

Webinaire Données Foncières

Mardi 13 juin 2023



Merci de suivre ces quelques consignes...

- Coupez votre éventuel VPN pour plus de fluidité
- Coupez votre micro pour éviter les bruits parasites
- Vous pouvez poser vos questions soit via le tchat au fil de l'eau ou bien en levant le doigt (cliquer sur le bouton correspondant) pendant le temps dédié

Important : cette session est enregistrée et fera l'objet d'un « Replay » sur le site datafoncier.cerema.fr

Ordre du jour

- **Introduction par le bureau AD3**
- **Actualités Données foncières :**
 - **Sortie de DV3F**
 - **Présentation de la structure du nouveau RFP millésime 2022**
 - **Dispositif de diffusion : portail ConsultDF et gestion fine des droits d'accès aux données foncières**
 - **API Données foncières**
 - **Présentation d'une fiche technique sur l'évolution des nombres de locaux dans les FF2022**
 - **Accompagnement : présentation de la nouvelle communauté Datafoncier sur Expertises.Territoires. Calendrier des formations et JNDF 2023**
- **Présentation des indicateurs DV3F (3ème niveau) : comparaison des prix des communes avec le marché local environnant**
- **Présentation d'études :**
 - **étude QPV : Des indicateurs pour mieux connaître l'habitat privé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (Cerema HdF)**
 - **Contributions des différents secteurs d'activités économiques à l'artificialisation des sols. (doctorants au CIRED et à Paris 1, en thèse Cifre à la Banque de France)**



INTRODUCTION PAR LE BUREAU AD3

WEBINAIRE DATAFONCIER

Mardi 13 juin 2023



ACTUALITÉS DONNÉES FONCIÈRES

WEBINAIRE DATAFONCIER

Mardi 13 juin 2023

Sortie de DV3F

SORTIE DE DV3F 2023-1

- Exceptionnellement pas de sortie DV3F en octobre 2022 suite à l'évolution de la gestion des locaux de dépendance dans les FF :
 - temps de retraitement plus long que d'habitude
 - augmentation significative des locaux sans impact direct dans DV3F
- Mise à jour de la base de données DV3F avec les fichiers DVF sortis en avril 2023
- Période couverte : janvier 2010 - décembre 2022

SORTIE DE DV3F 2023-1

- Evolution du nom de la base : DV3F 2023-1
 - pour renvoyer à la première livraison des fichiers DVF de l'année 2023 (avril).
 - la version suivante sera la version DV3F 2023-2, basée sur la livraison d'octobre 2023.
- UrbanSimul et Dynmark intègrent les nouvelles données
- Les indicateurs de prix ont été mis à jour également

Le Référentiel Foncier Public RFP 2022

RFP 2022 : Rappel du millésime précédent

-Millésime précédent : 2019

-Deux orientations différentes :

1)Un recensement global de la propriété publique Etat, collectivités locales et établissements publics

-Maille géographique : parcelle cadastrale (7 tables) ,
unité foncière (7 tables).

-Tables livrées à l'échelle départementale

2)Un recensement recentré sur les terrains de l'État et les établissements publics

-Maille géographique : parcelle cadastrale (une seule table :
parcelles détenues par l'État ou un établissement public national en pleine
propriété ou par au moins un droit réel.)

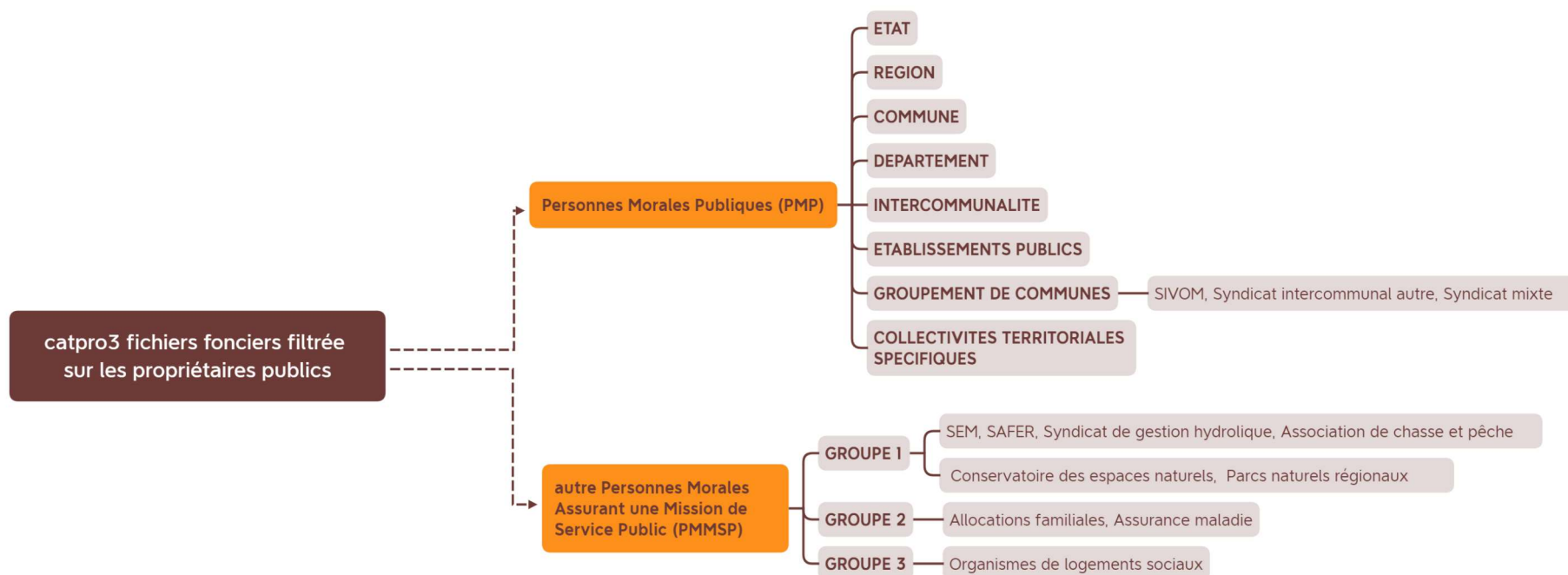
-Table livrée à l'échelle départementale

-Ajout d'une catégorie « utilisateurs » permettant d'approcher les noms des
propriétaires historiques

ex : « Etat FR-JUSTICE », « Etat FR-DEFENSE » , « ONF », « RFF »....

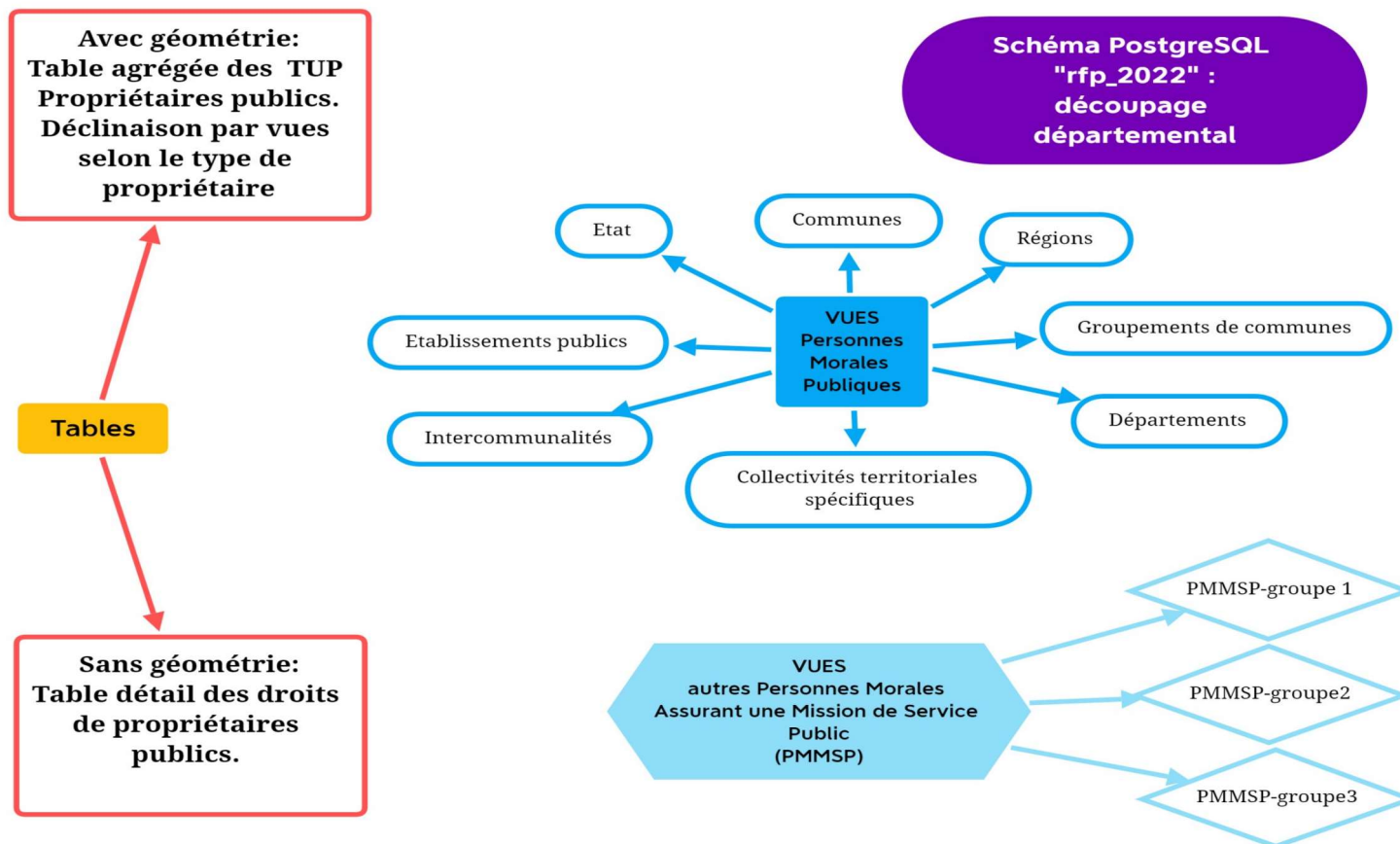
RFP 2022 : Nouvelle classification des propriétaires publics

-Basée sur l'utilisation et un regroupement effectué à partir de la variable catpro3 issue des fichiers fonciers : classification de personne morale de niveau 3 (121 catégories)



Regroupement personne morale de niveau 3

RFP 2022 : Schéma de données



Echelle géographique unique :

TUP

(au département)

POSTGRESQL + SHP (QGIS)

Depuis 2016, la table agrégée dite «TUP» regroupe à la fois **les copropriétés multi-parcellaires, les unités foncières et les parcelles simples**, pour créer une table couvrant la totalité de l'espace cadastré.

Il est conseillé d'utiliser cette table pour toutes les études dans le champ de l'urbanisme et de l'occupation des sols réalisées à l'échelle de la parcelle.

Guide de prise en main des fichiers fonciers – page 45

Schéma de données

RFP 2022 : la variable catpropub (catégorie de propriétaire public)

catpropub character varying[]	catpropub1 character varying	catpropub2 character varying	catpropub3 character varying	catpropub4 character varying	catpropub5 character varying	catpropub6 character varying
{ETAT,ETAT,COMMUNE}	ETAT	ETAT	COMMUNE	[null]	[null]	[null]
{"PMMSP-GROUPE 3","PMMSP-GROUPE 3",COMMUNE}	PMMSP-GROUPE...	PMMSP-GROUPE...	COMMUNE	[null]	[null]	[null]
{"ETABLISSEMENT PUBLIC","ETABLISSEMENT PUBLIC","ETA...	ETABLISSEMENT...	ETABLISSEMENT...	ETABLISSEMENT...	[null]	[null]	[null]
{"ETABLISSEMENT PUBLIC","ETABLISSEMENT PUBLIC","ETA...	ETABLISSEMENT...	ETABLISSEMENT...	ETABLISSEMENT...	[null]	[null]	[null]
{"PMMSP-GROUPE 3","PMMSP-GROUPE 3",COMMUNE}	PMMSP-GROUPE...	PMMSP-GROUPE...	COMMUNE	[null]	[null]	[null]
{"PMMSP-GROUPE 3","PMMSP-GROUPE 3",COMMUNE}	PMMSP-GROUPE...	PMMSP-GROUPE...	COMMUNE	[null]	[null]	[null]
{ETAT,ETAT,COMMUNE}	ETAT	ETAT	COMMUNE	[null]	[null]	[null]

LE FORMAT DE LIVRAISON

1 - Un Dump SQL.....

- 1_DONNEES_LIVRAISON
- 4_METADONNEES_LIVRAISON
- 5_SUPPLEMENTS_LIVRAISON



- gpkg
- projet_rfp_2154.qgs
- rfp.sql



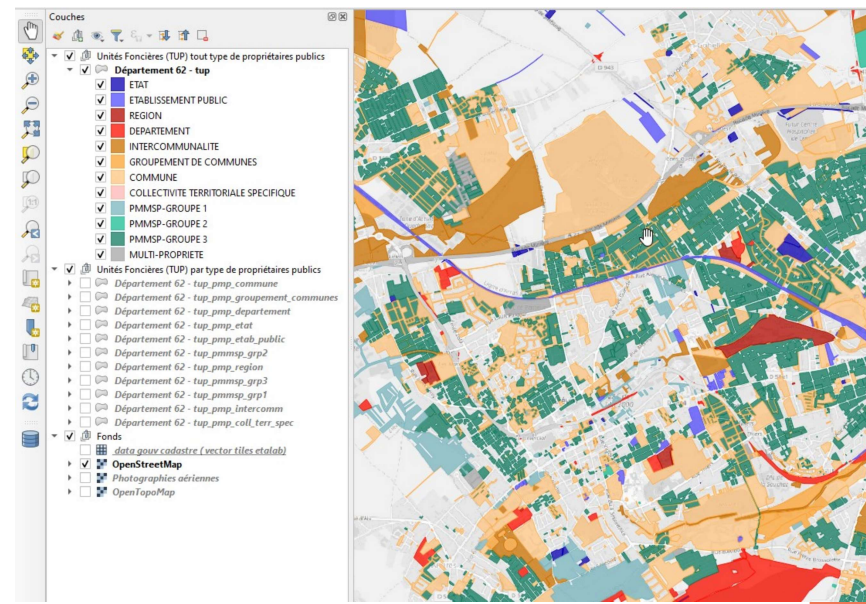
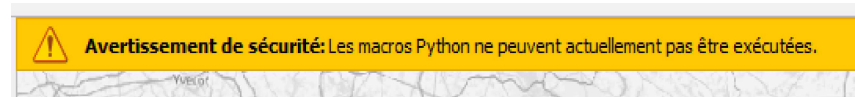
- ▼ rfp2022
 - > Fonctions
 - > Fonctions déclencheurs
 - > 1.3 Séquences
 - ▼ Tables (2)
 - > d62_2022_g_tup
 - > d62_2022_t_droitprop
 - > Tables distantes
 - ▼ Vues (11)
 - > d62_2022_v_pmmssp_grp1
 - > d62_2022_v_pmmssp_grp2
 - > d62_2022_v_pmmssp_grp3
 - > d62_2022_v_pmp_coll_terr_spec
 - > d62_2022_v_pmp_commune
 - > d62_2022_v_pmp_departement
 - > d62_2022_v_pmp_etab_public
 - > d62_2022_v_pmp_etat
 - > d62_2022_v_pmp_groupement_communes
 - > d62_2022_v_pmp_intercomm
 - > d62_2022_v_pmp_region

LE FORMAT DE LIVRAISON

2 - Un projet QGIS.....

- 1_DONNEES_LIVRAISON
- 4_METADONNEES_LIVRAISON
- 5_SUPPLEMENTS_LIVRAISON

- gpkg
- projet_rfp_2154.qgs**
- rfp.sql



Le portail ConsultDF

Portail ConsultDF

- Démo
- Interrogations fréquentes des usagers :
 - sur la création du compte Orion
 - sur la création de compte Consult DF et Cerema box (tendance à confondre les 2)
 - sur le rôle du gestionnaire

Portail ConsultDF

Rappel :

- impossible de supprimer une structure existante
- Accès pour tous les utilisateurs d'une structure à toutes les données et à tout le périmètre de compétence (restriction de l'accès à toutes les données en cours de réflexion avec la DGALN)

Les API Données Foncières Démo

Fiche technique

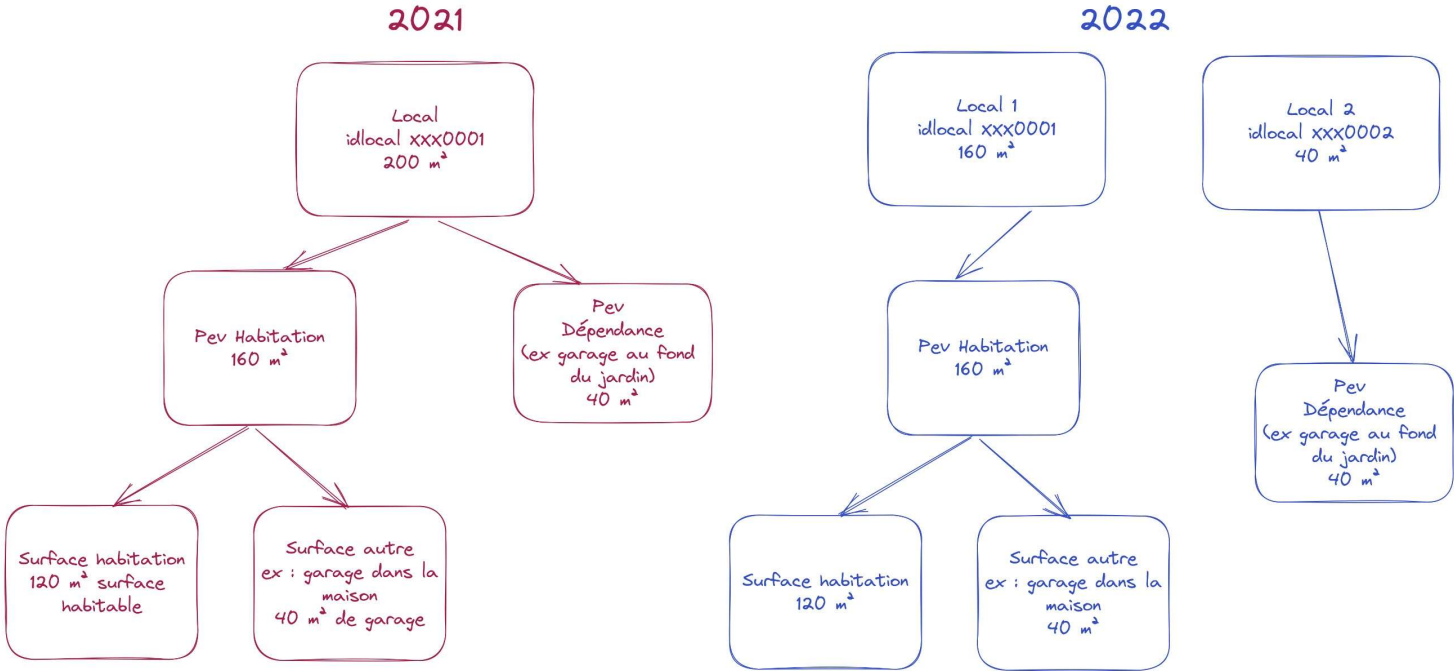
ÉLÉMENTS SUR L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOCAUX ENTRE LES fichiers FONCIERS 2021 et 2022.

Documentation MAJIC 2022 :

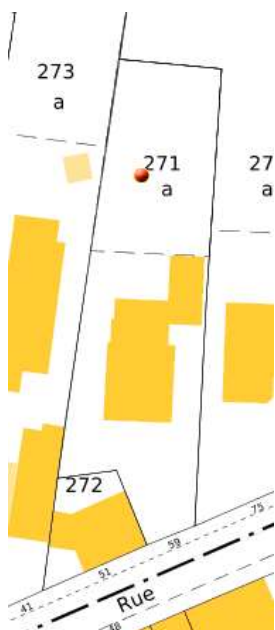
" Dans le cadre des travaux relatifs à la mise en ligne « Gérer mes biens immobiliers », le fichier des locaux d'habitation a évolué en 2022.

Les dépendances d'habitation qui ne seraient pas incorporées à l'habitation principale sont désormais prises en charge individuellement. Elles sont séparées du local principal auquel elles se rapportent et détiennent leur propre numéro invariant."

Fiche technique



Fiche technique



Les variables du local source sont soit :

- dupliquées : adresse, parcelle....
- réparties : surface, valeur locative....
- mises à jour : numéro de porte, Code nature du changement d'évaluation....

2021												
idlocal	idpar	dpor	ccovoi	dnvoiri	dteloc	dnatcg	jdatcgl	cconlc	dvtrt	npevd	stotd	slocal
xxx162	xxxAD0271	01001	00137	0059	1	AC	01021991	MA	349	1	34	143

2022												
idlocal	idpar	dpor	ccovoi	dnvoiri	dteloc	dnatcg	jdatcgl	cconlc	dvtrt	npevd	stotd	slocal
xxx162	xxxAD0271	01001	00137	0059	1	ME	24062021	MA	300	0	0	109
xxx242	xxxAD0271	01002	00137	0059	3	ME	24062021	DM	49	1	34	34

Fiche technique

Il y a donc une rupture au niveau du local entre le millésime 2022 et les précédents rendant la comparaison ou le suivi inter-millésime difficile puisque un même numéro de local ne représente pas la même chose.

Département 59		
dteloc	nb2021	nb2022
1	823 194	826 418
2	454 103	460 325
3	338 210	887 125
4	122 557	124 657

Fiche technique

Constatation et piste :

La DGFIP n'a pas créé de variable ou de fichier de filiation entre locaux 2021 et 2022.

Si l'on désire reconstituer le local original ou une table de "passage" 2021-2022, on est donc contraint d'utiliser un faisceaux de variables communes pour reconstituer le lien, avec tous les écueils inhérents à cette méthode :

- Mise à jour d'une des variables supposées communes et perte du lien.**
- Nombre de variables pas assez discriminantes et duplicité des liens**

Fiche technique

Résultat satisfaisant en individuel :

idlocal2021	slocal2021	slocal2022	stotd2021	stotd2022	npevd2021	dsudep2021	cconad2021	dvltrt2021	dvltrt2022	idlocaldep2022	dvlrt2022dep
590010000001	260	120	140	0	2	50	RS	148	112	590011822975	15
590010000001	260	120	140	0	2	90	RS	148	112	590011822976	21
590010000002	346	206	140	0	2	50	GA	526	424	590011795617	64
590010000002	346	206	140	0	2	90	RS	526	424	590011795618	38
590010000003	249	162	87	0	4	30	GA	317	253	590011397003	33
590010000003	249	162	87	0	4	30	BD	317	253	590011397004	11
590010000003	249	162	87	0	4	16	GA	317	253	590011397005	16
590010000003	249	162	87	0	4	11	RS	317	253	590011397006	4

Fiche technique

Moins convaincant pour le collectif :

idlocal2021	slocal2021	slocal2022	stotd2021	stotd2022	npevd2021	dsudep2021	cconad2021	dvltrt2021	dvltrt2022	idlocaldep2022	dvlrt2022dep
590020173262	87	85	2	0	1	2	PA	470	467	590021467857	3
590020173262	87	85	2	0	1	2	PA	470	467	590021608839	3
590020173262	87	85	2	0	1	2	PA	470	467	590021703314	3
590020173262	87	85	2	0	1	2	PA	470	467	590021583349	3
590020173263	87	85	2	0	1	2	PA	462	459	590021467857	3
590020173263	87	85	2	0	1	2	PA	462	459	590021608839	3
590020173263	87	85	2	0	1	2	PA	462	459	590021703314	3
590020173263	87	85	2	0	1	2	PA	462	459	590021583349	3

Trop de locaux et de dépendances identiques pour un bon appariement, possibilité d'amélioration avec le droit de propriété (Attention aux mutations).

Beaucoup de mise à jour de la variable cconad (Nature de dépendance)..

Accompagnement

Communauté Expertises.Territoires

Calendrier formation

Calendrier formation

> Formation Fichiers fonciers :

Du 12 au 14 décembre 2023 à Lille

> Formation DV3F :

Du 17 au 19 octobre 2023 à Lille

Informations et Inscription en ligne sur le site datafoncier

Save the Date

Journée Nationale des Données Foncières : le mardi 5 décembre 2023 à Paris la Défense

Informations et inscription courant octobre 2023 sur le site [Datafoncier et Expertises.Territoires](#)

Présentation des indicateurs DV3F : comparaison des prix des communes avec le marché local environnant

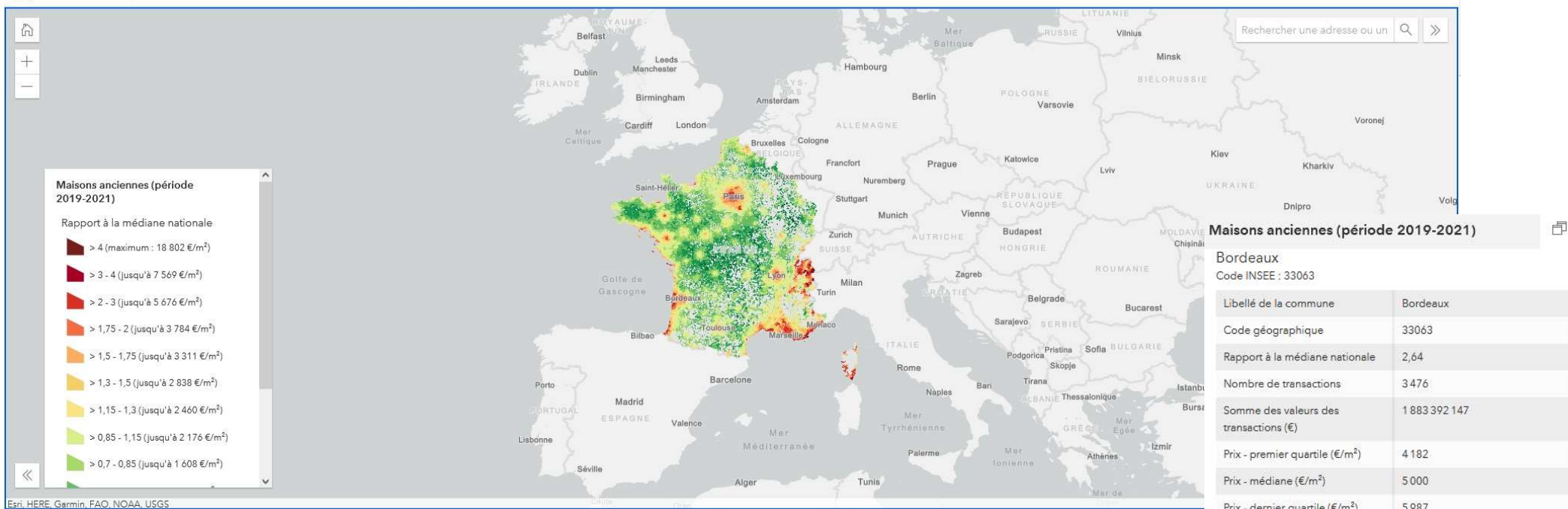
Objectifs et calendrier de la démarche

- **Les deux objectifs de la démarche**
 - Ajout de nouveaux indicateurs facilitant l'étude des marchés immobiliers
 - Proposer un outil cartographique exploitant ces indicateurs
- **Réflexions menées** au sein d'un groupe de travail national Cerema dédié au sujet
- **Calendrier**
 - Des indicateurs de « premier niveau » (prix) ont été diffusés en mai 2022 . Ils sont en accès public sur le site datafoncier :
<https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/indicateurs-prix>

Cartographie Indicateurs premier niveau.

Accéder à la cartographie

Indicateurs de prix des marchés immobiliers 2019-2021 d'après DV3F



Maisons anciennes (échelle communale)

- Maisons anciennes (échelle communale)
- Appartements anciens (échelle communale)
- Maisons de taille moyenne construites avant 1945 (échelle AAV)
- Maisons de taille moyenne construites entre 1975 et 2012 (échelle AAV)
- Appartements de taille moyenne construits avant 1945 (échelle AAV)
- Appartements de taille moyenne construits entre 1975 et 2012 (échelle AAV)



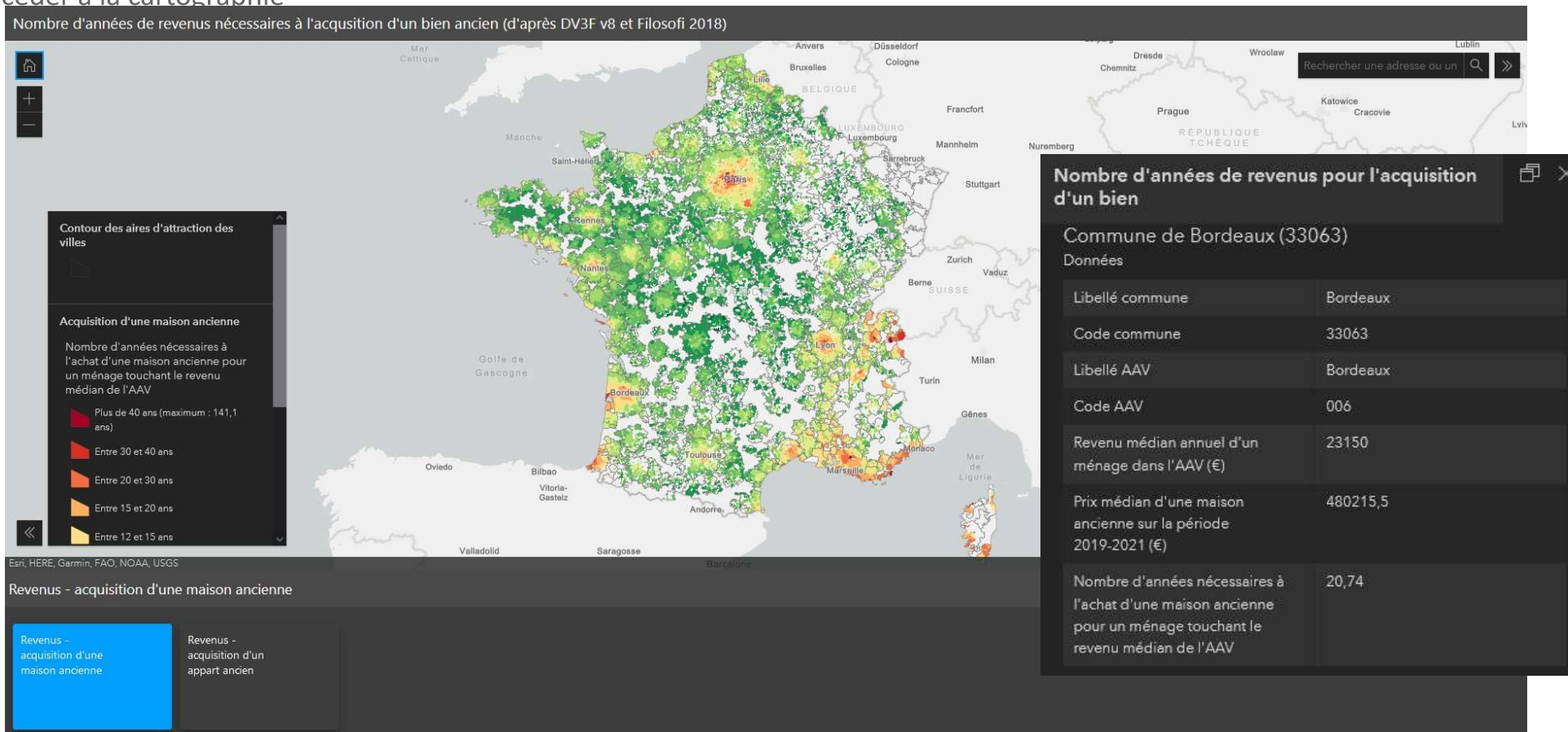
Indicateurs de deuxième niveau Nombre d'années nécessaires pour l'achat d'un bien

WEBINAIRE DONNEES
FONCIERES

13 juin 2023

Nombre d'années de revenus pour l'achat d'un bien

Accéder à la cartographie





Indicateurs de deuxième niveau Rotation des propriétaires

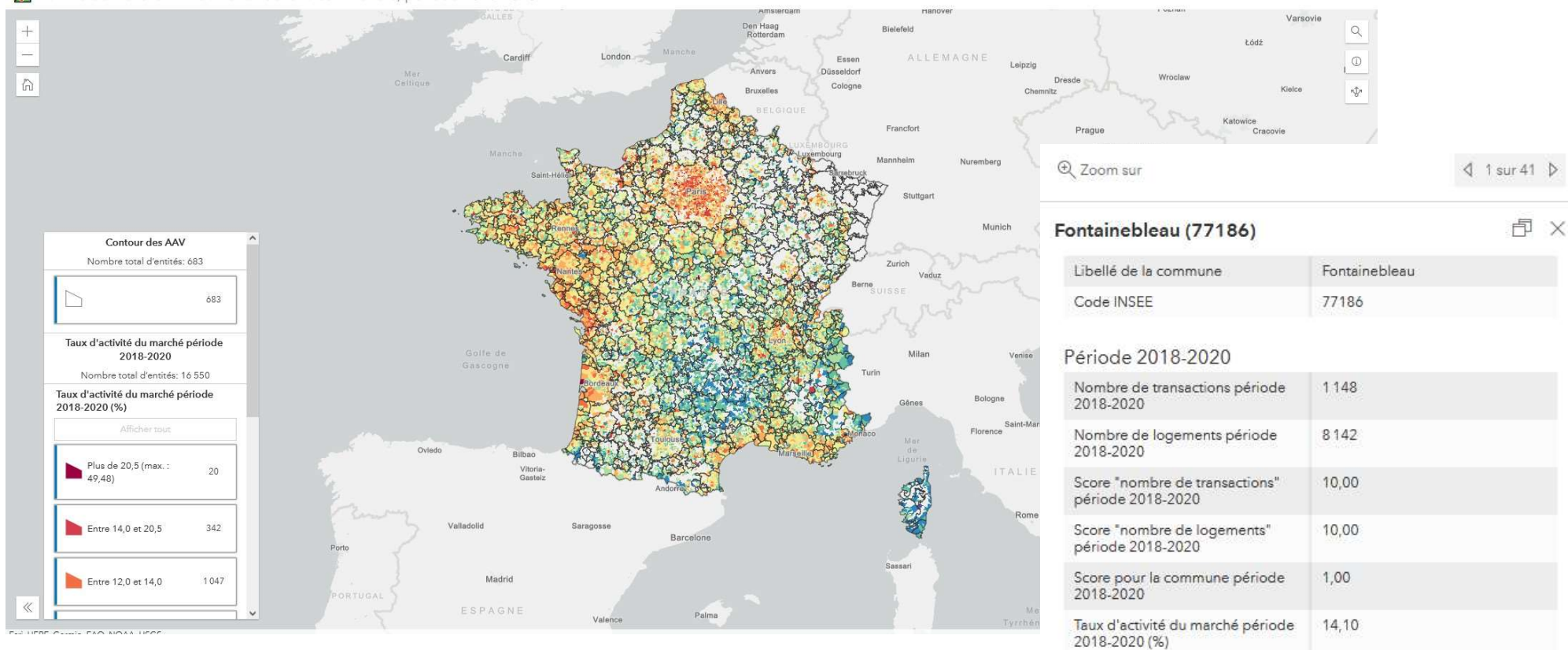
WEBINAIRE CEREMA

13 juin 2023

Précision : En dessous de 11 logements, la donnée est secrétisée (s)

Cartographie dynamique des indicateurs de rotation

Activité du marché immobilier à l'échelle communale, période 2018-2020





Indicateurs de deuxième niveau Valorisation du marché immobilier d'une commune dans son aire de marché

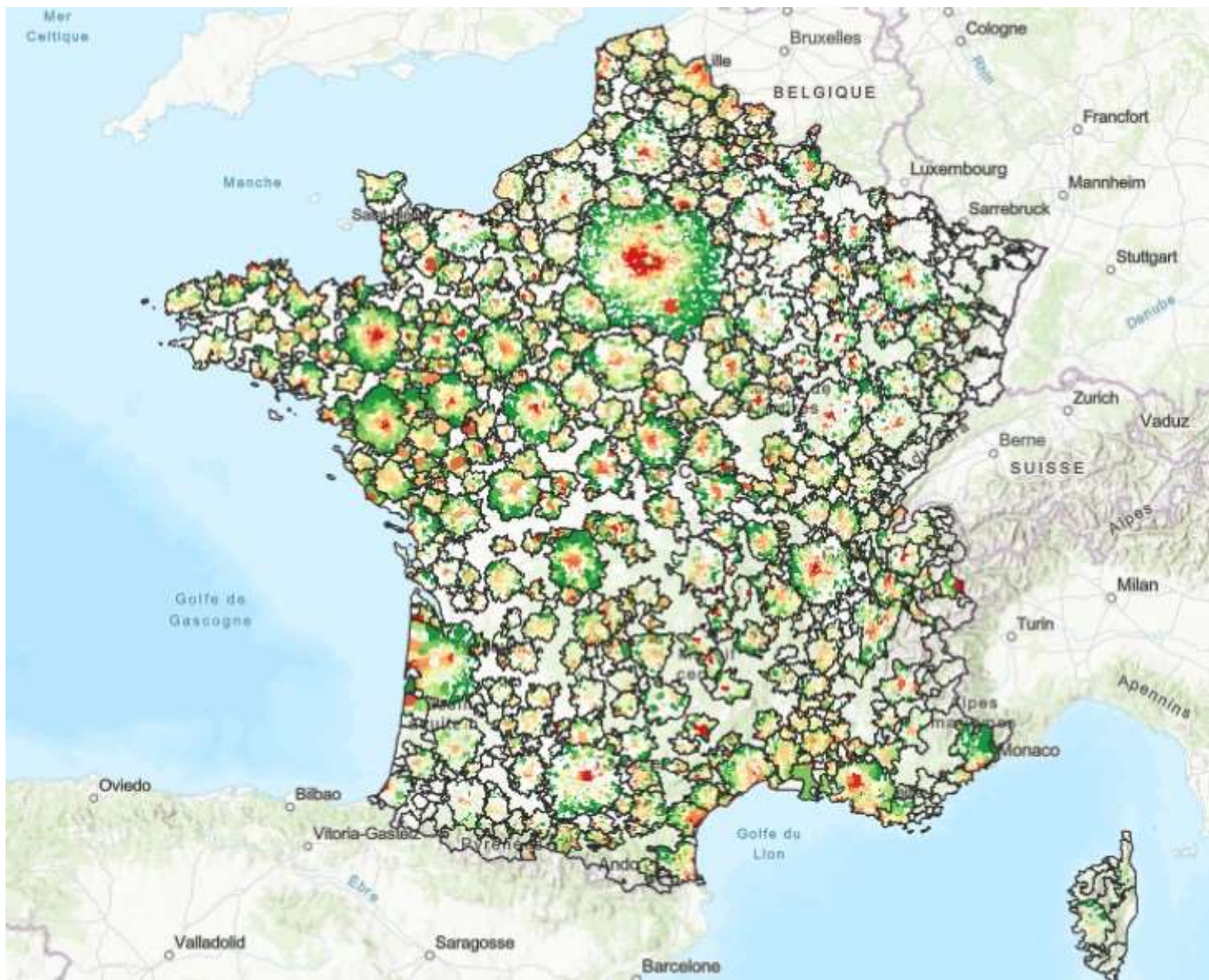
WEBINAIRE CEREMA

13 juin 2023

Indicateur de valorisation de la commune au regard du marché local

- Méthode :

- Les prix immobiliers de la commune sont comparés à ceux du reste de l'aire d'attraction de la ville et de l'EPCI.
- Une note spécifique est attribuée à chaque bien type (comparaison prix bien type commune/ bien type reste de l'environnement)
- Temps de calcul importants (complexité d'aller faire le travail de « soustraction »)



Indicateur de valorisation de la commune au regard de l'environnement : la note globale

- Une note globale est attribuée à la commune (somme de toutes les notes sans différence de pondération afin d'éviter l'impact des effets de structure)
- Objectif de cette note globale
 - Disposer d'un indicateur de valorisation du parc immobilier de la commune au regard de son environnement indépendant des effets de structure des parcs.
 - En effet, la structure du parc influence les prix. Par exemple, toutes choses égales par ailleurs,
 - Les prix au mètre carré des petits logements sont plus élevés que ceux des grands.
 - Les prix des logements neufs sont plus élevés que ceux des anciens

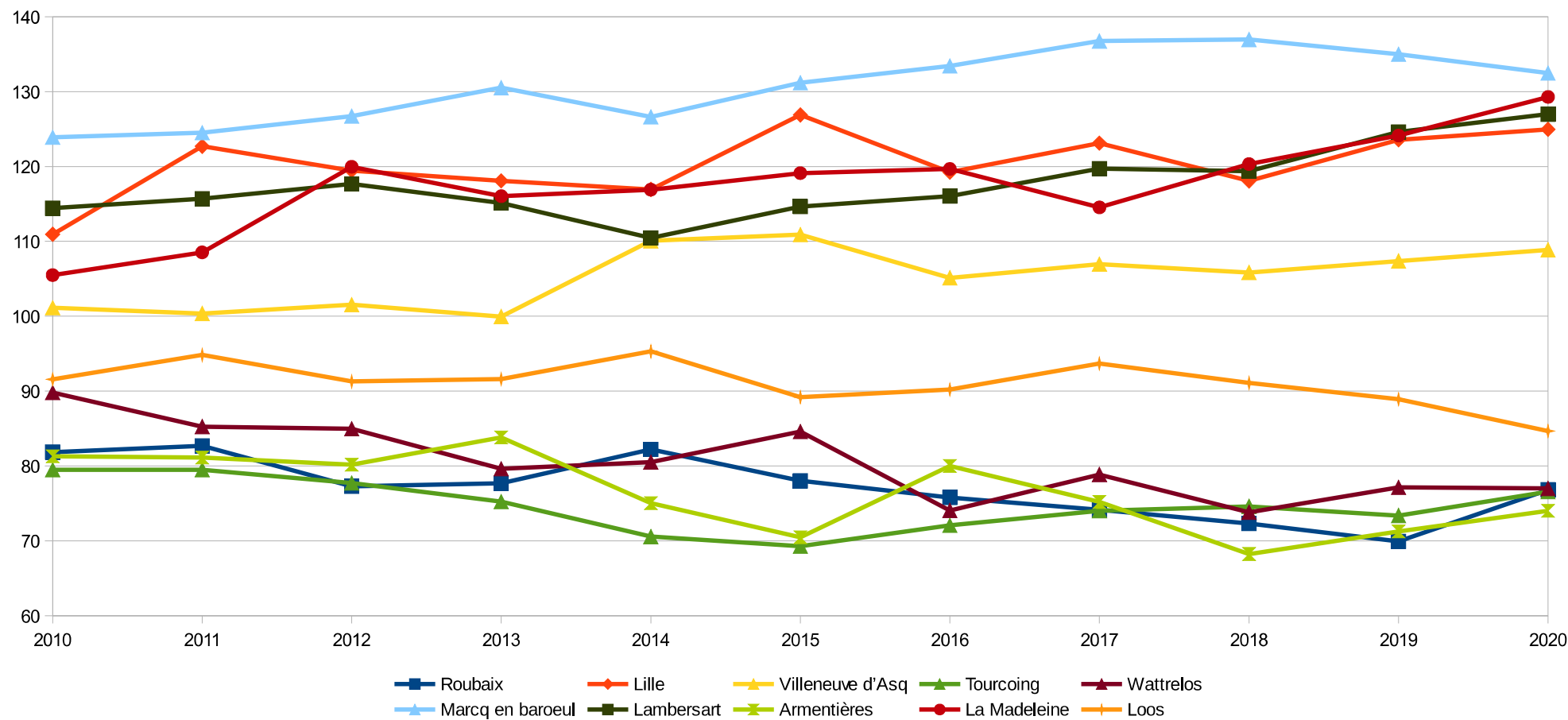
Indicateur de valorisation de la commune au regard de l'environnement : la note globale

- La note globale : méthode d'établissement
 - Nous attribueront des notes pour chacun des biens types définis pour les indicateurs de premier niveau (biens types définis par un croisement taille/ancienneté+la distinction maison/appartement)
 - La note globale sera la moyenne des notes obtenues pour chaque bien type (sans pondération).

Une exemple dans la métropole lilloise

Valorisation des principales communes de l'aire d'attraction de la ville de Lille (partie française).

sub-title



Une difficulté dans l'établissement de la note globale (travaux à venir)

Pour chaque bien type, la note est obtenue par un ratio prix commune/prix environnement

- Or cela pose un problème pour l'attribution de la note globale
- Un cas d'école pour illustrer. Nous comparons, pour une période donnée, les prix de la commune X à ceux de l'AA à laquelle elle appartient
 - Le seuil de significativité de 11 transactions n'est atteint que pour trois biens types : les petites maisons d'avant 1945, les maisons de taille moyenne construites entre 1975 et 2012 et les grands appartements construits entre 1961 et 1974.
 - Seuls ces trois biens reçoivent une note. La note globale sera la moyenne des trois.

Une difficulté dans l'établissement de la note globale : le calcul dans notre exemple

- Les petites maisons construites avant 1945 ont des prix sur la commune deux fois plus faibles que dans le reste de l'AAV. La note de valorisation sera donc de 0,5 (prix commune/prix reste AAV)
- Les maisons de taille moyenne construites entre 1975 et 2012 ont des prix équivalents à ceux du reste de l'AAV. La note sera donc de 1.
- Les grands appartements construits entre 1975 et 2012 ont dans la commune des prix deux fois supérieurs à ceux du reste de l'AAV. La note sera donc de 2.
- Si on calcule une moyenne, la note globale sera donc de 1,17 : $(1+0,5+2)/3$ et tend à montrer que globalement la commune est plus valorisée que son environnement or...c'est faux.

Une difficulté dans l'établissement de la note globale : le calcul dans notre exemple

- Pour éviter ce problème, la formule de calcul de la note est changée lors que les prix communaux sont supérieurs à ceux du territoire l'environnant.
- Dans notre exemple type,
 - Les modes de calcul des notes des petites maisons d'avant 1945 et des maisons moyennes 1975-1992 ne changent pas (prix commune/prix reste AAV soit respectivement 0,5 et 1)
 - Par contre, pour les grands appartements, la formule devient $2 - (\text{prix reste AAV} / \text{prix commune})$ soit $2 - 0,5 = 1,5$
 - La note globale sera donc de 1 : $(0,5 + 1 + 1,5) / 3$. La note globale traduira donc un niveau de prix dans la commune équivalent à celui de son environnement.



Merci de votre attention