

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 coproff_decrochage

1.0.1 Renseignement

1.0.2 Commentaire

1 coproff_decrochage

1.0.1 Renseignement

L'information sur les ventes n'est pas disponible dans le RNIC et suppose d'avoir recours aux données DV3F.

Sont exclues du calcul les unités foncières sur lesquelles sont appariées plusieurs copropriétés immatriculées (appariement de type 1-n) : en effet, dans ces cas, l'information issue des fichiers fonciers ne peut être rattachée à l'une ou l'autre des copropriétés appariées.

Attention, la base de données DV3F ne couvre ni l'Alsace, ni la Moselle, ni Mayotte. Pour les copropriétés situées dans ces départements, l'indicateur demeure donc non renseigné.

L'indicateur demeure aussi non renseigné pour les copropriétés appariées à une TUP des fichiers fonciers sur laquelle aucun logement en copropriété n'est recensé.

Enfin, lorsqu'on n'observe aucune transaction de logement vendu à l'unité dans la copropriété durant les 8 dernières années ou lorsqu'aucun des biens-types de la copropriété n'est suffisamment représenté dans l'environnement de la copropriété, l'indicateur demeure non renseigné.

1.0.2 Commentaire

Cet indicateur porte l'identification de copropriétés pour lesquelles le prix des transactions de logements vendus à l'unité observées pendant les 8 dernières années apparaît en décrochage au regard de transactions comparables observées dans l'environnement de la copropriété.

L'hypothèse est que lorsque le décrochage des prix observés dans la copropriété est supérieur à 20%, cela constitue un signal de fragilité de marché potentielle.

La méthode de calcul comprend 2 étapes : le calcul d'un indicateur de position de la copropriété au regard du marché local, puis l'application d'une règle de gestion retenant comme fragiles les copropriétés pour lesquelles on observe un décrochage d'au moins 20%.

- **Calcul d'un indicateur de position de la copropriété au regard du marché local**

L'objectif est de situer la copropriété au regard du marché local. L'indicateur est construit comme un pourcentage de valorisation au regard du marché local (lorsqu'il est supérieur à 0%) et comme un pourcentage de dévalorisation au regard du marché local (lorsqu'il est inférieur à 0%). Un indicateur égal à 20% témoigne de prix supérieurs de 20% dans la copropriété aux prix observés pour des biens équivalents dans l'environnement de celle-ci.

Une comparaison des prix de la copropriété est établie par rapport aux prix médians d'un

parc de référence d'appartements croisant la période de construction (Plus de 5 ans / Moins de 5 ans) et la taille des logements : petit ($<40\text{ m}^2$), moyen ($40\text{ à }80\text{ m}^2$), grand ($>80\text{ m}^2$).

Seules les transactions d'un unique logement observées durant les 8 dernières années dans DV3F sont prises en compte. Les appartements de moins de 8 m^2 et de plus de 200 m^2 ont été exclus ainsi que les biens vendus à moins de 300 €/m^2 et à plus de $20\,000\text{ €/m}^2$.

Quant à l'environnement de la copropriété, il est défini en fonction des caractéristiques de la taille de la commune. Il s'agit de la section cadastrale pour les communes de plus de 50 000 habitants, la commune pour les communes comprises entre 10 000 à 50 000 habitants et enfin l'EPCI "moins" les communes de plus de 10 000 habitants, pour les plus petites communes.

La comparaison est faite quand au moins 11 transactions composent le prix médian de référence.

Pour chaque copropriété, l'indicateur final correspond à la moyenne du positionnement des transactions par rapport aux prix médians des typologies de référence correspondant aux biens vendus.

- **Application d'un seuil de décrochage**

- Si la variable source du millésime n de CoproFF vaut « 1-n » ou « 1-0 », alors l'indicateur demeure non renseigné.
- De même si la copropriété est située en Alsace ou en Moselle.
- De même si la TUP ne recense aucun logement en copropriété.
- De même si on n'observe aucune transaction de logement vendu à l'unité dans la copropriété durant les 8 dernières années ou si les seuils de significativité des prix de référence utilisés pour situer les prix de la copropriété à ceux de l'environnement ne sont pas atteints.
- Lorsque l'indicateur de positionnement est inférieur ou égal à -20, la copropriété est présumée fragile.
- Lorsque l'indicateur de positionnement est supérieur à -20, la copropriété est présumée non fragile.