

**Variables affiliées :** *jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh*

### 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 avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'éclaircir cette différence ou d'améliorer ces fiches.

BAL : [fichiers-fonciers@cerema.fr](mailto:fichiers-fonciers@cerema.fr)

### Identité

**Table** pb0010\_local

**Définition** Jannath correspond à l'année d'achèvement de la construction du local, harmonisé par le Cerema.

**Disponibilité depuis** 2009

**Type de la variable** Entier (attention, jannat, variable de base de la DGFIP est une chaîne de caractères, cf. variables affiliées)

**Fiabilité<sup>1</sup>**



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 : jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh**

### Définition

jannath correspond à l'année d'achèvement du bâtiment portant le local. S'il s'agit d'une maison individuelle, c'est donc l'année d'achèvement de la maison. S'il s'agit d'un appartement, il s'agit de l'année d'achèvement de l'immeuble. Dans un immeuble, tous les appartements auront donc le même jannath. Le champ jannath est un redressement, réalisé par le Cerema, de la variable de base jannat, présente dans les fichiers MAJIC de la DGFIP.

### Variables affiliées

Nom de la variable	Table d'appartenance	Type de variable	Définition	Calcul / Remarques	Fiabilité
jannat	pb0010_local	Entier	Année d'achèvement de la construction harmonisée : l'harmonisation consiste à corriger certaines erreurs de saisie. L'emploi de jannath doit donc être privilégié par rapport à jannat	Variable sur l'année d'achèvement du local présente dans les Fichiers fonciers bruts	☹️
jannatmin	pnb10_parcelle	Entier	Année d'achèvement de la construction du <b>local</b> le plus ancien existant sur la parcelle à la date de mise à jour du millésime des Fichiers fonciers	Minimum des jannat non nuls des locaux présents sur la parcelle. S'il n'y a pas de local, la valeur est -1. S'il n'y a que des locaux dont l'année de construction jannat n'est pas renseignée, la valeur est 0	😊
jannatmax	pnb10_parcelle	Entier	Année d'achèvement de la construction du <b>local</b> le plus récent existant sur la parcelle à la date de mise à jour du millésime des Fichiers fonciers	Maximum des jannat non nuls des locaux présents sur la parcelle. S'il n'y a pas de local, la valeur est -1. S'il n'y a que des locaux dont l'année de construction jannat n'est pas renseignée, la valeur est 0	😊
jannatminh	pnb10_parcelle	Entier	Année d'achèvement de la construction du <b>logement</b> le plus ancien existant sur la parcelle à la date de mise à jour du millésime des Fichiers fonciers	Même méthode que jannatmin avec des logements	😊
jannatmaxh	pnb10_parcelle	Entier	Année d'achèvement de la construction du <b>logement</b> le plus récent existant sur la parcelle à la date de mise à jour du millésime des Fichiers fonciers	Même méthode que jannatmax avec des logements	😊

Variables affiliées : *jannat*, *jannatmin*, *jannatmax*, *jannatminh*, *jannatmaxh*

**Calcul de jannath à partir de jannat**

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 jannat strictement inférieure à 1200. Par exemple, pour les Fichiers fonciers 2011, les valeurs de jannath sont donc comprises entre 1200 et 2016, ou égales à 0.

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 saisis	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 saisis	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 <sup>ème</sup> 1 par 9	1155 → 1955
$1200 \leq \text{jannat} \leq 2016$	Pas de modification	

Variables affiliées : *jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh*

### Taux de renseignement et fiabilité

**Il est conseillé d'utiliser jannath plutôt que jannat, dans la mesure où jannath constitue un redressement de jannat.**

#### Taux de renseignement global

Le champ jannath est toujours rempli (pas de valeur « NULL »). Cependant, certains locaux ont une année égale à « 0 ». On considère donc que ces locaux sont non renseignés.

Le taux de renseignement de l'année de construction est de 90,8% des locaux. Il dépend fortement du type de local, car le renseignement de cette variable s'effectue par des formulaires séparés de l'administration fiscale :

- 98% des locaux d'habitation sont renseignés, 99,9% pour les maisons, et 94,6% pour les appartements (avec cependant des disparités selon les régions, de 86,6% pour les DOM, 91,5 % pour PACA à 98,4% pour le Centre-Val-de-Loire).
- 67,9% des locaux d'activité sont renseignés.

Ces taux sont globalement en augmentation : les nouveaux millésimes sont mieux renseignés que les anciens.

	Maisons (dteloc = 1)	Appartements (dteloc = 2)	Dépendances (dteloc = 3)	Locaux commerciaux ou industriels (dteloc = 4)
Auvergne-Rhone-Alpes	99,8%	96,7%	82,5%	70,5%
Bourgogne-Franche-Comte	99,9%	97,8%	75,7%	64,8%
Bretagne	99,9%	97,4%	84,6%	64,1%
Centre-Val de Loire	99,9%	98,4%	72,6%	60,6%
Corse	99,8%	96,6%	88,1%	69,1%
Grand-Est	99,9%	96,6%	82,1%	67,1%
Hauts-de-France	99,8%	93,9%	73,2%	62,9%
Ile-de-France	99,8%	93,9%	84,0%	73,7%
Normandie	99,8%	91,5%	80,8%	62,1%
Nouvelle-Aquitaine	99,9%	95,3%	82,4%	63,7%
Occitanie	99,9%	95,2%	85,6%	68,6%
Pays de la Loire	99,8%	94,6%	80,7%	63,6%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	99,8%	91,4%	85,6%	73,5%
Departements d'Outre Mer	99,9%	86,6%	94,7%	64,0%
<b>Total France</b>	<b>99,9%</b>	<b>94,6%</b>	<b>82,6%</b>	<b>67,9%</b>

Taux de renseignement de la variable *jannath* en fonction du type de local en 2016

Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2016

**Variables affiliées : jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh**

**Mise à jour de la variable**

La variable jannath est mise à jour régulièrement. Il peut s'agir d'une nouvelle construction, mais aussi d'une réhabilitation lourde sur un local, voire d'un agrandissement ou de la création d'une nouvelle construction, si celle-ci est jugée conséquente. Les modalités de mise à jour de jannath sont différentes selon les pratiques locales des centres des impôts.

**La variable jannath peut donc présenter localement des questions sur certains bâtiments. Elle reste toutefois pertinente pour visualiser le rythme de construction ou cibler des quartiers anciens.**

**Des études à mener sur des périodes de constructions plutôt que sur une année précise**

La demande par la DGFIP de la date de construction est assez récente.

- Pour les logements, c'est la réforme des valeurs locatives en 1970 qui a induit la création du formulaire H1, demandant de renseigner la date de construction des logements. En 1970 les propriétaires devaient indiquer la date de construction de leur local.
- Pour les locaux commerciaux et industriels, la saisie de la date de construction n'est obligatoire que depuis 2002 et on constate que la prise en compte est effective depuis cette même année. La mise à jour des valeurs locatives des locaux professionnels, effective dans le millésime 2017, devrait améliorer substantiellement ce taux.

De ce fait, les données de jannath induisent souvent des dates de constructions approximatives, d'autant que celle-ci sont anciennes (choix de l'année 1900 plutôt que 1902, etc.). Il est donc conseillé de regrouper les dates de construction selon des périodes de construction.

**3 % des dates de construction non renseignées sont actualisées ultérieurement et concernent des locaux de toutes les époques**

Le taux de renseignement est difficile à évaluer selon les années, puisque par principe, les locaux n'ayant pas de jannath, n'ont pas de date de construction. Officiellement, « en 2003, une reprise des données MAJIC a été effectuée sur les locaux existants. Si la date de construction du bâtiment était absente ou manifestement erronée (année inférieure à 1000), la date de construction du bâtiment et la date d'achèvement du local ont été par défaut initialisées à 2002. Depuis 2003, pour les constructions nouvelles, ces deux dates doivent être obligatoirement saisies et être inférieures ou égales à l'année en cours. Si la date saisie est inférieure à 1990, l'application sollicite une confirmation »<sup>2</sup>. Autrement dit, en théorie, les locaux sans date de construction sont normalement les locaux qui viennent d'être construits. Les tests statistiques et retours d'expérience contredisent ce point.

L'EPF Normandie a expertisé 400 situations de locaux sans date de constructions sur deux communes test. Aucune de ces situations ne possédait de locaux postérieurs à 2000 d'après une analyse Google Street View. « Pour l'essentiel, il s'agit de maisons anciennes, de locaux privés datant d'avant 2000, ou de parcelle au sein d'une résidence pré-2000 sur laquelle seul un local technique (classiquement un transformateur) est référencés dans le Fichier foncier alors que les appartements sont affectés à une autre parcelle de l'unité foncière. »<sup>3</sup>

Sur toute la France, environ 3 % des locaux sans date de construction dans le

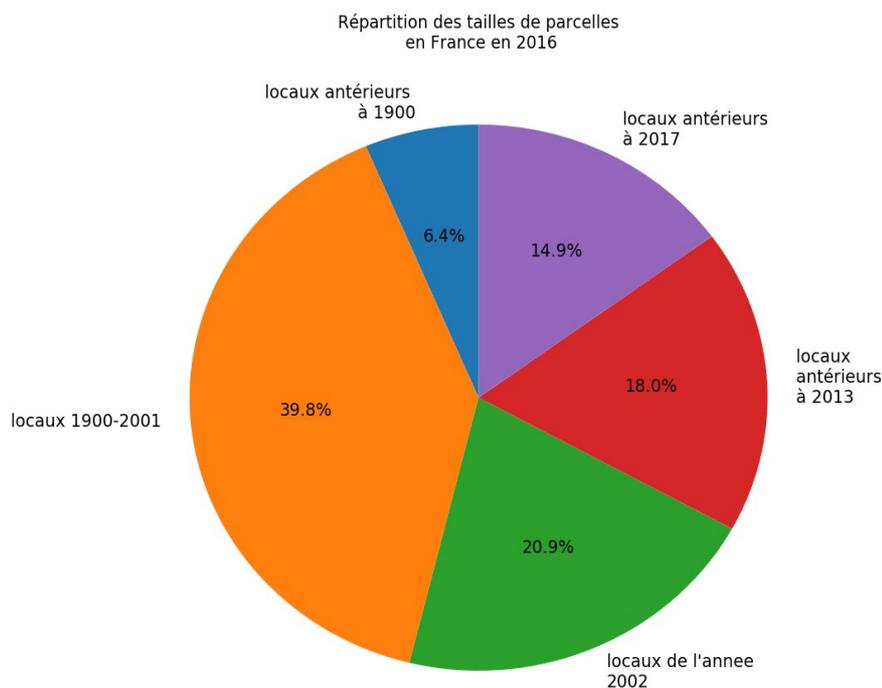
<sup>2</sup> Information par le bureau GF3A de la DGFIP, le 1<sup>er</sup> août 2014

<sup>3</sup> Cyril Queffeuilou, EPF Normandie, retour d'expérience du 30 mars 2015.

Variables affiliées : *jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh*

millésime 2009 des Fichiers fonciers en ont obtenu une dans le millésime 2013. Cette mise à jour est plus forte sur les maisons (+7 %) que sur les dépendances ou activités (+2 ou 3%). Ceci laisse à penser que la mise à jour des dates de construction continuent à être actualisées au fil du temps selon les mises à jour des déclarations fiscales ou des contrôles fiscaux.

Si l'on compare les locaux existants en 2013 et en 2016 dont la date de construction a été complétée entre les millésimes 2013 et 2016, il apparaît que seulement 14,9 % des locaux ont effectivement une date de construction très récente (*jannath* > 2013 ce qui correspond sûrement à des VEFA<sup>4</sup>) et 46,2 % des locaux ont une date de construction antérieure à l'année 2001. Les locaux sans date de construction ne sont donc pas forcément des locaux neuf.



Répartition des locaux en France, dans le millésime 2013 dont l'année de construction, non renseignée, a été complétée dans le millésime 2016.

Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2013 – 2016 – Cerema NP

**Année 2002** Attention, l'année 2002 est, pour la DGFIP, une année arbitrairement choisie pour compléter la date de construction du local quand celle-ci est peu connue. L'année 2002 est donc à éviter dans l'analyse ou les moyennes de constructions, notamment pour les locaux professionnels.

4 cf. remarques ou précautions d'usages

Variables affiliées : *jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh*

**Dates de construction des locaux d'activités**

La DDT 69 (en date du 16 mai 2015) s'est appuyée sur les dates de construction des activités économiques pour mettre en évidence les nouvelles constructions d'activités au niveau communal et les comparer à la base de données SITADEL. Les résultats trouvés ne semblent pas cohérents, même en prenant en compte le décalage entre SITADEL (déclaration d'ouverture de travaux) et Fichiers fonciers (date de livraison des locaux). Ce retour d'expérience n'a pas été confirmé par d'autres services, et n'est valable que pour les locaux d'activités.

Après réflexion, une explication possible pourrait être le temps de latence dans les Fichiers fonciers. En effet, le temps de latence induit une sous estimation du nombre de logements et dépendances l'année précédant l'année du millésime (2012 pour le millésime 2013) et une sous-estimation des locaux d'activités pendant au moins 2 ans. Pour plus de renseignement : cf. fiche 04 dteloc.

Dans tous les cas, il est important de garder une attention particulière dès lors que l'on travaille sur les données d'activités (date de construction, surface, etc.).

---

**Exemples d'utilisation**

L'usage de jannath est à privilégier sur celui de jannat, puisque sa construction permet de corriger certaines erreurs de saisie. **De manière générale, l'utilisation de cette variable permet de retracer, à l'aide d'un seul millésime, l'historique de construction et observer les évolutions sans passer par une comparaison entre les millésimes.**

**Utilisation de jannath**

La variable permet d'étudier l'ancienneté du parc de logements. Elle permet également de retracer la dynamique de construction de logements sur le long terme. Cependant, seuls les locaux existants à la date de mise à jour des fichiers y sont présents. Par conséquent, plus on remonte dans le temps, plus on perd la trace des locaux.

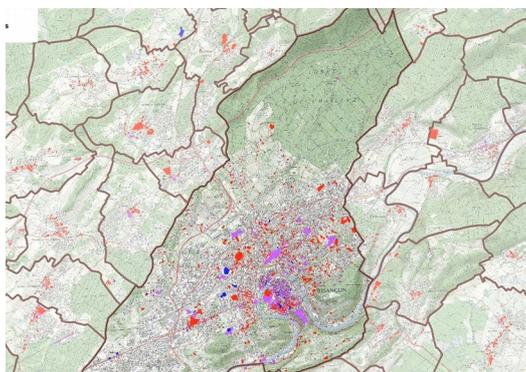
**Utilisation de jannatmin**

Par rapport à jannath, jannatmin permet de passer d'une approche en termes de locaux à une approche spatiale, notamment pour l'analyse de la consommation d'espaces. À une surface de parcelle (dcntpa), on peut en effet associer une date de construction. Attention cependant : il s'agit de l'année de construction du local le plus ancien encore présent sur la parcelle, et non de la première construction de la parcelle. Ainsi, pour déterminer si une parcelle avec un jannatmin égal à 2002 a été construite en extension urbaine ou en renouvellement urbain, il faut pouvoir la localiser par rapport à une tache urbaine de référence antérieure à 2002.

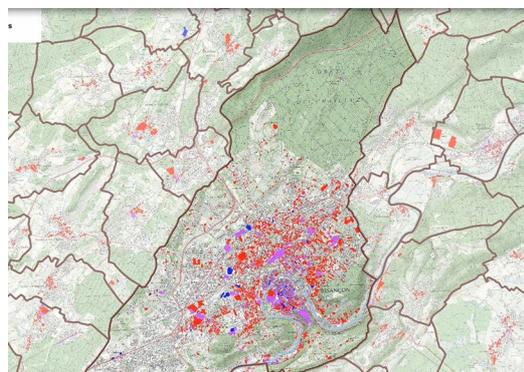
*Variables affiliées : jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh*

**Utilisation avec d'autres variables**

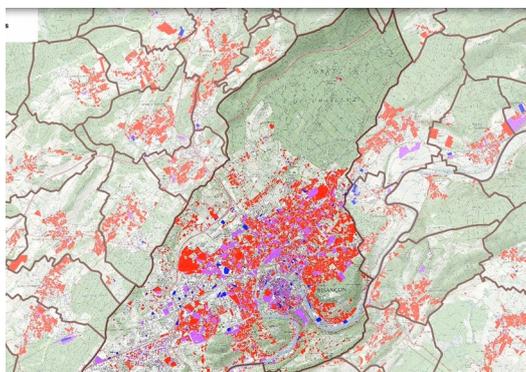
- L'utilisation de dteloc est presque indissociable de jannath ou jannatmin, pour étudier les phénomènes de construction ou de consommation d'espaces.
- Avec des variables sur les matériaux (dmatgm, dmatto), on peut savoir, selon les années, quels matériaux ont été utilisés pour la construction de logements ou d'activités.
- Avec nlocal, et la géolocalisation de ces locaux, on peut déterminer l'évolution de l'urbanisation d'une ville (cf. ci-dessous).



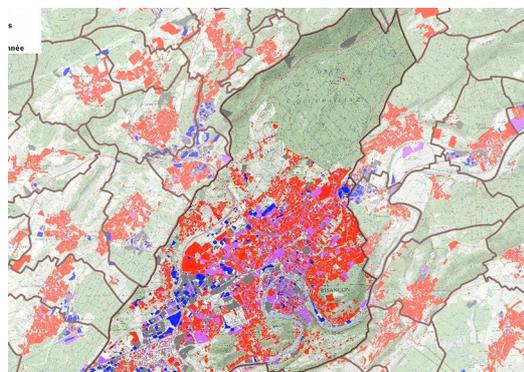
**1900**



**1950**



**1982**



**2014**

Évolution de l'urbanisation autour de Besançon de 1900 à 2014

Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2014

Variables affiliées : jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh

### Données de cadrage

	Non renseignée	< 1974	[1982-1988]	[1989-2000]	[2001-2005]	[2006-2012]	> 2012
Auvergne-Rhone-Alpes	3 361	1 075 169	443 855	242 638	126 685	180 189	58 059
Bourgogne-Franche-Comte	1 265	611 146	178 511	75 919	44 675	67 925	17 671
Bretagne	1 900	680 364	293 016	140 803	88 810	130 334	36 071
Centre-Val de Loire	1 049	597 097	206 002	80 946	42 685	67 830	19 781
Corse	158	33 678	22 872	14 389	6 542	12 725	3 853
Grand-Est	2 056	882 280	308 329	141 098	73 685	106 227	30 033
Hauts-de-France	3 355	1 329 302	349 419	131 358	72 848	126 593	38 138
Ile-de-France	2 673	847 723	320 308	161 530	57 912	70 148	22 440
Normandie	1 976	691 603	232 353	103 551	58 917	96 976	28 279
Nouvelle-Aquitaine	3 333	1 334 785	471 199	247 344	140 558	227 800	64 670
Occitanie	2 380	985 941	439 897	282 245	143 917	203 289	59 920
Pays de la Loire	2 313	700 645	293 136	164 098	96 896	137 547	38 587
Provence-Alpes-Cote d'Azur	1 942	474 120	289 817	182 531	73 318	90 796	27 954
Departements d'Outre Mer	490	110 502	118 742	159 181	61 179	69 808	14 958
<b>Total France</b>	<b>28 251</b>	<b>10 354 355</b>	<b>3 967 456</b>	<b>2 127 631</b>	<b>1 088 627</b>	<b>1 588 187</b>	<b>460 414</b>

Répartition des maisons (dteloc=1) par période de construction en 2016

Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2016

Variables affiliées : jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh

	Non renseignée	< 1974	[1982-1988]	[1989-2000]	[2001-2005]	[2006-2012]	> 2012
Auvergne-Rhone-Alpes	80 782	1 261 004	401 044	288 569	113 194	227 747	84 655
Bourgogne-Franche-Comte	14 149	397 679	99 104	60 189	18 955	36 271	12 337
Bretagne	14 962	266 136	90 913	88 398	30 869	73 941	21 340
Centre-Val de Loire	6 527	226 796	73 487	50 871	12 409	29 925	10 010
Corse	5 168	79 873	24 871	14 335	5 389	15 594	5 666
Grand-Est	47 250	808 783	194 406	139 773	56 104	104 276	35 263
Hauts-de-France	52 988	402 957	146 625	105 907	36 137	92 012	32 280
Ile-de-France	275 325	2 669 609	492 924	467 169	175 257	261 931	142 166
Normandie	52 497	311 214	105 543	60 861	21 796	49 004	18 212
Nouvelle-Aquitaine	50 328	521 664	147 567	140 887	52 450	120 168	41 247
Occitanie	73 653	683 878	247 206	206 164	83 077	171 543	56 259
Pays de la Loire	32 206	272 711	84 741	87 699	28 270	64 116	27 460
Provence-Alpes-Cote d'Azur	177 768	1 053 800	309 491	215 248	86 281	159 852	54 796
Departements d'Outre Mer	42 989	13 684	26 742	110 508	42 463	65 441	19 271
<b>Total France</b>	<b>926 592</b>	<b>8 969 788</b>	<b>2 444 664</b>	<b>2 036 578</b>	<b>762 651</b>	<b>1 471 821</b>	<b>560 962</b>

Répartition des appartements (dteloc=2) par période de construction en 2016

Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2016

	Non renseignée	< 1974	[1982-1988]	[1989-2000]	[2001-2005]	[2006-2012]	> 2012
Auvergne-Rhone-Alpes	137 399	136 361	34 516	51 241	30 039	56 829	18 837
Bourgogne-Franche-Comte	52 938	49 409	7 799	11 823	8 522	14 933	5 146
Bretagne	57 446	40 949	10 061	13 581	10 504	20 278	7 304
Centre-Val de Loire	48 627	33 670	6 060	10 947	6 577	13 255	4 340
Corse	7 984	8 422	1 939	1 807	1 601	2 918	1 136
Grand-Est	82 054	81 534	13 761	21 804	14 977	26 312	9 155
Hauts-de-France	86 057	69 534	9 104	21 439	13 088	25 312	7 211
Ile-de-France	153 800	216 591	32 650	79 157	36 121	46 855	18 608
Normandie	57 001	44 035	6 587	12 242	8 216	16 446	5 932
Nouvelle-Aquitaine	114 847	83 845	14 485	28 899	19 553	39 429	15 263
Occitanie	102 764	87 524	20 099	34 590	21 727	45 680	14 750
Pays de la Loire	64 434	40 077	8 301	16 935	13 032	25 847	8 156
Provence-Alpes-Cote d'Azur	78 176	99 723	19 144	33 066	17 061	34 572	13 532
Departements d'Outre Mer	28 804	4 804	6 119	17 714	8 333	10 852	3 281
<b>Total France</b>	<b>1 072 331</b>	<b>996 478</b>	<b>190 625</b>	<b>355 245</b>	<b>209 351</b>	<b>379 518</b>	<b>132 651</b>

Répartition des locaux d'activité (dteloc=4) par période de construction en 2016

Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2016

Variables affiliées : *jannat, jannatmin, jannatmax, jannatminh, jannatmaxh*

### Remarques ou précautions d'usage

#### Rétropolation et actualisation des dates de construction

Les Fichiers fonciers étant écrasés chaque année pour leur mise à jour, seuls les locaux encore existants sont présents. Ainsi, un local construit en 1970 et détruit en 2002 ne figure pas dans les Fichiers fonciers 2009 (mise à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2009).

De plus, il a aussi été constaté que la date de construction d'un local pouvait être modifiée dès lors qu'un local subissait des travaux lourds de réhabilitation. La DGFIP précise que « les modalités de création ou de mise à jour des dates de construction varient selon les services »<sup>5</sup>.

Il est donc conseillé de signaler ces biais, dès lors que l'on utilise les données jannath pour faire de la réropolation.

#### Année de mutation et VEFA

Dans le cas d'une vente en état de futur achèvement (VEFA), plusieurs cas de figure peuvent se présenter au sein d'un même immeuble. En principe, pour un appartement, l'année de mutation correspond à la signature de l'acte d'achat. Pour une opération où l'opérateur a vendu 60% des logements avant d'entamer la construction, on peut donc avoir :

- 60% des logements avec une année de mutation égale à l'année d'achèvement de la construction (*jannath*) moins 1 ou 2 ans, voire plus,
- 40% des logements avec une année de mutation supérieure ou égale à la date de construction.

Ces éléments n'ont cependant pas encore été vérifiés au niveau local.

<sup>5</sup> Information par le bureau GF3A de la DGFIP, le 1<sup>er</sup> août 2014