

Présentation du Groupe National Demande de Valeurs Foncières (GNDVF)

Atelier Foncier du CRAIG – 3 Juin 2016

Julien Bonnet – EPF-Smaf Auvergne
Chargé de projet « Observatoire Foncier des collectivités auvergnates »
Référent en Auvergne du GNDVF
jbonnet@epfsmaf.com – 04.73.29.45.66



Demande de valeurs Foncières : qu'est-ce que c'est ?

- La Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) à **mis à disposition** ce fichier, inventaire des transactions foncières et immobilières, **en 2011**.
- **Fichier créé et tenu par l'ancien service des Hypothèques** (aujourd'hui nommé service de publicité foncière).
- **Fichier à destination des collectivités publiques** (Ministères, collectivités territoriales, établissements publics, Agences d'Urbanisme, SAFER, etc...).
- **Enregistrement de toutes les transactions immobilières** sur les 5 ans précédant la date de demande, uniquement sur le périmètre de compétence de la collectivité demandeuse.
- Donnée **complétée par les informations cadastrales** (MAJIC).
- **Objectif** : assurer une **meilleure connaissances des marchés fonciers et immobiliers** pour améliorer la conduite des politiques foncières.
- Nécessité de faire une **demande** auprès du **Service de la Fiscalité Locale Directe (SFDL)** dans la Direction Départementale des finances publiques puis à la **CNIL** (Commission Nationale de l'informatique et des Libertés) et de **respecter les restrictions d'usage**.

Pourquoi avoir créé un groupe national de travail ?

- La donnée brute DVF n'a **pas été prévue pour une exploitation directe**, il s'agit d'un fichier « inventaire ».
- Nécessité de **traitement de cette donnée brute**.
- Groupe de travail à double vocation : **Travaux Techniques** (outils informatiques et recueil d'expériences) et « **Lobbying** » (échanges avec la DGFIP).
- Le groupe se compose de personnes de tous horizons (Etat, CEREMA, EPF, SAFER, Communautés urbaines, Agences d'urbanisme, Conseils régionaux, départementaux, Communes, ou encore bureaux d'études)

Historique du GNDVF

- Création de l'Association Des Etudes Foncières (ADEF) en 2009.
- Disparition de l'ADEF fin 2013 et création du GNDVF début 2014.
- Groupe comprenant un panel très large d'acteurs (Etat, CEREMA, EPF, SAFER, Agences d'Urbanisme, Conseil régionaux/départementaux, bureau d'études, etc...)
- Groupe de travail technique qui vise une exploitation simplifiée et harmonisée de la base DVF.
- Création d'un « Guide d'accompagnement DVF » disponible sur le [site internet](http://guide-dvf.fr/) du groupe depuis Octobre 2015 : <http://guide-dvf.fr/>
- Mise en place d'un réseau de référents en région afin de :
 - repérer les usagers de DVF
 - faire circuler l'information de l'existence et du travail du groupe
 - Rendre compte au groupe

Chronologie d'ouverture de la donnée DVF

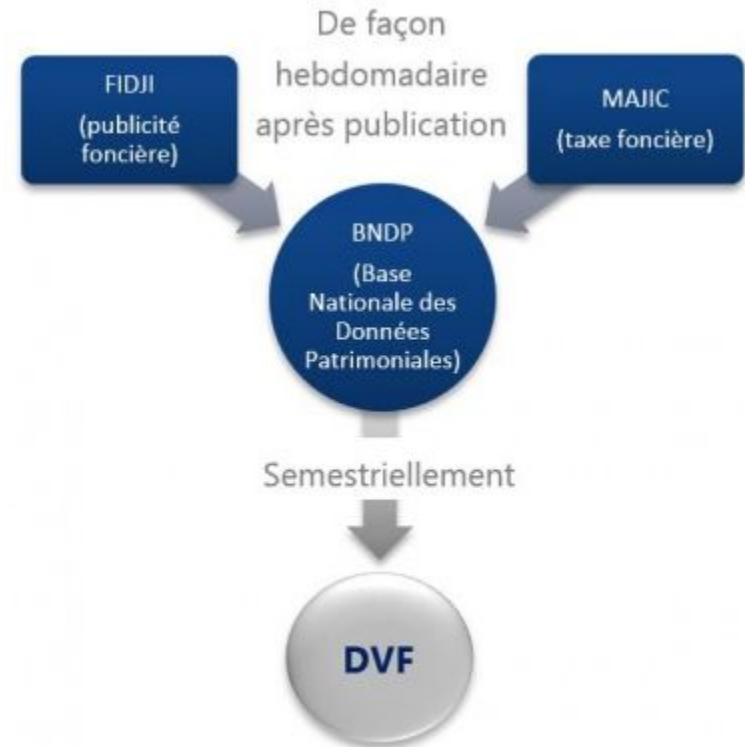


Contenu du Guide DVF

- Recueil/partage d'expériences de traitements de la donnée dans le but d'harmoniser les traitements informatiques des utilisateurs.
- Mise à disposition d'outils libres de traitements préalables du fichier source (Modèle Conceptuel de Données MCD et scripts sous PostGreSQL).
- Fiches thématiques détaillées (comment accéder à la donnée, que faire avec la donnée, cadre juridique, quels usages et pour quels objectifs, comment traiter informatiquement la donnée, précautions techniques, etc..).
- Poursuite des travaux techniques avec la création et mise à disposition de nouveaux outils Actuellement, travail sur la méthodologie de la segmentation/stratification des marchés (Terrains à bâtir, appartements anciens/neufs, maisons anciennes/neuves, vente en l'état futur d'achèvement, etc..)

Contenu du fichier DVF

- Croisement des Données **FIDJI** (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières) et **MAJIC** (Mise à Jour de l'Information Cadastre).
- **43 champs** d'information par transactions.
- Données globalement fiables et possibilité d'interopérabilité avec d'autres bases de données (MAJIC, PLU/POS,...).
- Soucis de doublons. Une transaction peut se retrouver sur plusieurs lignes si cette dernière est composée de plusieurs locaux/lots ou terrains (chaque acte est découpé en autant de disposition qu'il existe de parcelle ou de local).
- Fiabilité des données variable selon les champs.
- Données exhaustives recensant la totalité des ventes à titre onéreux, les échanges et expropriations (exclusion des donations et successions).
- Certains champs ne sont pas toujours renseignés.
- Les articles du Code Général des Impôts (CGI), s'applique à la mutation. Ils permettent de prendre connaissance du régime de taxation, et par conséquent de certaines caractéristiques de la transaction (par exemple : usage futur du bien ; profil de l'acquéreur ou du vendeur).

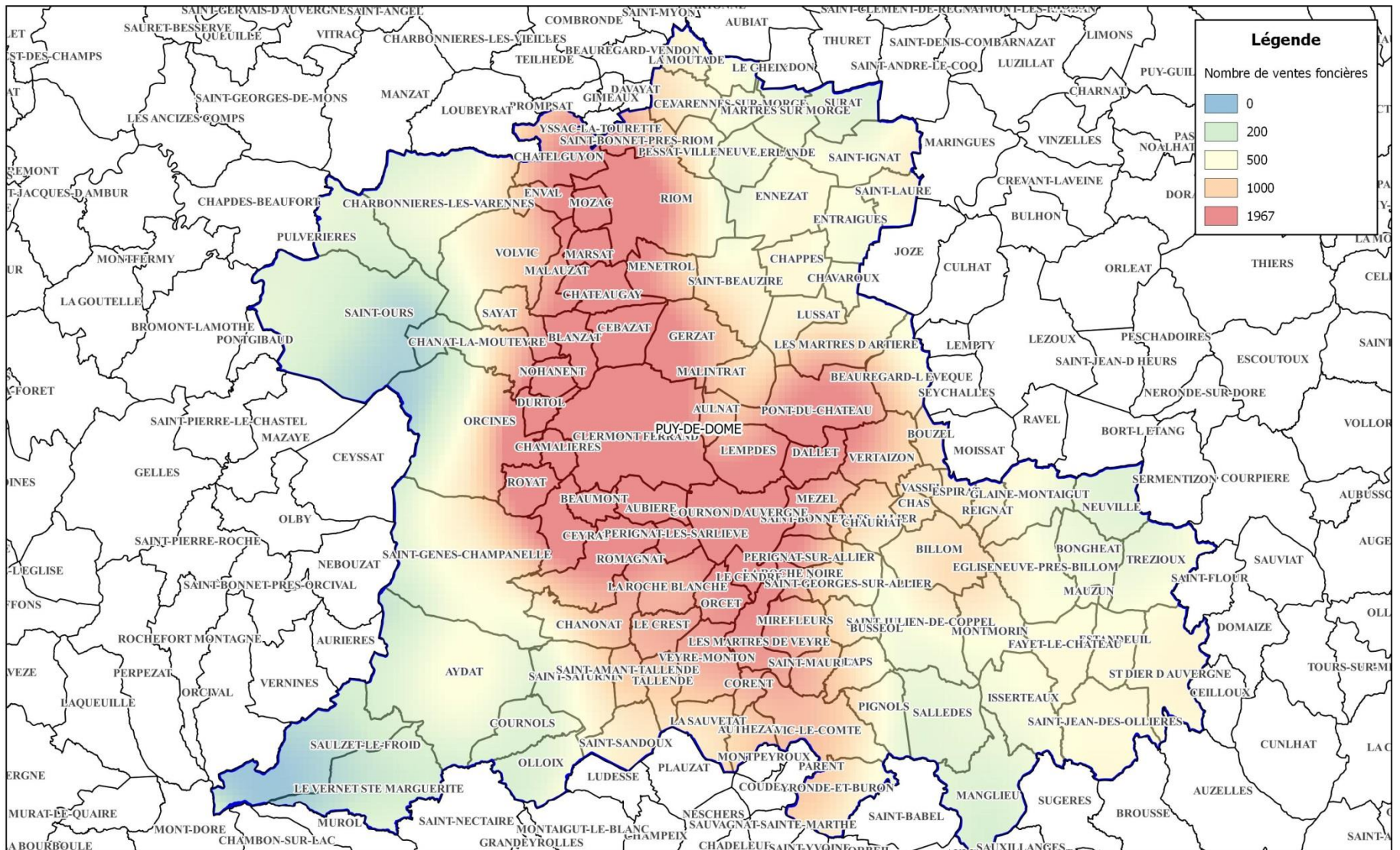


Colonne	Libellé	Description	Origine
1	Code service CH	Références de publication du document au service de publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques)	FIDJI
2	Référence document		
3	Article CGI 1		
4	Article CGI 2		
5	Article CGI 3		
6	Article CGI 4		
7	Article CGI 5		
8	Numéro de disposition	Chaque disposition dispose d'un numéro. Seules les dispositions concernant les mutations à titre onéreux sont restituées.	MAJIC
9	Date mutation	Date de signature du document	
10	Nature mutation	Vente, VEFA, vente de terrain à bâtir, adjudication, expropriation ou échange	
11	Valeur foncière	Il s'agit du montant ou de l'évaluation déclaré dans le cadre d'une mutation à titre onéreux.	
12	N° voie	Numéro dans la voie	
13	B/T/Q	Indice de répétition	MAJIC
14	Type de voie	Rue, avenue, etc.	
15	Code voie	Code Rivoli	
16	Voie	Libellé de la voie	
17	Code postal		
18	Commune	Libellé de la commune	
19	Code département	Référence cadastrale de la parcelle	
20	Code commune		
21	Préfixe de section		
22	Section		
23	N° plan		

24	N° <u>volume</u>	Division de l'espace au-dessus et en dessous pour certaines copropriétés verticales	FIDJI
25	1er <u>lot</u>	Un lot de copropriété est constitué d'une partie privative (appartement, cave, etc.) et d'une quote-part de partie commune (tantièmes). Seuls les 5 premiers lots sont mentionnés. Si le nombre de lots est supérieur à 5, les autres ne seront pas restitués.	
26	Surface Carrez du 1er <u>lot</u>		
27	2ème <u>lot</u>		
28	Surface Carrez du 2ème <u>lot</u>		
29	3ème <u>lot</u>		
30	Surface Carrez du 3ème <u>lot</u>		
31	4ème <u>lot</u>		
32	Surface Carrez du 4ème <u>lot</u>		
33	5ème <u>lot</u>		
34	Surface Carrez du 5ème <u>lot</u>		
35	Nombre de lots	Nombre total de lots par <u>disposition</u>	
36	Code type <u>local</u>		MAJIC
37	Libellé type <u>local</u>	1 : maison, 2 : appartement, 3 : dépendance (isolée), 4 : <u>Local</u> industriel et commercial ou assimilés	
38	<u>Identifiant local</u>	Il s'agit du n° qui identifie chaque local. Le local est une notion fiscale du bien immobilier bâti. Le fichier comprend une ligne par numéro (<u>par local</u>) avec en regard la surface réelle correspondante.	
39	Surface réelle bâti	La surface réelle est attachée à l' <u>identifiant local</u> . Il s'agit de la somme de la surface réelle du <u>local</u> et des surfaces des dépendances.	
40	Nombre de pièces principales		
41	<u>Nature de culture</u>	Type de terrain (terre, sol artificialisé, pré, etc.). Information issue des subdivisions fiscales.	
42	<u>Nature de culture spéciale</u>	Type spécial de terrain. Information issue des subdivisions fiscales.	
43	Surface terrain	Contenance du terrain	

Panorama des usages

- Possibilités de géolocalisation des ventes (localisation cadastrale avec typologie des biens, valeur de vente...).
- Statistiques des prix (m² ou valeur moyenne de vente)
- Segmentation des marchés grâce aux futurs outils en cours de développement.
- Création d'Observatoires
- Etudes sur les copropriétés
- Mise en place de politiques sociales (repérage des zones « tendues »)
- Suivis des plans d'urbanisme (croisements DVF/PLU)
- Recherche de termes de comparaison pour acquisition/expropriation
- Aide à la décision pour la revitalisation des centre-bourgs



Densité des ventes foncières cumulées de Janvier 2007 à Juin 2015

Pays du Grand Clermont



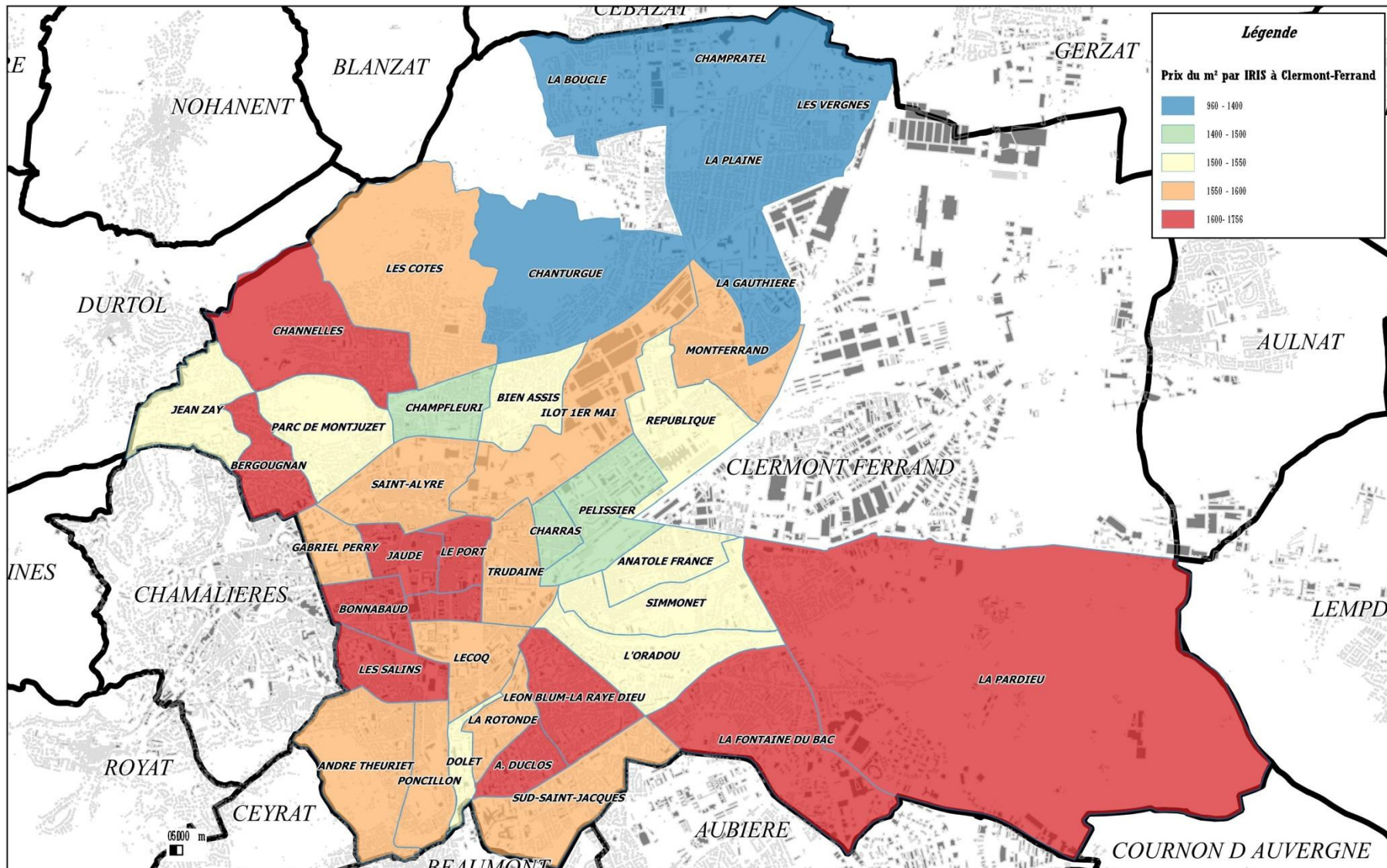
epf smef
auvergne
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Observatoire Foncier EPF-Gesaf Auvergne

Charge de projet : BONNET Julien

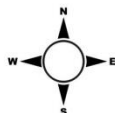
Mail : julien.bonnet@epf-auvergne.com

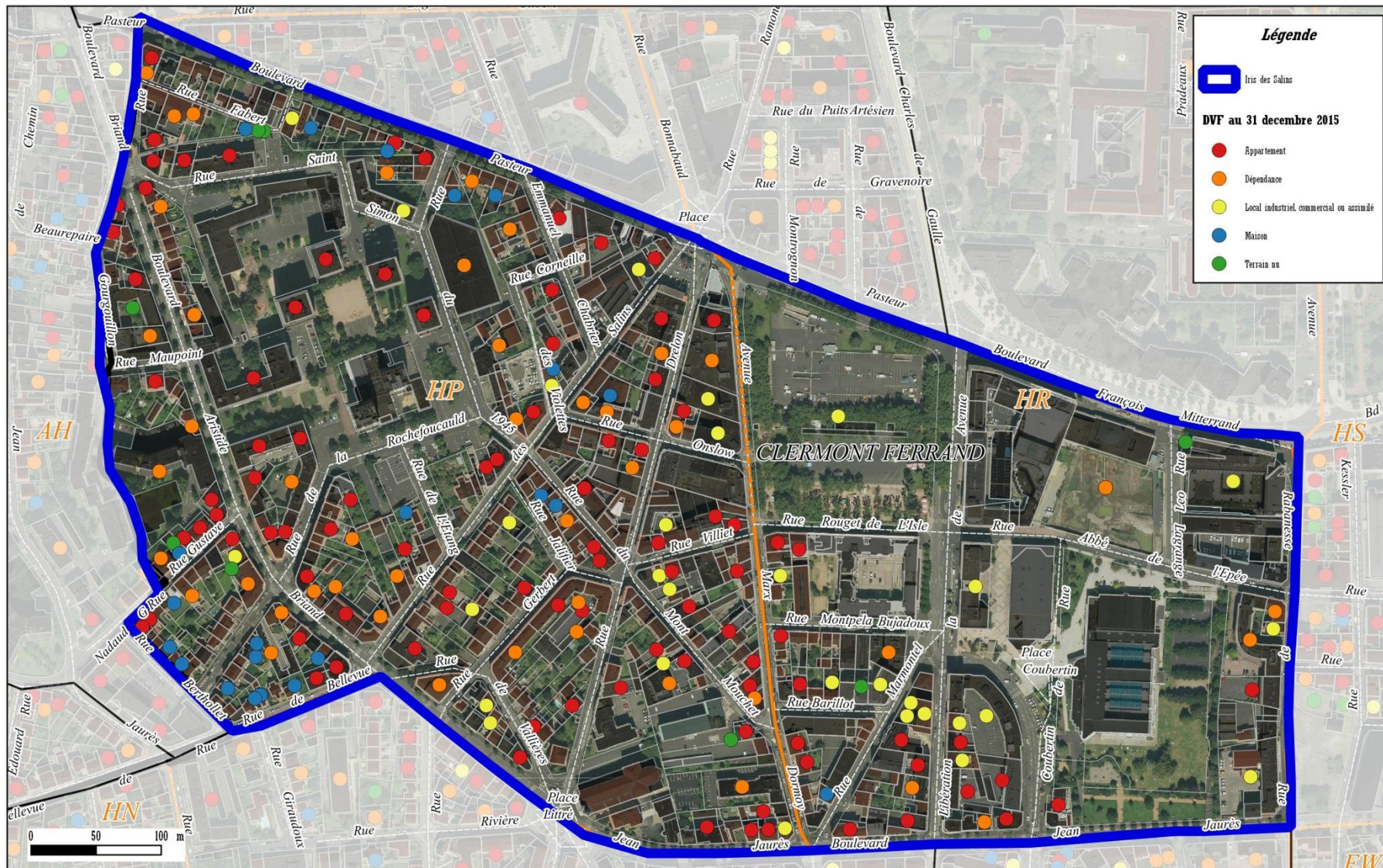
Sources :
CERIS, COMPTON DU CLERMONT
DRE, COMPTON DU CLERMONT
DRE, COMPTON DU CLERMONT
DRE, COMPTON DU CLERMONT
DRE, COMPTON DU CLERMONT



Prix moyen du m² des appartements anciens, constaté sur la période 2006-2014, par îlots IRIS INSEE

Clermont-Ferrand





Légende

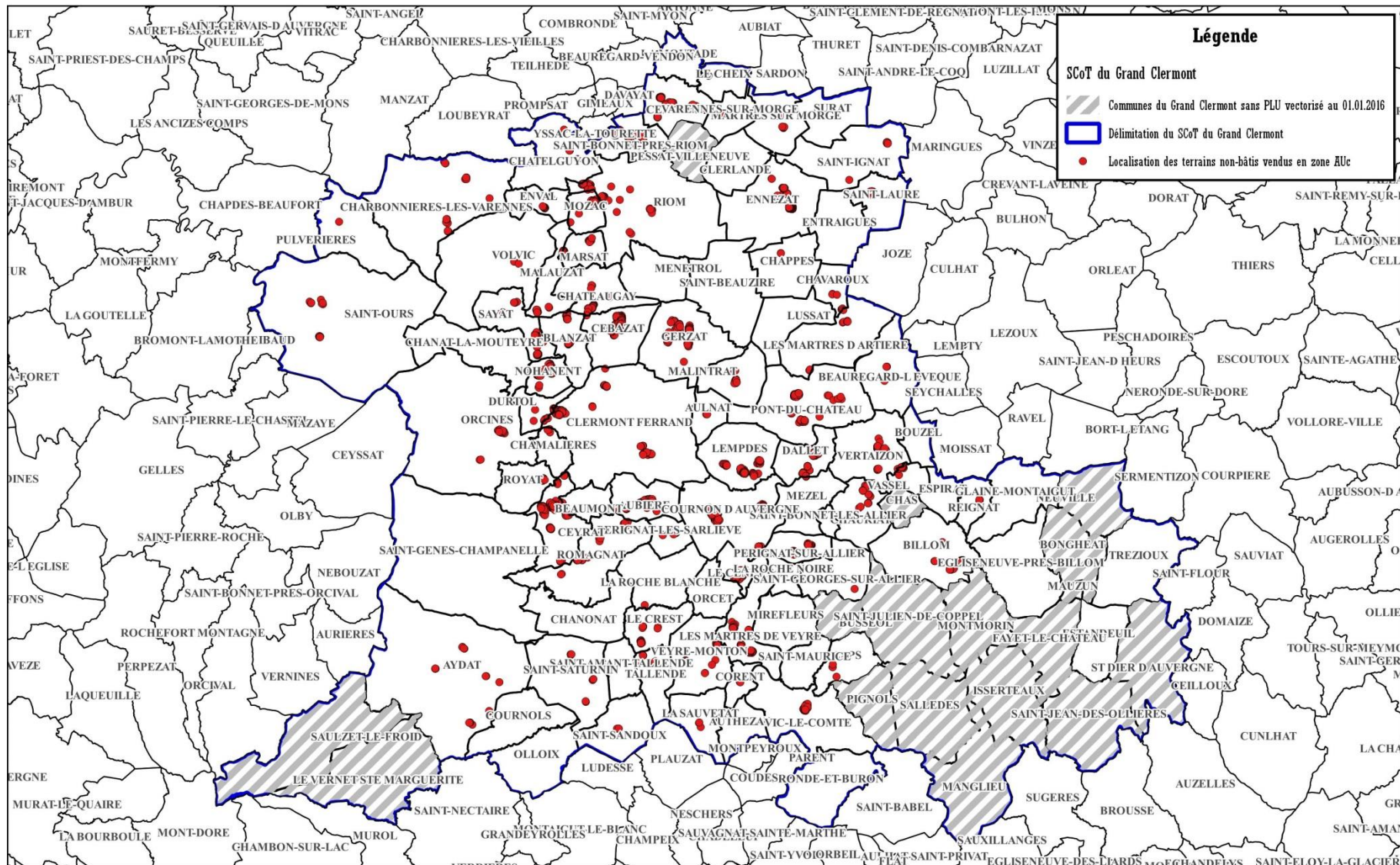
- Iris des Salins
- Appartement
- Dépendance
- Local industriel, commercial ou assimilé
- Maison
- Terrain nu

DVF au 31 décembre 2015

Typologie des biens vendus entre Janvier 2006 et Juin 2015 (source Demandes de Valeurs Foncières D.V.F.)

Iris INSEE des Salins à Clermont-Ferrand





**Localisation des terrains non-bâti en zone "à urbanisé non-bloqué" vendus entre Janvier 2007 et Juin 2015
(pour les communes possédant un Plan Local d'Urbanisme ou POS vectorisé au 01.01.2016)**



0 4000 8000 12000 m

Grand Clermont

epf smef
auvergne
Établissement Public Foncier

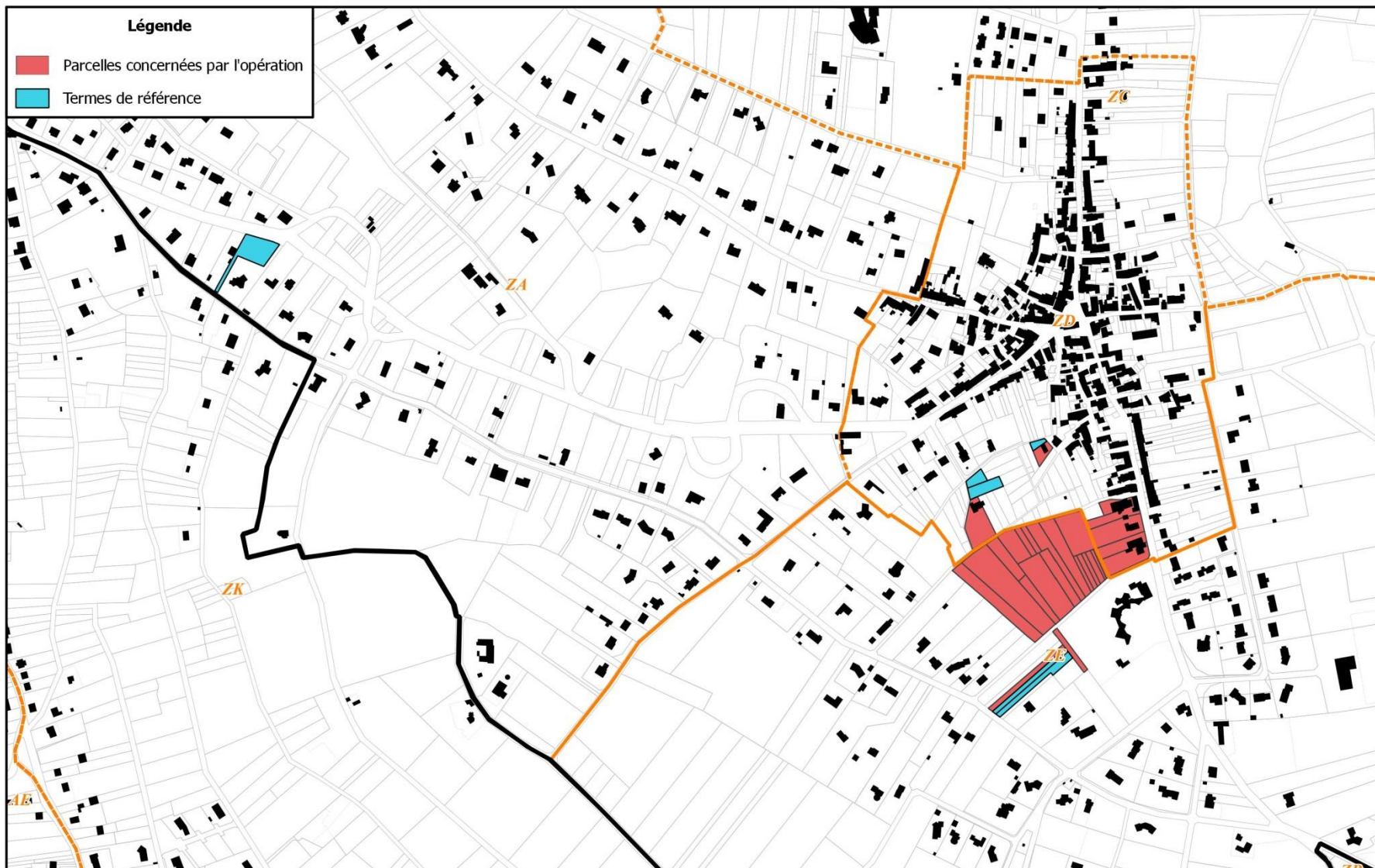
Observatoire Foncier EPF-Smef Auvergne

Charge de projet : BONNET Julien

Mail : julien.bonnet@epf-smef.com

Source

CRACS, données INSEE, IGN, IGN-AGE, D.D.T. de l'Allier, P.L.U. et POS vectorisés



Localisation des termes de référence foncière



Et pour la suite.....

- Renforcement / élargissement du réseau d'acteurs
- Poursuite de l'harmonisation des pratiques et exploitations de la base DVF
- Ouverture de la donnée à un plus large public ? (préconisation par Dominique FIGEAT dans un rapport sur la maîtrise du foncier privé, remis au Ministère du Logement en Avril 2016)

MERCI DE VOTRE ATTENTION