.ffta_batiment_2025 ALTER COLUMN geomloc TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geomloc, 2
ALTER TABLE ff.ffta_batiment_2025 ALTER COLUMN geomrnb TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geomrnb, 2
```

Table pdl multi parcelle

```
ALTER TABLE ff.ffta_pdl_multi_parcelle_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(MultiPolygon, 2154)  USING ST_
```

Table des TUP

```
ALTER TABLE ff.ffta_tup_2025 ALTER COLUMN geomtup TYPE geometry(MultiPolygon, 2154)  USING ST_SetSRID(geomtup,
ALTER TABLE ff.ffta_tup_2025 ALTER COLUMN geomloc TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geomloc, 2154);
```

Table des locaux

```
ALTER TABLE ff.fftp_pb0010_local_2025 ALTER COLUMN geomloc TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geomlo
ALTER TABLE ff.fftp_pb0010_local_2025 ALTER COLUMN ban_geom TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(ban_g
ALTER TABLE ff.fftp_pb0010_local_2025 ALTER COLUMN geomrnb TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geomrn
```

Table des parcelles cadastrales

```
ALTER TABLE ff.fftp_pnb10_parcelle_2025 ALTER COLUMN geompar TYPE geometry(MultiPolygon, 2154)  USING ST_SetSR
ALTER TABLE ff.fftp_pnb10_parcelle_2025 ALTER COLUMN geomloc TYPE geometry(Point, 2154)  USING ST_SetSRID(geom
```

Tables de carroyage

```
ALTER TABLE ff.ffta_carroyage_etrs89_laea_100m_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(MultiPolygon, 3035)  U
ALTER TABLE ff.ffta_carroyage_etrs89_laea_100m_vide_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(MultiPolygon, 303
ALTER TABLE ff.ffta_carroyage_etrs89_laea_1km_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(Polygon, 3035)  USING S
ALTER TABLE ff.ffta_carroyage_etrs89_laea_1km_vide_2025 ALTER COLUMN geometry TYPE geometry(Polygon, 3035)  US
```

i Besoin d'aide ?

Pour toute difficulté, vous pouvez contacter l'équipe Datafoncier