



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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*



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 boîte datafoncier@cerema.fr

Fiche

Table des matières

1 Détermination de l'évolution des biens dans DV3F

1.1 Notion d'évolution d'un local ou d'une parcelle

1.2 Méthode de détermination de l'évolution des biens dans DV3F

1.2.1 Apparition sous le vendeur

1.2.2 Disparition sous l'acheteur

1.2.3 Notation des indicateurs d'évolution dans DV3F

1.2.4 Commentaires sur la méthode de détermination

1.3 Références

1 Détermination de l'évolution des biens dans DV3F

1.1 Notion d'évolution d'un local ou d'une parcelle

Déterminer l'évolution d'un bien (parcelle ou local) avant ou après une mutation dans DV3F permet de comprendre le contexte de la vente, et indirectement, de mieux caractériser les acheteurs et les vendeurs.

Pour l'analyse des marchés, l'évolution du bien muté peut être associée à 3 types d'évolution :

- la **stabilité** : le bien est considéré comme stable si aucune modification structurelle n'a été effectuée sur celui-ci par le vendeur ou l'acheteur ;
- l'**apparition sous le vendeur** : le bien est considéré comme apparu sous le vendeur en cas de modification **avant la vente**. Cette modification revêt plusieurs types : réunion/division de parcelles, constructions de locaux, modifications importantes du local, etc. ; ;
- la **disparition sous l'acheteur** : le bien est considéré comme disparu sous l'acheteur en cas de modification **après la vente**. Cette modification revêt plusieurs types : réunion/division de parcelles, démolitions de locaux, modifications importantes du local, etc.

Cette détermination concerne uniquement les biens qui ont muté. Par conséquent, les disparitions avant la vente ou les apparitions de locaux après la vente ne sont, ici, pas observées.

1.2 Méthode de détermination de l'évolution des biens dans DV3F

Dans DV3F, on s'intéresse essentiellement à déterminer si le bien est apparu sous le vendeur et/ou disparu sous l'acheteur.

1.2.1 Apparition sous le vendeur

Pour une date de mutation donnée, on considère que le bien est apparu sous le vendeur, lorsqu'il remplit l'ensemble des conditions suivantes :

- c'est la première fois qu'il mute dans DVF,
- il n'apparaît qu'une seule fois au plus à une date de mutation antérieure dans les Fichiers fonciers,

- il n'apparaît pas dans le millésime 2009 (c'est-à-dire le premier millésime disponible des Fichiers fonciers),
- pour une parcelle, l'apparition est de nature « physique » (réunion ou division)

1.2.2 Disparition sous l'acheteur

Pour une date de mutation donnée, on considère que le bien est disparu sous l'acheteur, lorsqu'il remplit l'ensemble des conditions suivantes :

- il n'apparaît plus à une date de mutation ultérieure ni dans les Fichiers fonciers, ni dans DVF ;
- le bien n'apparaît plus dans le dernier millésime disponible des Fichiers fonciers.
- pour une parcelle, la disparition est de nature « physique » (réunion ou division)

1.2.3 Notation des indicateurs d'évolution dans DV3F

Plusieurs variables liées à l'évolution des biens sont définis dans DV3F.

Les variables stabilitel de la table local et stabilitep de la table disposition_parcelle combinent 2 initiales selon les modalités suivantes :

Modalité	Description
AD	Bien apparu sous le vendeur et disparu sous l'acheteur
AN	Bien apparu sous le vendeur / Bien stable ou stabilité du bien non définie sous l'acheteur
NN	Bien stable sous le vendeur et l'acheteur ou alors la stabilité du bien n'a pu être définie
ND	Bien stable ou stabilité du bien non définie sous le vendeur / Bien disparu sous l'acheteur

Au niveau de la table mutation, les variables nbpardisp, nbparapp, nblocdisp, nblocapp comptabilisent respectivement les parcelles et locaux qui sont disparus sous l'acheteur et apparus sous le vendeur.

1.2.4 Commentaires sur la méthode de détermination

Ce choix méthodologique se base sur une analyse des différents millésimes des Fichiers fonciers qui a permis d'établir que :

- le millésime d'apparition est un critère plus pertinent pour déterminer l'apparition que la première date de mutation (« jdatat ») apparaissant dans les Fichiers fonciers. D'abord, parce que le champ jdatat n'est pas systématiquement rempli alors que l'identifiant du bien l'est. Ensuite, parce qu'à la suite d'une transformation importante d'un bien, il est possible que la date de mutation de l'ancienne version du bien soit conservée.
- le taux d'erreur relatif au temps de latence des mises à jour des Fichiers fonciers est relativement faible pour les locaux d'habitation (de l'ordre de 5%) ainsi que pour les parcelles (presque nul).

1.3 Références

- Utilisation de plusieurs millésimes des Fichiers fonciers - [Etude multi-millésimes](#) - juin 2016