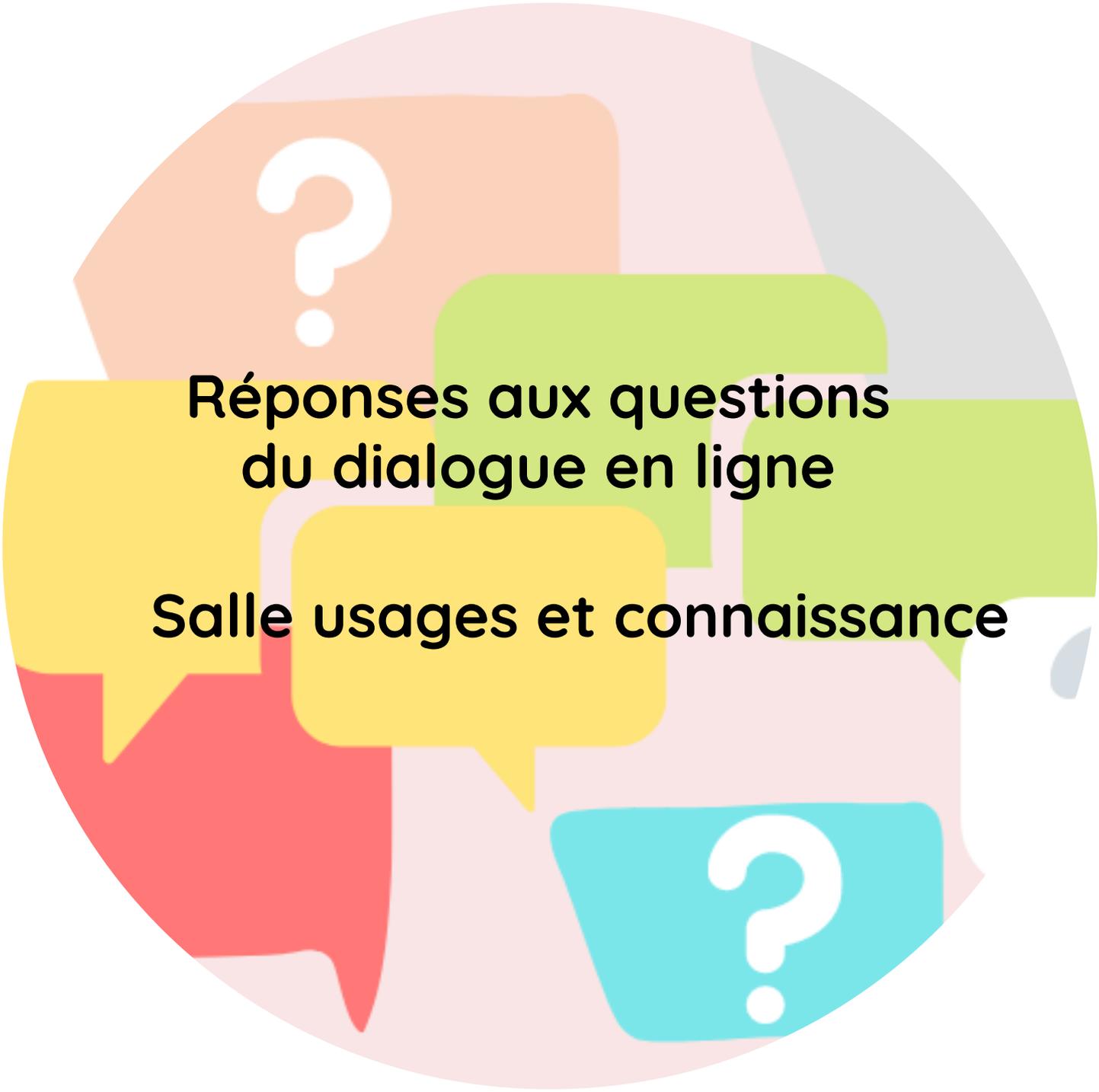


SESSION QUESTIONS/RÉPONSES

16 mars 2021



**Réponses aux questions
du dialogue en ligne**

Salle usages et connaissance

Sommaire

Fichiers fonciers	page 3
Variable proba_rprs (résidence principale/résidence secondaire)	page 3
Logement vacant et base de données Lovac	page 4
Logement social	page 5
Copropriétés	page 5
Artificialisation des sols	page 6
Divers	page 7
DV3F	page 8
Données opendata	page 9

Fichiers fonciers

Variable proba_rprs (résidence principale/résidence secondaire)

Comment calculer ou estimer avec la table local le nombre de résidences principales sur un secteur donné ?

Pour les résidences principales / secondaires, il existe une variable nommée « proba_rprs ». Cette variable est calculée uniquement sur les logements d'habitations possédés par des propriétaires physiques (la méthodologie est disponible dans les fiches variables : https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/inline-files/fiche_24_proba_rprs.pdf).

Cette variable est cependant encore à l'état de test : nous sommes donc preneurs des retours sur votre territoire.

D'où vient la donnée sur les résidences principales/secondaires et est-elle exhaustive ?

La donnée est issue des Fichiers fonciers. Chaque local dispose d'une adresse, et chaque propriétaire une adresse à laquelle est envoyée la taxe foncière.

Une résidence secondaire est donc un local d'habitation, occupé par le propriétaire (donc non loué et non vacant), mais dont l'adresse d'envoi de la taxe foncière est différente.

Sur le champ proba_rprs, comment réussissez-vous à basculer dans chaque parcelle une donnée qui existe à l'origine à l'échelle des unités foncières ?

Le champ proba_rprs est calculé à l'échelle du local. Il est ensuite possible de la rebasculer sur la TUP, en faisant la somme des modalités (ex : 5 locaux sur la TUP, dont 2 résidences principales, 1 résidence secondaire, un local d'activité et un local loué).

Ne s'agit-il pas d'une information que vous considérez comme peu fiable?

De manière générale, les données sont comparables dans les grandes mailles avec d'autres sources (INSEE et Filocom), et ce , même si les définitions sont différentes.

Du côté Fichiers fonciers, il faut rappeler certaines limites. En particulier :

- lors d'un déménagement récent, l'adresse du propriétaire n'est pas toujours mise à jour dans l'année. Les déménagements récents sont donc exclus,
- les SCI ne sont pas prises en compte.

Il s'agit pour le moment d'un champ « test », dont nous avons volontairement dégradé la note de fiabilité. En fonction des retours des utilisateurs, nous pourrions revoir cette fiabilité à la hausse.

Dans les fichiers taxe d'habitation, il y a un champ résidences principales / secondaires, pourquoi n'est-il pas rebasculé dans les Fichiers fonciers ?

Les Fichiers fonciers sont principalement issus de la taxe foncière, à l'exception de la variable ccthp (occupation du local d'habitation).

De notre côté, nous ne disposons pas des données détails de la taxe d'habitation, qui auraient permis de rapatrier d'autres champs (notamment les résidences secondaires).

Logement vacant et base de données Lovac

Quelle est la fiabilité de la donnée logement vacant et de sa durée dans les Fichiers fonciers ?

Comment détecter au mieux la vacance pour essayer de sortir du foncier potentiellement vacant ?

Et la donnée vacance sur 3 ans de suite est-elle fiable ?

La vacance, dans les Fichiers fonciers, est calculée à partir du champ « ccthp », qui est un champ issu de la taxe d'habitation. Ce champ a un an de retard : la donnée des Fichiers fonciers 2020 est donc valable au 1er janvier 2019.

En plus de l'année de décalage, la vacance dans les Fichiers fonciers peut être surévaluée : les taux globaux sont donc intéressants. Par contre, si l'objectif est de requalifier ces logements vacants, une analyse terrain peut être nécessaire.

La vacance sur 3 ans (loghvac2a) est constituée des locaux vacants sur les 3 derniers millésimes. Ainsi, un local avec loghvac2a = 't' pour le millésime 2020 était vacant au 1er janvier 2020, au 1er janvier 2019 et au 1er janvier 2018. Cela ne préjuge en rien l'occupation du local le reste de l'année. Cependant, sur les durées longues (3 ans ou plus), on peut considérer que le local était effectivement vacant tout au long de la période.

Dans tous les cas, si vous y avez accès, il est plutôt conseillé d'utiliser la base de données Lovac, conçue pour cet usage.*

La variable loghvacdeb qui indique l'année de début de vacance, ne compte pas de modalité '2010' ?

Pour calculer la vacance de long terme avec les Fichiers fonciers, nous réalisons une comparaison multi-millésime : si le local est vacant, nous regardons s'il est présent et vacant les années précédentes.

L'indicateur loghvacdeb correspond donc à la date de début de la vacance. Cependant, comme nous ne disposons pas du millésime 2010, il n'y a pas de loghvacdeb égal à 2010.

Les collectivités peuvent-elles demander un fichier à la DDFiP recensant les locaux vacants, notamment avec une année d'antériorité de vacance ?

Le fichier en question est le « 1767-bis com ». Il est lui aussi issu de la taxe d'habitation, et peut être distribué aux communes. Ce fichier sert de base au fichier « Lovac », qui répertorie et caractérise les locaux vacants au niveau national.

Considérez-vous les renseignements sur la vacance des locaux économiques comme fiables? La donnée remonte de quelle table ?

Lovac est issu du fichier 1767biscom qui ne concerne que les locaux d'habitations.

Concernant les fichiers fonciers la vacance des locaux d'activités est calculée à partir des variables dnatlc et dteloc de la table des locaux

Autres compléments sur Lovac : Accessible aux services de l'Etat, l'ANAH et les collectivités territoriales et leurs groupements, le fichier LOVAC peut être utilisé à deux fins principales : lovac = locaux vacant, quid du non bâti ?

Lovac ne concerne que les locaux d'habitations. Qu'est-ce que la vacance du non bâti (friches) ?

Les locaux de Lovac font parties des Fichiers fonciers. Il peut y avoir à la marge plusieurs locaux Lovac dans un local des FF.

Serait-il possible d'ajouter un nouveau champ lovac qui dénombrerait les locaux vacants de Lovac sur le local des Fichiers fonciers ?

Les ayants droit LOVAC étant plus restreint que ceux des fichiers fonciers, il n'est pas possible d'enrichir les fichiers fonciers avec LOVAC.

Auriez-vous un contact à nous donner concernant la BBD Lovac (récupération de la base, structure, exploitation, ...)?

En attendant la mise en ligne de la documentation sur datafoncier.cerema.fr, vous pouvez obtenir les renseignements auprès de M Henry Ciesielski (henry.ciesielski@developpement-durable.gouv.fr)

Logement social

Comment calculer ou estimer avec la table local le nombre de logements locatifs sociaux sur un secteur donné ?

Pour l'estimation des logements locatifs sociaux quelle variable faut-il plutôt utiliser ? (dans la table local la variable loghlls ou bien la variable hlmsem?)

Pour les logements locatifs sociaux, il y a deux possibilités en fonction de la définition retenue :

- si on apparente les logements locatifs sociaux au patrimoine des bailleurs sociaux, on utilisera la variable `catpro3 = 'F1a'`,

- si l'on considère comme logement social un logement bénéficiant d'une exonération de la taxe foncière à ce titre, on peut utiliser la variable `loghlls`. Attention, certaines exonérations fiscales ne sont valables que sous des conditions précises ou une durée limitée. A titre d'exemple, les logements de plus de 25 ans ne peuvent plus bénéficier d'une exonération : il est donc impossible de les repérer via cette méthode.

La variable « `hlmsem` » concerne le type de propriétaire. Elle est cependant peu fiable, et n'est donc pas à utiliser. Il faut dans ce cas plutôt privilégier la variable `catpro3`.

Copropriétés

Y a-t-il des précautions à prendre pour identifier les copropriétés d'habitation et donc exclure des copropriétés basées uniquement sur le partage d'une antenne télé ou d'un poste de transformation ?

De notre côté, nous n'avons pas observé de telles copropriétés, et sommes preneurs d'exemples précis. Pour information, il est possible d'exclure les transformateurs électriques et les antennes relais en utilisant la variable `cconlc` dans la table des locaux (`cconlc = 'AT'` pour les antennes et `'UE'` pour les transformateurs électriques).

Artificialisation des sols

Est-il possible d'avoir des précisions sur la fiabilité des champs d'occupation des sols. Selon la littérature les infos peuvent être différentes, notamment sur vignes et vergers ?

Globalement, les champs d'occupation des sols, dans les Fichiers fonciers, sont assez peu fiables. Ceux-ci ont été créés en 1960, et peu mis à jour depuis. Il existe cependant une exception notable : lorsque l'on passe d'une occupation avec un impôt « faible » (naturel, agricole ou forestier) à une imposition avec un impôt « fort » (sols, jardins, terrains d'agrément...). Dans ce cas, le changement d'usage est bien suivi.

En résumé, un passage d'une catégorie « terres » à une catégorie « sols » sera bien visible. Ce ne sera pas le cas pour un passage de « terres » en « bois ».

Concernant les vignes, nous n'avons pas réalisé d'analyses spécifiques. Plusieurs retours montreraient que la catégorie « vigne » serait plus fiable. Cependant, nous ne savons pas si cela est dû au suivi de la donnée (une bonne mise à jour sur ce poste) ou si cela est dû au faible changement d'usage des vignes (il est relativement rare que les vignes deviennent des prairies).

Comment seraient pris des stades ou des golfs?

Concernant les stades, ils sont normalement classés en tant que surface artificialisée. Sur les golfs, c'est plus complexe : une réforme fiscale, prenant effet au 1er janvier 2015, a classé l'intégralité des golfs en tant que surface artificialisée. On constate donc un saut d'artificialisation à cette date, les golfs existants étant reclassés en tant qu'artificialisés.

Pour éviter ce souci, dans le cadre de l'observatoire national, nous avons neutralisé les golfs : les surfaces des golfs ne sont donc plus prises en compte dans l'artificialisation.

Nous avons comparé l'artificialisation des sols sur le territoire de l'EPT Plaine Commune à partir des données de l'observatoire national de l'artificialisation et du MOS et avons constaté d'énormes différences ?

Il existe des différences entre une mesure à l'aide des Fichiers fonciers et à l'aide d'un MOS. Entre autres :

- les Fichiers fonciers observent ce qui a fait l'objet d'une autorisation de commencer les travaux, le MOS ce qui a été effectivement construit. Ainsi, un lotissement peut être repéré dans son ensemble dès le commencement des travaux, et le MOS l'observera uniquement quelques années après.
- Le périmètre n'est pas forcément le même (ex : tout le lotissement pour les Fichiers fonciers, le lotissement moins les espaces verts pour le MOS).
- Les définitions ne sont pas forcément les mêmes (nomenclature plus fine pour le MOS, avec notamment la présence d'espaces semi-artificialisés). A titre d'exemple, les Fichiers fonciers considèrent comme artificialisé les jardins des maisons individuelles, et le MOS peut les considérer comme naturels ou semi-artificiels.
- La maille d'interprétation n'est pas la même (parcelle / SUF pour les Fichiers fonciers, x m² pour le MOS).
- il existe des limites d'utilisation pour les deux bases de données.

Comment faire le lien dans DV3F entre le segment des terrains-à-bâtir et la mesure de l'artificialisation des sols ? Ou faut-il utiliser d'autres sources ?

Ce sont deux méthodes déconnectées. La méthode de constitution du TAB s'appuie sur une note en 4 niveaux qui fait appel à l'apparition de bâti postérieurement à la vente, aux catégories de propriétaires acheteurs et éventuellement à l'occupation du sol.

La mesure de l'artificialisation des sols s'appuie, de son côté, sur les modifications de SUF entre deux millésimes.

Les infrastructures routières et ferroviaires ne semblent pas être prises en compte dans MAJIC, car les parcelles ne sont souvent pas cadastrées. C'est potentiellement problématique en milieu rural ou péri-urbain ?

En cas de création des infrastructures, le mécanisme est le suivant :

- les parcelles sont découpées, puis vendues ;
- la route est construite (passage des parcelles en « artificialisé »)
- les parcelles passent dans le domaine public (passage en non-cadastré).

Dans ce cadre, si le changement entre les étapes 2 et 3 ne se produit pas au cours de la même année, on peut observer ces changements. Ainsi, dans un lotissement, on comptera la voirie. Par contre, les modifications qui ont lieu sur un domaine déjà non cadastré ne seront pas visibles. C'est en cela que l'on considère l'artificialisation due aux infrastructures est sous-estimée.

Divers

Avec la disparition progressive de la taxe d'habitation, comment s'assurer de la fiabilité des données ?

La majeure partie des informations des Fichiers fonciers sont issues de la taxe foncière, qui n'est pas impactée par la réforme.

Pour le moment, les modalités de suppression de la taxe d'habitation ne sont pas totalement définies. En particulier, les conséquences sur les systèmes d'information de la DGFIP ne sont pas connus.

Peut-on récupérer dans les fichiers fonciers, les informations figurant dans l'outil VisuDGFIP mis à disposition des collectivités notamment, par la DGFIP, (matrice cadastrale, parcelles, propriétaires, ...) ?

Nous n'avons pas accès à l'outil VisuDGFIP. Nous ne pouvons donc pas répondre.

Êtes vous en mesure de fournir la couche du bâti 2010 ?

Nous disposons de tous les millésimes des Fichiers fonciers depuis 2009, à l'exception de l'année 2010. Nous ne pouvons malheureusement pas vous la fournir.

Les lieux-dits ne sont pas indiqués, pourtant, sauf erreur de ma part, la DGFIP s'en sert pour les adresses. Est-ce que c'est le résultat d'un traitement de votre part ?

Nous n'avons pas connaissance du phénomène, et nous sommes preneurs d'exemples précis.

Comment définissez-vous la tache urbaine ? Utilisez-vous un buffer de x mètres autour des dernières bâtiments ?

Au niveau national, une définition, à partir de l'OCS-GE est en cours. Cependant, avec les Fichiers fonciers, il existe une méthode de dilatation érosion (buffer positif de x m, puis négatif de x m) autour des bâtiments, qui permet de définir une tache urbaine. Cependant, il n'existe pas de consensus sur national sur les paramètres à considérer.

Ces méthodes sont beaucoup utilisées. Cependant, à titre personnel, je préfère ne pas utiliser ces méthodes puisqu'elle donnent des résultats divergents selon les paramètres (un buffer de +20 m / - 20 m donne des résultats très différents d'un buffer +30m / - 30m).

DV3F

La variable sbati correspond à la surface de l'emprise au sol du bâti ou bien la surface entière du bâti?

Il s'agit de la surface réelle bâtie. Les définitions sont disponibles au lien suivant : https://doc-datafoncier.cerema.fr/dv3f/tuto/g6_calculer#surface-dun-local

Nous utilisons DV3F 2019 pour l'étude des segments de marché et des terrains-à-bâtir, mais nous nous sommes aperçus que nous ne pouvions que analyser les ventes avec un recul de 3-4 ans soit jusqu'à 2015-2016. Serait-ce possible de faire ces mêmes analyses sur 2019 ?

La méthode de constitution du segment des terrains-à-bâtir s'appuie (pour la note maximale) sur une apparition dans les millésimes FF postérieurs à la vente de constructions neuves. Cela nécessite donc un recul temporel inévitable. Des explorations à l'aide des permis de construire (données Sitadel) sont envisagées pour améliorer la méthode et réduire cette temporalité.

Une FOAD sur DV3F est-elle envisageable et envisagée ?

Une expérimentation d'une formation DV3F « en distanciel » sur 2 jours (un journée « théorique » et une journée « pratique ») est en cours. La journée « théorique » a eu un écho plutôt positif auprès des participants. La journée « pratique » devrait se dérouler très prochainement. Cette solution reste néanmoins moins riche que le format présentiel qui permet une meilleure alternance théorie/pratique, plus de manipulation des outils et la possibilité de répondre de façon plus personnalisée aux besoins des stagiaires.

Pourquoi comparer les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et DV3F ?

Ce type de comparaisons peut, par exemple, permettre de consolider ou de fiabiliser les informations liées aux transactions ou transactions potentielles (en combinant les atouts de ces deux données).

Avez-vous des infos sur la jointure entre FIDJI et MAJIC (qui aboutit à BNDP) puis à DVF ?

Non, nous n'avons pas d'éléments précis sur les processus techniques de constitution de DVF.

Comment sont déterminés sur les transactions « Activité », la différenciation secondaire, tertiaire et mixte ?

Actuellement, ces catégories s'appuient sur la variable cconlc des Fichiers fonciers. Depuis la version 4 de DV3F est apparue la variable fftypact (issue de typeact des Fichiers fonciers). Elle semble plus intéressante et plus fiable pour une meilleure qualification des locaux d'activités.

Les parcelles acquises partiellement ne sont pas prises en compte de manière uniforme. Elles sont absentes de DVF et lorsqu'elles sont , c'est la surface entière de la parcelle qui est prise en compte.

Comment sont prises en compte les ventes partielles ou les biens non délimités dans les DVF ?

Il faudrait poser la question à la DGFIP sur la manière dont ces ventes sont traitées dans DVF.

Données opendata

Avons-nous des informations sur la libération des données DVF de manière plus étendue qu'actuellement ?

La mise à disposition de l'ensemble des champs historiques de DVF est une demande portée de multiples acteurs. Nous n'avons pas eu d'informations récentes de la part de la DGFIP sur cette question.

A-t-on une visibilité sur l'ouverture du Livre Foncier en open data quant aux données DVF?

Nous n'avons pas d'informations sur cette possibilité d'ouverture.

Quand pourrons-nous utiliser les données MAJIC des personnes morales et des personnes publiques annoncées pour la fin 2021 ? si oui dans quelles conditions ?

Les données MAJIC des personnes morales sont actuellement en ligne, en open-data, à l'adresse suivante :

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/fichiers-des-locaux-et-des-parcelles-des-personnes-morales/>