



# Référentiel Foncier Public

Journée d'échanges fichiers fonciers - 25 mars 2014

# Pourquoi un tel outil ?

## Politique de mobilisation du foncier public de l'État et de ses opérateurs

- **Cadre réglementaire :**
  - 2003 (octobre) : rapport Pierre Pommelet relatif à « *la relance de l'habitat en Île-de-France par la mobilisation des actifs fonciers publics* »
  - 2013 (janvier) : loi du 18/01/2013 relative à « *la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social* » (loi « Duflot »)

# Pourquoi un tel outil ?

- **Programmes et actions :**
  - 2005 : programme en Île-de-France
  - 2008 : programme national pour la période 2008-2012
    - expérimentation par la DTerMed d'un Référentiel Foncier Public sur 3 régions (LR, PACA et Corse)
    - généralisation de la méthodologie à d'autres régions en 2012 : reconduction du programme 2012-2016
- **Absence de bases de données spécifiques sur le foncier État et établissements publics nationaux :**
  - des données avec une finalité gestionnaire selon les missions de chaque opérateur / ministère
  - une lecture immobilière « bâtie » plutôt que « foncière »

# Livraison du référentiel foncier public

- **2013 (avril / mai)** : publication des décrets loi « Duflot » et livraison d'un Référentiel Foncier Public aux services déconcentrés DREAL et DDT(M) de France métropolitaine, et information aux Préfets
- **plusieurs objectifs** :
  - Répondre aux différentes sollicitations dont les SD font l'objet
  - Identifier les biens proposés par l'État et ses établissements publics
  - Produire des analyses territoriales sur l'opportunité d'y construire des logements

# Source de données

- Utilisation des **fichiers fonciers appelés communément Majic III** (Mise à jour des informations cadastrales) au 1er janvier 2011 - DGFIP
  - traités et améliorés par la DTer Nord-Picardie du Cerema
  - livrés en 2012 via le PNE référentiels
- Détournement de la source **fiscale et déclarative**
  - perception des taxes foncières avec le risque que les données de certaines personnes morales ne soient pas bien renseignées et pas toujours mises à jour par les DDFiP (exemption de taxes locales)

# Présentation de l'outil

## (1) Le foncier « présumé » des grands groupes de personnes morales publiques

- l'État (1)
- la Région (2)
- le Département (3)
- les Communes (4)
- les groupements de communes (syndicats intercommunaux, intercommunalités, CCAS, bureau de bienfaisance...) (4)
- les organismes HLM (5)
- les Établissements Publics (9)

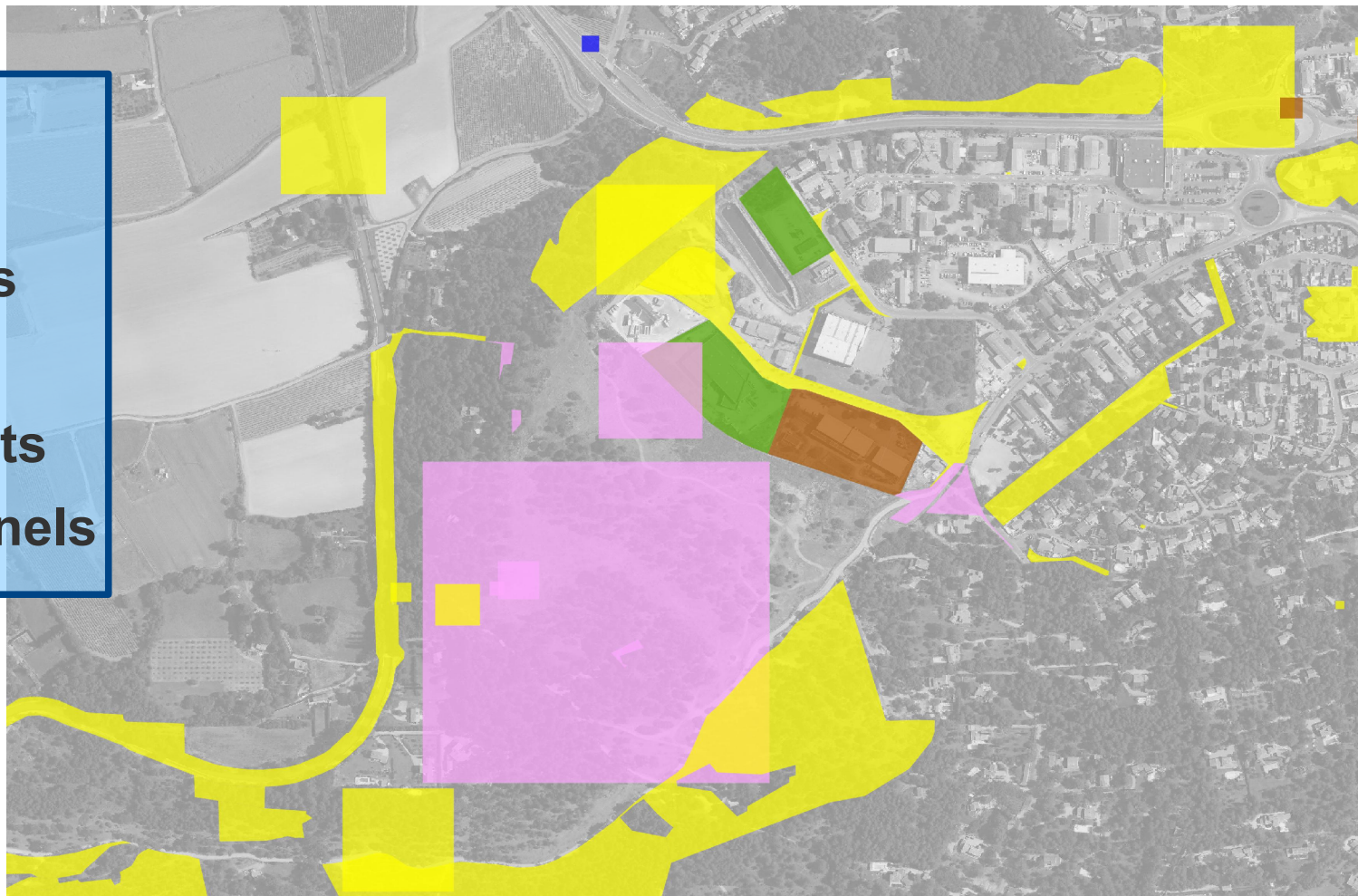
# Présentation de l'outil (1)

- **Sources :**
  - fichiers fonciers au 01/01/2011
  - BD Parcellaire de l'IGN® + localisants proportionnels (+ PCI pour PACA)
- **Zone géographique :** France métropolitaine (maille départementale)
- **Méthode :** « code groupe » + consolidation par mots clefs
- **Granularité :** parcelles et unités foncières
- **Livrables :**
  - tables Mapinfo + dump postgresSQL
  - visualisation : projets QGIS + site Internet (Cartelie)
  - documentation

# Présentation de l'outil (1)



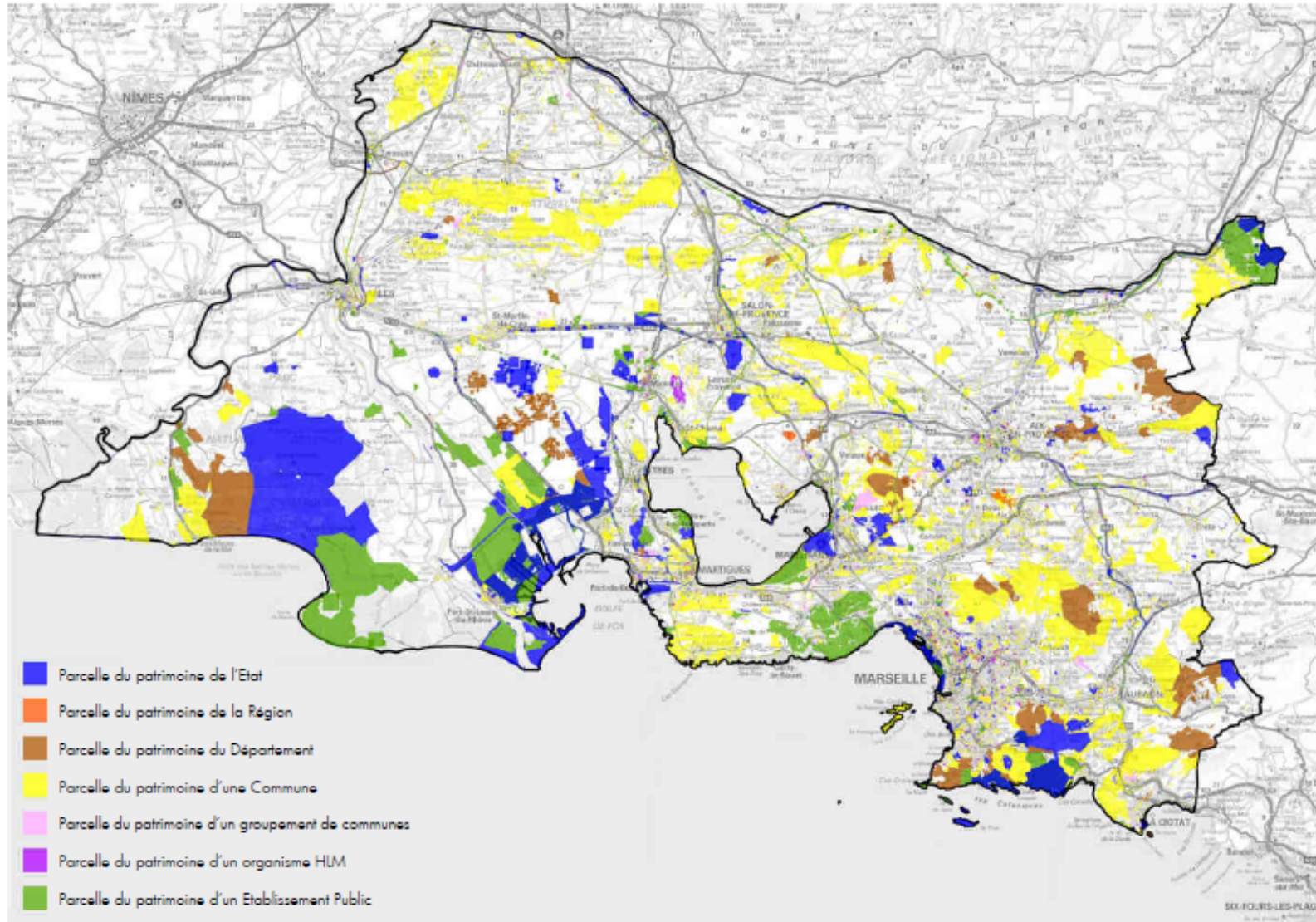
**parcelles  
et  
localisants  
proportionnels**





# Présentation de l'outil (1)

EXEMPLE DE PATRIMOINE PUBLIC (et organismes HLM) SUR LES BOUCHES-DU-RHÔNE



Source : CETE Méditerranée



# Présentation de l'outil



## (2) Un zoom sur le patrimoine de l'État ou / et de ses Établissements Publics

- Parcelles détenues par l'État français et/ou un établissement public national en pleine propriété ou par au moins un droit réel
- Sont exclues du traitement les parcelles détenues par l'État français et/ou un établissement public national selon un droit particulier

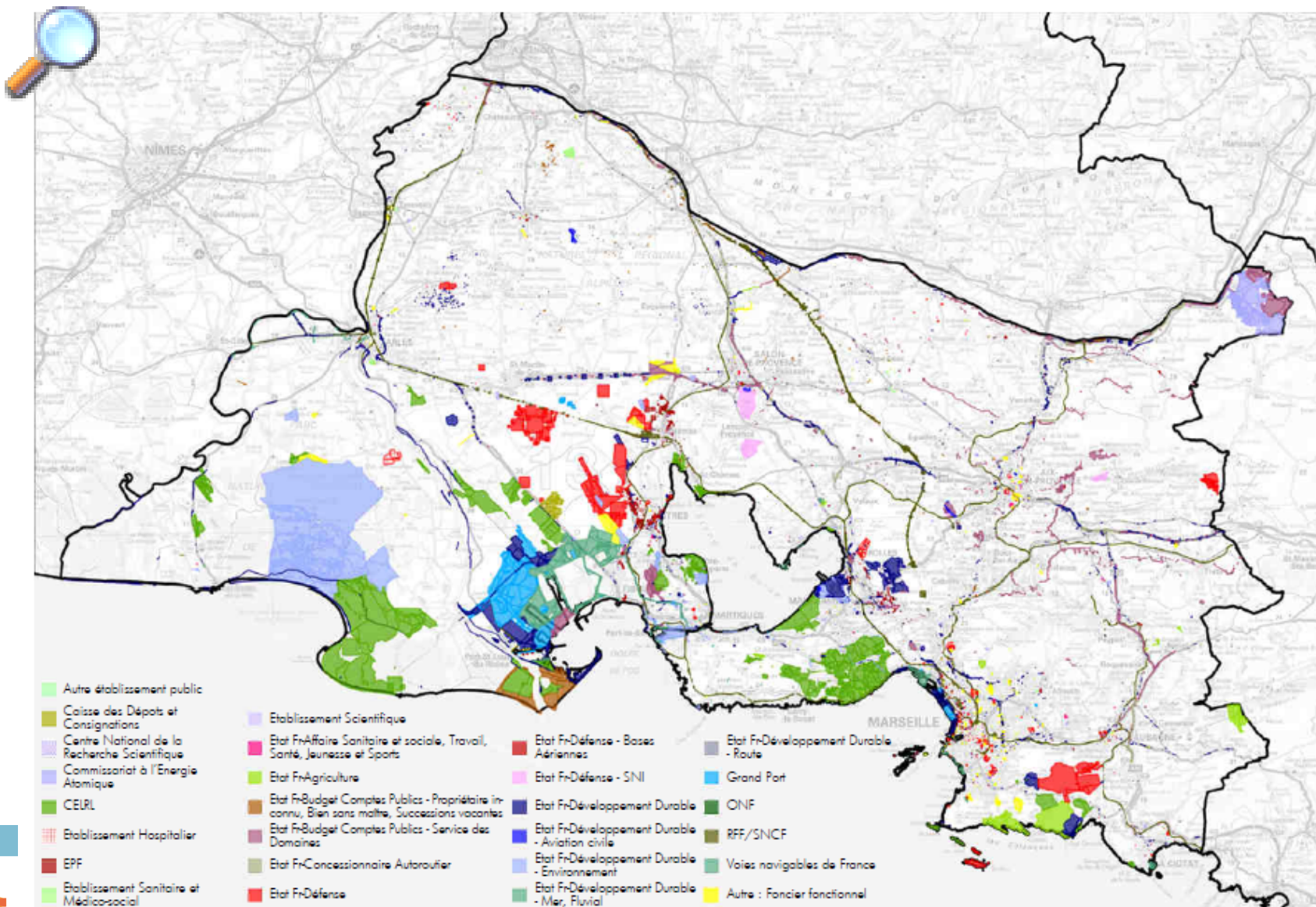


Droit réel : pleine-proprieté, nue-proprieté, propriétaire-bailleur à construction, donneur à bail d'un bail à réhabilitation

# Présentation de l'outil (1)

- **Sources, zone géographique, granularité, livrables** : idem
- **Méthode** :
  - constitution de 105 sous-catégories de patrimoine (ministère \* mission, E.P \* filiale) → l'« utilisateur » permet de reconstituer le ministère ou l'administration qui a l'usage de la parcelle
  -  analyse à partir de plusieurs informations : le propriétaire (ddenom), l'adresse (dalign3), le numéro de SIREN, la forme juridique de l'entreprise (dforme)
-  **Harmonisation au niveau national** :
  - 89 millions de parcelles → 1.2 millions de parcelles
  - 30 000 propriétaires → 105 catégories de patrimoine

# Présentation de l'outil (2)

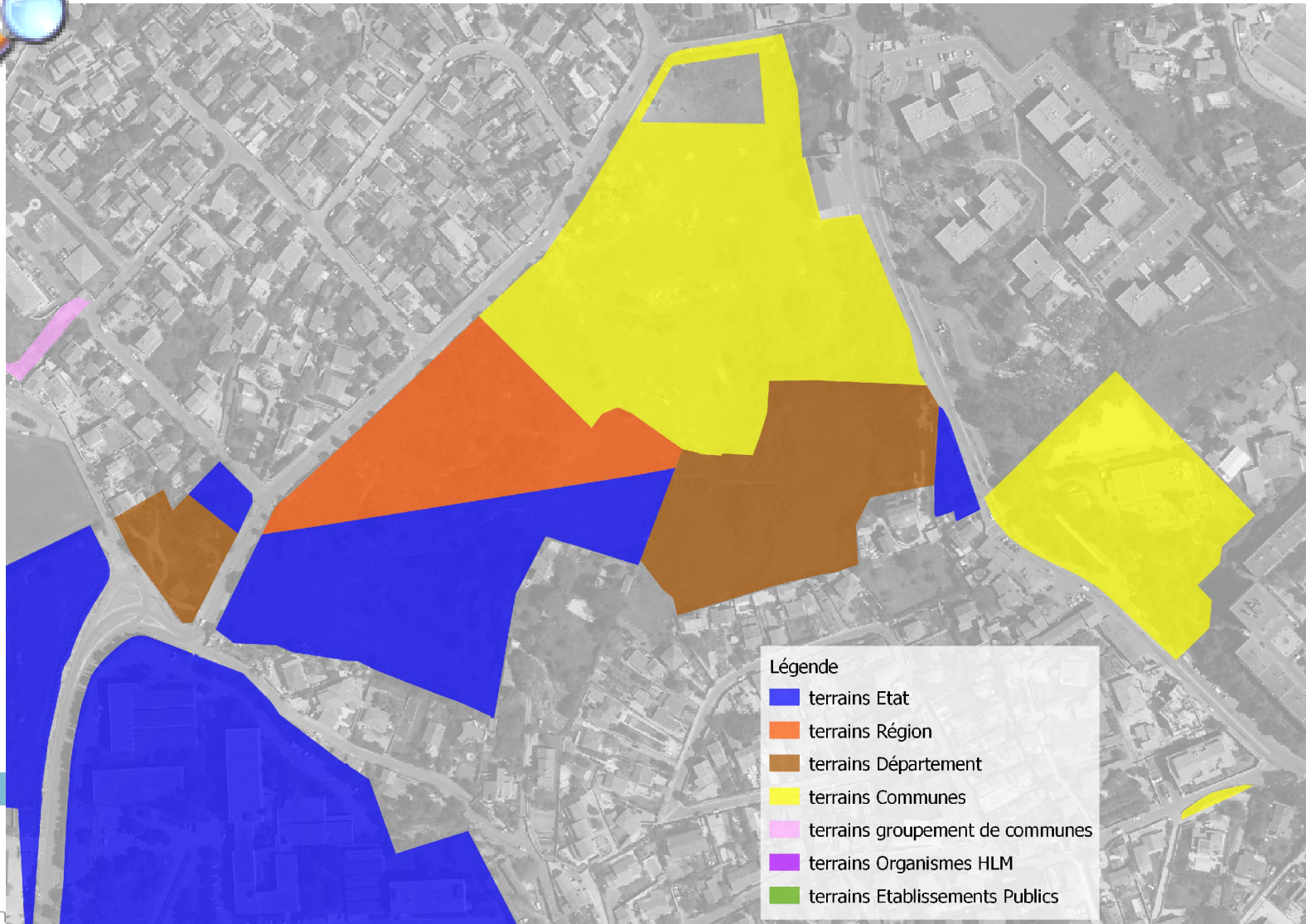


Source : CETE Méditerranée



# Présentation de l'outil (2)

**Une volonté de repérer des contiguïtés de patrimoine foncier public :**  
analyse de la domanialité à un endroit donné ou à une adresse donnée



# Enjeux de l'outil



## Disposer d'informations synthétiques à la parcelle

- **Caractéristiques de la parcelle (FPB + FPNB locaux)**
  - identifiant, surface, adresse, décomposition des droits de propriété, utilisateur
- **Caractéristiques sur la propriété distinguant un « Propriétaire » et le cas échéant un « Gestionnaire » (table propriétaire)**
  - nombre de droits, nom du propriétaire, utilisateur, adresse, n° SIREN...
- **Adresse de la parcelle (table FANTOIR)**
- **Informations concernant les enjeux environnementaux (sources INPN)**
  - différents niveaux d'enjeux et zonages environnementaux présents sur la parcelle, niveau d'enjeu le plus fort



## Enjeux de commodité et de pouvoir utiliser des fichiers à plat pour l'utilisateur final

# Traitements


## Identification de la parcelle :

La parcelle est identifiée par :

- son numéro (« idpar » – 14 caractères)

→ résultat de la concaténation de plusieurs champs :

code INSEE (« ccodep » + « ccocom » - 5 caractères) + code préfixe (« ccopre » - 3 caractères) + code section cadastrale (« ccosec » – 2 caractères) + numéro de plan (« dnupla » – 4 caractères)



ccodep	ccocom	ccopre	ccosec	dnupla	idpar
06	004		DS	0305	06004000DS0305
06	004		AB	0264	06004000AB0264
06	004		AB	0216	06004000AB0216
06	004		DW	0481	06004000DW0481
06	004		CD	0136	06004000CD0136
06	004		DW	0497	06004000DW0497
06	004		CE	0067	06004000CE0067
06	004		AC	0494	06004000AC0494
06	004		BW	0181	06004000BW0181
06	004		AC	0534	06004000AC0534

 Faire attention aux arrondissements de Paris, Lyon et Marseille (travail spécifique)

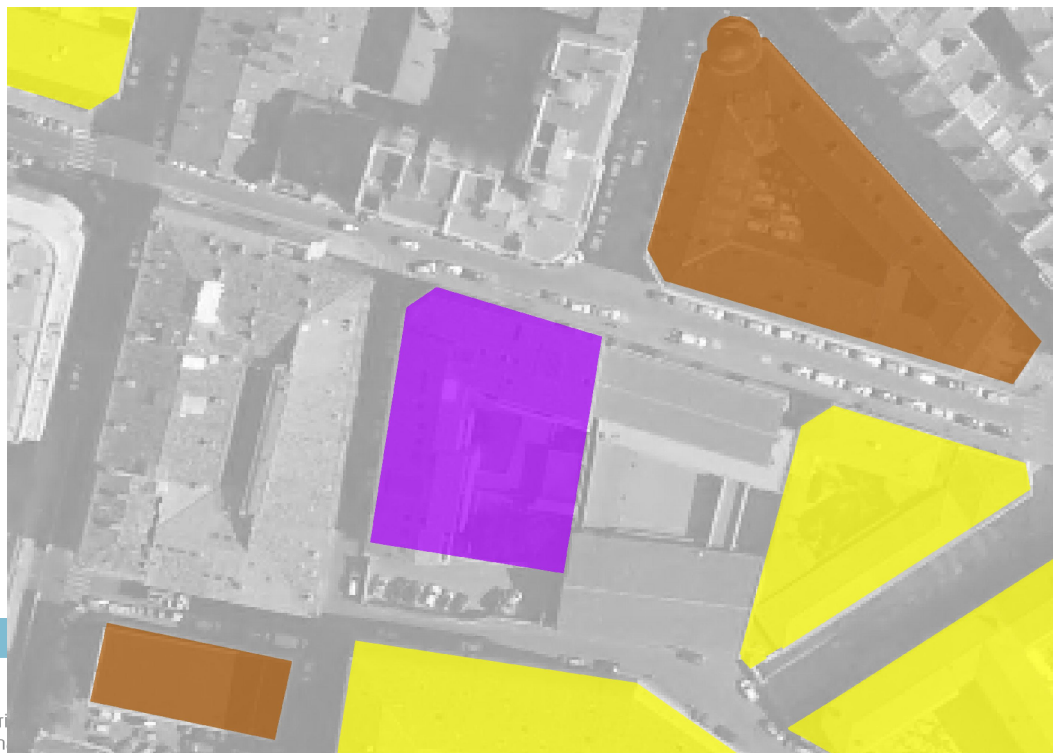


## Identification de la parcelle

- **Ou par son adresse** : réadressage de toutes les parcelles à partir de la table « FANTOIR »
  - résulte de la concaténation de plusieurs champs : nature de la voie et libellé de la voie



exemple sur  
Marseille





## Simplification du droit de propriété

- **synthèse du droit de propriété**
  - information simplifiée à la parcelle ou à l'unité foncière des propriétaires et des droits de propriété correspondants
  - **Droits de propriété** : jusqu'à 6 droits différents sur une parcelle
- **synthèse** de ces droits limités à 2 sur une parcelle : un droit de type « propriétaire » et un droit de type « gestionnaire »

### Droit réel sur la parcelle

propriétaire (*P*),  
nu-propriétaire (*N*),  
bailleur à construction (*B*),  
foncier (*F*),  
bailleur d'un bail à réhabilitation (*V*)

Ces personnes sont appelées  
« propriétaires »

### Droit particulier sur la parcelle

gérant, mandataire (*G*),  
emphytéote (*E*),  
usufruitier (*U*),  
preneur à construction (*R*)...

Ces personnes sont appelées  
« gestionnaires »



l'une des limites à cet exercice réside dans le fait qu'il y a une perte d'information lorsqu'il existe, sur une parcelle, plus de 2 droits de propriété différents (cas très minoritaire mais existant)

# Analyse du foncier public



## Deux mailles d'analyse : la parcelle et l'unité foncière

- une « **unité foncière** » est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même composition de la propriété :
  - même(s) propriétaire(s) → même compte communal
  - mêmes droits de propriété associés (droit réel et droit particulier)  
→ même codes droit réel et particulier
  - même commune
- Intérêt de travailler à l'unité foncière :
  - filtrer en fonction des surfaces pour identifier des tènements complets ou emprises foncières importantes
  - réintroduire des perspectives de densification
  - être capable de mieux maîtriser le foncier

# Analyse du foncier public



## **Filtres possibles sur les terrains Etat / EP**

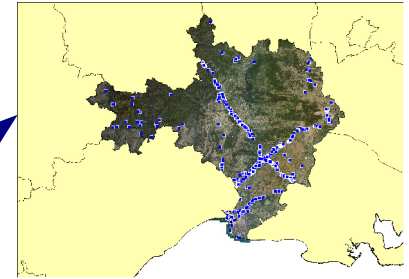
- Recherche d'une parcelle par son numéro, son adresse, son propriétaire
- Reconstitution du patrimoine d'un propriétaire
- Filtre par surface, surface du tènement (unité foncière)
- Caractère bâti, non bâti de la parcelle
- Repérer les biens vacants ou sans maître
- Repérer le réseau routier national, concédé
- Selon le niveau d'enjeux des zonages environnementaux

# Utilisations de l'outil au sein de l'État

Recherche de terrains mobilisables pour la production de logements



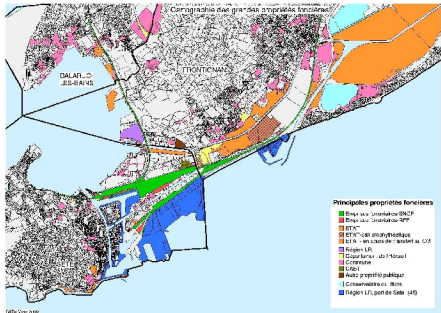
Identification et gestion du patrimoine



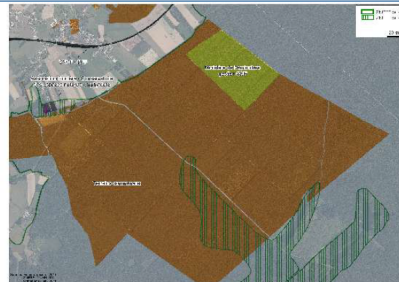
référentiel foncier



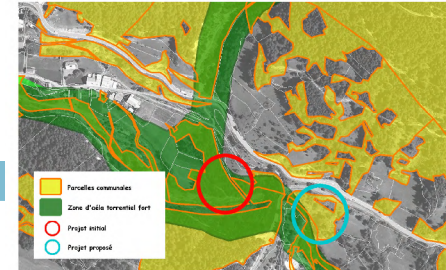
Accompagnement de projet urbain



Préservation des espaces naturels et agricoles – gestion des risques



Implantation d'équipements



ANALYSE DE SITE D'UNE STATION D'EPURATION  
Le site proposé par la mairie est en zone de crues torrentielles  
Parmi les parcelles communales, un site voisin est hors risque

études et d'expertise sur les risques inondation, la mobilité et l'aménagement

# Utilisations possibles (ou potentielles)

- Gestion de patrimoine (intérêt collectivité, Etablissement Public)
- Le développement de l'offre de logement, y compris le logement social
- La gestion / cession des terrains publics pour la politique de préservation de la biodiversité
- Recherche de terrain pour l'implantation d'équipement, aires d'accueil des gens du voyage
- Recensement du gisement foncier public maîtrisé dans le cadre de diagnostic foncier, Programmes Locaux de l'Habitat, Porter A Connaissance

# Les suites à donner

 **En 2014 , prestation pour la DAFI afin de :**

- **Mettre à jour le référentiel foncier public** dès réception des fichiers fonciers (au 1er janvier 2013)
- **Accompagner l'évolution de l'outil de suivi des cessions potentielles** via un volet cartographique (sous Cartelie ?)

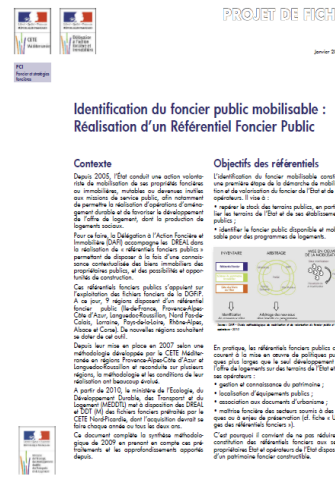
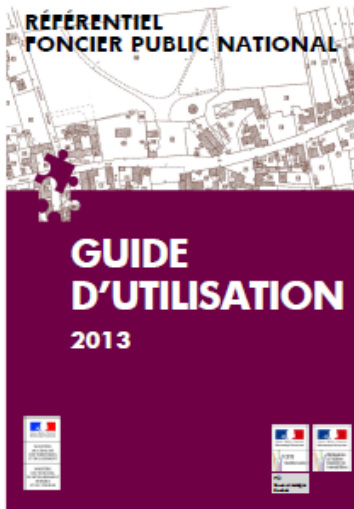
→ permettra de visualiser entre autre ce foncier public ainsi que des terrains d'autres EP (mise à jour de l'application actuelle [Viv@cite1](#) → application [Viv@cite2](#))

- **Mise en place d'une convention-type** pour transmission

 **Analyser la maîtrise publique des espaces naturels à forts enjeux (DEB)**

 **Partenariat avec le CRIGE PACA** afin de mettre à disposition des Collectivités Locales le RFP via leur plate-forme géomatique

# Pour en savoir plus



## Bilan des usages du référentiel foncier public par les services déconcentrés

**Contexte**

Depuis 2005, l'Etat conduit une action volontariste de mobilisation de ses propriétés foncières ou immobilières, mobilisables ou non, en vue de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement foncier et de favoriser le développement de l'offre de logement, dont la production de logements sociaux.

Pour ce faire, la Délégation à l'Action Foncière et Immobilière (DAFI) encourage les Directions Régionales de l'Environnement, du Patrimoine et du Logement (DREPA) dans le cadre de leur référentiel foncier public à permettre de passer à la fois d'une commission consultative des biens immobiliers du patrimoine public, et des possibilités et opportunités de construction.

Me en place en 2005, elle a notamment eu à gérer France-Alpes-Côte d'Azur et Langue doc-Roussillon, à la suite de l'agglomération de la forêt foncier public (EPA) de France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Langue doc-Roussillon, Nord-Pas de Calais, Limousin, Pays de la Loire, Rhône-Alpes, Alsace et Corse. Ce document résume les enjeux qui ont débouché de la commission de patrimoine foncier public par les services déconcentrés.

Réalisés dans la perspective de fixer le programme de gestion du foncier de l'Etat et de ses opérations pour la production de logements, les référentiels foncier public constituent à la fois un recueil de politiques publiques plus larges que le seul développement de l'offre de logement, et l'offre de logement, et la mise en œuvre de politiques publiques plus larges que le seul développement de l'offre de logement.

permettre la gestion et le développement du patrimoine, la localisation d'équipements publics, l'association aux documents d'urbanisme, le maintien foncier des secteurs sportifs à des fins de préservation de l'offre de logements sociaux (des référentiels foncier).

Ces documents d'opérations de ne pas réduire la condition des référentiels foncier, qui sont propriétaires de l'Etat et de l'Etat déconcentré d'un patrimoine foncier constructible.

**Objectifs**

L'identification du foncier mobilisable constitue une première étape de la démarche de mobilisation et de valorisation du foncier de l'Etat et de ses établissements publics.

Il vise à :

- repérer le stock des terrains publics, en particulier les terrains de l'Etat et de ses établissements publics ;
- identifier le foncier public disponible et mobilisable pour des programmes de logement.

**Apports des référentiels foncier publics**

Depuis une dizaine d'années la patrimoine immobilier et les délimitations foncières des grands programmes immobiliers ont été considérablement enrichies en ce qui concerne le patrimoine foncier public. Leur localisation n'est plus seulement la commission de patrimoine foncier et de constructions se limitent à un échange des actes de propriété et à une offre de biens immobiliers fonction des missions de service public (exemple : le foncier acquis pour la réalisation d'une infrastructure).

En 2005, le programme national de mobilisation du foncier public pour la réalisation de logements a permis d'élargir la politique de mobilisation du patrimoine de l'Etat (passant aux collectivités et à certains établissements publics de recevoir et gérer les terrains non utilisés. Ces dispositions ont été mises en œuvre au sein d'une commission liée à la mission la plus souvent par exemple de la commission des biens immobiliers publics et foncier de la commune).

A cette fin, le référentiel foncier public, basé sur une exploitation des fiches foncières de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) (mobilisation des données cadastrales et du patrimoine immobilier permet de passer d'une commission par site de biens immobiliers nationaux à deux Chores, à l'ère pour le Réseau France de France, et même à priori de disponibilité la plus complète à la portée des terrains et des bâtiments.

1. Cf. Note Référentiel de foncier public - 2005 - 10/06/2005

Guide d'utilisation :

[http://intra.dtermed.cerema.i2/IMG/pdf/Referentiel\\_Foncier\\_Public\\_Mars\\_2013\\_cle14a1d6.pdf](http://intra.dtermed.cerema.i2/IMG/pdf/Referentiel_Foncier_Public_Mars_2013_cle14a1d6.pdf)

Guide d'harmonisation des noms :

[http://intra.dtermed.cerema.i2/IMG/pdf/Harmonie\\_Noms\\_Mars\\_2013\\_C\\_cle2eddc7.pdf](http://intra.dtermed.cerema.i2/IMG/pdf/Harmonie_Noms_Mars_2013_C_cle2eddc7.pdf)

Serveur Cartelie :

[http://cartelie.application.i2/cartelie/voir.do?carte=carte\\_fr\\_intra&service=CEREMA](http://cartelie.application.i2/cartelie/voir.do?carte=carte_fr_intra&service=CEREMA)

Site de la DAFI (SG) : <http://intra.dafi.i2/referentiels-fonciers-r1195.html>

# Merci de votre attention

**Stéphane HOUDAYER**

chargé d'études politiques territoriales et foncières

**Cerema / DTerMed / DAT**

04 42 24 79 91

[stephane.houdayer@cerema.fr](mailto:stephane.houdayer@cerema.fr)