

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



DOCUMENTATION

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 [jdatatv] - Date de dernier changement de propriétaire

1.1 Définition

1.2 Variables affiliées

1.3 ⚠ Remarques et précautions d'usage

1.3.1 Taux de renseignement

1.3.2 Construction

1.3.3 Fiabilité

1.3.4 Précautions d'usage

1.3.5 Création de jdatatv à partir de jdatat

1.3.6 Lien avec JANNATH

1.4 📖 Exemples d'utilisation

1.4.1 Utilisation de `jdatatv` seul

1.4.2 Lien avec DVF

1 [jdatatv] - Date de dernier changement de propriétaire

△ 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.

1.1 Définition

jdatatv est la date de dernière mutation (onéreuse ou non) de la parcelle / du local, appelé aussi « date de l'acte ». La mutation correspond à tout changement des droits de propriété associés au logement. Cette mutation peut correspondre à un ou plusieurs changements de propriétaires : ainsi, un veuvage ou une séparation modifient la variable jdatat. Le champ jdatatv correspond à une harmonisation des dates par le Cerema.

1.2 Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
<u>pnb10_parcelle</u>	<u>jdatatv</u>	Date de mutation valide (date de l'acte)	jjmmaaaa - harmonisation de <u>jdatat</u> lorsque les jours n'existaient pas (30 février, etc.) A partir de 2016 : correction du format de l'année également
<u>pnb10_parcelle</u>	<u>jdatat</u>	Date de mutation (date de l'acte)	jjmmaaaa

<u>pnb10_parcelle</u>	<u>jdatatan</u>	Année de mutation	Extrait de jdatatA partir de 2016 : avec correction du format de l'année
<u>pb0010_local</u>	<u>jdatatv</u>	Date de mutation valide (date de l'acte)	jjmmaaaa - harmonisation de jdatat lorsque les jours n'existaient pas (30 février, etc.) A partir de 2016 : correction du format de l'année également
<u>pb0010_local</u>	<u>jdatat</u>	Date de mutation (date de l'acte)	jjmmaaaa
<u>pb0010_local</u>	<u>jdatatan</u>	Année de mutation	Extrait de jdatatA partir de 2016 : avec correction du format de l'année

1.3 Remarques et précautions d'usage

1.3.1 Taux de renseignement

Les taux de renseignement globaux sont très bons (supérieurs à 95%). Ils atteignent environ 99 % pour les locaux construits depuis 2005.

Les locaux dont le propriétaire n'est pas connu, ou n'a pas été retrouvé, ont souvent un champ jdatat vide.

1.3.2 Construction

La variable jdatatv est issue de données de la BNDP (Base Nationale des Données Patrimoniales). Cette base de données recense les mutations et données patrimoniales connues des services des impôts, notamment à travers les mutations à titre onéreux et les déclarations de donation et de succession.

1.3.3 Fiabilité

La BNDP a été créée en 2005. On peut donc considérer que les transactions menées depuis 2006 sont très fiables. L'année 1985 est la date d'initialisation du stock. Il faut donc considérer que les données sont fiables à partir de 1985.

Pour les mutations antérieures, il peut y avoir des erreurs ou omissions. En particulier, on

observe un pic important de mutations pour l'année 1970, qui correspond à la mise en place des taxes foncières.

Enfin, il faut rappeler que les DRFiP peuvent remplir (ou supprimer) ce champ « à la main », ce qui peut expliquer certaines dates non remplies ou aberrantes.

1.3.4 Précautions d'usage

Le champ jdatatv a été expertisé en 2016, dans le cadre d'une étude sur la rétention foncière. Les premiers retours de terrain, et les tests qui ont pu être faits montrent une grande fiabilité de la variable. Cependant, l'équipe Fichiers fonciers ne possède qu'un faible recul sur cette variable et son utilisation. Dans ce cadre, les informations données ici peuvent être amenées à évoluer. Par précaution, la variable a été jugée « très fiable », mais pourrait être réévaluée à l'avenir.

1.3.5 Création de jdatatv à partir de jdatat

Concernant l'année, le redressement de jdatatv suit le même principe que le redressement de jannat en jannath (rappel ci-dessous). En dehors de certains cas particuliers qui font l'objet du redressement (voir ci-dessous), la variable est mise à 0 pour une valeur de jdatat strictement inférieure à 1200. Le redressement change cependant chaque année : ainsi, la table ci-dessous est valable pour le millésime 2022. Pour le millésime suivant, la valeur "22" sera remplacée par "23"

En sus, le redressement modifie les dates n'existant pas (le 31 juin est transformé en 30 juin). Enfin, certaines dates inscrites à l'envers dans les données brutes sont rectifiées (le 20110330 est transformé en 30032011, soit le 30 mars 2011)

Jannat	Correctifs jannath	Exemple
$0 < \text{jannat} \leq 22$	On rajoute 2000 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	8 → 2008
$23 \leq \text{jannat} \leq 99$	On rajoute 1900 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	83 → 1983
$100 \leq \text{jannat} \leq 119$	On met à 0 car on ne sait pas	0
$120 \leq \text{jannat} \leq 200$	On rajoute un 0 à la fin car le dernier chiffre n'a pas été saisi	187 → 1870
$201 \leq \text{jannat} \leq 299$	On met à 0 car on ne sait pas	0
$300 \leq \text{jannat} \leq 999$	On rajoute 1000 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	457 → 1457
$1000 \leq \text{jannat} \leq 1120$	On met à 0 car on ne sait pas	0

1120 ≤ jannat ≤ 1199	On remplace le 2ème 1 par 9	1155 → 1955
1200 ≤ jannat ≤ 2022	Pas de modification	

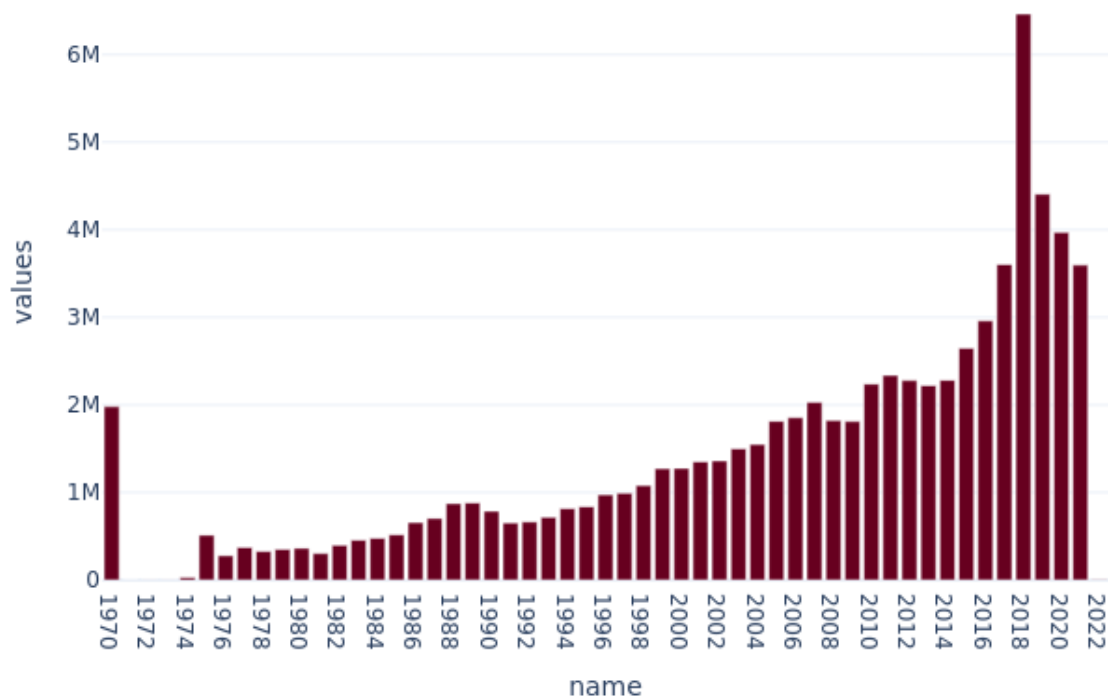
1.3.6 Lien avec JANNATH

En théorie, la date de mutation d'un local est toujours supérieure à sa date de construction. Cependant, il existe environ 1,5 % des locaux où ce n'est pas le cas. Cela s'explique de différentes manières :

- le local est en VEFA, et a donc muté avant sa construction,
- la date de construction a été modifiée suite à une réhabilitation lourde ou un ajout de construction (cf fiche jannath). Par exemple, la maison achetée en 2005 a fait l'objet d'une grosse réhabilitation en 2010 : jannath sera égal à 2010, jdatatan à 2005. De même, il faut rappeler que jannath est la date de fin de construction du bâtiment, et non du local.
- Il s'agit de données aberrantes.

Répartition de l'année de dernière mutation sur le département en France

Nombre de mutations par an



1.4 Exemples d'utilisation

1.4.1 Utilisation de `jdatatv` seul

La variable permet d'observer les dates de dernières mutation d'un bien, en vue de repérer la rétention foncière par exemple.

1.4.2 Lien avec DVF

La variable `jdatatv` permet de repérer la dernière mutation du bien. Cependant, s'il s'agit de travailler sur les marchés immobiliers, il vaut mieux utiliser les bases de données DVF ou DV3F, qui contiennent beaucoup plus d'informations sur les transactions, et en particulier leur montant. De même, `jdatatv` ne permet de repérer que la date de dernière mutation du bien. A l'inverse, DV3F permet d'observer les transactions multiples d'un bien. De manière générale, pour toute étude complexe sur les mutations onéreuses, il vaut mieux utiliser la base de données DV3F.

Cependant, `jdatatv` reprend le dernier changement de propriétaire, que la mutation soit

onéreuse ou non. En d'autres termes, si le changement de propriétaire est issu d'un héritage, jdatatv sera modifié, mais la mutation, non onéreuse, n'apparaîtra donc pas dans DV3F. Il est donc possible d'évaluer le poids des transferts de biens (dons / héritages) par différence entre jdatatv et DV3F.

Le portail des propriétaires physiques utilise un la variable jdatatv pour observer les changements de propriétaires. Si la transaction est présente dans DV3F, il s'agira d'une mutation onéreuse. A l'inverse, il s'agira d'un transfert (don, héritage...).