

Données cadastrales et Données foncières et immobilières

*Réflexion à partir des retours d'expériences
de partenariats DGI
et services déconcentrés de l'Équipement*

Certu

centre d'Études sur les réseaux,
les transports, l'urbanisme
et les constructions publiques
9, rue Juliette Récamier
69456 Lyon Cedex 06
téléphone: 04 72 74 58 00
télécopie: 04 72 74 59 00
www.certu.fr

Avis aux lecteurs

La collection Rapports d'étude du Certu se compose de publications proposant des informations inédites, analysant et explorant de nouveaux champs d'investigation. Cependant l'évolution des idées est susceptible de remettre en cause le contenu de ces rapports.

Le Certu publie aussi les collections :

Dossiers: Ouvrages faisant le point sur un sujet précis assez limité, correspondant soit à une technique nouvelle, soit à un problème nouveau non traité dans la littérature courante. Le sujet de l'ouvrage s'adresse plutôt aux professionnels confirmés. Le Certu s'engage sur le contenu mais la nouveauté ou la difficulté des sujets concernés implique un certain droit à l'erreur.

Références: Cette collection comporte les guides techniques, les ouvrages méthodologiques et les autres ouvrages qui, sur un champ donné assez vaste, présentent de manière pédagogique ce que le professionnel courant doit savoir. Le Certu s'engage sur le contenu.

Débats: Publications recueillant des contributions d'experts d'origines diverses, autour d'un thème spécifique. Les contributions présentées n'engagent que leurs auteurs.

Catalogue des publications disponible sur <http://www.certu.fr>

NOTICE ANALYTIQUE

Organisme commanditaire : ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer – DGUHC et Certu		
Titre : Données cadastrales et données foncières et immobilières		
Sous-titre : Réflexion à partir des retours d'expériences de partenariats DGI et services déconcentrés de l'Équipement	Date d'achèvement : juin 2006	Langue : Français
Organisme auteur : Cete Méditerranée	Rédacteurs : Corinne Podjleski DHACE Cete Méditerranée	Relecteur assurance qualité : Marie-Claire Grima, Cécile Blassenac, DGUHC Michel Barge, DAEI Magali Di Salvo, Certu
Résumé : Cette étude a pour objet de présenter les rôles et missions de la Direction Générale des Impôts en terme de production de données cadastrales, foncières et immobilières. Dans un premier temps, les données cadastrales sont décrites ainsi que la politique d'informatisation (sous SIG) de ces données. C'est ensuite les données des domaines qui sont décrites de manière exhaustive, avec leurs limites et leurs conditions d'accès. Différentes expériences de partenariats entre les services déconcentrés de l'Équipement et de la DGI sont décrit pour les données du cadastre et pour les données des domaines. Cette étude a également pour objet d'appréhender les évolutions en cours susceptibles d'améliorer l'exercice des missions des deux administrations que sont la Direction Générale des Impôts et le ministère de l'Équipement. Elle porte plus particulièrement sur la nature et l'accès des informations cadastrales (plan et données littérales) ainsi qu'aux transactions foncières et immobilières. Elle propose quelques pistes d'actions pouvant s'inscrire dans les orientations annoncées dont les modalités ne sont pas encore complètement arrêtées.		
Remarques complémentaires : Cette étude décrit une situation à un instant T (fin 2005/début 2006) susceptible d'évoluer.		
Mots-clés : SIG, cadastre, foncier, bâti, parcelle, partenariats, données fiscales, statistiques, information géographique	Diffusion : pdf web	
Nombre de pages : 85 pages	Confidentialité : non	Bibliographie : non

SOMMAIRE

1	Préalable	7
2	La Direction Générale des Impôts : missions et données	9
2.1	Le Cadastre	10
2.2	Le Domaine	23
3	Quelques partenariats locaux	31
3.1	Équipement et cadastre	31
3.2	Observation des transactions foncières et immobilières	37
4	Intérêts communs et besoins de chacun	45
4.1	Accès aux données foncières et immobilières	45
4.2	Mise à jour du plan et des données du cadastre	49
4.3	Numérisation des Plans Locaux d'Urbanisme	51
5	En guise de conclusion	54
6	Annexes	57
	Table des matières	80

1 Préalable

« *En tant que gestionnaire de l'État, le Minefi [ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie] doit montrer la voie pour adapter l'administration aux mutations accélérées et profondes de la société et de l'environnement national*¹ ». Aussi, le mouvement de réforme, suscité notamment par la mise en œuvre anticipée de la Loi Organique relative aux Lois de Finance (LOLF), modifie considérablement l'organisation et les méthodes de travail de ses services. Ces évolutions sont le plus souvent méconnues des services déconcentrés de l'équipement, et ce, même si ces derniers sont amenés à solliciter les services départementaux de la Direction Générale des Impôts (DGI) dans le cadre de l'exercice de leur mission. Plus largement, cette administration reste marquée par la réputation d'opacité et de pratique du secret qui a longtemps prévalu. Il importe à cet égard de noter que le projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL) spécifie dans le premier alinéa de l'article L.135 B du livre des procédures fiscales que « *l'administration fiscale transmet gratuitement ...les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées, ...cette administration [ne pouvant] se prévaloir de la règle du secret* ». Il y a tout lieu de considérer que ces nouvelles dispositions légales fournissent un cadre approprié pour l'approfondissement des liens de coopérations engagés entre les services de l'Équipement et les services fiscaux.

Au-delà, d'une description synthétique de l'organisation actuelle du Minefi, ce rapport d'études commandité par le Certu² a pour ambition de tirer les enseignements de deux expériences de partenariats relatifs à l'observation des données foncières et immobilières, l'une à partir de la saisie des extraits d'actes de mutation, l'autre de la base de données Œil, créée par les services d'évaluation domaniale. Il s'accompagne de quelques pistes d'actions que pourraient légitimement entreprendre les directions centrales concernées.

Par ailleurs, des évolutions récentes ont eu lieu concernant la diffusion de l'information cadastrale soumise à une déclaration auprès de la Cnil. Il est donc proposé dans ce rapport de rendre compte de ces évolutions, du contenu des fichiers du cadastre (plan et données littérales) et de quelques expériences en cours qui permettent d'entrevoir quel pourrait être l'apport des services de l'équipement dans les mutations en cours. Autour de l'acquisition et de l'exploitation des données issues du cadastre se fédère un ensemble d'initiatives complexes qui constituent un terrain privilégié pour le développement d'échanges et de partenariats. A ce titre, la question de l'entrée des services de l'équipement dans la politique de conventionnement de la DGI se pose avec acuité, notamment en milieu rural où d'une part le nombre restreint des acteurs permet difficilement de boucler le plan de financement, et où d'autre part le ministère conserve des missions d'instruction d'autorisation d'occupation des sols. L'expérience de la DDE de la Nièvre en est une bonne illustration. La réforme des autorisations d'urbanisme (ordonnance du 8 décembre 2005) et la refonte des outils d'instruction peut être l'occasion de mettre en place une meilleure circulation de l'information entre les services instructeurs et les services fiscaux. L'État pourrait y contribuer de deux manières :

- En encourageant les collectivités locales à mettre en place un tel circuit.
- En prévoyant une interface SIG pour le logiciel d'instruction utilisé par les DDE.

¹ Brochure de présentation du Minefi – Service de la Communication – Février 2005.

² Dans le cadre de l'animation du réseau Géomatique Urbaine et plus particulièrement du volet connaissance territoriale.

2 La Direction Générale des Impôts : missions et données

Pour plus de détails sur l'organisation de la DGI et du Minefi en général, se reporter à l'annexe 3.

Les services **centraux** de la Direction Générale des Impôts (DGI) se composent d'une Direction de la législation fiscale et de trois grands services : le service juridique, le service des ressources humaines et le service de l'application, auxquels sont rattachées plusieurs sous-directions. La sous-direction F qui assure le pilotage des missions foncières, cadastrales et domaniales appartient au service de l'application.

Les services **territoriaux** sont composés de directions à compétence nationale, interrégionale et départementale. Parmi les services à compétence nationale citons le **service de la documentation nationale du cadastre (SDNC)** qui établit et reproduit les plans cadastraux. Il regroupe l'ensemble des ateliers de photogrammétrie du territoire.

Les Directions des Services Fiscaux (DSF) sont des services **départementaux** qui exercent une compétence de droit commun en ce qui concerne les missions fiscales, foncières et domaniales. Elles constituent le réseau de base des directions déconcentrées de la DGI et comprennent des services à compétence locale comme les bureaux des hypothèques et les centres des impôts fonciers (CDIF)

Les **bureaux des hypothèques** ont pour missions :

- La publication des actes constatant les mutations d'immeubles et la conservation, en vue de l'information du public, de tous renseignements concernant les immeubles grevés d'hypothèques ou de privilèges;
- La perception des droits auxquels la plupart des formalités de publicité foncière sont assujetties.

Les **Centres des Impôts Fonciers** ont pour missions :

- La gestion du cadastre et du domaine, l'établissement du plan,
- La fixation des valeurs locatives,
- La participation à la gestion du domaine de l'État et au contrôle des opérations immobilières des collectivités publiques.

Ils sont organisés en deux services disjoints : le **Cadastre** et les **Domaines**.

2.1 Le Cadastre

2.1.1 Rôle et mission

Le Cadastre peut se définir comme **un inventaire exhaustif et permanent, descriptif et évaluatif de la propriété foncière**. Il contient une documentation graphique : le plan cadastral (sans valeur juridique) et une documentation littérale : la matrice cadastrale.

Il peut être regardé comme l'état civil de la propriété bâtie et non bâtie, ayant pour objectif d'apporter à l'administration fiscale une estimation suffisamment exacte de la valeur locative cadastrale de chaque unité qui sert de base au calcul des impôts relevant de la fiscalité directe comme la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe d'habitation ou encore la taxe professionnelle³. Toutefois, cette valeur locative cadastrale a été construite à partir d'une méthode d'évaluation datant des années 1970 qui n'entretient que des rapports lointains avec la valeur vénale du bien.

C'est la loi du 15 septembre 1807 relative au budget de l'État qui est à l'origine de la création du Cadastre parcellaire napoléonien. La conservation régulière du cadastre n'intervient qu'en 1898 et pour les seules communes s'étant engagées à en assurer le coût. Puis, la loi du 16 avril 1930 ordonne la rénovation générale du cadastre de la France et la conservation, aux frais de l'État, des cadastres rénovés. **Le service du cadastre devient l'administration chargée, depuis 1948, d'établir, de mettre à jour et de conserver les documents cadastraux.**

La direction générale des impôts (DGI) dispose de 1500 géomètres au total, dont 1175 sont répartis dans les 312 services du cadastre et 220 dans les structures de renfort départementales. Environ 40 % de l'activité des géomètres est consacrée à la mise à jour des 580 000 planches cadastrales pour 100 millions de parcelles. Ce pourcentage augmente constamment afin d'améliorer le service rendu aux usagers par la DGI. Par ailleurs, d'autres agents interviennent en la matière : les opérateurs, les agents de bureau et les inspecteurs du cadastre. En outre, lorsque certaines conditions sont réunies, comme la superficie de la zone concernée ou le nombre d'éléments à mettre à jour, les services territoriaux peuvent recourir aux techniques photogrammétriques pour la mise à jour du plan. A cela s'ajoute un investissement continu en matériel informatique et topographique.

En terme d'organisation, d'importantes évolutions ont eu lieu ces dernières années. Pour répondre au mieux aux besoins locaux, le pilotage de la mission topographique a été déconcentré vers les directions des services fiscaux, et des emplois de géomètres ont été transférés de l'échelon régional aux services départementaux. De plus, chaque directeur des services fiscaux **établit un plan d'action topographique départemental biennal**, en tenant notamment compte des besoins des usagers, qui peuvent être recueillis au sein des comités départementaux de l'information géographique (CDIG).

Ces plans d'actions concrétisent les orientations nationales retenues par l'administration centrale du cadastre. La première d'entre elles concerne l'accélération de la mise à jour du plan, avec un objectif national de délai de :

- un an en zone urbaine - les communes de plus de 2000 habitants – et en zone semi-urbaine – les communes de moins de 2000 habitants mais dont l'habitat est en extension : lotissements en périphérie du bourg, ZAC...
- deux ans en zone rurale ;

³ Source : CRIGE PACA Groupe de travail « grandes échelles » le cadastre : historique et contenu.

- exceptionnellement trois ans pour des zones particulièrement peu affectées par des changements.

Au printemps 2003, le délai de mise à jour du plan cadastral, en moyenne nationale, s'élevait à dix-huit mois.

Le contrat de performance de la DGI pour la période 2006-2008, prévoit que les géomètres-experts adresseront au service du cadastre leurs levés sous forme dématérialisée. Cette évolution devrait induire de nouveaux gains de productivité⁴.

En résumé, les missions technique, foncière et fiscale du cadastre consistent à recenser les propriétés, les évaluer et en identifier les propriétaires. Les services du Cadastre ont également pour objectif de fournir, aux collectivités locales et au public, un plan et une documentation littérale de plus en plus performants en qualité et en maniabilité. Ainsi, les services du cadastre remplissent quatre fonctions.

2.1.1.1 Une fonction fiscale

Ils évaluent tous les biens fonciers, recensent les changements fiscaux les affectant et déterminent les bases d'imposition des taxes foncières et d'habitations et, pour partie, celle de la taxe professionnelle ;

2.1.1.2 Une fonction technique

Ils établissent et tiennent à jour le plan cadastral. Les services du cadastre ont recours aux services à compétence interrégionale et au SDNC (service de la documentation nationale du cadastre), notamment pour les travaux de remaniement. Aujourd'hui encore, les plans cadastraux sont de qualité diverse. Selon les zones, y compris sur une même commune, et la politique d'actualisation⁵ les plans sont plus ou moins anciens et les éléments reportés sont de qualité et précision hétérogènes. En effet on considère qu'environ la moitié du territoire est couverte par des fonds de plan d'origine napoléonienne, mis à jour mais de qualité médiocre, que 30 % du territoire sont couverts par des plans qui ont été renouvelés mais qui sont néanmoins de qualité moyenne, que 20 %, surtout des zones urbaines, sont couverts par des plans entièrement refaits, pour lesquels la délimitation des parcelles a fait l'objet d'une procédure contradictoire entre les propriétaires et dont la qualité est jugée bonne.

Les mises à jour consistent au recensement des terrains et des nouvelles constructions à partir :

- de la transmission mensuelle des fichiers Sitadel en provenance des services de l'équipement (permis de construire, déclaration de travaux et permis de démolir) ;
- du parcours des communes par les agents du cadastre afin de constater et de recueillir des informations sur l'achèvement de travaux, des constructions non répertoriées ;
- des données recueillies auprès des communes qui assurent elles-mêmes la gestion et l'instruction de leurs permis de construire de manière informatisée.

2.1.1.3 Une fonction foncière

Ils identifient chaque immeuble et chaque propriétaire et fournissent la description physique des propriétés afin de répondre aux obligations de la publicité foncière.

Les conditions de mise à jour du plan cadastral sont définies par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et n° 55-471 du 30 avril 1955 portant réforme de la publicité foncière.

⁴ Source DGI sous-direction des affaires foncières-bureau F1

⁵ Mise à jour, Révision, renouvellement, réfection, remaniement, remembrement.

2.1.1.4 Une fonction documentaire

Ils diffusent les données qui intéressent un grand nombre d'utilisateurs publics ou privés comme les professionnels de l'immobilier, les administrations, ou les collectivités locales. A ce titre, un serveur professionnel des données cadastrales a été créé il y a deux ans. Il permet aux Notaires, qui est l'unique profession habilitée par la Cnil à ce jour, de disposer en ligne des informations nominatives et parcellaires. En contrepartie les notaires s'engagent à mieux remplir les actes notariés.

2.1.2 Nature et contenu des données cadastrales

Le cadastre est constitué de multiples composantes qui sont complémentaires, à savoir un **plan** et des **données littérales** associées.

2.1.2.1 Le plan cadastral : le document graphique

Le plan cadastral d'une commune est un document graphique qui se compose de feuilles parcellaires de format 75x105 cm dit « grand-aigle », et d'un tableau d'assemblage de même format, établi à moyenne échelle (1/20000^e ou 1/10000^e). Ce dernier permet de repérer la situation géographique de chaque feuille par rapport au territoire communal.

A l'échelle d'une commune, le plan cadastral est subdivisé en sections, subdivisions de sections, lieux-dits et parcelles cadastrales. La section représentée de manière générale par une feuille cadastrale unique est destinée à faciliter l'établissement, la consultation et la tenue des documents cadastraux. Son périmètre est constitué le plus souvent par des limites naturelles ou des voies de communication. Sa surface varie entre cent et trois cents hectares, selon l'échelle du plan.

Le lieu-dit correspond à un groupement de parcelles du territoire communal auquel les habitants ont coutume d'appliquer une certaine appellation. Il est toujours entièrement compris dans une même section et sur une même feuille de plan.

Le plan cadastral comporte la représentation de différents objets :

- **le parcellaire** comprend les parcelles elles-mêmes, les numéros de parcelles⁶, les signes de mitoyenneté, les bornes et les subdivisions fiscales ;
- **le bâti** est constitué des bâtiments « durs » (représentés hachurés) et des bâtiments « légers » (représentés par des croisillons) ;
- **les détails topographiques** comprennent les divers éléments qui permettent une meilleure localisation et qui renforcent la quantité d'information du plan. Par exemple, on y trouvera les cimetières, les voies ferrées, les numéros de voirie, la toponymie...

De plus, **le domaine non cadastré**, c'est-à-dire toute partie du territoire non identifiée par un numéro de parcelle car des parcelles peuvent exister sans être représentées sur le plan, doit être considéré comme un élément du plan dès lors qu'il constitue un repère topographique (cours d'eau, voirie...).

Chacun de ces éléments est susceptible d'être créé, modifié ou supprimé par différents moyens selon sa nature. **La grande majorité demande un levé, d'autres une simple constatation sur le terrain**, d'autres encore résultent de divers documents transmis à l'administration. La comparaison entre la réalité du terrain et l'état du plan cadastral permet de juger de son actualité. Il s'agit là de l'aspect le plus visible de la conservation du plan.

⁶ Chaque parcelle porte un numéro d'ordre dont la série est ininterrompue dans une section. La numérotation suit le principe du « limaçon dextrogyre » : elle commence à l'angle supérieur gauche de la feuille et se poursuit, autant que possible, dans le sens des aiguilles d'une montre.

L'autre aspect, moins visible mais plus fondamental, réside dans l'ensemble des procédures s'appliquant aux changements des différents éléments. Dans certains cas, la seule contrainte relève des tolérances applicables aux levés à grande échelle. Dans d'autres situations, ce sont des règles fiscales ou administratives qui trouvent à s'appliquer. Une grande partie de la conservation du plan est contrainte par les règles du droit de propriété et de la publicité foncière.

La conservation du plan est donc la conjonction d'actions matérielles et de règles législatives ou réglementaires. Aussi, certaines modifications ne peuvent être appliquées sur le plan qu'après un certain délai, tandis que certaines ne seront jamais appliquées du fait du non respect de règles juridiques.

2.1.2.1.1 Le bâtiment

Il s'agit de l'objet cadastral sur lequel pèsent le moins de contraintes. En effet, les bâtiments sont levés par simple constatation. Aucune règle fiscale ne s'applique, les bâtiments sont pris en compte sans qu'il soit besoin de connaître leur propriétaire, leur identification n'est pas garantie, et même la légalité de la construction n'entre pas en ligne de compte. Seule la précision du levé doit permettre de préserver la qualité géométrique initiale de la feuille de plan qui reçoit le bâtiment.

Il semble donc qu'atteindre une bonne actualité en la matière ne doit pas poser de problème majeur. Pourtant, c'est en fait dans ce domaine-là que peuvent être constatés les plus gros retards en volume. En effet, la mise à jour du bâti se heurte à trois difficultés majeures :

- **le bâti est mis à jour par les géomètres du cadastre.** Ceux-ci ne peuvent toutefois opérer le levé que s'ils ont connaissance de la modification à apporter et que si le levé est possible. L'information provient essentiellement des directions régionales de l'Équipement et des communes, par l'intermédiaire des fichiers des permis de construire. Ces fichiers ne sont pas forcément complets et à jour. En effet, la date de transmission des actes peut être tardive, ou bien ceux-ci peuvent ne pas être exhaustifs. En effet, 90 % des permis de construire environ sont transmis l'année de leur délivrance et plus de 95 % dans les deux ans. Les données ne sont considérées comme stabilisées qu'au bout de cinq ans. Mais si les permis de construire finissent par être enregistrés quasiment en totalité, les déclarations d'ouverture de chantier ou d'achèvement des travaux ne sont pas transmises de manière exhaustive. Ceci parce que les délais de mise en chantier et d'achèvement des travaux dépendent de la conjoncture et varient en fonction de la localisation et du type d'ouvrage. Aussi, toutes les modifications à apporter sur le plan ne sont pas forcément connues du service ;
- si le levé du bâti s'opère par simple constatation, il faut néanmoins qu'il soit physiquement possible. En effet, si le géomètre du cadastre ne peut pas pénétrer sur une propriété (portail clos, chien...) la mise à jour peut s'avérer matériellement impossible ;
- enfin, la constatation des changements nécessite le déplacement sur le terrain de géomètres du cadastre, et il n'est pas possible de parcourir systématiquement les 36 000 communes chaque année.

2.1.2.1.2 La parcelle

La parcelle est la description immédiate de la propriété foncière. Sa gestion découle directement de la définition du droit de propriété et des mécanismes mis en œuvre pour le garantir et le protéger. Aussi la modification d'une parcelle n'est-elle possible que si l'ensemble des conditions posées par le droit de propriété ont été satisfaites : il s'agit essentiellement de l'identification certaine des personnes et des biens, et de l'accord des personnes sur la définition et sur la propriété des biens. Ces deux aspects doivent pouvoir être garantis par le respect de procédures formellement définies.

Deux types de modifications existent :

- **Le premier résulte d'un changement dans la situation juridique de l'immeuble.** Par exemple, la parcelle va être divisée dans le cadre d'un lotissement, un bornage va être effectué, ou encore un acte va modifier une mitoyenneté. Dans cette situation, l'établissement d'un document d'arpentage est obligatoire. Il doit être constitué selon certaines formes et refléter l'accord des parties si cela est nécessaire. De plus, pour être pris en compte, les effets de ce document d'arpentage doivent être publiés à la conservation des hypothèques, soit au travers d'un acte, soit par l'établissement d'un procès verbal du cadastre. Après publication, le document d'arpentage aboutit au service du cadastre. Dans ces cas, la mise à jour du plan est donc systématique et n'est conditionnée que par les délais d'établissement des actes et de publication. L'acteur principal est ici le géomètre expert (2000 en France).
- **Toutes les autres modifications relèvent du pouvoir de constatation d'office par le service du cadastre,** les géomètres du cadastre modifiant le parcellaire quand la situation rencontrée l'exige relativement aux textes définissant le cadastre. Entre autres, sont concernés les changements de limites intercommunales, les incorporations de propriétés publiques au domaine non cadastré, les changements dans la consistance des parcelles provenant de causes naturelles. Ces modifications traduisent donc soit des actions administratives, soit des causes naturelles. Pour que ces modifications apparaissent sur le plan cadastral, il faut qu'elles puissent être constatées et qu'elles soient publiées à la conservation des hypothèques. Si la publication ne soulève généralement pas de difficulté, c'est la connaissance même de la modification qui fait souvent défaut. En effet, le service du cadastre n'est généralement pas informé des modifications susceptibles d'être prises en compte par quelque mécanisme que ce soit. **Ce n'est que lors des parcours sur le terrain que les géomètres du cadastre peuvent constater les modifications à apporter au plan. Sur ces types de modifications, l'actualité ne peut donc être assurée. Elle peut néanmoins être améliorée par l'information que les communes peuvent communiquer au service du cadastre.**

2.1.2.1.3 Le domaine non cadastré

S'agissant du domaine non cadastré, **la difficulté majeure concerne la voirie.** En effet, en diverses occasions, une discordance peut être constatée entre la voirie telle qu'elle existe sur le terrain et sa représentation au plan cadastral. Dans la grande majorité des cas, cette situation provient d'opérations de fait sans portée juridique : chantier après chantier, différents travaux de voirie ont modifié au cours du temps l'ouvrage public qui a progressivement empiété sur les propriétés riveraines, sans pour autant modifier la propriété du sol. Aussi, le plan cadastral est bien conforme à l'état de la propriété foncière, et il n'y a donc pas de retard du plan cadastral en la matière. Pour que le plan cadastral soit conforme à la réalité de l'ouvrage public, il revient aux propriétaires de ces ouvrages d'entreprendre les procédures permettant de régulariser la propriété du sol. C'est seulement à l'issue de ces procédures que le plan cadastral pourra être modifié.

2.1.2.2 **La matrice cadastrale : la donnée**

La matrice cadastrale récapitule pour chaque propriétaire les biens qu'il possède dans la commune, avec leur consistance et leur évaluation fiscale. Elle renseigne sur les exonérations éventuelles, et les montants de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties. Contrairement à la composante graphique, cette donnée a été mise à jour de manière régulière depuis la création du cadastre. En effet, de **par sa fonction de document de référence en matière d'imposition foncière**, la matrice cadastrale a toujours fait l'objet d'une actualisation minutieuse.

Au sein de la matrice, l'information est structurée par entités (parcelle, local, lot, personne...) liées entre elles par des liens hiérarchiques (entre sections et feuilles) et fonctionnels (entre parcelles et personnes). Tout propriétaire possède un numéro communal unique qui permet de l'identifier (par exemple B19, C40, +10 ...). La lettre désigne la première lettre du nom du propriétaire et le nombre correspond au numéro d'ordre attribué au sein de chaque lettre. Pour les personnes morales, il est fait usage des signes + ou * en remplacement de la lettre. La gestion de cette matrice, qui comprend son alimentation, sa mise à jour et son exploitation, est informatisée pour toutes les communes de France depuis le 1er janvier 1994.

Cette date correspond à la mise en place du système **MAJIC2 (Mise A Jour des Informations Cadastrales, deuxième version)** par la Direction Générale des Impôts.

Leur diffusion auprès des utilisateurs (collectivités territoriales, administrations de l'État, organismes chargés d'une mission de service public). s'effectue aujourd'hui de deux manières :

- par la transmission, généralisée en 2004, gratuite du Cédérom VisDGI contenant la documentation cadastrale. Le logiciel VisDGI est présent sur chaque cédérom envoyé. Cette modalité de diffusion permet une consultation des données **qui ne peuvent pas être extraites**.
- par la transmission payante du cédérom fichier. Le montant de cette acquisition correspond au coût d'extraction des données du fichier MAJIC2 et à la production du support. Pour une commune moyenne le coût de ces fichiers est de 1500 euros environ. Le délai de transmission est d'un mois maximum. Le format de ces fichiers correspond à du ASCII .

Les fichiers informatisés fonciers qui correspondent aux données littérales sont :

- le Fichier des Propriétaires (FP) : Il permet l'identification des personnes, individu ou personne morale, redevables ou exonérées des taxes foncières et des personnes passibles de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- le Fichier des Propriétés Bâties (FPB) : Il répertorie toutes les informations relatives à l'identification et à l'évaluation de locaux : nom du propriétaire, classement du local, valeur locative, niveau d'escalier, type de bâtiment, adresse et parcelle...
- le Fichier des Propriétés Non Bâties (FPNB) : Il présente, par commune, toutes les informations relatives aux parcelles, aux lots non bâtis, et le cas échéant, aux subdivisions fiscales correspondantes (propriétaire, surface cadastrale, valeur locative, ...)
- le Fichier des Propriétés Divisées en Lots (PDL) et des lots : Il décrit les propriétés qui sont divisées en lots. Pour chaque PDL, un certain nombre de renseignements sont fournis, tels que son type, son numéro, etc. De plus, une description de chaque lot est fournie (nature, PDL de rattachement, superficie) ;

ANNEE DE MAJ		2005	DEP DIR	580	COM	194 NEVERS	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ			NUMERO COMMUNAL	+00005																	
Propriétaire LYCEE ROLLEREAU 9 BD SAINT EXUPERY 58000 NEVERS gérant,mandataire,gestionnaire 9065909 EDUCATION NATIONALE INSPECTION ACADEMIQUE PL SAINT EXUPERY 58000 NEVERS																														
PROPRIÉTÉS BÂTIES																														
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS																														
AN	SECTION	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	PORTÉ	N° N°INVAR	S M	TARIEVAL	NAT LOC	AF	LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN EXO	AN RET	FRACTION RC	% EXO	TX COEF EXO/OM					
71	AD	178		4	PL SAINT EXUPERY		5770	A	01	00	02001	0035125	A	C	H	H	AP	5	1177		EP									
71	AD	178		1	PL SAINT EXUPERY		5770	A	01	00	03001	0035126	A	C	H	H	GP	B	135		EP									
71	AD	178		1	PL SAINT EXUPERY		5770	A	01	00	04001	0035127	A	C	H	H	GP	B	135		EP									
71	AD	178		1	PL SAINT EXUPERY		5770	A	01	03	01001	0035124	A	C	H	H	AP	5	1912		EP				P					
REV IMPOSABLE														3359 EUR	COM	R IMP	0 EUR	DEP	R IMP	0 EUR	NAT AN EXO	3359 EUR	R	R IMP	0 EUR	FRACTION RC	3359 EUR	% EXO	0 EUR	TX COEF EXO/OM

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																															
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS																															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	SUF	GR	GR	CLASSE	NAT CULT	CONTEANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN EXO	AN RET	FRACTION RC	% EXO	TC	Feuillet											
71	AD	176		BD SAINT EXUPERY	5750		1	A	S			12211	0																		
71	AD	178		PL SAINT EXUPERY	5770		1	A	S			4027	0																		
REV IMPOSABLE														0 EUR	COM	R IMP	0 EUR	DEP	R IMP	0 EUR	NAT AN EXO	0 EUR	R	R IMP	0 EUR	FRACTION RC	0 EUR	% EXO	0 EUR	TC	0 EUR
CONT														16238	HA A CA	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R IMP	0 EUR	DEP	R IMP	0 EUR	NAT AN EXO	0 EUR	FRACTION RC	0 EUR	% EXO	0 EUR	TC	0 EUR

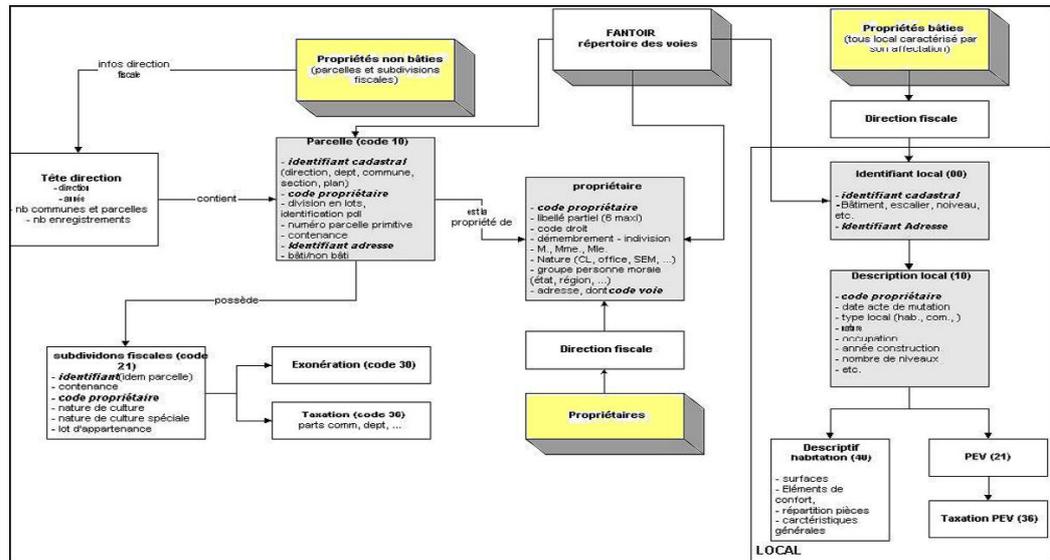
- le Fichier des liens entre lots et locaux, en complément des fichiers des propriétés bâties et des PDL-lots ;
- le Fichier Annuaire Topographique Initialisé Réduit (FANTOIR) : il a pour objectif de recenser sur chaque commune la désignation en clair des rues, des ensembles immobiliers, des lieux-dits et des pseudo-voies (voies ferrées, autoroutes, rivières, canaux...) nécessaires à l'adressage des feuilles d'impôt. Les toponymes sont transmis par les collectivités. Ils sont ensuite utilisés dans les fichiers cartographiques et alphanumériques issus du cadastre.

Ces fichiers peuvent notamment être consultés lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol, de l'exploitation des déclarations d'intention d'aliéner, de la constitution des dossiers d'acquisitions ou de ventes foncières, pour la gestion des voiries, des réseaux, l'envoi aux propriétaires fonciers de courriers d'informations sur des opérations d'aménagement, la réalisation d'études foncières...

Chaque utilisateur doit définir précisément les utilisations qu'il souhaite faire des données cadastrales pour en disposer. Seuls les services ayant un besoin permanent de ces données au titre d'une au moins des finalités déclarées du fichier (service du cadastre, de l'urbanisme, des travaux de voirie), disposent d'un accès direct aux informations.

2.1.2.2.1 Organisation des données sous MAJIC II

Nota bene : le fichier des liens entre lots et locaux ne figure pas dans ce schéma.



2.1.2.2.2 Modalités de diffusion et périodicité de mise à jour de la matrice

La composante littérale sert de base de calcul pour les impôts fonciers. De fait, elle est fréquemment mise à jour par les services du cadastre. Par contre, la base de donnée MAJIC2 est fournie aux utilisateurs de manière annuelle : au 1^{er} janvier de chaque année. Les fichiers annuels actualisés sont disponibles à compter de la fin du premier semestre, à l'exception du Fantoir qui peut être délivré à compter du mois de janvier, et présentent la situation au 1^{er} janvier.

Les extractions peuvent également être obtenues en situation actualisée, c'est-à-dire à la date de traitement de la commande.

A l'exception des données issues du fichier FANTOIR, accessibles à tout demandeur, les informations relatives aux autres fichiers sont délivrées uniquement aux collectivités territoriales, aux administrations de l'État, représentées par leurs services centraux ou territoriaux et aux organismes chargés d'une mission de service public. Préalablement à la délivrance des fichiers, la DSF doit disposer d'un acte engagement précisant si les formalités de la loi informatique et libertés modifiée le 6 août 2004 ont été respectées.

Il doit être renouvelé à chaque nouvelle commande, même quand les traitements réalisés sont identiques à ceux des années précédentes et ont déjà fait l'objet d'une décision favorable antérieure de la Cnil. Si la nature et la finalité des traitements sont appelés à évoluer, le demandeur doit être invité à déposer un nouveau dossier auprès de la Cnil, préalablement à tout engagement.

Pour les fichiers cadastraux, trois types de formalités sont désormais possibles :

- la déclaration simplifiée par laquelle le demandeur s'engage à ce que son traitement réponde à des exigences fixées par une norme. Tel est notamment le cas dans le cadre d'un système d'information géographique (SIG) dont les traitements sont conformes aux principes fixés par la décision d'autorisation unique n° 1 (délibération n° 2004-105 du 14 décembre 2004, publiée au journal officiel n° 17 du 21 janvier 2005) ;
- la déclaration normale qui se rapporte aux traitements non prévus par la norme simplifiée. Elle couvre donc la plus grande part des traitement réalisés à partir des fichiers fonciers, hors SIG ;
- la demande d'autorisation, plus exceptionnelle, qui s'applique aux traitements qui mettent en œuvre une interconnexion de fichiers relevant de personnes ou de finalités différentes. Cette dernière procédure concerne essentiellement les SIG pour lesquels les traitements dérogeraient aux principes fixés par la décision d'autorisation unique n°1 précitée.

Seules les demandes d'autorisation nécessitent la production de la notification par la commission d'une décision favorable. Lorsque la demande relève de la procédure de déclaration, la Cnil délivre un récépissé qui autorise le demandeur à mettre en œuvre le traitement sous sa responsabilité. Dès l'obtention de la copie de ce récépissé de déclaration, les fichiers peuvent être délivrés par la DGI.

2.1.3 Politique d'informatisation du plan cadastral

2.1.3.1 Orientations de la DGI : le Plan Cadastral Informatisé

Le 14 Janvier 1993, un protocole d'accord national a été signé entre différents partenaires nationaux et des utilisateurs potentiels⁷ du Plan Cadastral Informatisé appelé PCI Vecteur. Un processus a été mis en place à l'échelle nationale pour que les collectivités et les organismes puissent numériser le plan et l'intégrer dans leur SIG. Le PCI a été rendu officiel par arrêté ministériel le 16 Avril 1995. Par la suite, un certain nombre de documents a été rédigé pour cadrer la numérisation tant sur le plan technique qu'administratif.

⁷ DGI, Association des maires de France, Assemblée des présidents de conseil généraux, ministère de l'Intérieur, ministère de l'Équipement, ministère de l'Agriculture et de la Forêt, Conseil national de l'information géographique, IGN, Ordre des géomètres experts, Électricité de France, Gaz de France, France télécoms, La Poste, La Lyonnaise des Eaux et la Compagnie Générale des Eaux.

Toutefois, dans la mesure où l'initiative et le financement de la numérisation revenaient aux collectivités⁸, la numérisation du plan cadastral en données vectorielles sur la totalité du territoire ne pouvait vraisemblablement se réaliser qu'à l'horizon d'une dizaine d'années. Aussi, la DGI décida en 1998 de procéder, en interne, au scannage de la totalité du plan cadastral non concerné par les conventions de vectorisation, soit le PCI Raster. C'est le Service de Documentation nationale du Cadastre (SDNC), basé à Saint-Germain-en-Laye, qui s'est chargé des travaux de numérisation (achevé fin 2004). La conduite de la politique conventionnelle, déconcentrée au niveau des DSF se poursuit néanmoins en application du protocole de 1993.

Fin octobre 2005, la DGI avait contracté 1576 conventions de numérisation, couvrant 14297 communes, soit 50% du territoire et 70% de la population. Le délai moyen de réalisation des conventions est de quatre ans.

Enfin, la DGI mettra en ligne et en libre consultation sur l'Internet, au 2^e trimestre 2007, la totalité du plan cadastral du territoire national. La DGI devrait alors revoir son mode de tarification des feuilles de plan numériques⁹, vraisemblablement en s'orientant vers un prix fonction du volume des données. Bien entendu, le plan restera en libre consultation dans les CDIF.

	PCI Vecteur	PCI Raster
INITIATIVE DE LA NUMERISATION	COLLECTIVITES ET LEURS PARTENAIRES	DGI
FINANCEMENT DE LA NUMERISATION	COLLECTIVITES ET LEURS PARTENAIRES	DGI
LOGICIEL DE GESTION DE LA DGI	PCI VECTEUR	PCI IMAGE
MISE A JOUR DU PLAN CADASTRAL	EFFECTUEE PAR LA DGI	EFFECTUEE PAR LA DGI
FINANCEMENT DE LA MISE A JOUR	DGI	DGI
COUT DE LA MISE A JOUR	GRATUIT SI CONVENTIONNEMENT	GRATUIT
INTEGRATION DANS UN SIG	OUI	NON
CONTINUITE GEOGRAPHIQUE	OUI ¹⁰	NON
CROISEMENT AVEC D'AUTRES DONNEES	OUI ¹¹	NON
LIAISON AVEC DONNEES MAJIC2	OUI	OUI
UTILITE POUR LES COLLECTIVITES	TRES FORTE	MOYENNE

Source : CRIGE PACA-Du papier au numérique : le PCI

Contrairement au PCI vecteur, les utilisateurs du PCI Raster ne peuvent envisager de raccorder les différentes planches pour aboutir à une représentation continue de l'espace communal et l'intégration de ce produit dans un SIG est difficilement réalisable.

A noter que les conventions PCI Vecteur donnent droit à des mises à jour gratuites dans la limite de quatre fois par an et surtout d'un droit d'usage illimité et un droit de rediffusion.

⁸ Jusqu'en 1998, la DGI a apporté sa contribution financière aux projets de numérisation, dès lors que ceux-ci concernaient plus de cent cinquante feuilles cadastrales.

⁹ Actuellement la transmission des PCI Raster s'effectue sous forme numérique (délivrés au coût de mise à disposition soit 9,50 € la feuille)

¹⁰ Les feuilles cadastrales sont raccordées entre elles, dans la limite des règles de tolérance émises par la DGI, afin d'assurer un continuum entre les différentes feuilles d'une même commune. Lorsque la vectorisation est financée au niveau départemental, il arrive que le continuum soit réalisé, toujours dans la limite des règles de tolérance, sur l'ensemble du département.

¹¹ Comme chaque objet du PCI est repérable par une coordonnée, il devient possible d'associer des données métiers de manière précise à l'objet parcelle et non pas au centroïde de la parcelle comme c'est le cas dans la version image.

2.1.3.2 Orientations de l'IGN : la BDParcelle®

L'Institut Géographique National (IGN) est un Établissement Public de l'État à caractère Administratif placé sous tutelle du ministère de l'Équipement. Sa mission de service public est décrite par décret. L'IGN assure les missions de services public de l'équipement géographique du territoire et développe également une activité concurrentielle, en s'appuyant notamment sur la valorisation des données produites au nom de service public.

Par décision interministérielle approuvée par le Premier Ministre et diffusée le 19 Février 2001¹², et par son nouveau décret statutaire de novembre 2004, l'IGN voit son rôle d'intégrateur des données géographiques s'affirmer. L'institut a pour mission de créer la BDParcelle®, une base de données intégralement superposable aux trois autres couches du référentiel à grande échelle (RGE®) que sont l'orthophotographie, la topographie et l'adresse¹³.

La DGI contribuera à l'élaboration et à la mise à jour du référentiel par la fourniture de données contenues dans le plan cadastral (parcellaire et bâti). En application de cette décision, une convention a été passée entre la DGI et l'IGN le 28 février 2001 et spécifie les dispositions suivantes :

- la fourniture annuelle des données de type vecteur à l'IGN pour la réalisation de la composante parcellaire vecteur ;
- la fourniture des planches cadastrales scannées ainsi que la couche thématique ponctuelle constituant les localisants parcellaires et les attributs correspondants pour la réalisation de la composante parcellaire image.

Il revient ensuite à l'IGN, à partir de ces données, de constituer la base de données parcellaire du RGE®. Théoriquement 60 % du territoire sera couvert en 2006 et la totalité en 2007. Compte tenu de l'hétérogénéité du plan cadastral et de ces différentes échelles, la qualité géométrique de la base de données parcellaire n'est pas la même en tout point du territoire.

Dans son Magazine de septembre/octobre 2005, L'IGN indique qu'il « assurera à terme une couverture 100 % vecteur de la BDParcelle® et rappelle que la BD Parcelle® ne se substitue pas au plan cadastral, qui demeure le seul document à caractère réglementaire en matière fiscale mis à jour par la DGI ».

2.1.3.3 La coexistence de deux produits

La coexistence de deux produits cadastraux numériques (celui de la DGI et celui de l'IGN) constitue une difficulté pour les utilisateurs :

- Pour les collectivités locales¹⁴ qui sont habituées à travailler avec les services du cadastre et qui pour certaines d'entre elles¹⁵ ont participé financièrement à la numérisation du cadastre, Pourquoi payer deux fois pour des produits techniquement proches, tous deux proposés par la sphère État? A ce jour, les conditions d'accès à la BDParcelle® ne tiennent pas compte de la participation

¹² La décision intègre notamment les propositions du rapport établi par Guy Lengagne de 1999, excepté la proposition relative à la substitution de la BD parcellaire au PCI.

¹³ Le RGE, de précision métrique (soit l'équivalent d'une échelle au 1 : 10 000) vient combler l'espace laissé entre les produits à moyenne échelle (au 1 : 100 000) et les plans cadastraux (du 1 : 500 au 1 : 2000).

¹⁴ Table ronde du 17/11/2004 au salon des maires et collectivités locales

¹⁵ Au 1^{er} juin 2005, la DGI a contracté 1 470 conventions de vectorisation du plan qui couvrent 13 593 communes, soit près de 45 % de la surface du territoire et 70 % de la population.

de l'utilisateur à une convention, alors qu'il a financé une partie de la base de données parcellaire.

- Pour les services de l'État qui souhaitent acquérir les mêmes outils que ceux des collectivités pour pouvoir échanger et qui pourraient être contraints d'adopter la BDParcellaire®. En effet le décret statutaire de l'IGN de novembre 2004 énonce que « *les services et les établissements publics de l'État sont tenus [...] d'avoir recours aux données qui sont issues du référentiel IGN lorsqu'elles correspondent à leurs besoins* ».

L'IGN élabore un outil de vectorisation automatique pour convertir directement le PCI raster en Bd Parcellaire® vecteur, accélérant ainsi la disponibilité d'une base de données vecteur sur tout le territoire. Cet outil devrait être opérationnel dans le courant de l'année 2007.

La proposition du rapport Lengagne de 1999 de fusionner la BD Parcellaire® et le PCI a de nouveau été émise dans le cadre de la mission d'inspection¹⁶ tripartite (Finances/Équipement/Intérieur) suivie par Yves Cousquer du Conseil Général des Ponts et Chaussées.

Il a été demandé à l'IGN et à la DGI de se rapprocher d'ici l'été 2006 afin de prévoir des spécifications communes pour la constitution d'une base de données cadastrale unique. Le but est également de proposer des modalités de réalisations en terme de processus et de délais avant la fin de l'année 2006. Il est prévu de consulter les usagers pour déterminer les spécifications.

L'objectif est de tendre, le plus rapidement possible, vers un seul et unique produit cadastral numérique.

2.1.3.4 Position du ministère de l'Équipement

Dès 1993, le ministère de l'Équipement signe en tant qu'utilisateur le protocole national du PCI, puis certains services déconcentrés intègrent le tour de table financier conditionnant la mise en œuvre du système de conventionnement. Cette position argumentée par l'intérêt de disposer du PCI dans le cadre de l'exercice des missions de ces services, l'est également par souci d'intégration dans un dispositif plus large d'échange de données avec les autres utilisateurs locaux.

C'est ainsi que, pour faire suite au Schéma directeur de l'information géographique (SDIG) diffusé fin 2003, la DGUHC et DPSM/SI diffusent le 28 janvier 2005 une recommandation incitant les services à s'inscrire dans des partenariats pour la constitution de PCI vecteur. Au delà des enjeux liés à l'accès des données cadastrales (urbanisme, risques...) la recommandation insiste sur l'opportunité en cette occasion « *de développer et consolider les indispensables partenariats avec les collectivités territoriales et ainsi de conforter le positionnement des services dans le futur paysage administratif* ».

Attendre la BDParcellaire® vecteur, semblait difficilement compatible avec le lancement en cours de politiques territoriales dont l'élaboration pouvait être facilitée par le cadastre numérisé. Par ailleurs, le référentiel IGN étant *a priori* différent géométriquement de celui utilisé par les partenaires locaux impliqués dans une convention PCI, cela pourrait constituer un frein aux échanges et partenariats territoriaux. Il convient également de rappeler que la mise à jour est gratuite dans le cas

¹⁶ Rapport d'enquête sur le Référentiel à Grande Échelle de l'IGN – Mission conjointe IGF,IGA, CGPC demandée par le ministre de l'Intérieur, de la Sécurité Intérieure et des Libertés Locales, le ministre de l'Équipement, le ministre des Finances, téléchargeable sur : http://www2.equipement.gouv.fr/rapports/themes_rapports/administration/2005-0034-01.pdf

du PCI et qu'elle prévoit des droits d'usage et de rediffusions pleins et entiers sous la seule réserve de la mention de la source DGI-Cadastre.

Compte tenu de ces éléments, la recommandation DGUHC-DPSM du 16 mars 2005 :

- incitait les services à regarder l'acquisition d'un fond cartographique cadastral comme un investissement à long terme ;
- leur recommandait de privilégier quand c'est possible l'entrée dans une convention PCI, au vu d'une comparaison de coûts **caduque aujourd'hui** ;
- leur indiquait que ces conventions étaient finançables sur le chapitre d'études d'urbanisme et leur demandait de ne pas dépasser 5 % du coût.

La question de la participation financière des services de l'Équipement ne se pose que pour les conventions PCI vecteur qui n'ont pas encore débuté.

En effet, la mission Information Géographique du ministère de l'Équipement s'est rapprochée de la DGI pour connaître les conditions dans lesquelles les services de l'État ont accès au PCI vecteur aujourd'hui. La position du Minefi est claire, les services de l'État ont accès au PCI au coût de la mise à disposition : gratuit pour le PCI raster et le prix d'un cédérom pour le PCI vecteur. Il s'agit d'un droit d'utilisation illimité.

Les services déconcentrés de l'Équipement ont donc accès sans limites et peuvent échanger avec les autres services de l'État, les fonds PCI vecteur **déjà constitués**.

La recommandation actuelle doit être modifiée dans l'objectif de faciliter le passage du PCI vecteur à la BDParcellaire® vecteur.

2.1.3.5 La situation actuelle

Extrait de sign@ture n° 32 (avril 2006) par Gilles Troispoux, pôle géomatique du ministère de l'Équipement :

« Pour des raisons de cohérence et de qualité, nous avons toujours défendu l'idée d'unicité des référentiels. En outre, les démarches actuelles menées dans le cadre de la coopération interministérielle (écologie, agriculture, équipement) ont identifié ce sujet comme prioritaire. En ce qui concerne le plan cadastral dans sa forme numérique, la dualité BD Parcellaire – PCI pose, aujourd'hui, de réels problèmes aux utilisateurs qui se trouvent face à deux représentations du cadastre. En un mot, lequel choisir ? La réponse pourrait être simple car comme tout référentiel se doit d'offrir une géométrie unique et de qualité sur laquelle les utilisateurs numérisent leurs propres données, il suffit de choisir celui qui offre la meilleure qualité.

On connaît les imperfections géométriques de certains cadastres, et même celles du PCI vecteur. On sait également que l'IGN, en réalisant sa BD Parcellaire essaie d'améliorer la géométrie du PCI à l'aide de transformations affines et de le rendre, ainsi, le plus cohérent possible avec les autres éléments du RGE : une démarche saine qui pourrait conduire à une seule représentation numérique du cadastre sur le territoire. Aujourd'hui, les négociations en cours sur le sujet semblent aller dans le bon sens.

Quels que soient les efforts réalisés, la coexistence de deux référentiels pour une seule entité reste problématique pour les utilisations métiers (servitudes d'utilité publique, plan de prévention des risques...) qui utilisent le cadastre comme référentiel. Quelles seront les conséquences sur ces applications comme le droit des sols ou les contrôles de légalité ? Nous ne savons pas y répondre aujourd'hui, mais une étude a été confiée au Cete méditerranée par le Certu pour tenter d'élaborer un guide de recommandations permettant aux utilisateurs de mettre en oeuvre une stratégie de numérisation des documents d'urbanisme et de leur utilisation en fonction des situations existantes.

Une seconde étude est en cours, menée conjointement par l'IGN et le Certu, pour étudier la possibilité de transformer les données métiers numérisées sur le PCI vecteur, afin de les rendre cohérentes avec la BD Parcellaire. En un mot, comment appliquer les mêmes transformations qui ont été utilisées entre PCI et BD Parcellaire, aux données métiers qui ont été saisies, initialement, sur le PCI.

Sur ce sujet, nous avons plus de questions que de réponses et quand on sait que chaque produit possède ses défenseurs et ses détracteurs, que le problème n'est pas seulement géométrique, on se plait à rêver d'un monde où la DGI et l'IGN nous produiraient une seule représentation numérique du plan cadastral. »

2.2 Le Domaine

2.2.1 Rôle et mission

Le Domaine exerce le rôle de commissaire du gouvernement auprès du juge de l'expropriation. Dans le contexte de la LOLF qui oblige à la recherche d'une meilleure connaissance du patrimoine immobilier et à l'identification d'un interlocuteur unique sur le sujet, la Direction Générale de la Comptabilité Publique (DGCP) et la DGI ont conclu au transfert du Domaine à la DGCP à l'horizon 2007.

Par ailleurs, le Président de la République a annoncé le 6 janvier 2006 que le patrimoine immobilier de l'État serait transféré au service France Domaines. Désormais ce nouveau service assurera pour l'État les fonctions de propriétaire et programmera les principales décisions de cessions ou d'acquisitions. Les ministères devront, dans le cadre de schémas pluriannuels de stratégie immobilière, fixer leurs objectifs immobiliers. De plus, le droit domanial sera simplifié, avec la publication, au printemps, du nouveau code des domaines de l'État.

Les services des domaines remplissent quatre missions.

2.2.1.1 Gérer le patrimoine immobilier de l'État

Cette mission mobilise 700 agents qui sont chargés de l'évaluation préalable aux acquisitions. Elle concerne notamment les évaluations domaniales pour le compte de l'État à l'occasion d'une infrastructure par exemple comme l'expropriation ou l'acquisition amiable. Elle porte également sur la négociation avec le ou les propriétaires concernés, sur la rédaction et la signature des actes¹⁷. Elle est étendue à la rédaction des baux pour le compte de l'ensemble des ministères et des ventes des propriétés appartenant à l'État.

Une autre partie concerne la tenue du tableau général des propriétés de l'État (TGPE). L'inventaire et l'évaluation des biens immobiliers de l'État ont fait l'objet de travaux importants depuis 2002 avec la mise à jour du TPGE. Les gestionnaires immobiliers des ministères peuvent accéder en ligne au TPGE et l'alimenter. Chaque année, 20% des évaluations doivent être examinées par France Domaine. Le parc immobilier des établissements publics et autres opérateurs de l'État devrait faire l'objet d'un inventaire et d'une évaluation en 2006.

Enfin une dernière partie concerne la gestion des autorisations d'occupation du domaine public, concessions de logement.

¹⁷ Y compris mandatement et paiement.

2.2.1.2 Évaluer le patrimoine immobilier des collectivités

Cette mission concerne essentiellement l'évaluation en cas de cession ou d'achat au-dessus d'un certain seuil (loi du 11 décembre 2001).

En sa qualité d'expert des collectivités publiques, le service des Domaines est appelé à émettre des avis **sur la valeur vénale** ou **locative** des biens immobiliers dans différents actes : acquisition ou prise à bail, cessions.

Dans quarante-cinq départements, le Domaine apporte une assistance technique supplémentaire dans la réalisation de leurs acquisitions foncières (décret de 1967) à l'amiable ou par voie d'appropriation, si les collectivités locales en font la demande.

2.2.1.3 Évaluer les acquisitions des SAFER.

Cette mission comporte quatre cents agents et concerne l'évaluation des acquisitions réalisées par les SAFER au delà d'un certains seuil.

2.2.1.4 Gérer le patrimoine privé

Trois cents agents s'occupent principalement des successions vacantes.

2.2.2 Nature et contenu des données foncières et immobilières

L'ensemble des mutations de biens immobiliers et fonciers est connu des services fiscaux, qui les conservent, les classent et en constituent des fichiers pour assurer leur mission d'évaluation domaniale.

2.2.2.1 Le fichier des hypothèques

FIDJI = Fichier Informatique des Données Juridiques Immobilières.

Tous les actes de ventes sont enregistrés dans un fichier et conservés aux Hypothèques. Tout demandeur peut se faire délivrer une copie certifiée conforme d'un acte dont il connaît l'existence (quelques dizaines d'euros).

Le fichier des hypothèques est exhaustif mais n'a pas vocation à être utilisé à des fins statistiques. Sa fonction est seulement d'assurer une conservation juridique.

2.2.2.2 Les collections d'extraits d'actes de mutations

FEFD = Fichier des Évaluations Fiscales et Domaniales.

De 1975 à 2004, les services des Domaines ont constitué des fichiers manuels à partir d'extraits des actes notariés.

2.2.2.2.1 Contenu de l'extrait d'acte

Les données accessibles auprès des services fiscaux sont issues des extraits d'acte de mutation immobilière transmis par les notaires et sont donc tributaire de la qualité des ces extraits. Certaines variables comme la superficie peuvent donc être mal renseignées.

Il sert à la perception des taxes pour toute forme de mutation bâtie ou non bâtie, ainsi qu'à la justification du droit du propriétaire. Les formulaires d'extraits d'actes ne sont pas uniques. Toutefois les informations de l'extrait d'acte sont le plus souvent ordonnées en rubriques :

- **Entête administratif** : bureau de la DGI, date d'enregistrement de l'acte, des numéros d'ordre administratifs (n° du volume aux hypothèques, n° de l'acte dans le volume, n° d'enregistrement aux hypothèques) ;

- **Identité du rédacteur de l'acte** (nom, commune d'exercice) ;
- **Nature et date de l'acte** ;
- **Anciens propriétaires** : identité des vendeurs (nom, profession, date et lieu de naissance, adresse) ;
- **Nouveaux propriétaires** : identité des acheteurs (nom, profession, date et lieu de naissance, adresse) ;
- **Identification des biens** : description plus ou moins détaillée, sont distinguées :
 - Coordonnées cadastrales, adresse, n° de lot, n°étage,
 - Pour les biens fonciers : superficie du tènement¹⁸ par parcelles, superficie du bâti s'il y a lieu,
 - Pour les biens immobiliers : superficie du tènement par parcelles, du bâti, confort, nombre de pièces habitables, année de la construction, annexes,
 - Les mutations portant sur la propriété bâtie :
 - à usage d'habitation (maison individuelle neuve, appartement neuf, maison individuelle ancienne, appartement ancien,
 - à usage commercial et industriel (commerces, bureaux, artisanat, industriel, mixte),
 - à usage de loisirs ;
 - Les mutations portant sur la propriété non bâtie :
 - terrains nus à bâtir,
 - terrain avec maison individuelle, avec habitation collective, autre construction,
 - terrain agricole, bois,
 - terrain industriel ou artisanal ;
- **Origine de propriété** : nature de l'acte précédent, date et prix de la précédente mutation, existence d'une DUP ;
- **Jouissance** : date effective de jouissance des biens, locaux libres ou occupés ;
- **Déclaration pour l'administration** : déclaration au regard de la fiscalité précisant la destination du bien :
 - destination du bien foncier : inconnue, agricole, revente, industrie, habitation collective, maison individuelle, équipement public, commerces bureaux,
 - destination du bien immobilier : inconnue, logement individuel, logement collectif, commerces, bureaux, artisanat, mixte, loisirs, industriel, équipement ;

¹⁸ TENEMENT = Ensemble de terres d'un seul tenant, par opposition à des parcelles isolées

- **Prix** : hors taxes, type de taxe, toutes taxes. Une mutation peut être onéreuse ou non onéreuse :
 - les mutations non onéreuses concernent essentiellement les successions et donations pour lesquelles les biens sont transmis à titre gratuit. Les valeurs déclarées ne reflètent pas l'état du marché, elles sont de la compétence des parties de l'acte et non du notaire. L'estimation de la valeur du bien constitue la base pour la perception des taxes,
 - les mutations onéreuses donnent lieu à une transaction commerciale. Elles constatent un prix de vente qui est la base du calcul des taxes (ventes, adjudications, préemptions, expropriations...);
- Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière, TPF marchand de bien, taxe communale, régionale, frais d'assiette et de recouvrement...

Une mutation sanctionne un changement de propriété. Aussi, la construction de maison individuelle ne peut être décrite par un extrait d'acte. On ne peut donc pas observer par ce biais l'ensemble de la construction neuve.

2.2.2.2.2 Contenu des collections d'extraits d'actes

Ils sont regroupés **en fichiers manuels** (collection d'extraits d'actes) classés selon la nature des biens (bâti ou non bâti) et ventilés par commune (à l'intérieur de chaque commune par section et parcelle ou par section et rue) et par année.

A noter que le classement bâti et non bâti s'exerce après vérification par le service des domaines de la destination du bien, qui se réalise par croisement d'information et notamment à partir du document d'occupation des sols.

Les informations communicables concernent :

- la localisation du terrain muté (commune, code cadastral) ;
- l'identité du propriétaire et de l'acquéreur (Catégorie : Particulier, ou opérateurs, CSP : Personnes physiques, personnes morales, opérateurs, État/collectivités locales, origine géographique et âge de l'acquéreur et du vendeur.(cf. annexe) ;
- la date de l'acte, la nature de la mutation, la nature du bien, l'année de la précédente mutation, le montant de la transaction, la destination du bien, l'origine de la propriété, l'occupation actuelle, les servitudes qui grèvent le bien.

Toutefois, il convient de noter que certaines de ces informations ne sont pas toujours bien renseignées par les notaires, notamment les superficies.

2.2.2.2.3 Diffusion des données issues des extraits d'actes

Les institutions ayant une compétence en matière de politique publique foncière et d'aménagement peuvent bénéficier de ces informations. Il ne peut y avoir aucun commerce de ces données. La collecte ne peut être faite que par fonctionnaire ou agent de l'État et de collectivités locales sur place. (circulaire ministérielle 87/60/ du 7 juillet 1987).

Jusqu'en avril 2004, au-delà d'une période de cinq ans ces extraits sont archivés et ne deviennent plus consultables.

DIRECTION GENERALE DES IMPÔTS		EXTRAIT D'ACTE				
Département		Bureau	Date	1	2	3
Destination		Partie destinée au rédacteur de l'acte				
Département	Rédacteur de l'acte					
Service	Nature et date de l'acte					
		anciens propriétaires				
		Dénomination des personnes physiques ou morales, adresse (statut de la société, éventuellement)				
		nouveaux propriétaires				
		Personne physique (date et lieu de naissance, adresse) Personne morale (type de société, statut, adresse, capital de la société)				
		Identification des biens				
		Description physique plus ou moins détaillée. adresse du bien vendu : localisation cadastrale. ne figurent pas nécessairement : éléments de confort				
		Origine de propriété				
		Caractéristique du précédent vendeur et date de la précédente mutation				
		Jouissance				
		Date effective de jouissance des biens Locaux libres ou occupés				
		Prix ou valeur et modalités de paiement				
		Prix de la vente Mode de financement : apport personnel crédit				
		Déclaration pour l'administration				
		Usage du bien				
		Droits				

2.2.2.3 Le fichier ŒIL

ŒIL = Observatoire des Évaluations Immobilières Locales

2.2.2.3.1 Contenu du fichier

Il a été créé en 1993 à partir des extraits d'actes de mutation pour les besoins propres de l'administration des Domaines. Il est surtout utilisé comme système d'indexation informatique permettant de retrouver tous les exemples de mutations ayant telle ou telle caractéristique, et trouver ainsi des prix de référence à l'appui d'une évaluation ou d'un contrôle fiscal. « le module ŒIL a pour finalité de permettre aux services de fiscalité immobilière et du domaine de disposer, pour les besoins d'évaluation des biens, de termes de comparaison et d'études de marché » (arrêté du 19 juin 1996¹⁹).

Il est alimenté par la codification des extraits d'actes de mutations dont la saisie est effectuée par les agents des services des Domaines de chaque CIF.

Il contient des informations communes à différents modules DGI FI-3S (système de surveillance des successions), SRF (Surveillance des régimes fiscaux de faveur), Globe-Fi (Gestion littérale par outils bureautiques élaborés pour la fiscalité immobilière).

Il s'agit :

- des références du contribuable : identifiant, nom, prénom, adresse, date de naissance ;
- de la commune de la mutation et des références cadastrales ;
- des informations propres au module ŒIL...

Nature de bien	Lien avec constituant du bien	
	« non bâti »	« bâti »
HABITAT EN COPROPRIETE	NIVEAU D'EQUIPEMENT, DONNEES	ANNEE DE CONSTRUCTION,
HABITAT INDIVIDUEL	D'URBANISME (POS, COS, ZAC), SITUATION	TYPE, NOMBRE ET SURFACE
IMMEUBLE DE RAPPORT	LOCATIVE,	DES LOCAUX OU PIECES, DES
BATI PROFESSIONNEL	POUR LES FONDS DE COMMERCE : NATURE	DEPENDANCES. CATEGORIE
TERRAINS NON BATIS	ET CODE ACTIVITE, EMPLACEMENT	CADASTRALE, COEFFICIENT DE
FONDS DE COMMERCE	(CENTRE-VILLE, ZONES PIETONNES.)	SITUATION. SITUATION
	SITUATION LOCATIVE, MONTANT DES CA ET	LOCATIVE : TYPE DE BAIL, DATE,
	BENEFICES DES DERNIERES ANNEES.	MONTANT.

...auxquelles sont rattachées différentes tables relatives à :

- **nature de document**: table des différents types de documents supports de la mutation ou de l'évaluation du bien (mutation à titre onéreux, gratuit, rapport d'évaluation domaniale, DIA...)
- voie et lieu dit ;
- **zone d'évaluation** : ensemble de communes formant un marché immobilier homogène, Code, Libellé, liste des communes ;
- **régime fiscal et Bail Nature** :table des différents régimes fiscaux et baux ;
- **nature des biens** : table contenant la nomenclature cadastrale de classification des biens en groupes, sous-groupes et classes. Codes et libellés.

¹⁹ Relatif à la création par la DGI de traitements automatisés de gestion et de contrôle des dossiers relevant de la compétences des services de fiscalité immobilière et du domaine.

Il ne contient aucune information sur l'acquéreur et le vendeur. Les informations sur le droit du sol sont peu renseignés par les notaires.

Les CIF sont responsables de l'alimentation de ce fichier et il n'est pas rare de constater que la saisie n'est pas effectuée faute de moyen humain (1,3 équivalent temps plein pour une DSF comme celle de l'Hérault) ou d'un intérêt peu marqué. Des actions de rattrapage sont parfois entreprises, mais aucune régularité ne peut être assurée. L'absence de pilotage au niveau national de l'outil Œil sur les modalités de saisie rend la base de données extrêmement hétérogène et très dépendante des priorités retenues par les DSF.

2.2.2.3.2 Diffusion

En 1996, seuls des agents habilités des services du domaine sont destinataires des informations du module Œil.

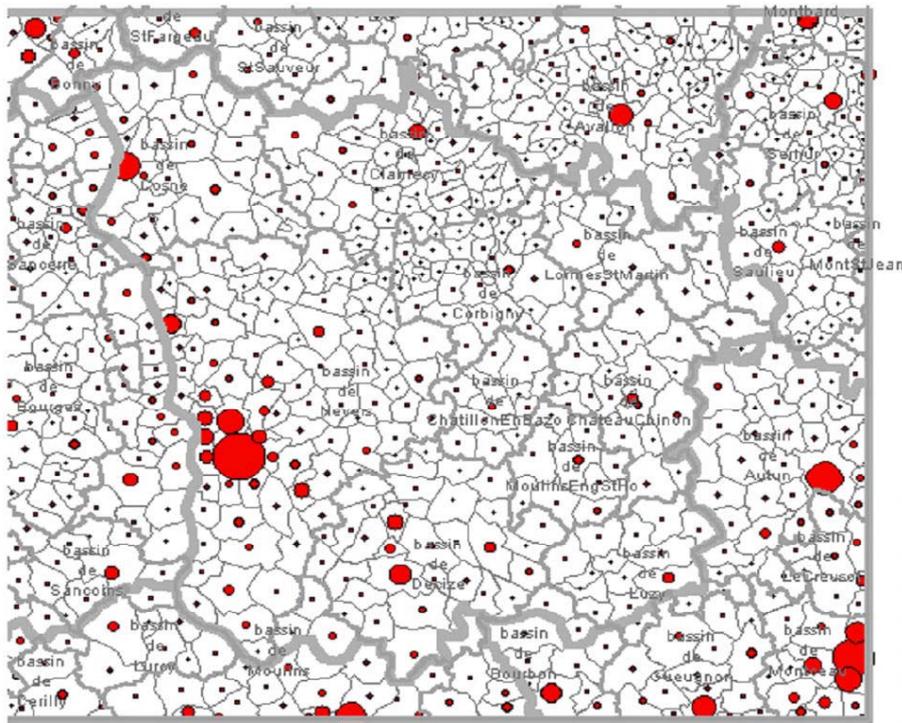
Par arrêté du 3 juin 2005, la DGI étend chaque module statistique (ŒIL, FI-3S, et Globe-FI) aux services du domaine, aux services chargés de la fiscalité immobilière et aux services à compétence nationale. Elle prévoit également une diffusion à l'extérieur de ses services. Ainsi l'art 5 est rédigé comme suit « *...sont également destinataires de ces informations les services de l'État, les collectivités locales et les EPA, dans les limites et pour les objectifs fixés par l'article L.135B du livre des procédures fiscales* ».

Toutefois, il est précisé aux DSF et délégués régionaux par note du 24 août 2005 qu'il ne s'agit pas d'un accès direct à l'application, en raison, notamment de la présence de données fiscales soumises au secret professionnel. En conséquence, la transmission des données informatiques doit toujours s'effectuer par l'intermédiaire des agents habilités, et après accord des services compétents de la direction concernée.

Les données sont diffusées au format Excel.

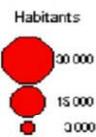


Répartition de la population de la Nièvre par communes en 1999



Source : Insee - RGP 1999 - population sans double compte

Decize : Commune d'au moins 5000 habitants en 1999



Réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement de la Nièvre - SAUE - Pôle Géomatique - juin 2003

3 Quelques partenariats locaux

3.1 Équipement et cadastre

3.1.1 Les conventions PCI dans la Nièvre

Le département de la Nièvre est composé de 312 Communes dont 309 sont en dessous du seuil des 10 000 habitants. L'instruction des documents d'urbanisme pour le compte des communes constitue donc une mission importante de la DDE. Par ailleurs, elle est fortement impliquée dans l'instruction de Plans de Préventions de Risque Inondation (PPRI) qui concernent 109 communes. Elle participe également aux exercices de planification et de programmation des principaux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) urbains : Communauté d'agglomération de Nevers et Communauté de communes de Loire et Nohain principalement.

La DDE dispose d'un géomaticien cadre A et d'un correspondant informatique technicien B tous deux fortement impliqués dans le domaine de l'information géographique. Elle a créé un pôle géomatique animé par ces deux agents. Toutefois, à ce jour la direction est peu mobilisée sur cette activité et le contexte départemental ne l'y encourage pas. Il n'y a aucune velléité de constituer un CDIG de la part de la préfecture comme des autres services de l'État.

3.1.1.1 *Participation à la politique conventionnelle de la DGI*

Pour mettre un terme à la numérisation du cadastre au coup par coup effectué à la demande de différents services, notamment au sein de la DDAF et de la DDE, et pouvant aboutir à plusieurs numérisations d'une même commune, le service urbanisme de la DDE définit dès 1995 un cahier des charges de numérisation cadastrale qu'elle diffuse aux autres services de la DDE et aux communes. En retour, la DDE dispose d'un PCI homogène mais sans label DGI. A cette même époque, la DGI entreprenait déjà un tour de table financier pour financer le PCI vecteur. Toutefois, la numérisation proposée ne permettait pas de couverture continue (pas d'assemblage de section) et les partenaires financiers devaient fournir le matériel informatique nécessaire.

Si, ces conditions fortement dissuasives n'ont pu permettre une forte mobilisation des collectivités locales (seules huit communes sont engagées en 2002) et l'entrée de la DDE dans ces partenariats, en revanche, le SIEEEN (Syndicat Intercommunal de l'Énergie, de l'Environnement et de l'Équipement de la Nièvre) se positionne dès l'origine comme maître d'ouvrage de la numérisation. La politique conventionnelle menée par la DGI, autorise que plusieurs partenaires s'associent pour réaliser cette opération, à condition, que ces derniers effectuent directement ou sous concession, des missions de service public. Tel est le cas du SIEEEN.

En 2002, la DDE dispose d'une enveloppe de crédits du ministère de l'Écologie et du Développement Durable (MEDD) afin d'instruire les PPRI de 36 communes. Elle prend donc l'initiative de relancer le système de conventionnement DGI. Elle s'appuie sur le SIEEEN. L'apport de son financement débloque la situation et permet de dynamiser les acteurs. Le SIEEEN recrute alors un responsable du « Service Cartographie SIG » conscient de l'enjeu que revêt l'obtention du cadastre numérique pour les communes et pour l'exercice des missions du syndicat.

Ainsi, la DDE entre dans le dispositif de conventionnement DGI par la signature d'une convention globale concernant 36 communes pour lesquelles elle doit élaborer les PPRI.

Par la suite, elle poursuit son engagement auprès du SIEEEN en participant à des conventions mono-communales. Au 1^{er} janvier 2006 près de 95 % du territoire nivernais est inscrit dans le dispositif DGI.

3.1.1.2 Conventionnement global DDE-SIEEEN-DGI

La démarche contractuelle s'appuie sur deux documents :

- Une convention définissant l'entité dénommée « partenaires associés » et le rôle de chacun de ces partenaires, appelée « convention inter-partenaires » signée le 9 avril 2003 ;
- Une convention entre la DGI et les partenaires associés dont le texte de base est proposé par la DGI, signée le 31 janvier 2003.

A titre d'exemple et pour illustrer le propos, le contenu de ces conventions types peut être synthétisé de la manière suivante.

3.1.1.2.1 La convention inter-partenaires relative aux trente-six communes.

Les partenaires associés sont la DDE et le SIEEEN. La convention a pour objet de définir le rôle de chacun pour l'application de la convention DGI-Partenaires associés, la répartition du coût de la numérisation, le format des fichiers produits et mise à disposition.

Un comité de coordination est mis en place dans ce cadre. Il se prononce notamment sur l'extension, par voie d'avenant, à un nouveau partenaire du bénéfice du partenariat. Un droit d'entrée est déterminé²⁰. A noter toutefois, que la participation au financement de la numérisation n'est pas une condition obligatoire à la signature de la convention de partenariat avec la DGI.

Le SIEEEN est désigné Maître d'ouvrage et représente les partenaires associés auprès de la DGI. Il est le seul destinataire des mises à jour du PCI et des données littérales MAJIC2. Il assure donc la diffusion des mises à jour auprès de tous les signataires selon leur territoire de compétence.

En dehors des fichiers informatiques du fond de plan commun décrivant le cadastre des 36 communes, la Base de données territoriales (BDT) est composée de données partenaires (informations concernant des ouvrages appartenant à ou gérés par chacun des partenaires associés) correspondant aux ouvrages placés sous la responsabilité du partenaire. Pour le SIEEEN, il s'agit notamment des plans des réseaux d'éclairage public et du tracé linéaire des réseaux. Pour la DDE, le contenu est fixé par avenant en fonction des besoins des collectivités adhérentes. A ce jour, la DDE propose peu d'éléments à intégrer dans la BDT. Seule la Communauté d'Agglomération de Nevers a souhaité la mise à disposition de données concernant l'urbanisme²¹ dans le cadre de la convention.

3.1.1.2.2 La convention DGI.

Elle est signée entre les partenaires associés et la DGI (représentée par la DSF). Elle a pour objet de définir les prestations réciproques fournies par la DGI et les partenaires associés ainsi que les conditions d'usage, de mise à jour et de diffusion des données de la couche cadastrale de la BDT. La DGI s'engage à fournir les fichiers littéraux et les plans-minutes de conservation aux fins de numérisation (P.M.C). La convention prévoit également la possibilité, pour les partenaires, d'acquérir les fichiers informatisés fonciers qui correspondent

²⁰ (Coût TTC de la numérisation et de la lambertisation) – (participation acquise de la DDE + participation du SIENN limitée à 20 % du montant HT).

²¹ Données Servitudes d'Utilité Publique, protection des monuments historiques classés ou inscrits, protection des sites naturels, protection des captages d'eau potable, PPRI, périmètres réglementaires...

aux données littérales. **Cependant, ces fichiers ne sont pas soumis aux mêmes conditions de mise à disposition et de mise à jour que le PCI. Leur acquisition doit être financée chaque année par les partenaires.**

Par ailleurs, la DGI agit en tant que maître d'œuvre. Elle organise la numérisation, la conçoit techniquement et assure le contrôle des résultats. Elle accorde aux partenaires associés un droit d'usage sur l'ensemble de la documentation cartographique et littérale mise à disposition pour l'exploitation de la BDT pour remplir leurs missions de service public. Ces partenaires doivent s'assurer que ces données ne seront utilisées qu'à des fins administratives, statistiques ou économiques dans le cadre strict de leurs missions de service public. Le droit d'usage est limité aux zones d'intervention respectives des partenaires associés. La convention renvoie également à l'obligation légale de déclaration à la Cnil. Elle autorise les partenaires à diffuser le plan cadastral dans le cadre de leur mission de service public et à le transmettre à des prestataires agissant pour leur compte.

La convention a une période de validité de cinq ans à compter de sa signature, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

3.1.1.3 Création de dispositifs d'incitation singuliers

En dehors du SIEEEN et de la DDE, aucune structure ne participe systématiquement aux conventions de numérisation. Les partenaires ponctuels sont EDF, les gestionnaires de réseaux d'eau et d'assainissement, l'ONF et l'Agence HLM départementale. En revanche, les grands absents du tour de table financier sont le Conseil général et les autres services de l'État et établissements publics (DDAF, Chambre d'Agriculture, ...). Dans ce contexte, la DDE a défini trois modalités de financements complémentaires.

3.1.1.3.1 La modulation de la part de la Dotation Globale de Décentralisation relative à l'établissement de documents d'urbanisme, en fonction de l'engagement de la commune au PCI vecteur

Depuis 2002, la base de calcul de la DGD a été modifiée pour privilégier « l'investissement intellectuel » : la DGD est désormais fonction du coût des études et représente une somme équivalente à 50 % de leur montant H.T avec un plafond subventionnable porté à 30 000 €

Sur proposition de géomaticien, la DDE a décidé d'intégrer dans la répartition le critère « numérisation cadastrale labellisée » et subventionne à 50 % du montant HT des études si la commune souscrit à la labellisation, dans le cas contraire la commune n'est subventionnée qu'à hauteur de 40 %.

3.1.1.3.2 La mobilisation de crédits de sources ministérielles différentes

La recommandation DGUHC-DPSM du 16 mars 2005 incite les services déconcentrés à limiter à 5 % des coûts globaux de numérisation en considérant que cet engagement dans les conventions PCI vecteur est éligible aux crédits d'études locales en matière d'aménagement et d'urbanisme (nouvel article 5521/60). Cette recommandation s'appuyait notamment sur le fait que la participation financière des DDE dépassait en 2004 rarement ce plafond et ce probablement en raison de manque de visibilité sur les crédits susceptibles d'y être affectés.

Or, dès l'origine de sa participation, la DDE mobilise des crédits du ministère de l'environnement (Fond Barnier - Observatoire du Bruit). Récemment elle a mobilisé les crédits d'études locales mais également les crédits généraux de fonctionnement de la DDE.

3.1.1.3.3 La mise en place d'un système de péréquation défini avec le SIEEEN

La participation de la DDE à la numérisation des cadastres des 36 communes a été estimée à hauteur des crédits qui auraient été nécessaires à la DDE pour numériser les feuilles cadastrales des communes concernées si elle avait dû le faire de façon indépendante et selon son propre cahier des charges. Elle s'est par ailleurs accompagnée d'une clause qui lui permet de bénéficier de l'attribution de droits d'utilisation des travaux de numérisation cadastrale qui seront réalisés ultérieurement pour d'autres communes (sous réserve de leur acceptation) appartenant à un EPCI de la commune pour laquelle la DDE a participé au financement du PCI.

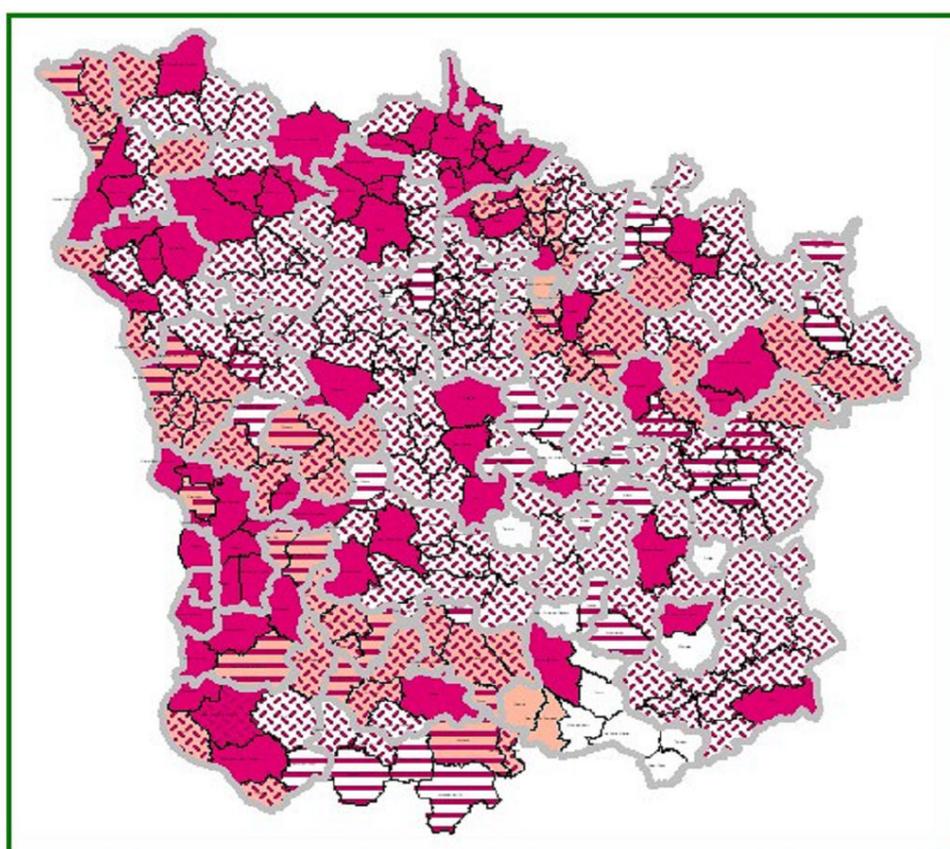
Depuis, cette clause n'est plus inscrite dans les conventions de partenaires associés mais est devenue une règle tacite qui guide les interventions de la DDE comme celles du SIEEEN. Le plafond institué par la DDE depuis la première convention globale est de 12 % des coûts totaux pour la numérisation des parcelles de l'ensemble des communes constituant l'EPCI. Ainsi, grâce au système de péréquation, la DDE a réussi à s'acquitter de l'intégralité de sa participation au PCI Vecteur pour tout le département fin 2005. Elle a participé au financement direct de 103 communes mais accèdera à terme à l'ensemble des PCI numérisés du départements (312 communes).

Pour formaliser et pérenniser cette accord tacite, le SIEEEN a adressé un courrier dressant un état de toutes les participations de la DDE donnant droit d'accès au cadastre labellisé DGI. A ce jour l'accès porte officiellement sur 298 communes, mais pour les 14 petites communes restantes la négociation est en cours.

De l'avis du SIEEEN et de la DDE un plafonnement à hauteur de 5 % des coûts globaux de numérisation et de contrôle n'aurait pas conduit à la mobilisation des acteurs. Le système de péréquation a par ailleurs été bien perçu par les financeurs et les communes entrantes. Cette situation est probablement à mettre en regard avec la place de la DDE dans un département de petites communes.



Couverture cadastrale numérisée de la Nièvre (actuelle et future)



Unité cadastrale : Dactylographie - IGN



Référentiel : Bd Carto © © IGN
Réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement de la Nièvre - SAUE

3.1.2 Diffusion du cadastre via le CRIGE PACA

Le Comité Régional de l'Information Géographique Provence-Alpes-Côte-d'Azur est le centre qui regroupe différents utilisateurs régionaux. Association régie par la loi 1901, il a pour objectif le partage de l'information géographique entre tous les acteurs publics de la région, État comme collectivités territoriales. En plus de la mise à disposition gratuite des bases de données géographiques de référence (via son site internet) acquises de manière mutualisée (dans le cadre du contrat de plan État/région 2000/2006), il a également pour vocation la mise en ligne de données thématiques produites par les services SIG régionaux.

Très tôt, l'ambition d'acquérir le cadastre numérisé a été évoquée par les partenaires du CRIGE, toutefois c'est l'arrivée dans le paysage institutionnel des intercommunalités qui les incitent aujourd'hui à s'investir plus particulièrement sur ce référentiel à grande échelle.

En juin 2005²², la Région PACA délibère sur le choix du cadastre PCI et décide de participer financièrement à l'ensemble des conventions de numérisation. L'État décide d'accompagner cette décision du conseil régional, mais limite son financement à sa participation dans une étude de faisabilité comprenant notamment un diagnostic de la qualité du cadastre de l'ensemble de la région.

En revanche, ces deux partenaires saisissent dans les mêmes termes la DGI. Ainsi, par courrier du 29 avril 2005, le préfet de région et par courrier du 17 août 2005, le président du conseil régional sollicitent la DGI afin d'obtenir une concession gratuite des droits d'usage du PCI de l'ensemble du territoire de la région et des données littérales associées. Le CRIGE est désigné comme gestionnaire de l'accès à ces données par tous les acteurs publics de la région.

Dans sa réponse en date du 2 novembre 2005, la DGI répond favorablement en raison notamment de l'engagement de la région au financement de la politique conventionnelle de numérisation du plan.

S'agissant des données littérales, la DGI confirme que la mise en ligne est possible dans les limites de la décision d'autorisation unique n°1 de la Cnil, puisque l'accès à ces données ne serait autorisé qu'à des entités habilitées par ailleurs à disposer des fichiers fondamentaux délivrés par la DGI. Elle charge la DSF des Bouches-du-Rhône de rédiger un protocole cadre État -Région-Minefi (représenté par la DSF) fixant les règles de diffusion du plan et des données littérales. Ce protocole en cours de validation doit par la suite être dupliqué pour les cinq autres départements.

En état actuel du projet, les ayants-droits directs du PCI sont les services déconcentrés de l'État ainsi que les collectivités locales et leurs groupements, excepté pour les données littérales dont l'accès ne serait réservé qu'aux deux premiers ayants-droits. Néanmoins, les conditions précises de diffusion doivent faire l'objet d'un document contractuel spécifique entre les DSF et le CRIGE. A ce jour, le CRIGE propose de calquer la diffusion des données de la DGI sur un système mis en place pour diffuser les données de l'IGN en l'adaptant aux spécificités des données cadastrales.

Bien que le choix du référentiel à grande échelle soit celui du PCI DGI, le CRIGE mène actuellement une étude de faisabilité sur la question des coûts d'intégration dans un SIG tant du PCI DGI que de la BDParcellaire®. Compte tenu de l'ampleur des travaux de numérisation et d'un intérêt moins marqué dans les départements alpins, l'utilisation du PCI image ou de la BDParcellaire® image dans ces territoires n'est pas à exclure. Cette évolution, qui permettra notamment aux services de l'équipement de disposer gratuitement du PCI vecteur et de ses mises à jour pourrait s'accompagner d'une réflexion sur l'apport de ces derniers dans le partage de données géoréférencées à cette échelle. D'ores et déjà, la démarche régionale « OSER les SIG » prévoit la production de données localisées à échelle du cadastre, notamment les opérations du parc locatif social.

²² Délibération n°05-127 du 24 juin 2005 relative notamment à la mise en place d'un dispositif de soutien régional à la modernisation de l'information des territoires. Cette délibération prévoit l'autorisation donnée au président du conseil régional d'une part de signer, en qualité de partenaire associé, les nouvelles conventions de numérisation du plan cadastral et d'autre part de signer des avenants aux anciennes conventions, ces avenants devant être sollicités auprès de la DGI par des partenaires associés pré-existants bénéficiaires du dispositif de soutien régional précité. Elle prévoit également de charger le CRIGE de la rediffusion du PCI.

Il n'en demeure pas moins, que la production d'information à cette échelle pose de nouvelles questions juridiques (ex. les PPRI) et techniques et nécessitera probablement du temps. Par ailleurs, l'intégration des données littérales dans les SIG devrait permettre de nouvelles investigations notamment sur la connaissance de l'occupation des sols dont pourraient se saisir les services.

L'enjeu majeur est de concevoir ces investissements intellectuels dans une logique de partage et non comme monnaie d'échange.

C'est l'esprit du protocole en cours sur la diffusion des données cadastrales, car les services de l'État et la Région s'engagent à mettre gratuitement à disposition toutes les productions cartographiques sous formes vectorisées qu'ils auront produites ou qui auront fait l'objet d'un enrichissement.

C'est également le rôle des pôles métiers qui ont été constitués au sein du CRIGE.

Ainsi, le pôle urbanisme-aménagement entreprendra prochainement une réflexion sur les modalités de réalisation et de diffusion des documents d'urbanisme qui seront numérisés à partir du PCI vecteur.

Sur ce sujet, plusieurs expériences sont en cours dans différents départements, elles positionnent les services de l'équipement dans un nouveau rôle d'animation (cf expérience de la DDE de Loire Atlantique chapitre 4).

3.2 Observation des transactions foncières et immobilières

3.2.1 Les démarches d'enquête Existan

Le lancement, par le ministère de l'Équipement de l'enquête Existan (Exploitation de L'information Statistique sur les transactions dans l'ancien et le neuf) s'est effectué en 1991. Il résultait « *d'un manque de statistiques fiables au niveau national sur le marché du logement ancien* » (*Manuel pour l'enquêteur* – nov 1997).

Le principe de l'enquête est d'utiliser la seule source administrative officielle, à savoir les extraits d'actes de mutation. Elle est menée avec l'accord de la DGI et a reçu un avis favorable de la CNIL. Toutefois, l'enquête est inscrite au programme des enquêtes d'intérêt général mais non obligatoire arrêté par le CNIS. L'enquête porte sur les mutations onéreuses (ventes et adjudications) concernant l'immobilier à usage d'habitation.

Elle distingue les biens neufs des biens anciens²³. Elle ne concerne que les biens situés en métropole. Elle repose sur un échantillon constitué par un sondage à deux degrés (communes, actes notariés).

²³ Les biens neufs sont des biens vendus en l'état futur d'achèvement, ou après achèvement mais à la double condition que la vente intervienne dans les cinq ans de l'achèvement, que cette vente n'ait pas été précédée d'une mutation onéreuse postérieure à l'achèvement et consentie à une personne autre qu'un marchand de biens.

Les biens anciens sont des biens vendus plus de cinq ans après l'achèvement, ou vendus avant l'expiration de ce délai mais ayant déjà fait l'objet d'une mutation onéreuse postérieure à l'achèvement et consentie à une personne autre qu'un marchand de biens.

L'unité statistique est le logement vendu (maison individuelle, chambre, appartement ou immeuble), l'unité enquêtée est l'extrait d'acte de mutation. La collecte des données est faite par des enquêteurs auprès des CDIF. Le questionnaire permet de connaître les éléments sur le vendeur et l'acheteur, la mutation, le bien vendu, le montant de la mutation. Des redressements sont effectués pour prendre en compte des problèmes de collecte ou d'aléas statistiques.

Les données sont disponibles aux niveaux de la France métropolitaine, des régions et de zones plus fines (sous réserve du respect des règles du secret statistique). Elles sont diffusées aux CDIF ayant fait l'objet des enquêtes par les statisticiens régionaux.

Elle est réalisée chaque année par les cellules statistiques des DRE. Pour les années 1991 à 2000, elle a eu lieu sur tout le territoire national. Depuis 2000, elle n'est plus effectuée dans l'ensemble des régions. En 2005, six régions étaient mentionnées dans le courrier relatif à la collaboration équipement - DGI pour la réalisation de l'enquête. Parmi ces régions figuraient les régions Picardie et Languedoc-Roussillon qui ne réalisent plus l'enquête Existan. Toutefois ce cadre permet de maintenir l'accès des données aux services de l'Équipement.

3.2.2 Observatoire des transactions Foncières et Immobilières en Languedoc-Roussillon

3.2.2.1 Une observation initiale soutenue par Existan

La construction de l'observatoire régional des transactions immobilières s'est réalisée à la Direction Régionale de l'Équipement à partir du cadre de l'enquête Existan dès les années 90 et a permis d'entreprendre un véritable dialogue avec les Directions des services fiscaux et de répondre favorablement aux besoins des acteurs locaux. Ces derniers, réunis au sein de l'observatoire du BTP ont notamment exprimé leur souhait de disposer d'une observation des transactions foncières.

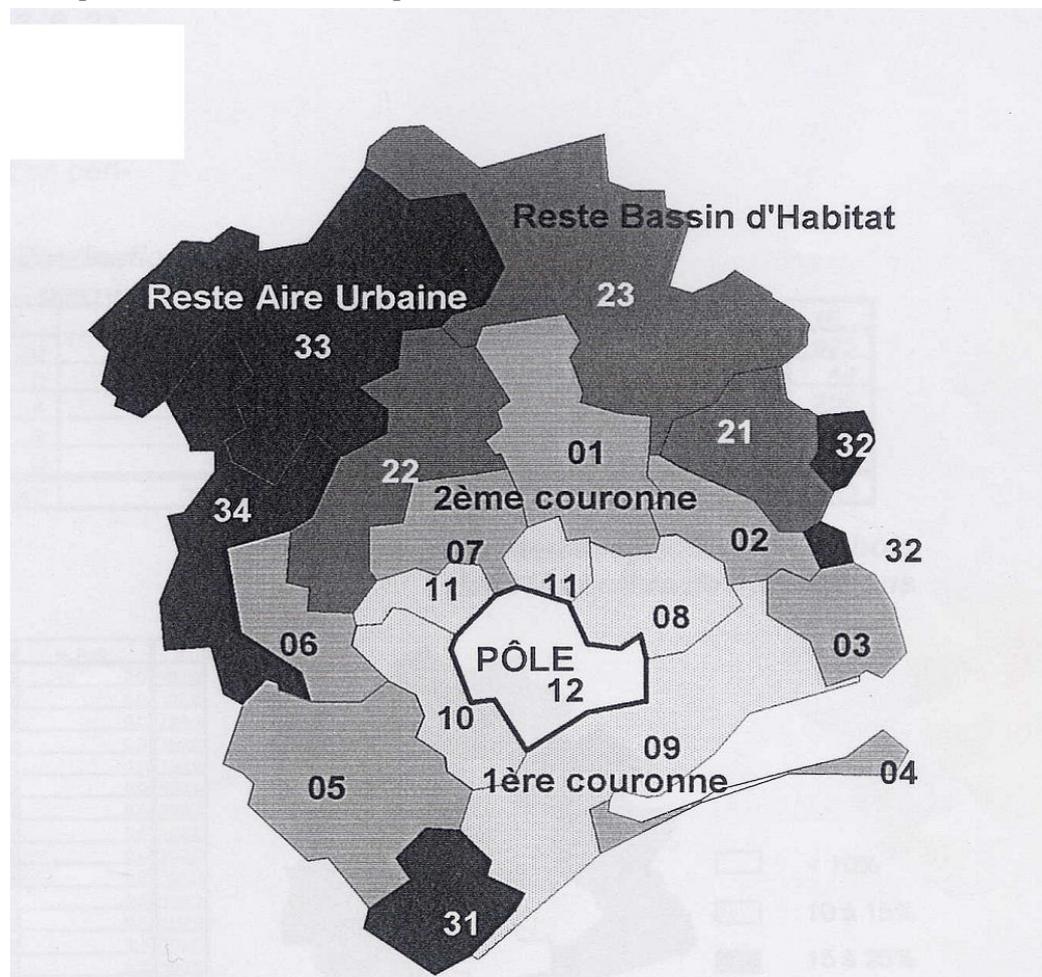
Aussi de 1996 à 2000, l'enquêteur chargé d'Existan²⁴ s'est vu confier la saisie de l'ensemble des extraits d'actes de mutation portant sur la propriété non bâtie, laissant ainsi de côté les données immobilières. Compte tenu de l'ampleur de la tâche (deux équivalents temps plein avaient été estimés pour saisir les actes sur l'ensemble de la région), la DRE décide d'investir dans un premier temps l'aire urbaine de Montpellier, puis étend en 1998 cette démarche à d'autres aires urbaines.

Jusqu'en 1996, les statisticiens de la cellule économique régionale publient des données trimestrielles et annuelles sur les ventes immobilières, puis la collecte exhaustive des transactions foncières sur Montpellier et Nîmes s'accompagne de plus amples analyses sur le marché foncier.

Les données étaient restituées, selon les cas sur la base d'un découpage de l'aire urbaine et d'un regroupement en quatre zones (commune pôle, 1^{ère} couronne, 2^e couronne et reste de l'aire).

²⁴ Cofinancement DAEI et Cellule BTP.

Exemple : Aire urbaine de Montpellier



Un rapport était rédigé chaque année sur le marché foncier par la DRE. Une première partie présentait les résultats de l'année étudiée : transactions effectuées, surfaces vendues, surfaces moyennes, montant des transactions, montants moyens par transaction, prix au mètre carré.

Une seconde partie était consacrée à une analyse des phénomènes observés et à la comparaison avec les résultats des années précédentes (évolution du marché, évolution des prix, relation entre prix et surface, évolution des surfaces). Les mutations relatives aux terres agricoles et aux bois étaient analysées, en revanche les données sur l'origine des contractants ne faisaient pas l'objet de saisie et donc de traitement.

L'analyse comparative mettait surtout l'accent sur les relations entre prix et surface pour chacune des zones de l'aire urbaine. Cette démarche prend fin en 2001, compte tenu des nouvelles orientations de la direction qui souhaite pouvoir disposer de grandes tendances régionales et renvoyer à d'autres services des analyses plus fines et plus sectorisées.

En 2002, un nouveau dispositif est mis en place en partenariat avec les cinq DSF de la région qui mettent à la disposition de la DRE des extractions de la base de données Œil sur les transactions foncières et immobilières.

3.2.2.2 Un partenariat avec les DSF autour des extractions de Œil

Chaque année, les services des Domaines adressent à la DRE des extractions Œil, qui ne sont donc pas exhaustives mais se rapportent à des transactions saisies par les Domaines pour leurs propres besoins d'évaluation. Le plus souvent il s'agit de transaction onéreuses et représentatives du marché.

Ces données sont réceptionnées au format DBF ou Excel et font l'objet d'agrégation par la DRE et le cas échéant d'une élimination des données extrêmes susceptibles de fausser les moyennes. Au total moins de 3 % des transactions Œil ont été neutralisées sur la période 2000/2004. Pour les communes où le nombre de transactions par année est inférieur à dix, les prix sont occultés. Par ailleurs, des rencontres régulières avec les cinq DSF réunis permettent d'effectuer certaines pondérations.

Les données sont produites pour trois types de biens :

- appartement : T1, T2, T3, T4, T5 et + ;
- maison : villa, maison sur rue, chalet/fermette ;
- terrains à bâtir : lotissement, individuel, artisanat et industriel, autres.

Pour chaque catégorie de biens, les fichiers fournis ont la structure suivante :

CHAMP	CONTENU DES CHAMPS
CODE UNITE TERRITORIALE	EX : 34070 POUR LA COMMUNE DE MONTPELLIER
NOM UNITE TERRITORIALE	LIBELLE DE L'UNITE TERRITORIALE
ANNEE	2000,2001,2002,2003 OU 2004
SECRET STATISTIQUE	OUI SI LE NOMBRE DE TRANSACTIONS EST INFERIEUR OU EGAL A 10 DANS CE CAS LES CHAMPS « NOMBRE », « PRIX MOYEN AU M2 » « PRIX DE VENTE MOYEN » ET SURFACE MOYENNE SONT MIS EN BLANC NON SI LE NOMBRE DE TRANSACTIONS EST SUPERIEUR A 10
NOMBRE DE TRANSACTIONS	NOMBRE DE TRANSACTIONS DISPONIBLES DANS LA BASE
SURFACE (HABITABLE OU TERRAIN)	SURFACE MOYENNE : HABITABLE POUR LES APPARTEMENTS, HABITABLE POUR LES MAISONS, DU TERRAIN POUR LE TERRAIN A BATIR
PRIX AU M2	PRIX MOYEN AU M ² DE SURFACE TELLE QUE DEFINIE CI-DESSUS
PRIX VENTE	PRIX DE VENTE MOYEN
NATURE DE BIEN	CODIFICATION APPARTEMENTS/MAISONS/TERRAINS A BATIR.

Au-delà du problème de non exhaustivité, la DRE est confrontée à l'hétérogénéité des saisies. Les codifications de la nature des biens peut varier selon les DSF. Aussi un tableau de correspondances Œil/DRE a été instauré .

Concernant les appartements, les VEFA (Ventes en l'État Futur d'Achèvement) sont saisies dans certaines DSF, la date de construction également...

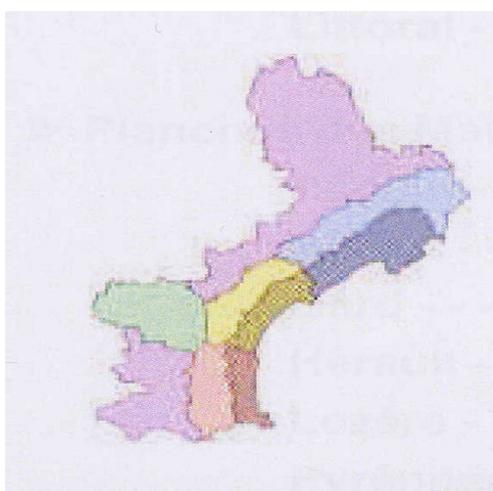
Plus problématique, les services des Domaines remplissent plus ou moins régulièrement leur base de données. Ainsi, les départements de la Lozère et de l'Aude connaissent un retard de deux ans dans leur saisie. Toutefois, de 2000 à 2004, les données alimentant cet observatoire représentent un échantillon de 75 à 80% de la totalité des transactions réalisées et permet donc une bonne représentativité des marchés.

L'analyse et l'exploitation des transactions foncières et immobilières pour la période 2000 à 2004 fait l'objet de deux publications :

- Deux plaquettes de quatre pages avec tirage papier et mise en ligne sur le site Intranet de la DRE ;
- Un document plus complet qui dresse le constat 2000/2005 des transactions disponibles, des prix moyens au m², par nature de bien, ce pour les transactions de terrains à bâtir, d'appartements et de maisons.

Les analyses restent très descriptives et peu problématisées. La non exhaustivité des données ne permet pas des traitements sur les volumes des transactions et sur le cumul des surfaces ou des prix de vente. Le contenu restreint des informations limite également l'étendue des analyses. En effet l'échantillon Œil est représentatif de la variété des situations mais pas de la population. Par exemple dans un lotissement de maisons analogues, un seul pavillon est saisi ; en raison de l'absence de pondération, l'échantillon ne peut être redressé. La non représentativité de l'échantillon Œil conduisent également à conclure que des calcul de moyennes (prix moyens de transactions pas exemple) peuvent être entâchés de biais de sélection.

Les analyses portent sur des découpages classiques (région, départements, communes, cantons et aires urbaines), ainsi que sur des territoires à forts enjeux démographiques identifiés par l'État lors de l'élaboration de son Programme d'Action Stratégique en région (PASER).



Grands Territoires analysés :
Montpellier-Nîmes, Béziers-Narbonne, Zone de Carcassonne, Zone de Perpignan, littoral et arrière pays.

A noter qu'en complément et de manière coordonnée, la Safer a mis en place en 2005, un observatoire des transactions foncières rurales à partir des projets de ventes qui lui sont légalement adressés par les notaires²⁵.

Depuis la production de la première plaquette en mars 2004, la DRE est fréquemment sollicitée par des collectivités locales ou leur groupement pour communication des données concernant leur territoire. Aussi, avec l'accord des services fiscaux, elle diffuse des données agrégées par commune dès l'instant où le secret statistique est garanti.

En revanche, son offre de service auprès des services des Domaines eux-mêmes n'a pas été suivie d'effet dans la mesure où ces derniers ne sont pas intéressés par des analyses foncières et immobilières d'échelle communale ou supra-communale.

Compte tenu d'une part des décisions récentes de la DGI sur l'accès aux données de la base Œil et d'autre part de la qualité du partenariat local entre les DSF et la DRE, la pérennité du dispositif ne semble pas menacée.

Pour autant, la quantité et la qualité des informations (hétérogénéité des contenus et saisies non régulières) devraient faire l'objet d'une mobilisation effective des services centraux des deux ministères. Si les services des Domaines ont su faire entendre la nécessité de garder l'outil Œil pour satisfaire leur mission d'évaluation, en revanche ils ne disposent pas tous des moyens humains pour renseigner leur base.

²⁵ Ensemble des compromis de ventes conclus dans les zones naturelles et agricoles (hors zone U des plans d'urbanisme et actes réalisés par la SAFER LR dans le cadre de son activité d'opérateur foncier rural).

3.2.3 Suivi des marchés fonciers et immobiliers picards

Cette action est menée par le Cete de Lille pour le compte de la DRE Picardie.

3.2.3.1 Une base de données très complète

A partir de 1993, la DRE Picardie a confié au Cete de Lille le suivi des **marchés immobiliers** de la région à partir de l'enquête Existan. Cette démarche réalisée par un enquêteur et un chargé d'études s'est très vite (1994) étendue au marché foncier, dans la mesure où la DGI mettait à disposition du Cete de Lille l'ensemble des actes notariés, bâtis et non bâtis. Ainsi un recueil exhaustif des données foncières a été conduit jusqu'à ce jour, exception faite des données relatives aux mutations non onéreuses et des ventes de biens agricoles.

L'enquête Existan permettant un sondage au quart des données immobilières s'est poursuivie jusqu'en 2000 selon la méthodologie élaborée par la DAEI. A partir de cette date, l'enquête s'est poursuivie au quart pour les données immobilières et est exhaustive pour les données foncières.

Depuis 2002, la saisie des extraits d'actes notariés est directement effectuée de manière informatique au sein des services fiscaux par l'intermédiaire d'une application spécifique²⁶ créée par le Cete de Lille. L'extraction ne se fait ni à partir des données CÉil ni à partir des données Fidji mais à partir des extraits d'acte papier.

Formulaire de saisie des données Foncières de Picardie

Données sur le bien:

Code INSEE de la commune: 02058

Numéro d'ordre extrait d'acte: 5649

Année de dernière mutation: 2002

Surface terrain: 10452 m²
10 000 m²=1 Hectare

Nature du bien: 4

Destination du bien: 5

Référence cadastrale: B1146

Divers:

Observations:

Données sur l'acheteur:

code INSEE de la commune: 02058 cocher si même adresse

Année de naissance: 1970 pour personne physique cocher si non renseigné

CSP/nature de l'acheteur: 99

Données sur le vendeur:

code INSEE de la commune: 51454

Année naissance: 1943 pour personne physique cocher si non renseigné

CSP/nature du vendeur: 99

Données sur le prix:

Taxe: 7,3 %

Prix HT* 45735 € Contrôle prix

* contrôler le prix s'il est supérieur à 200 000€ ou inférieur à 20 000

nouvel enregistrement

²⁶ Application Access qui permet une certaine convivialité en présentant différents formulaires de saisie liées à plusieurs tables de données (code Insee de la commune destination des biens, CSP des acheteurs et des vendeurs...)

Formulaire de saisie des données Immobilières de Picardie

Données sur le bien:		Données sur l'acheteur:	
Code INSEE de la commune	80333	code INSEE de la commune	59000 <input type="checkbox"/> cocher si même adresse
Numéro d'ordre extrait d'acte	3707	Année de naissance	1953 pour personne physique <input type="checkbox"/> cocher si non renseigné
Année de dernière mutation		CSP/nature de l'acheteur	10
Type de logement	2	Données sur le vendeur:	
Nombre de logements	1	code INSEE de la commune	80000
Nombre de pièces	2	Année naissance	1949 pour personne physique <input type="checkbox"/> cocher si non renseigné
Surface habitable	34 m ²	CSP/nature du vendeur	10
Surface terrain	0 m ² 10 000 m ² =1 Hectare	Données sur le prix:	
Référence cadastrale	XD100	Type taxe	2
Divers:		Nature mutation	
Observations		Prix HT*	49000 €
			<input type="checkbox"/> Contrôle prix
		<small>* contrôler le prix s'il est supérieur à 200 000€ ou inférieur à 20 000</small>	
		nouvel enregistrement "+"	

Le formulaire de saisie renvoie sur une codification rendant compte de l'ensemble des informations sur la nature du vendeur et de l'acquéreur contenues dans les extraits d'actes.

PERSONNES PHYSIQUES

Personnes physiques indéterminées
 Agriculteurs
 Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
 Cadres et professions intellectuelles supérieures
 Professions intermédiaires, techniciens
 Employés
 Ouvriers
 Retraités
 Autres inactifs, chômeurs
 Propriétaires multiples

OPERATEURS

Administrations privées (associations, syndicats)
 Marchands de biens, lotisseurs
 Sociétés anonymes d'aménagement
 Sociétés civiles immobilières
 Organismes d'habitations à loyers modérés
 Sociétés d'économie mixte
 Associations foncières urbaines
 SAFER

ÉTAT/COLLECTIVITES LOCALES

État
 Collectivités locales, SIVOM
 Etablissements publics fonciers
 Etablissements publics aménageurs

PERSONNES MORALES

Personnes morales indéterminées
 Sociétés privées non aménageurs
 Entreprises agricoles

Cette base de données permet également des analyses en fonction de l'âge des contractants et de leur origine géographique²⁷.

²⁷ Regroupés suivant six catégories : même logement (vendeur : propriétaire occupant ou acheteur locataire, même commune, réside dans la zone d'étude, reste département, reste France, Etranger.

A ce jour, cette fonction d'observation des marchés immobiliers et fonciers picards mobilise un enquêteur à temps plein, chargé de la saisie ainsi qu'un petit mi-temps de chargé d'études mobilisé pour les analyses et la production de rendus pour le compte de la DRE Picardie (trois départements). A noter que l'activité de saisie concerne également le territoire de la région Nord-Pas-de-Calais (deux départements). La DRE Nord-Pas-de-Calais acquiert auprès du Cete les données collectées par l'enquêteur mais réalise en régie les traitements, analyses et diffusions.

3.2.3.2 Des analyses problématisées

L'ancienneté des observations soit sept ans de données recueillies en 2002 pour les marchés fonciers et huit ans pour des marchés immobiliers, constitue un recul suffisant pour permettre des évolutions annuelles. Ainsi, les tendances d'évolution peuvent-elles être appréciées de façon dynamique (cf. annexe).

Chaque année le Cete produit deux rapports distincts sur les marchés fonciers, et marchés immobiliers picards et leurs évolutions. Chacun d'entre eux comporte une analyse sur la nature des biens vendus, leur destination et les intervenants ainsi qu'une analyse sur les principales composantes des marchés (volume financier, prix au m², ...).

L'échelle géographique est principalement départementale, toutefois des traitements synthétiques sont également élaborés sur les pays et les agglomérations, soit 44 territoires. Par ailleurs, des travaux de synthèses sont réalisés avec la DRE pour inciter aux questionnements des acteurs publics et faciliter une plus large communication.

Ainsi, les restitutions tentent de sensibiliser aux problématiques de recomposition spatiale du territoire, de disparités socio-spatiales et au fonctionnement des territoires, aires d'influence et de dépendance (cf. annexe).

Elles sont illustrées par différentes cartographies et se concluent par des pistes de réflexions, visant à croiser la connaissance des marchés avec les politiques publiques d'aménagement (environnement, risques naturels, transports) et inciter à l'élaboration d'analyses plus fines à l'échelle communale sur les secteurs les plus tendus.

Chaque année deux réunions de présentation sont organisées par l'État. Les DSF y assistent ainsi que les principales collectivités et groupement de communes. Les professionnels de l'immobiliers et les organismes HLM y sont également conviés.

Aujourd'hui l'intérêt de cette observation semble acquis pour tous, services de l'État et collectivités locales. Les dix années de suivi et la richesse des informations traitées constituent un atout considérable pour guider les politiques d'aménagement. Toutefois les retards cumulés dans la saisie des extraits d'actes (trois ans en 2005, deux ans en 2006) compte tenu de l'ampleur de la tâche et des disponibilités des fichiers manuels des services fiscaux concernés devient un réel handicap pour les partenaires intéressés.

Par ailleurs, la pérennité du dispositif est aujourd'hui particulièrement affectée par les évolutions des circuits et modalités de collectes des actes notariés. Un nouveau partenariat avec les DSF doit être recherché et devrait nécessiter la mobilisation de la DRE Picardie comme celle du Cete.

Des éléments de réponses sont apportés dans le chapitre suivant.

4 Intérêts communs et besoins de chacun

4.1 Accès aux données foncières et immobilières

Comme l'indique M. Grand, chef du service de l'aménagement et de l'urbanisme à la DGUHC « *la question foncière a été mise sous les projecteurs avec la crise du logement, qui a révélé que ce sujet n'était globalement intégré ni par les collectivités ni par les services de l'État. Dans le contexte actuel de redéfinition de son rôle, il apparaît donc essentiel que l'État, et plus particulièrement le ministère de l'équipement se saisisse pleinement de cette question stratégique* »²⁸.

Pour cela, le ministère de l'équipement doit nécessairement accéder aux données lui permettant d'asseoir ses analyses et connaître les évolutions tant du marché foncier que du marché immobilier. Les analyses de ces deux marchés sont complémentaires ; « *le marché foncier n'est pas un marché isolé : les terrains ont une valeur d'usage mais sont aussi influencés par leur destination future. Ils n'acquièrent une valeur que s'ils sont support d'activités. Le foncier s'insère ainsi dans un système de production plus vaste qui le lie au marché immobilier*²⁹. »

Les extraits d'actes de mutation constituent la source administrative la plus riche. Elle dépend néanmoins de la qualité de la saisie effectuée par les notaires. Depuis 2004, les rapports des DSF avec les études notariales évoluent (mise en ligne sur internet des extraits cadastraux³⁰ par exemple) et une sensibilisation sur la qualité des extraits d'actes permet d'attendre une réelle amélioration à moyen terme. Cette évolution concerne également les collectivités locales et leur groupement qui expriment de fortes attentes dans ce domaine.

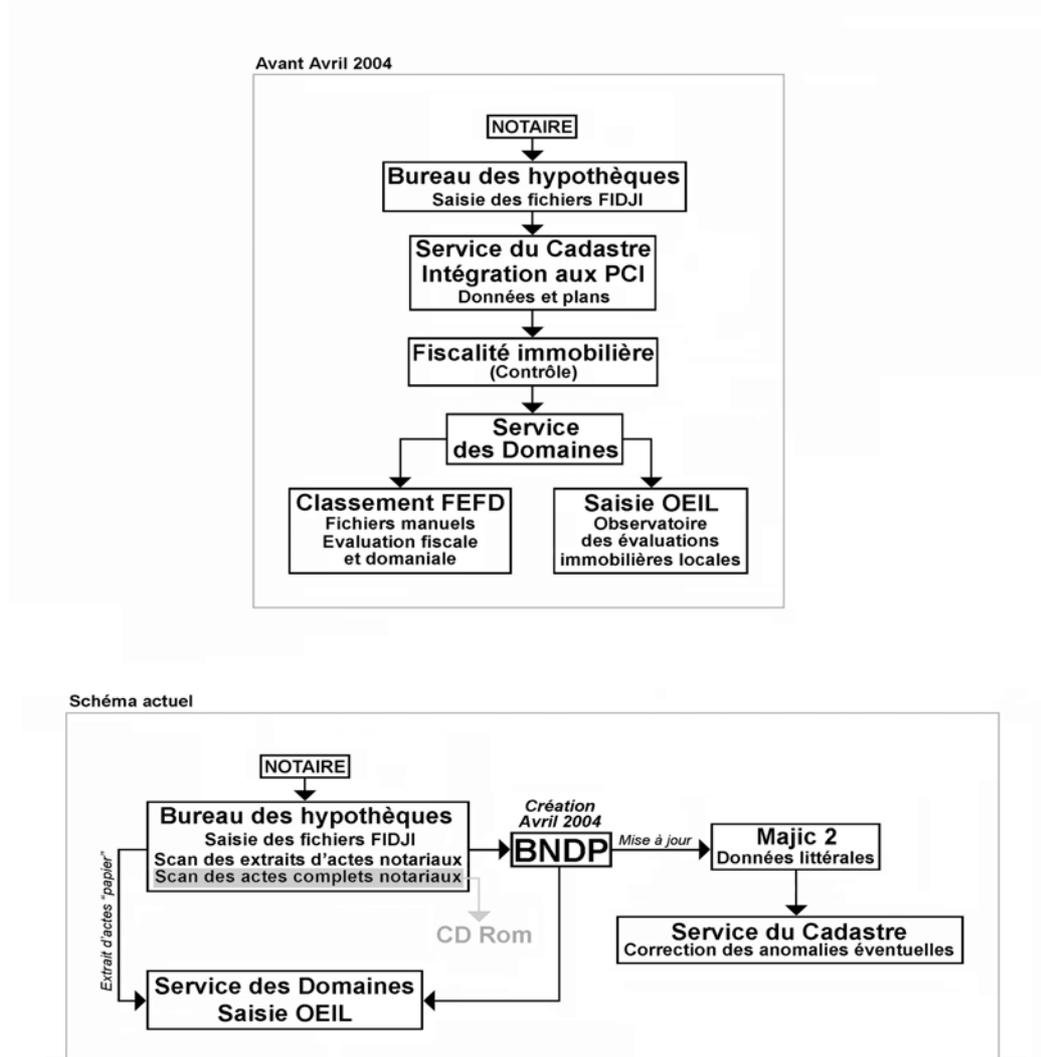
Toutefois, à ce jour les réformes organisationnelles des services fiscaux sont axées principalement sur l'enregistrement de la donnée et sa consultation interne. Elle n'intègrent pas les besoins de traitement qui se font jour au sein des autres services de l'État et des collectivités locales.

²⁸ Compte rendu de la réunion DRE-DGUHC du 20 octobre 2005.

²⁹ Rapport de J.L. DUMONT au nom de Conseil Économique et Social, consacré à la question foncière (séances des 9 et 10 janvier 1996).

³⁰ En 2004 près de 75 % des extraits cadastraux ont été délivrés aux notaires par ce canal.

4.1.1 Nouveaux circuits de collectes des données



Jusqu'en avril 2004, à chaque transmission, le service concerné saisissait une partie de l'information contenue dans les extraits d'actes. Ainsi, le délai d'obtention des fichiers Œil par les services de l'équipement ne pouvait être antérieure à neuf mois.

Depuis la mise en place de la base nationale de données patrimoniales (BNDP), seuls les bureaux des hypothèques saisissent les extraits d'actes dans la base FIDJI qui met à jour le fichier Majic2. Les services du cadastre exercent leur contrôle à partir de la BNDP et corrigent les anomalies éventuelles.

Les actes complets sont scannés et mis sur cédérom et les extraits d'actes sont scannés et rentrés dans la BNDP.

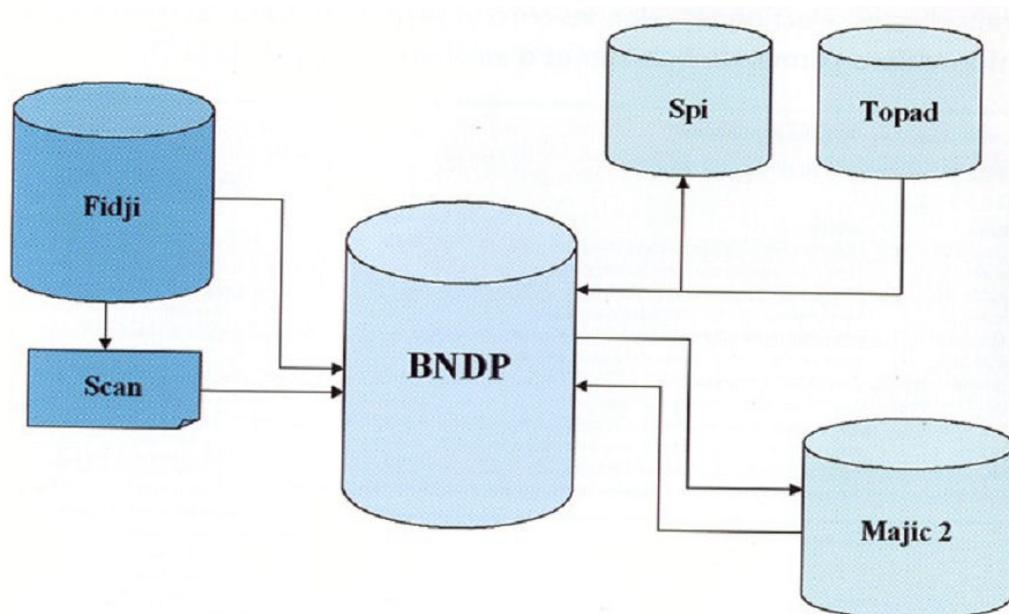
Par la dématérialisation des extraits d'actes et des déclarations, la BNDP supprime le classement FEFD. Néanmoins, un exemplaire de l'extrait d'acte « papier » est adressé aux services des Domaines pour alimenter la base de données Œil. Cependant, ils ne sont plus conservés par ces services qui doivent les détruire après avoir effectué leur saisie.

4.1.2 Nouvel outil de gestion : la base nationale de données patrimoniales

La BNDP est commune aux agents de la DGI et de la DGCP, elle regroupe :

- Les données patrimoniales contenues dans les extraits d'actes ou déclarations saisies par les Conservations des hypothèques (Fidji), les recettes des impôts (Moorea) ;
- complétées dans certains cas par les images des extraits d'actes et déclarations scannées.

La liaison automatique Fidji-BNDP-Majic2 permet de mettre à jour automatiquement la documentation cadastrale littérale à partir des actes publiés dans les conservations des hypothèques.



La BNDP est alimentée en données dématérialisées à compter du mois d'avril 2004. Le stock antérieur n'est pas repris.

Les extraits et déclarations étaient, avant la mise en place de la BNDP, photocopiés et diffusés dans les différents services pour contrôle, surveillance ou classement. Le document patrimonial est désormais consultable dès la saisie dans la BNDP même si des contrôles sont en cours. Les gains de gestion du temps sont donc importants. Toutefois cette base ne s'adresse qu'aux services exerçant des missions :

- de contrôle fiscal, de recherche et de programmation ;
- de fiscalité patrimoniale ;
- d'évaluation domaniale ;
- de mises à jour cadastrales ;
- d'action en recouvrement fiscal pour la DGI ou la DGCP.

Elle constitue un outil de gestion commun qui devrait améliorer l'exercice des missions incombant aux services des domaines. Ainsi, ils pourront notamment :

- consulter les extraits d'actes ne relevant pas du ressort territorial de leur service et étendre leur panel de référence ;

- connaître les éventuels redressements de la valeur d'un bien pour choisir de le retenir ou de l'écartier de leurs termes de comparaison ;
- appréhender de façon exhaustive l'ensemble du patrimoine rattaché à une personne ou de retrouver, à partir d'un bien, l'identité de son propriétaire (gestion des successions).

Pour autant, la BNDP ne se substitue pas à la base de données Œil. En effet, les recherches de type multicritères dites « consultation avancée » restent moins performantes que celles offertes par l'outil Œil, qui est toutefois non représentatif de la totalité des transactions.

En revanche, une procédure d'abonnement qui offre la possibilité au service intéressé de récupérer dans sa boîte à lettre personnelle, à échéance régulière, des informations sélectionnées devrait permettre d'utiliser conjointement les deux bases et faciliter les tâches des services. A partir des restitutions de la base Œil, les extraits d'actes disponibles dans la BNDP sont rapidement consultables.

En dehors du fait que l'accès de la BNDP ait été limité par la Cnil aux agents de la DGI et de la DGCP, cette base n'a pas été conçue pour réaliser des extractions permettant des traitements statistiques. Toutefois dans le cadre du projet, il serait prévu un infocentre en 2008 qui permettrait de faire des extractions statistiques.

4.1.3 Les orientations de la DAEI peuvent-elle évoluer vers de nouvelles pistes de collaboration avec la DGI ?

La poursuite de l'enquête Existan est aujourd'hui peu pertinente. Dans son courrier du 20 octobre 2005, la DAEI indique *« qu'elle reste la source reconnue, permettant des statistiques détaillées sur les transactions portant sur les logements neufs et anciens, en attendant que nos projets en vue d'une exploitation informatique de la base BNDP aient pu aboutir »*. Cette perspective semble toutefois peu probable compte tenu d'une part de la décision de la CNIL et d'autre part de la nature même de l'outil.

Dans le programme statistique 2006, les espoirs se tournent vers la BNDP *« Pour le suivi des mutations de logements anciens, la concertation doit reprendre avec la sous-direction des affaires foncières de la DGI et l'équipe en charge du projet de BNDP au sein du service à compétence nationale COPERNIC afin de construire un suivi statistique du marché du logement et plus généralement de l'ensemble des mutations de biens immobiliers à partir des extraits d'actes notariés (nombre de transactions, principales caractéristiques et prix moyens sur des zonages prédéfinis) »*.

Il est vrai que jusqu'à une période récente, la DGI pensait que la BNDP se substituerait au logiciel Œil, or l'utilisation de la BNDP depuis un an a révélé l'intérêt du maintien de la base Œil et des orientations sont en cours sur la réécriture du logiciel. Par ailleurs, il est à noter que le programme statistique 2006 prévoit la mise en place d'une nouvelle enquête, **sur le prix des terrains à bâtir : EPTB**.

La saisie des extraits d'actes dans la base de données Œil devrait rester sous la responsabilité de la DGI et ne pas être transféré à la DGCP. Ainsi, les fichiers devraient être régulièrement transmis aux services des domaines sous format Excel. Une réécriture a également été annoncée par le service de l'application pour rendre l'outil plus performant.

Au vu des informations qui étaient disponibles en 2000, la DAEI pensait que l'enquête Existan pourrait partir des informations contenues dans Œil³¹. Les espoirs se sont ensuite tournés vers la BNDP. Mais, compte tenu des évolutions récentes, plusieurs actions complémentaires pourraient être explorées par le ministère de l'équipement vis-à-vis de la base Œil :

- Participer à la constitution de l'échantillon Œil
- Négocier l'accès aux extraits d'actes pour les services déconcentrés qui le souhaitent (et qui n'appliquent plus l'enquête Existan), comme c'est le cas en région Picardie. En effet, les bases d'actes restent disponibles dans les DSF jusqu'à constitution de l'échantillon Œil (destruction de l'acte en fin de saisie).
- Travailler avec la DGI sur la réécriture de l'application Œil. Il est probable que la réécriture soit engagée rapidement pour accompagner le transfert des services des domaines en janvier 2007. Il importe donc que le ministère se saisisse de ces deux actions au plus tôt.

4.2 Mise à jour du plan et des données du cadastre

En dehors de la participation des services de l'Équipement au conventionnement PCI vecteur exposé précédemment, ces derniers sont par ailleurs régulièrement sollicités sur la mise à jour du plan et des données littérales. Les évolutions en cours dans le domaine de l'instruction des autorisations de construire devraient à moyen terme contribuer à l'amélioration des mises à jour des données cadastrales.

4.2.1 Les plans de levé de bâtiments ou d'infrastructures

Les utilisateurs produisent et détiennent des plans qui, soit directement, soit accompagnés de travaux complémentaires, peuvent contribuer à mettre à jour le plan cadastral ; sont visés essentiellement les plans de levé de bâtiments ou d'infrastructures. D'une façon générale, la récupération des plans à grande échelle produits en dehors de la DGI est fortement souhaitée. Les services de l'équipement y contribuent surtout dans le cadre de la création de projets routiers.

4.2.2 Les données relatives aux permis de construire

Par arrêté du 8 décembre 1997, le ministère de l'Équipement a créé un traitement automatisé de rassemblement de données et de diffusion d'informations sur la construction neuve, dénommé Sitadel (système d'information et de traitement de données élémentaires sur les Logements et locaux neufs), implanté au service économie, statistiques et prospective de la DAEI et dans les cellules statistiques des DRE.

³¹ « Tout d'abord, le développement dans les centres des impôts du logiciel Œil : il est en cours et tous les centres ne sont pas encore équipés. Dans l'avenir, l'enquête devra partir des informations contenues dans Œil. Actuellement, Œil ne comprend pas certaines informations très importantes répertoriées dans l'enquête Existan, notamment les caractéristiques des acheteurs et des vendeurs. Il faudra négocier avec la DGI pour qu'elle accepte de modifier les données intégrées dans Œil, sinon il faudra revoir les données de l'enquête Existan, ce qui serait une perte d'information considérable. Il faudra également réfléchir à l'ensemble des statistiques de mutations de logements, l'aspect Existan et l'aspect bases notariales. Les bases notariales sont en cours d'enrichissement ce qui pourra avoir des conséquences sur l'enquête », Avants-projets de programmes statistiques pour 2000.

Ce système d'information s'appuie sur le formulaire de demande de permis de construire. L'information est collectée au niveau local, par les services instructeurs (mairies, DDE) et transmise aux services statistiques des DRE. Les données collectées sont publiques et non confidentielles. Liste des variables :

Variables de localisation	Région du lieu des travaux; Département du lieu des travaux, Commune du lieu des travaux.
Variables qualitatives	<p><u>Nature des travaux</u> : construction neuve, extension, niveaux supplémentaires, changement de destination, locaux sans fondation et autres travaux</p> <p><u>Type de construction</u> : individuel pur, individuel groupé, ou collectif</p> <p><u>Mode d'utilisation</u> : occupation, vente, location ou logement de fonction</p> <p><u>Destination</u> : résidence principale ou secondaire</p> <p><u>Catégorie du maître d'ouvrage</u> : OPHLM, OPAC ; Société d'HLM, SEM, SCI, SACI, SCCV, EPIC, collectivités locales et leur EPA, association et autre, particulier.</p> <p><u>Types d'ouvrages des locaux non résidentiels</u> : bureaux, commerces, bâtiments industriels, stockage non agricole....</p>
Variables quantitatives	Nombre de logements, SHON, nombre de niveaux des bâtiments, ventilation des logements par nombre de pièces.
Variables événementielles	Nature de la décision, statut du permis, date de la décision, Date de la Déclaration d'ouverture du chantier (DOC), date de la déclaration d'achèvement des travaux (DAT), date d'annulation.

En dehors des services de l'Équipement, les destinataires sont la DGI et tout demandeur public ou privé dans le cadre d'études statistiques ou d'opérations commerciales.

Lors des entretiens réalisés dans le cadre de cette étude, les services des cadastres ont évoqué à plusieurs reprises, leur difficulté de mise à jour à partir des données relatives aux permis de construire issues de Sitadel, qui leur sont transmises par les DRE. Rarement exhaustives, ces données sont par ailleurs mal renseignées : absence de référence cadastrale, ou numéros tronqués (les sections à une lettre posent le plus de problème), absence d'information sur la surface. Toutefois, il convient de rappeler que toutes les variables ne sont pas à renseigner obligatoirement. Il en est ainsi du nombre de pièces ou du nombre de logements, information qui ne relève pas du droit de l'urbanisme et ne font donc pas partie de l'instruction.

Cette situation constitue un handicap pour tout utilisateur de ces données. Elle résulte notamment de la multiplicité des points de collecte et de la faible motivation des communes à renseigner ces informations (malgré les dispositions réglementaires ad hoc).

L'évolution du contexte législatif pourrait accroître ce handicap. L'article 67 de la loi sur les libertés et responsabilités locales d'août 2004 limite la mise à disposition gratuite des services de l'État aux seules communes de moins de 10 000 habitants pour l'instruction des permis de construire. Cela aura pour conséquence une augmentation importante du nombre des points d'alimentation des bases de données régionales et pose la question de la qualité des interfaces entre les logiciels d'instruction du droit des sols et les bases de données du système Sitadel. Un décret en Conseil d'État au terme de l'ordonnance du 8 décembre 2005 Art. L. 426-1 devrait préciser les conditions dans lesquelles des informations statistiques sont demandées aux pétitionnaires ainsi que les modalités de leur transmission par l'autorité compétente.

Ce problème de « qualité » se retrouve également en DDE dans la mesure où les données statistiques ne les concernent pas directement. On peut s'étonner de données parfois aberrantes sur les surfaces, qui sont pourtant des données de bases de l'autorisation. Cela est sans doute dû à des problèmes de motivation, de communication et de formation. Toutefois, on pourrait considérer que ces problèmes sont essentiellement liés aux permis modificatifs : c'est une faiblesse de l'outil d'instruction du Ministère, Winads, qui devrait être corrigée dans le nouvel outil.

Toutefois, d'autres évolutions laissent entrevoir une certaine dynamique susceptible d'aboutir à une réelle amélioration de la connaissance des permis de construire.

Ainsi, la réforme en cours des autorisations d'urbanisme introduit un délai d'instruction garanti signifié deux mois au plus tard après le dépôt de la demande. Cette disposition va imposer aux services d'Application du Droit des Sols (ADS) la mise en place de processus d'instruction performant. Le développement des SIG et l'accès au cadastre numérique devraient jouer un rôle important dans ces processus. Des interfaces SIG et logiciels d'instructions sont d'ores et déjà créées ou acquises par quelques collectivités.

A ce titre le rapport final des travaux du sous-groupe ADS et SIG³² préconise « *d'imposer, dans le cahier des charges de conception du futur logiciel ADS du ministère, à mettre en place dès 2007 pour assurer les fonctions de base, que dans l'immédiat le modèle prévoit notamment la localisation du terrain d'assiette et la localisation du projet de construction et, à court terme préconise la définition d'un standard pour l'échange des données entre les divers acteurs. Ce dernier devant comprendre la localisation du terrain d'assiette et du projet de construction. Il préconise également de définir une base de données cadastrale unique* ».

Concernant les données cadastrales, et dans l'objectif d'améliorer la circulation de l'information et sa prise en compte dans le plan cadastral, il conviendrait de demander à la DSF un avis motivé sur l'intérêt pour elle d'un outil qui utiliserait un SIG interfacé avec un logiciel d'instruction permettant le report sur le plan cadastral des informations contenues dans la demande de permis de construire (schéma d'implantation...)

L'idée est d'intégrer dans les réflexions en cours ou à venir les besoins du ministère de l'équipement et des services du cadastre dans l'exercice de leurs missions.

Pouvoir localiser les permis de construire sur la parcelle cadastrale permettrait pour les services de l'équipement de mieux instruire (quand ils sont instructeurs), de mieux exercer leur contrôle de légalité et pour les services du cadastre de mieux mettre à jour le plan et les données cadastrales.

Cette perspective est à intégrer dans les réflexions sur le SIG ADS, mais aussi sur les extractions possibles – Sitadel devrait recevoir également ces données géographiques puisqu'il rassemble l'ensemble des données du territoire – et les circuits d'obtention et de diffusion de l'information.

4.3 Numérisation des Plans Locaux d'Urbanisme

Parmi les données utiles à l'exercice de contrôle et de détermination des taxes, la connaissance des documents d'occupation des sols que sont les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) est un facteur déterminant. Elle permet notamment de renseigner la destination des biens fonciers le plus souvent absente des extraits d'actes notariés. A ce jour, les services des cadastres et des domaines disposent de ces documents sous format papier. Or, plusieurs expériences locales sont en cours pour reporter le document d'urbanisme approuvé sur un référentiel cadastral informatisé. Ces démarches pourraient donc à terme faciliter l'exercice

³² M. Fremiot – rapport du 14 mars 2006

des missions des DSF, mais paradoxalement la politique de conventionnement du cadastre numérisé ne prévoit pas l'association des DSF dans les conventions de partage de données dites conventions des partenaires associés.

Il en va ainsi de l'expérimentation de la Loire Atlantique.

4.3.1 L'expérience en DDE de la Loire Atlantique

« *L'association Fédérative Départementale des Maires de Loire-Atlantique avec le soutien du Conseil Général a lancé, en 2003, une opération de numérisation du cadastre sur le département de Loire-Atlantique* » (sauf Nantes Métropole et la CARENE qui en disposent déjà).

Le 5 décembre 2003, les intercommunalités du département et différents partenaires locaux (gestionnaires de réseaux...) ont signé la convention « ATLANSIG » qui fixe le cadre administratif, technique et financier à l'opération de numérisation. Parallèlement, des conventions de numérisation ont été signées avec la Direction générale des impôts pour définir les règles d'usage et de diffusion des données cadastrales numérisées.

En tant que membre d'ATLANSIG, la DDE 44 s'est engagée à numériser les PLU des communes dont le document d'urbanisme est déjà approuvé au moment où le cadastre numérisé est rendu disponible. Si les PLU sont en cours d'élaboration ou de révision à ce moment là les communes procèdent elles-mêmes à la numérisation de leur document d'urbanisme à partir d'un cahier des charges de numérisation des PLU fourni par la DDE 44.

Ce cahier des charges définit les recommandations techniques pour obtenir un document d'urbanisme exploitable sous format numérique et dans un système d'information géographique pour le regroupement des couches d'information à une échelle supra communale. La méthodologie proposée (saisie, structuration, représentation des données graphiques du PLU) permet aussi l'édition du document papier opposable. Les informations numérisées concernent les zonages, les prescriptions se superposant aux zonages, les informations portées en annexe lorsque celles-ci sont fournies au bureau d'étude chargé de la numérisation et la partie écrite du règlement. Pour le moment, la saisie des servitudes d'utilité publique n'a pas été traitée.

L'opération de numérisation du cadastre s'étale sur la période 2004/2007. « *Les plans cadastraux communaux seront mis à disposition des membres d'ATLANSIG au fur et à mesure de leur réalisation et l'Observatoire informera systématiquement les services de leur disponibilité sur le serveur de données SIG* ». ³³

Cet engagement de la DDE 44 est en cours de réalisation. Il a nécessité différentes actions qui devront évoluer dans les années à venir, à savoir :

- L'élaboration du cahier des charges ; ce dernier devrait être enrichi par les expériences des bureaux d'études privés en charge de la numérisation des PLU.
- Le financement des numérisations lancées par les communes. Celui-ci s'effectue par des crédits mobilisés dans le cadre de la DGD (1 000 € supplémentaires pour les numérisation à partir du PCI vecteur).
- La validation technique des numérisations. Cet aspect est aujourd'hui étudié à partir de l'expérience réalisée en Vendée.

Cette expérience constitue le modèle-type qui devrait guider les travaux du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) concernant l'élaboration d'une recommandation à destination des collectivités locales et des DDE.

³³ Résumé réalisé par la DDE 44.

4.3.2 De nouvelles orientations impulsées par le CNIG.

De nombreuses expérimentations locales sont en cours sans démarche d'ensemble (gestion des Servitudes d'Utilité Publiques, PLU numérisé...) permettant de bénéficier de toutes les retombées et de réaliser d'importantes économies d'échelles.

Ainsi, le Conseil National de l'Information Géographique a lancé en novembre 2005 un groupe de travail sur l'informatisation des Servitudes d'Utilité Publiques et des Plans Locaux d'Urbanisme. Il doit produire pour juin 2006 un rapport de recommandation sur les référentiels, modèles de données, guide de saisie et représentation.

5 En guise de conclusion

Les services du cadastre et des domaines sont en cours de restructuration. Cette évolution organisationnelle s'accompagne également de changement dans les méthodes de travail et de circulation de l'information au sein de ces services. La numérisation du cadastre et la conception de nouveaux systèmes d'informatisation des données patrimoniales ouvrent de nouvelles perspectives d'offres de services auprès des usagers de cette administration (entreprises, particuliers, collectivités locales), mais aussi auprès des autres services de l'État. Toutefois, si la constitution de partenariats autour de l'acquisition du PCI vecteur permet à ces derniers de pouvoir bénéficier de la mise à disposition de certaines de ces données, elle n'a pas créé à ce jour une réflexion plus large sur l'intérêt de chacun à pouvoir disposer des travaux réalisés dans ce cadre. Par exemple, alors que la numérisation des PLU serait très utile pour l'exercice des missions des services des cadastres comme celle des services des domaines, les initiatives des services déconcentrés de l'équipement sur ce sujet n'intègrent pas les besoins des DSF.

Cette situation s'explique probablement par la méconnaissance des missions de chacun et la culture de secret qui caractérisait jusqu'alors l'administration fiscale.

Concernant les données foncières et immobilières, des collaborations locales existent et différentes orientations de la DGI confirment l'accès de ces données aux services de l'État (arrêté du 3 juin 2005 et note du 24 août 2005 relatifs à la base de données Œil). L'annonce de la réécriture de ce logiciel pourrait ouvrir de nouvelles perspectives de collaboration entre les administrations centrales pour mieux intégrer les besoins de leurs services dans l'exercice de leur mission.

D'ores et déjà, il conviendrait que les services (DRE Picardie, par exemple) qui saisissent les extraits d'actes notariés puissent poursuivre cette démarche. Les négociations en cours au niveau local pourraient être, à ce titre, relayées par le niveau central.

Enfin, il est probable que la création d'un interlocuteur unique auprès des collectivités locales tout comme l'amélioration de l'offre de services auprès des notaires aient une incidence sur la qualité des données. C'est également dans ce contexte qu'il importe que les services déconcentrés de l'équipement puissent nouer de nouveaux rapports avec les directions des services fiscaux.

ANNEXES

6 Annexes

6.1 Annexe 1 : liste des sigles utilisés

BDT	Base de Données Territoriales
BNDP	Base Nationale de Données Patrimoniales
CSI	Centre de Service Informatique
CDIF	Comité Départemental de l'Information Géographique
Certu	Centre d'Étude sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques
Cete	Centre d'Etude Technique de l'Équipement
Cnil	Commission Nationale Informatique et Libertés
Crige	Comité Régionale de l'Information Géographique
DAEI / SES	Direction des Affaires Économiques et Internationales / Service des Études Statistiques
DDE	Direction Départementales de l'Équipement
DGD	Dotation Générale de Décentralisation
DGI	Direction Générale des Impôts
DGCP	Direction générale de la comptabilité publique
DGUHC	Direction Générale Urbanisme Habitat Construction
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DSF	Direction des Services Fiscaux
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPTB	enquête sur le prix des terrains à bâtir
Existan	Exploitation de L'information Statistique sur les transactions dans l'ancien et le neuf)
Fantoir	Fichier Annuaire Topographique Initialisé Réduit
FEFD	Fichier des Évaluations Fiscales et Domaniales
Fidji	fichier informatique des données juridiques immobilières
FP	Fichier des Propriétaires
FPB	Fichier de la Propriété Bâtie
FPBN	Fichier de la Propriété Non Bâtie
IGN	Institut Géographique National
LOLF	Loi Organique Relative aux Lois de Finances
Majic2	Mise A Jour des Informations Cadastrales, deuxième version
MEDD	Ministère de l'Écologie et du Développement Durable
Minefi	Ministère des Finances
MTETM	Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer
Oeil	Observatoire des Évaluations Immobilières Locales
Paser	Plan d'Action Stratégique en Région
PC	Permis de Construire

PCI	Plan Cadastral Informatisé
PDL	Fichier des Propriétés Divisées en Lots
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMC	Plan Minute deConservation
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
Safer	Société d'Aménagement Foncier et d'Équipement Rural
SDAE (ex-ADAE)	Service pour le Développement de l'Administration Electronique
SDNC	service de la documentation nationale du cadastre
SIEEEN	Syndicat Intercommunal de l'Énergie, de l'Environnement et de l'Équipement de la Nièvre
SIG	Système d'Information Géographique
Sitadel	système d'information et de traitement de données élémentaires sur les Logements et locaux neufs
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TGPE	tableau général des propriétés de l'État
VEFA	Vente en l'État Futur d'Achèvement

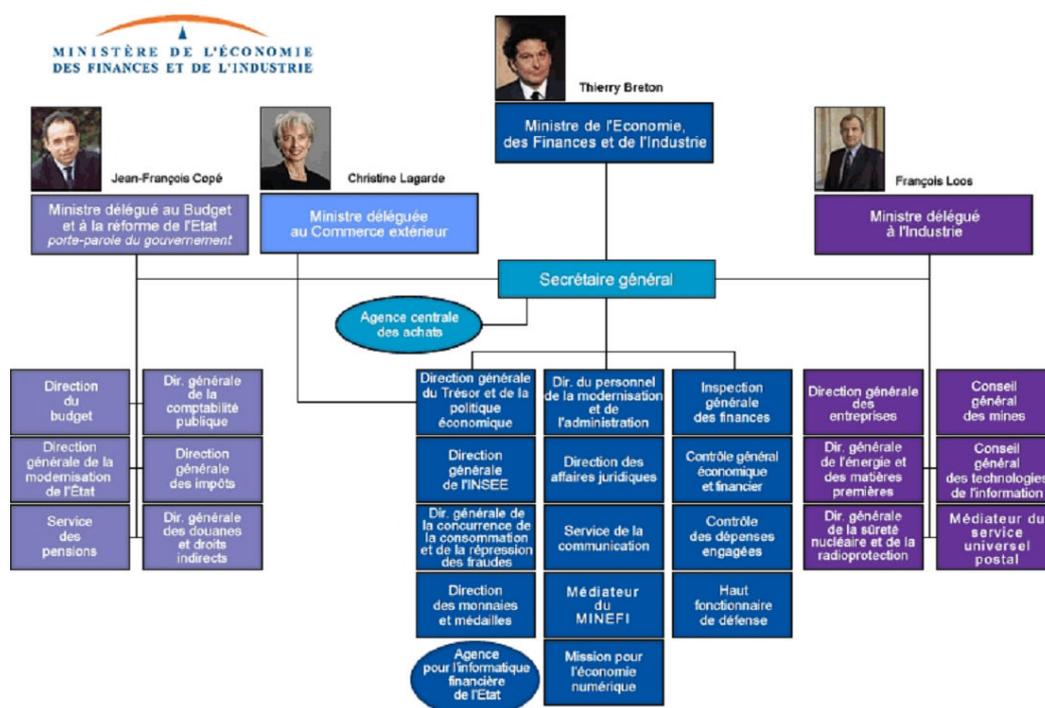
6.2 Annexe 2 : Organisation du Minefi

6.2.1 Organisation

Le ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie prépare et met en œuvre la politique du Gouvernement en matière économique, financière, budgétaire, fiscale, de consommation, de répression des fraudes et de réforme de l'État. Il est responsable de l'équilibre de l'ensemble des comptes publics. Il prépare et met en œuvre les politiques dans les domaines du commerce extérieur, de l'industrie, de l'énergie et des matières premières, des postes et communications électroniques. Il est associé à la définition et à la mise en œuvre des mesures de simplification des formalités incombant aux entreprises. (article 1 du décret du 16 juin 2005 relatif aux attributions du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie).

Ils se compose de trois ministères délégués :

- au Budget et à la Réforme de l'État,
- au Commerce Extérieur,
- à l'Industrie.



Le ministère délégué au Budget et à la Réforme de l'État se compose notamment de deux grandes directions : la Direction générale des impôts et la Direction générale de la comptabilité publique. La première est chargée d'établir et de contrôler les impôts d'État et certaines taxes locales (80 000 agents, 900 centres des impôts, 847 recettes des impôts, 315 centres des impôts fonciers). La deuxième est chargée de recouvrer l'impôt (57 000 agents, 4 000 perceptions).

Des évolutions importantes ont été actées depuis 2002 et modifient l'organisation et le champ de compétence des services de ces deux administrations fiscales. La séparation entre les services ordonnateurs et les services comptables semble peu à peu disparaître. Ainsi, les réformes du Minefi ont-elles pour objet le regroupement fonctionnel et le rapprochement physique de certains services pour simplifier les démarches des contribuables. Par ailleurs, les missions non fiscales sont concernées par des objectifs de rationalisation et d'informatisation des services. Les réformes en cours et à venir peuvent se résumer en trois grandes orientations :

1. La DGI devient depuis 2005 l'interlocuteur fiscal unique des entreprises. Ceci se matérialise notamment par le :

- transfert à la DGI de l'impôt sur les sociétés et la taxe sur les salaires (le recouvrement de ces impôts est transféré au réseau comptable de la DGI) ;
- rapprochement des centres et recettes des impôts, et la création du service des Impôts des Entreprises (SIE).

2. La DGI deviendra, à moyen terme, l'interlocuteur fiscal unique des particuliers :

- l'expérimentation sur le rapprochement entre des centres des impôts et centres des impôts fonciers s'est achevée en 2005. Pour une zone géographique donnée, toutes les tâches d'assiette et de suivi du contentieux de l'impôt sur le revenu et des impôts directs locaux sur les ménages, ont été rassemblées au sein d'un centre des impôt ;
- la mise en œuvre de ce rapprochement devrait s'achever aux alentours de 2010 selon des modalités retenues de l'expérimentation.

3. La DGCP devient depuis 2004 l'interlocuteur unique des collectivités locales :

- par le transfert en 2004 de l'activité de conseil en matière de fiscalité directe locale au réseau du trésor publi ;
- par le transfert en 2007 des services des Domaines au sein de la DGCP dont les modalités pratiques ne sont pas encore connue ;
- par la création d'un nouveau service, service France Domaines, chargé du patrimoine immobilier de l'État.

Parallèlement, une refonte en profondeur des systèmes d'information est également en cours. Un important projet a été lancé dès 2001 pour donner à ces deux directions les mêmes sources d'informations et les mêmes méthodes de travail rendu possible avec les nouvelles technologies. Il devrait s'achever en 2008. Un service à compétence nationale (SCN), commune aux deux directions, dénommé « **Programme Copernic** », a été créé par un arrêté du 12 novembre 2001. Il est chargé de la mise en place du système d'information relatif au Compte Fiscal Simplifié (CFS) et de différents systèmes d'information dont la Banque Nationale de Données Patrimoniales (BNDP) mise en service en avril 2004.

6.2.2 Organisation des services centraux et territoriaux

L'organisation présentée ci-après prend en compte les modifications de février 2005. Elle devrait évoluer dans les années à venir pour intégrer les réformes en cours et à venir. Les services territoriaux devraient être plus particulièrement impactés.

6.2.2.1 Les services centraux

6.2.2.1.1 Description

Les services centraux de la Direction Générale des Impôts (DGI) se composent d'une Direction de la législation fiscale et de trois grands services : le service juridique, le service des ressources (humaines) et le service de l'application, auxquels sont rattachées plusieurs sous-directions.

Le programme Copernic est un service à compétence nationale rattaché à la DGI et à la Direction Générale de la Comptabilité Publique (DGCP).

La stratégie de réforme du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie conduit la DGI à de nombreuses restructurations. Ainsi, la sous-direction des affaires foncières (sous-direction F intégrant le Cadastre, la Publicité Foncière et le Domaine) a été intégrée en 2005³⁴ au service de l'application en charge de la gestion de la fiscalité professionnelle (P) et de la gestion des impôts des particuliers (M).

Désormais **le service de l'application** s'organise en trois sous-directions :

- la sous-direction P, chargée de la gestion intégrée des impôts des professionnels ainsi que de la réglementation et du suivi du recouvrement des impôts et taxes recouverts par la DGI ;
- la sous-direction M, chargée de la gestion des impôts des particuliers, de la fiscalité directe locale, de la fiscalité patrimoniale ;
- **la sous-direction F qui assure le pilotage des missions foncières, cadastrales et domaniales.**

Ces services ont pour fonction de :

- définir les orientations des missions exercées par les services territoriaux ;
- gérer une partie des moyens de fonctionnement ;
- répartir des moyens et contrôler la gestion des directions. Cette fonction est toutefois très largement déconcentrée ;
- concevoir les outils pour aider les services à maîtriser la déconcentration.

³⁴ Arrêté du 17 février 2005 portant **organisation** des sous-directions de la DGI modifiant l'arrêté du 2 novembre 1998.

6.2.2.1.2 Organigramme

SERVICE CENTRAUX	SERVICES A COMPETENCE NATIONALE	SERVICES SPECIALISES ET DECONCENTRES
DIRECTION DE LA LEGISLATION FISCALE	ECOLE NATIONALE DES IMPOTS	DIRECTION DE CONTROLE FISCAL (DIRCOFI)
SERVICE JURIDIQUE	ECOLE NATIONALE DU CADASTRE	DIRECTION SPECIALISEE DES IMPOTS POUR LA REGION ILE-DE-FRANCE ET PARIS (DSIP)
SERVICE DES RESSOURCES	CENTRE NATIONAL DE FORMATION PROFESSIONNELLE	DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DU DEPARTEMENT
SERVICE DE L'APPLICATION	DIRECTION DES VERIFICATIONS NATIONALES ET INTERNATIONALES	
DELEGUES INTERREGIONAUX	DIRECTION NATIONALE DES VERIFICATIONS DE SITUATIONS FISCALES	
DEPARTEMENT DE LA COMMUNICATION	DIRECTION NATIONALE D'ENQUETES FISCALES	
MISSION D'EXPERTISES ET DE LIAISONS	DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES (DGE)	
DEPARTEMENT DE LA STRATEGIE, DE L'INNOVATION ET DE LA SYNTHESE	SERVICE DE LA DOCUMENTATION NATIONALE DU CADASTRE	
SOUS-DIRECTION DU CONTROLE FISCAL	DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES	
SCN PROGRAMME COPERNIC	DIRECTION DES RESIDENTS A L'ETRANGER ET DES SERVICES GENERAUX	
	CENTRES DE SERVICES INFORMATIQUES	
	SNC-CENTRES IMPOTS SERVICE	

NB : Les **directions et services en gras** concernent plus particulièrement les missions relatives à la gestion du cadastre et aux évaluations domaniales.

6.2.2.2 Les services territoriaux

Ils sont composés de directions à compétence nationale, interrégionale et départementale.

6.2.2.2.1 Directions à compétence nationale

Au nombre de dix, elles sont spécialisées sur différents domaines : la formation professionnelle, les opérations de contrôles fiscaux, la gestion des non résidents, **la gestion du domaine³⁵ (direction nationale des interventions domaniales DNID), les travaux de documentation cadastrale et d'impression (service de la documentation nationale du cadastre SDNC)**. Ce service établit et reproduit les plans cadastraux. Il regroupe l'ensemble des ateliers de photogrammétrie du territoire. Au delà des travaux de reproduction, il intervient à la demande sur les remaniements du cadastre.

³⁵ Gestion du patrimoine mobilier de l'État (cent emplois) : ventes par adjudication ou de gré à gré, immatriculation des véhicules- brigades de renforts en fonction des besoins locaux

Par ailleurs, seize centres de services informatiques (CSI) ont également le statut de service à compétence nationale. Chacun de ces centres est spécialisé sur un domaine fonctionnel.

6.2.2.2 Directions à compétence interrégionale

Neuf délégations interrégionales participent au pilotage et au contrôle de gestion des services déconcentrés de leur ressort d'intervention. Elles sont composées d'une dizaine d'agents. Membres du comité de direction de la DGI, les délégués interviennent directement dans le processus de décision en administration centrale en y apportant leur connaissance des contextes locaux. Ils ont également pour fonction de diffuser les informations et décisions de l'administration centrale aux DSF.

6.2.2.3 Directions à compétence départementale

Il existe une direction des services fiscaux (DSF) par département, à l'exception des départements du Nord, des Bouches-du-Rhône et des Hauts-de-Seine qui en comptent deux et de Paris qui comprend cinq directions, soit 107 DSF. La DSF est la direction de l'ensemble des services du département. Les DSF chefs lieux peuvent avoir des compétences régionales.

Les services départementaux ont une compétence de droit commun en ce qui concerne les missions fiscales, foncières et domaniales. Ils constituent le réseau de base des services déconcentrés de la DGI.

Ils comprennent des services de direction (service du personnel et des crédits, du contentieux...), une inspection principale des services, des services à compétence départementale et des services à compétence infra-départementale (locale). Ces derniers comprennent les centres des impôts-les recettes principales élargies, les recettes principales des impôts et les centres des impôts fonciers (CDIF), les bureaux des hypothèques. Longtemps organisés en fonction de la nature de l'impôt, ils ont récemment évolué vers une organisation en fonction des usagers qui devrait être finalisée à l'horizon 2010.

Les services à compétences locales sont depuis le 1er janvier 2006 composés du :

- Centres des Impôts-Recettes intégrant un service spécifique : Service des Impôts des Entreprises (assiette et recouvrement),
- **Bureaux des hypothèques,**
- **Centre des impôts fonciers (CDIF) regroupant les services du cadastre et des domaines.**

Les **bureaux des hypothèques** ont pour missions :

- La publication des actes constatant les mutations d'immeubles et la conservation, en vue de l'information du public, de tous renseignements concernant les immeubles grevés d'hypothèques ou de privilèges,
- La perception des droits auxquels la plupart des formalités de publicité foncière sont assujetties.

Ils sont dirigés par un conservateur des hypothèques. Un bureau des hypothèques assure la mise à jour de l'identité du propriétaire d'un bien immobilier défini. Lorsque la propriété d'un bien immobilier passe, par acte notarié, d'une personne à une autre, le notaire est tenu de signaler ce transfert au bureau des hypothèques. L'acte notarié dont découle le transfert de propriété est transcrit dans un registre destiné à cet effet. Cette transcription rend le contenu de l'acte notarié opposable aux tiers.

L'informatisation des bureaux des hypothèques s'est effectuée sur une longue période. Depuis le début des années 2000, les actes notariés sont scannés et alimentent la base de données FIDJI (fichier informatique des données juridiques immobilières).

Les **Centres des Impôts Fonciers** ont pour missions :

- La gestion du cadastre et du domaine, l'établissement du plan,
- La fixation des valeurs locatives,
- La participation à la gestion du domaine de l'État et au contrôle des opérations immobilières des collectivités publiques.

Ils sont organisés en deux services disjoints, le **Cadastre** et les **Domaines**.

L'organisation à terme des services à compétences locales devrait comprendre :

- Le service des Impôts des Entreprises (SIE) à partir du 1^{er} janvier 2006 (assiette et recouvrement),
- Le bureaux des hypothèques,
- Le centre des impôts des particuliers intégrant la fixation des valeurs locatives incombant à ces usagers,
- Le centre des impôts fonciers intégrant la gestion du cadastre et la fixation des valeurs locatives incombant aux professionnels et aux collectivités locales propriétaires de biens.

6.3 Annexe 3 : personnes rencontrées et contactées

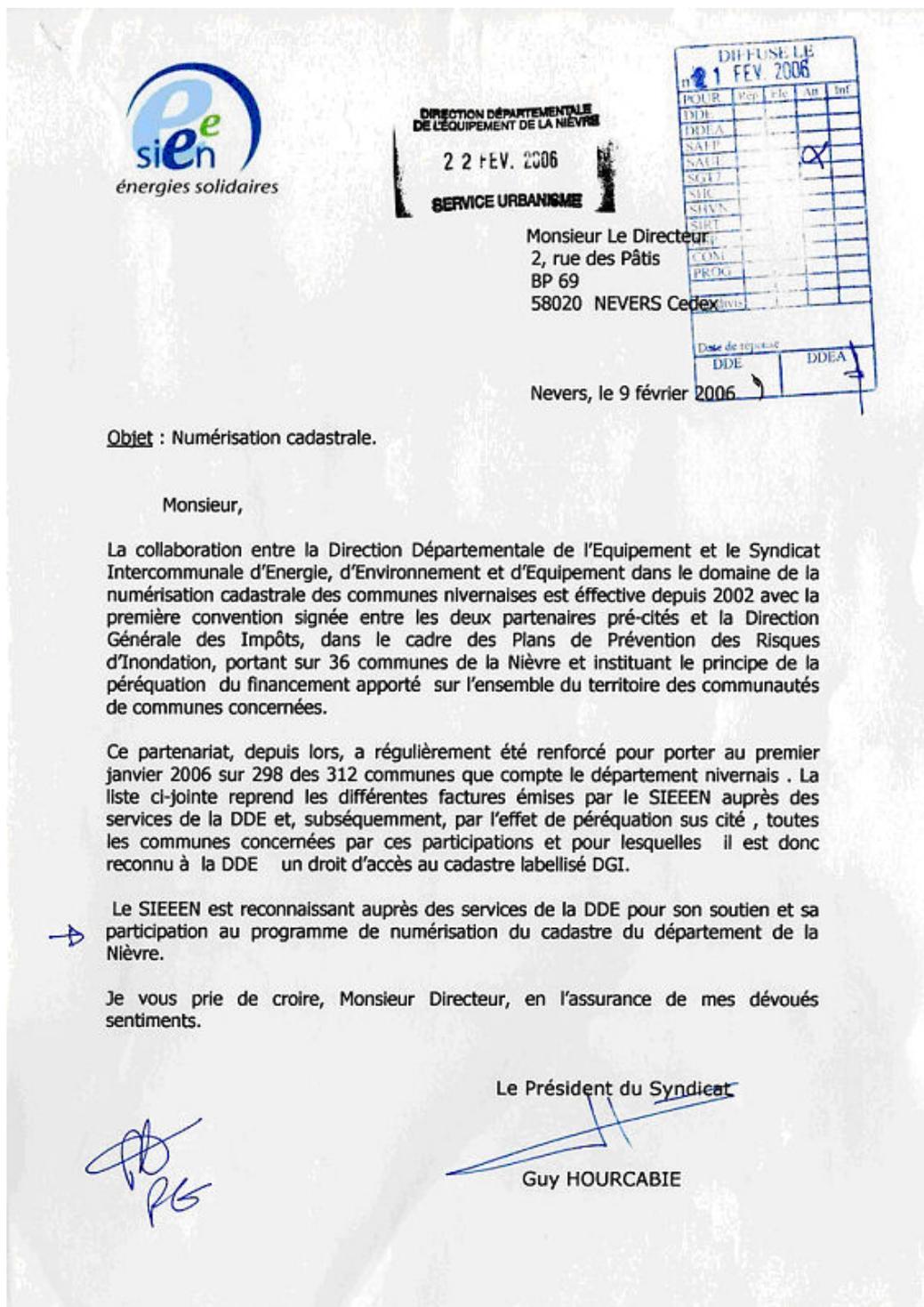
Personnes rencontrées

Structure	Personne ressource	Service
DDE 58	Paul Giolat	Responsable du pôle géomatique
DDE 58	Jean-Marc Magnet	Technicien du pôle géomatique
DDE 58	Bernard Gournay	Chef de service du SAUE
DDE 58	Caroline Rallo	Responsable du BEU
SIEEEN	Eric Danion	Responsable Service cartographie SIG
DSF 58	Patrick Beautier	Inspecteur Principal
DSF 58	Melle Leturgeon	Inspecteur du cadastre
DSF 58	M. Narcy	Inspecteur du cadastre
DRE LR	M. Bernard Sudraud	Chargé de mission Cellule BTP
DRE LR	M. Alain Chourenc	Technicien cellule BTP
DRE LR	M. Eric Gay	Chargé de mission foncier
DSF 34	M. de Bremoy	Chef de brigade d'évaluation Domaniale
DSF34	M. Calderon	Chef de centre Foncier de Montpellier I
DSF	M. JF Roux	Inspecteur du Cadastre
DSF	M. Roger SCHWEBEL	Inspecteur du Cadastre
DSF 30	M. Jorret	Brigade domaniale
Cete DE LILLE	M. Jean-Luc STAELENS	Enquêteur
Cete DE LILLE	M. Gaëtan LEROY	Chargé d'études
Cete DE LILLE	Mme Corinne STRADY	Chargé d'études
Cete MEDITERRANEE	M. Jean-Pierre CHRETIEN	Chargé d'études, personne ressource PCI
CRIGE PACA	Mme Christine ARCHIAS	Directeur du CRIGE

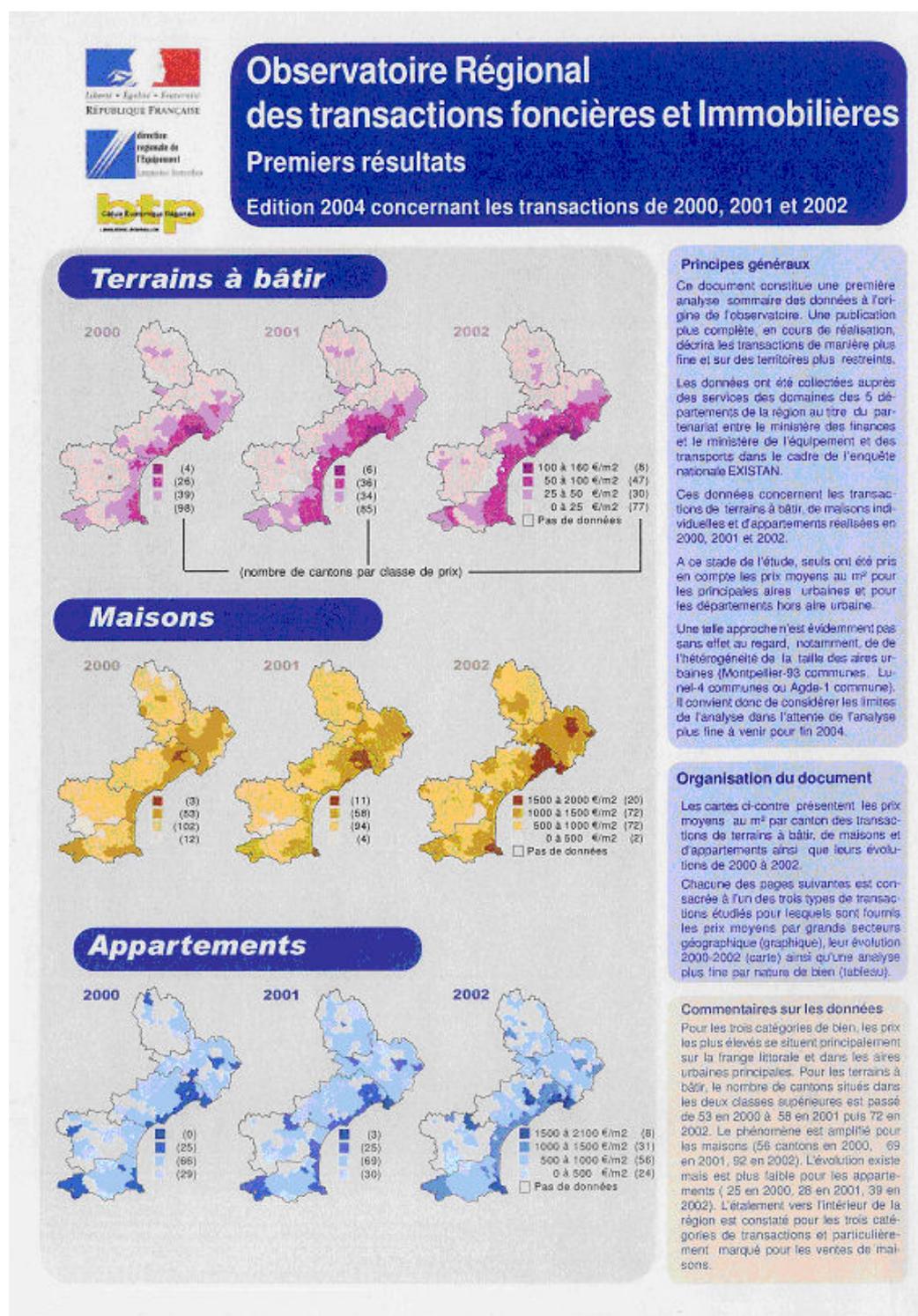
Personnes contactées

Structure	Personne ressource	Service
DAEI	M. Copenolle	Statistique déconcentrée de la construction
DAEI	Mme Claire Plateau	Synthèses sur le logements et l'immobilier
DAEI	M. Michel Barge	Sous-direction de l'observation statistique de la construction
DGUHC	Mme Marie-Claire Grima	Sous-direction de l'observation et des études.
CERTU	Mme Magali Di Salvo	Chargé d'études Géomatique Urbaine
DDE 44	Mme Stéphanie Delfau	Chef de service Aménagement

6.4 Annexe 4 : Lettre du président du SIEEEN à la DDE 58 relative à la numérisation du cadastre



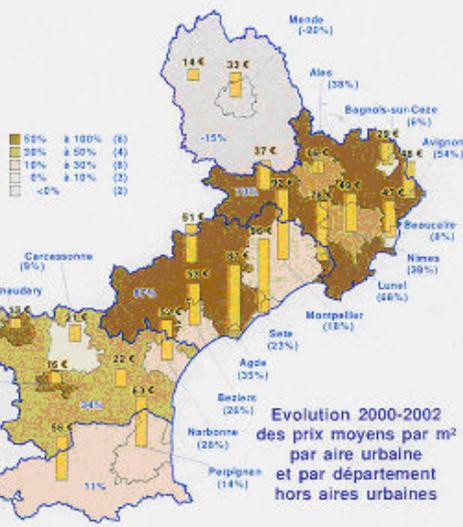
6.5 Annexe 5 : Observatoire régional des transactions foncières et immobilières en Languedoc-Roussillon (brochure édition 2004)



Par aire urbaine										
Aires urbaines	Année	Total		Lettres		Lettres/Indust.		Autres		Autres
		Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	
AGDE 1 communes	2000	52	84	29	61	18	27	5	1	1
	2001	186	89	39	60	123	111	6	1	1
	2002	126	88	42	77	53	108	12	31	18
ALES 39 communes	2000	333	19	167	17	78	22	12	11	60
	2001	273	15	239	18	37	10	6	1	6
	2002	263	20	320	16	83	26	12	32	6
AVIGNON 8 communes	2000	178	81	116	36	44	68	1	1	18
	2001	730	87	114	68	54	62	1	1	1
	2002	141	82	96	60	45	99	2	1	5
BAGNOLS-SUR-CEZE (4 communes)	2000	36	36	9	17	23	1	1	1	1
	2001	40	27	22	20	14	28	1	1	1
	2002	53	33	44	31	3	17	1	1	1
BEAUCAINS 1 commune	2000	39	41	7	25	27	6	1	1	1
	2001	22	46	4	12	28	6	1	1	1
	2002	20	38	8	2	33	3	1	1	1
BIZIERS 27 communes	2000	359	48	90	31	254	18	14	10	1
	2001	631	57	126	34	484	18	29	25	12
	2002	571	68	111	48	378	38	28	31	50
CARCASSONNE 61 communes	2000	268	27	62	13	218	24	3	2	2
	2001	270	24	50	15	175	24	5	2	2
	2002	317	23	99	10	214	27	3	2	2
CASTELNAUDARY 23 communes	2000	68	11	41	1	18	1	4	1	1
	2001	41	10	28	5	8	1	1	1	1
	2002	86	17	30	11	33	22	4	1	1
LIMOUX 20 communes	2000	33	12	21	10	12	18	1	1	1
	2001	24	19	19	9	5	1	1	1	1
	2002	60	21	26	11	24	32	1	1	1
LUNEL 4 communes	2000	185	65	15	42	153	15	24	2	2
	2001	161	87	16	60	28	85	2	1	1
	2002	51	100	30	100	2	2	1	1	1
MENDI 14 communes	2000	44	33	6	23	14	18	1	1	1
	2001	89	27	37	20	44	8	1	1	1
	2002	29	27	22	20	14	38	1	1	1
MONTPELLIER 93 communes	2000	1255	88	320	60	818	100	20	17	17
	2001	1611	97	16	258	28	85	2	1	1
	2002	1442	102	110	100	32	123	26	21	256
NARBONNE 14 communes	2000	348	61	194	40	178	14	6	1	1
	2001	192	67	11	54	138	18	5	1	1
	2002	6	44	4	6	4	8	1	1	1
NIMES 46 communes	2000	738	42	328	60	341	13	5	1	1
	2001	721	49	419	65	288	15	6	1	1
	2002	721	61	636	67	72	62	1	1	1
PERPIGNAN 61 communes	2000	1232	61	341	35	322	15	15	1	1
	2001	1876	62	365	44	874	11	10	1	1
	2002	1483	80	372	62	858	14	3	1	1
SETE 4 communes	2000	158	83	62	14	92	69	12	2	2
	2001	87	118	44	71	34	101	6	1	1
	2002	42	182	11	10	1	1	1	1	1

Terrains à bâtir

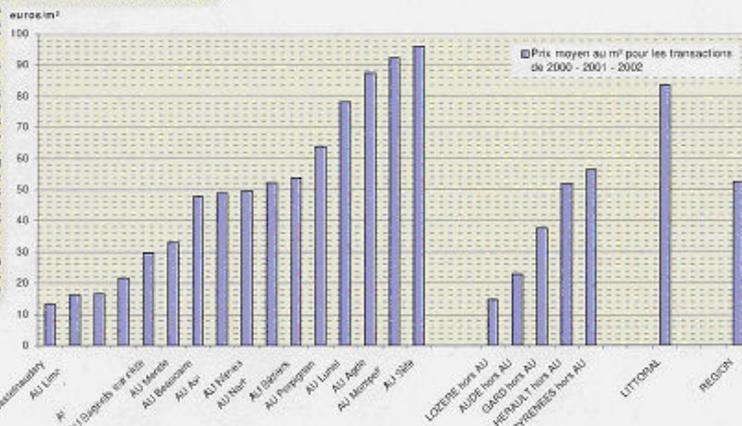
REGION 1047 communes	Année	Total		Lettres		Lettres/Indust.		Autres	
		Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix	Nbre	Prix
LITTORAL 24 communes	2000	1784	43	453	11	1144	68	21	43
	2001	1107	44	478	67	828	64	41	189
	2002	1163	60	587	93	511	60	30	193



Considérations générales
 Les différentes représentations de cette page sont réalisées sur environ 20 000 transactions de «terrains à bâtir». Sous cette appellation sont regroupés les terrains nus pour lesquels les extraits d'actes notariaux précisent une destination de terrain à bâtir. Il s'agit de 11 500 terrains individuels, 12 000 terrains en lotissement, 600 terrains en lotissement artisanal ou industriel et environ 1 200 autres terrains à bâtir non affectables.

Dans le tableau ci-dessus, les zones grisées correspondent aux territoires pour lesquels nous disposons de données insuffisantes en nombre pour être publiées en raison du secret statistique.

Commentaires sur les données
 Le graphique ci-dessus montre la hiérarchie des prix moyens par aire urbaine et par département hors aire urbaine. Trois catégories ont pu être identifiées : les territoires dont les prix moyens sont les plus élevés (AU de Lunel, Agde, Perpignan et Sete) avec des valeurs comprises entre 78 et 98 euros/m², les territoires dont les prix sont les plus faibles (AU de Castelnaudary, Limoux, Ales et Carcassonne) avec des valeurs variant de 15 à 22 euros/m² et enfin les territoires «intermédiaires» (AU de Beaucairn, Avignon, Nîmes, Narbonne et Béziers) avec des valeurs qui varient entre 40 et 54 euros/m². Les AU de Bagnols-sur-Cèze et de Mende (28 et 33 euros/m²) d'une part et de Perpignan (64 euros/m²) d'autre part viennent à l'inférieur entre les trois catégories. Le graphique montre aussi la proximité du coût moyen au m² de la zone littorale avec ceux des AU de la classe supérieure. La carte représentant les évolutions constatées entre les valeurs 2000 et 2002 fait apparaître les augmentations les plus importantes sur les territoires hors AU de Hérault et du Gard (07 et 75% même si ces hausses s'appuient sur des prix moyens très inférieurs à ceux des aires urbaines. L'Aude Hors AU et les AU de Nîmes et Ales présentent des hausses de 30 % à 50 %. Pour la plupart des autres aires urbaines des hausses sont comprises entre 10% et 30%. Le phénomène observé globalement semble être un effet de rattrapage pour les territoires initialement les moins chers qui se rapprochent de plus en plus des territoires les plus chers dont l'augmentation est significative, mais plus limitée. Ces analyses sont toutefois à pondérer en raison de la faible hétérogénéité des échantillons considérés et du faible nombre d'années d'observation.



6.6 Annexe 6 : Les marchés fonciers picards en 2002 et leurs évolutions (Les études de la DRE – juillet 2005)



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
régionale
de l'Équipement
Picarde

Les

études de la DRE

Numéro 28, vendredi 29 juillet 2005.

LES MARCHÉS FONCIERS PICARDS EN 2002 ET LEURS ÉVOLUTIONS

L'étude du fonctionnement des marchés fonciers a pour objet de mettre en évidence et d'expliquer les disparités spatiales constatées sur les territoires.

L'analyse des données foncières permet de mesurer l'importance des flux : humains (qui achète, qui vend), physiques (quels types de terrains s'échangent et où), économiques (à quel prix les terrains sont vendus).

RESUME

En 2002, les marchés fonciers picards ont fait l'objet de 2.514 transactions qui ont porté sur 581 ha pour un total financier échangé de 96,5 millions d'Euros (H.T.). Depuis 1995, les marchés fonciers picards sont relativement dynamiques. Après les deux années exceptionnelles que furent 1999 et 2000, 2002 est une année moyenne, comme l'année 2001. En effet :

- si le nombre de ventes a diminué de 12% par rapport à 2001 (2.849) et par rapport à la moyenne 1995-2000 (2.843), il est resté identique à la moyenne 1995-1997 (2.504)
- la masse financière a augmenté de 1,1% par rapport à 2001, en se maintenant à un niveau supérieur à la moyenne 1995-2000 (94 millions)
- le total des surfaces échangées a augmenté de 6% par rapport à 2001, en s'établissant à un

niveau égal à celui de la période 1999-2001 (582 ha), et supérieur à celui des années 1995-2000 (569 ha)

- le prix moyen au m² (16,60€ H.T.) a baissé de 5% par rapport à 2001 (17,4€) et de 8% par rapport à la période 1999-2001 (18,10€), mais il est resté supérieur de 10% à la moyenne 1995-2000 (15,10€).

Principal segment de marché, les ventes de terrains destinés au logement individuel :

- avec 2.063 lots, ce marché représente à lui seul 82% du total des ventes, pour « seulement » 56% (327ha) du total des surfaces échangées, mais 64% (61,9 millions d'€) de la masse financière globale
- par rapport à 2001, le recul du nombre de transactions (-12%) et la baisse du prix de vente au m² (-7%) sont à nuancer dans la mesure où les surfaces échangées ont augmenté de 3% dans un volume financier qui n'a

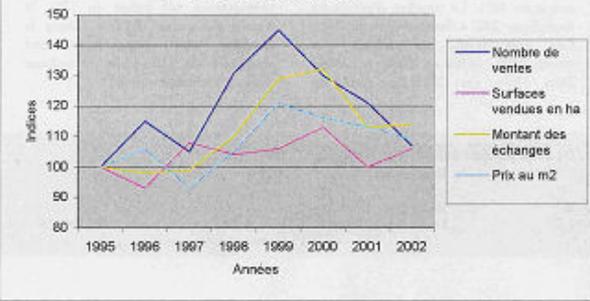
MOTS CLEFS

Les marchés fonciers :
Leur étude porte sur les « mutations » des terrains à bâtir, au sens fiscal du terme (la source est constituée des extraits d'actes notariés).
Sont concernés les terrains destinés à la construction de maisons individuelles, de logements collectifs, d'équipements publics, de commerces et de bureaux, de bâtiments industriels et artisanaux, auxquels s'ajoutent les terrains destinés à la revente ainsi que les terrains dont la destination est inconnue mais qui sont classés « terrains à bâtir ».
Les terrains acquièrent une valeur en fonction des activités dont ils sont le support. Le foncier s'insère ainsi dans un système de production plus vaste qui le lie aux marchés immobiliers.

Les extraits d'actes notariés :
Les mutations de biens fonciers sont enregistrées par les services fiscaux car elles donnent lieu à la perception de droits d'enregistrement ou de la TVA.
L'information est rédigée par les notaires puis transmise aux services des domaines où les extraits composent des fichiers dont la durée de vie est d'au moins 4 ans. Elle est tirée en "BATT" et "NON-BATT". L'extrait d'acte de mutation contient un grand nombre d'informations sur la nature et la destination des biens mis en vente, sur leur localisation, sur les parties en cause (vendeurs et acheteurs) et sur le prix de la transaction.

La charge foncière :
Elle correspond au prix réel du terrain pour l'acquéreur.
Outre le prix de vente du lot, elle comprend le coût des branchements et du raccordement à l'égoût, la TVA, les taxes d'urbanisme, les frais d'enregistrement et les frais de notaire.

Les évolutions par rapport à 1995



Année	Nombre de ventes	Surfaces vendues en ha	Montant des échanges	Prix au m ²
1995	100	100	100	100
1996	115	105	105	105
1997	105	100	100	100
1998	130	105	105	105
1999	145	115	115	115
2000	135	110	110	110
2001	110	105	105	105
2002	105	110	110	105

METHODOLOGIE

Phase 1- Etablissement de la base de données à partir des extraits d'actes notariés :

1) **Recueil exhaustif des données**

2) **Traitement des données**

- Etablissement de la base de données
- Réalisation des tableaux
- Conception et réalisation de graphiques et de cartes

Phase 2 – Rédaction d'un rapport sur l'analyse des marchés fonciers :

1) **A trois échelles différentes**

- La Picardie
- Les départements
- Les territoires

diminué que de 4%. En effet, en 2002 :

- le nombre de terrains vendus pour la construction de logements individuels reste supérieur à la moyenne (1.962 ventes) de la période 1995-1998
- les surfaces échangées sont inférieures à celles de 1999 et 2000 (350ha), mais supérieures à celles de 2001 (317ha) ainsi qu'aux moyennes 1995-1998 (225ha/an) et 1995-2000 (268ha)
- la surface moyenne des lots (1.584m²) a augmenté de 235m² par rapport à 2001
- la masse financière est supérieure à la moyenne 1995-2000 (54,1 millions d'Euros/an)
- le prix moyen des lots (30.004€) est en hausse de 7% par rapport à 2001, 10% par rapport à 2000, 32% par rapport à la moyenne 1995-1998
- la charge foncière totale d'un lot, soit le coût réel pour l'acquéreur, dépasse 40.000€

Avec 180 transactions, le marché des terrains destinés au logement collectif a progressé de 310% par rapport à 2001 (58 ventes), dans un volume financier de 5,5 millions d'€, soit 90% de plus qu'en 2001 (2,9 millions d'€).

2) **A partir de trois thématiques :**

- La nature des terrains vendus
- La destination des terrains vendus
- Les acteurs, vendeurs et acheteurs

Phase 3 – Synthèse et communication :

Réalisation d'un dossier de synthèse et d'un document de communication sur « Power-Point »

Nota : les prix sont donnés hors taxes et hors frais de notaire, valant 2002.

Incertitudes sur le marché des terrains à destination économique en 2002 :

- 36ha destinés à l'industrie ou au stockage vendus à 16,2€/m² (103ha à 12,5€/m² en 2001)
- 2,4ha destinés à la construction de bureaux ou de commerces vendus à 18,2€/m² (17ha à 18,7€/m² en 2001).

Le recueil des données n'ayant pu être exhaustif pour ce segment de marché en 2002, son effondrement apparent pourrait être corrigé par des informations sur les acheteurs dont la catégorie socio-professionnelle laisse supposer que la destination de nombreux terrains, classée inconnue notamment dans l'Oise, serait *in fine* économique.

Les marchés fonciers sont constitués principalement d'échanges entre particuliers. En 2002, les personnes physiques ont représenté 71% des vendeurs et 89% des acheteurs. 39% des vendeurs sont des retraités. L'âge moyen des acheteurs est de 37 ans ; 24% seulement ont moins de 30 ans (27% en 1995-2000). Les cadres ont réalisé 23% des achats ; les ouvriers et employés 46%. Le nombre d'acheteurs franciliens (282) a diminué (350 en 2001). Les collectivités territoriales ont vendu 109ha (45ha en 2001) et acheté 21ha (31ha en 2001). La part de

Les études de la DRE

Directrice de la publication :
Michèle JOICMY
Réalisation - Impression :
DRE Picardie
Dépôt légal : 3^{ème} trimestre 2005
ISSN 1633 - 1559

56, rue Jules Baril
80040 Amiens Cedex 1
téléphone :
03 22 82 25 00
télécopie :
03 22 91 73 77
mél : dre-picardie@equipement.gouv.fr

Service Habitat-Ville-Bâtiment :
Françoise GOURDIN
03 22 82 25 17

marché des professionnels de l'immobilier a représenté 13% des surfaces vendues dans un volume financier de 26% (33% en 2001), et 31% des surfaces achetées dans un volume financier de 30% (26% en 2001).

TENDANCES DEPARTEMENTALES

Par rapport à 1995-2001 :

- les parts de marché de l'Aisne ont progressé quel que soit l'indicateur observé : nombre de transactions (+8%), surfaces échangées (+35%), masse financière (+31%)
- dans l'Oise, les transactions ont baissé de 24%, les surfaces échangées de 5% et la masse financière de 10%.
- dans la Somme, si les transactions ont diminué de 6% et les surfaces échangées de 8%, la masse financière a augmenté de 6%.

Par rapport à 2001, les transactions ont toutefois baissé de 14% dans l'Aisne, dans un volume financier en hausse de 6%. Dans l'Oise, les transactions ont baissé de 5%, la masse financière de 5%. Dans la Somme, les transactions ont augmenté de 1,2% dans un volume financier en hausse de 15%.

PILOTAGE DE L'OBSERVATOIRE DES MARCHES FONCIERS

Maîtrise d'ouvrage	ETAT – DRE Picardie	Réalisation	CETE Nord-Picardie Gaëtan LEROY, Corine STRADY
Pilotage :	DRE Picardie - Division HVB B. LESAFFRE, F. GOURDIN	Début de réalisation	1 ^{er} juin 2005
		Diffusion de l'étude	Fin de l'étude : juin 2005 Services de l'Etat, Collectivités, CDC, URH Picardie Fédérations professionnelles



REPUBLIQUE FRANÇAISE



direction régionale de l'Équipement Picardie

Les études de la DRE

Numéro 30. Vendredi 26 Août 2005.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS PICARDS EN 2002 ET LEURS ÉVOLUTIONS

HABITAT

Cette étude permet de connaître l'évolution des marchés immobiliers en région Picardie ainsi que dans les départements et territoires qui la composent, par l'analyse des flux humains (qui achète, qui vend), physiques (quels types de biens immobiliers s'échangent et où), économiques (à quel prix se font les ventes).

RESUME

En 2002, les marchés immobiliers picards ont fait l'objet de 20.788 transactions pour un total de 1,91 milliard € H.T., soit, par rapport à 2001, une diminution de 6% du nombre de transactions, mais une hausse de 0,9% des échanges financiers. Le taux de mutation « NET » (2,96%), en baisse pour la 3^{ème} année consécutive, est au même niveau qu'en 1995. Il était de 3,25% en 2001, de 3,38% en 2000 et de 3,84% en 1999, année de référence comme 1996, où le taux avait atteint 3,62%.

Avec 15.752 transactions, soit 11% de moins qu'en 2001 (17.636) et 18% de moins qu'en 2000 (19.224), les ventes de maisons anciennes ont représenté 76% du marché (80% en 2001 et 84% en 2000). Le prix moyen de ces maisons (97.439€) a augmenté de 8% par rapport à 2001 (90.507€). L'amplitude des prix, qui était de 1 à 7 en 2000 et de 1 à 9 en 2001, s'est encore élargie : de 1 à 11. La surface moyenne des terrains d'assiette est de 1.334 m², mais plus de la moitié des maisons anciennes (52%) sont bâties sur une surface de terrain inférieure à 700 m².

MOTS CLEFS

Les marchés immobiliers du logement :

Leur étude porte surtout sur les logements neufs que sur les logements anciens, sur les logements collectifs que sur les logements individuels. La base de données est constituée à partir d'extraits d'actes notariés. Ne sont traitées que les ventes de gré à gré et les adjudications.

Les extraits d'actes notariés :

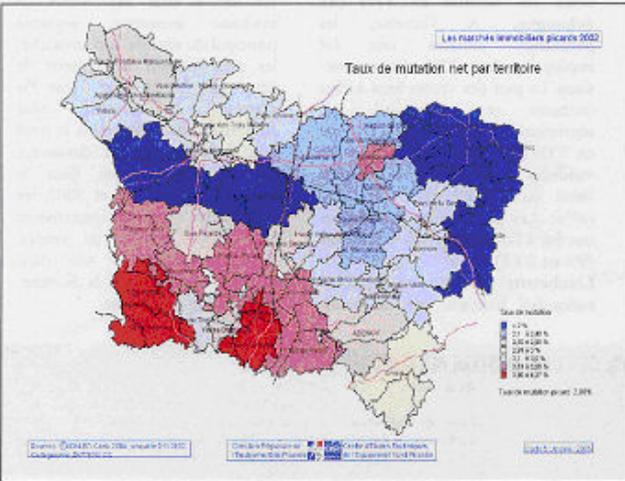
Les mutations de biens immobiliers sont enregistrées par les services fiscaux car elles donnent lieu à la perception de droits d'enregistrement ou de la TVA.

L'information est rédigée par les notaires puis transmise aux services des domaines où les extraits composent des fichiers dont la durée de vie est d'au moins 4 ans.

Les extraits d'actes de mutation contiennent un grand nombre d'informations sur la nature et la destination des biens mis en vente, sur leur localisation, sur les acteurs en cause (vendeurs et acheteurs) et sur le prix de la transaction.

Le taux de mutation « NET » :

C'est le rapport entre les ventes observées dans le cadre des enquêtes et le parc de logements existants en 2001 (826.928) selon la source MEATIM-FILOCOM-DGI 2001, auquel a été soustrait le nombre de logements HLM existants en 2001 (124.480) enregistrés également dans le fichier Filocom.



Taux de mutation net par territoire

Source : DRE/DRE/CAO/2005/étude 20/2002
 Direction Régionale de l'Équipement Picardie
 Centre d'Études Foncières
 Direction Régionale de l'Équipement Nord-Pas de Calais
 août 2005/2005

METHODOLOGIE

Phase 1 - Etablissement de la base de données à partir des extraits d'actes notariés :

- 1) Recueil des données par sondage au quart
- 2) Traitement des données
 - Etablissement de la base de données
 - Réalisation des tableaux
 - Conception et réalisation de graphiques et de cartes

Phase 2 - Rédaction d'un rapport sur l'analyse des marchés immobiliers :

- 1) A trois échelles différentes
 - La Picardie
 - Les départements
 - Les territoires

2) A partir de quatre thématiques

- Le marché, sa structure
- Les prix pratiques
- Les segments de marché
- Les acteurs, vendeurs et acheteurs

Phase 3 - Synthèse et communication :

Réalisation d'un dossier de synthèse et d'un document de communication sur « Power-Point ».

Note : les prix sont donnés hors taxes et hors frais de notaire.

Avec seulement 176 ventes, le marché de l'individuel neuf a diminué de 8% par rapport aux années 2000-2001 et se situe à un niveau inférieur de 50% à la moyenne des années antérieures (350 ventes/an). Le prix moyen, qui avait augmenté de 17% entre 2000 et 2001, a atteint, en 2002, le niveau très élevé de 223.292€, soit 60% de plus qu'en 2001 (139.694€). Ces chiffres sont à prendre avec précaution compte tenu du très faible nombre de ventes.

Le marché des appartements anciens (2.692 ventes) a représenté 84% des ventes de logements collectifs. Il s'est concentré dans les villes-centres, les stations balnéaires et certaines communes du sud de l'Oise. Par rapport à 2001, le nombre de transactions a progressé de 12%. Le prix moyen (65.828€) est en hausse de 5%. La surface moyenne a été de 61 m², comme en 2000 (56 m² en 2001), pour un prix moyen au m² de 1.156€, en baisse de 8% par rapport à 2001, mais supérieur de 9% à la moyenne des années 1997-2000.

Avec 404 ventes (832 en 2001), le marché des appartements

neufs (qui avait atteint 1.372 ventes en 1999, tiré par la fin du dispositif fiscal « Périssol ») se situe au niveau, peu dynamique, de l'année 2000 (316 ventes). Les dispositifs fiscaux Besson-Lienemann semblent donc avoir eu peu d'effet en 2002. Les promoteurs et marchands de biens ont réalisé 63% des ventes, ciblées principalement sur 6 communes, dont 4 dans l'Oise. Le prix moyen (93.628€) a augmenté de 25% par rapport à 2001 (74.625€). La surface moyenne a été de 59 m² comme en 2001 (64 m² en 2000), pour un prix moyen/m² de 1.701€ (1.440€ en 2001).

LES ACTEURS

Les particuliers ont été à eux seuls les acteurs de 87% des échanges. A l'inverse, les personnes morales ont été impliquées dans 13% des transactions. La part des ventes liées à l'âge (retraites et indivisions) ont représenté 37% du marché, comme en 2000 (31% en 2001). La part des vendeurs actifs (47%) a été plus faible qu'en 2001 (51%) et 2000 (49%). Les promoteurs immobiliers ont été à l'origine de 4% des ventes (5% en 2001).

L'acheteur type est un actif, de nationalité française, âgé de 40ans,

Les études de la DRE

Directrice de la publication :
Michèle JOIGNY
Réalisation - Impression :
DRE Picardie
Dépôt légal : 3^{ème} trimestre 2005
ISSN 1633 - 1539

56, rue Jules Barri
80040 Amiens Cedex 1
téléphone :
03 22 82 25 00
télécopie :
03 22 81 73 77
e-mail : dre-picardie@equipement.gouv.fr

Service Habitat-Ville-Bâtiment :
Françoise GOURDIN Bruno LESAFFRE
03 22 82 25 17 03 22 82 25 11

qui appartient dans 40% des transactions aux CSP moyennes et supérieures, et dans 38%, aux CSP ouvriers-employés. Dans 76% des transactions, il réside à proximité du bien acquis (même commune ou même territoire). La part des acheteurs non picards (19%) est restée stable. 12% des acheteurs étaient originaires de la région Ile-de-France. La part des jeunes ménages (moins de 30 ans) a été de 19% (21% en 2001). Leur part de marché, qui était de 25% pendant la période 1993-1996, est en baisse depuis 1997.

CONCLUSION

La baisse du nombre total de transactions (-19% depuis 1999) est liée à celle des ventes de maisons anciennes, segment principal du marché. En revanche, les prix moyens ne cessent de progresser quel que soit le segment de marché, plus fortement cependant dans le neuf que dans l'ancien, et davantage dans l'individuel que dans le collectif. Entre 1997 et 2002, les évolutions des départements picards, en nombre de ventes, sont contrastées : - 6% dans l'Aisne et - 8% dans la Somme, mais +17% dans l'Oise.

PILOTAGE DE L'OBSERVATOIRE DES MARCHES IMMOBILIERS

Maîtrise d'ouvrage : ETAT - DRE Picardie

Réalisation

CETE Nord-Picardie

Pilotage : DRE Picardie - Division HVB
B. LESAFFRE, F. GOURDIN

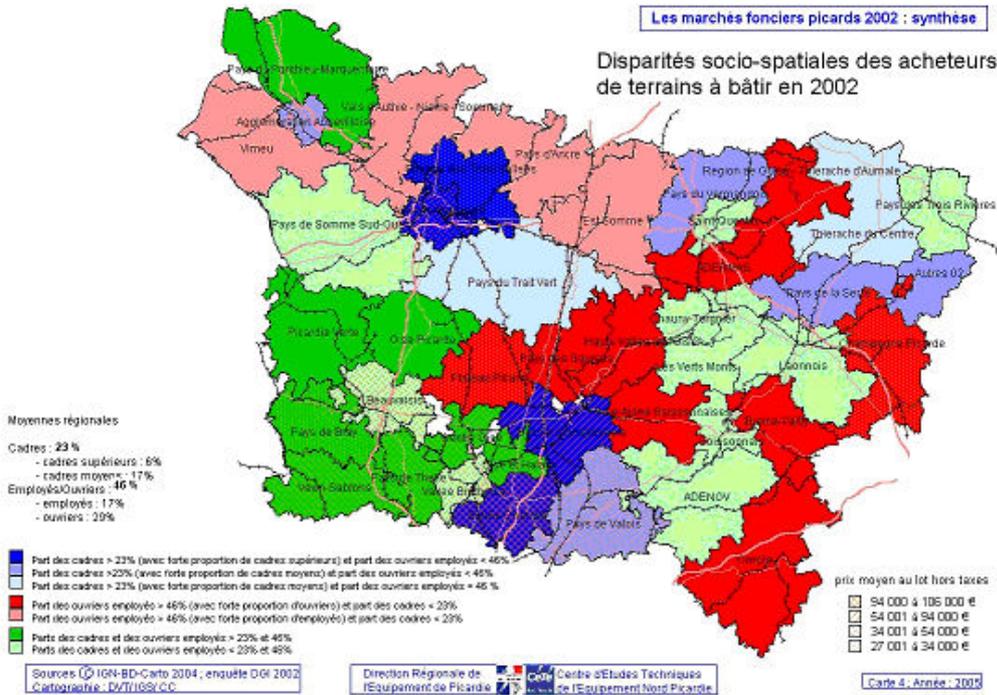
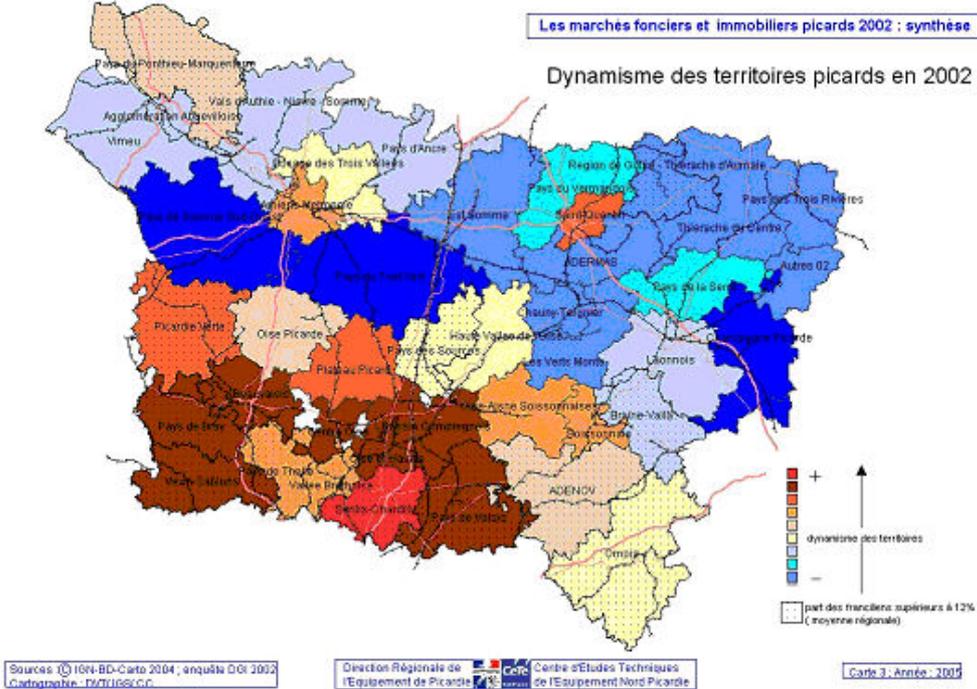
Délai de réalisation

Gaëtan LEROY, Corinne STRADY
1 an - Fin de Pétade août 2005

Diffusion de Pétade

Services de Pétade, Collectivités, CDC,
URH, Fédérations Professionnelles

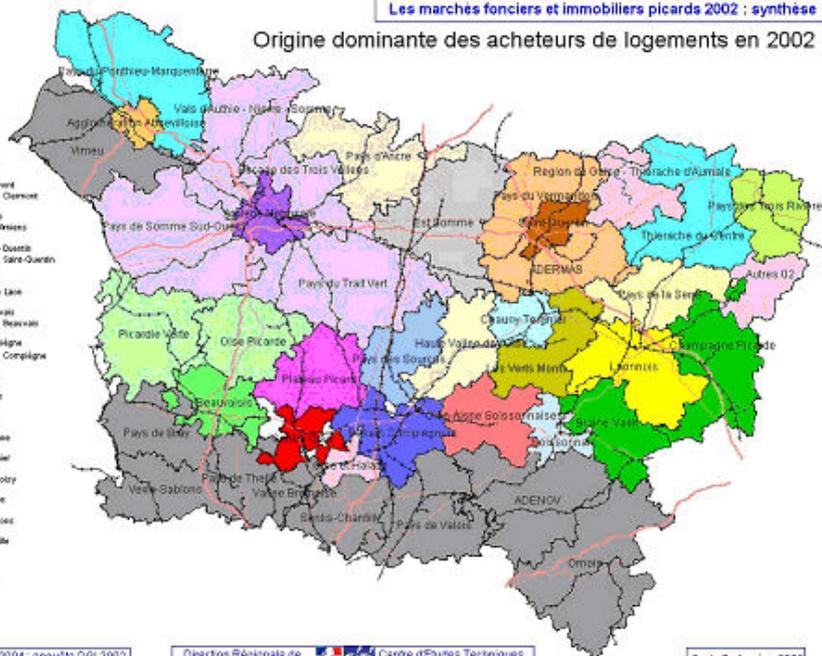
6.7 Annexe 7 : Cartes – Les marchés fonciers et immobiliers picards en 2002



Les marchés fonciers et immobiliers picards 2002 : synthèse

Origine dominante des acheteurs de logements en 2002

- Origine dominante des acheteurs
- originaire du pôle urbain de Clermont
aire d'influence du pôle urbain de Clermont
 - originaire du pôle urbain d'Amiens
aire d'influence du pôle urbain d'Amiens
 - originaire du pôle urbain de Saint-Quentin
aire d'influence du pôle urbain de Saint-Quentin
 - originaire du pôle urbain de Laon
aire d'influence du pôle urbain de Laon
 - originaire du pôle urbain de Beauvais
aire d'influence du pôle urbain de Beauvais
 - originaire du pôle urbain de Compiègne
aire d'influence du pôle urbain de Compiègne
 - originaire du pôle urbain d'Abbeville
 - originaire du pôle urbain d'Amiens
 - originaire du pôle urbain de Péronne
 - originaire du pôle urbain de Tergnier
 - originaire du pôle urbain de Compiègne
 - originaire du pôle urbain de Senlis
 - originaire du pôle urbain d'Arras
 - originaire de la Métropole
 - originaire du Nord-Pas-de-Calais
 - originaire d'île de France
 - originaire de plusieurs pôles



Sources : IGN-BD-Carto 2004 ; enquête DGI 2002
Cartographie : DVT/IGSI/CC

Direction Régionale de l'Équipement de Picardie
Centre d'Études Techniques de l'Équipement Nord-Picardie

Carte 7, Année : 2002

Les marchés fonciers picards 2002

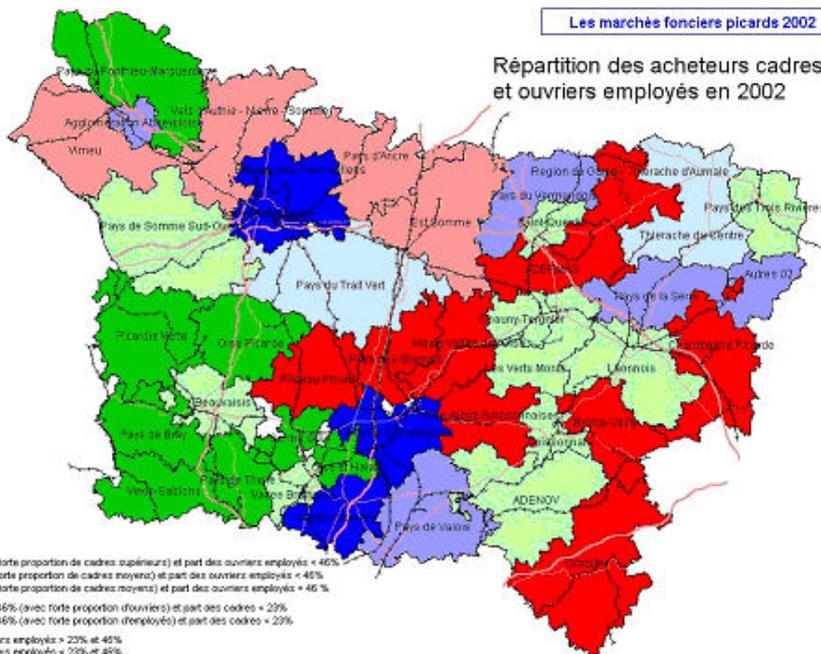
Répartition des acheteurs cadres et ouvriers employés en 2002

Moyennes régionales

Cadres : 23%
- cadres supérieurs : 6%
- cadres moyens : 17%

Employés/Ouvriers : 46%
- employés : 17%
- ouvriers : 29%

- Part des cadres > 23% (avec forte proportion de cadres supérieurs) et part des ouvriers employés < 46%
- Part des cadres > 23% (avec forte proportion de cadres moyens) et part des ouvriers employés < 46%
- Part des cadres > 23% (avec forte proportion de cadres moyens) et part des ouvriers employés < 46%
- Part des ouvriers employés > 46% (avec forte proportion d'ouvriers) et part des cadres < 23%
- Part des ouvriers employés > 46% (avec forte proportion d'employés) et part des cadres < 23%
- Parts des cadres et des ouvriers employés > 23% et 46%
- Parts des cadres et des ouvriers employés > 23% et 46%



Sources : IGN-BD-Carto 2004 ; enquête DGI 2002
Cartographie : DVT/IGSI/CC

Direction Régionale de l'Équipement de Picardie
Centre d'Études Techniques de l'Équipement Nord-Picardie

Carte 5, Année : 2002

6.8 Annexe 8 : Le module OEIL (Journal officiel de la République – arrêté du 19 juin 1996)

Arrêté du 19 juin 1996 relatif à la création par la direction générale des impôts de traitements automatisés de gestion et de contrôle des dossiers relevant de la compétence des services de fiscalité immobilière et du domaine

NOR : BUDL9600754

Le ministre délégué au budget, porte-parole du Gouvernement,
Vu la convention du Conseil de l'Europe pour la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel, ratifiée par la loi n° 82-890 du 19 octobre 1982 ;
Vu le code général des impôts ;

Vu le livre des procédures fiscales, notamment ses articles L. 10, L. 16, L. 17, L. 19, L. 55 et suivants, L. 102 A, L. 169, L. 176, L. 180, L. 186, R. 19-1, R. 60-1 et R. 196-3 ;

Vu la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;

Vu la loi n° 79-18 du 3 janvier 1979 sur les archives ;

Vu le décret n° 78-774 du 17 juillet 1978 modifié pris pour l'application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée ;

Vu le décret n° 85-835 du 7 août 1985 relatif à l'utilisation par la direction générale des impôts du Répertoire national d'identification des personnes physiques ;

Vu l'avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés en date du 19 mars 1996 portant le numéro 96-018,

Arrête :

Art. 1^{er}. – Dans le cadre du projet « Outils informatiques FI », la direction générale des impôts est autorisée à mettre en œuvre, dans les services de fiscalité immobilière et du domaine, les modules : OEIL (Observatoire des évaluations immobilières locales), FI-3S (Système de surveillance des successions), SRP (Surveillance des régimes fiscaux de faveur) et GLOBE-FI (Gestion litérale par outils bureautiques élaborés pour la fiscalité immobilière).

Art. 2. – Le module OEIL a pour finalité de permettre aux services de fiscalité immobilière et du domaine de disposer, pour les besoins d'évaluation des biens, de termes de comparaison et d'études de marché.

Le module FI-3S a pour finalité de permettre l'enregistrement des actes de décès et d'assurer la surveillance par les services de fiscalité immobilière du dépôt des déclarations de succession dans les délais légaux. Il permet, en outre, d'apporter une aide à la sélection des dossiers à contrôler.

Le module SRP a pour finalité le suivi par les services de fiscalité immobilière des mutations à titre onéreux taxées selon un régime dérogatoire au droit commun.

Le module GLOBE-FI a pour finalité de fournir une aide bureautique à l'élaboration et à la mise en forme des documents utilisés dans le cadre des travaux accomplis par les services de fiscalité immobilière : relance des défaillants, demande d'informations, redressement en procédure contradictoire ou d'office, mise en recouvrement, suivi de l'activité des services.

Art. 3. – Les informations traitées sont les suivantes :

1^{er} Informations communes aux modules :

Agent de la D.G.I. : nom, prénom, habilitation, grade ;
Contribuable : identifiant, nom, prénom, adresse, date de naissance ;

Courrier ;

Service de fiscalité immobilière ;

Commune ;

Mutation ;

Références cadastrales ;

Correspondant du service : contribuable ou mandataire, intervenants habituels (maires, notaires, banques...);

Suivi statistique de l'activité du service.

2^{es} Informations propres au module OEIL :

Bien : habitat en copropriété, habitat individuel, immeuble de rapport, bâti professionnel, terrains non bâtis, fonds de commerce ;
Lien avec nature de bien, lien avec constituants du bien ;

Constituants du bien :

– pour les immeubles bâtis : année de construction, type, nombre et surface des locaux ou pièces, des dépendances, Catégorie cadastrale, coefficient de situation, Situation locale ; type de bail, date, montant ;

– pour le non-bâti : niveau d'équipement, données d'urbanisme (P.O.S., C.O.S., Z.A.C.), situation locale ;

– pour les fonds de commerce : nature et code activité, emplacement (centre-ville, zone pionnière...), Situation locale, montant des chiffres d'affaires et bénéfices des trois dernières années ;

Exercice fiscal (fonds de commerce) : date de début et de fin des exercices fiscaux pour un fonds de commerce ;

Nature de document : table des différents types de documents supports de la mutation ou de l'évaluation du bien (mutation à titre onéreux, à titre gratuit, rapport d'évaluation domaniale, déclaration d'intention d'aliéner...);

Voie et lieu dit : table des voies, code commune, code voie ;
Zone d'évaluation : ensemble de communes formant un marché immobilier homogène. Code, libellé, liste des communes ;

Régime fiscal : table des différents régimes fiscaux applicables aux mutations. Articles du code général des impôts et libellé abrégé ;

Bail/nature : table des différents types de baux ;
Services : table recensant, pour un département donné, les recettes, les conservations des hypothèques, les centres des impôts, les centres des impôts fonciers ;

Nature de biens : table contenant la nomenclature cadastrale de classification des biens en groupes, sous-groupes et classes. Codes et libellés.

3^{es} Informations propres au module FI-3S :

Défunt : identifiant, nom, prénom, adresse du domicile, date et lieu de naissance, date et lieu de décès, situation familiale, lien avec héritier, lien avec les services de la direction générale des impôts compétents ;

Déclaration de succession : numéro d'enregistrement par la recette, date, type, montant de l'actif, abattements, impôt dû et acomptes ;

Successesseur : nom, prénoms, adresse, qualité, lien avec le défunt ;

Patrimoine : liste des impositions fiscales établies au nom du *de cuius* (type et adresse) ;

Secteur d'assiette des impôts : code et libellé du secteur gestionnaire du dossier fiscal (n° 2004) du défunt ;

Recette des impôts : code et libellé de la recette du lieu de dépôt de la déclaration de succession ;

Résultats de l'affaire : redressements (types et dates), droits initiaux et droits redressés, abattements, références à la mise en recouvrement, lien avec l'héritier concerné.

4^e Informations propres au module SRP :

Régime fiscal de faveur : table contenant la liste des régimes fiscaux de faveur, articles du code général des impôts, libellé, conditions d'octroi du régime de faveur, lien avec délai de surveillance ;

Délai de surveillance : type, dates de début et de fin.

5^e Informations propres au module GLOBE-FI :

Activité : nom et code des types de contrôle ;

Affaire : identifiant, date, nom de l'affaire, identification du défunt dans le cas d'une affaire concernant une succession, bases et droits avant et après contrôle, pénalités, lien avec contribuable concerné ;

Lien entre affaires (même contribuable, même thème) permettant de constituer un dossier virtuel ;

Éléments taxables : élément (bien, mutation), objet du contrôle fiscal ; document source, dates de fait générateur et de prescription ;

Description technique :

Immeubles d'habitation : adresse, surface et nombre de pièces, année de construction, valeur déclarée, éléments de confort, d'entretien, situation locale ;

Bâti professionnel : surface, nombre de locaux, année de construction, valeur déclarée, situation locale ;

Non-bâti : surface, valeur déclarée, situation au regard des règlements d'urbanisme, situation locale ;

Fonds de commerce : localisation, bénéfices et chiffres d'affaires des trois dernières années ;

Autres meubles ;

Autres ;

Surveillances : descriptif de la mutation et du type de surveillance exercée ;

Calcul : table présentant tous les éléments du calcul d'impôt (barèmes, abattements, réductions, formules) ;

Base et droits avant et après redressement opéré par le service ;

Motivation : table de textes légaux appliqués dans le cadre des contrôles, numéros d'articles (code général des impôts, livre des procédures fiscales), contenu des textes ;

Procédure : table des différentes procédures de contrôle prévues au code général des impôts, code et libellé ;

Termes de comparaison : éléments taxables précités.

Art. 4. – Le module FI-3S est enrichi à partir des fiches-décès communiquées par les maires sur support papier ou magnétique. Le traitement SPI (Simplification des procédures d'imposition) transmis au module FI-3S les données d'identification et les occurrences fiscales et foncières des personnes décédées. Le traitement MAJIC 2 transmet périodiquement au traitement OEIL, des fichiers magnétiques recensant les mutations d'immeubles ainsi que le descriptif cadastral des biens mutés.

Le module OEIL et l'application MAJIC 2 transmettent périodiquement au module SRP les données permettant la constitution d'un fichier des mutations à surveiller.

La direction générale des impôts transmet périodiquement à la direction générale des douanes et des droits indirects une liste de personnes décédées afin d'apurer le registre des titulaires du privilège de bouilleurs de crus.

Art. 5. – Sont destinataires des informations traitées dans le cadre de leurs attributions les agents habilités des services de fiscalité immobilière et, pour le seul module OEIL, les agents habilités des services du domaine.

Art. 6. – Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi du 6 janvier 1978 modifiée susvisée, s'exerce auprès des services cités à l'article 5, territorialement compétents.

Art. 7. – En application de l'article 3 de la loi précitée, les informations et les raisonnements utilisés issus du fichier OEIL, en tant qu'ils sont opposés à des personnes, devront être communiqués à ces dernières.

Art. 8. – Le droit d'opposition, prévu par l'article 26 de la loi précitée, ne s'applique pas aux présents modules.

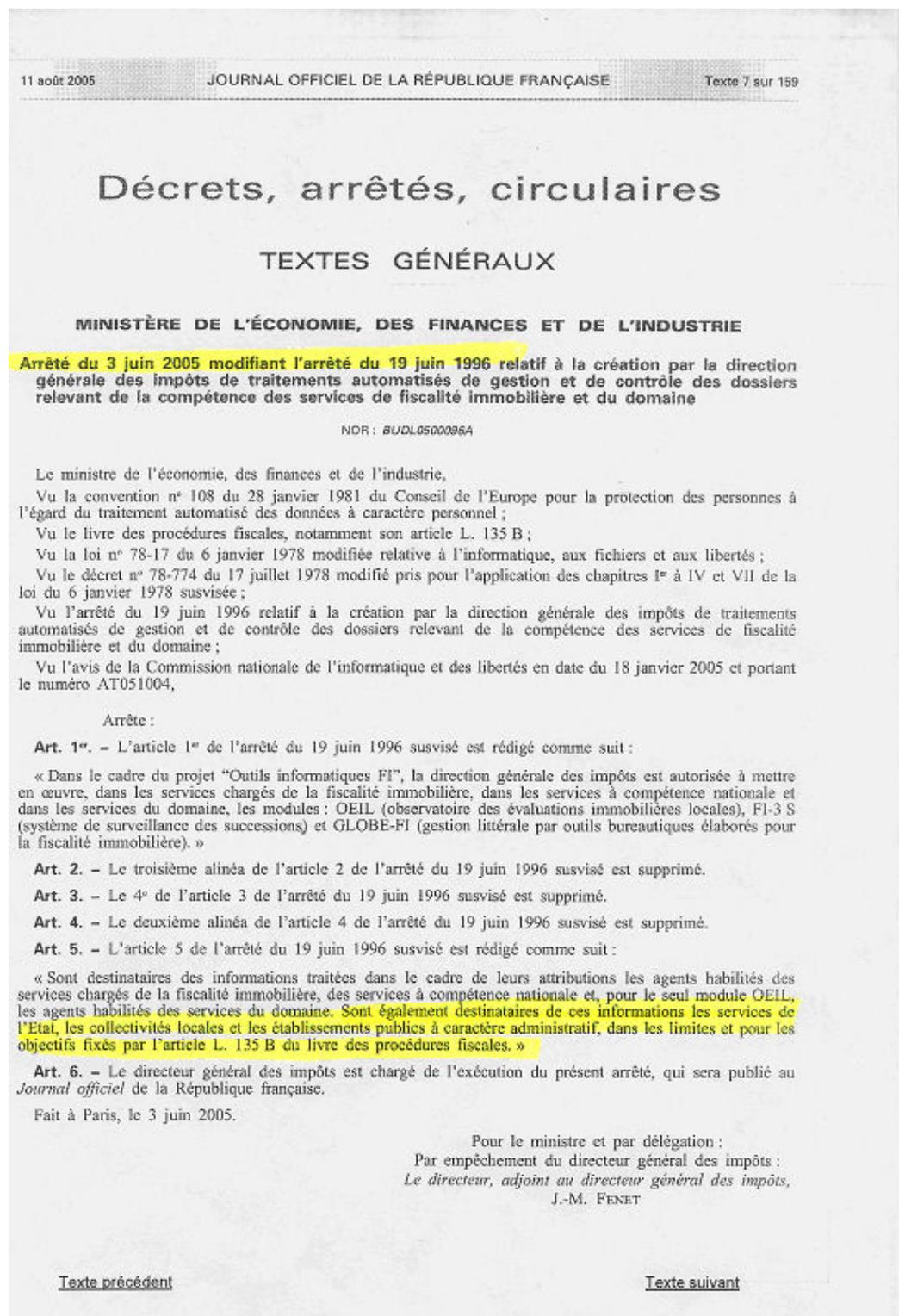
Art. 9. – L'arrêté du 28 août 1985 relatif à la création d'une documentation automatisée concernant les évaluations foncières est abrogé.

Art. 10. – Le directeur général des impôts est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 19 juin 1996.

ALAIN LAMASSOURE

6.9 Annexe 9 : Arrêté du 3 juin 2005 modifiant l'arrêté du 19 juin 1996 relatif à la création de traitements automatiques de gestion et de contrôle des dossiers relevant de la compétence des services de fiscalité immobilière et du domaine



6.10 Annexe 10 : Application informatiques FI. Accès aux données contenues dans la base CEIL (Note du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie – Service de l'Application – Août 2005)



MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

Direction des Services Fiscaux de l'Hérault
CABINET

24 AOÛT 2005

1027

A Paris, le 22 août 2005

SERVICE DE L'APPLICATION
SOUS-DIRECTION DE LA GESTION
DES IMPÔTS DES PARTICULIERS,
DE LA FISCALITÉ DIRECTE LOCALE,
DES ÉTUDES ET DES STATISTIQUES

BUREAU M 1
NEL : bureau.m1@dgi.finances.gouv.fr
TELECOPIE : 01.53.18.95.17

Référence à rappeler :
05D2_453.doc – APPL049 - CD05 /9189

NOTE
pour Mesdames et Messieurs les
Délégués interrégionaux
Directeurs des services fiscaux

OBJET : Applications informatiques FI. Accès aux données contenues dans la base CEIL.
P. J. : Arrêté du 3 juin 2005 publié le 11 août 2005 au Journal Officiel.

Mesdames et Messieurs les directeurs et délégués interrégionaux sont informés que l'arrêté du 3 juin 2005 modifiant l'arrêté du 19 juin 1996 relatif à la création des applications informatiques FI (FI3S, GLOBE et CEIL), publié au Journal Officiel le 11 août 2005, autorise les services de l'État, collectivités locales et établissements publics à caractère administratif à accéder aux données contenues dans la base CEIL. Cet accès s'effectue dans le cadre réglementé de l'article L 135 B du Livre des procédures fiscales.

Toutefois, il est précisé qu'il ne s'agit pas d'un accès direct à l'application, en raison, notamment, de la présence de données fiscales soumises au secret professionnel. Seuls les agents des impôts des services chargés de la fiscalité immobilière, des services à compétence nationale et pour CEIL, des agents des services du domaine, sont habilités à consulter les applications informatiques FI.

NOTES D. G. I.	
DSF	
DD1	
DD2	
REC.DIV.	
1 ^{ère} DIV	
2 ^{ème} DIV	X
3 ^{ème} DIV	
4 ^{ème} DIV	
5 ^{ème} DIV	X
6 ^{ème} DIV	
7 ^{ème} DIV	
Archivage	

En conséquence, la transmission des données informatiques dans le cadre de l'article cité ci-avant doit toujours s'effectuer par l'intermédiaire des agents habilités, et après accord des services compétents de la direction concernée.

L'administrateur civil
chef de bureau
Thierry DUFANT


DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Erreur! Signet non défini.

6.11 Annexe 11 : Nouvelles modalités de consultation des données foncières (Lettre de la délégation interrégionale des impôts Nord – Novembre 2005)

16.11.05
381

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

DELEGATION INTERREGIONALE DES IMPOTS NORD Lille, le mardi 8 novembre 2005
13-15, BD DE LA LIBERTE
59 800 LILLE
TÉLÉPHONE : 03 20 17 64 90
TELECOPIE : 03 20 17 64 99
di.lille@dgi.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Nathalie ANDRE
Téléphone : 03 20 17 64 95
nathalie.andre@dgi.finances.gouv.fr

Objet : enquête statistique
Réf : votre courrier du 17 juin 2005

D.V.T n° 1193
Date 17 NOV 2005
Copie à MM
P. CAPLAIN
C. STRAÏOY
C. LEROY

→ J. Caplain
→ M. Lerois
M. Mesu

CETE Nord Pas de Calais Picardie
A l'attention de M. ARNOULD, Directeur Adjoint
2 rue de Bruxelles
BP 275
59019 LILLE CEDEX

Au cours de nos différents échanges téléphoniques, vous avez été informé des nouvelles modalités de consultation des données foncières de la Direction Générale des Impôts utiles pour votre mission d'observation des marchés immobiliers.

La mise en place de la Banque Nationale de Données Patrimoniales, dont l'accès est limité par la CNIL aux seuls agents de la Direction Générale des Impôts et de la Direction Générale de la Comptabilité Publique, entraînera progressivement la disparition des extraits d'acte papier. Une solution alternative peut cependant vous être proposée pour vous permettre de continuer d'accéder à l'information. Cette solution consiste en l'extraction au format EXCEL des données contenues dans le logiciel CÉIL géré au niveau départemental par les directions des services fiscaux (DSF).

En accord avec ces dernières, je vous invite donc à bien vouloir adresser vos demandes de renseignements sur les communes étudiées à chacune des DSF territorialement compétentes. Vous trouverez leurs coordonnées ci-dessous.

DSF AISNE Affaires domaniales 43 rue du 13 octobre 1918 02007 LAON CEDEX Tél : 03.23.26.70.00 Mél : dsf.aisne@dgi.finances.gouv.fr	DSF OISE Affaires domaniales 29 rue du docteur Gérard 60030 BEAUVAIS CEDEX Tél : 03.44.79.54.54 Mél : dsf.oise@dgi.finances.gouv.fr
DSF EURE Affaires domaniales Cité administrative Bd Georges Chauvin 27822 EVREUX CEDEX Tél : 02.32.24.88.00 Mél : dsf.eure@dgi.finances.gouv.fr	DSF PAS DE CALAIS Affaires domaniales 5 rue du docteur Brassard 62034 ARRAS CEDEX Tél : 03.21.23.68.00 Mél : dsf.pas-de-calais@dgi.finances.gouv.fr
DSF NORD LILLE Affaires domaniales 161 Bd de la liberté 59000 LILLE Tél : 03.20.38.64.64 Mél : dsf.nord-lille@dgi.finances.gouv.fr	DSF SEINE MARITIME Affaires domaniales 12 bis avenue PASTEUR 76 037 ROUEN CEDEX Tél : 02.35.14.40.00 Mél : dsf.seine-maritime@dgi.finances.gouv.fr
DSF NORD VALENCIENNES Affaires domaniales 15 rue de la Rougeville BP 429 59322 VALENCIENNES CEDEX Tél : 03.27.20.39.00 Mél : dsf.nord-valenciennes@dgi.finances.gouv.fr	DSF SOMME Affaires domaniales 60 rue des Jacobins BP 2614 80026 AMIENS CEDEX Tél : 03.22.97.32.97 Mél : dsf.somme@dgi.finances.gouv.fr

Comme convenu, je reste toujours à votre disposition pour vous aiguiller dans cette nouvelle démarche.

Pour le Délégué Interrégional
Le directeur divisionnaire

Philippe JAECK


DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Table des matières

1 Préalable	7
2 La Direction Générale des Impôts : missions et données	9
2.1 Le Cadastre	10
2.1.1 Rôle et mission	10
2.1.1.1 Une fonction fiscale	11
2.1.1.2 Une fonction technique	11
2.1.1.3 Une fonction foncière	11
2.1.1.4 Une fonction documentaire	12
2.1.2 Nature et contenu des données cadastrales	12
2.1.2.1 Le plan cadastral : le document graphique	12
2.1.2.1.1 <i>Le bâtiment</i> _____	13
2.1.2.1.2 <i>La parcelle</i> _____	14
2.1.2.1.3 <i>Le domaine non cadastré</i> _____	14
2.1.2.2 La matrice cadastrale : la donnée	15
2.1.2.2.1 <i>Organisation des données sous MAJIC II</i> _____	17
2.1.2.2.2 <i>Modalités de diffusion et périodicité de mise à jour de la matrice</i> _____	17
2.1.3 Politique d'informatisation du plan cadastral	18
2.1.3.1 Orientations de la DGI : le Plan Cadastral Informatisé	18
2.1.3.2 Orientations de l'IGN : la BDParcellaire®	20
2.1.3.3 La coexistence de deux produits	20
2.1.3.4 Position du ministère de l'Équipement	21
2.1.3.5 La situation actuelle	22

2.2 Le Domaine	23
2.2.1 Rôle et mission	23
2.2.1.1 Gérer le patrimoine immobilier de l'État	23
2.2.1.2 Évaluer le patrimoine immobilier des collectivités	24
2.2.1.3 Évaluer les acquisitions des SAFER.	24
2.2.1.4 Gérer le patrimoine privé	24
2.2.2 Nature et contenu des données foncières et immobilières	24
2.2.2.1 Le fichier des hypothèques	24
2.2.2.2 Les collections d'extraits d'actes de mutations	24
2.2.2.2.1 <i>Contenu de l'extrait d'acte</i> _____	24
2.2.2.2.2 <i>Contenu des collections d'extraits d'actes</i> _____	26
2.2.2.2.3 <i>Diffusion des données issues des extraits d'actes</i> _____	26
2.2.2.3 Le fichier ŒIL	28
2.2.2.3.1 <i>Contenu du fichier</i> _____	28
2.2.2.3.2 <i>Diffusion</i> _____	29
3 Quelques partenariats locaux	31
3.1 Équipement et cadastre	31
3.1.1 Les conventions PCI dans la Nièvre	31
3.1.1.1 Participation à la politique conventionnelle de la DGI31	
3.1.1.2 Conventonnement global DDE-SIEEEN-DGI	32
3.1.1.2.1 <i>La convention inter-partenaires relative aux trente-six communes.</i> _____	32
3.1.1.2.2 <i>La convention DGI.</i> _____	32
3.1.1.3 Création de dispositifs d'incitation singuliers	33
3.1.1.3.1 <i>La modulation de la part de la Dotation Globale de Décentralisation relative à l'établissement de documents d'urbanisme, en fonction de l'engagement de la commune au PCI vecteur</i> _____	33

3.1.1.3.2	<i>La mobilisation de crédits de sources ministérielles différentes</i>	33
3.1.1.3.3	<i>La mise en place d'un système de péréquation défini avec le SIEEEN</i>	34
3.1.2	Diffusion du cadastre via le CRIGE PACA	35
3.2	Observation des transactions foncières et immobilières	37
3.2.1	Les démarches d'enquête Existan	37
3.2.2	Observatoire des transactions Foncières et Immobilières en Languedoc-Roussillon	38
3.2.2.1	Une observation initiale soutenue par Existan	38
3.2.2.2	Un partenariat avec les DSF autour des extractions de Œil 40	
3.2.3	Suivi des marchés fonciers et immobiliers picards	42
3.2.3.1	Une base de données très complète	42
3.2.3.2	Des analyses problématisées	44
4	Intérêts communs et besoins de chacun	45
4.1	Accès aux données foncières et immobilières	45
4.1.1	Nouveaux circuits de collectes des données	46
4.1.2	Nouvel outil de gestion : la base nationale de données patrimoniales	47
4.1.3	Les orientations de la DAEI peuvent-elle évoluer vers de nouvelles pistes de collaboration avec la DGI ?	48

4.2	Mise à jour du plan et des données du cadastre	49
4.2.1	Les plans de levé de bâtiments ou d'infrastructures	49
4.2.2	Les données relatives aux permis de construire	49
4.3	Numérisation des Plans Locaux d'Urbanisme	51
4.3.1	L'expérience en DDE de la Loire Atlantique	52
4.3.2	De nouvelles orientations impulsées par le CNIG.	53
5	En guise de conclusion	54
6	Annexes	57
6.1	Annexe 1 : liste des sigles utilisés	57
6.2	Annexe 2 : Organisation du Minefi	59
6.2.1	Organisation	59
6.2.2	Organisation des services centraux et territoriaux	61
6.2.2.1	Les services centraux	61
6.2.2.1.1	<i>Description</i> _____	61
6.2.2.1.2	<i>Organigramme</i> _____	62
6.2.2.2	Les services territoriaux	62
6.2.2.2.1	<i>Directions à compétence nationale</i> _____	62
6.2.2.2.2	<i>Directions à compétence interrégionale</i> _____	63
6.2.2.2.3	<i>Directions à compétence départementale</i> _____	63

6.3	Annexe 3 : personnes rencontrées et contactées	65
6.4	Annexe 4 : Lettre du président du SIEEEN à la DDE 58 relative à la numérisation du cadastre	66
6.5	Annexe 5 : Observatoire régional des transactions foncières et immobilières en Languedoc-Roussillon (brochure édition 2004)	67
6.6	Annexe 6 : Les marchés fonciers picards en 2002 et leurs évolutions (Les études de la DRE – juillet 2005)	70
6.7	Annexe 7 : Cartes – Les marchés fonciers et immobiliers picards en 2002	74
6.8	Annexe 8 : Le module ŒIL (Journal officiel de la République – arrêté du 19 juin 1996)	76
6.9	Annexe 9 : Arrêté du 3 juin 2005 modifiant l'arrêté du 19 juin 1996 relatif à la création de traitements automatiques de gestion et de contrôle des dossiers relevant de la compétence des services de fiscalité immobilière et du domaine	77
6.10	Annexe 10 : Application informatiques FI. Accès aux données contenues dans la base ŒIL (Note du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie – Service de l'Application – Août 2005)	78
6.11	Annexe 11 : Nouvelles modalités de consultation des données foncières (Lettre de la délégation interrégionale des impôts Nord – Novembre 2005)	79

© ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer
centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement du Certu est illicite (loi du 11 mars 1957).
Cette reproduction par quelque procédé que ce soit, constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal.

Reprographie: CETE de Lyon ☎ (+33) (0) 4 72 14 30 30 (juin 2006)
Dépôt légal: 2^e trimestre 2006
ISSN: 1263-2570
ISRN: Certu/RE -- 06-07 -- FR

Certu
9, rue Juliette-Récamier
69456 Lyon cedex 06
☎ (+33) (0) 4 72 74 59 59
Internet <http://www.certu.fr>