

Occupation de l'espace Marché immobilier et foncier

Mobilisation des sources des
services du cadastre et des
domaines.

GT du CNIS / 31 mars 2009

DAT/PT

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

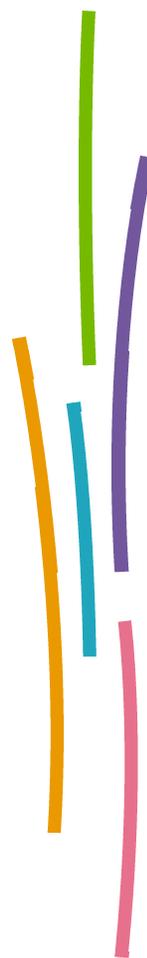
Présent
pour
l'avenir

SOMMAIRE

Pages

● Les fichiers MAJIC II des services du cadastre

● Le fichier Œil des services des domaines



MAJIC II

Pages

MAJIC II « Mise à jour des Informations Cadastrales, deuxième version »



- ➔ Qu'est-ce que les fichiers Majic II ? Une nouvelle source pour la connaissance de l'occupation du sol ?
- ➔ Modalités d'acquisition et d'utilisation
- ➔ Expériences en cours
- ➔ Évolutions souhaitées ou souhaitables

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Qu'est-ce que les fichiers Majic II ?

Fichiers fonciers qui servent à établir les taxes (TH, TF, TP, bénéfices agricoles)

- au nombre de 5 dont 3 principaux : fichier des propriétaires (FP), fichier des propriétés non bâties (FPNB), fichier des propriétés bâties (FPB) et 2 complémentaires : fichier des propriétés divisées en lots, fichier Fantoir (adresse)
- des fichiers en correspondance soit par l'identifiant parcellaire, soit par l'identifiant propriétaire) et jointés avec le plan cadastral par l'identification parcellaire (représentation surfacique ou ponctuelle)
- le plan cadastral permet une :
 - représentation des informations Majic II sur les parcelles cadastrées (le domaine public n'est pas cadastré)
 - représentation de l'emprise du bâti mais sans lien automatique avec Majic II

Fichiers utilisées aussi par les collectivités locales pour la gestion patrimoniale, l'instruction des dossiers ADS, ...

Des fichiers pour décrire l'occupation du sol et son évolution FPNB

Pages

- ensemble des parcelles productives ou non de revenus
- contient des informations relatives à la surface des parcelles



les surfaces (m²) des parcelles arpentées, remembrées ou remaniées sont bonnes, la qualité des autres est fonction de la date du plan cadastral

- contient des informations de niveau inférieur à la parcelle : les subdivisions fiscales (Suf) permettant de distinguer des natures de sol différentes



Les Suf sont déterminées par le géomètre du cadastre lors de la création ou refonte du plan cadastral et/ou sur déclaration du propriétaire - la surface des Suf est peu fiable.

Pour mesurer l'emprise bâti sur la parcelle on peut mobiliser le plan cadastral

Des fichiers pour décrire l'occupation du sol et son évolution FPNB

Pages

- contient des informations relatives à la nature de l'occupation des parcelles (par les Suf)
 - 13 groupes sont identifiés (terres, près, vergers, vignes, bois, landes, carrières, eaux, jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément, chemin de fer, sol)
 - ils sont subdivisés en 27 sous-groupes et en 150 natures de culture spéciale
- possibilité de suivre annuellement le changement d'affectation de surfaces naturelles (terres, près, vergers, vignes, bois et landes,) devenant urbanisées (sol, terrains à bâtir, terrain d'agrément et jardin)



Si la nature de l'occupation des parcelles est mal renseignée en revanche l'évolution de surface naturelle vers de l'urbanisation est un indicateur pertinent.

Des fichiers pour caractériser les espaces bâtis (FPB)

Pages

- Il regroupe toutes les constructions destinées à l'habitation, à l'exercice d'une activité économique et au stockage, les bâtiments et terrains formant une dépendance, les terrains non cultivés affectés à un usage commercial et industriel (lieux de dépôt, terrains de camping, golf...)
- Il comprend 4 types de locaux : maison, appartement, dépendance, local commercial et industriel.
- Le fichier contient pour un local donné :
 - son type et sa nature, ses éléments de localisation (cadastre ou adresse), son propriétaire, son occupation (loué, vacant, occupé par son propriétaire)
 - la date de la dernière mutation et la date de construction

La somme des maisons et appartements correspond au nombre de logements.



Les équipements publics ne sont pas toujours recensés

La saisie de la date de construction n'est obligatoire que depuis 1990.

Des fichiers pour caractériser des espaces bâtis FPB

Pages

→ Il contient des informations sur des parties d'évaluation de local caractérisées par leur affectation et faisant l'objet d'une évaluation distincte. Un local est constitué d'au moins une partie d'évaluation (Pev) :

- habitation, professionnelle, commerciale, industrielle ...
- il existe des locaux mixte habitation - professionnel

→ Éléments susceptibles d'être étudiés à l'échelle de la PEV et ses descriptifs :

- nombre et type de pièces et leur surface,

La surface habitable est fiable, en revanche la surface des locaux d'activité est mal renseignée



Attention les surfaces de locaux ne correspondent pas à l'emprise au sol sur la parcelle

Expériences et pistes d'utilisation des fichiers propriétés bâties et non bâties

- Statistiques communales sur la vacance (CA du Grand Avignon)
- Évolution de l'urbanisation à vocation habitat (AU du Pays de Lorient)
- Études de la densité, création de « parcelles ville » pour comparer les densités bâties (Atelier Parisien d'Urbanisme)
- Évolution de l'étalement urbain (habitat et activité - CETE de l'ouest)
 - évolution de la tâche urbaine à partir des dates de constructions
- Évaluation de la capacité résiduelle d'urbanisation d'un PLU (CETE Méditerranée), d'un territoire de SCOT (INRA Avignon et CESSA)
 - étude de densité de bâti à la parcelle, évaluation de la disponibilité pour urbanisation et scénarios de développement (croisement avec données environnementales et vocation des sols)

Des fichiers pour connaître les propriétaires (FP)

Pages

- Il contient des informations sur le compte communal et les personnes
- Le compte communal est composé d'un ensemble de personnes exerçant des droits de propriété concurrents sur la parcelle et/ ou sur le bâti (notamment propriétaire indivis, nu propriétaire et usufruitier...)
- On distingue les personnes physiques et les personnes morales.
- Les personnes morales sont classées en 10 groupes (Etat, CL, EP, HLM...)
- Il nous renseigne sur l'adresse du propriétaire, son n° SIREN,

En plus des droits de propriété le fichier renseigne sur la gestion d'un bien (gérant, mandataire, syndic, service affectataire ...)



Des référentiels fonciers des propriétés publiques sont élaborés par les services de l'Etat , et les EPCI

Fichier très fiable pour les pers physiques, moins pour les personnes morales (n°SIREN non renseignés et erronés, dénominations non normalisées...)

Modalités d'acquisition et d'utilisation

Des fichiers « standards » délivrés par les services Informatiques de la DGI au format ASCII :

- en juillet pour des fichiers au 1er janvier de l'année d'imposition

- aux collectivités territoriales, administrations, EP et organismes chargés d'une mission de service public dans la limite de leur compétence géographique

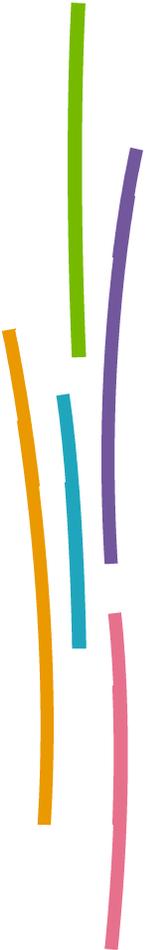
- par acte d'engagement de respect de sécurité et de confidentialité
 - souscrit par le demandeur, par les prestataires chargés du traitement des données, par les destinataires des fichiers in fine
 - renouvelé pour chaque acquisition, même lorsque les traitements sont identiques (autorisation CNIL valable pour une durée supérieure).

Modalités d'acquisition et d'utilisation et expériences en cours

-
- La durée de conservation est appréciée par la CNIL au regard du besoin et de l'utilisation des données. Elle peut aller jusqu'à 10 ans (observatoire de l'urbanisation et de l'information foncière)

 - L'accès aux données pour des besoins d'études et de statistiques se généralise par l'acquisition par de nouvelles collectivités et groupements de communes pour l'élaboration et le suivi de SCOT, PLH
 - Conseils Généraux ex : Gard
 - Conseils Régionaux ex : PACA - diffusion CRIGE
 - Communautés d'agglomération

 - Le prix d'acquisition correspond aux frais d'extraction des fichiers



Évolutions souhaitées ou souhaitables

Évolutions prévues par la DGFIP

- Organisation interne du système Majic → Majic III (codification départementale à partir de 2009)
- Amélioration des fichiers par la maj :
 - des propriétés de l'Etat par rapprochement avec le STGPE (et chorus)
 - des surfaces des parcelles par une meilleure maj des plans cadastraux
 - de la description des locaux par une nouvelle déclaration à chaque mutation (pré-remplie des éléments Majic) réalisée par les notaires après acceptation des vendeurs/acquéreurs



L'amélioration de la saisie de certain champs n'est pas annoncée (ex la date de construction et le raccourcissement des délais de saisie des mutations)

Évolutions souhaitées ou souhaitables

Pages

Poursuite des relations MEEDDAT- DGFIP

- Des premiers contacts initiés en 2008 à l'occasion du guide méthodologique pour leur utilisation (DGUHC/IETI Consultants)
- Des acquisitions financées par la DAFI pour la mise en œuvre de référentiels régionaux du fonciers public (Etat, EP, OrgHLM,CL) élaborés avec l'appui technique des CETE
- Des perspectives d'acquisition France entière par la DGALN
 - pour une diffusion d'information auprès des AC
 - pour une diffusion des fichiers auprès des DREAL,
- La DGALN envisage également un appui technique pour assurer l'utilisation des fichiers Majic. Des propositions sont en cours de construction (CETE Nord-Picardie, Méditerranée et de l'Ouest)

Oeil « Observatoire des Évaluations Immobilières Locales »



- ➔ Qu'est-ce que le fichier Oeil ?
- ➔ Modalités d'accès et d'utilisation
- ➔ Contenu du fichier Oeil
- ➔ Quels usages statistiques ?
- ➔ Évolutions en cours

Qu'est-ce que le fichier Oeil ?

- créé en 1993 à partir des actes de mutation pour établir des termes de référence et réaliser l'évaluation des biens et les contrôles fiscaux
- Il est alimenté manuellement par les services des domaines selon leurs besoins et moyens en personnel (saisie irrégulière)
- Au-delà de cinq ans les données ne sont pas conservées
- Il n'y a pas de pilotage au niveau national de l'outil Oeil sur les modalités de saisie

Modalités d'acquisition et d'utilisation

Pages

Par arrêté du 3 juin 2005, la DGI étend la diffusion des données Œil aux services de l'Etat, CL et EPA

→ La transmission des données informatiques s'effectue après accord des services de la DSF concernée.

→ Les extractions sont diffusées au format DBF ou excel. Leur diffusion est gratuite.

→ Dans la pratique, le fichier est peu diffusé mais son accès est d'actualité en raison :

- du refus de l'accès des services de l'Etat et CL aux extraits d'actes (depuis l'implantation de la BNDP)
- de la loi ENL (circulaire du 28 décembre 2007) accès étendu aux EP exerçant une compétence en matière de politique publique foncière et d'aménagement et **aux expropriés**

Contenu du fichier Oeil Pages

- Les données intégrées dans le fichier Oeil ne sont pas homogènes d'un département à l'autre :
 - les codifications de la nature des biens peuvent varier selon les DSF,
 - certaines DSF complètent les informations sur la destination du bien mal renseignées par les notaires (ex DSF Marseille)

- Elles ne visent pas l'exhaustivité mais une sélection des transactions

- Leur taux de représentativité est donc variable
 - Elles représentent environ 1/3 des mutations du territoire (urbain et non urbain) de la CUB sur 98/2006
 - elles représentent environ 4/5 des mutations en LR (urbain) entre 2000 et 2004.

Contenu du fichier Oeil Pages

→ Il contient des informations sur le bien faisant l'objet de la transaction

- la nature du bien (habitat individuel, copropriété, Immeuble de rapport, bâti professionnel, terrains non bâtis et fonds de commerce)
- sa situation (adresse) et sa contenance (nombre de pièces et/ou superficie)
- la référence cadastrale
- la date de mutation et montant de la transaction
- la destination du bien

→ En revanche, contrairement au contenu des extraits d'actes, il ne contient pas :

- les informations sur les caractéristiques (origine et profession) du vendeur et de l'acquéreur

Quels usages statistiques ? ^{pages}

- Analyse en prix moyen, prix médians sur les différents types de bien à différentes échelles géographiques
- une base qui permet par la localisation géographique des transactions, une meilleure compréhension de l'évolution des marchés fonciers

mais

- ne permet pas un suivi statistique en volume des mutations, d'anticiper les évolutions, de constater des tendances et des dysfonctionnements des marchés en volume

Évolutions en cours

Pages

Projet de mise en ligne d'informations relatives aux mutations de façon exhaustive et sur tout le territoire national → projet appelé PATRIM ou Œil public

3 objectifs:

- refonte de l'application Oeil
- fournir un service d'évaluation des biens à l'utilisateur particulier et professionnel,
- répondre à l'obligation légale (loi ENL)

Constats:

- les besoins propres au traitement statistique et aux services compétents en matière foncière (évaluation de l'anticipation foncière notamment avec l'information sur l'acquéreur) ne semblent pas être pris en compte par PATRIM

Aussi des demandes d'accès à des informations complémentaires formulées par l'Etat et les CL sont en cours