

RENDEZ-VOUS DATAFONCIER n°6

Jeudi 6 Février 2025



Rendez-vous Datafoncier n°6

- ❑ **Actualités** autour des données Datafoncier
- ❑ **Agenda** des prochains rendez-vous, évènements et formations
- ❑ Présentation de l'étude "**Division de logement**"
réalisée pour le compte de la Métropole Européenne de Lille
- ❑ Temps d'échange



Merci de **couper votre micro** pour éviter les bruits parasites



N'hésitez pas à poser vos questions via le « **Chat** » ou en levant le doigt



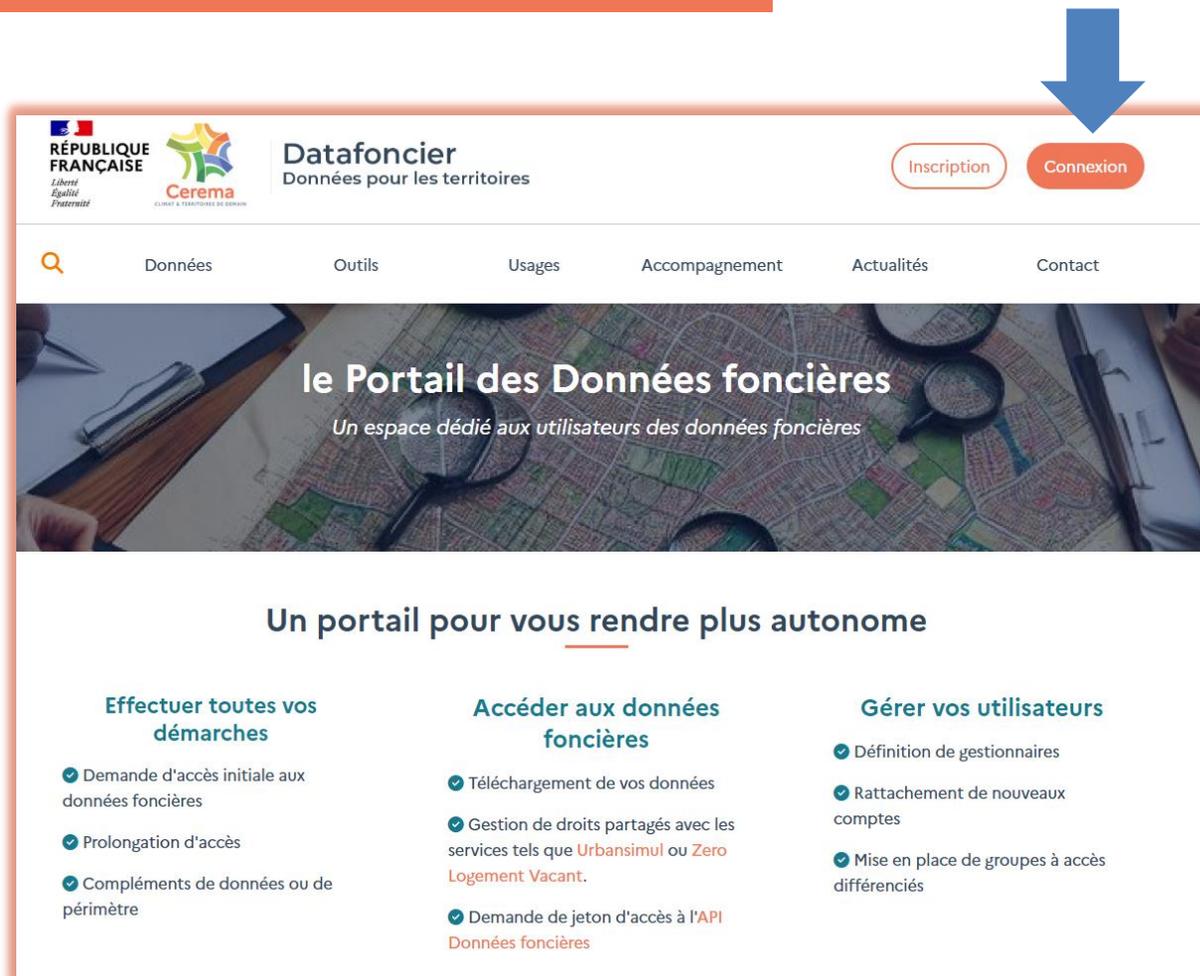
Important

Cette session est enregistrée et fera l'objet d'un « **Replay** »
disponible sur le site datafoncier.cerema.fr

Rappel : comment mettre à jour vos droits d'accès ?

- ❑ L'accès aux téléchargements de données, aux services et outils associés (comme UrbanSimul ou ZLV) est conditionné **aux droits et périmètres de compétences de votre structure**.
- ❑ Pensez à actualiser vos droits et mettre à jour la liste des utilisateurs de votre structure depuis le « **Portail DF** ».

➤ <https://portaildf.cerema.fr>



The screenshot shows the homepage of the 'Datafoncier' portal. At the top, there are logos for the French Republic and Cerema, along with the text 'Datafoncier Données pour les territoires'. Navigation buttons for 'Inscription' and 'Connexion' are visible. A search bar and a menu with items like 'Données', 'Outils', 'Usages', 'Accompagnement', 'Actualités', and 'Contact' are present. The main banner features a map and the text 'le Portail des Données foncières' and 'Un espace dédié aux utilisateurs des données foncières'. Below this, a section titled 'Un portail pour vous rendre plus autonome' lists three main categories of services: 'Effectuer toutes vos démarches', 'Accéder aux données foncières', and 'Gérer vos utilisateurs', each with a list of specific actions.

Effectuer toutes vos démarches

- ✔ Demande d'accès initiale aux données foncières
- ✔ Prolongation d'accès
- ✔ Compléments de données ou de périmètre

Accéder aux données foncières

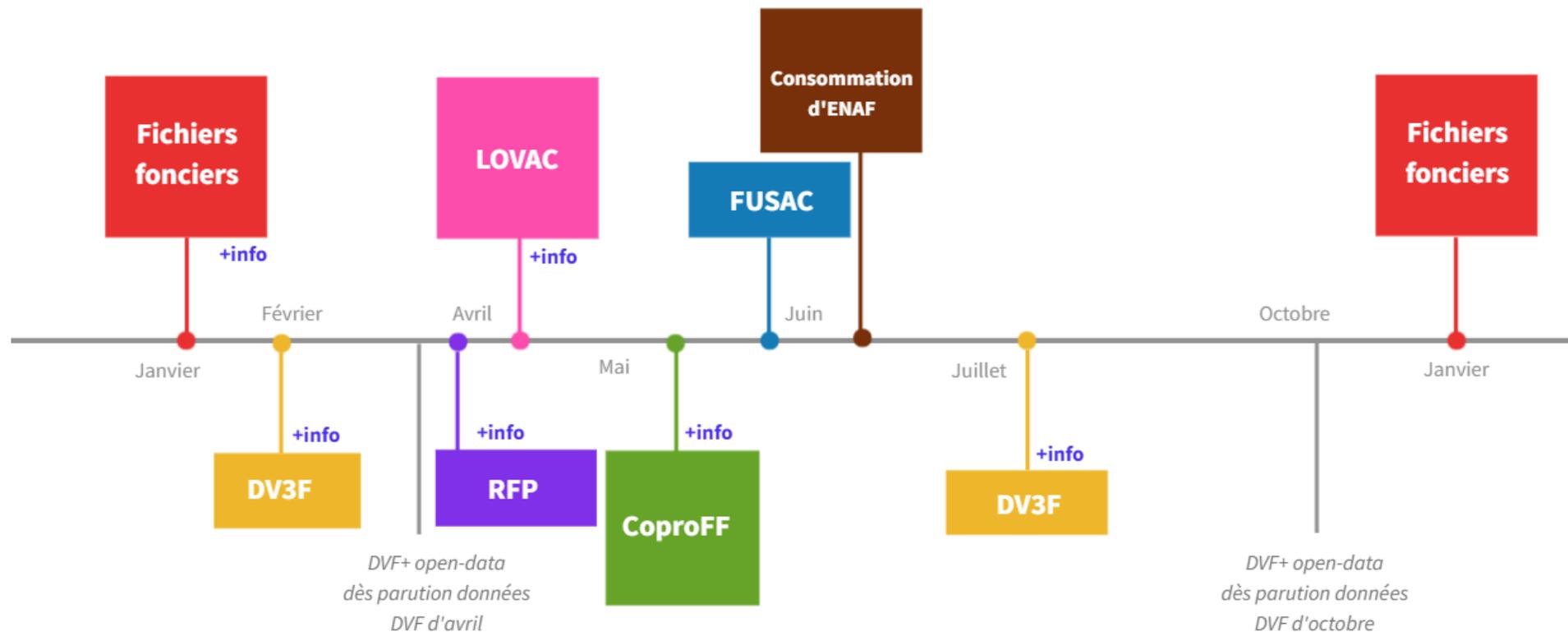
- ✔ Téléchargement de vos données
- ✔ Gestion de droits partagés avec les services tels que **UrbanSimul** ou **Zero Logement Vacant**.
- ✔ Demande de jeton d'accès à l'**API Données foncières**

Gérer vos utilisateurs

- ✔ Définition de gestionnaires
- ✔ Rattachement de nouveaux comptes
- ✔ Mise en place de groupes à accès différenciés

Calendrier prévisionnel 2025

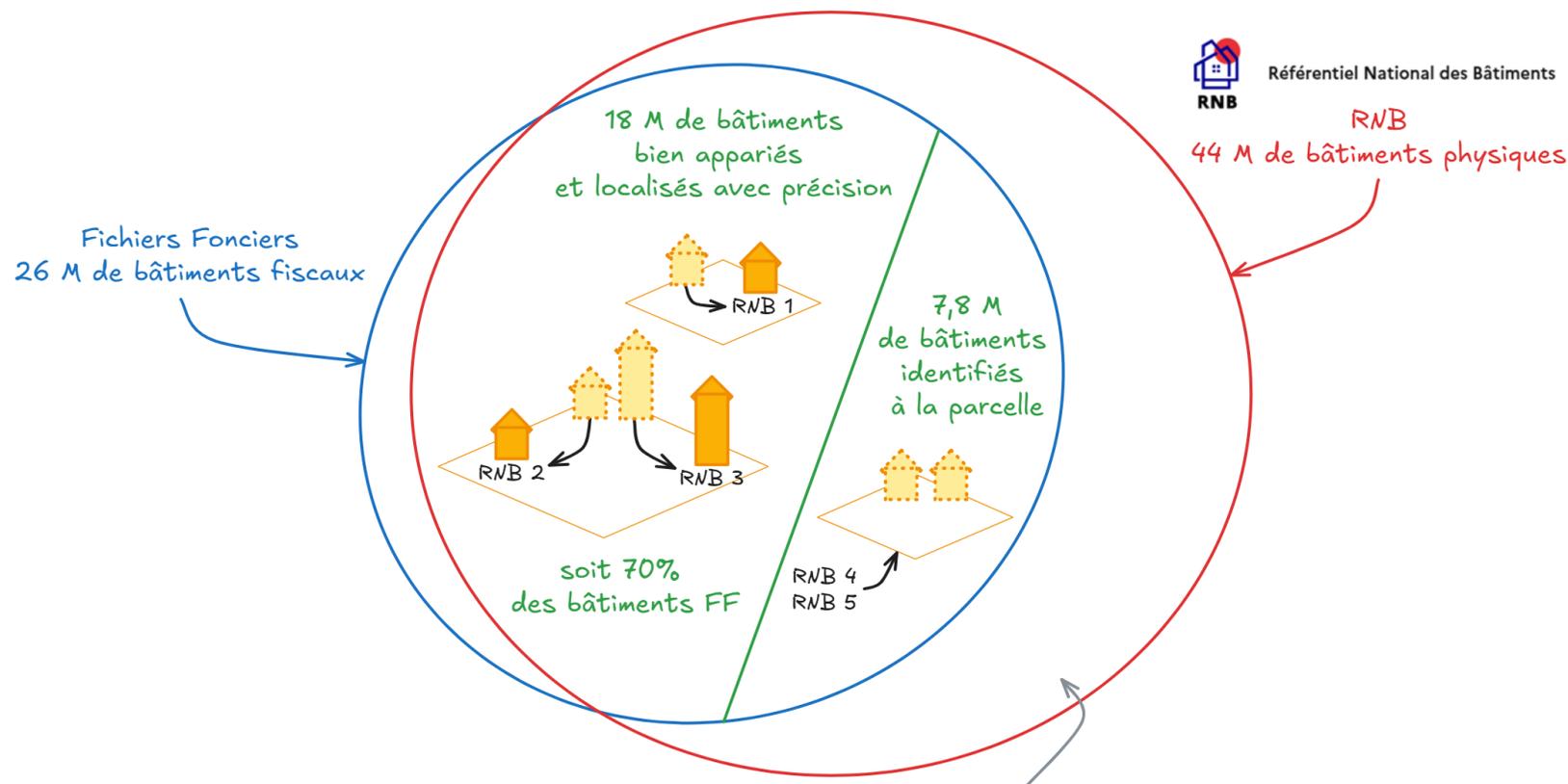
Mise à disposition des données foncières



Fichiers fonciers x identifiant RNB

- ❑ Id_RNB > un identifiant national unique et pérenne pour chaque bâtiment
 - ❑ Permet d'apparier des informations issues de divers bases comme :
 - La BDNB (Base de Données Nationale des Bâtiments) du CSTB
 - Lien avec la BAN (Base Adresse Nationale)
 - BD_TOPO de l'IGN
 - Base des DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) via l'Ademe
 - « Accès libre » plate-forme collaborative sur l'accessibilité des bâtiments ouverts au public
 - Dossiers ADS (Application du Droit des Sols) via certains éditeurs de logiciels
 - Data ES : base des Equipements Sportifs
 - Perspectives dans les domaines des activités tertiaires, des assurances, du tourisme, ...
- **Webinaire de présentation programmé le lundi 24 février de 14h à 15h**

Fichiers fonciers x identifiant RNB



bâtiments publics, agricoles, bâtis légers, édifices complexes, bâtiments d'activités, sur-découpage, constructions non-cadastrées ...

➤ **Webinaire de présentation programmé le lundi 24 février de 14h à 15h**

Formations

❑ Formation « **Savoir utiliser les Fichiers fonciers** »

- Du 18 au 20 mars 2025 à Aix-en-Provence
- Du 13 au 15 mai 2025 à Lille

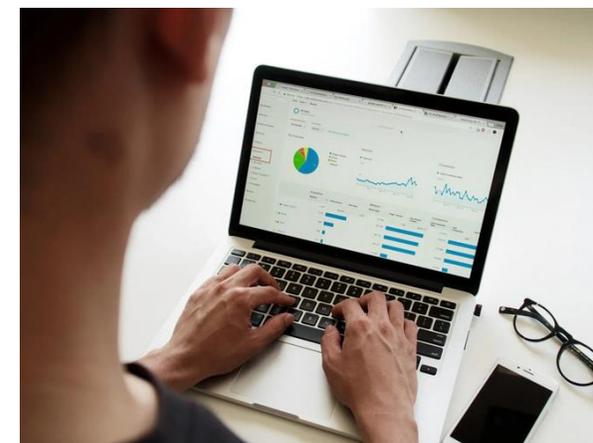
❑ Formation « **Savoir utiliser DV3F** »

- Du 24 au 26 juin 2025 à Lille

❑ Formation « **Données Foncières** »

- Du 23 au 25 septembre (partie Fichiers fonciers) à Lille
et du 5 au 6 novembre 2025 (partie DV3F) à Lille

➤ <https://datafoncier.cerema.fr/formation>



Nos prochains événements

☐ Lundi 24 février de 14h à 15h

Webinaire spécial « Fichiers fonciers x identifiant RNB »

☐ Jeudi 3 avril de 10h à 11h

Rendez-vous Datafoncier n°7 : programmation en cours

☐ Mardi 1^{er} juillet à Paris la Défense

Journée Nationales des Données Foncières

Informations, témoignages, ateliers, échanges

Retrouvez les anciens « Rendez-vous Datafoncier » en « Replay »

- ❑ Rendez-vous n°1 consacré au ZAN
 - ❑ Rendez-vous n°2 consacré à l'application Batisto
 - ❑ Rendez-vous n°3 consacré au projet de base des sites économiques potentiels
 - ❑ Rendez-vous n°4 consacré au nouveau « Portail des données foncières »
 - ❑ Rendez-vous n°5 consacré à la base de données sur les copropriétés CoproFF
- <https://datafoncier.cerema.fr/nos-replays>

Appel à volontaires

Une **expérimentation** de 3 nouveaux outils et fonctionnalités **focus logement**

- Une orientation thématique vers la donnée logement
- Des chiffres clés du logement à l'échelle communale
- Des jeux de données facilement utilisables

Pour **participer**

- S'inscrire via le lien (dans le chat)
- Et nous reviendrons vers vous pour vous soumettre nos solutions et convenir d'un temps d'échange



Pour rester informé et échanger

- ❑ Le site Datafoncier : <https://datafoncier.cerema.fr>
- ❑ Abonnez-vous à la **Lettre d'information Datafoncier** :
<https://datafoncier.cerema.fr/lettre-information>
- ❑ La boîte aux lettres : datafoncier@cerema.fr
- ❑  **Expertises
Territoires**
Par le Cerema et sa communauté « Datafoncier »



Présentation de l'étude :

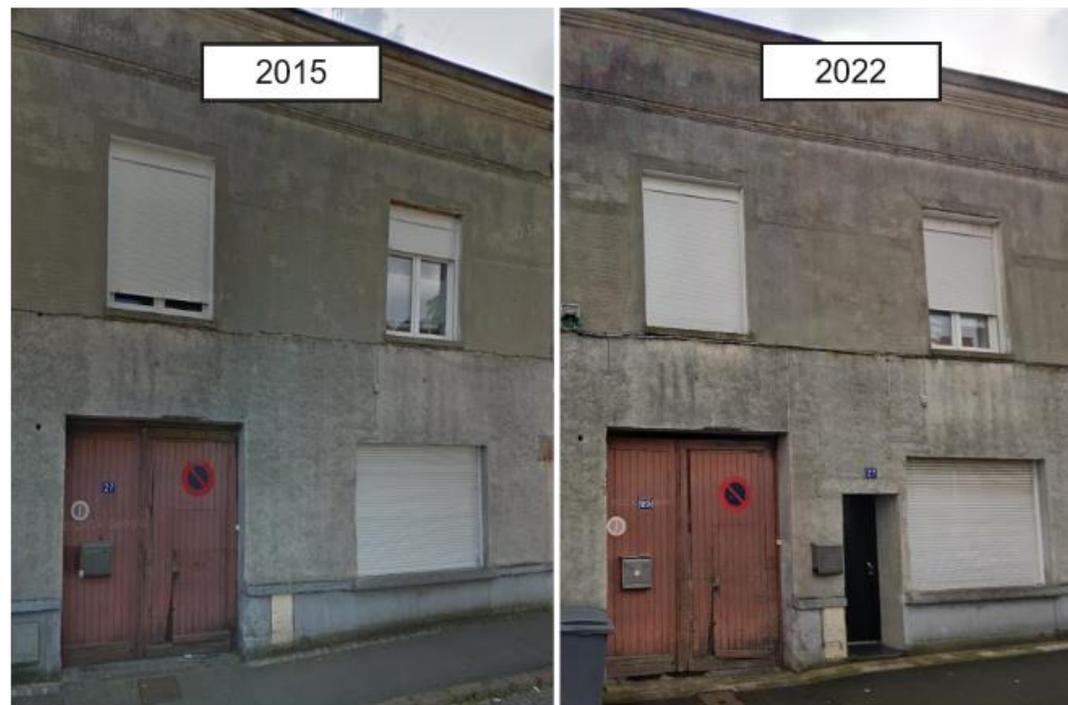
Division de logements dans la Métropole européenne de Lille

Phénomènes de restructurations observés entre 2014 et 2023

Sophie LOUCHAERT **MEL**

et

Gilles VERLEY



ORIGINES DE LA COMMANDE : CONSTAT

- Depuis avril 2019, **l'autorisation préalable aux travaux de division** concerne les propriétaires bailleurs mettant des biens en location dans tout ou partie de 22 communes de la MEL. Ce dispositif juridique, rendu possible pour les collectivités territoriales grâce à la loi ALUR, a pour objectif de prévenir la mise sur le marché locatif de biens indignes.
- La Métropole constate que **le nombre de dossiers relatifs au permis de diviser demeure faible** et suppose que des pratiques de divisions se font sans passer par cette procédure, intentionnellement ou par manque d'information.

OBJECTIFS DE LA COMMANDE

- Améliorer la connaissance du phénomène de division et de sa localisation à l'échelle fine de manière à réinterroger les périmètres ciblés
- Mieux connaître le profil des bâtiments concernés par la division et leurs propriétaires
- Mettre en place un observatoire pérenne et partagé de la division en lien avec des partenaires locaux
- Articuler les informations issues du repérage statistique des phénomènes de division effective et celles issues des demandes reçues par la métropole dans le cadre du permis de diviser.
- Plus généralement, mettre en relation ce phénomène de division avec l'ensemble des dynamiques qui affectent le parc : fusion de logements, transformation de bureaux en logements et réciproquement, démolition, construction.

PHASE 1 : IDENTIFICATION DES RESTRUCTURATIONS A L'ECHELLE DE L'ADRESSE



METHODOLOGIE : UTILISATION DES MILLESIMES 2014 à 2023 DES FICHIERS FONCIERS

Étape 1:

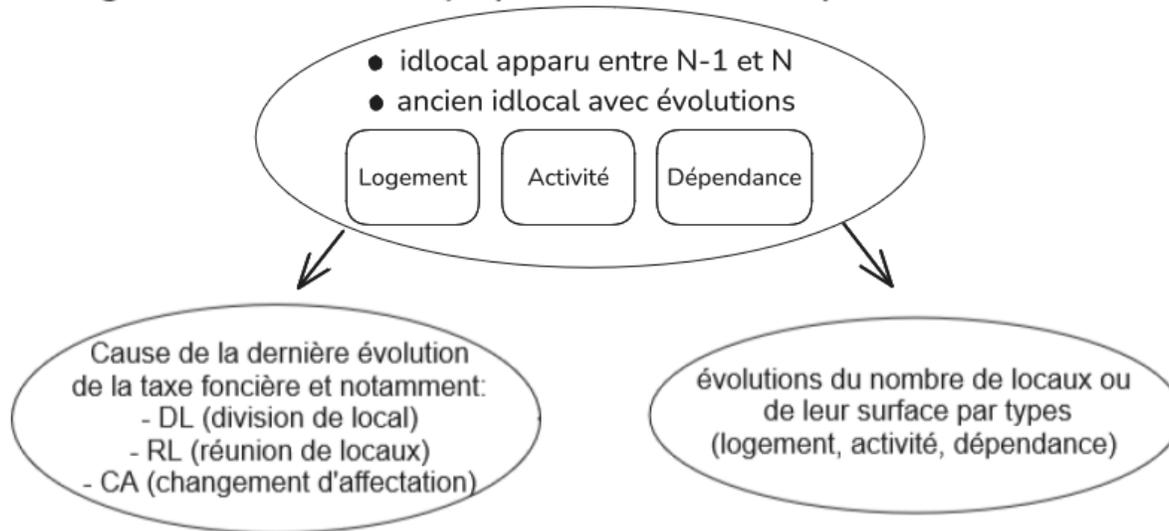
Repérage des évolutions entre deux millésimes consécutifs dans du bâti ancien

Apparition / disparition / évolution d'idlocal



Étape 2:

Caractérisation plus précise des phénomènes de restructuration (division, réunion, changement de destination) à partir de données disponibles à l'échelle du local



3 approches :

- Au bâtiment ancien
- A la parcelle
- Au bâtiment présumé neuf

CONSOLIDATION ET COMPARAISON AVEC D'AUTRES SOURCES

- **Retour de terrain d'une commune de la MEL**
 - A permis d'améliorer le repérage via les Fichiers Fonciers
 - Dans la plupart des cas, les FF repèrent bien plusieurs logements y compris quand il n'y a la présence que d'un seul compteur électrique.
- **Sitadel**
 - champs « *nature de projet détaillé* » dont une des modalités est « *transformation sans extension ni diminution de surface* » (inclut les changements de destination réhabilitations, scissions regroupements de logements)
 - Moins de 200 demandes non annulées pour la période 2013 - 2022. Environ la moitié en commun avec la base Cerema
 - ➔ ***Sitadel est moins précis et incomplet mais des cas potentiellement plus récents ?***
- **Échanges avec le SDES dans le cadre de leurs travaux sur les besoins en logement**

LES RESTRUCTURATIONS: DONNEES MEL

Les restructurations de logements anciens dans la totalité du parc de logements de la MEL

Apparitions de logements entre 2014 et 2023	63 406		Disparitions de logements entre 2014 et 2023	-13 554	
<i>division (+ probable)</i>	3 973	6%	<i>réunion (+ probable)</i>	-1 670	12%
<i>hausse par changement de destination</i>	2 863	4,5%	<i>baisse changement de destination</i>	-1 268	9%
<i>restructuration autre</i>	981	1,5%	<i>restructuration autre</i>	-1 908	14%
total restructuration	7 817	12%	total restructuration	-4 846	36%
<i>par déduction: constructions neuves</i>	<i>55 589</i>	<i>88%</i>	<i>par déduction: démolitions</i>	<i>-8 708</i>	<i>64%</i>



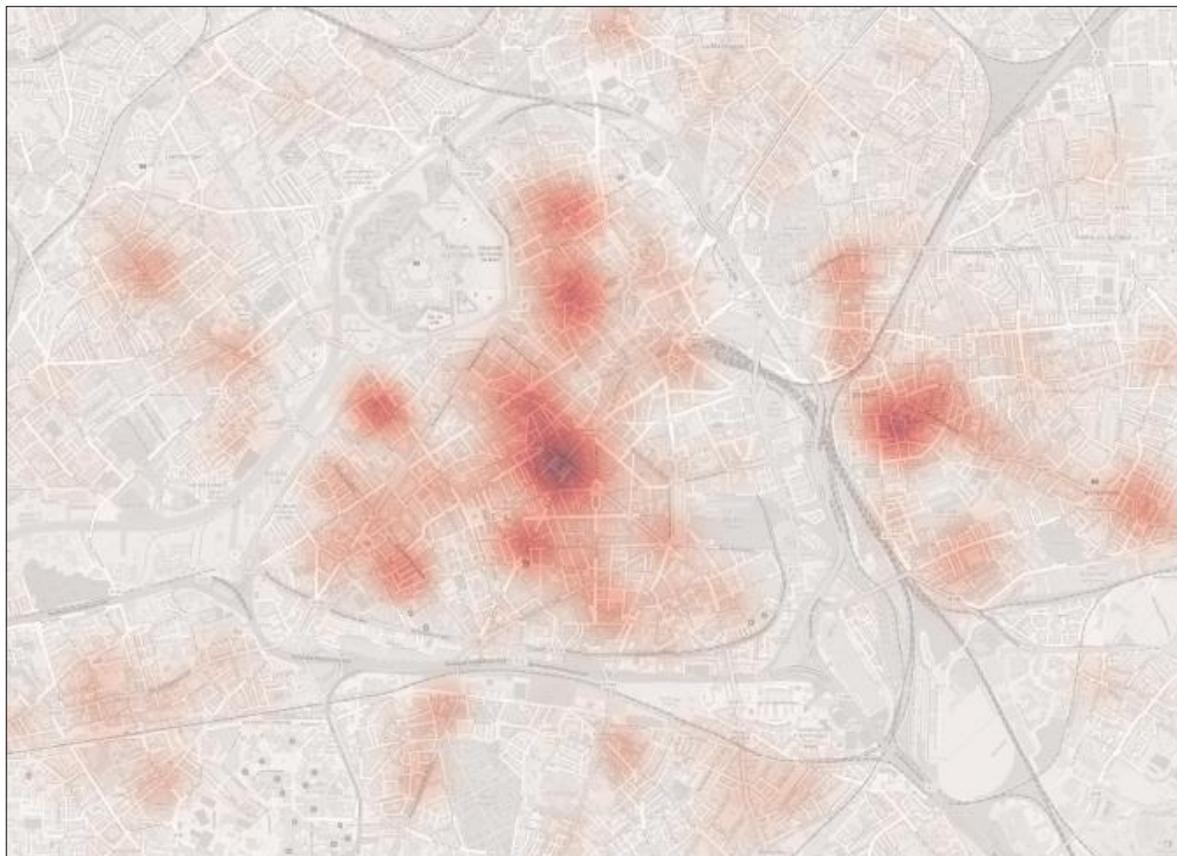

Solde	49 852	<i>soit environ 5 500 nouveaux logements par an</i>
<i>dont par restructuration</i>	2 971	6%

86% des logements apparus par division appartiennent au parc privé

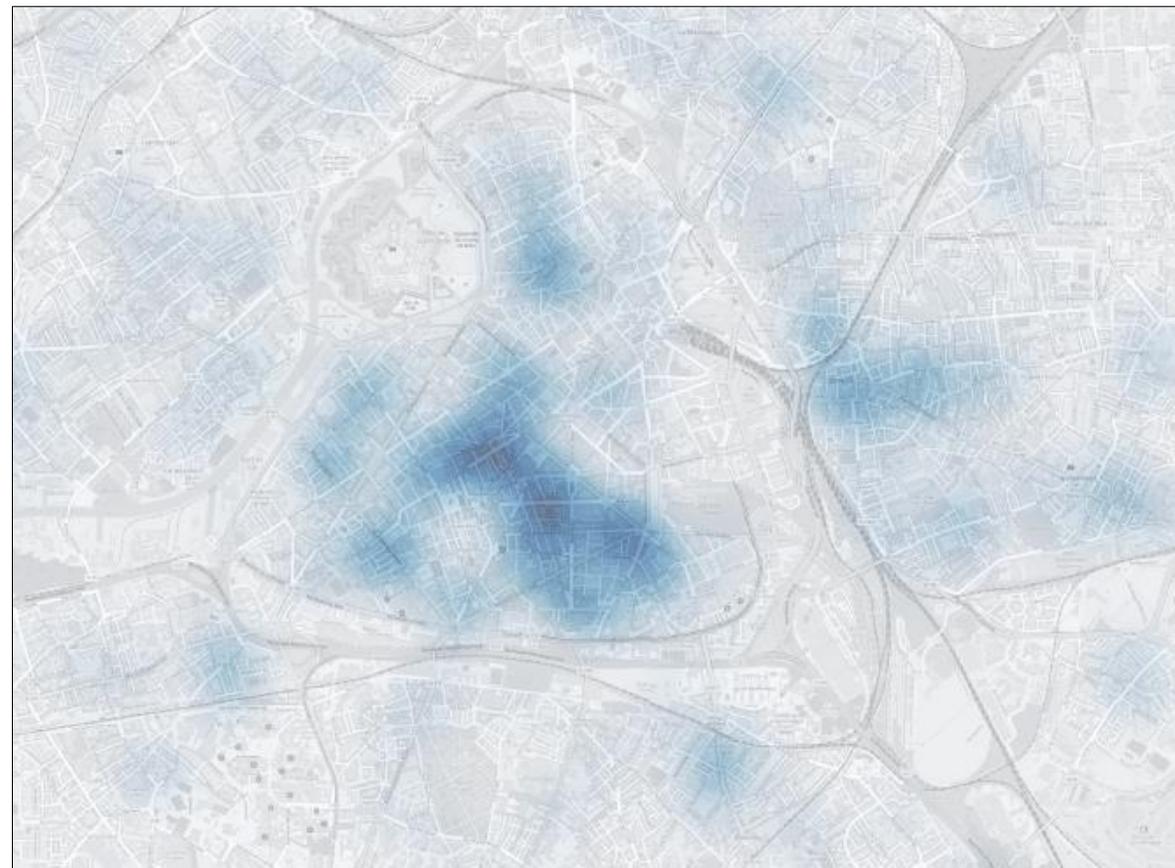
Données cohérentes avec d'autres sources (INSEE et Sitadel)

DONNEES INFRACOMMUNALES : EXEMPLE DE LILLE

Divisions de logement(s)

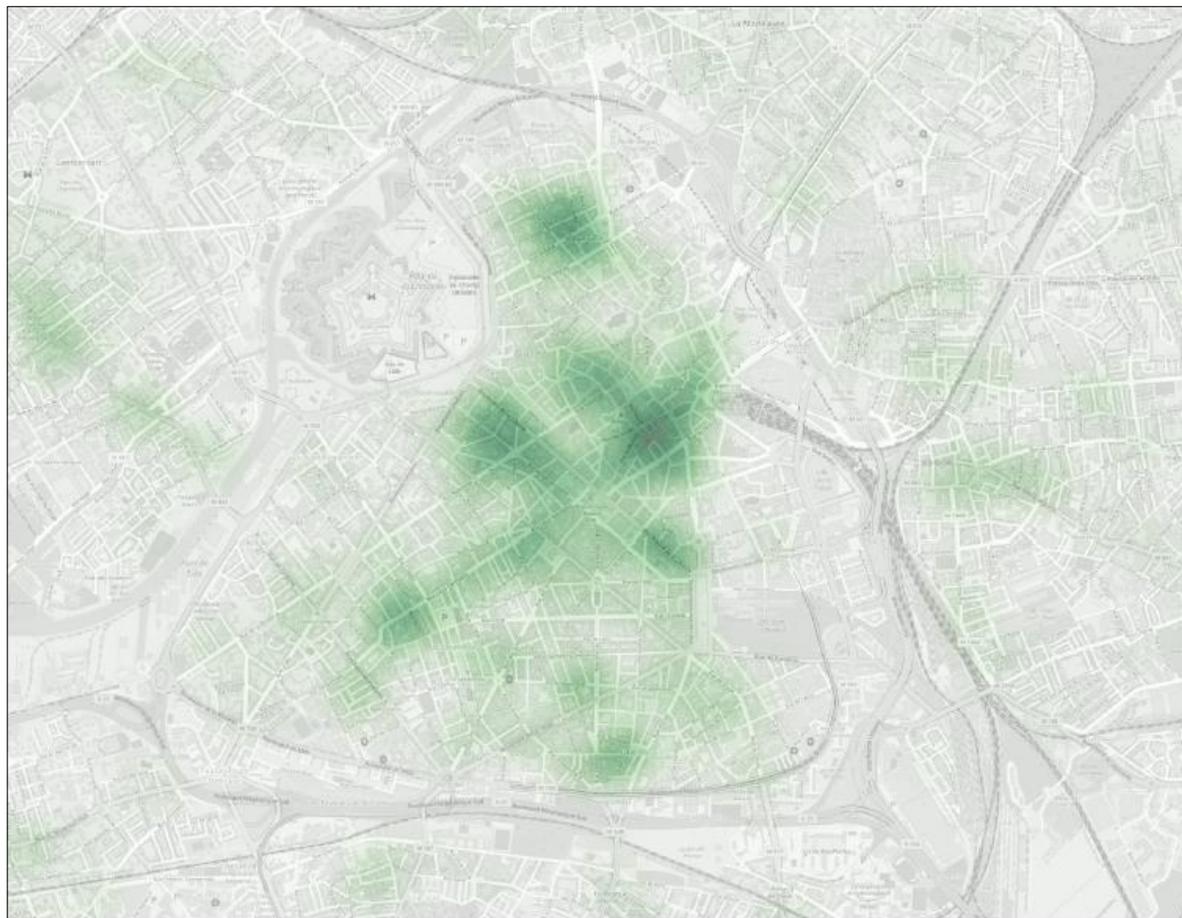


Réunions de logements

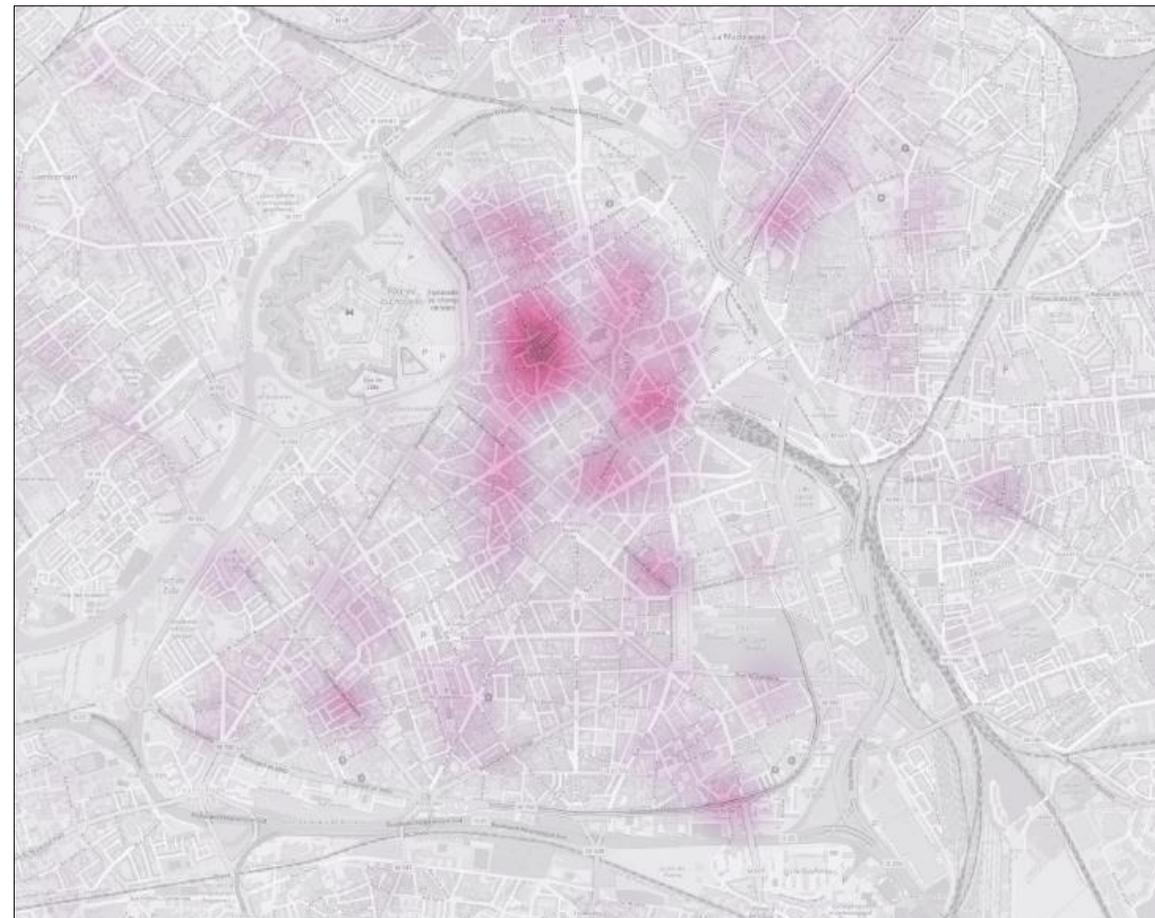


DONNEES INFRACOMMUNALES : EXEMPLE DE LILLE

Hausse par changement de destination



Baisse par changement de destination



LES LOGEMENTS CONCERNES PAR DE LA DIVISION

Les adresses identifiées lors de la phase 1 font l'objet d'approfondissements afin d'identifier les logements divisés et ceux issus de division

METHODE D'IDENTIFICATION DES LOGEMENTS ISSUS DE DIVISION

- Nouvel idlocal de type logement
- Cas des sites où il y avait une maison en N-1 et plusieurs appartements en N. Les caractéristiques des appartements sont récupérées.
- Les anciens idlocaux de type logement ayant connu une évolution : diminution d'au moins 9m² habitable, diminution du nombre de pièces et/ou évolution du DNATCG qui apparaît en DL (division de local). Les nouvelles caractéristiques des locaux sont récupérées.

Pour 99,5% des adresses, au moins un logement issu de division est identifié

LES LOGEMENTS CONCERNES PAR DE LA DIVISON

METHODE D'IDENTIFICATION DES LOGEMENTS DIVISES

- Disparition d'un idlocal de type logement
- Cas des sites où il y avait une maison en N-1 et plusieurs appartements en N. Les caractéristiques de la maison sont récupérées.

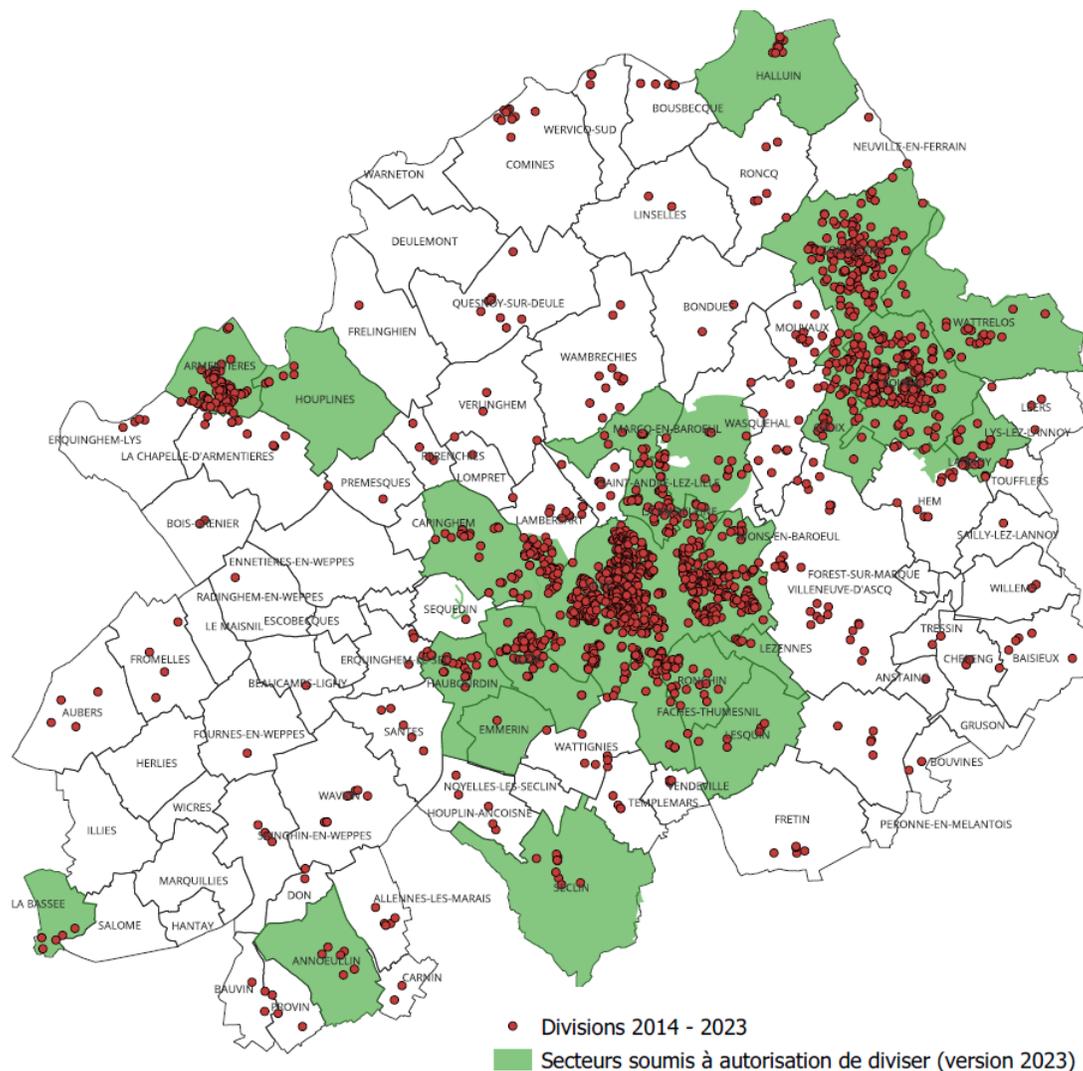
Les anciens idlocaux de type logement ayant connu une évolution (surface, nombre de pièces, DNATCG). Les anciennes caractéristiques des locaux sont récupérées.

Pour 81% des adresses, identification d'un ou plusieurs logements divisés

-> Pas d'exhaustivité car repérage pouvant être complexe dans des immeubles collectifs avec certaines données non actualisées (notamment les surfaces)

COMPARAISON AVEC LA BASE DES AUTORISATIONS DE DIVISER DE LA MEL

COMPARAISONS AVEC LA BASE DES AUTORISATIONS DE DIVISER

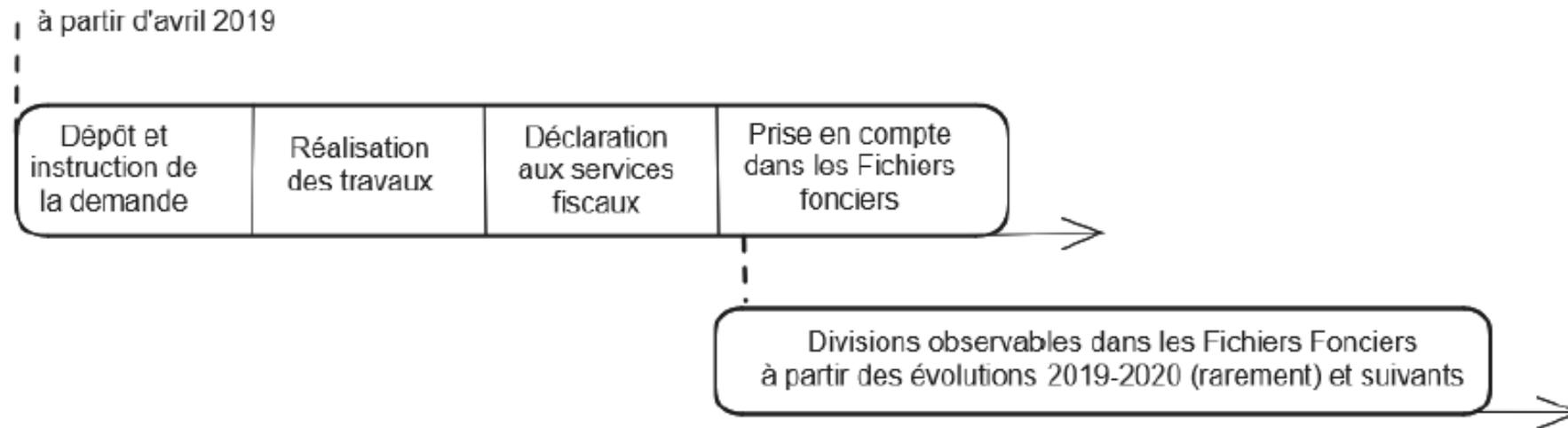


86% des adresses de l'observatoire des divisions sont situées dans les secteurs soumis à autorisation. Zonage cohérent même si quelques communes pourraient rejoindre le dispositif

Un comparatif entre les projets détaillés dans les demandes d'autorisation accordées et les divisions identifiées dans l'observatoire a permis de montrer que **les travaux réalisés sont largement conformes au projet initial figurant dans la demande d'autorisation** (nombre de logements créés et surfaces).

COMPARAISONS AVEC LA BASE DES AUTORISATIONS DE DIVISER

- **Un quart des parcelles sur lesquelles un logement a obtenu l'autorisation d'être divisé croise l'observatoire répertoriant les phénomènes de restructuration.** Plusieurs années peuvent s'écouler entre le dépôt de la demande et la prise en compte de transformations dans les Fichiers fonciers. (les trois-quarts des logements autorisés ont une date de division apparaissant au cours des millésimes 2021-2022 et 2022-2023 de l'observatoire)



- A l'inverse, **une majorité de divisions observées** en 2021-2022 et 2022-2023 situées dans les secteurs soumis à autorisation **ne croise pas la base des demandes d'autorisation de la MEL**
-> *Opérations antérieures à avril 2019 ou réalisées sans autorisation?*

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS CONCERNES PAR DE LA DIVISION ET DE LEURS PROPRIETAIRES

LES LOGEMENTS CONCERNES PAR DE LA DIVISION

- **Une destination largement locative:** 64% du parc est loué deux ans après la division auquel il faut probablement ajouter une grande part des logements encore vacants (24%)
- **La surface habitable moyenne des logements divisée est de 104 m² et celle des logements issus de division est de 46 m².**
- **8 logements divisés sur 10 datent d'avant 1948**, soit deux fois plus que l'ensemble des logements privés de la MEL en 2022.
- Un croisement avec les données carroyées de l'Insee a montré que **les divisions ont davantage lieu dans des secteurs densément peuplés et où le taux de pauvreté est plus élevé** par rapport à la moyenne des carreaux de la MEL

LES MUTATIONS DE LOGEMENTS CONCERNES PAR DE LA DIVISION

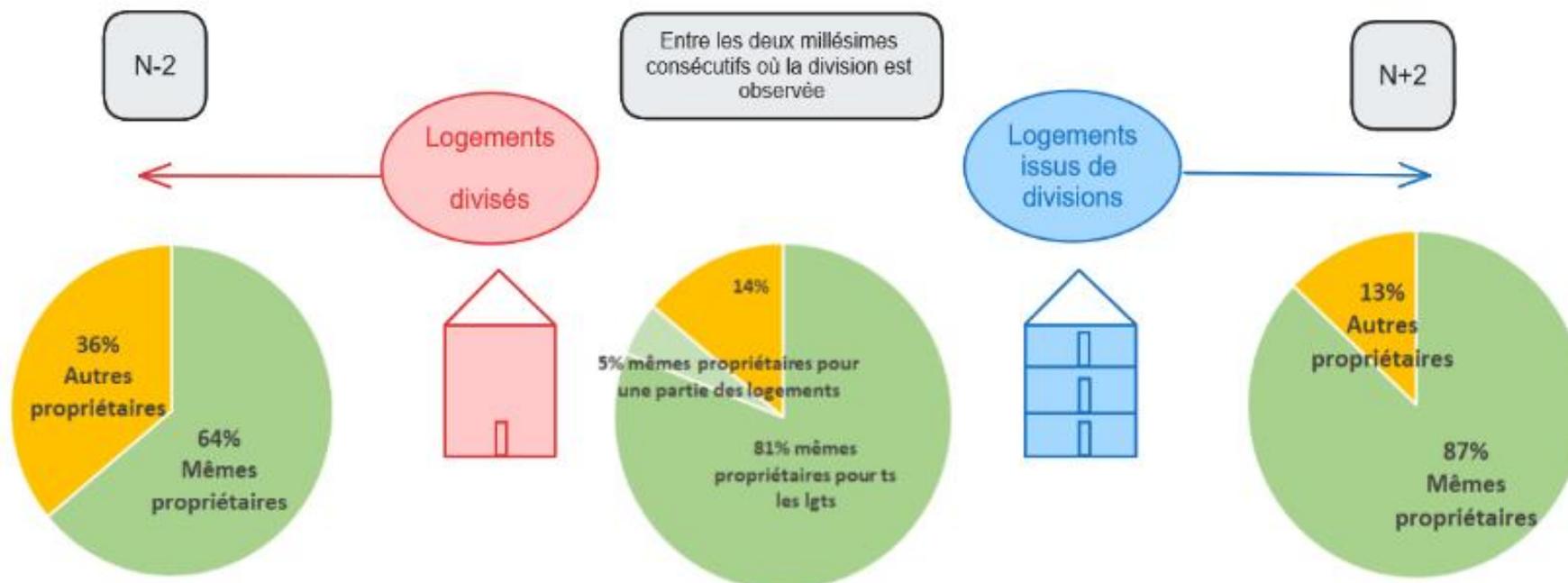
700 transactions identifiées dans DV3F

Transactions avant division identifiées dans DV3F		
	Prix /m2	Surface habitable
Médiane	1 467	97

+ 56%

Transactions après division identifiées dans DV3F		
	Prix /m2	Surface habitable
Médiane	2 289	51

Prix médian parc privé ancien MEL: 2 139€/m2



LES PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS PRIVÉS ISSUS DE DIVISION

- **Davantage de personnes morales** : 40% des logements appartiennent à des SCI, promoteurs ou investisseurs professionnels contre 24% pour l'ensemble du parc locatif de la MEL
- **Plus de multipropriétaires** : 7 propriétaires de logements issus de division sur 10 possèdent plusieurs biens loués ou vacants dans le département contre 2 sur 10 pour l'ensemble des propriétaires bailleurs privés
- **Des propriétaires plus jeunes**: 45% sont nés dans les années 1970 ou 1980 contre 34% des bailleurs de la MEL
- **Un ancrage local**: 87% des logements divisés ont un propriétaire vivant dans le Nord contre 70% pour le parc locatif de la MEL

LES SUITES

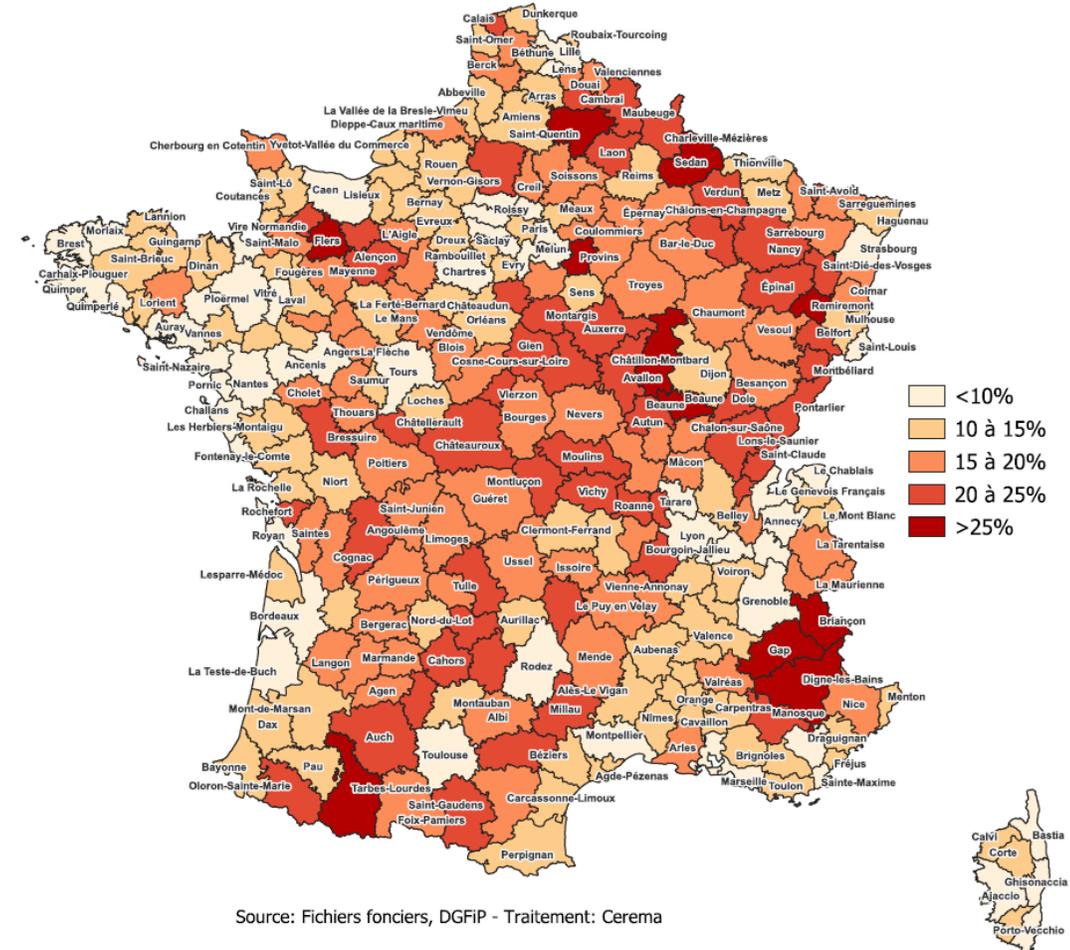
LES SUITES POUR LA MEL

- Suite à la transmission des scripts par le Cerema, actualisation de l'observatoire restructuration / division avec les nouveaux millésimes des Fichiers fonciers
- Élargissement du zonage soumis à autorisation de diviser ?

LES SUITES POUR LE CEREMA

- **Le script utilisé pour la MEL a tourné nationalement :**
 - Pour la période 2018 - 2023
 - Uniquement pour la phase 1 (informations à l'adresse sur les restructurations)
 - **Retours terrains** de différents secteurs nécessaires avant d'envisager une diffusion plus large
- ➔ *Acteurs locaux intéressés pour tester les données et faire un retour sont invités à se manifester (datafoncier@cerema.fr)*

Taux de logements apparus par restructuration par rapport à l'ensemble des logements apparus entre 2018 et 2023 (%)



Temps d'échange

N'hésitez pas à poser vos questions via le « **Chat** »



ou en levant le doigt pour demander la parole



Important

Cette session est enregistrée et fera l'objet d'un « **Replay** »
disponible sur le site datafoncier.cerema.fr

Merci pour votre attention et à bientôt !

☐ Lundi 24 février de 14h à 15h

Webinaire spécial « Fichiers fonciers x identifiant RNB »

☐ Jeudi 3 avril de 10h à 11h

Rendez-vous Datafoncier n°7 : programmation en cours

☐ Mardi 1^{er} juillet à Paris la Défense

Journée Nationales des Données Foncières

Informations, témoignages, ateliers, échanges ...

☐ Abonnez-vous à la **Lettre d'information Datafoncier** 

