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

- [dniv, dbniv, dbetagemax] - Etage du local et nombre d'étages du bâtiment
  - Définition
  - Méthode de construction
  - Variables associées
  - Taux de renseignement
  - Précautions d'utilisation
  - Exemples d'utilisation
  - Données de cadrage

[dniv, dbniv, dbetagemax] - Etage du local et nombre d'étages du bâtiment

⚠ 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

dniv indique l'étage du local. Elle est associée à `dnbniv` et à `nbetagemax`, qui indiquent le nombre de niveaux du bâtiment qui abrite le local.

Méthode de construction

Mode de constitution des variables dniv (étage de la construction) et dnbniv (nombre de niveau total)

Lors de la création (ou de la modification) d'un local, le propriétaire remplit une déclaration fiscale. Pour cela, il existe des formulaires différents selon le type de local (individuel ou collectif). Concernant le niveau, les informations demandées sont différentes selon le type de local :

- pour les maisons individuelles, il est demandé le nombre de niveaux total. Cependant, l'étage de la construction n'est pas demandée. En pratique, la variable dniv est donc toujours égale à « 00 » pour les maisons individuelles [1].
- Lors de la création d'immeubles collectifs, il faut faire une déclaration pour l'enveloppe du bâtiment, et une déclaration pour chaque local à l'intérieur de celui-ci. Le nombre de niveaux total dnbniv est déclaré lors de la création de l'enveloppe, et l'étage du local lors de la déclaration de création de chaque local.

Il est important de noter que la variable dnbniv est égale au nombre de niveaux aménagés, alors que dniv est égal à l'étage du local. Un appartement au 1er étage sur les 7 du bâtiment aura donc en théorie un dniv égal à 1 et dnbniv égal à 8 (7 étages plus le rez-de-chaussée).

Construction de la variable nbetagemax

Pour déterminer la hauteur d'un immeuble collectif, il est donc recommandé de prendre la variable `nbetagemax`, qui reprend le maximum des dniv du bâtiment en excluant les valeurs pouvant représenter les sous-sols. Cette variable est présente dans la table des locaux depuis 2018.

Ainsi, si le bâtiment fiscal contient des locaux situés aux étages 1,2,3 et 5, `nbetagemax` sera égal à 5.

Ce retraitement permet de fiabiliser la variable `dnbniv` : `nbetagemax` doit donc être utilisée par défaut à la place de `dnbniv` dès que l'on travaille sur le collectif.

Mode de remplissage des sous-sols

La variable `dniv` est composée de deux chiffres. Les niveaux enterrés (-1 , -2) prennent souvent la valeur « 81 », « 82 », etc. Il s'agit de pratiques répandues, mais pour lesquelles il n'existe pas d'harmonisation nationale. À un niveau local, on peut par exemple observer que certains services indiquent les niveaux enterrés avec des codes de type « 99 », « 98 », etc.

Construction de la variable nbnivssol

La variable nbnivssol, présente depuis 2022 dans la table des locaux, reprend le nombre de niveau souterrains du bâtiment. Cette variable est calculée en prenant le nombre de locaux avec un étage supérieur ou égal à 81. Il est à noter qu'en de rares cas, les sous sols sont représentés par des chiffres inférieurs (61, 41...). Ainsi, la variable nbnivssol peut être minorante.

Variables associées

Variables sources

Table	Variable	Description
pb40_pevprincipale	dnbniv	Nombre de niveaux

pb0010_local	dnbniv	Nombre de niveaux du batiment fiscal
batiment	dnbniv	Nombre de niveaux du bâtiment

Variables affiliées

Table	Variable	Description
pb0010_local	nbetagemax	Nombre de niveaux du batiment fiscal rectifié (retraitement Cerema)
pb0010_local	nbnivssol	Nombre de sous-sols du batiment fiscal (retraitement Cerema)
pnb10_parcelle	nloccomrdc	Nombre de locaux de type commercial ou industriel situés au rez de chaussée

Taux de renseignement

Les variables `dniv` et `dnbniv` sont remplies à 100 %

Précautions d'utilisation

Fiabilité

La fiabilité des variables dépend du type de local.

- Pour les locaux individuels, l'étage du local (`dniv`) n'est pas exploitable (il vaut généralement « 00 »). On peut cependant se référer à la variable `dnbniv`, plus fiable.
- Pour les locaux situés dans un immeuble collectif, le champ `dniv` est fiable. A l'inverse, le champ `dnbniv` est souvent peu fiable (valeurs aberrantes, trop faibles, ou égales à « 00 »).

Exemples d'utilisation

Utilisation de `nbetagemax` seul

En utilisant le nombre d'étages reconstitués, on peut rechercher les immeubles de plus 7 étages. La variable est aussi susceptible d'alimenter des démarches d'épannelage voire de la modélisation 3D de bâtiments

Utilisation avec d'autres variables

Avec dteloc, on peut rechercher les habitations ou les activités en rez-de-chaussée. Avec les surfaces, dnbniv peut être utile pour estimer l'emprise au sol (surface réelle divisées par le nombre d'étages). Nbetagemax peut être utilisé avec nlocal pour estimer des gabarits et formes urbaines. Avec les variables relatives à l'ascenseur, améliorer l'estimation des prix et observer les locaux plus difficiles d'accès.

Données de cadrage

Part de locaux situés en rez-de-chaussée (dniv = '00') sur la totalité des locaux par région

region	Maison	Appartement	Dépendance	Activité
Auvergne-Rhône-Alpes	99,8%	21,8%	50,4%	81,6%
Bourgogne-Franche-Comté	99,9%	28,4%	67,3%	91,3%
Bretagne	99,9%	25,9%	68,0%	88,9%
Centre-Val de Loire	99,8%	25,5%	76,7%	90,8%
Corse	99,6%	31,2%	48,3%	86,3%
Grand Est	99,9%	26,0%	59,3%	86,9%
Guadeloupe	99,1%	42,2%	82,0%	80,0%
Guyane	98,5%	44,3%	74,0%	92,7%
Hauts-de-France	99,8%	24,8%	76,8%	90,7%

La Réunion	99,7%	31,5%	61,6%	91,4%
Martinique	99,5%	35,4%	59,9%	73,9%
Mayotte	91,0%	59,3%	89,9%	95,9%
Normandie	99,8%	23,3%	67,6%	88,6%
Nouvelle-Aquitaine	99,8%	29,8%	76,7%	91,0%
Occitanie	99,8%	27,1%	65,7%	86,7%
Pays de la Loire	99,8%	24,3%	70,3%	89,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	99,7%	23,2%	48,6%	78,4%
Île-de-France	99,9%	15,9%	29,2%	68,1%
Total France	99,8%	22,9%	56,4%	83,4%

Nombre de locaux par dniv déclaré et par type au niveau national.

Nb de niveaux	Maison	Appartement	Dépendance	Activité
00	20386617	4130691	18424758	3328501
01	35991	4643901	2729477	213884
02	2914	3529467	2080785	102149
03	371	2347822	1530071	56777
04	42	1380133	1003874	33484
05	13	721930	532832	20446
06	6	470513	387744	12330
07	7	257433	232035	6388
08	2	151385	132817	3431

09	2	95785	82471	2040
10	16	66271	56985	947
11-79	58	162816	133844	4931
80	16	444	19160	1213
81	674	73034	4321370	133538
82	7	8071	759967	40933
83	0	2156	151683	15149
84	0	561	40367	7504
85	0	159	12828	3473
86	0	57	5389	1847
87	0	17	1659	810
88	0	37	3138	805
89	1	23	1782	131
90	2	43	1031	178
91	0	372	4641	341
92	0	29	1338	131
93	0	35	305	115
94	0	1	160	1
95	0	0	3	4
96	0	0	5	2
97	0	0	6	2

98	1	4	864	20
99	12	198	10795	1185

1. `dniv` peut cependant être différent de « 00 » dans un nombre de cas très réduit (inférieur à 0,2 % sur le territoire français en 2016) ↩