Kanton Bern
Canton de Berne

# GREIKA

## Description du produit LPI

| | |
|---|---|
| Date de traitement | 26.06.2026 |
| Version | 2.0 |
| Statut | réceptionné |
| Classification | non classifié |
| Elaboré par | Bernadette Blättler |

## Table des matières

**1. Catégories des propriétés foncières GREIKA ..... 3**

**2. Bases de données ..... 3**
2.1 GRUDA (informations spécifiques) ..... 3
2.2 DIPANU (informations spatiales) ..... 3

**3. Catégories ..... 3**

**4. Méthodologie ..... 4**
4.1 Classification des catégories ..... 4
4.2 Erreurs méthodologiques ..... 4

**5. Restriction légale ..... 5**

**6. Mise en œuvre au modèle de données ..... 6**
6.1 Exemple 1 (Sociétés/Communautés) ..... 6
6.2 Exemple 2 (Catégories) ..... 7
6.3 Exemple 3 (Immeuble mentionné) ..... 8

**7. Annexe 1 ..... 9**

**8. Historique du document ..... 10**

# 1. Catégories des propriétés foncières GREIKA

Le géoproduit « Catégories des propriétés foncières » (GREIKA) donnent un aperçu de la structure de propriété des propriétés immeubles dans le canton de Berne. Pour cela, Les propriétés de la mensuration officielle sont liées aux informations sur les propriétés du registre foncier. Ceux-ci sont regroupés en catégories et sont disponibles dans trois niveaux de précision. Le niveau général 1 couvre presque tout le canton.

# 2. Bases de données

Comme bases de données pour GREIKA servent les informations sur les bien-fonds de la base de données du registre foncier GRUDA (informations propriétaires) et les géométries des biens-fonds du géoproduit « Numéros de parcelles » DIPANU (informations spatiales).
L'état temporel de GREIKA correspond toujours à l'état temporel du géoproduit DIPANU (par exemple, l'état GREIKA 2020_01 base sur les biens-fonds de l'état DIPANU 2020_01).

## 2.1 GRUDA (informations spécifiques)

Les informations sur les biens-fonds pertinents sont exportées de la base de données du registre foncier GRUDA via l'interface AVGBS tous les trimestres. Ces données exportées contiennent des informations sur la propriété, la forme juridique et les données personnelles des propriétaires. Sur la base de ces informations, les rapports de propriété sont regroupés et divisés en catégories. Les données personnelles seront supprimées pour la publication du géoproduit.

## 2.2 DIPANU (informations spatiales)

Le produit « Numéros de parcelles numériques » contient les numéros géoréférencé de parcelles (bien-fonds ainsi que les droits distinct et permanent) du canton de Berne. La couche « Numéros de parcelle (surfaces) » contient la plupart des limites de parcelles du canton de Berne. La base de ces surfaces est constituée par les données de la mensuration officielle simplifiée (MOPUBE). Les zones non mesurées sont provisoirement complétées par des données provenant d'autres sources de données. Seuls les biens-fonds valables sont utilisées pour l'évaluation. Les biens-fonds projetés ainsi que les bien-fonds dans une zone avec remembrement parcellaire ne sont pas pris en compte.

# 3. Catégories

Les rapports de propriété sont divisés en catégories. Ils existent trois niveaux de catégories avec une division devenant de plus en plus précise. La classification des biens-fonds au niveau 1 est complète. Ce niveau comprend les catégories suivantes:

1. Personne physique / Particulier
2. Entreprise / Société / Fondation
3. Etablissement de droit public
4. Corporation de droit public
5. Sociétés d’allmends et autres semblables
6. Sans maître

Un aperçu complet des catégories est schématisé à l'Annexe 1.

# 4. Méthodologie

L'ensemble de données GREIKA est créé avec FME. Premièrement, les différentes couches d'informations spécifiques de l'exportation GRUDA sont liées. Une 'affectation dans une catégorie correspondant aux rapports de propriété est ensuite effectuée. Dans une dernière étape, les données sont transférées aux informations spatiales de DIPANU. Cette connexion se fait via l'EGRID (identification fédérale des immeubles).

## 4.1 Classification des catégories

Les informations de GRUDA sont divisées grâce a un attribut du tableau des données personnelles en personnes physiques et personnes morales. Une subdivision systématique des donnes GRUDA n'est pas possible. Chaque affectation à une catégorie se fait d'un attribut qui contient le nom du propriétaire. Des filtres sont donc appliqués à cet attribut pour chercher des possibles termes définis. La division s'effectue via une cascade de filtres : chaque entrée passe par une série de filtres et selon le terme utilisé pour le filtrage, les entrées sont affectées ou transmises au filtre suivant.

Une répartition exacte des rapports de propriété en droit privé et droit public est difficile (catégories « Entreprise / Société / Fondation » ou « Etablissement de droit public » et « Corporation de droit public »). L'assignation est donc basée sur l'objectif d'une entreprise.

Exemples :

- Les Hôpitaux, les Services de transport public ainsi que les Services des eaux et de l'énergie sont des entreprises qui en sens large ont des buts d'utilité publique. Ils partiellement reçoivent des subventions des pouvoirs publics ou sont aux mains des pouvoirs publics. Pou cela ils sont assignées à la catégorie « Etablissement de droit public ».
- La Banque Cantonale Bernoise est une entreprise à but lucratif donc elle est assigné à la catégorie « Entreprise / Société / Fondation ».
- Les communautés de religion (églises non nationales et associations de droit privé) sont classées dans la catégorie « Corporation de droit public » / « Communauté de religion » / « Autre communauté religieuse », même si certaines ne sont pas des personnes morales de droit public. Seules les trois communautés de religion énumérées dans la constitution cantonale (catholique romaine, évangélique réformée et catholique chrétienne) et les congrégations israélites sont classées dans la catégorie « Eglise nationale ».

## 4.2 Erreurs méthodologiques

L'assignation aux catégories présente diverses difficultés. Les cas suivants sont des erreurs possibles dans la catégorisation :

- La base de la catégorisation des entrés est un champ de texte qui contient le nom de l'entreprise ou du propriétaire. Aucun autre attribut ne peut être utilisé pour la catégorisation.
- L'enregistrement dans GRUDA n'est pas uniforme (par exemple coopérative, coop-érative, cooperative ou SA, S A, S.A., sa). Cela rend la configuration des filtres très complexe, car de nombreux termes qui doivent être intégrés et qui signifient la même chose.
- Pour la cascade de filtres, il peut arriver qu'une classification par un filtre est executé trop tôt ou trop tard (par exemple Wasserverbund Region Bern AG : termes de filtre possibles : Verbund, Wasser, Region, AG). Les filtres ont été définis et optimisés manuellement en parcourant de manière itérative les données existantes.
- Dans tous les efforts pour trouver la bonne affectation, il peut toujours y avoir des doutes parmi les personnes morales si elles sont des personnes de droit public ou de droit privé.

- Les rapports de propriété qui ne pouvaient être assigné à aucune catégorie à la fin de la cascade de filtres sont affectées à la catégorie « Société ». Vérifié par des tests, cette catégorie est la plus probable pour les entrées qui n'ont été assignées qu'à la fin de la cascade de filtres.

## 5. Restriction légale

La catégorisation des propriétaires a été effectuée dans un processus automatisé avec des critères de filtrage qui ont été appliqués aux désignations des propriétés dans le registre foncier. Il s'agit donc d'une classification juridique approximative qui 'est légalement justifiable mais pas juridiquement contraignant. Le concept de l'objectif a été utilisé comme critère directeur pour la classification.
Certaines erreurs de classification sont possibles causé par les erreurs méthodologiques décrites ci-dessus. Dans certains cas particuliers, des clarifications supplémentaires sont nécessaires.

# 6. Mise en œuvre au modèle de données

## 6.1 Exemple 1 (Sociétés/Communautés)

Registre foncier :

**Propriété**

| Propriétaire | Part |
|---|---|
| COP Commune (BE) 99/9999-1 | 2/16 |
| Propriété commune | |
| Société simple | |
| 1 Müller Peter, 01.01.1960 | |
| 2 Müller Frieda, 01.01.1970 | |
| 3 Meyer Franz, 01.01.1960 | |
| COP Commune (BE) 99/9999-2 | 14/16 |
| Propriété commune | |
| Société simple en liquidation | |
| 4 Müller Jakob, 01.01.1963 | |
| 5 Schmid Franz, 01.01.1966 | |
| Communauté héréditaire de **Keller Fridolin** | |
| 6 Keller Noah, 01.01.1965 | |
| 7 Keller Liam, 01.01.1967 | |
| 8 Keller Luca, 01.01.1969 | |

Mise en œuvre au géoproduit :

| NBIDENT | BFSNR | GEMNAME | GBKR | EGRID | GSTNR | GSTART | GSTBEZ | GBFLAE | ANZ_KAT | ANZ_EIG | ANZ_EIG_TT | STUFE1 | STUFE1_DE | STUFE2 | STUFE2_DE | STUFE3 | STUFE3_DE | KAT_TYP | BEZ_DE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BE0200000001 | 573 | Brienz (BE) | 0 | CH922472463503 | 1129 | 0 | 1129 | 36937 | 1 | 8 | 8 | 1 | Natürliche Person / Privat | 0 | Keine Kategorie möglich | 0 | Keine Kategorie möglich | 1 | Eigentümer aus derselben Kategorie |

Explication :

- Tous les propriétaires appartenaient à la même catégorie --> ANZ_KAT = 1 et KAT_TYP = « Propriétaires de la même catégorie ».
- Le bien-fonds est donc à la propriété de 8 personnes particuliers --> ANZ_EIG = 8
- L'appartenance des personnes à une communauté des héritiers ou une société simple n'est pas indiquée dans l'ensemble de données.

## 6.2 Exemple 2 (Catégories)

Registre foncier :

**Propriété**

| Propriétaire | Part |
|---|---|
| COP Commune (BE) 99/9999-1 | 2'342/10'000 |
| Propriété individuelle | |
| 1 Commune bourgeoise xyz | |
| COP Commune (BE) 99/9999-2 | 2'710/10'000 |
| Propriété individuelle | |
| 1 Fondation helvétique | |
| COP Commune (BE) 99/9999-3 | 3'076/10'000 |
| Propriété individuelle | |
| 2 Musée de Berne, Fondation | |
| COP Commune (BE) 99/9999-4 | 1'872/10'000 |
| Propriété individuelle | |
| 1 Commune bourgeoise xyz | |

Mise en œuvre au géoproduit :

| NBIDENT | BFSNR | GEMNAME | GBKR | EGRID | GSTNR | GSTART | GSTBEZ | GBFLAE | ANZ_KAT | ANZ_EIG | ANZ_EIG_TT | STUFE1 | STUFE1_DE | STUFE2 | STUFE2_DE | STUFE3 | STUFE3_DE | KAT_TYP | BEZ_DE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BE0200000045 | 351 | Bern | 4 | CH743546765527 | 533 | 0 | 533 | 6940 | 2 | 1 | 3 | 4 | Öffentlich-rechtliche Körperschaft | 12 | Gemeinde | 14 | Burgergemeinde | 0 | Eigentümer aus mehreren Kategorien |
| BE0200000045 | 351 | Bern | 4 | CH743546765527 | 533 | 0 | 533 | 6940 | 2 | 2 | 3 | 4 | Öffentlich-rechtliche Körperschaft | 12 | Gemeinde | 9 | Stiftung | 0 | Eigentümer aus mehreren Kategorien |

Explication :

- Les propriétaires appartenaient à deux différents catégories --> ANZ_KAT = 2 et KAT_TYP = « Propriétaires de plusieurs catégories ».
- La propriété appartient à deux fondations et à la Commune bourgeoise xyz.
  - ➔ « Fondation » / ANZ_EIG = 2 et « Commune bourgeoise » / ANZ_EIG = 1 (Si un propriétaire possède plusieurs parts d'un immeuble, il n'est compté qu'une fois).
- Le total de tout les propriétaires (ANZ_EIG_TT = 3) est la somme des ANZ_EIG, qui indique la somme des propriétaires par catégorie.

## 6.3 Exemple 3 (Immeuble mentionné)

Registre foncier :

| Propriétaire | Part |
|---|---|
| Immeuble mentionné Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1223 | 1/4 |
| Immeuble mentionné Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1224 | 1/4 |
| Immeuble mentionné Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1225 | 1/4 |
| Immeuble mentionné Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1226 | 1/4 |

**Registre foncier**

**Propriété**

| Propriétaire | Part |
|---|---|
| (Fonds dominant) Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1223 | 1/4 |
| Propriété commune | |
| 1 Herren-Enggist Hand Ulrich, 01.01.1959 | |
| (Fonds dominant) Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1224 | 1/4 |
| Propriété commune | |
| 2 Bigler Erika, 01.01.1960 | |
| (Fonds dominant) Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1225 | 1/4 |
| Propriété commune | |
| 3 Gosteli-Bucher Hans, 01.01.1955 | |
| (Fonds dominant) Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen) 351.6/1226 | 1/4 |
| Propriété commune | |
| 4 Hostettler Locher Priska, 01.01.1984 | |

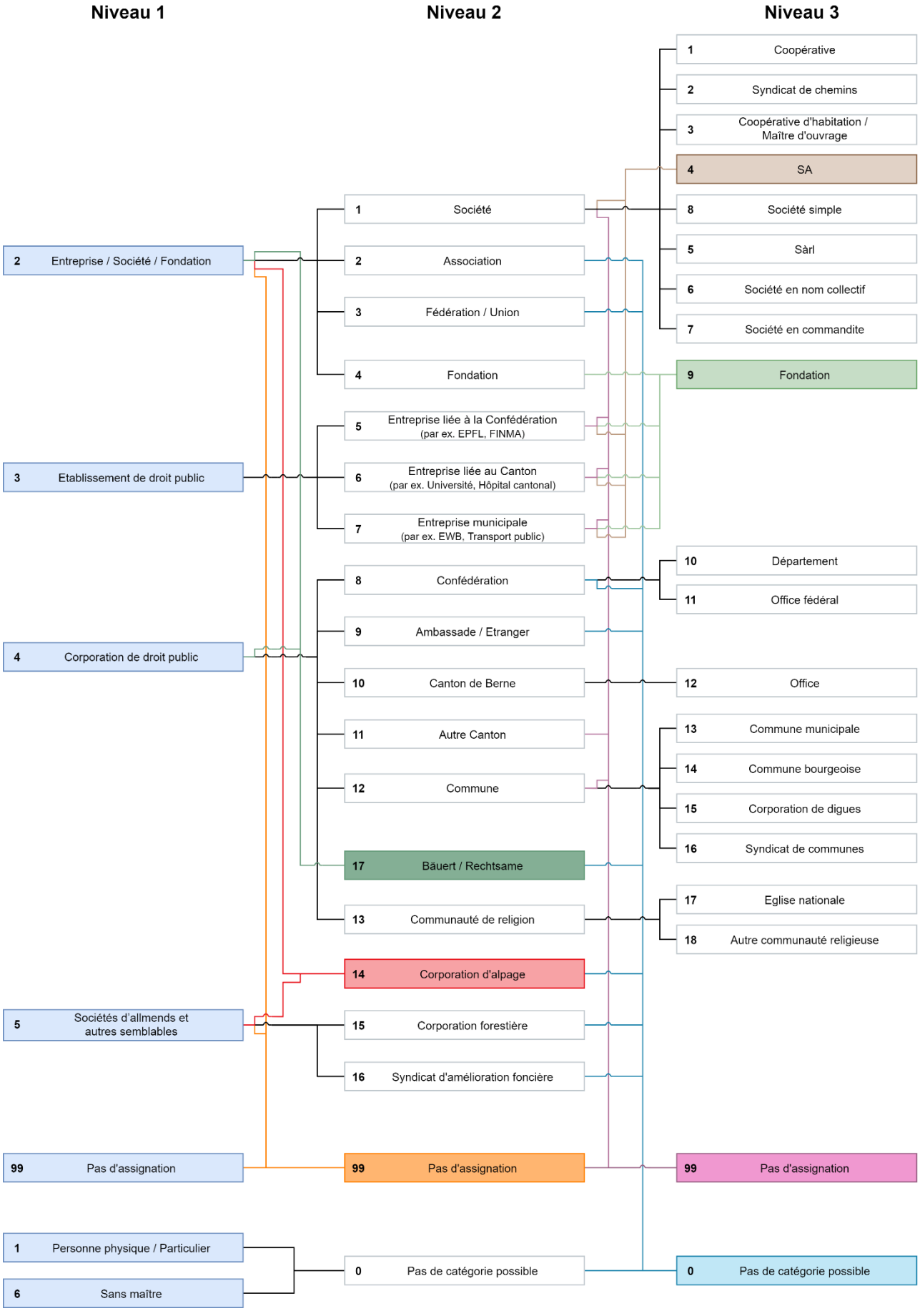
Mise en œuvre au géoproduit :

| NBIDENT | BFSNR | GEMNAME | GBKR | EGRID | GSTNR | GSTART | GSTBEZ | GBFLAE | ANZ_KAT | ANZ_EIG | ANZ_EIG_TT | STUFE1 | STUFE1_DE | STUFE2 | STUFE2_DE | STUFE3 | STUFE3_DE | KAT_TYP | BEZ_DE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BE0200000047 | 351 | Bern | 6 | CH808935934680 | 1215 | 0 | 1215 | 620 | 1 | 4 | 4 | 1 | Natürliche Person / Privat | 0 | Keine Kategorie möglich | 0 | Keine Kategorie möglich | 1 | Eigentümer aus derselben Kategorie |

Explication :

- Pour les immeubles mentionnés, les propriétaires des fonds dominantes sont utilisés pour l'évaluation (ANZ_EIG = 4). Il n'est pas visible, s'il s'agit d'un immeuble mentionné ou pas.

# 7. Annexe 1


Niveau 1
Niveau 2
Niveau 3
2 Entreprise / Société / Fondation
3 Etablissement de droit public
4 Corporation de droit public
5 Sociétés d'allmends et autres semblables
99 Pas d'assignation
1 Personne physique / Particulier
6 Sans maître
1 Société
2 Association
3 Fédération / Union
4 Fondation
5 Entreprise liée à la Confédération (par ex. EPFL, FINMA)
6 Entreprise liée au Canton (par ex. Université, Hôpital cantonal)
7 Entreprise municipale (par ex. EWB, Transport public)
8 Confédération
9 Ambassade / Etranger
10 Canton de Berne
11 Autre Canton
12 Commune
17 Bäuert / Rechtsame
13 Communauté de religion
14 Corporation d'alpage
15 Corporation forestière
16 Syndicat d'amélioration foncière
99 Pas d'assignation
0 Pas de catégorie possible
1 Coopérative
2 Syndicat de chemins
3 Coopérative d'habitation / Maître d'ouvrage
4 SA
8 Société simple
5 Sàrl
6 Société en nom collectif
7 Société en commandite
9 Fondation
10 Département
11 Office fédéral
12 Office
13 Commune municipale
14 Commune bourgeoise
15 Corporation de digues
16 Syndicat de communes
17 Eglise nationale
18 Autre communauté religieuse
99 Pas d'assignation
0 Pas de catégorie possible

# 8. Historique du document

Nom de fichier GREIKA_LANG_FR.docx
Elaboré par Bernadette Blättler

## Suivi des modifications

| Version | Nom | Date | Remarques |
|---|---|---|---|
| 1.0 | Bernadette Blättler | 07.07.2020 | |
| 2.0 | Me | 26.06.2026 | Le document Word de la version 1.0 étant introuvable, il a été recréé. |

## Vérification

| Version | Nome | Date | Remarques |
|---|---|---|---|
| 1.0 | Bernadette Blättler | 07.07.2020 | |
| 2.0 | | | |

## Feu vert

| Version | Nome | Date | Remarques |
|---|---|---|---|
| 1.0 | Bernadette Blättler | 07.07.2020 | |
| 2.0 | | | |