



GUYANE SIG
La Plateforme Territoriale

Méthodologie

Référentiel foncier public

03/12/2013

SOMMAIRE

I.	Contenu du référentiel foncier public.....	3
II.	Description de la donnée	4
1.	Représentation graphique.....	4
2.	Représentation graphique.....	4
3.	Données attributaires.....	4
III.	Méthodologie	6
1.	données sources.....	6
2.	Processus de création.....	6
A.	Rattachement des personnes qui ont un droit de propriété sur une parcelle à un grands groupes.....	6
B.	Identification des propriétaires et gestionnaires des parcelles	8
IV.	Précautions d'utilisation de cette donnée	9

I. CONTENU DU REFERENTIEL FONCIER PUBLIC

Ce référentiel permet une représentation cartographique des propriétaires et gestionnaires des parcelles du cadastre bâtis et non bâtis du territoire Guyanais par grands groupes à partir des informations des fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Les groupes définis sont les suivants :

- pour les personnes morales publiques :
 - o Etat et ses services déconcentrés ;
 - o Collectivités territoriales ;
 - o Centre Spatial Guyanais ;
 - o Société immobilière de service public ;
 - o Chambre consulaire.
- pour les autres (entreprises privées, particuliers, etc.) :
 - o Autres.

Lorsqu'une personne disposant d'un droit de propriété sur une parcelle n'est pas identifiée comme appartenant à un des grands groupes de personnes morales publiques énumérés ci-dessus, elle est rattachée au groupe « Autres ». Ce dernier regroupe les privés (exemples : particuliers, entreprises, etc).

Les fichiers fonciers précisent le droit de propriété d'une personne morale ou physique sur une parcelle. Afin de simplifier l'exploitation de ce droit de propriété complexe, nous classons les droits de propriété en 2 catégories :

- Propriétaire ;
- Gestionnaire.

Pour plus d'information sur la méthodologie, ce référer au chapitre « Méthodologie ».

A noter :

- plusieurs personnes peuvent avoir un droit de propriété sur une parcelle selon les fichiers fonciers (jusqu'à 6 personnes) ;
- si aucune personne morale ou physique n'est identifiée comme gestionnaire sur une parcelle, on considère le(s) propriétaire(s), s'il en existe un, comme gestionnaire(s) ;
- à contrario, si aucune personne morale ou physique n'est identifiée comme propriétaire d'une parcelle, on considère le(s) gestionnaire(s), s'il en existe un, comme propriétaire(s) ;
- si aucune personne morale ou physique n'est identifiée comme gestionnaire ou propriétaire d'une parcelle, aucun gestionnaire ou propriétaire ne sera précisé pour cette parcelle.

II. DESCRIPTION DE LA DONNEE

1. REPRESENTATION GRAPHIQUE

Le système de coordonnées est le RGFG95 UTM 22 Nord.

2. REPRESENTATION GRAPHIQUE

La représentation graphique reprend les contours des parcelles des fichiers fonciers.

3. DONNEES ATTRIBUTAIRES

NOM	TYPE	DESCRIPTION	PROVENANCE DE LA DONNEE
id_parc	Texte(15)	Identifiant de la parcelle	Extrait des fichiers fonciers
prop_gspt	Texte(255)	Propriétaire de la parcelle (énumération des grands groupes de propriétaires)	Créé
gest_gspt	Texte(255)	Gestionnaire de la parcelle (énumération des grands groupes de gestionnaire)	Créé
ddenom1	Texte(255)	Dénomination du propriétaire n°1	Extrait des fichiers fonciers
ccodro1	Texte(1)	Droit de propriété du propriétaire n°1	Extrait des fichiers fonciers
ddenom2	Texte(255)	Dénomination du propriétaire n°2	Extrait des fichiers fonciers
ccodro2	Texte(1)	Droit de propriété du propriétaire n°2	Extrait des fichiers fonciers
ddenom3	Texte(255)	Dénomination du propriétaire n°3	Extrait des fichiers fonciers
ccodro3	Texte(1)	Droit de propriété du propriétaire n°3	Extrait des fichiers fonciers
ddenom4	Texte(255)	Dénomination du propriétaire n°4	Extrait des fichiers fonciers
ccodro4	Texte(1)	Droit de propriété du propriétaire n°4	Extrait des fichiers fonciers
ddenom5	Texte(255)	Dénomination du propriétaire n°5	Extrait des fichiers fonciers

ccodro5	<i>Texte(1)</i>	Droit de propriété du propriétaire n°5	Extrait des fichiers fonciers
ddenom6	<i>Texte(255)</i>	Dénomination du propriétaire n°6	Extrait des fichiers fonciers
ccodro6	<i>Texte(1)</i>	Droit de propriété du propriétaire n°6	Extrait des fichiers fonciers

III. METHODOLOGIE

1. DONNEES SOURCES

Les bases de données utilisées pour réaliser cette donnée sont les fichiers fonciers de la DGFIP appelés communément Majic III. Ces fichiers servent à établir les rôles et avis d'imposition correspondant aux taxes foncières.

2. PROCESSUS DE CREATION

A. Rattachement des personnes qui ont un droit de propriété sur une parcelle à un grands groupes

Cette étape consiste à rattacher chaque personne morale ou physique disposant d'un droit de propriété sur une parcelle à un des grands groupes suivant :

- pour les personnes morales publiques :
 - o Etat et ses services déconcentrés ;
 - o Collectivités territoriales ;
 - o Centre Spatial Guyanais ;
 - o Société immobilière de service public ;
 - o Chambre consulaire.
- pour les autres (entreprises, particuliers, ...) :
 - o Autres.

Le groupe « Autres » regroupant notamment les particuliers, les privés et les personnes morales ou physique disposant d'un droit de propriété sur une parcelle que l'on ne peut identifier comme appartenant à l'un des grands groupe de personnes publiques.

Le rattachement des personnes à l'un des groupes ci-dessus n'est pas automatisable :

- différentes dénomination pour une même personne morale ou physique ;
- erreurs de saisies ;
- informations pas à jour ;
- etc

En conséquence, nous mixons plusieurs approches afin de rattacher le plus de personnes disposant d'un droit de propriété sur une parcelle à l'un des groupes de personnes morales publiques. Les personnes restantes sont rattachées au groupe « Autres ».

1^{ère} approche : exploitation des champs attributaires des fichiers fonciers

Certains champs contenus dans les fichiers fonciers peuvent faciliter le rattachement de personnes disposant d'un droit de propriété sur une parcelle à un groupe :

- champ « ccogrm » : code groupe de personne moral
(1 → Etat, 2 → Région, ...)
- champ « ccoqua » : code qualité de la personne physique
(1 → M, 2 → Mme, ...)
- champ « dnatpr » : code nature de personne morale ou physique
(HLM → Office HLM, CLL → Collectivité locale, ...)

Cette approche permet:

- de distinguer les personnes morales des personnes physiques (champ « ccoqua ») ;
- d'exploiter les codes déjà attribués aux personnes (champs « ccogrm » et « dnatpr »).

L'une des limites de cette première approche réside dans le fait que les informations des fichiers fonciers sont souvent mal classées, mal renseignées ou non mises à jour et nécessite des contrôles.

2^{ème} approche : lister les grands propriétaires

Lister les personnes disposant d'un droit de propriété sur un grand nombre de parcelles.

Cette approche permet de retrouver les personnes disposant de nombreux droits de propriétés comme les communes, l'Etat, etc.

Par contre, cette approche ne fait pas ressortir les personnes morales publiques disposant d'un petit nombre de droit de propriété (exemple : « POLE EMPLOI »).

3^{ème} approche : exploitation de la dénomination

Une même personne morale ou physique disposant d'un droit de propriété sur une parcelle peut être dénommé de plusieurs manières dans les fichiers fonciers (exemple : « ETAT » ou « L'ETAT »...).

Afin d'identifier un maximum de personnes morales publiques, nous requêtons sur le champ « ddenom » à partir de mots clefs :

- « DIRECTION » ;
- « REGION » ;
- « MINISTERE » ;
- ...

Cette recherche permet notamment de retrouver certaines personnes morales publiques qui ont un droit de propriété sur un petit nombre de parcelles.

En mixant ces 3 approches, nous arrivons à identifier et rattacher aux grands groupes publics la grande majorité des personnes morales publiques. Les personnes restantes sont rattachées au groupe « Autres ».

B. Identification des propriétaires et gestionnaires des parcelles

La décomposition du droit de propriété sur une parcelle est réalisé à partir du champ « ccodro » des fichiers fonciers :

- d'une part, il peut exister jusqu'à 6 personnes ayant des droits concurrents sur une parcelle ;
- d'autre part, dans la construction même des fichiers fonciers, plusieurs personnes propriétaires peuvent avoir des droits différents sur une même parcelle.

Le guide d'utilisation du référentiel Foncier Public National a catégorisé ces droits de propriété afin de faciliter leur compréhension (cf. document : « Référentiel Foncier Public National – Guide d'utilisation 2013 ») :

- le droit de propriété réel sur la parcelle, ces personnes seront appelées « propriétaires » ;
- droit de propriété particulier sur la parcelle, ces personnes seront appelées « gestionnaires ».

Droit réel sur la parcelle	Droit particulier sur la parcelle
Propriétaire (<i>P</i>)	Gérant, mandataire (<i>G</i>)
Nu-propriétaire (<i>N</i>)	Emphytéote (<i>E</i>)
Bailleur à construction (<i>B</i>)	Usufruitier (<i>U</i>)
Foncier (<i>F</i>)	Preneur à construction (<i>R</i>)
Bailleur d'un bail à réhabilitation (<i>V</i>)	Etc.

A partir de ce tableau catégorisant le propriétaire et le gestionnaire en fonction du droit sur une parcelle, nous générons pour chaque parcelle :

- un champ « prop_gspt » : énumération des groupes de propriétaires ;
- un champ « gest_gspt » : énumération des groupes de gestionnaires.

IV. PRECAUTIONS D'UTILISATION DE CETTE DONNEE

Dans tous les traitements qui viennent d'être abordés, il convient de connaître certaines limites et de prendre quelques précautions d'usage.

Il est important de souligner que :

- les données sources sont les fichiers fonciers de la DGFIP ;
- la finalité des fichiers fonciers étant fiscale (perception des taxes foncières), les données concernant les personnes morales publiques ne sont pas toujours bien renseignées et mises à jour ;
- l'identification des propriétaires et gestionnaire publics étant principalement basée sur la dénomination des personnes disposant d'un droit de propriété sur une parcelle, certaines personnes rattachées aux groupes « Autres » pourraient en réalité être des personnes morales publiques non identifiées ;
- si aucun gestionnaire n'est identifié sur une parcelle, on considère le propriétaire, s'il en existe un, comme gestionnaire ;
- si aucun propriétaire n'est identifié sur une parcelle, on considère le gestionnaire, s'il en existe un, comme propriétaire ;
- des parcelles peuvent ne pas avoir de propriétaire ou de gestionnaire car les fichiers fonciers n'identifie aucune personne disposant d'un droit de propriété sur celles-ci ;
- la base ne concerne pas les bâtiments. Si dans la plupart des cas le propriétaire des bâtiments est le même que le propriétaire du foncier, l'inverse n'est pas toujours vrai ! Cette base ne peut donc pas être utilisée pour servir de référentiel de l'immobilier bâti.