



Conseil national
de l'information statistique

Paris, le 14 juin 2023 n° 91 / H030

**AVIS DU CNIS SUR UNE DEMANDE D'ACCÈS À DES DONNÉES
AU TITRE DE L'ARTICLE 7BIS DE LA LOI DU 7 JUIN 1951 MODIFIÉE**

Au cours de sa réunion du 14 juin 2023, la commission « Démographie et questions sociales » a examiné la demande d'accès à des sources administratives :

Demande d'accès à une source administrative au titre de l'article 7bis de la loi de 1951

Formulée par :

le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique des ministères en charge de l'environnement, de l'énergie, des transports et du logement.

- ⇒ aux données concernant les mutations d'immeuble à titre onéreux détenues par le Conseil Supérieur du Notariat (CSN)

La commission émet un **avis favorable** à cette demande d'accès.

**Le président de la commission
Jean-Philippe Viquant**

Demande d'accès au titre de l'article 7bis de la loi n° 51-7111 du 7 Juin 1951 modifiée à des données concernant les mutations d'immeuble à titre onéreux

1. Service demandeur

Service des données et études statistiques (SDES), service statistique des ministères en charge de l'environnement, de l'énergie, des transports et du logement.

Les données demandées seront exploitées au sein du SDES, notamment par la sous-direction des statistiques du logement et de la construction.

2. Organisme détenteur des données demandées

Conseil Supérieur du Notariat (CSN), qui les reçoit des Offices notariaux locaux.

L'article 1er de la loi pour une République numérique cadre les échanges d'informations entre administrations. Il stipule notamment que « les administrations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-2 dudit code sont tenues de communiquer [...] les documents administratifs qu'elles détiennent aux autres administrations mentionnées au même premier alinéa de l'article L. 300-2 qui en font la demande pour l'accomplissement de leurs missions de service public. »

Cet article s'applique au CSN. En effet, la CADA, saisie par la DHUP début 2019, a rendu un avis dans lequel elle conclut que le CSN, dans le cadre de sa mission de gestion de ses bases de données, revêt le caractère d'une administration au sens de l'article L300-2 du CRPA. Il est donc tenu, au titre de l'article susmentionné, de transmettre ses données aux administrations qui en font la demande.

3. Nature des données demandées

Le décret n°2013-803, modifié par le décret n°2016-1036 du 28 juillet 2016, produit une obligation pour les notaires de transmettre au CSN :

- 1) pour tout avant-contrat de vente d'immeuble (que cet avant-contrat ait été dressé à leur office ou pas) : les informations relatives à cet avant-contrat, au bien qui en est l'objet et au montant de la transaction ;
- 2) pour toute mutation d'immeuble à titre onéreux : les informations relatives à l'acte authentique, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions.

Les transactions couvertes portent notamment sur les logements (individuels ou collectifs), les garages ou parkings, les immeubles entiers, les locaux d'activité et les terrains.

La liste des informations ainsi que les modalités de transmission sont fixées par arrêté conjoint du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre chargé du logement, après avis du Conseil supérieur du notariat.

Par la présente demande, **le Sdes souhaite accéder aux données brutes de tout traitement visant à les faire monter en qualité**. Il compte en effet mettre en œuvre lui-même des redressements post-collecte conformes aux pratiques habituelles de la Statistique publique (imputations, jointures avec des sources externes, etc.).

4. Objectifs généraux des traitements prévus avec les données demandées

Réaliser des chiffrages et des études statistiques pour les besoins du Ministère en charge du logement et des acteurs locaux de l'habitat et du logement.

5. Nature des travaux statistiques prévus

. Calcul de statistiques et d'indicateurs de référence sur les transactions, en particulier :
caractéristiques des logements (date de construction, nature du logement, localisation communale et infra-communale, parcelles cadastrales, étage, nombre de niveaux, taille, surface, performance énergétique, etc.) et des acquéreurs et vendeurs (âge, profession, catégorie socio-professionnelle, statut marital, indivision, usage du bien, domiciliation, terrasse, etc.) ;
caractéristiques des terrains (localisation, parcelle cadastrale, viabilisation, constructibilité, dimension, etc.) et des dépendances (nature de la dépendance, surface, localisation, parcelle cadastrale, etc.)
caractéristiques de la transaction (prix, taxes, date précise de la transaction, modalités de financement, vente en état futur d'achèvement, etc.) ;
caractéristiques de la mutation précédente (prix et date)

. Modélisations économétriques sur données individuelles ;

. Analyses statistiques sur les prix :

prix des logements

prix des terrains (en lien avec la construction)

etc.

. Analyses statistiques impliquant certaines sous-populations :

primo-accédants ;

acquéreurs/vendeurs de « passoires énergétiques » ;

etc.

Les données notariales du CSN pourront être appariées par le Sdes à d'autres bases de données dans le cadre de redressements ou d'analyses statistiques.

6. Place dans le dispositif statistique existant sur le même sujet

Depuis 2000, tous les deux ans, le Ministère en charge du logement achète des bases dites notariales à Paris Notaires Services (PNS) et à ADENOV. Outre les prix et caractéristiques essentielles de chaque bien, ces fichiers comprennent sa référence cadastrale et des informations sur les profils de l'acheteur et du propriétaire-vendeur. Historiquement, l'achat et l'usage de ces informations s'organisent comme suit :

- la DHUP (DGALN) achète les données portant sur la province (Perval, vendue par ADENOV) ;
- le Sdes (CGDD) fait l'acquisition des mutations franciliennes (Bien, commercialisée par PNS) ;
- les données ainsi achetées sont ensuite partagées avec différents services en administration centrale du MTECT.

⇒ Les données structurées demandées au CSN par la présente ne sont ni celles de Perval ni celles de Bien.

Par ailleurs, il existe une autre base de données, d'origine fiscale, sur les mutations : la base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF), issues des services de la publicité foncière. DVF est accessible au Sdes dans sa version complète dans le cadre d'une convention Sdes-GF3C signée en janvier 2020. Cette source est réputée exhaustive dans les territoires couverts mais elle présente cependant deux limites majeures :

- les informations fournies sur les mutations sont relativement limitées ;
- elle ne couvre ni l'Alsace-Moselle ni Mayotte.

Ainsi, il n'est par exemple pas possible, à partir de la base DVF, de caractériser les prix immobiliers ou fonciers sur l'ensemble du territoire métropolitain. Pour ce faire, les bases notariales restent indispensables.

En outre, les bases notariales possèdent des informations riches sur les caractéristiques des logements et des terrains. Notamment, ce sont aujourd'hui les seules à regrouper à la fois des informations sur les transactions avec mention – depuis 2012 - du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Par ailleurs, les bases notariales renseignent sur les vendeurs et les acheteurs, en particulier lorsque ces derniers sont primo-accédants. Elles permettent ainsi de caractériser l'accès à la propriété selon le profil des individus (selon l'âge, la catégorie socio-professionnelle, le statut matrimonial ou la

nationalité, le recours à un crédit, etc.). Plusieurs dispositifs de politiques publiques sur le logement étant ciblés sur l'aide à l'accession, l'accès à ces données est stratégique dans une optique de ciblage et d'évaluation.

En outre, au-delà de différences conceptuelles, les surfaces renseignées dans les bases notariales y sont généralement plus récentes que dans DVF dans la mesure où les diagnostics de surface au sens de la loi Carrez sont obligatoires pour les ventes tandis que les surfaces fiscales ne sont souvent pas ou plus mises à jour.

Enfin, les bases notariales sont plus « réactives » que les bases fiscales, et permettent même un suivi à fréquence trimestrielle du marché immobilier (cf. indice de référence Insee-notaires sur les prix et les transactions).

7. Périodicité de la transmission

Annuelle

8. Diffusion des résultats

. études statistiques à paraître dans la rubrique « Logement » de la ligne éditoriale du Sdes (lien : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement>)

. réponse à des demandes de traitements statistique sur mesure (demandeurs le plus souvent institutionnels : Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ; Inspection générale des finances (IGF) ; etc.

Le service producteur cédant a été informé en amont de la demande.
