

# Journée cadastre CRAIG



1

Utiliser les données cadastrales  
en faveur d'une politique de l'habitat

Aline CLOZEL,  
Communauté d'Agglomération  
du Grand Avignon

# Un PLH, pour quoi faire ?

Un programme de 6 ans, partenarial par essence, qui porte selon les territoires sur un ou plusieurs des champs suivants :

2

- Le suivi de la production de logement et son adaptation aux besoins locaux
  - L'aide à la production de logements sociaux
- Des programmes de soutien à la réhabilitation du parc public et/ou privé
  - Un lien avec les politiques d'urbanisme généralement communales pour intégrer les PLH dans les PLU
    - La mise en place d'un observatoire

# La nature des données cadastrales

3

## Des données d'origine fiscale :

- associant des données graphiques au format édigeo
- et une base de donnée : la matrice cadastrale sans modèle relationnel

## Limites des données :

- un grand nombre d'information mais pas toutes mises à jour de la même manière (la PEV est la plus fiable)
- des données valables à la parcelle, pas de rattachement au bâtiment, pas d'identifiant unique

# L'intérêt de ces données

4

- des données à l'échelle 2000<sup>e</sup> très détaillées et mises à jour en continu par les services fiscaux
  - de nombreuses informations notamment sur le bâti : age occupation, hauteur, propriété
- des traitements lourds à mettre en oeuvre au début (attention aux doublons)
  - Des traitements nécessitant de nombreuses vérifications méthodologiques mais qui peuvent ensuite être réalisés tous les ans

# Les principaux champs utilisés

BATI		bati00		Local	Bati10	HABPRINC PHAB (bati50 = locaux pro et bati60=dépendances)		
INVAR	N° invariant			ID_LOCAL	=invar	INVAR		
CODPARC (ou keypar)	N° parcelle	La clé parcellaire peut aussi être créée par concaténation CCODEP (département) CCODIR (direction, généralement à 0) COCOM (code commune =code INSEE) CCOSEC (code section) DNUPLA (numéro de parcelle normalisé sur 4 caractères)		JANNAT	Année de construction	DNBPPR	Nb pièces principales	
DNUBAT	batiment	Pour étudier en détail une copro		JDATAT	Année de mutation	DNBPDC	Nb pièces	
NDESC	N° escalier			CCONLC	Nature de local	JANNAT	Année d'achèvement	
DNIV	niveau			HLMSEM	Hlm ou sem	DSUPDC	surface	Surfaces des pièces (hors dépendances)
DPOR	porte			DNATLC	occupation			
DVOILIB	voie			DNUPRO	N° de propriétaire			

PEV	bati21	Partie d'évaluation principale	
INVAR	N° invariant		
CCTHP	occupation	Pour repérer la vacance ou l'occupation locative	
CCOAF	affectation	=H pour habitation*	
DCAPEC	catégorie	Pour repérer le parc « potentiellement » indigne, catégorie 7 et 8	
DCETLC	Coef d'entretien		
DNUPEV	N° PEV	=001 pour éviter les doublons, prendre la PEV principale	

Lien proprio

\* on peut aussi récapituler les différents types d'occupation à la parcelle

# Les principaux champs ... 2

Local	Bati10	
ID_LOCAL	=invar	
JANNAT	Année de construction	
JDATAT	Année de mutation	
CCONLC	Nature de local	
HLMSEM	Hlm ou sem	
DNATLC	occupation	
DNUPRO	N° de propriétaire	

PROPRIO	Proprio	
DNUPRO	N° de propriétaire	
DNULP	=01	Pour éviter les doublons Propriétaire qui reçoit l'avis d'imposition
CCODRO	Droit réel ou particulier	Pour connaître le type de propriété (usufruit par exemple)
GDESIP		
GTOPER	Pers physique ou morale	1 pers physique 2 pers morale
CCOGRM	Code groupe pers morale	Pour analyse prop publiques : si rempli, exclure 6,7, et 8
DNATPR	Nature de pers morale	Par exemple HLM, SEM, SNCF
DFORME	Type de pers morale	CLL pour collectivité par exemple, champ inégalement rempli
DDENOM	Nom du propriétaire	
CCOPAY	Étranger ou dom	Voir ci-dessous
CCODEPLA2	département	Peut permettre d'évaluer les résidences secondaires

6

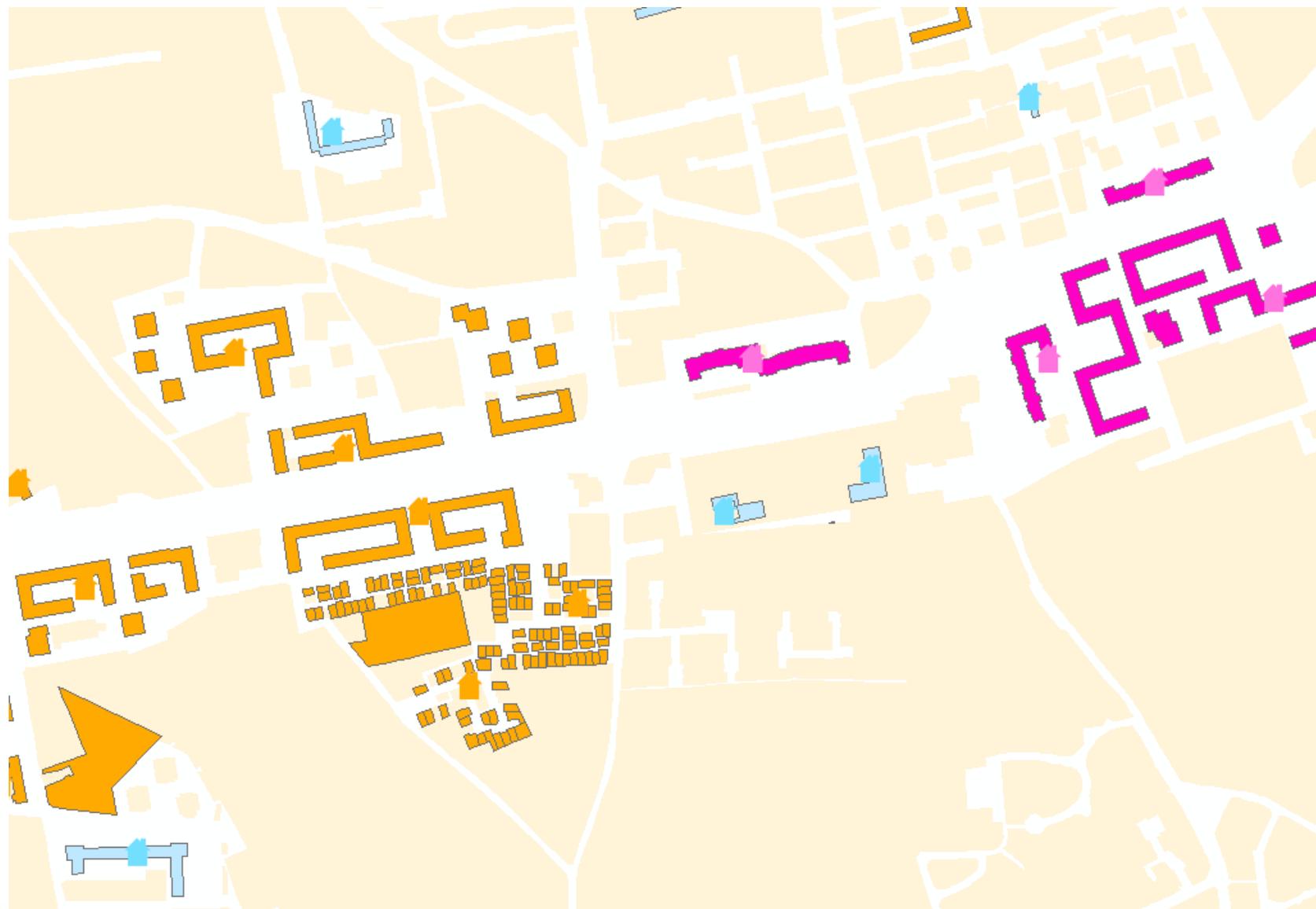
# Tout ce que l'on peut faire



7

- Une base de prérepérages : logement social, copropriété,
- Un support d'analyses statistiques localisées : densités de logements, modes d'occupation
- Un appui à l'analyse spatiale et un référentiel foncier : propriétés publiques, structure du parcellaire, fond de plan des PLU

# Le pré-repérage du logement social





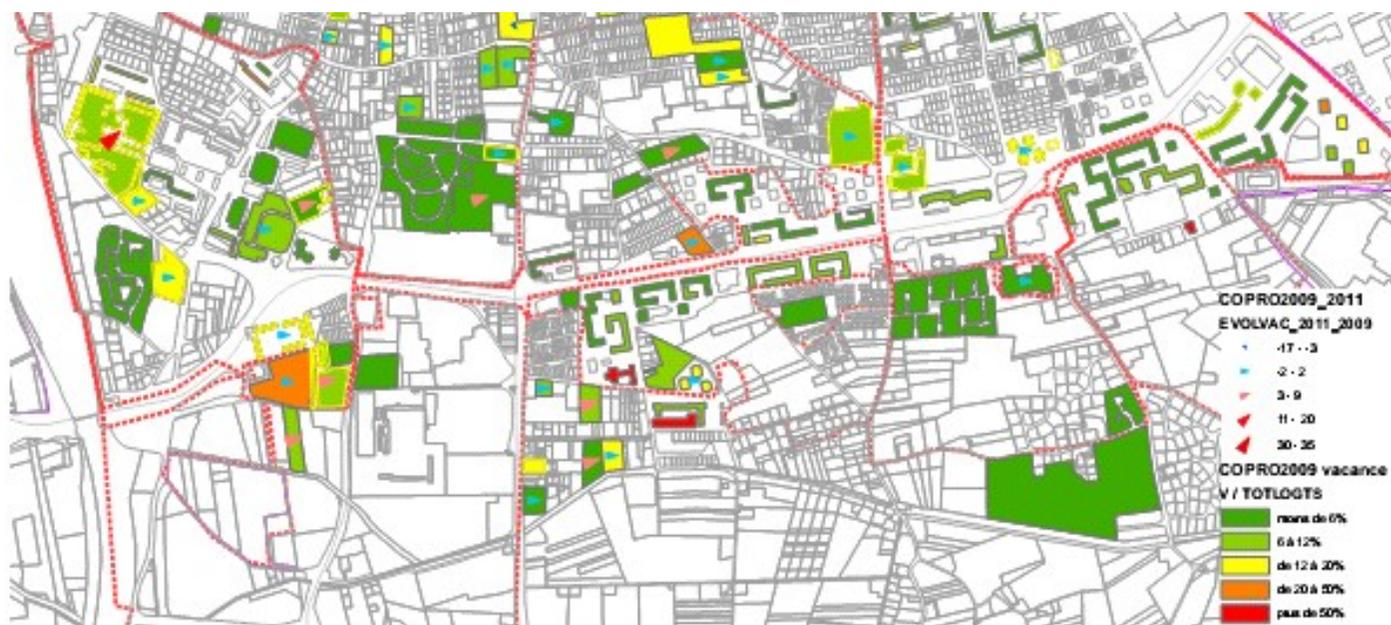




# L'analyse des copropriétés

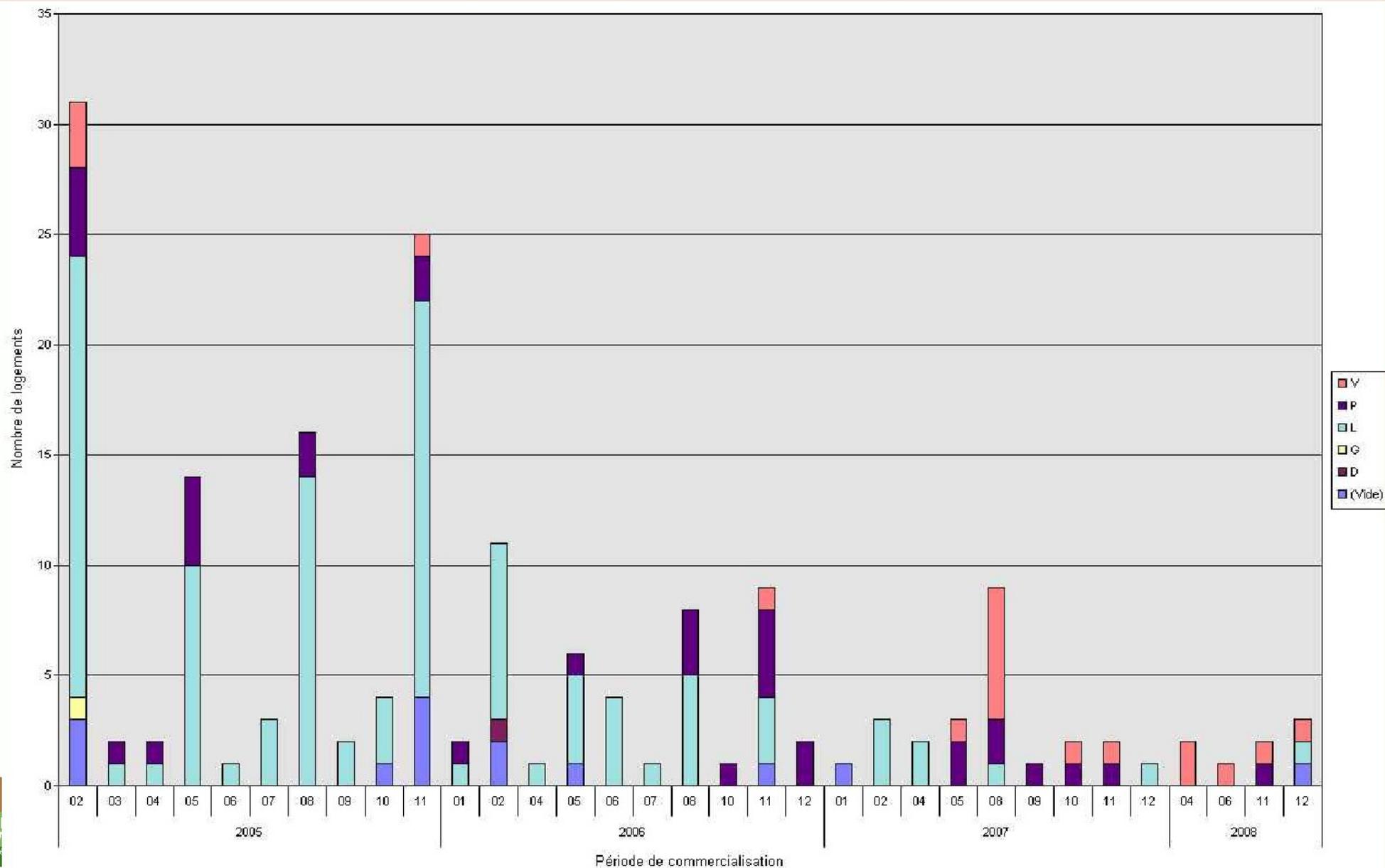
Parcelle	Surface cadastrale
CY0001	10557
CY0002	10344
CY0058	2529
CY0059	470
CY0060	379
CY0062	19475
CY0063	666
CY0064	4192
CY0065	2329
CY0066	3127
CY0067	1027
CY0069	3263
CY0070	2455
CY0071	1886
CY0072	1380
CY0073	397
CY0074	537
CY0075	3111
CZ0070	23936
CZ0071	3559
CZ0072	1367
CZ0073	2305
CZ0074	11514
CZ0075	2503
CZ0076	7305
CZ0077	7075
CZ0078	2815
<b>TOTAL pour 27 grands avignonnais parcels</b>	<b>130503</b>

	Appartements	Propriétaires	Locatifs (et gratuits)	Vacants	Autres locaux
Place du Mont Serein	161	49	93	19	6
Avenue des Charmes	16	8	5	3	0
Avenue des Cévennes	15	8	5	2	0
Avenue des Tilleuls	34	13	17	4	0
<b>Totaux</b>	<b>226</b>	<b>78</b>	<b>120</b>	<b>28</b>	<b>6</b>
<b>%</b>		<b>35%</b>	<b>53%</b>	<b>12%</b>	<b>3%</b>



# L'analyse du marché immobilier

Occupation d'une opération selon la date d'acquisition



# La maille des densités

Exemple du travail sur les densités :

- Création d'une couche agrégée à la parcelle de référence
- agrégation des données logement à la parcelle
- association des données logement au centroïde des parcelles
- ensuite création d'une maille d'un hectare (100x100)
- et calcul de la densité à l'hectare

13

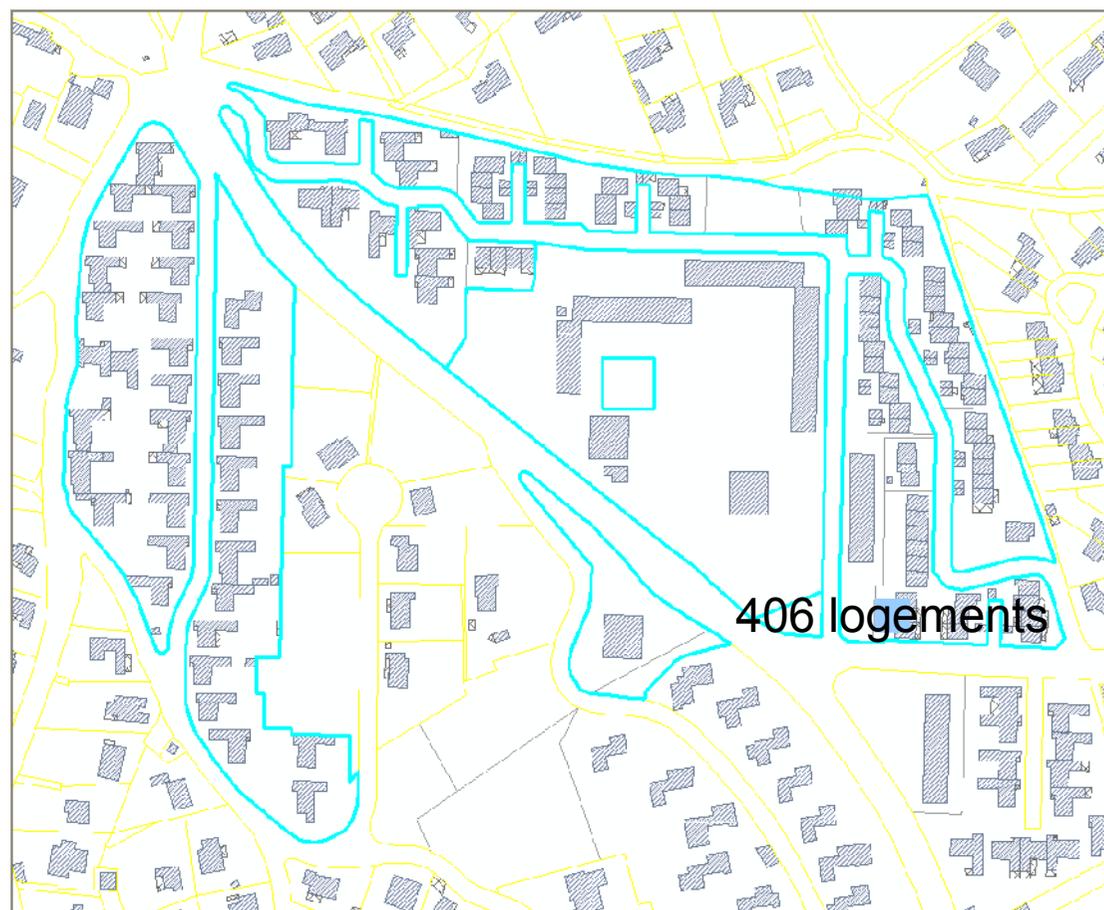


# La parcelle de référence

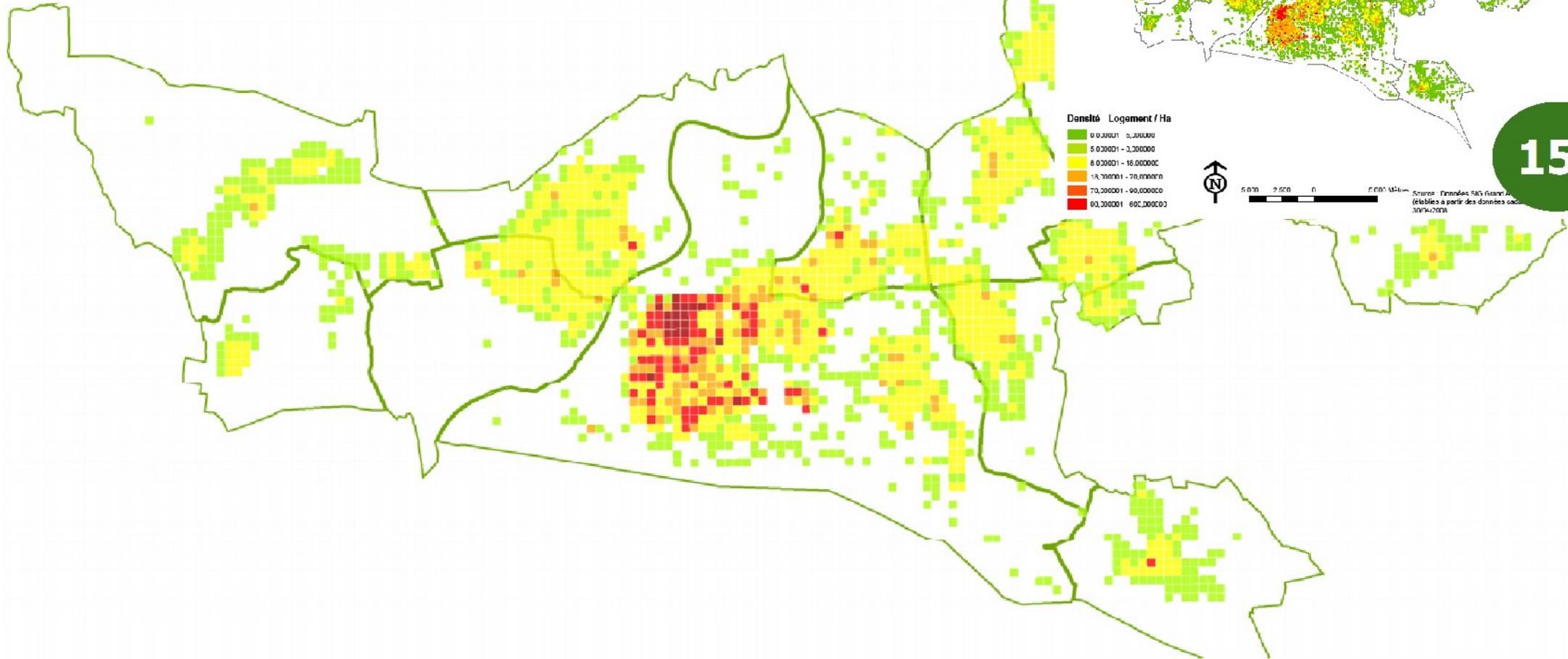
14

Une notion essentielle car les données logement sont rattachées à la parcelle de référence

Généralement la plus petite !



# Répartition et typologie du parc de logements



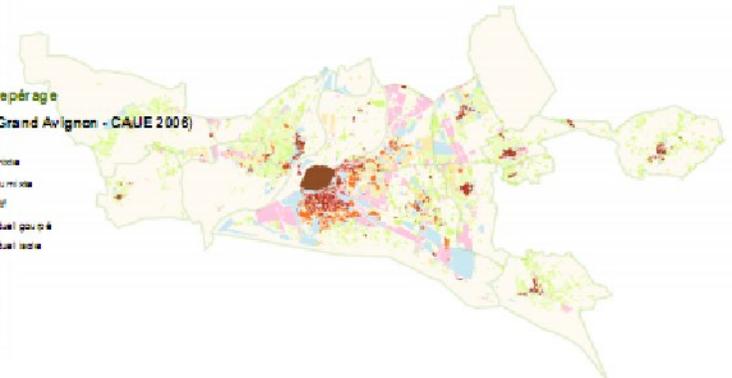
Traitement PLH d'après la matrice cadastrale 2009  
Source DGFIP droits de l'Etat réservés  
Données SIG Grand Avignon

### Densité de logements

- jusqu'à 1 logement à l'hectare
- de 1 à 5 logement
- de 5 à 30 logements
- de 30 à 50 logements
- de 50 à 90 logements
- plus de 90 logements

### Minicarte de repérage Atlas du bâti (Grand Avignon - CAUE 2006)

- TYPE**
- bâti cont nu mass
  - bâti discontinu mixte
  - habitat collectif
  - habitat ind vituel groupé
  - habitat ind vituel isolé
  - d'usage
  - activités
  - équipements
  - autres



# Typologie du bâti-tissus urbains

16



## COLLECTIF

[catégorie atlas du bâti : bâti à dominante d'habitat collectif]

50 à 150 logements à l'hectare

Le tissu collectif est remarquable tant par la forme bâtie sous forme d'immeubles que par l'organisation de l'espace où le bâti est disposé de façon discontinue. L'habitat collectif recouvre de près la distribution du parc social, donc concentré sur Avignon : en dehors de la rocade urbaine, il est disséminé un peu partout sur la couronne urbaine, souvent en proximité des voies, avec un tissu bâti individuel très proche en arrière plan.

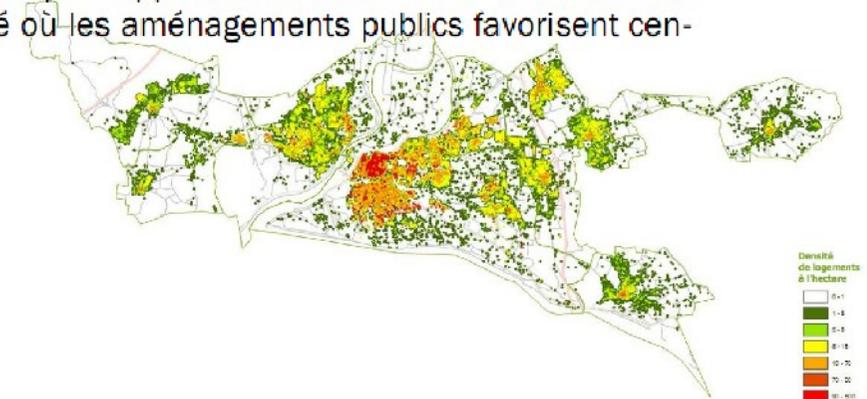


## CENTRES ANCIENS

[catégorie atlas du bâti : bâti continu de forte densité à fonction mixte]

80 à 180 logements à l'hectare

Les centres-villes et villages présentent des densités élevées et un mélange de fonctionnalités qui pourraient être emblématiques des notions actuelles du développement durable. Ils posent cependant des questions de gestion des espaces par rapport aux stationnements ou aux espaces verts. Ils sont le lieu privilégié de l'urbanité où les aménagements publics favorisent centralité et mixité.



- Le tiers du territoire du Grand Avignon est urbanisé : l'agglomération couvre 22 300 hectares, 6 900 sont bâtis (Atlas du bâti en couverture de cette fiche).
- La densité est faible pour une agglomération : à peine plus de 4 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire et 13 logements à l'hectare bât (illustration ci-dessus) (estimation à partir des données cadastrales 2007 ramenées aux parcelles couvertes par l'Atlas du bâti).

# Un outil utile aux actions



**GeoRezo**  
Le portail francophone de la géomatique

COMMUNAUTÉ | RESSOURCES | L'EMPLOI | LE MARCHÉ | L'ASSOCIATION

Google™ Recherche pe OK

L'association | Qui sommes-nous ? | Nous aider | Membres bienfaiteurs | Partenaires | Historique | Statuts

**Afficher le texte source** :: Fonctions avancées | Index | Un problème ? | Connexion

Vous êtes ici: Accéder au Wiki GeoRezo » Accueil : Wiki GeoRezo » Le Cadastre » Le PCI et les données MAJIC III » Mobilisation du PCI et des données MAJIC III » Fiche n° 1 : Atlas des propriétés publiques

**Fiche n° 1 : Atlas des propriétés publiques**

**Objectif**

- Localiser les propriétés publiques du territoire de manière à évaluer les possibilités d'action et les politiques d'anticipation foncière

**Données utilisées**

L'analyse repose sur les données de la matrice cadastrale en recherchant d'abord le nom du propriétaire de chaque parcelle puis en associant cette recherche au parcellaire. L'analyse présentée ici cible le propriétaire qui est destinataire de l'avis d'imposition. Une fois la couche des propriétaires créée la recherche se fait sur le nom du propriétaire : par exemple Etat\* ou Ville\* ou Commune\*.

**Principales étapes de travail**

- Extraction des données de la matrice sur les propriétaires des parcelles (en triant le propriétaire qui reçoit l'avis d'imposition) : permet de créer une couche générale "propriétaire"
- Jointure de cette requête avec le support parcellaire graphique
- Extraction des propriétés publiques par une requête sur le nom du propriétaire
- Vérification à partir de connaissances terrain pour voir si de grands propriétaires publics n'ont pas été oubliés. Par exemple sur le Grand Avignon cette vérification nous a conduit à intégrer les sociétés d'économie mixte au GMR. On peut aussi superposer une couche équipements pour procéder à quelques

**-Table des matières**

- Fiche n° 1 : Atlas des propriétés publiques
- Objectif
- Données utilisées
- Principales étapes de travail
- Détail de certaines étapes de travail
- Requêtes et autres annexes techniques
- Méthode de vérification et de comparaison
- Difficultés rencontrées
- Résultat obtenu
- Synthèse générale de l'analyse des propriétés publiques sur le grand Avignon
- Liens, sources bibliographiques
- Prolongements, approfondissements à conduire
- Rédacteur de la fiche, date de publication