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

- Volume et prix
  - Préambule
  - Indicateurs proposés
  - Construction des indicateurs
  - Échantillon minimal

Volume et prix

Préambule

Des **indicateurs de prix et de volumes de mutations** sont proposés pour différentes échelles géographiques en complétement de la livraison des données DV3F. Ces données sont disponibles en open-data sur Datafoncier.

La mise à disposition de ces indicateurs a pour objectif de fournir, de manière facilitée, des éléments d'appréciation des marchés fonciers et immobiliers issus de DV3F.

La présente fiche détaille la méthodologie employée pour les constituer.

Indicateurs proposés

Unités d'agrégation

Les niveaux d'agrégation géographiques proposés correspondent aux contours administratifs suivants :

- France entière – sauf départements 57 (Moselle), 67 (Bas-Rhin), 68 (Haut-Rhin) et 976 (Mayotte),
- régions,
- départements,
- aires d'attraction des villes (d'après le zonage INSEE 2020),
- EPCI,
- communes.

Les niveaux d'agrégation temporelle proposés sont les suivants :

- annuels,
- tri-annuels (décalé de un an).

La période proposée court de 2010 à 2022 avec une exhaustivité moindre sur les derniers semestres.

Les indicateurs proposés dans la version 2023-2 de DV3F utilisent les périmètres administratifs au 1er janvier 2024.

Indicateurs retenus selon les types de biens

Les indicateurs concernent les mutations de biens bâtis et non bâtis.

Le tableau suivant détaille les indicateurs retenus :

Code	Libellé	Nombre de mutations	Somme des valeurs foncières (€)	Premier quartile du prix (€)	Médiane du prix (€)	Dernier quartile du prix (€)	Premier quartile de prix par m² de surface bâtie (€/m²)	Médiane du prix par m² de surface bâtie (€/m²)	De qu de pa su b (€
1	Bâti	X	X						
2	Non bâti	X	X						
11	Maison	X	X						
12	Appartement	X	X						
13	Dépendance	X	X						
14	Activité	X	X						
15	Bâti mixte	X	X						
111	Une maison	X	X	X	X	X	X	X	
1111	Une maison vefa ou neuf	X	X	X	X	X	X	X	
1112	Une maison récente	X	X	X	X	X	X	X	
1113	Une maison ancienne	X	X	X	X	X	X	X	
1114	Une maison à usage professionnel	X	X						

121	Un appartement	X	X	X	X	X	X	X	
1211	Un appartement vefa ou neuf	X	X	X	X	X	X	X	
1212	Un appartement récent	X	X	X	X	X	X	X	
1213	Un appartement ancien	X	X	X	X	X	X	X	
1214	Un appartement à usage professionnel	X	X						
121x1	Un appartement T1	X	X	X	X	X	X	X	
121x2	Un appartement T2	X	X	X	X	X	X	X	
121x3	Un appartement T3	X	X	X	X	X	X	X	
121x4	Un appartement T4	X	X	X	X	X	X	X	
121x5	Un appartement T5+	X	X	X	X	X	X	X	
13	Une dépendance	X	X						

1311	Un garage	X	X						
14	Activité	X	X						
142	Activité secondaire	X	X						
143	Activité tertiaire	X	X						
149	Activité mixte	X	X						

En plus des différents types de biens identifiés dans DV3F par la variable codtypbien, un découpage par type de logement, taille de logement et période de construction est proposé. Les indicateurs relatifs à ce découpage sont repérés par un suffixe à trois caractères composé de la façon suivante :

1er caractère	**Type de bien**
m _ _	Une maison
a _ _	Un appartement

2ème caractère	**Taille du bien**
_ p _	Petit
_ m _	Moyen
_ g _	Grand
_ x _	Toutes tailles de bien

3ème caractère	**Période de construction du bien**
_ _ 1	Avant 1945
_ _ 2	Entre 1945 et 1960
_ _ 3	Entre 1961 et 1974

_ _ 4	Entre 1975 et 2012
_ _ 5	Après 2013
_ _ x	Toutes périodes de construction

Ainsi, le suffixe mg4 représente les maisons de grande taille construites entre 1975 et 2012. Le suffixe ax1 représente les appartements de toutes tailles construits avant 1945.

Plus d'informations sur la constitution de ce découpage sont disponibles dans la partie Découpage par type de bien, taille de bien et période de construction.

Règles de nommage des tables et des champs

Nommage des tables

Les indicateurs sont générés sous forme de tableur au format *.xlsx (Excel, Calc...) pour chaque période et pour chaque type de périmètre administratif selon les règles suivantes :

	année NNNN	**années NNN1 à NNN3**
France entière	france_NNNN	france_NNN1_NNN3
Régions	regions_NNNN	regions_NNN1_NNN3
Départements	departements_NNNN	departements_NNN1_NNN3
Aires d'attraction des villes	aav_NNNN	aav_NNN1_NNN3
EPCI	epci_NNNN	epci_NNN1_NNN3
Communes	communes_NNNN	communes_NNN1_NNN3

Par exemple, les indicateurs communaux pour l'année 2014 sont contenus dans le fichier dv3f_prix_volumes_communes_2014.xlsx

Nommage des champs

Pour chacune des tables, les indicateurs générés suivent des règles de nommage qui dépendent des découpages décrits dans la partie Indicateurs retenus selon les types de biens :

	par codtypbien XXX dans DV3F	par découpage en type, taille, période
Nombre de mutations	nbtrans_codXXX	nbtrans_xxx
Somme des valeurs foncières	valeurfonc_sum_codXXX	valeurfonc_sum_xxx
Premier quartile du prix	valeurfonc_q25_codXXX	valeurfonc_q25_xxx
Médiane du prix	valeurfonc_median_codXXX	valeurfonc_median_xxx
Dernier quartile du prix	valeurfonc_q75_codXXX	valeurfonc_q75_xxx
Premier quartile par m²	pxm2_q25_codXXX	pxm2_q25_xxx
Médiane du prix par m²	pxm2_median_codXXX	pxm2_median_xxx
Dernier quartile du prix par m²	pxm2_q75_codXXX	pxm2_q75_xxx
Somme des surfaces bâties	sbati_sum_codXXX	sbati_sum_xxx
Médiane des surfaces bâties	sbati_median_codXXX	sbati_median_xxx

Ainsi, l'indicateur du prix médian des ventes de maisons anciennes (1113) aura pour nom valeurfonc_median_cod1113. L'indicateur du premier quartile du prix par m² des appartements de taille moyenne construits entre 1975 et 2012 aura pour nom pxm2_median_am4.

Construction des indicateurs

Mutations retenues

La constitution des indicateurs repose sur le principe de segmentation décrit dans la fiche Regrouper les mutations homogènes pour construire un segment de marché.

Pour l'ensemble des indicateurs (bâti et non bâti), les critères retenus pour constituer les échantillons sont les suivants :

- sélection du type de bien vendu à partir de la typologie de bien à l'aide de la variable codtypbien,
- sélection de l'année de mutation à l'aide de la variable anneemut,
- sélection du périmètre géographique à partir du code de la commune l_codinsee,
- éviction des mutations aux conditions de vente particulières : filtre = '0',
- usage inchangé à l'issue de la vente ou bien potentiellement transformé : devenir = 'S' ou devenir = 'M',
- sont uniquement retenues les mutations intéressant une seule commune : nbcomm = 1.

Par exemple, le calcul du prix médian des ventes de maisons anciennes sur Lille en 2014 correspond à une rêquete de type :

```
SELECT dvf.mediane(valeurfonc) as pxm2_median_cod1113
FROM dvf.mutation
WHERE codtypbien LIKE '1113%'
    AND anneemut = 2014
    AND l_codinsee[1] = '59350' AND nbcomm = 1
    AND filtre = '0'
    AND (devenir = 'S' or devenir = 'M')
```

Il est important de préciser que le nombre de mutations retenu varie en fonction des informations disponibles pour chaque observation : par exemple, certains biens n'ont pas de période de construction (variable periodecst) ou de surface bâtie (sbati) renseignée. Dans DV3F, ces biens sont identifiés par un "0" à la fin de la variable codtypbien. Il est donc possible de constater un écart entre le nombre de mutations d'un type de bien et la somme du nombre de mutations de ses sous-catégories.

Cette méthodologie permet de conserver le plus de mutations possibles pour chaque type d'indicateurs pour afficher une information plus fiable.

On notera de plus que les mutations concernant plusieurs biens simultanément sont écartées.

Dans le cas particulier des mutations concernant le non bâti, les indicateurs sont calculés en tenant compte de l'ensemble des mutations pour lesquelles la variable codtypbien débute par "2".

Découpage par type de bien, taille de bien et période de construction

La catégorisation par type de bien, taille de bien et période de construction est réalisée à l'aide de trois variables de la table mutation.

Type de bien

Le type de bien est déterminé grâce à codtypbien : le deuxième caractère précise s'il s'agit d'une maison (1) ou d'un appartement (2).

Taille de bien

La catégorisation de la taille du bien varie en fonction de son type. Lorsqu'il s'agit d'une maison, la taille est déterminée grâce à la varaible de surface sbatmai. Pour un appartement, c'est le dernier caractère de la variable codtypbien qui est utilisé : il indique le nombre de pièces du bien. La répartition est précisée dans le tableau suivant, où S est la surface bâtie du bien en m^2 :

	Petit	**Moyen**	**Grand**
Maison	S < 90	90 ≤ S < 130	S ≥ 130
Appartement	T1 et T2	T3 et T4	T5 et plus

Période de construction

Cinq périodes de construction ont été distinguées selon une logique historique et prenant en compte les évolutions des réglementations thermiques. Ce sont les suivantes :

- avant 1945,
- entre 1945 et 1960 (reconstruction),
- entre 1961 et 1974 (grands ensembles),
- entre 1975 et 2012 (fin des grands ensembles et quatre premières réglementations thermiques),
- après 2013.

Elles sont déterminées d'après la variable periodecst.

NB : pour toutes les périodes, les indicateurs sont générés d'après la même méthode et en utilisant les mêmes scripts. Ainsi, pour des millésimes antérieurs à 2013, les indicateurs concernant les biens construits après cette date (troisième caractère du suffixe égal à '5') seront nuls.

Échantillon minimal

Afin d'assurer une représentativité statistique minimale, un indicateur n'est calculé que lorsqu'un minimum de 11 mutations ont été recensées pour la catégorie de bien dans le périmètre géographique identifié. On affiche cependant, pour chaque entité géographique, le nombre de transactions correspondant.