



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*



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



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 Identifier les terrains à bâtir et analyser leurs marchés

1.1 Une définition fiscale insuffisante pour l'étude des terrains-à-bâtir (TAB)

1.2 Une utilisation de la variable segmtab à privilégier

1.3 Conseils et précautions d'usage

1.4 Affiner l'analyse par catégories d'acheteurs

1 Identifier les terrains à bâtir et analyser leurs marchés

1.1 Une définition fiscale insuffisante pour l'étude des terrains-à-bâtir (TAB)

Un terrain nu est considéré comme un « terrain à bâtir » dans la base DV3F lorsque les informations issues de DVF permettent de le supposer :

- le champ 'nature de mutation' indique que c'est un terrain à bâtir (libnatmut = « vente terrain à bâtir », idnatmut=4)
- ou, il est soumis à une fiscalité relative aux terrains à bâtir (articles CGI : '1594D2', '257-7-13', '278 sexies I.1', '691bis', '1594OGA')
- ou, la nature de culture est de type 'Terrains à bâtir' (« I_dcnc[10] > 0 »)

Ces trois critères sont regroupés dans la construction de la typologie de bien (codtypbien / libtypbien) sont la modalité 21 - *TERRAIN DE TYPE TAB*.

Il s'agit d'une catégorie « terrain à bâtir » au sens fiscal qui n'est pas complètement fiable. En effet, 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 l'ont pas laissé supposer.

1.2 Une utilisation de la variable segmtab à privilégier

Pour identifier au mieux les terrains à bâtir, DV3F propose un indicateur de segmentation prêt-à-l'emploi selon une méthodologie élaborée par le Cerema.

Une définition large du terrain-à-bâtir est retenue :

- un TAB est un terrain acquis dans la perspective de pouvoir y construire immédiatement, avec/ou sans transformation, par l'acquéreur ou un tiers. Cela concerne entre autres les particuliers qui veulent construire une maison, et les acteurs de l'aménagement et de la construction: lotisseur, constructeur de maison individuelle (lorsqu'il est acquéreur), aménageur, promoteur, etc.
- un TAB est souvent un terrain non bâti, mais il peut être bâti au préalable. Par exemple, une maison acquise pour être démolie et permettre la construction d'un immeuble. Dès lors, un TAB peut être plus ou moins avancé dans la chaîne de transformation du foncier et sa valeur répondre à des raisonnements économiques

différents (capacité d'emprunt foncier + construction de maison, compte à rebours promoteur, compte à rebours aménageur, etc).

L'indicateur segmtab permet d'évaluer avec une fiabilité plus ou moins élevée si le terrain vendu peut-être considéré comme un TAB. La variable prend :

- soit la valeur NULL si la mutation n'est, a priori, pas une vente de terrain-à-bâtir;
- soit une valeur entière de 1 à 4 si la mutation est considérée comme une vente de terrain-à-bâtir. Plus la valeur est élevée, meilleure est la fiabilité.

Le tableau ci-dessous décrit les principaux critères utilisés pour donner la valeur de la variable segmtab :

4 - Fiabilité excellente (statistique et thématique)	Une construction est apparue par la suite, sous l'acheteur, dans les 4 ans (terrain nu ou bâti)
3 - Fiabilité très bonne (statistique et thématique)	La typologie est de type TAB et l'acheteur n'est pas public, ou lié au milieu agricole, forestier, naturel
2 - Fiabilité correcte (thématique ou statistique)	Le terrain nu, est vendu par un professionnel du foncier et l'acheteur n'est pas public, ou lié au milieu agricole, forestier, naturel OU Le terrain nu, est acheté par un professionnel du foncier OU Le terrain bâti est acheté par un EPF, une SEM, une SPLA, un aménageur, un promoteur
1 - Fiabilité relative	Un aménagement est constaté sur le terrain nu avant la vente OU Un aménagement est constaté sur le terrain nu ou bâti après la vente OU Le terrain nu est vendu par un professionnel du foncier et l'acheteur est public, ou lié au milieu agricole, forestier, naturel OU La typologie est de type TAB et l'acheteur est public, ou lié au milieu agricole, forestier, naturel OU Une construction est apparue par la suite

Nota :

- Les terrains bâtis sans aménagement futurs ne rentrent pas dans l'observation du segment terrain-à-bâtir.
- Un des critères de "fiabilité relative" implique à ce jour que tous les aménagements sont compris : routiers, public, etc.

L'indicateur segmtab est implémenté avec les informations disponibles provenant en particulier des Fichiers Fonciers. Parfois, aucune information ne permet de qualifier plus finement le terrain vendu. C'est notamment le cas des terrains vendus récemment, non couverts par le dernier millésime de Fichiers Fonciers intégré à la base DV3F.

De plus, l'indice de fiabilité 4 (fiabilité excellente) est basé sur le fait qu'une construction est apparue dans les 4 ans suivant la transaction. La fiabilité de cet indicateur augmente donc dès lors que le recul temporel est suffisant. Pour les transactions les plus récentes, l'information n'est pas encore connue.

1.3 Conseils et précautions d'usage

Lorsque l'on cherche à produire un prix sur le segment du terrain-à-bâtir, il est conseillé de retenir les mutations dont la variable `segmtab` a une note de 3 ou 4 pour une meilleure fiabilité, sous réserve d'avoir un échantillon de mutations suffisant.

La variable `segmtab` peut être couplée avec la variable `codtypbien` pour identifier uniquement les terrains vendus nus. Le type de mutation (`idnatmut`) peut également être utilisé pour affiner les résultats en excluant les transactions particulières (expropriations, adjudications, échanges). La requête SQL correspondante serait :

```
SELECT
FROM dvf.mutation
WHERE segmtab IN (3, 4) -- Terrains à bâtir (bons critères de fiabilité)
AND codtypbien LIKE '2%' -- On retient uniquement les terrains nus
AND idnatmut IN (1, 2, 4); -- On enlève les expropriations, adjudications, échanges
```

Le nombre de TAB restera toutefois sous-estimé notamment pour les terrains vendus récemment dont on n'a pas encore pu observer de changement d'usage dans les Fichiers Fonciers. Travailler sur les mutations de plus de 4 ans augmentera la fiabilité et la complétude des résultats.

Pour une analyse approfondie des marchés fonciers, un croisement de la donnée DV3F avec des données exogènes peut s'avérer utile (zonage des PLU, mode d'occupation des sols, données Sitadel recensant les permis de construire déposés, zonages agricoles déclarés à la PAC, etc.), de même que des analyses de terrain (interprétation de photos aériennes, visites de sites, entretiens d'acteurs, etc.).

1.4 Affiner l'analyse par catégories d'acheteurs

Concernant les analyses de prix, la valeur du terrain-à-bâtir dépend de la nature du terrain et de sa destination. Lorsque l'on s'intéresse au marché du logement, on considère qu'une personne physique souhaitant se loger opte pour un appartement, une maison ou l'achat d'un TAB viabilisé pour y construire sa maison. C'est pourquoi, il peut être intéressant d'analyser le segment de marché «terrain à bâtir acquis par une personne physique» (`codtypproa = 'X1'`) en supposant que le terrain est prêt à bâtir. A l'échelle nationale, un peu plus de 85 % des acheteurs de TAB entre 2010 et 2020 étaient des particuliers.

Les professionnels de l'immobilier et du foncier (codtyproa LIKE 'F%') répondront à des logiques différentes et pourront procéder à une remise en état (dépollution, par exemple), à des aménagements, un allotissement, etc. avant construction ou revente. Les surfaces médianes des terrains, pour ces professionnels, seront également sans commune mesure avec celles des terrains acquis par une personne physique.