RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



DOCUMENTATION

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site https://doc-datafoncier.cerema.fr/, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées…), le lecteur est invité à consulter le site https://datafoncier.cerema.fr

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

- Identifier les acheteurs et vendeurs
  - Identifier un acheteur ou un vendeur
  - Repérer les catégories d'acteurs
  - Adapter l'analyse à l'aide des rôles

Identifier les acheteurs et vendeurs

Identifier un acheteur ou un vendeur

De DVF à DV3F

idpar

Les acheteurs-vendeurs dans DV3F

L'apport d'informations sur les acheteurs et vendeurs issus des Fichiers fonciers est l'un des atouts de DV3F. Toutes les informations liées aux personnes morales sont restituées. Seules les informations liées aux propriétaires physiques sont anonymisées, leurs noms étant remplacés par un X.

Les catégories d'acteurs sont conservées pour permettre des analyses sur certains segments de marchés (par exemple, la vente HLM).

Dans DV3F, pour les personnes morales, chaque ligne de la table acheteur_vendeur représente un acheteur ou un vendeur auquel on affecte un identifiant idachvend. Ils correspondent aux différents droits de propriété de type 'propriétaire' (les 'gestionnaire' n'apparaissent pas) qui composent les comptes propriétaires acheteur ou vendeur rapatriés des Fichiers fonciers. Par contre, les particuliers, pour ne pas être distingués, sont, pour leur part, regroupés, dans chaque département, avec un même idachvend.

Ainsi, à chaque mutation, peuvent correspondre un ou plusieurs vendeurs et un ou plusieurs acheteurs qui sont référencés par leur idachvend dans les variables l_idv et l_ida. Les noms sont également remontés dans les variables l_nomv et l_noma (sous forme anonymisées).

Toutes ces informations rapatriées répondent à un niveau d'exigence minimale. Il est toutefois possible de s'assurer d'une fiabilité maximale à l'aide des variables fiabmaxv et fiabmaxa. Lorsque le rapatriement n'a pas pu se faire, toutes ces informations sont nulles.

Pour plus d'informations sur le rapatriement des acheteurs-vendeurs : Rapatriement et fiabilité des données Fichiers fonciers dans DV3F

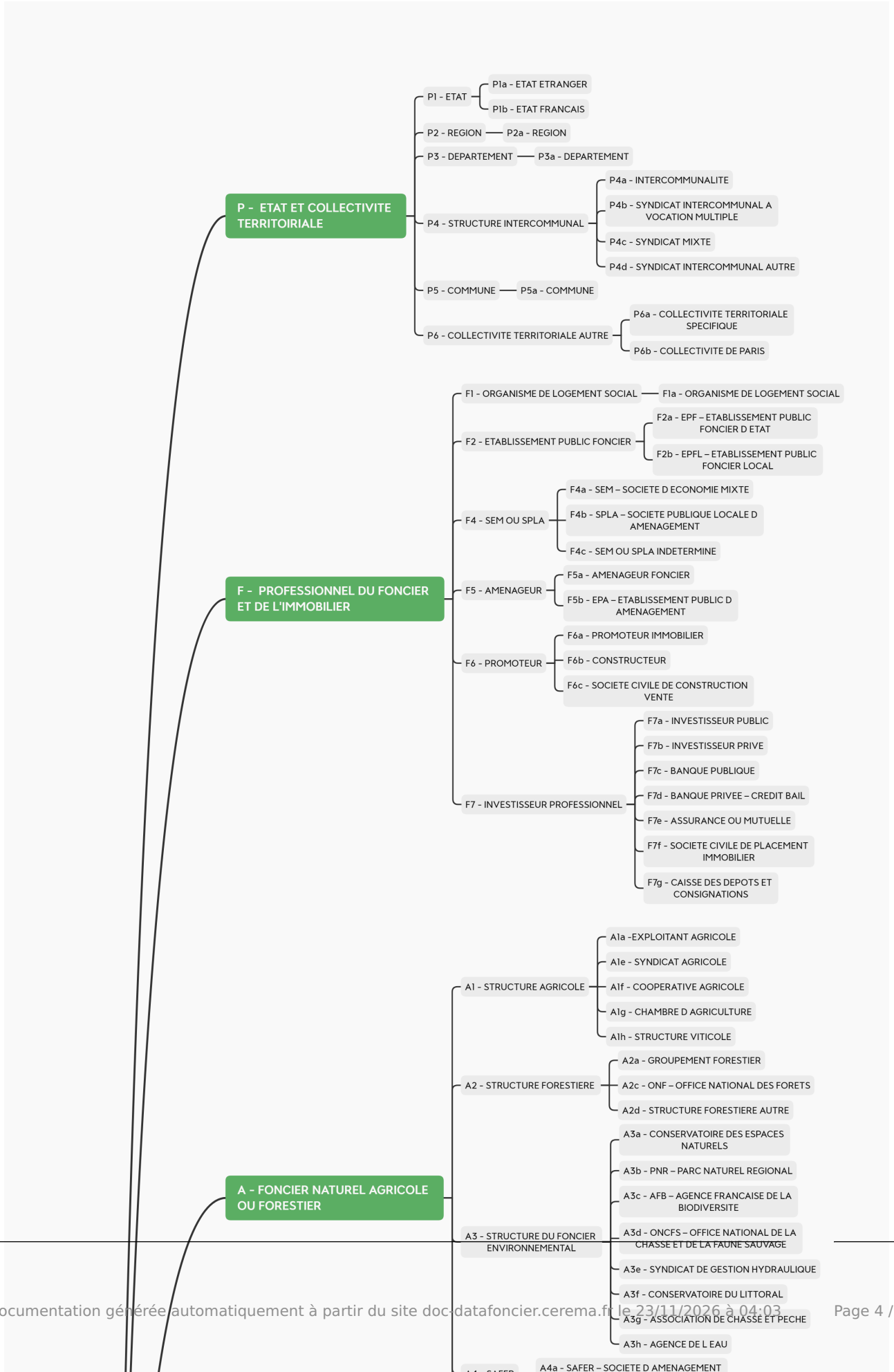
Regroupement via l'identité

Il est possible que plusieurs acheteurs-vendeurs (idachvend) correspondent dans la réalité à une même structure acheteuse ou vendeuse (si, par exemple, le nom ou la catégorie juridique n'est pas exactement le même). Une liaison entre ces identifiants est proposée à travers la variable identite.

Repérer les catégories d'acteurs

La classification des propriétaires proposée dans DV3F

Outre la catégorie de personne physique (X1), DV3F propose de classer les propriétaires « personne morale » pour constituer des groupes homogènes. Le schéma ci-dessous présente les différentes catégories existantes.


P - ETAT ET COLLECTIVITE TERRITOIRIALE
P1 - ETAT
P1a - ETAT ETRANGER
P1b - ETAT FRANCAIS
P2 - REGION
P2a - REGION
P3 - DEPARTEMENT
P3a - DEPARTEMENT
P4 - STRUCTURE INTERCOMMUNAL
P4a - INTERCOMMUNALITE
P4b - SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE
P4c - SYNDICAT MIXTE
P4d - SYNDICAT INTERCOMMUNAL AUTRE
P5 - COMMUNE
P5a - COMMUNE
P6 - COLLECTIVITE TERRITORIALE AUTRE
P6a - COLLECTIVITE TERRITORIALE SPECIFIQUE
P6b - COLLECTIVITE DE PARIS
F - PROFESSIONNEL DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER
F1 - ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL
F1a - ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL
F2 - ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
F2a - EPF – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D ETAT
F2b - EPFL – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
F4 - SEM OU SPLA
F4a - SEM – SOCIETE D ECONOMIE MIXTE
F4b - SPLA – SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D AMENAGEMENT
F4c - SEM OU SPLA INDETERMINE
F5 - AMENAGEUR
F5a - AMENAGEUR FONCIER
F5b - EPA – ETABLISSEMENT PUBLIC D AMENAGEMENT
F6 - PROMOTEUR
F6a - PROMOTEUR IMMOBILIER
F6b - CONSTRUCTEUR
F6c - SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE
F7 - INVESTISSEUR PROFESSIONNEL
F7a - INVESTISSEUR PUBLIC
F7b - INVESTISSEUR PRIVE
F7c - BANQUE PUBLIQUE
F7d - BANQUE PRIVEE – CREDIT BAIL
F7e - ASSURANCE OU MUTUELLE
F7f - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
F7g - CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
A - FONCIER NATUREL AGRICOLE OU FORESTIER
A1 - STRUCTURE AGRICOLE
A1a -EXPLOITANT AGRICOLE
A1e - SYNDICAT AGRICOLE
A1f - COOPERATIVE AGRICOLE
A1g - CHAMBRE D AGRICULTURE
A1h - STRUCTURE VITICOLE
A2 - STRUCTURE FORESTIERE
A2a - GROUPEMENT FORESTIER
A2c - ONF – OFFICE NATIONAL DES FORETS
A2d - STRUCTURE FORESTIERE AUTRE
A3 - STRUCTURE DU FONCIER ENVIRONNEMENTAL
A3a - CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS
A3b - PNR – PARC NATUREL REGIONAL
A3c - AFB – AGENCE FRANCAISE DE LA BIODIVERSITE
A3d - ONCFS – OFFICE NATIONAL DE LA CHASSE ET DE LA FAUNE SAUVAGE
A3e - SYNDICAT DE GESTION HYDRAULIQUE
A3f - CONSERVATOIRE DU LITTORAL
A3g - ASSOCIATION DE CHASSE ET PECHE
A3h - AGENCE DE L EAU
A4a - SAFER – SOCIETE D AMENAGEMENT

Cette classification permet de faciliter l'identification de certaines logiques d'acteurs. Pour ne pas démultiplier les indicateurs, il a été décidé d'en proposer un seul alliant type de structure (par exemple, région, organisme de logement social, etc.) et champ d'action de la structure : réseau, route, eau, etc.

Ces catégories ont été créées spécifiquement pour DV3F et sont compatibles avec les Fichiers fonciers.

Cette classification du propriétaire est présente dans la table acheteur_vendeur à travers la variable codtyppro.

Dans la table mutation, cette classification se retrouve dans les variables codtypprov pour les vendeurs et codtypproa pour les acheteurs. S'il y a plusieurs vendeurs de classe différente dans la mutation, celles-ci sont toutes restituées.

Adapter l'analyse à l'aide des rôles

Le rôle dans DV3F

Une notion de "rôle" a été créé pour venir en complément de la typologie des propriétaires. Elle doit permettre de repérer un mode d'intervention de l'acheteur ou du vendeur sur les marchés fonciers et immobiliers qui pourrait s'apparenter à une catégorie d'acteurs spécifique.

Le rôle se base uniquement sur des informations liées à la mutation en elle-même (évolution des biens, articles CGI, etc.) tandis que la typologie de propriétaires se base uniquement sur les informations liées au propriétaire. Autrement dit, une même personne morale peut avoir plusieurs rôles dans DV3F. Par exemple, une collectivité (classée comme telle dans la typologie) peut parfois avoir un rôle d'aménageur même si ce n'est pas sa mission principale.

Dans la table mutation, deux indicateurs ont ainsi été créés pour caractériser ces différents rôles :

- rolev, pour le vendeur,
- rolea pour l'acheteur.