

# WEBINAIRE DATAFONCIER

17 décembre 2020



Réponses aux questions  
du dialogue en ligne

# Fichiers fonciers

**Les données source cadastrales sont du millésime Janvier de l'année N ?**

Oui. Par exemple, Fichiers fonciers 2019 = Données au 1er janvier 2019

**Les fichiers fonciers 2021 se basent sur le millésime cadastral 2020 qui contient les données fiscales à jour de 2019 ?**

Le millésime Fichiers fonciers 2020, qui sortira fin janvier 2021, contiendra les données actualisées au 1er janvier 2020.

Certaines données (notamment ccthp) datent toutefois de l'année précédente.

**Les données MAJIC acquises auprès de la DGFIP en août 2020 = données du millésime 2020 + complet qu'au 1er janvier 2020 ?**

Les données fournies en août par la DGFIP sont les données nationales au 1er janvier 2020 qui ont été consolidées par les services fiscaux au cours des premiers mois de l'année 2020.

**Quelle est la fréquence des Mises à jour de chaque lot de données ? web services accessibles ?**

Les mises à jour suivent le rythme des mises à jour fournies par la DGFIP.

Les mises à jour Fichiers fonciers et RFP sont annuelles (données au 1er janvier de chaque année).

Les mises à jour DV3F suivent un rythme bi-annuel mais peuvent être différées dans l'attente d'une livraison proche d'un millésime FF permettant un meilleur rapprochement DVF/FF.

**Quel est le délai entre une demande d'obtention de données et la livraison ?**

Le délai médian entre le dépôt de la demande d'obtention et la livraison des données est actuellement de 27 jours (dont 3 jours entre le moment de la validation du dossier par l'instructeur et la livraison).

**Quelle différence entre les Fichiers fonciers du Cerema et les fichiers de la DGFIP ?**

**En quoi consiste le traitement du Cerema ?**

Le Cerema reprend toutes les données issues de MAJIC (fichiers de la DGFIP) et produit les Fichiers fonciers : remet en place un MCD pour structurer la donnée, ajoute des champs thématiques (logement, nombre d'étages...), les géolocalise et classe les propriétaires.

Toutes les informations issues de la donnée source MAJIC sont conservées.

Le Cerema produit également des données agrégées (Fichiers fonciers tables agrégées) à différentes échelles sur la base des tables principales.

**Quelles différences entre les fichiers fonciers et le RFP pour identifier le foncier public et privé ?**

Le RFP recense uniquement le foncier présumé public. Il s'appuie sur les Fichiers fonciers et affine le retraitement des propriétaires sur ces catégories d'acteur.

Comme évoqué lors du webinaire, avec l'amélioration du classement des propriétaires engagé depuis 2-3 ans dans les Fichiers fonciers, le RFP devrait sans doute évoluer prochainement.

**Est-il possible de contacter les propriétaires par l'intermédiaire des fichiers fonciers ?**

**Pas de problème RGPD ?**

Le RGPD indique que si le besoin le justifie, cette utilisation doit être dite : traitement de données personnelles inscrit dans un registre et fiche de registre qui détaille le traitement en question et les finalités qui justifient l'exploitation de ces données personnelles. Il est donc autorisé, dans ce cadre, d'utiliser les Fichiers fonciers pour contacter les propriétaires.

La responsabilité incombe alors à l'utilisateur des données (de ne les utiliser que pour les finalités décrites).

## **Est-ce que la suppression de la taxe d'habitation peut affecter les informations dans les Fichiers fonciers ?**

La réforme de la taxe d'habitation concerne exclusivement les résidences principales, pas les résidences secondaires. La taxe d'habitation sur la résidence principale sera, quant à elle, supprimée pour 100 % des ménages à horizon 2023.

Mais on ne connaît pas encore les conséquences de la suppression de la TH.

## **A quand une mise à disposition extensive en open data de tout ou partie de ces bases pour des opérateurs privés ?**

En pratique, cela revient à rendre public le patrimoine privé de tous, ce que le législateur se refuse à faire pour le moment.

Il y a une différence entre des données telles que celles de l'IGN (sans problématique personnelle) et les données Fichiers fonciers d'origine fiscale, comportant des données à caractère personnel.

## **La variable prob\_rprs sert-elle à calculer les RS uniquement ? Le logigramme renvoie beaucoup de cas qui sous-estiment les RP.**

Lors de la constitution de la variable, nous nous sommes aperçu qu'il y avait beaucoup de cas particuliers autres que RP/RS. En termes de résultats, nous sommes dans les mêmes ordres de grandeur que Filocom et les données INSEE.

Mais cette variable doit clairement encore être testée.

## **La nouvelle variable MLBTFC permet elle de mieux approcher les friches?**

Nous n'avons pour le moment pas expertisé cette variable.

## **Comment peut-on identifier les friches industrielles, agricoles, etc par les Fichiers fonciers ?**

### **Aussi avec cette nouvelle variable ?**

C'est compliqué : il y a des informations de vacance, mais qui ne sont pas très fiables, et doivent intégrer un retraitement manuel.

Le Cerema est en train de réaliser cela, avec d'autres partenaires, pour le projet Cartofriches (<https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>), qui intégrera des données issues des Fichiers fonciers.

## **Peut-on avoir une vue SIG d'un bâtiment spécifique lorsqu'il y a plusieurs bâtiments sur la parcelle pour mieux identifier les locaux ?**

Le bâtiment est une donnée complexe dans les Fichiers fonciers, puisqu'il ne correspond pas totalement au bâtiment "physique", au sens architectural, ni à celui de la BD Topo.

Et malheureusement, dans les Fichiers fonciers, nous n'avons pas la géolocalisation du local ou bâtiment (uniquement celle de la parcelle).

## **On sait que pour interroger la vacance des logements, il faut privilégier pb10\_local.ccthp (tout en connaissant les limites).**

**Mais pour repérer la vacance dans les locaux d'activité, il faut interroger pb10\_local.dnatlc ou pb10\_local.ccthp ?**

### **Quelle colonne a bénéficié de la mise à jour de 2018 de la réforme du cerfa ?**

La variable ccthp n'est remplie que pour les locaux d'habitation. Pour la vacance des locaux d'activité, le seul champ disponible est dnatlc. Il faut cependant bien noter que la fiabilité de dnatlc est faible.

Lors de la mise à jour des locaux d'activité, il était bien demandé l'état d'occupation du local (et notamment sa vacance).

Cependant, cette information, dont dispose la DGFIP, n'a pas été reportée dans les Fichiers fonciers.

**Le sujet de la vacance est prégnant pour tout le monde je crois. Nous avons l'idée de nous servir de l'absence de consommation de fluides (électricité, eau) pour resserrer le faisceau de suspicion de vacance.**

**Avez-vous déjà essayé d'obtenir ce genre d'informations par les distributeurs ?**

Pas encore mais c'est effectivement une piste intéressante, déjà testée dans le cadre d'un rapport IGF/CGEDD (<https://www.modernisation.gouv.fr/laction-publique-se-transforme/en-evaluant-ses-politiques-publiques/espace-dedie/rapport-evaluation-de-la-politique-de-mobilisation-des-logements-et-bureaux-vacants>)

**Où puis-je trouver des exemples d'exploitation des Fichiers fonciers pour la connaissance des locaux à usage d'habitation en copropriété, et notamment les requêtes/filtres utilisés ?**

**et question similaire pour la construction d'un filtre "logement social" avec le nouveau classement des propriétaires ?**

cf études présentées dans le cadre de ce webinaire sur les copropriétés

**Vous évoquiez en introduction la thématique du cadastre solaire. Est-ce qu'il s'agit d'une prochaine mise à disposition de fichiers fonciers spécifiquement travaillés pour la construction de cadastre solaire ? Ou alors la production d'un cadastre solaire en tant que tel par le Cerema ?**

Un travail a été fait dans le cadre d'une demande spécifique d'un syndicat mixte de Loire Atlantique sur l'analyse et l'expertise des éventuels gisements d'énergie, notamment solaire. Il n'est pas envisagé à ce jour un chantier particulier sur le sujet côté Cerema.

**Aurons-nous encore les noms des protagonistes dans les bases ?**

Les Fichiers fonciers 2020 dit « anonymisés » comporteront toujours les noms/mentions des personnes morales tandis que les informations directement identifiantes des personnes physiques (nom, prénom, etc.) seront masquées (principe de « pseudonymisation »).

Pour les Fichiers fonciers 2020 dit « non anonymisés », tous les noms/mentions resteront fournies.

Concernant DV3F, les nouvelles conditions générales d'utilisation de DVF précisent la nécessité de ne pas permettre la ré-identification des personnes. Aussi, seules des catégories de personnes morales sont désormais fournies.

# DVF/DV3F

## **Pour DVF, une information concernant le retour des données disparues en 2019 ?**

Non. L'ouverture des données DVF a, en effet, entraîné une perte d'information par rapport aux données accessibles aux utilisateurs publics depuis 2011. La demande de retour des champs manquants est toujours portée par différents acteurs et a été tout récemment mentionnée dans le récent rapport Bothorel « Pour une politique publique de la donnée ». A noter que les acteurs qui bénéficient du service historique peuvent toujours avoir accès aux données complètes.

## **On constate parfois des dates de mutation qui changent entre 2 millésimes fichiers fonciers, suggérant une vente de local par contre on ne retrouve pas ce local dans DV3F, comment l'expliquer ?**

### **c'était des cas de logements HLM**

Une explication possible :DVF recense uniquement les mutations à titre onéreux et exclut les donations, transmission par successions, transferts de patrimoine entre sociétés. Par contre, côté FF, les dates de mutation peuvent correspondre à tous les types de mutations (onéreuses et gratuites).

Autre explication : la donnée n'est pas encore dans DVF si c'est une transaction récente.

Troisième explication (à prendre au conditionnel) : plusieurs acteurs font le constat que certaines mutations "complexes" manquent dans DVF. Elles concerneraient notamment de grosses copropriétés.

## **Sommes- nous condamnés dans le grand est où nous avons le livre foncier et non DVF à nous passer de ce genre d'information ?**

### **ou regardez-vous comment transférer aussi ces infos du livre foncier ?**

Comme le précise la notice DVF produite par la DGFIP : « Les informations diffusées sont issues des mutations publiées dans les services de la publicité foncière de l'ensemble du territoire de la France métropolitaine, à l'exception des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de Moselle – les données les concernant relèvent du : livre foncier ; et ne sont pas mobilisées dans la base nationale des documents patrimoniaux (BNDP) –, ainsi que des départements et régions d'outre-mer, excepté Mayotte. »

Nous n'avons pas d'informations de la DGFIP sur un rapprochement/une liaison du Livre foncier avec la BNDP.

# LOVAC

## **Quand LOVAC sera-t-il disponible ?**

Le fichier LOVAC est déjà disponible pour les collectivités territoriales, les services de l'État et l'ANAH. Les demandes sont à adresser à l'adresse suivante :

henry.ciesielski@developpement-durable.gouv.fr

## **Comment obtenir la donnée LOVAC ?**

Pour l'instant (premier millésime) en faisant une demande à l'adresse email suivante : henry.ciesielski@developpement-durable.gouv.fr

Les prochains millésimes seront diffusés de la même manière que les Fichiers fonciers et DV3F,

## **Quels sont les ayants-droits de LOVAC ?**

Les données LOVAC pourront être accessibles aux agences d'urba?

Pour agences d'urbanisme, EPF et ADIL, LOVAC sera disponible en signant un acte d'engagement prestataire en lien avec une collectivité ou service de l'Etat ou ANAH

## **Une mise à jour est-elle prévue tous les ans ?**

Oui

## **LOVAC est-il disponible sur les DROM ?**

Oui

## **Logements vacant depuis combien de temps ?**

Par défaut, le fichier LOVAC est filtré sur les logements vacants du parc privé depuis au moins deux ans afin de cibler les exploitations sur la vacance durable dite structurelle. Sur demande motivée, le fichier complet, toutes durées de vacance confondues peut être mis à disposition.

## **Avec la suppression de la TH, LOVAC serait-il encore fiable ?**

On ne connaît pas encore les conséquences de la suppression de la TH sur la qualité de ces données.

## **Qui gère le fichier 1767BISCOM ?**

La DGFIP

## **Y a un projet similaire à LOVAC autour des locaux d'activités ?**

Ça serait effectivement très utile mais semble plus compliqué au vu des données potentiellement mobilisables pour approcher ça (CFE). Des échanges vont être engagés entre le Ministère du Logement et le Ministère de l'Économie et des Finances pour obtenir les données de la CFE et évaluer leur qualité.

**Avez-vous déjà reproduit des fichiers de représentation graphique SIG (.lyr) ou (.qgs) ?**  
Non, mais des représentations géographiques SIG peuvent être faites grâce aux variables de localisation présentes dans LOVAC (XY au format Lambert 93).

**L'information sur la vacance des logements dans LOVAC est-elle plus fiable que celle présente dans les fichiers fonciers ?**

**Quels sont les principaux apports de LOVAC ?**

LOVAC agrège les informations du fichier 1767BISCOM et certaines informations des Fichiers Fonciers.

L'apport de LOVAC par rapport aux Fichiers Fonciers est la mise à disposition dans un format simple et exploitable sans compétences techniques poussées, d'un package consolidé d'informations sur les logements vacants (superficie, niveau de confort, géolocalisation, nombre de pièces, copropriété ou monopropriété, ...) et leurs propriétaires (âge, type détaillé). Les principales variables d'intérêt issues du fichier 1767BISCOM sont :

- l'année de début de vacance qui permet d'approcher avec plus de précisions que dans les Fichiers Fonciers la durée de vacance,
- la taxation ou non du bien sur l'une ou l'autre des taxes sur la vacance (TLV ou THLV). Dans les communes concernées par l'une de ces taxes, le fait qu'un logement soit effectivement taxé au contraire non taxé (donc ayant potentiellement bénéficié d'un dégrèvement) vient enrichir la connaissance de la vacance. Pour les logement taxés et n'ayant donc pas bénéficié de dégrèvement, la vacance est considérée volontaire par les services fiscaux (les motifs de dégrèvement sont de différents ordres : logement occupé au moins 90 jours en cours d'année bien qu'inoccupé au 1er janvier, besoin en travaux trop lourds financièrement, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur, ...).

# Accompagnement

**Y a-t-il une formation DV3F en FOAD pour les DDT prévue ?**

**N'y aura t il pas des formations à distance?**

La FAOD ne fait pas partie de l'offre de formation et n'est pas adaptée aux formations Fichiers fonciers et DV3F qui sont orientées sur la manipulation de la donnée (exercices SQL notamment).

Le Cerema étudie la possibilité de monter des sessions de formation en distanciel plus courte, davantage axée sur la connaissance thématique, le potentiel et les usages, sans entrer dans la pratique.

**Plus de session FF programmée au CVRH d'Aix ?**

La formation prévue en 2020 a été annulée en raison de la crise sanitaire. Le programme 2021 pour les CVRH n'est pas encore calé et nous ne savons pas encore quels CVRH se positionneront sur ces formations.

**Comment peut-on avoir les informations pour les formations sur Toulouse ?**

Toutes les informations sur les formations se trouvent sur le site datafoncier dans la rubrique Événements. Un calendrier annuel sera mis en ligne en début d'année prochaine.

**Ce serait intéressant d'avoir un espace FF RFP DV3F avec un partage d'expérience, des scripts sql (à adapter à notre secteur). Cela faciliterait l'utilisation de ces bases quand on a une pratique du sql postgres épisodique.**

Il y a des ressources en ligne, des exemples et des tutos avec des scripts mais effectivement, un système plus collaboratif pourrait être intéressant à mettre en place. A étudier !

# Étude prospective de la submersion marine en Occitanie

## **Sur combien de combien de temps s'est déroulée cette étude ?**

Le calendrier de l'étude s'est déroulé sur environ une année.

## **Pour la modélisation submersion marine, quelles sont les sources pour le mnt et le niveau marin ?**

Le MNT (modèle numérique de terrain) est le MNT Litto3D qui date de 2009.

Il s'agit d'un levé lidar à la fois topographique et bathymétrique qui s'étend à terre jusqu'à environ 10 m NGF. Il existe des levés lidar bathymétrique plus récents mais ces levés ne s'étendent pas suffisamment à terre pour effectuer le travail, ils n'ont pas été raccordés à la topographie.

Les niveaux marins ont été choisis après analyse de la bibliographie et analyse statistique des niveaux marins observés à Sète. Pour chaque scénario, le même niveau marin est appliqué sur l'ensemble de la façade Occitanie.

## **Comment avez-vous déterminé la hauteur d'eau atteinte pour chaque local ?**

La couche SIG des locaux a été croisée avec des couches SIG Raster/Vecteur de hauteurs d'eau pour chaque scénario de submersion marine, d'inondation et ruissellement.

## **Quel lien avec les aléas PPR ?**

Il n'y a pas de lien avec les aléas des PPR. Il est difficile à réaliser car les aléas PPR inondation et/ou littoral ne sont pas homogènes à l'échelle de la région Occitanie. De plus l'étude s'intéresse à plusieurs scénarios dont des scénarios à moyen terme et fréquents.

## **Prise en compte des systèmes d'endiguement dans la projection de l'élévation du niveau marin ?**

En Occitanie, il n'y a pas de système d'endiguement littoral tel que définit dans le décret Système d'endiguement.

La projection à terre du niveau marin s'effectue selon 2 méthodes :

- La 1e est un remplissage des zones basses situées sous la côte du niveau marin,
- La 2nde consiste à remplir les zones basses uniquement connectées à la mer.

La 1e est utilisée pour la composante du niveau marin liée à la montée de la mer dûe au changement climatique, la 2nde pour la composante du niveau marin liée à une fluctuation « météorologique ».

Ainsi les obstacles à l'écoulement sont pris en compte par la 2nde méthode et limitent la propagation à terre, dans la mesure où ces obstacles apparaissent sur le MNT.

**Échéances temporelles : prise en compte des résultats GIEC mais lien avec les consignes nationales ? 4) Erosion: lien avec les résultats nationaux du Cerema ? + Echanges Cerema/BRGM ?**

Pour la définition de la montée des eaux à l'échéance 2100, nous avons été au-delà des consignes nationales du +60 cm et tester le +1 m car le dernier rapport du GIEC (Special Report on the Ocean and Cryosphere in a Changing Climate, sept 2019) prévoit une élévation plus forte que celle des rapports précédents.

Concernant l'aléa érosion, celui-ci a été déterminé à dire d'experts Cerema/BRGM à partir de l'étude nationale Cerema et d'études locales BRGM.

**Lien marché immo : thèse sur le sujet en Atlantique ?**

Une thèse est en cours sur le sujet par Eugénie Cazaux, doctorante en géographie au LETG Brest. Ses travaux portent sur l'éventuelle influence des risques côtiers sur les prix du foncier et de l'immobilier, au regard de l'attractivité côtière et du contexte de changement climatique. Le Cerema est en contact avec la doctorante.

**Quel modèle pour la prise en compte croisée sur le ruissellement ?**

**Ceux-ci sont encore souvent exploratoires, comme établi sur l'Aude !**

voir <http://www.alise-geomatique.fr/risqo/>

Pour le ruissellement, nous avons exploité les résultats d'Exzeco. Plus d'infos sont disponibles sur : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/modelisation-du-ruissellement-bassins-versants-methode> et

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/ruissellement-sur-l-arc-mediterraneen-application-a11973.html>

**Quel est l'impact de la montée du niveau de la mer sur le régime des fleuves côtiers ?**

L'impact de la montée du niveau de la mer sur le régime des fleuves n'a pas été étudié dans cette étude.

La montée du niveau de la mer aura un impact sur la partie aval des fleuves, notamment au niveau des zones basses à l'embouchure. Une mer plus haute empêchera l'écoulement de la crue.

**Et la prise en compte de la concomitance d'un événement de submersion marine et d'une inondation par débordement de cours d'eau ?**

Les aléas submersion marine et inondation ont été étudiés séparément ce qui est une simplification de la réalité.

**Et la salinité des nappes ?**

L'impact de la montée du niveau de la mer sur la salinité des nappes n'a pas été étudié dans cette étude.

**Comptez-vous généraliser l'analyse sur l'ensemble du trait de côte national ? Baie de Somme par exemple ?**

Il n'est pas prévu une généralisation de l'étude à l'échelle nationale. Cependant, des études du même type sont ou vont être menées sur d'autres territoires. Par exemple en région PACA, des indicateurs similaires vont être calculés puis mis à disposition via la plateforme <https://www.monlittoral.fr/> courant de l'année 2021.

# Du local au régional : regards croisés sur l'observation des copropriétés

## Est-il possible d'alimenter un observatoire de l'habitat avec DV3F ?

DV3F permet l'analyse des marchés de l'habitat mais est sans doute insuffisant pour un observatoire "complet" autour de l'habitat.

## DV3F permet l'analyse des marchés de l'habitat mais est sans doute insuffisant pour un observatoire "complet" autour de l'habitat ?

L'outil Urbansimul, dans le module marché foncier, permet d'avoir une vision par segment de marché, à l'échelle de l'emprise du zoom choisi sur la carto dynamique (échelle d'un quartier ou plus centrée sur 3/4 rue). La limite de l'analyse est le nombre de références, l'outil sature à 1000 références. Ce module permet d'avoir une analyse à la volée des prix par quantile et permet d'avoir un export des données ciblées.

## Avez-vous également constaté des "trous" dans DVF/DV3F sur les grandes copropriétés ? En Ile-de-France, DVF ne référence aucune mutation sur la copropriété de Grigny2 (ORCOD-IN)

Effectivement, il semble que certaines mutations qui concernent les copropriétés peuvent être manquantes dans DVF. Nous n'avons pas d'explication.

Cela mériterait un questionnement auprès de la DGFIP.

## Avez-vous identifié les monopropriétés ?

Ce travail a été fait sur les 2 régions à partir des données des Fichiers fonciers.

## Comment expliquer qu'un local appartient à plusieurs lots ?

## Quelle variable permet de connaître la santé financière des copro ?

Ce sont des données issues du RNIC:

1. Taux d'endettement (dettes/charges :

Numérateur = Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres

Dénominateur = Charges pour opérations courantes de l'exercice clos + Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos,

2. Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros : Nombre total de copropriétaires débiteurs de plus de 300 € vis-à-vis du syndicat de copropriétaires à la date de fin de l'exercice comptable clos.

**Il est possible de créer un indice de santé économique et financière en croisant plusieurs données du RNIC : taux d'impayés, taux d'endettement, ... croisés à d'autres informations foncières (prix du marché, mutation, ...)**

Oui, en effet, le croisement de données permettrait d'affiner les données financières du RNIC, cependant 65% des copropriétés ne sont pas identifiées dans le RNIC, c'est pourquoi nous avons choisi la méthode classique du faisceau d'indices de fragilité qui s'appuie sur une douzaine d'indicateurs, choisis par un groupe technique, chaque indicateurs est précisé par classe en fonction de la taille des copro et par des pondérations, en fonction de l'enjeu et la fiabilité de la donnée.

**Concernant les dates de construction, pour les biens construits avant 1974, l'information de Fichiers fonciers n'est -elle pas plutôt la moins fiable ?**

Peut-être, nous n'avons pas ce recul, cependant 65% des copropriétés ne sont pas identifiées dans le RNIC.

**Quel est le taux de complétude des données ? Notamment l'étiquette énergétique est quasiment absente du Registre des copros ?**

Exact, l'étiquette énergétique n'est quasiment jamais renseignée dans le RNIC.

Nous envisageons de continuer nos recherches de meilleures complétudes, grâce aux données ouvertes de l'Ademe, ou en s'appuyant sur un programme de recherche porté par l'école nationale d'architecture de Marseille, le projet Atre (Atlas de rénovation énergétique).

**Les collectivités locales ont-elle accès au RNIC ?**

Oui, vous pouvez avoir accès aux données du RNIC sur votre territoire de compétence, (cf.Décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires) notamment grâce à un outil mis à disposition de l'Anah.

En revanche, plus de 60% des copropriétés ne sont pas encore identifiées dans le registre, d'où l'intérêt de croiser ces données avec celles des Fichiers fonciers.

**Autres critères fragilité : si beaucoup de proprios différents dans copro ou si proprio n'habitent pas le département alors soupçon car gouvernance compliquée au sein de la copro**

Oui, c'est une approche très intéressante.

Nous avons sélectionné une douzaine d'indicateurs dont celui du Turn over (rapport du nombre de mutation au nombre de local).

**Comment notez-vous les copros avec toutes les données de celles où vous n'en avez qu'une partie. Quelle note attribuée au NA ?**

Nous avons choisis des indicateurs principalement dans les Fichiers fonciers, afin de couvrir un maximum de copros du parc. Nous avons cependant sélectionné des indicateurs du RNIC pour qualifier les îlots fragiles.

## **Comment évaluez-vous le prix du marché sur les communes avec très peu de ventes (- de 20 ?)**

A l'échelle de la copropriété, on s'appuie sur le prix médian au m<sup>2</sup>, sans filtre de nombre de ventes, c'est loin d'être parfait. Cependant nous souhaitons approfondir cet aspect sur l'analyse des prix en fonction des segments du marché et de la typologie des biens. Les données de prix à l'iris, la commune ont un filtre, il est nécessaire d'avoir 25 ventes pour calculer les indicateurs de prix.

## **Comment traitez vous les multimillésimes ?**

Par exemple une donnée DVF de 2010 n'a pas la même valeur qu'une valeur de 2020 ?

De nombreux indicateurs sont issus du dernier millésime des FF 2019 et du RNIC 2020.

Nous souhaitons introduire des indicateurs d'évolution, notamment des prix , mais ce n'est pas encore tranché à ce stade.

## **La qualification de l'environnement de la copro est pris en compte dans le scoring ? Quels sont les indicateurs pris en compte ?**

Oui, mais de manière marginale, à ce stade, car on prend en compte la localisation dans un dispositif ANRU, QPV...

Il y a 11 indicateurs pour le scoring des copropriétés :

période de construction, Taux de petits logements , % de commerce(s)/locaux d'habitation, Vacance 2 ans (fonction du nombre de lots), part de LLS (>25%, >50%, >66%, Qualité du bâti (1 à 5),

proportion de propriétaires occupants, proportion de RP, situation de prix au m<sup>2</sup> (si vente),

et 9 de plus pour le scoring des îlots:

taux d'impayés des charges de copropriétés, existence (O/N) d'un mandat ad hoc, existence d'un syndic, etc.

## **Quelle est la variable correspondant à "présence de logements signalés comme médiocres" dans les Fichiers fonciers ?**

Il s'agit de la variable « Detent », qualité du bâti, classement cadastral.

Cet indicateur s'appuie sur un coefficient d'entretien conformément à un barème en six classes :

- Bon- Construction n'ayant besoin d'aucune réparation,

- Assez bon - Construction n'ayant besoin que de petites réparations,

- Passable - Construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité,

- Médiocre - Construction ayant besoin de réparations d'une certaine importance, encore que localisées,

- Mauvais - Construction ayant besoin de grosses réparations dans toutes ses parties.

Cet indicateur est issu de l'article 324 Q du Code Général des Impôts. Mais c'est un champ peu mis à jour.

## **nlog>=2+nbprop distincts>=2 ?**

En Occitanie, nous avons pris : nlocmaison > 1 ou nlocappt > 1

**Comment traitez-vous les valeurs des identifiants ou parcelles qui commencent par un 0 pour les jointures mais qui disparaissent systématiquement lors de l'enregistrement du fichier CSV (malgré format texte ou personnalisé) ?**

Sur calc, considérant une cellule XX qui commence par 0 : créer une cellule YY.

Dans cette cellule : concatener('a';cellulexx).

Créer une cellule ZZ. Dans cette cellule ZZ utiliser la fonction droite(celluleyy,5).

Étendre le résultat sur tout la colonne. Sur postgresSQL, j'utilise la fonction lpad()

**Comment faites-vous pour retrouver tous les logements d'une copro indiquées dans le RNIC dans les Fichiers fonciers, sachant que le nombre d'adresses remontées est limité à 4 adresses dans le RNIC (1 adresse de réf + 3 adresses complémentaires) ?**

La méthode se décline en 17 étapes :

Étapes 1 à 3 : croisement entre l'identifiant de parcelle de référence (idpar1, idpar2, idpar3) et la table des TUP (pas de prise en compte du nombre de logements)

Étape 4 : croisement entre le localisant RNIC et la TUP, le localisant du RNIC est DANS la TUP

Étape 5 à 8 : géocodage des 4 champs adresse du RNIC avec la BAN, croisement entre ces localisants de la BAN (geom\_ban\_ref, geom\_ban1, geom\_ban2,geom\_ban3 ) et la TUP: les localisants sont dans la TUP

Étape 9: croisement entre le localisant RNIC et la TUP la plus proche dans un rayon de 3m

Étapes 10 à 13 : croisement entre le localisant de la BAN (geom\_ban\_ref, geom\_ban1, geom\_ban2,geom\_ban3) et la TUP la plus proche dans un rayon de 3m

Étapes 14 à 17 : croisement entre le localisant de la BAN (geom\_ban\_ref, geom\_ban1, geom\_ban2,geom\_ban3) et la TUP la plus proche dans un rayon de 6m

**Comment fait-on vivre ces observatoires dans le temps ?**

**Est-ce qu'on repart de 0 chaque année ou on consolide une base de départ ?**

Chaque année, il est prévu une actualisation dans le cadre de la convention, on repart du millésime RNIC et FF...après le but va être aussi d'analyser ces données et de voir l'évolution dans le temps

**Quel est l'outil utilisé pour la carto dynamique ?**

Il s'agit d'une application web écrite en javascript-php-python accessible depuis un navigateur internet.

La base de données utilisée est postgres/postgis. Elle est hébergée en interne au CEREMA/DTerMed et mise à jour annuellement.

**Un partage de l'outil avec les délégations locales de l'ANAH/les services de l'Etat/les délégataires des AP/la DREAL Occitanie envisagé ou en cours?**

**Cet outil est il public ?**

Une présentation a été faite le mois dernier par l'EPF Occitanie à la DREAL, DDT et peut être des délégataires (?).

Il est prévu d'ouvrir les droits sur cet outil aux services de l'Etat et aux collectivités sur leur territoire de compétence lors de la 3ème année de la convention (en 2021-2022).

Une organisation des services de l'Etat est en cours de réflexion sur la gestion des droits d'accès à l'outil.

**Combien de temps cela vous a pris pour faire ce travail ?**

**Quel coût/moyen ?**

**Quelle répliquabilité ?**

Ce travail est fait sur une période 3 ans, un gros investissement a été fait la première année, sur le travail de géolocalisation, de choix des indicateurs, de construction de la base de données.

Durant la deuxième année, nous avons actualisé la base de données et fait des tests de fiabilité sur une quarantaine de copro et continuer à adapter, enrichir les données afin de répondre aux mieux au besoin des utilisateurs-testeurs que nous avons interrogés, et un travail d'indice de fragilité des copro et îlots reste à finaliser (fin du 1er semestre 2021).

**La troisième année fin 2021-2022:**

- permettra de faire un travail de diffusion auprès des utilisateurs,
- de finaliser la rédaction de la méthode.

La force de cet outil est d'être répliquable car il s'appuie sur des bases de données publiques nationales, actualisée annuellement.

Le code sera mis en open data d'ici la fin de la convention (début 2022)

La convention de collaboration avec l'EPF Occitanie s'élève à 136 000€ pour un travail réalisé sur la région et une durée de 3 ans.

**Serait-il possible de publier une méthodologie "technique" (script et méthode) basé sur cette expérience un peu comme ce qui a été fait sur DV3F dans la partie ressource ?**

Il est prévu de documenter la méthode et de mettre en open data le code sur la géolocalisation à partir des données des FF, RNIC et BAN. Ce travail sera finalisé à la fin du 1er semestre 2021.

**Si c'est ouvert à tous, cela veut dire que le Cerema se charge des mises à jour de l'outil et des datas ?**

Non, l'ouverture du code signifie que tout le monde peut s'approprier la méthode, mais c'est aux utilisateurs qui détiennent la donnée sur leur territoire de faire tourner les scripts. Le Cerema peut cependant intervenir en assistance dans le cadre d'une convention, en fonction des besoins.

# Exonération/taxation : que faire avec ces variables MAJIC ?

## **A t-on une idée du moment où un local en vefa apparait dans les Fichiers fonciers ?**

Concernant la date exacte, nous n'avons pas d'éléments. En pratique, le local en VEFA apparaît avant l'achèvement des travaux.

## **Est-ce que pour un local, il existe un indicateur "méthode" dans les fichiers fonciers, ou bien faut-il le déduire des types de locaux ?**

Le type d'évaluation fiscale du local est inscrit dans la variable CCOEVA.

## **Quelles connaissances a-t-on des niveaux en sous sol ?**

Hormis les cas particuliers étages en devers type (RC0 RC1 RC-1...) : en clair, repérage des zones commerciales par ex (gares, ...) et des parkings souterrains (voire bureaux en sous sol)

Lorsqu'un local est sur plusieurs étages, seul l'un d'entre eux (et souvent le rez-de chaussée) est rempli. C'est notamment le cas pour les gares ou certains parkings souterrains.

Pour un local entièrement en sous-sol, sa variable « dniv » sera remplie avec un chiffre correspondant à un sous-sol. Pour rappel, dniv n'a pas de variable négative : les niveaux de sous-sol sont souvent indiqués à « 81 », « 41 », « 91 » ou « 99 » (étage -1). Pour plus d'information, il est conseillé de se référer à la fiche correspondante.

## **Est-ce que la date de mise à jour de changement de valeur locative est remontée dans les FF ?**

La raison du changement de valeur locative d'un local est présente dans la variable DNATCG, présente depuis le millésime 2013 . La date de dernier changement est inscrite dans la variable JDATCGL.

Il n'existe cependant pas d'équivalent pour le foncier non-bâti.

## **Est-ce que l'évolution des prix dans un secteur est prise en compte dans le calcul de la valeur locative ?**

A ce jour, la valeur locative (à l'exception de la mise à jour de 2017 pour les locaux d'activité) évoluent de manière symétrique au niveau national : un taux unique d'augmentation (ex : +1%) est voté, et appliqué de la même manière à tous les locaux.

## **Locaux d'activités mis à jour en 2017 mais quid depuis ?**

### **Mise à jour en continu ?**

A notre connaissance, les locaux d'activité n'ont pas connu de mise à jour d'ampleur (c'est à dire exhaustive) depuis 2017. Ils continuent cependant à évoluer selon les modalités précédentes (déclarations suite à des constructions, déclaration du propriétaire, constatation d'office...).

## **Est ce qu'on peut identifier les bâtiments agricoles de manière fiable ?**

Malheureusement, les bâtiments agricoles sont très peu présents dans les Fichiers fonciers.

## **Locaux d'activité occupation : dnatl ou ccthp?**

DNATLC. CCTHP ne concerne que les locaux d'habitation.

## **Pour les exonérations Logements sociaux est ce qu'il est possible d'avoir aucune entrée Fichier Foncier ?**

Certains logements sociaux anciens ne bénéficient plus d'une exonération de taxe foncière : ils restent des logements sociaux, mais ne sont plus exonérés. C'est pour cette raison que certains logements ont leur variable loghlls à « NC » : ces logements étant trop anciens, il n'est pas possible d'observer leur exonération.

## **Comment peut-on identifier les logements qui bénéficient des dispositifs de défiscalisation type PINEL ?**

La défiscalisation de type PINEL concerne d'autres impôts (notamment l'impôt sur le revenu), mais pas la taxe foncière. Les logements qui en bénéficient ne sont donc pas être identifiés.

## **Peut-on avoir des trous dans les fichiers fonciers sur les logements sociaux a cause d'exonérations qui entraînent la non saisie dans MAJIC des locaux correspondants ?**

Nous n'avons pas observé de telles pratiques : les logements sociaux (y compris exonérés) sont bien remplis et plutôt cohérents avec les autres bases disponibles.

## **Comment expliquer qu'à peine la moitié des logements vacants figurant dans le fichier 1767bis DGI ne sont pas des logements réellement vacants lorsqu'on confronte avec la connaissance des communes ? Les exonérations fiscales appliquées n'en sont elles pas la cause ?**

On ne dispose pas de statistiques nationales sur la confrontation entre la vacance selon les fichiers fiscaux et la vacance sur le terrain, mais différents retours locaux mettent en évidence ce décalage.

Plusieurs causes peuvent l'expliquer, notamment :

- date des données : les données une certaine ancienneté. Le dernier millésime du fichier LOVAC concerne la vacance au 01/01/2018. Entre temps, les logements peuvent avoir été remis sur le marché, été démolis, ou avoir changé d'usage (transformation de logement en local d'activités). Sur la région Bretagne, d'une année sur l'autre, 1 logement vacant depuis au moins deux ans du parc privé sur 5 est sorti de la vacance. Plus l'ancienneté de la vacance est importante et / ou plus le marché immobilier est détendu, moins la probabilité de sortie de vacance durable est forte.

- présence de logements non ordinaires "vacants" car exonérés de la taxe d'habitation dans le fichier 1767BISCOM tels que logements étudiants, centres d'hébergement, logements meublés touristiques soumis à la taxe professionnelle. Pour ces "logements", l'absence de déclaration de TH ne se traduit pas forcément par de la vacance. Le fichier LOVAC, issu du croisement du fichier 1767BISCOM avec les Fichiers Fonciers, permet de repérer une partie de ces logements via la variable CCTHP (code occupation à la taxe d'habitation), modalité T=local soumis à la taxe professionnelle.

## **Une surtaxation sur la vacance dans les Fichiers fonciers ?**

Il n'existe à ce jour pas de surtaxation de la vacance portant sur la taxe foncière.

## **Dans le type d'exonération "Âges et Revenus", ce sont forcément des personnes âgées ? Vous avez essayé de croiser avec l'âge du propriétaire ?**

Il s'agit ici des couples pour lesquels au moins une des personnes est âgée, mais aussi d'autres personnes fragiles.

## **Comment apparaissent les résidences secondaires ?**

Les résidences secondaires n'apparaissent pas en tant que telles. Il est cependant possible d'approcher le concept, en prenant les locaux occupés par le propriétaire, mais pour lesquels l'adresse de facturation est différente de l'adresse du local. Dans ce cadre, le Cerema a créé le champ `proba_rp_rs`, qui renseigne sur ce statut. Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que ce champ est expérimental.

## **Majoration de taxation des résidences secondaires en zone tendue : est ce qu'on retrouve cette info dans les FF ?**

Ce dispositif concerne la taxe d'habitation et non la taxe foncière : nous ne disposons donc pas de l'information.

## **Où peut-on trouver un peu plus d'infos pour gérer les dépendances ? ça a l'air vraiment fourre-tout ?**

Les dépendances est effectivement un concept fourre-tout. Il faut distinguer :

- les dépendances isolées, c'est-à-dire constitutives d'un local à part. Ces dépendances sont donc un local, dont la valeur `dteloc` est égale à 3. Les informations sur celles-ci sont dans la table `local` et la table `pev_dependance`,
- les dépendances liées l'habitation (garage, terrasse, cave...), dont les informations sont présentes dans la table des locaux, mais aussi les tables `pev_dependance` et `pev_habitation`.