



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*



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 Activité du marché (ou rotation des propriétaires)

1.1 Préambule

1.2 Indicateurs proposés

1.2.1 Unités d'agrégation

1.2.2 Indicateurs retenus

1.2.3 Règles de nommage des tables et des champs

1.2.4 Règles de nommage des champs

1.3 Construction des indicateurs

1.3.1 Principe général

1.3.2 Mutations exclues

1.4 Échantillons minimaux

1.4.1 Pour le nombre de logements vendus (numérateur de l'indicateur)

1.4.2 Pour le stock de logements total (dénominateur de l'indicateur)

1 Activité du marché (ou rotation des propriétaires)

1.1 Préambule

Des indicateurs d'activité du marché (ou de rotation des propriétaires) sont proposés pour différentes échelles géographiques en complément de la livraison des données DV3F. Ces données sont disponibles en open-data sur [Datafoncier](#).

Ces indicateurs visent à apprécier le niveau d'activité du marché immobilier sur un territoire. Un marché immobilier, où le nombre de transactions au regard du volume total de logements est élevé, sera considéré comme très actif. À l'inverse, si les transactions sont rares, l'activité sera jugée faible.

Pris isolément, cet indicateur n'induit aucun jugement de valeur (positif ou négatif) sur la situation du marché local.

Par contre, combiné à d'autres indicateurs, il peut contribuer à la **compréhension des marchés**. Prenons, à titre d'illustration, l'exemple d'un marché où le nombre de transactions est faible. Cette faiblesse peut avoir différentes causes :

- Une faiblesse de l'offre due, peut-être, à un manque de foncier disponible ;
- Une faiblesse de la demande liée, éventuellement, à un défaut d'attractivité ;
- Une inadaptation de l'offre à la demande. Par exemple : Un parc de petits logements et une demande orientée vers les grands ;
- Une combinaison de deux ou trois des éléments précédents.

L'indicateur peut également traduire un potentiel de changement élevé (s'il est fort) ou faible (s'il est bas) du territoire. Il peut donc contribuer à l'**identification de territoires en mutation**.

1.2 Indicateurs proposés

1.2.1 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.

Cet indicateur est calculé sur toutes les périodes de trois ans glissantes entre 2018 et 2022.

1.2.2 Indicateurs retenus

Pour chacune des six unités d'agrégation retenues (cf. ci-dessus), sont indiqués :

- le nombre de transactions,
- le nombre de logements ayant mutés (voir les mutations exclues),
- le nombre de logements (stock à la première année de la période de trois ans),
- la part de logements vendus (rapport du nombre de logements ayant mutés sur le stock de logements total).

1.2.3 Règles de nommage des tables et des champs

1.2.3.1 Règles de nommage des tables

Les indicateurs sont générés sous forme de tableurs au format *.xlsx (Excel, Calc...) pour chaque période de trois ans, à raison d'une échelle géographique par onglet, et sont nommés *dv3f_activite_NNNN1_NNNN3* où NNN1 et NNNN3 sont respectivement les années de début et de fin de la période de trois ans concernée. Par exemple, les indicateurs d'activité du marché à l'échelle d'un EPCI pour la période 2019-2021 se trouvent dans l'onglet "EPCI" du fichier *dv3f_activite_2019_2021.xlsx*.

La première année de la période de trois ans sur laquelle les logements mutés sont agrégés est l'année du stock de logements. Ainsi, les indicateurs EPCI pour la période 2019-2021 sont le résultat, pour chaque EPCI, de la division du nombre de logements ayant mutés entre 2019 et 2021 par le nombre de logements en 2019.

1.2.4 Règles de nommage des champs

Les informations suivantes sont proposées.

Nom de la variable	Description
--------------------	-------------

codgeo	Code INSEE de la commune
libgeo	Libellé de la commune
epci	Code INSEE de l'EPCI
libepci	Libellé de l'EPCI
dep	Code INSEE du département
libdep	Libellé du département
reg	Code INSEE de la région
libreg	Libellé de la région
nbtrans	Nombre de transactions
nblogtrans	Nombre de logements ayant mutés
nlogts	Nombre de logements au début de la période
part_vendue	Rapport de nblogtrans sur nlogts

1.3 Construction des indicateurs

1.3.1 Principe général

L'indicateur rapporte :

- le nombre de logements ayant mutés sur une période de trois ans (source DV3F) ,
- à la totalité du parc de logements (source Fichiers Fonciers), la première année de la période triennale.

1.3.2 Mutations exclues

1.3.2.1 Les logements neufs et VEFA

Les logements neufs et les VEFA vont, le plus souvent, faire l'objet d'au moins une

transaction lors de leur apparition dans le parc. Il convient donc de les écarter de la construction de l'indicateur car leur présence biaiserait l'indicateur d'activité du marché. Sans cette précaution, l'indicateur serait, en effet, autant sinon plus un indicateur de construction neuve que d'activité de marché.

1.3.2.2 *Les logements sociaux*

La vente de logements sociaux est plus liée à des choix politiques locaux qu'à une logique de marché.

De ce fait, le parc social est écarté de la construction de cet indicateur dont l'objectif est d'apprécier le niveau d'activité des marchés.

En outre, le maintien de l'habitat social dans la construction de l'indicateur introduirait un biais.

En effet, le pourcentage de ventes étant plus faible dans le parc social que dans le privé, les territoires à forte présence de logements sociaux seraient considérés comme à faible activité sans que cela reflète la réalité de l'activité de leur marché immobilier.

Les logements sociaux à exclure pour le calcul de l'indicateur ont été identifiés :

- dans les Fichiers Fonciers grâce à la variable catpro3,
- dans DV3F grâce à la variable codtypro2.

Comme ces deux variables n'ont été introduites qu'en 2018 dans les bases foncières, l'indicateur d'activité de marché est seulement disponible à compter de cette année.

1.3.2.2.1 **Précision concernant le parc non conventionné des bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux peuvent être propriétaires d'un parc de logements non conventionnés soit des logements qui ne sont pas sociaux.

A l'inverse des logements sociaux, les achats et ventes de ces logements non conventionnés obéissent à une logique mercantile et suivent, à ce titre, les règles du marché. Ils sont, en conséquence, maintenus dans la construction de notre indicateur lorsque leur identification est possible.

Afin de les identifier, nous avons recouru à la variable loghlls qui identifie les logements sociaux grâce aux exonérations fiscales spécifiques dont ils bénéficient.

Malheureusement cette information n'est pas disponible pour les logements les plus anciens (ancienneté supérieure à 25 ans environ).

Lorsque l'information sur les déductions fiscales pour les logements sociaux (logements les plus anciens) n'est pas disponible, nous excluons l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux (conventionnés ou non) de l'indicateur.

Deux cas de figure sont donc à distinguer :

1. Pour les logements les plus récents, les logements non conventionnés appartenant aux bailleurs sociaux sont considérés comme des logements privés et inclus dans la construction de l'indicateur (à l'inverse des logements sociaux possédés par ces mêmes bailleurs),
2. Pour les logements les plus anciens, les logements non conventionnés des bailleurs sociaux ne peuvent pas être identifiés. Ils sont donc exclus de la construction de l'indicateur comme les logements sociaux des bailleurs sociaux.

1.3.2.3 Traduction des contraintes en SQL

Lors du calcul du stock de logements, le filtre suivant est appliqué sur la table pb0010_local des Fichiers fonciers :

```
WHERE logh='t' AND ((loghlls = 'NON' AND catpro3 = 'F1a') OR catpro3 != 'F1a')
```

Lors de la sélection des mutations, les filtres suivants sont appliqués sur les tables mutation et local de DV3F :

WHERE

```

nbcomm = 1
/*
FILTRES MUTATIONS
Regarder uniquement les mutations concernant du bâti à usage d'habitation en excluant neuf et vefa
*/
---- Pour les maisons
AND (codtypbien = '110' OR codtypbien IN ('1110', '1112', '1113') OR codtypbien = '112'
---- Pour les appartements
OR codtypbien = '120' OR codtypbien = '1210' OR codtypbien LIKE '1212%' OR codtypbien LIKE
'1213%'
OR codtypbien IN ('1220', '1222', '1223', '1229') OR codtypbien = '123'
---- Bâti mixte
OR codtypbien LIKE '15%')
AND vefa IS False
---- On ne regarde que les mutations après 2018 car catpro3, utilisé dans FF
---- pour le calcul de nlogh, n'est pas disponible avant ce millésime
AND mut.anneemut >= 2018
/*
FILTRES LOCAUX
Regarder uniquement les appartements ou maisons non sociaux
*/
-- Conserver uniquement appartements et maisons
AND loc.codtyploc IN (1, 2)
-- Enlever les logements sociaux
AND ((loc.fflogsoc IS False AND filtre='S') OR filtre != 'S')

```

1.4 Échantillons minimaux

1.4.1 Pour le nombre de logements vendus (numérateur de l'indicateur)

Un minimum de 11 logements mutés est retenu pour le calcul de l'indicateur. Pour limiter le nombre de territoires d'étude sous ce seuil, le calcul du nombre de logements mutés a été fait sur des périodes triennales.

1.4.2 Pour le stock de logements total (dénominateur de l'indicateur)

Un minimum de 250 logements est retenu pour le calcul de l'indicateur. En dessous de ce seuil, le parc de logements semble, en effet, trop faible pour que le taux d'activité soit significatif.