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

Caractériser une mutation à l'aide de la typologie de bien

- La typologie de bien
- Utilisation de la typologie de bien

Caractériser une mutation à l'aide de la typologie de bien

La typologie de bien

Une typologie de biens classifie les mutations selon le ou les types de biens vendus.

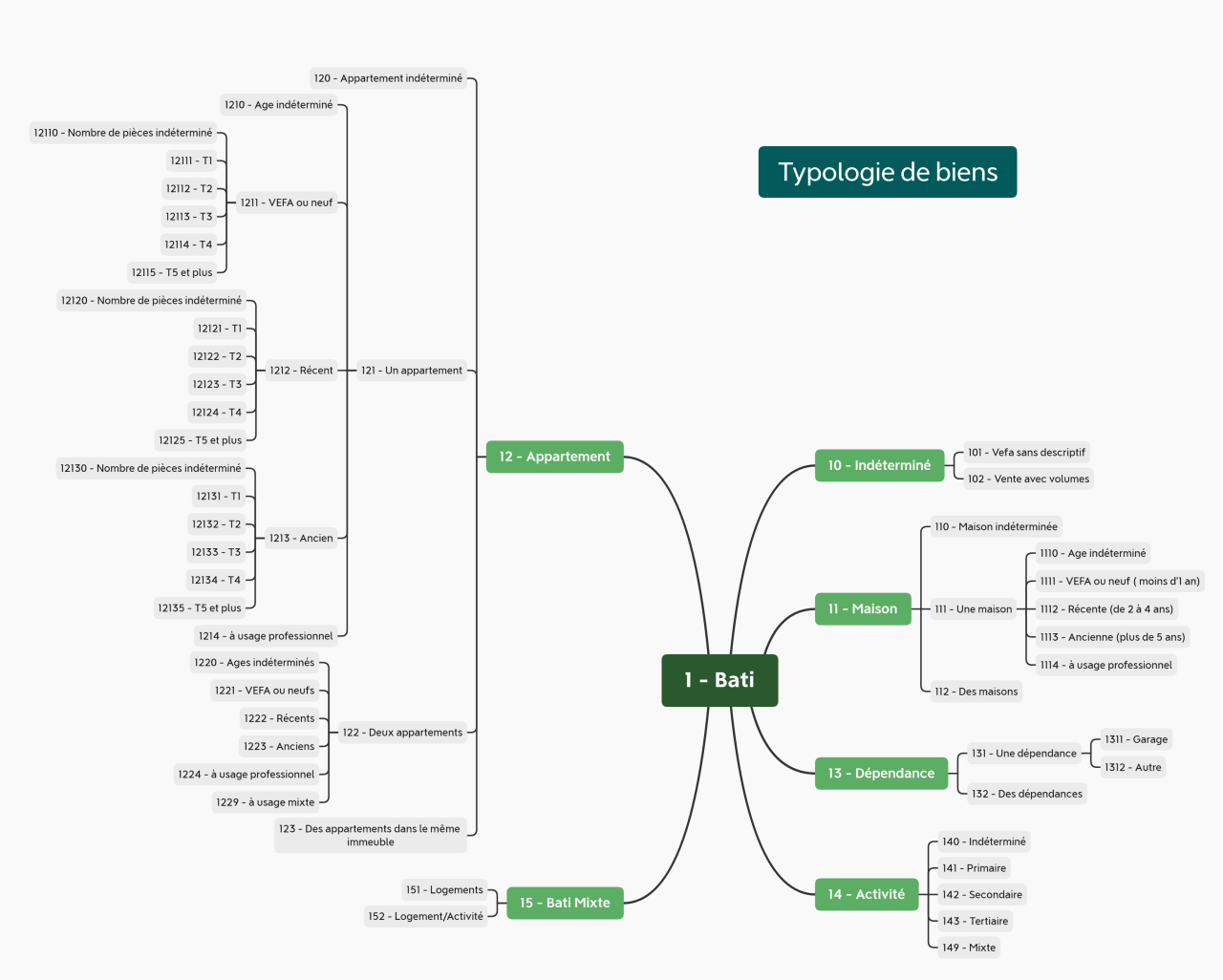
Il existe de nombreuses possibilités pour classifier les biens selon ce que l'on souhaite observer. Elle se doit de classer toutes les mutations et peut avoir plusieurs niveaux de classifications, imbriqués les uns dans les autres.

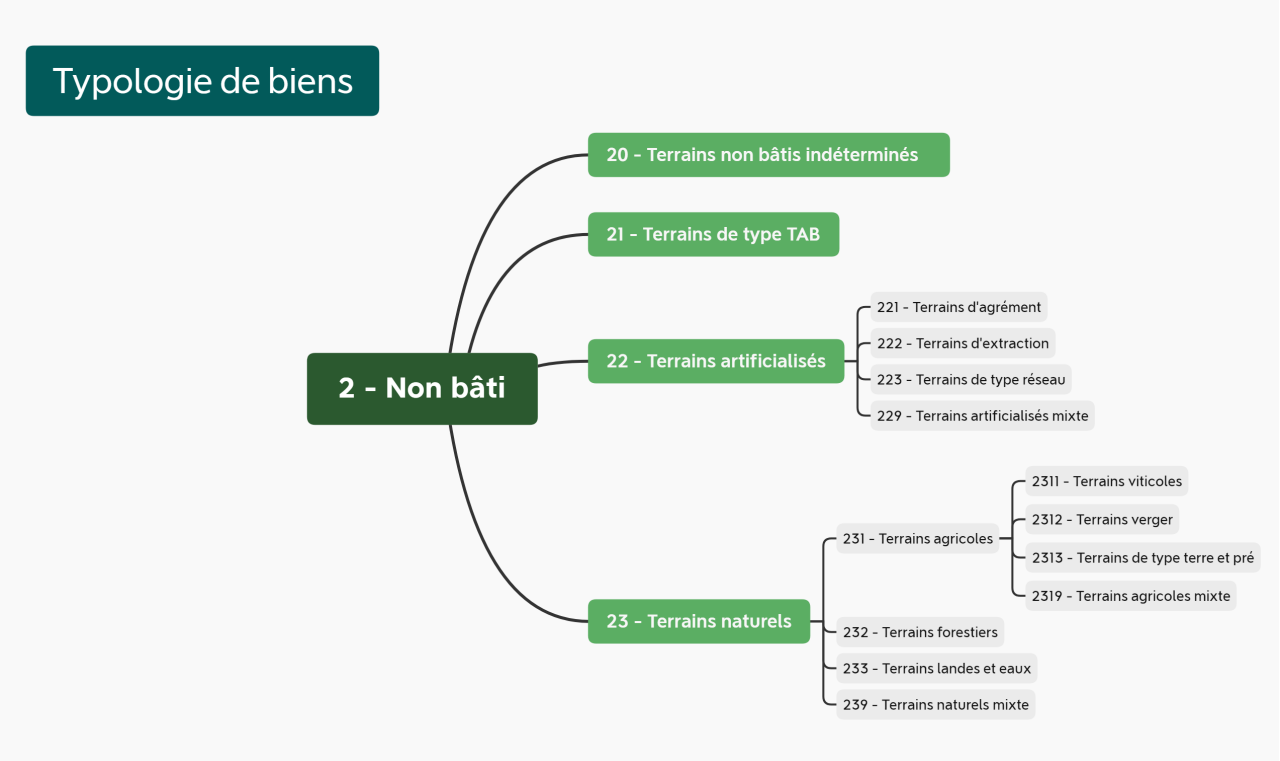
Aux vues des différentes interprétations d'une même terminologie et des possibilités presque illimitées de classement, il a été nécessaire d'établir une concertation pour trouver une typologie qui convienne au plus grand nombre. Pour cela, le groupe national DVF (GnDVF) a initié un groupe de réflexion à ce sujet. La typologie présente dans DV3F est le résultat de ces réflexions.

Cette typologie possède au plus 5 niveaux :

- le niveau 1 différencie les biens bâtis des biens non bâtis,
- le niveau 2 présente les grandes catégories de biens immobiliers et fonciers,
- le niveau 3 présente les sous-catégories de biens immobiliers et fonciers (avec notamment les types d'activités ou l'occupation du sol),
- le niveau 4 intègre essentiellement les notions d'ancienneté des logements ou le détail de l'occupation des terrains agricoles,
- le niveau 5 intègre les notions de nombre de pièces pour les appartements.

Sont présentés dans les schémas suivants les différentes classes de typologie.


Typologie de biens
1 - Bati
12 - Appartement
120 - Appartement indéterminé
121 - Un appartement
1210 - Age indéterminé
1211 - VEFA ou neuf
12110 - Nombre de pièces indéterminé
12111 - T1
12112 - T2
12113 - T3
12114 - T4
12115 - T5 et plus
1212 - Récent
12120 - Nombre de pièces indéterminé
12121 - T1
12122 - T2
12123 - T3
12124 - T4
12125 - T5 et plus
1213 - Ancien
12130 - Nombre de pièces indéterminé
12131 - T1
12132 - T2
12133 - T3
12134 - T4
12135 - T5 et plus
1214 - à usage professionnel
122 - Deux appartements
1220 - Ages indéterminés
1221 - VEFA ou neufs
1222 - Récents
1223 - Anciens
1224 - à usage professionnel
1229 - à usage mixte
123 - Des appartements dans le même immeuble
15 - Bati Mixte
151 - Logements
152 - Logement/Activité
10 - Indéterminé
101 - Vefa sans descriptif
102 - Vente avec volumes
11 - Maison
110 - Maison indéterminée
111 - Une maison
1110 - Age indéterminé
1111 - VEFA ou neuf (moins d'1 an)
1112 - Récente (de 2 à 4 ans)
1113 - Ancienne (plus de 5 ans)
1114 - à usage professionnel
112 - Des maisons
13 - Dépendance
131 - Une dépendance
1311 - Garage
1312 - Autre
132 - Des dépendances
14 - Activité
140 - Indéterminé
141 - Primaire
142 - Secondaire
143 - Tertiaire
149 - Mixte



Pour note de lecture, la vente d'un bâti d'activité secondaire aura le code 142, celle d'un terrain viticole, le code 2311.

A noter également que chaque catégorie n'a le même poids en terme de nombre de mutations. A titre d'exemple, la catégorie 'Une maison ancienne' (1113) représente environ 40% des ventes présentes dans DV3F (sur la période 2010-2015 en France).

Utilisation de la typologie de bien

Cette typologie peut être considérée comme fiable pour les biens immobiliers bâtis et en particulier les logements. Elle peut, par exemple, servir de base pour la construction d'indicateurs agrégés de suivi de dénombrement, de montant globaux et de prix. Seuls les VEFA et les volumes ne sont pas forcément caractérisés (code 101 et 102).

La typologie est à utiliser avec précaution pour tout ce qui concerne le foncier non bâti. Les catégories de biens proposées pour les mutations sans locaux sont à considérer comme une information à analyser plus finement, en particulier pour les terrains de « type TAB » qui ne correspondent qu'à une définition fiscale du terrain à bâtir. Conséquence de cette définition fiscale, on constate que certains biens classés dans la catégorie « terrains à bâtir » n'en sont pas réellement mais surtout que de nombreux terrains à bâtir n'ont pas été classés dans cette catégorie, car la nature de mutation, la fiscalité ou les natures de cultures ne le laissent pas supposer.

Afin d’améliorer le repérage des TAB, le Cerema a donc créé et introduit dans DV3F un indicateur segmtab, dont la valeur va de 1 à 4 (de fiabilité relative à très fiable). Il permet d’évaluer avec une fiabilité plus ou moins élevée si le terrain vendu peut-être considéré comme un TAB.

La codification par niveaux a un double intérêt:

- permettre une caractérisation la plus fine possible du ou des biens vendus,
- considérer des groupes de mutations homogènes selon le niveau de zoom souhaité (par exemple, les ventes d'un appartement sont issues du regroupement de toutes les catégories commençant par '121').

Bien évidemment, il est possible d'affiner ou de compléter cette typologie à partir des informations détenues dans DV3F, en particulier dans les tables local et disposition_parcelle.

A noter que lorsque l'on souhaite travailler à partir de données issues des Fichiers fonciers, rapatffloc et rapatffpar sont très utiles pour s'assurer que l'échantillon de mutations que l'on sélectionne le permet.