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

[rppo_rs] - indicateur de résidence principale / secondaire

- Définition
- Méthode de construction
- Précautions d'utilisation
- Différence avec la variable proba_rprs
- Exemples d'utilisation
- Données de cadrage

[rppo_rs] - indicateur de résidence principale / secondaire

⚠ Cette fiche s'appuie sur des définitions présentées dans la première partie du guide. La lecture de cette première partie constitue un préalable indispensable.

i Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur les connaissances actuelles issues de l'expertise du Cerema et de la communauté d'utilisateurs des données. Si les informations présentées vous semblent contradictoires avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'éclaircir cette différence ou d'améliorer ces fiches.

Définition

rppo_rs est une variable permettant d'évaluer la probabilité qu'un local donné soit en résidence principale, en résidence secondaire, ou ne soit pas concerné. Elle remplace la variable proba_rprs

Principe de la variable et définition

Cette variable a pour objectif de classer les logements selon plusieurs modalités. On considère ainsi qu'une résidence principale est un logement d'habitation, occupé par un propriétaire privé, dans lequel il recevra sa taxe foncière.

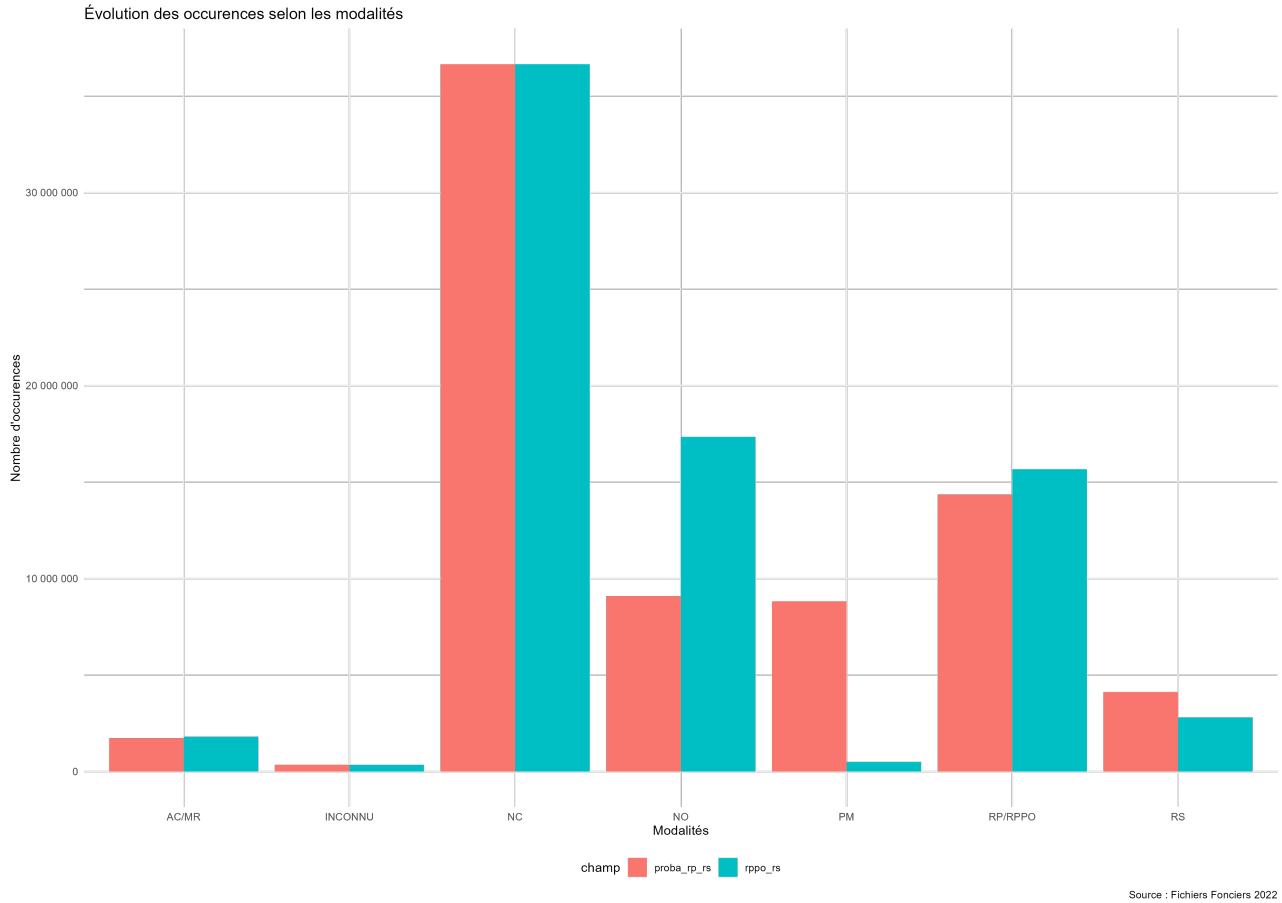
Chaque propriétaire possède donc au plus une résidence principale. Les autres résidences occupées étant des résidences secondaires.

La variable créée a plusieurs modalités, le local pouvant être une résidence principale ou une résidence secondaire, ou ne pas être concerné par la méthodologie. Ainsi, il existe plusieurs codes, détaillés ci-dessous, exprimant pourquoi le local est exclu du calcul.

Modalités

Code	Valeur
MR	ACQUISITION RECENTE

INCONNU	CCTHP OU AUTRE VARIABLE NON RENSEIGNEE
NC	PAS LOGEMENT D'HABITATION
NO	NON OCCUPE PAR LE PROPRIETAIRE
PM	PROPRIETAIRE MORAL UNIQUEMENT
RPPO	RESIDENCE PRINCIPALE / PROPRIETAIRE OCCUPANT
RS	RESIDENCE SECONDAIRE



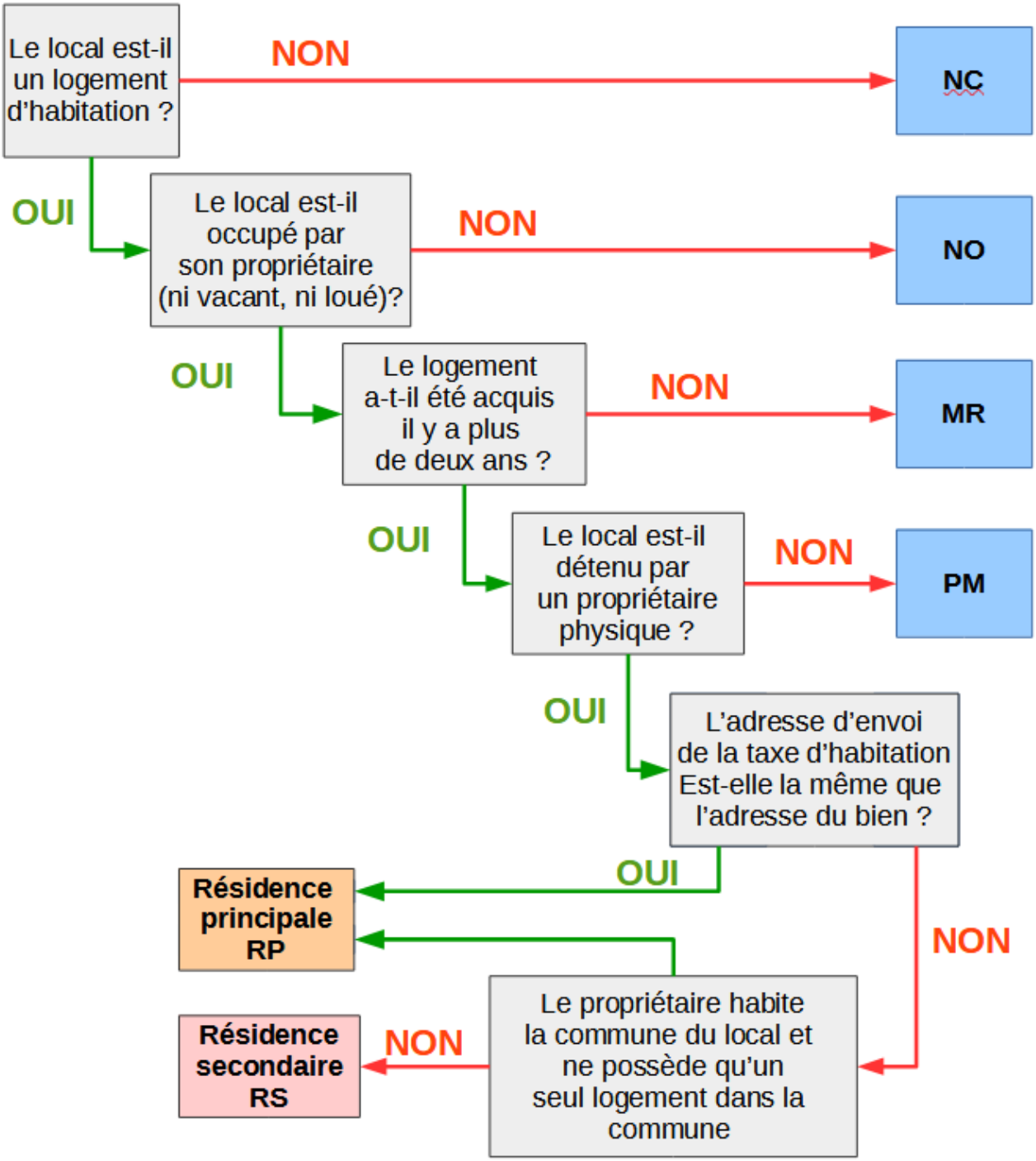
Méthode de construction

Le travail réalisé ne concerne que les logements d'habitation possédés par un propriétaire physique. Ainsi, les autres locaux, ainsi que les locaux d'habitation possédés par une personne morale (dont les SCI) ne seront pas concernés par ce classement.

Sur ces locaux, on retire les locaux qui sont loués ou vacants pour ne retenir que les locaux occupés, totalement ou temporairement, par le propriétaire. De même, pour des questions méthodologiques, les locaux qui ont connu récemment une mutation ne sont pas inclus dans le calcul, l'adresse de facturation de la taxe foncière pouvant être l'ancienne adresse du propriétaire.

Enfin, sur les locaux résultants, si l'adresse du bien est égale à l'adresse à laquelle le propriétaire reçoit sa taxe d'habitation, le logement est classé en tant que résidence principale. Si l'adresse est différente, le logement sera classé en tant que résidence secondaire.

Le logigramme ci-dessous résume les modalités et les variables utilisées :



Précautions d'utilisation

Cette variable est expérimentale. Dans ce cadre, le Cerema est preneur d'un retour sur cette variable, sa fiabilité et ses conditions d'utilisation. En l'attente, la fiabilité a été volontairement dégradée pour inciter à la prudence.

Différence avec la variable proba_rprs

La variable proba_rprs a été créée en suivant une méthodologie semblable. Cependant, il arrivait que la même adresse soit inscrite de manière différente dans la table des locaux et des propriétaires. Par exemple, pour un local situé au 36 rue des Acacias à Marseille, le propriétaire pouvait être inscrit à l'adresse "Résidence Groland, rue des accacias à Marseille", et donc considéré à tort comme une résidence secondaire (adresse différente entre le local et le propriétaire). Cette modification permet ainsi de retirer de nombreux faux positifs. Le nouveau traitement considère qu'un propriétaire habitant la commune et n'y possédant un logement sera forcément occupant de ce logement pour sa résidence principale.

De plus, le code "AC", correspondant aux locaux qui ont muté récemment, a été renommé en "MR" (mutation récente).

Enfin, l'ordre des filtres, présenté dans le logigramme précédent, a été modifié. Ainsi, pour la variable rppo_rs, on regarde d'abord si le local est occupé par non propriétaire, puis sa date d'acquisition, puis s'il est détenu par une personne physique. La variable précédente (proba_rprs) regardait d'abord si le propriétaire était une personne physique, puis ensuite si le local était occupé par le propriétaire, puis la date d'acquisition.

Limites

La difficile définition de la résidence secondaire

Le site service-public.fr précise que :

- Si vous avez une seule résidence en France, "votre résidence principale est votre lieu d'habitation au 31 décembre de l'année de perception des revenus".
- Si vous avez plusieurs résidences en France, "votre résidence principale est celle où vous avez votre principal établissement au 31 décembre de l'année de perception des revenus. Il s'agit du lieu où vous résidez effectivement et habituellement, celui où vous avez les attaches les plus fortes. C'est, par exemple, le lieu où vous vivez avec votre famille, celui de vos intérêts professionnels".

En pratique, la notion de résidence principale ou secondaire peut faire l'objet d'un certain nombre d'interprétations, rendant la définition générale floue. Ainsi, une résidence dans une commune B dans laquelle le propriétaire passe 4 mois pendant l'été, ainsi que tous les week-end et les vacances, peut-elle encore être qualifiée de « résidence secondaire » ? Cela change-t-il si ce propriétaire est inscrit sur les listes électorales de la commune B ? On peut aussi citer l'exemple des personnes à cheval sur deux logements pour des raisons professionnelles, passant la semaine dans un studio près de leur lieu de travail, avant de revenir dans leur résidence familiale le week-end.

Ces situations complexes peuvent inciter certains particuliers à adopter des stratégies déclaratives, avec des déclarations ne correspondant pas forcément à la définition fiscale.

Définition de la résidence secondaire selon les Fichiers fonciers

La définition reprend ici comme critère, la résidence à laquelle le propriétaire reçoit l'avis d'imposition. Cette définition repose sur l'hypothèse que le propriétaire fera parvenir l'avis d'imposition à ce qu'il considère être sa résidence principale. Selon cette définition, il est possible qu'un ménage loue sa résidence principale, et soit propriétaire de sa résidence secondaire.

Pour sa part, l'INSEE considère que « Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. » En outre, « La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées. ».

Un champ exploratoire

La méthode de constitution des résidences secondaires à partir des Fichiers fonciers a déjà été utilisée par certaines structures locales. Le Cerema s'est inspiré de ces méthodes pour créer cette variable.

Cependant, au vu de résultats légèrement différents entre les bases (cf infra), il est nécessaire de recueillir encore certains retours de la part d'utilisateurs avant de conclure sur la fiabilité de la variable.

Comparaison avec les données INSEE et Filocom

La méthode d'observation liée aux Fichiers fonciers aboutit à des résultats légèrement différents d'autres sources. Ainsi, sur le département du Pas-de-Calais, en 2018, on mesurait :

- 44 449 résidences secondaires selon les sources INSEE ;
- 46 291 résidences secondaires selon les Fichiers fonciers ;
- 42 346 résidences selon la source Filocom.

Il faut toutefois noter que le champ ccthp, utilisé pour déterminer le statut d'occupation, a un retard d'un an dans les Fichiers fonciers par rapport à la base Filocom.

Difficultés liées à l'adresse

La méthode de reconstitution compare les adresses présentes dans la table "propriétaire" et la table "local". Ainsi, certains biens peuvent avoir leur adresse formatée différemment de

celle du propriétaire (ex : 3 allée du Losc pour la table des locaux et Res des Champions, rue du Losc pour la table "propriétaire").

Dans ce cadre, on peut assister à une surévaluation du nombre de résidences secondaires potentiellement plus marquée sur certains territoires du fait de la qualité des adresses. Dans ce cadre, la méthodologie a été améliorée, notamment en excluant des résidences secondaires les biens possédés par des mono-propriétaires.

Exemples d'utilisation

Il est possible d'utiliser cette donnée pour pré-repérer les logements principaux ou secondaires :

- à une maille fine, différente de celle de la commune (bord de mer, quartier centre...) ;
- pour permettre d'alimenter des observatoires liés au logement ;
- de caractériser le parc de logements secondaires avec d'autres variables présentes dans les Fichiers fonciers (date de construction, vente récente, surface du logement...).
-

Données de cadrage

rppo_rs/ proba_rprs	NC	RP	NO	PM	RS	AC	INCONNU	Total
NC	48.8% (36 656 874)							48.8% (36 656 874)
RPPO		19.1% (14 352 236)			1.8% (1 316 632)			20.9% (15 668 868)
NO			12.1% (9 092 590)	11.0% (8 249 654)				23.1% (17 342 244)
RS					3.7% (2			3.7% (2 805 632)

					805 632)			
MR				0.1% (75 099)		2.3% (1 729 055)		2.4% (1 804 154)
PM				0.7% (501 595)				0.7% (501 595)
INCONNU							0.5% (347 647)	0.5% (347 647)
Total	48.8% (36 656 874)	19.1% (14 352 236)	12.1% (9 092 590)	11.7% (8 826 348)	5.5% (4 122 264)	2.3% (1 729 055)	0.5% (347 647)	100.0% (75 127 014)

proba_rprs	nombre_proba_rprs	part_proba_rprs	nombre_rppo_rs	part_rppo_rs
NC	36 656 874	48.8%	36 656 874	48.8%
RP/RPPO	14 352 236	19.1%	15 668 868	20.9%
NO	9 092 590	12.1%	17 342 244	23.1%
PM	8 826 348	11.7%	501 595	0.7%
RS	4 122 264	5.5%	2 805 632	3.7%
AC/MR	1 729 055	2.3%	1 804 154	2.4%
INCONNU	347 647	0.5%	347 647	0.5%

Part des résidences secondaires

