

pour comprendre le présent et construire un avenir durable

Utilisation des fichiers fonciers par le MEDDTL

*Les bases MAJIC et PATRIM : de nouvelles perspectives
pour l'observation de l'occupation du sol et des marchés
fonciers*

Le 31 mars 2011

Vincent Caumont

Chargé d'études, Groupe Développement Urbain, Habitat et Foncier



Éléments de contexte

- **Deux démarches** distinctes autour de l'utilisation des fichiers fonciers
- 1) Acquisition par le Ministère des **fichiers fonciers 2009 (MAJIC)** auprès de la DGFIP
 - Travail de retraitement par le CETE Nord-Picardie à partir de retours d'expérience pour diffusion aux services de l'État
- 2) Loi portant Engagement National pour le Logement (juillet 2006), chapitre « Accroître la transparence du marché foncier »
 - Démarche **PATRIM Colloc** par la DGFIP : mise à disposition gratuite d'informations sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion de mutations
 - Cible : propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, services de l'État, collectivités territoriales, EPA, EPF

Description des fichiers fonciers

- MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales) est le nom de l'application interne aux services fiscaux
- À partir de cette application, les services fiscaux livrent 7 fichiers, dont :
 - Propriétaires
 - Propriétés bâties (identification et évaluation des locaux)
 - Propriétés divisées en lots (lots=divisions de la propriété)
 - Propriétés non bâties (ou fichier parcellaire)
 - FANTOIR (fichier annuaire topographique initialisé réduit : voies et lieux-dits)



Pourquoi une démarche nationale ?

- Base utilisée localement par certaines collectivités et certains services de l'État
- Données très lourdes et non standardisées
- Groupe de travail DGALN/CETE Méditerranée 2008-2009
- Retraitement des fichiers par le CETE Nord-Picardie
 - Rendre les fichiers plus lisibles
 - Ajout de champs + agrégations (communes,...) + croisements des fichiers + lien avec les bases de données nationales (COG INSEE, BDCarto, BDParcellaire)
 - Livraison en janvier 2010
- Comité technique sur l'évolution de la base

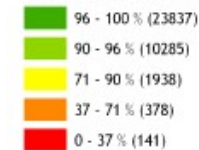
Le 31 mars 2011

Utilisation des fichiers fonciers par

Correspondance géométrique entre la BD Parcellaire et les fichiers fonciers DGI (MAJIC)

Légende

Pourcentage de parcelles géoréférencées



Pourcentage départemental de parcelles géoréférencées grâce à la BD Parcellaire.

Pourcentage moyen : 95,5 %



Sources

Fichiers fonciers au 01/01/2009
BD Parcellaire IGN/MEDAD millésime 2008
BD Carto IGN/MEDAD, juillet 2008

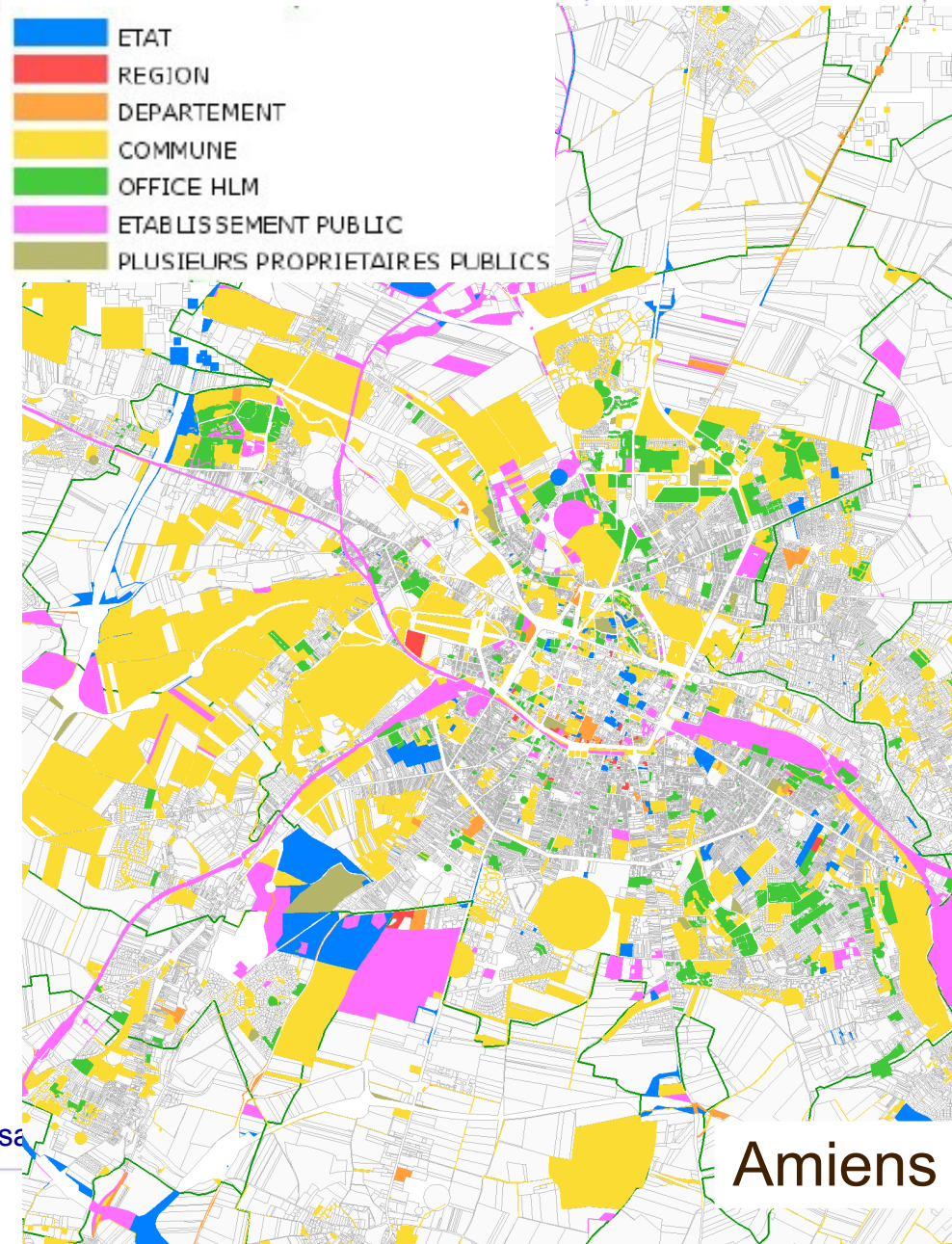
Exemples d'application

- À partir du fichier des propriétaires : Recensement du patrimoine public
- À partir du fichier des propriétés non bâties (groupes de nature de culture) : Occupation du sol
- À partir de la date d'achèvement des locaux, analyse de l'évolution de l'urbanisation (seconde présentation)



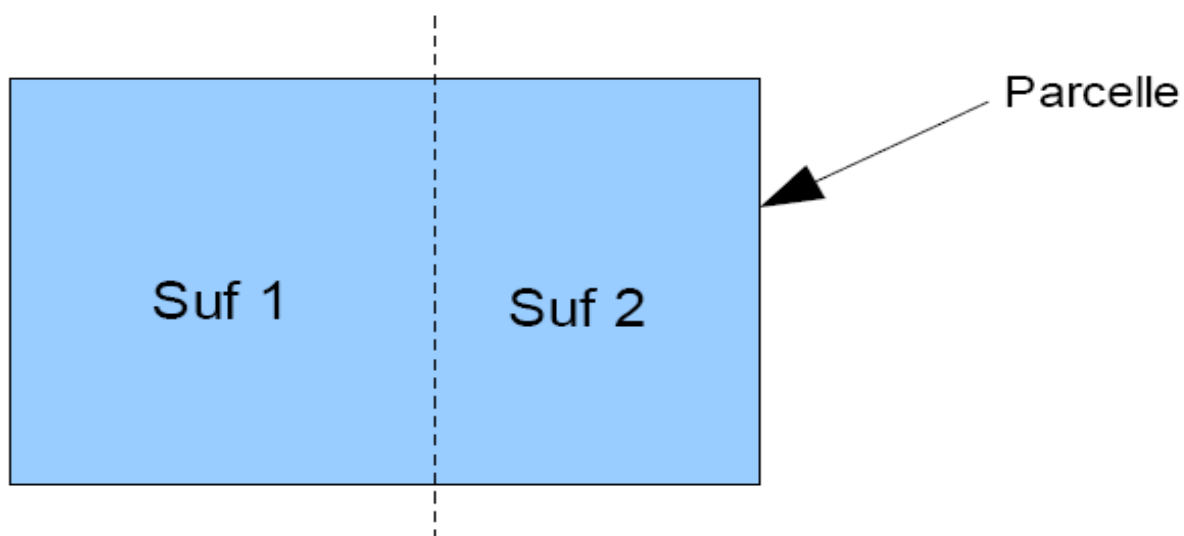
Recenser le patrimoine public

- Travail d'harmonisation des intitulés réalisé par le CETE Nord-Picardie



Analyse de l'occupation du sol - Principes

Les subdivisions fiscales ou suf



La variable « groupe de nature de culture » (subdivisions fiscales ou suf)

Agricole

Forestier
et naturel

Urbanisé

1	Terres
2	Prés
3	Vergers
4	Vignes
5	Bois
6	Landes
7	Carrières
8	Eaux cadastrées
9	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agrément
12	Chemin de fer
13	Sol

Occupation du sol – Analyse statistique

- Définition retenue pour les fichiers fonciers : Surfaces urbanisées = Carrières + Jardins + Terrains à Bâtir + Terrains d'agrément + Chemin de fer + Sol + Parcelle non cadastré

	Surfaces urbanisées	Surfaces agricoles	Surfaces forestières + autres surfaces naturelles	Total
Fichiers fonciers 2008	189 107 ha 9,73%	1 401 203 ha 72,10%	353 184 ha 18,17%	1 943 494 ha 100%
Teruti-Lucas 2009	162 812 ha 8,44%	1 355 172 ha 70,26%	410 724 ha 21,30%	1 928 708 ha 100%
MOS 2002	138 912 ha 7,19%	1 437 470 ha 74,38%	356 215 ha 18,43%	1 932 597 ha 100%
CLC 2006	125 219 ha 6,48%	1 474 512 ha 76,27%	333 557 ha 17,25%	1 933 288 ha 100%

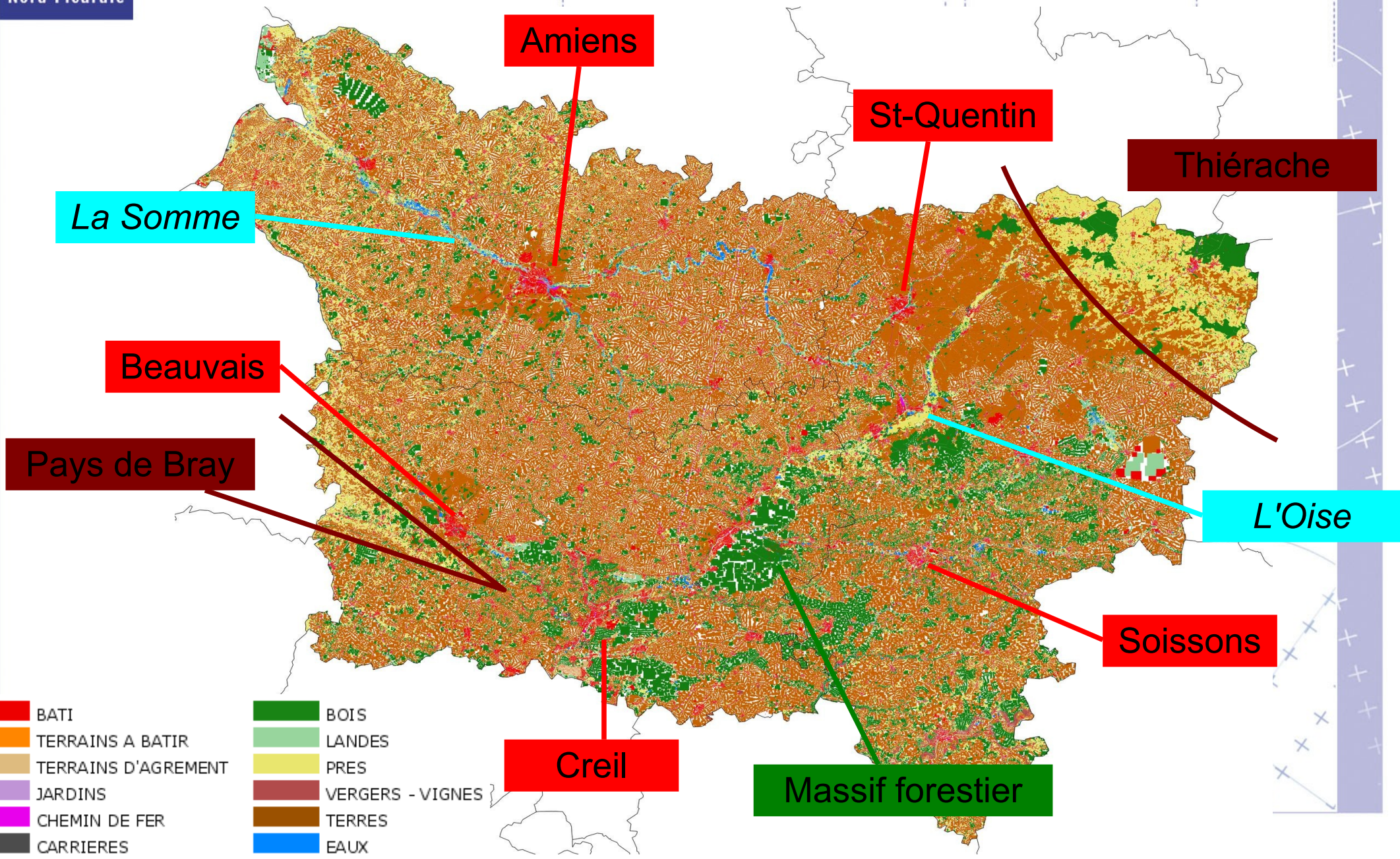
Occupation du sol en Picardie selon différentes sources

● Quelques remarques :

- Des volumes totaux proches,
- Une sous-estimation des surfaces urbanisées par les méthodes de photo-interprétation (on perd notamment le diffus).



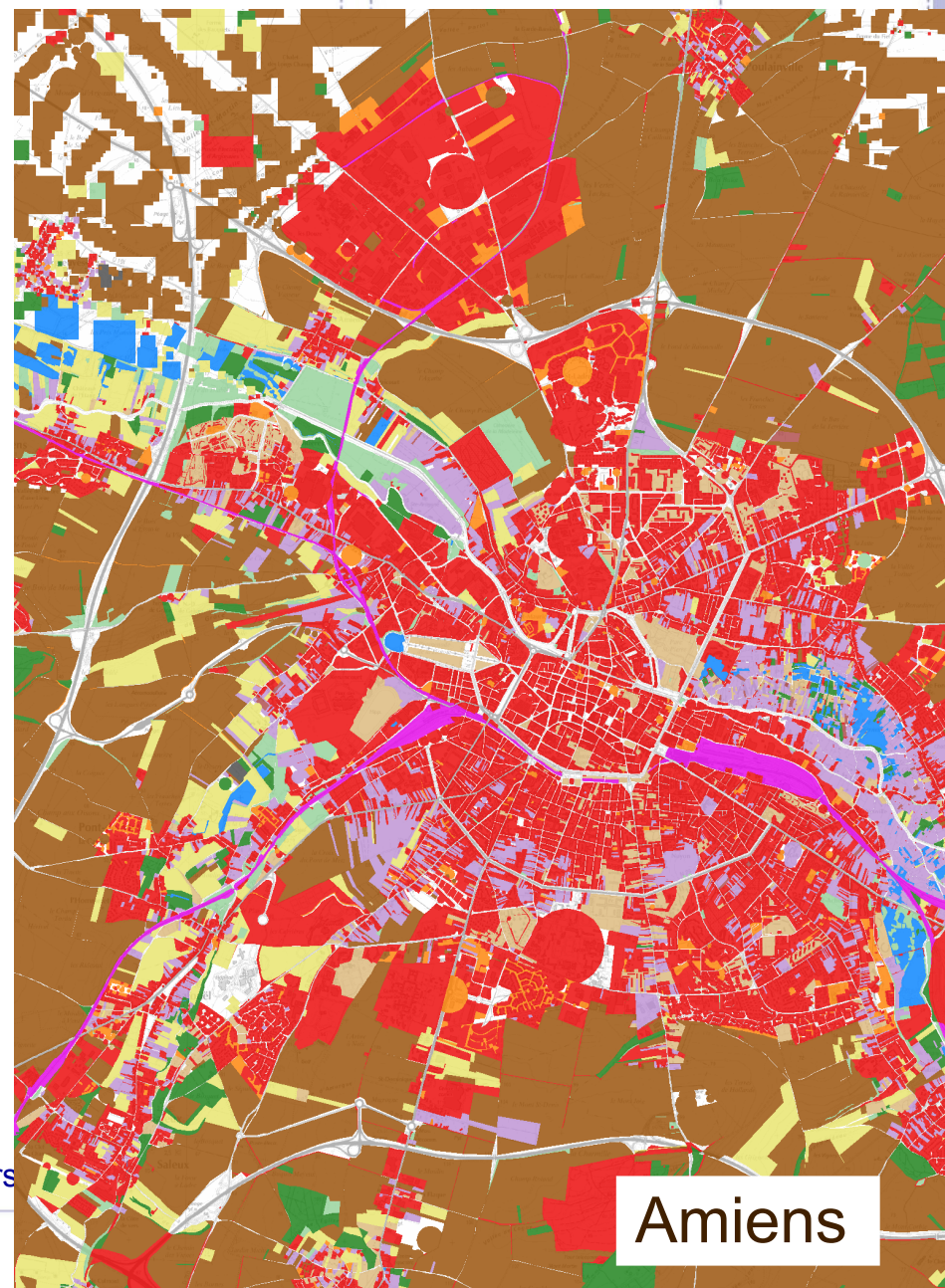
Représentation à la parcelle (suf dominante)



Représentation à la parcelle (suf dominante)

● Parcelles vectorisées

	BATI		BOIS
	TERRAINS A BATIR		LANDES
	TERRAINS D'AGREMENT		PRES
	JARDINS		VERGERS - VIGNES
	CHEMIN DE FER		TERRES
	CARRIERES		EAUX



Sources de la base

- Les informations ont pour origine **deux sources** :
 - les données d'enregistrement proviennent du **fichier de la conservation des hypothèques**
 - le descriptif du bien (à l'exception de la surface Carrez) est issu de **MAJIC**
- Concerne les mutations à titre onéreux (vente, échange, apport, expropriation ou adjudication). Les mutations à titre gratuit (donation, succession,...) sont exclues du périmètre car insuffisamment représentatives du marché réel



Contenu de la base

Pour chaque mutation concernée, les données suivantes seront délivrées :

- **La nature des biens** (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial), ainsi que leur situation (adresse) et leur contenance (superficie) ;
- **Les références cadastrales** ;
- **La nature et la date de mutation** ainsi que la **valeur foncière** déclarée à cette occasion ;
- Report des **articles du code général des impôts** et de la nature juridique des opérations concernant la mutation (destination du bien) ;
- **Les références de publication au fichier immobilier** (date, volume, numéro).

Données renseignées (détail)

Code type local	1 : maison, 2 : appartement,
Libellé type local	3 : dépendance (isolée), 4 : Local industriel et commercial ou assimilés
Nombre pièces principales	Données calculée par le système correspondant au nombre de chambre + nb de salle à manger
Code nature culture	
Code nature spéciale	
Surface terrain	Contenance du terrain
Nature mutation	Vente, adjudication, expropriation ou échange
Valeur foncière	Il s'agit du prix du bien immobilier déclaré dans le cadre d'une mutation à titre onéreux. Il peut correspondre à plusieurs biens. Le détail n'est pas retracé dans le système d'information.

Données renseignées (détail)

Identifiant local	<p>Il s'agit du n° qui identifie chaque local. Le local est une notion fiscale du bien immobilier bâti.</p> <p>Le fichier comprend une ligne par numéro (càd par local) avec en regard la surface réelle correspondante.</p>
Surface réelle bâti	<p>La surface réelle est attachée au n° d'invariant.</p> <p><u>Définition de la surface réelle</u> : Surface mesurée au sol entre murs ou séparation et arrondie au mètre carré inférieur.</p> <p>Il s'agit de la somme de la surface réelle du local + surface des dépendances</p>
articles CGI (12 possibles)	<p>La taxation de l'acte est effectuée sur la base d'un ou plusieurs articles du code général des impôts et de la nature juridique des opérations du document. Seuls les articles permettant d'identifier la "destination du bien" de la mutation sont restitués</p>

Démarche en cours

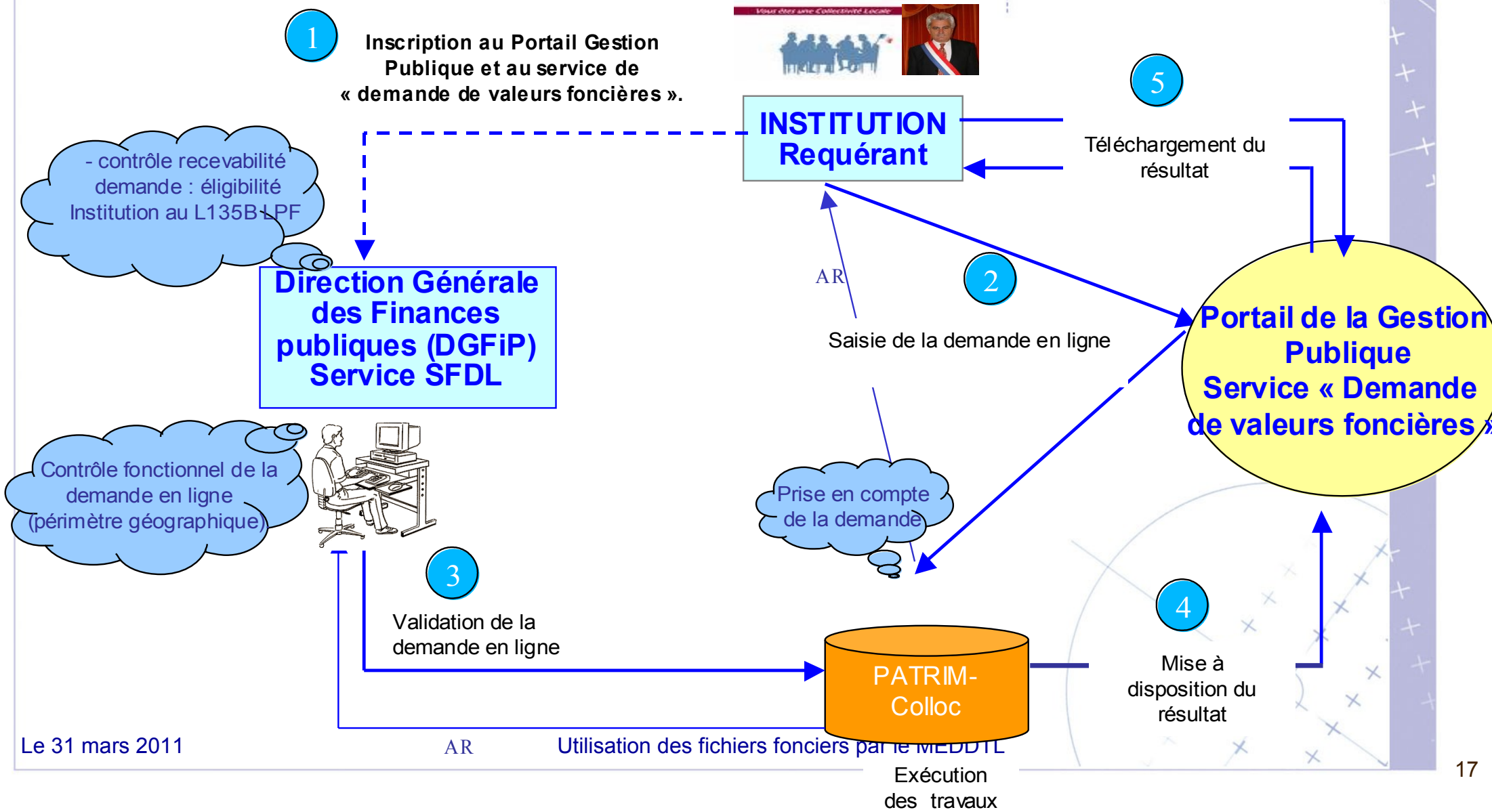
- 2 groupes de travail
- Groupe de travail État
 - DGFIP/DGALN/CETE NP (Pôle Foncier et Stratégies Foncières)/CIDOL
 - Point sur les besoins
 - Pas encore d'expérimentation
- Groupe de travail Collectivités
 - Coordonné par l'ADEF (participation du CETE NP)
 - Travail sur un glossaire pour expliciter les termes fiscaux
 - Rédaction d'une notice d'utilisation
 - Expérimentation sur 3 sites tests : Nord-Pas-de-Calais, Rennes Métropole, CU de Bordeaux
- Expérimentation prévue jusqu'en juin 2011, avant mise en ligne

Modalités de diffusion à terme

- Qui accède à la base ? Collectivités territoriales (sur leur territoire), Établissements publics, Services de l'État,
- Base mise à jour 2 x / an (tous les 6 mois)
- Les 5 dernières années disponibles
- Accès sur le web via une application dédiée et un circuit de vérification « La DGFIP transmet **gratuitement** au demandeur les données sous la forme de fichiers sur support informatique, mis à sa disposition sur la plate-forme de téléchargement »



Service « Demande de valeurs foncières »



Limites et questions

● Des manques par rapport aux données collectées dans les extraits d'actes notariés :

- Pas d'informations sur les acheteurs et les vendeurs : CSP, âge, raison sociale...
- Pas d'informations sur l'origine géographique des acheteurs
- Rien sur la précédente mutation (prix, date,...)
- En cas d'expropriation, les données ne sont quasiment pas renseignées

● Questions :

- Pourra-t-on reconstituer la catégorie des acquéreurs et travailler sur des segments de marché à partir des articles du CGI ?