

Variables affiliées : jdatat, jdatatan

Avertissement

Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur des croisements statistiques et les connaissances actuelles du Cerema. Si les informations présentées vous semblent contradictoires ou incomplètes avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'améliorer ces fiches.

BAL : fichiers-fonciers@cerema.fr

Identité

Table pnb10_parcelle
pb0010_local

Définition Date de dernière mutation de la parcelle / du local, appelé aussi « date de l'acte ». Le champ jdatatv correspond à une harmonisation des dates par le Cerema.

Disponibilité depuis 2009 pour jdatat, 2012 pour jdatatv

Type de la variable 8 caractères

Fiabilité¹  Pour jdatatv (harmonisation Cerema)

 Pour jdatat (donnée de base)

1 Pour permettre une meilleure compréhension de la fiabilité des variables il est proposé un code couleur synthétique. Attention, ce code couleur est basé sur une fiabilité théorique et non testée sur le terrain. Le classement des variables est donc susceptible de changer.

Code couleur	Fiabilité
	Ces données sont très fiables, exhaustives, et ne nécessitent pas d'être confrontées à des données terrains.
	Ces données sont par construction très fiables, mais peuvent parfois présenter des décalages par rapport à une confrontation terrain (données déclaratives). Ces décalages peuvent être considérés comme non significatifs à une échelle communale.
	Ces données sont fiables et utilisables mais peuvent ne pas être exhaustives ou bien présenter des limites d'utilisation.
	Ces données peuvent présenter des soucis de réactualisation dans leurs modalités les plus fines. Elles peuvent cependant être utilisées grâce à des regroupements ou des précautions particulières.
	Ces données doivent être considérées comme indicatives et leurs fiabilités comme incertaines. Les variables ne peuvent être à nouveau croisées avec d'autres données. Il n'est pas conseillé d'utiliser ces données.

Variables affiliées : jdatat, jdatatan

Variables affiliées

Nom de la variable	Table d'appartenance	Type de variable	Définition	Calcul	Fiabilité
jdatat	pnb10_parcelle, pb0010_local	Caractère(8)	Surface cadastrée	Date de dernière mutation du local / de la parcelle. Champ originel de la DGFIP	😊😊
jdatatan	pnb10_parcelle, pb0010_local	Entier	Surface non cadastrée	Année de la dernière mutation (4 derniers caractères de jdatatv)	😊😊

Précautions d'utilisation et fiabilité

Le champ jdatatv a été expertisé en 2016, dans le cadre d'une étude sur la rétention foncière. Les premiers retours de terrain, et les tests qui ont pu être faits montrent une grande fiabilité de la variable. Cependant, l'équipe Fichiers fonciers ne possède qu'un faible recul sur cette variable et son utilisation. Dans ce cadre, les informations données ici peuvent être amenées à évoluer. Par précaution, la variable a été jugée « très fiable », mais pourrait être réévaluée à l'avenir.

Description de la variable

La variable jdatatv est issue de données de la BDNP (Base Nationale des Données Patrimoniales). Cette base de données recense les mutations et données patrimoniales connues des services des impôts, notamment à travers les mutations à titre onéreux et les déclarations de donation et de succession.

Cette variable est considérée comme très fiable par les services des impôts.

Création de jdatatv à partir de jdatat

Concernant l'année, le redressement de jdatatv suit le même principe que le redressement de jannat en jannath. En dehors de certains cas particuliers qui font l'objet du redressement (voir ci-dessous), la variable est mise à 0 pour une valeur de jdatat strictement inférieure à 1200. Par exemple, pour les Fichiers fonciers 2011, les valeurs de jdatatv sont donc comprises entre 1200 et 2016, ou égales à 0.

En sus, le redressement modifie les dates n'existant pas (le 31 juin est transformé en 30 juin). Enfin, certaines dates inscrites à l'envers dans les données brutes sont rectifiées (le 20110330 est transformé en 30032011, soit le 30 mars 2011)

Variables affiliées : *jdatat*, *jdatatan*

Jannat	Correctifs jannath	Exemple
$0 < \text{jannat} \leq 9$	On rajoute 2000 car les premiers chiffres n'ont pas été saisis	8 → 2008
$\text{jannat} = 10$	Pour le millésime 2010, on rajoute 2000. Pour le millésime 2009, on met à 0	10 → 2010 ou 0
$10 \leq \text{jannat} \leq 20$	On met à 0 car on ne sait pas	0
$20 \leq \text{jannat} \leq 99$	On rajoute 1900 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	83 → 1983
$100 \leq \text{jannat} \leq 119$	On met à 0 car on ne sait pas	0
$120 \leq \text{jannat} \leq 200$	On rajoute un 0 à la fin car le dernier chiffre n'a pas été saisi	187 → 1870
$201 \leq \text{jannat} \leq 299$	On met à 0 car on ne sait pas	0
$300 \leq \text{jannat} \leq 999$	On rajoute 1000 car les premiers chiffres n'ont pas été saisi	457 → 1457
$1000 \leq \text{jannat} \leq 1120$	On met à 0 car on ne sait pas	0
$1120 \leq \text{jannat} \leq 1199$	On remplace le 2 ^{ème} 1 par 9	1155 → 1955
$1200 \leq \text{jannat} \leq 2016$	Pas de modification	

Rectification des années utilisées pour créer les variables jannath et jdatatv

Fiabilité de la variable

La BDNP a été créée en 2005. On peut donc considérer que les transactions menées depuis 2006 sont très fiables. L'année 1985 est la date d'initialisation du stock. Il faut donc considérer que les données sont fiables à partir de 1985.

Pour les mutations antérieures, il peut y avoir des erreurs ou omissions. En particulier, on observe un pic important de mutations pour l'année 1970, qui correspond à la mise en place des taxes foncières.

Enfin, il faut rappeler que les DRFiP peuvent remplir (ou supprimer) ce champ « à la main », ce qui peut expliquer certaines dates non remplies ou aberrantes.

Taux de renseignement

Les taux de renseignement globaux sont très bons (supérieurs à 95%). Ils atteignent environ 99 % pour les locaux construits depuis 2005.

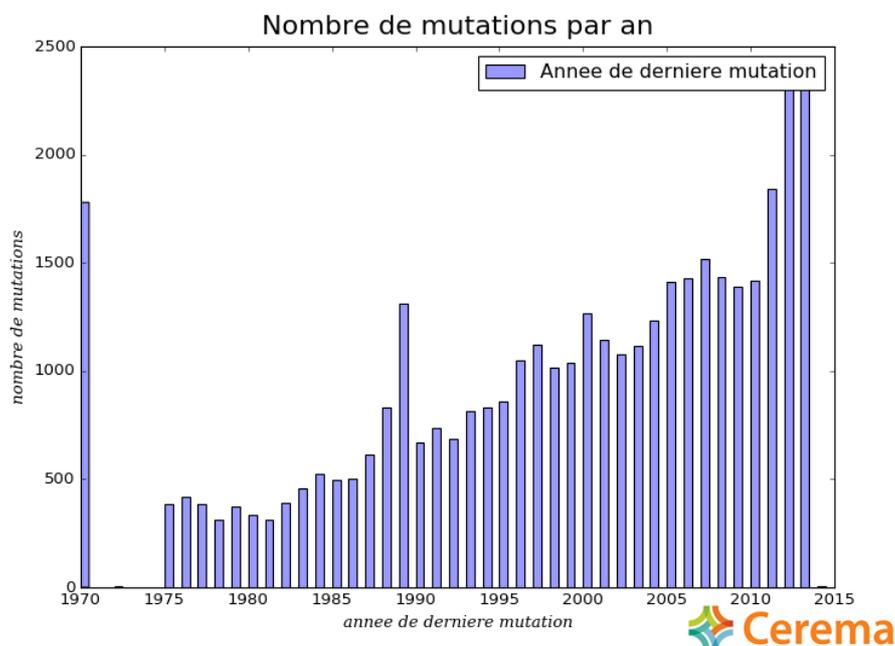
Les locaux dont le propriétaire n'est pas connu, ou n'a pas été retrouvé, ont souvent un champ jdatat vide.

Lien avec JANNATH

En théorie, la date de mutation d'un local est toujours supérieure à sa date de construction. Cependant, il existe environ 1,5 % des locaux où ce n'est pas le cas. Cela s'explique de différentes manières :

- le local est en VEFA, et a donc muté avant sa construction,
- la date de construction a été modifiée suite à une réhabilitation lourde ou un ajout de construction (cf fiche jannath). Par exemple, la maison achetée en 2005 a fait l'objet d'une grosse réhabilitation en 2010 : jannath sera égal à 2010, jdatatan à 2005. De même, il faut rappeler que jannath est la date de fin de construction du bâtiment, et non du local.
- Il s'agit de données aberrantes.

Variables affiliées : *jdatat*, *jdatatan*



Répartition de l'année de dernière mutation sur le département du Pas-de-Calais

Extrait de l'étude « Approche de la rétention foncière dans le Pas-de-Calais »²

Exemples d'utilisation

jdatatv seul La variable permet d'observer les dates de dernières mutation d'un bien, en vue de repérer la rétention foncière par exemple.

Lien avec DVF

La variable *jdatatv* permet de repérer la dernière mutation du bien. Cependant, s'il s'agit de travailler sur les marchés immobiliers, il vaut mieux utiliser les bases de données DVF ou DV3F³, qui contiennent beaucoup plus d'informations sur les mutations, et en particulier leur montant.

De même, *jdatatv* ne permet de repérer que la date de dernière mutation du bien. A l'inverse, DV3F permet d'observer les mutations multiples d'un bien.

De manière générale, pour toute étude complexe sur les mutations, il vaut mieux utiliser la base de données DV3F.

² <https://www.cerema.fr/fr/actualites/approche-retention-fonciere-pas-calais>

³ <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/dv3f-r1034.html>