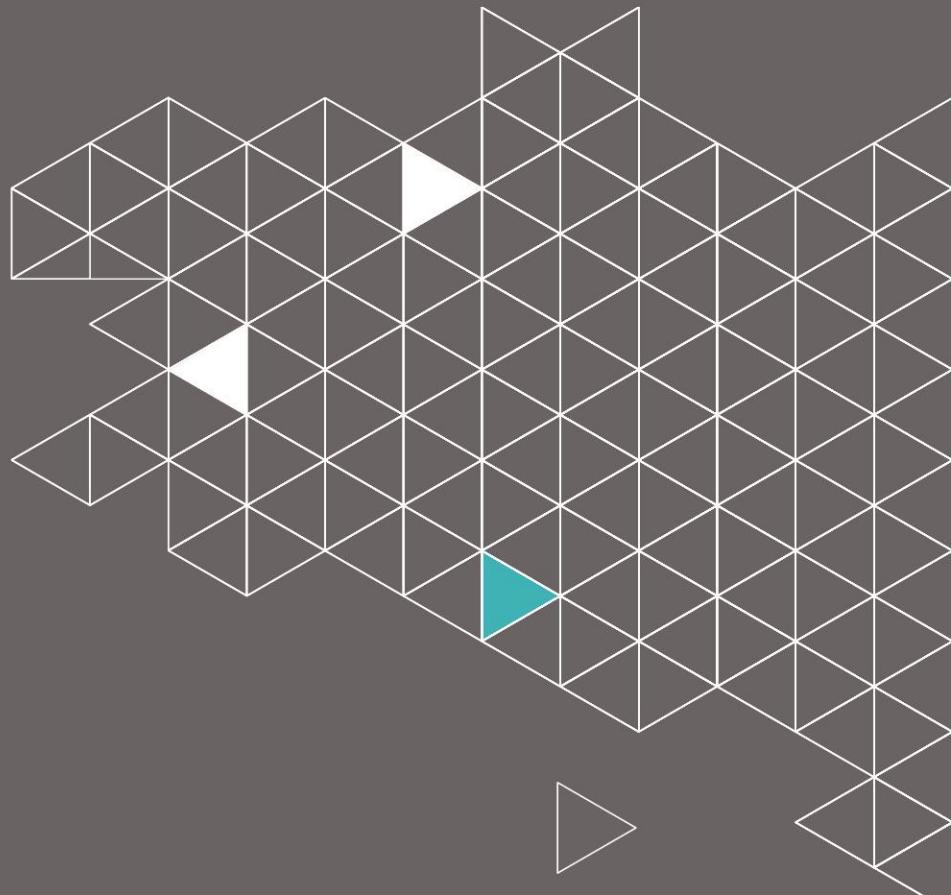


Utilisation de DVF en Bretagne

Epf Bretagne

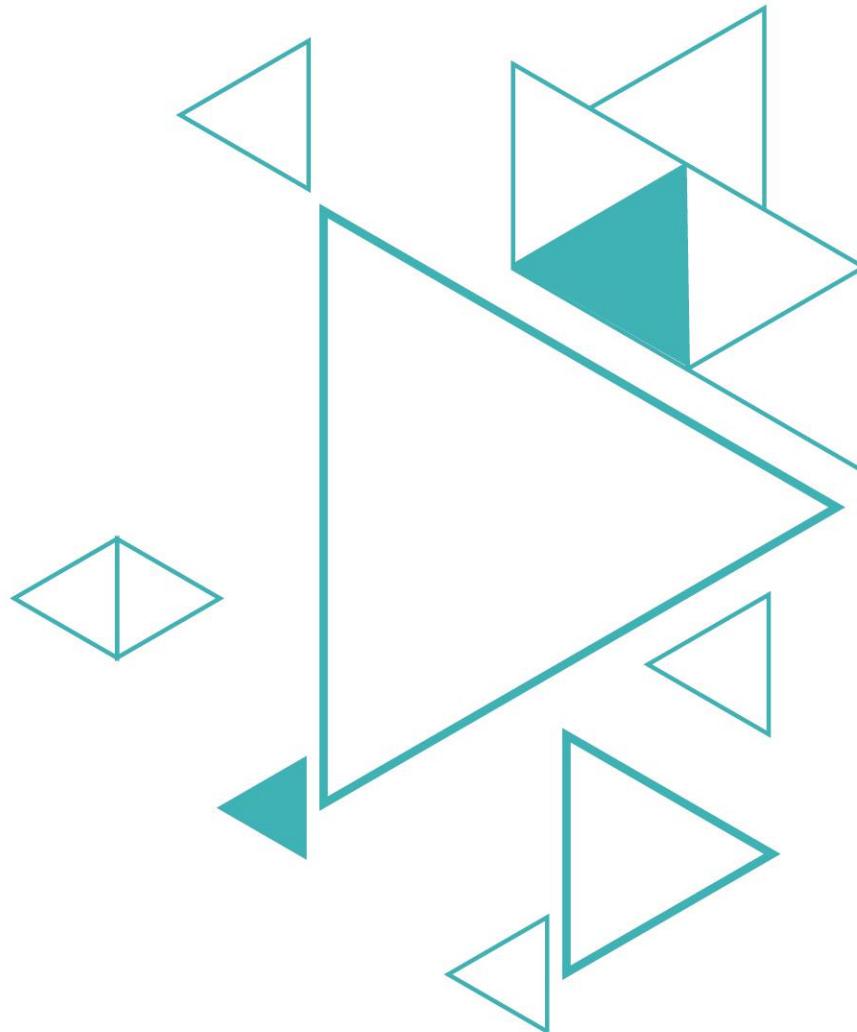


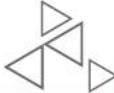


Ordre du jour :

- 1. Rappel du contexte**
- 2. Point sur la PM Cadastre Géobretagne**
- 3. Besoins liés à DVF**
- 4. Travaux exploratoires sur DVF**
 - a. Géolocalisation des mutations
 - b. Croisement POS-PLU
 - c. Fichier « 1 ligne - 1 mutation »

1. Rappel du contexte





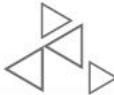
Qu'est ce que DVF ?

- ▶ Article L.135 B du Livre des procédures fiscales :
« L'administration fiscale transmet gratuitement (...) les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. »



Définition

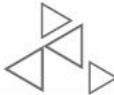
- Demande de Valeurs Foncières issue de la DGFiP, regroupe « les mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les Conservations des hypothèques, avec descriptif cadastral des biens »
- Pour chaque mutation à titre onéreux, sont délivrés :
 - la nature des biens (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial),
 - leur localisation (adresse) et leur contenance (superficie) ;
 - les références cadastrales ;
 - la date et le prix de la mutation ;
 - les références de publication au fichier immobilier (date, volume, numéro).
- Données mises à disposition semestriellement (avril et octobre) pour les 5 dernières années



Utilisation de DVF en Bretagne

DVF non bâti

Commune	CLOHARS CARNOET	No voie	
Date mutation	02/04/2012	B/T/Q	
Section	G	Type de voie	
No plan	2809	Code voie	B063
Valeur fonciere	49000	Voie	KERAMBELLEC
Nature culture	AB	Code postal	29360
Nature culture speciale		Code departement	29
Surface terrain	667	Code commune	31
Prix/m ²	73,46	Prefixe de section	
Code type local		No Volume	
Type local		1er lot	
Nombre pieces principales		2eme lot	
Surface reelle bati		Surface Carrez du 2eme lot	
Surface Carrez du 1er lot		3eme lot	
Prix bati/m ²		Surface Carrez du 3eme lot	
Nature mutation	Vente	4eme lot	
Code service CH	2904P02	Surface Carrez du 4eme lot	
Reference document	2012P01556	5eme lot	
1 Articles CGI	1594D*2	Surface Carrez du 5eme lot	
2 Articles CGI		Nombre de lots	0
3 Articles CGI		Identifiant local	
4 Articles CGI			
5 Articles CGI			
No disposition	1		



Utilisation de DVF en Bretagne

DVF bâti

Commune	PLEYBEN	PLEYBEN	PLEYBEN	No voie		923	922
Date mutation	02/04/2012	02/04/2012	02/04/2012	B/T/Q			
Section	XV	XV	XV	Type de voie			
No plan	34	238	239	Code voie	C707	C707	C707
Valeur fonciere	32000	32000	32000	Voie	KERGHILE	KERGHILE	KERGHILE
Nature culture	J	S	S	Code postal	29190	29190	29190
Nature culture speciale				Code departement	29	29	29
Surface terrain	480	139	188	Code commune	162	162	162
Prix/m²	66,67	230,22	170,21	Prefixe de section			
Code type local		3	1	No Volume			
Type local		Dépendance	Maison	1er lot			
Nombre pieces principales		0	2	2eme lot			
Surface reelle bati		0	60	Surface Carrez du 2eme lot			
Surface Carrez du 1er lot				3eme lot			
Prix bati/m²			533,33	Surface Carrez du 3eme lot			
Nature mutation	Vente	Vente	Vente	4eme lot			
Code service CH	2904P05	2904P05	2904P05	Surface Carrez du 4eme lot			
Reference document	2012P01637	2012P01637	2012P01637	5eme lot			
1 Articles CGI	1594D*1	1594D*1	1594D*1	Surface Carrez du 5eme lot			
2 Articles CGI				Nombre de lots	0	0	0
3 Articles CGI				Identifiant local		123348	123349
4 Articles CGI							
5 Articles CGI							
No disposition	1	1	1				



Un accès qui s'ouvre

- Disponible pour :
 - Les collectivités locales à fiscalité propre
 - Certains établissements publics (Etablissements Publics Administratifs ; Etablissements Publics Fonciers et d'aménagement ; Etablissements Publics Fonciers Locaux ; Etablissements Publics Locaux de Rénovation Urbaine)
- Elargissement avec la Loi Alur ([art. 142 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové](#))
 - SAFER ; SM Scot ; AU ; AFU ; Concessionnaires des opérations d'aménagement ; Observatoires des Loyers

→ Nouvelles demandes en Bretagne ?



Lancement de PATRIM

- Disponible depuis le 2 janvier 2014 pour l'ensemble des particuliers (CIMAP du 17 juillet 2013)
- Fiche descriptive :
http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_6851/fichedescriptive_6851.pdf
- Utilisable dans le cadre d'un contrôle fiscal, d'une procédure d'expropriation ou déclaration ISF, succession ou donation
- Des informations
 - issues de la publication des actes authentiques par les services de publicité foncière de la DGFiP : la nature et la date de la mutation ainsi que la valeur de l'immeuble déclarée à cette occasion, les références de publication, la surface « loi Carrez », la situation locative ;
 - issues de la documentation cadastrale selon les éléments déclarés par les propriétaires : la commune, la rue, la désignation du bien (appartement, maison, ...) et son descriptif (matériau de construction, étage ...).



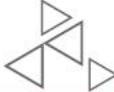
Recherche sur PATRIM :

- ◀ Le type de bien (appartement ou maison par exemple), la superficie, la localisation, le périmètre de la recherche et sa période de recherche (sur une période disponible de 9 ans).
- ◀ + année de construction, nombre de pièces principales, étage et nombre d'étages, présence d'ascenseur, situation locative, superficie du terrain...
- ◀ Rendus :
 - Cartographie
 - Liste de valeurs (tableau pdf)
 - Détail d'une mutation

Données expurgées de certaines valeurs : mutations atypiques, mutations hétérogènes, mutations à titre gratuit (succession, donation...), ventes de droits

50 consultations par utilisateurs par trimestre

Utilisation de DVF en Bretagne



Exemple d'utilisation de Patrim

geoportail

Conditions générales d'utilisation

Selectionner le type de bien à estimer

Type de bien * Appartement

T3

Surface (en m²)

Entre * 40 et * 80

Périmètre de recherche

Indiquez l'adresse du bien à estimer et la zone de recherche

Adresse *

Exemple : rue du centre, Nice
pl viarme, 44000, Nantes

Localiser

Rechercher sur un rayon * 300 m

Période de recherche

Mois de début / Mois de fin (mm/aaaa)

Entre * 04/2013 et * 09/2013

Rechercher

Plus de critères

http://www2.impots.gouv.fr/divers/2013/didact_patrim_usa/patrim_usager_nov_2013.htm



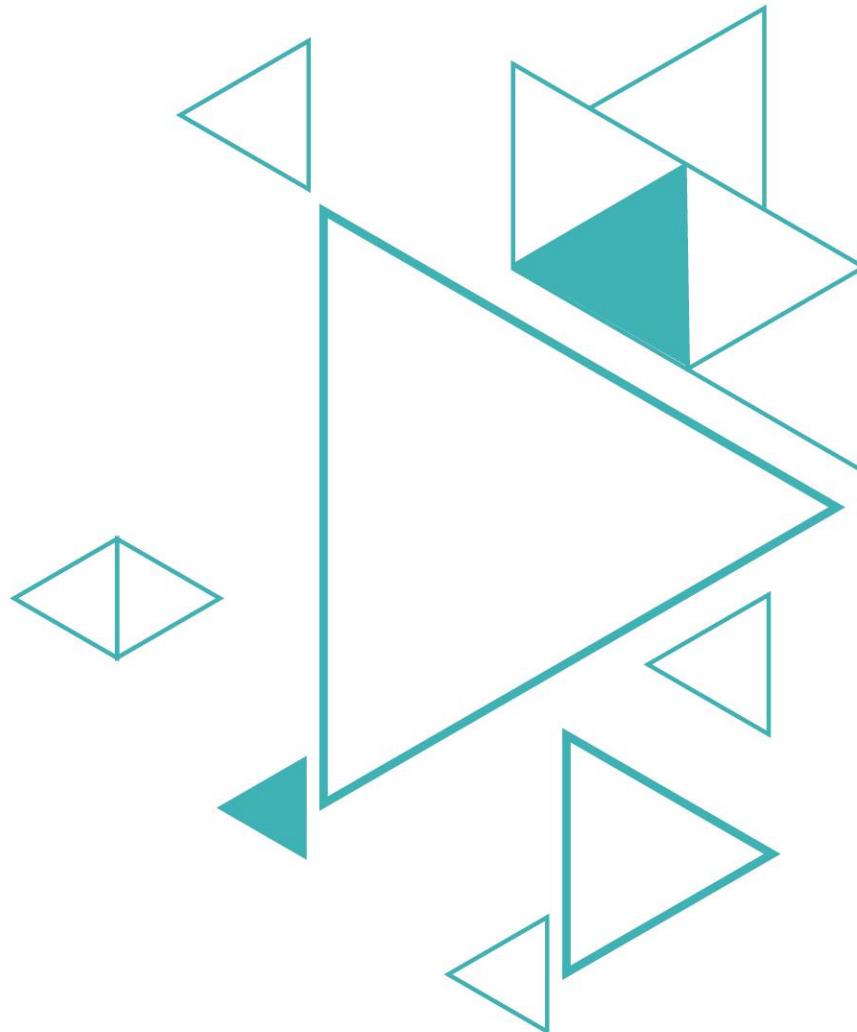
Points forts :

- ◀ Exhaustivité de la donnée (vs PERVAL)
- ◀ Connaissance des prix et des flux de transactions et depuis mars 2010 des acquéreurs et vendeurs (modification des codes CGI -> réforme TVA immobilière)
- ◀ Possibilité de cartographier les mutations, jusqu'à l'échelle parcellaire
- ◀ Croisement avec d'autres référentiels de données : MAJIC, PLU/POS, etc.

Contraintes et difficultés :

- ◀ Besoin de modifier le format de la donnée brute (SGBD)
- ◀ Problème sur la qualité de l'information source (nature de sol déclarée, ex : TAB)
- ◀ Nécessité de prétraiter les données pour isoler les mutations « atypiques » (plusieurs communes, etc.)
- ◀ Suivi dans le temps du cadastre et des zonages POS/PLU
- ◀ Peu d'information sur les vendeurs et acquéreurs (CSP, origine géographique...)

2. Point sur la démarche nationale





Une démarche initialement portée par l'ADEF...

- Groupe de travail national lancé en 2011 (Technique, usages, développement)
- Objectifs :
 - Mutualiser, à l'échelle nationale, les outils et les méthodes développés localement pour disposer de données fiables et cohérentes d'un territoire à l'autre
 - Etre force de proposition auprès de l'administration fiscale en termes de suivi-amélioration du service
 - Assurer le développement régulier du nombre d'utilisateurs
 - Développer une plateforme d'échanges sur le traitement et l'exploitation des données et sur les améliorations à apporter
 - Programmer des formations et des échanges à l'échelle régionale et nationale
 - Mettre au point un guide d'exploitation
 - Capitaliser et diffuser le plus largement possible les résultats des travaux menés par les utilisateurs locaux.



...qui se poursuit

- Aujourd'hui, animation CUB (Bordeaux), EPF NPC
 - Participants : EPF, CG33, DGALN (François Salgé), Etalab, FN Scot (Scot Pays d'Auray), FN Safer (+SAFER RA), Région Aquitaine et PACA, AU (Audiar), CA (Melun-Sénart)
- Questions autour de la donnée et de sa qualité → lien avec la DGFiP (Etalab = Opendata, Patrim Usagers)
 - ➔ Enrichissement de DVF
- Etude CEREMA-EPF NPC : enrichissement des données à partir des fichiers fonciers
- Elaboration d'un guide (cf. CERTU Majic) sur l'utilisation de DVF
- Information sur la préfiguration de la Plateforme Nationale d'Observation Foncière et Immobilière Partenariale (PNOFIP)



Réunion le 8 juillet 2014 (FN Safer) :

➤ 2 nouveaux acteurs :

Isidro PEREZ MAS du Cabinet IPFEC

Aline CLOZEL directrice Habitat du Grand Avignon

➤ Points à l'ordre du jour

- Présentation du lancement de la consultation et l'appel à candidatures pour la mise en œuvre du « Guide d'utilisation DVF » (EPF Normandie + partenariat)

➔ *Consultation déclarée sans suite (conditions pour des réponses peu favorables)*
➔ *nouvelle consultation fin septembre-début octobre*

- Point sur la prochaine réunion avec la DGFiP, cadre de la préparation et premières présentations des contributions

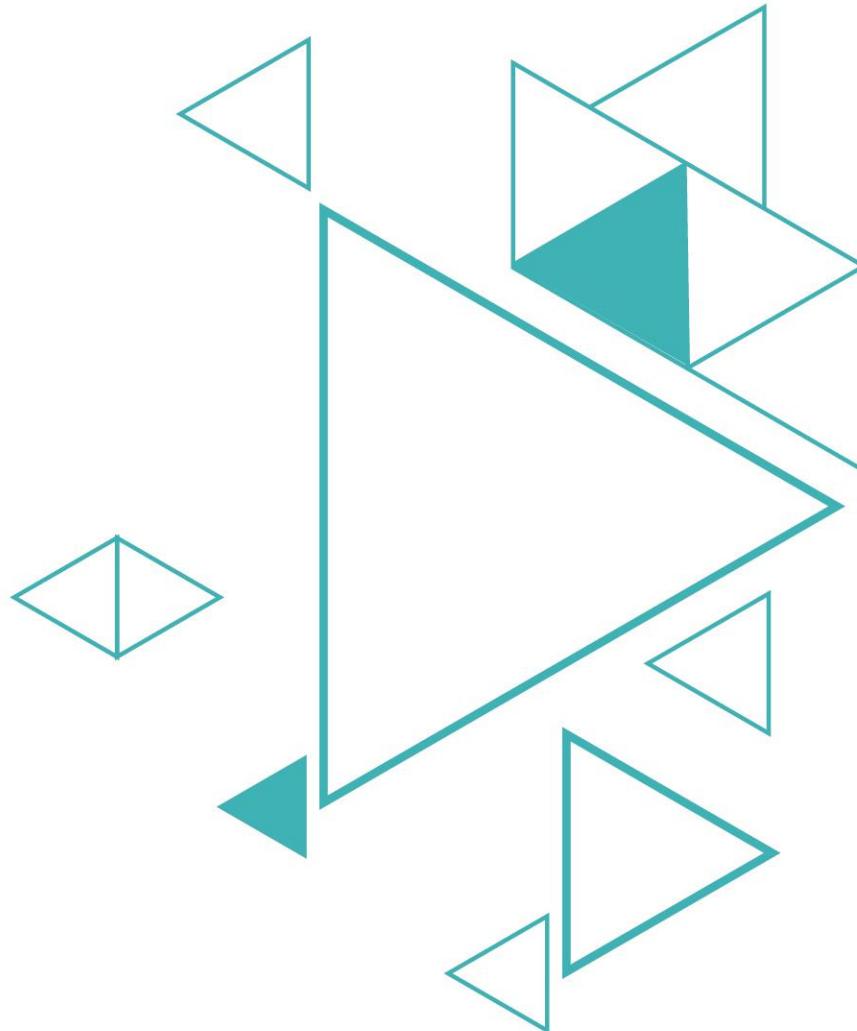
➔ *Présentation des contributions au groupe national le 13 octobre*



Présentations d'utilisations de DVF :

- ▶ EPF NPC : Emboîtement des échelles et évolution des marchés
- ▶ CEREMA NP : Impact d'une « servitude » sur les marchés fonciers (risque de submersion marine)
- ▶ SAFER Rhône Alpes : Confortation des analyses (travail à la parcelle) et de l'expertise « métier » des SAFER
- ▶ AUDIAR : Segmentation des marchés, et principalement du foncier non bâti
- ▶ EPF Bretagne : Zonages POS/PLU et 1 ligne - 1 mutation
- ▶ Région Aquitaine + CG33 : Traiter DVF avec un outil automatisé, permettant de fournir des indicateurs par commune à l'échelle d'une région
- ▶ CU de Bordeaux : Connaissance du jeu des acteurs du logement et de la production immobilière (article CGI). Accompagnement de la construction d'un PLUI
- ▶ EPF Normandie : Analyse régionale et valeurs de comparaison. DVF et son apport dans l'expertise.
- ▶ Grand Avignon : L'amélioration de DVF en question, Peut-on parler d'inégalité d'alimentation de la base dans les régions : l'exemple des articles CGI.
- ▶ EPF PACA : L'utilisation de DVF dans les études urbaines par un exemple d'analyse des prix par quartier

3. Les besoins liés à DVF





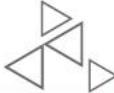
Un besoin propre...

- Ayant d'abord pour finalité l'évaluation des biens
 - ▷ **pour les acquisitions, procédures d'expropriations, estimations des charges foncières...**
- Mais aussi de connaissance des marchés locaux
- Tout en s'inscrivant dans une volonté de participer à la maîtrise des coûts du foncier



...qui s'inscrit dans un contexte régional

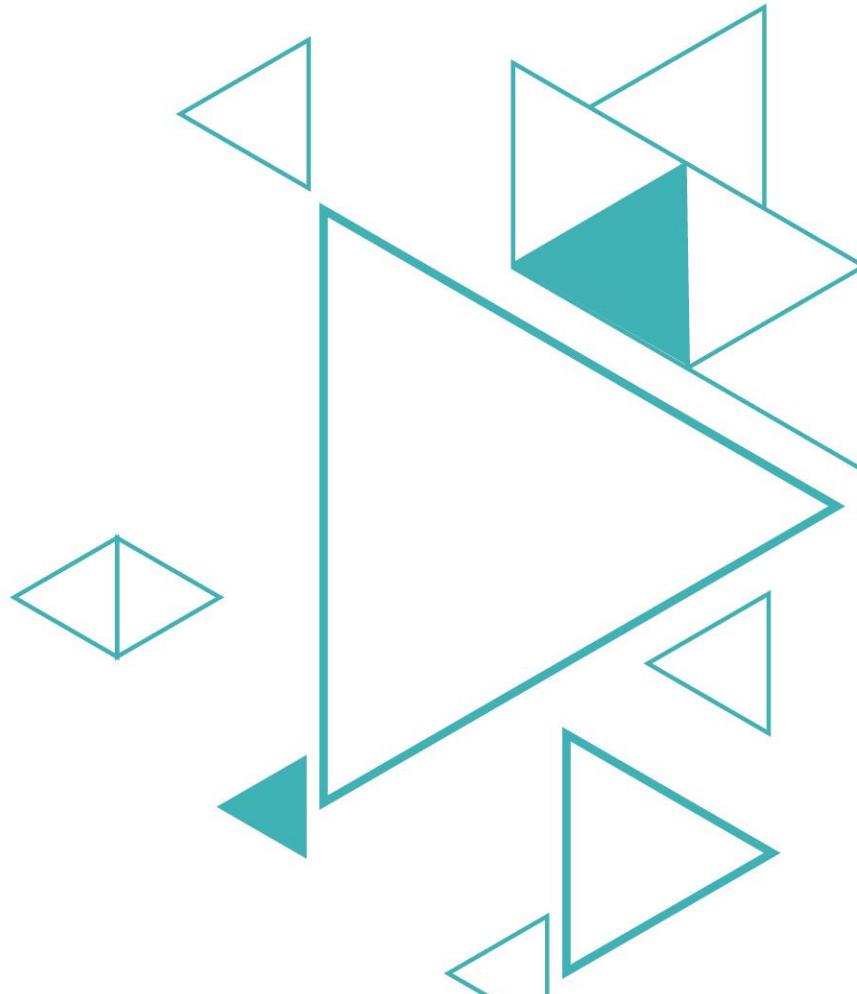
- Un partenariat de connaissances des territoires et de mutualisation régional autour de l'information géographique : GéoBretagne
- Un observatoire régional du foncier lancé en janvier 2014 autour de 4 groupes de travail :
 - Usages
 - Evolution de la consommation foncière
 - Foncier à vocation économique
 - Marchés foncier
- Signature d'une charte foncière entre l'Etat et les collectivités en novembre 2012

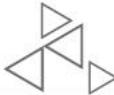


Et des demandes locales de connaissances des marchés locaux

- Mise en place d'un groupe d'utilisateurs de DVF au niveau régional
Rassemble des collectivités (CA, CC, Région,...), l'Etat (DREAL), des ADIL, des SM Scot, des Agences d'Urbanisme...
- Besoin d'ingénierie : les services fonciers ne disposent pas des compétences techniques pour exploiter ces données.
- Un finalité opérationnelle tant pour l'évaluation que pour l'observation.

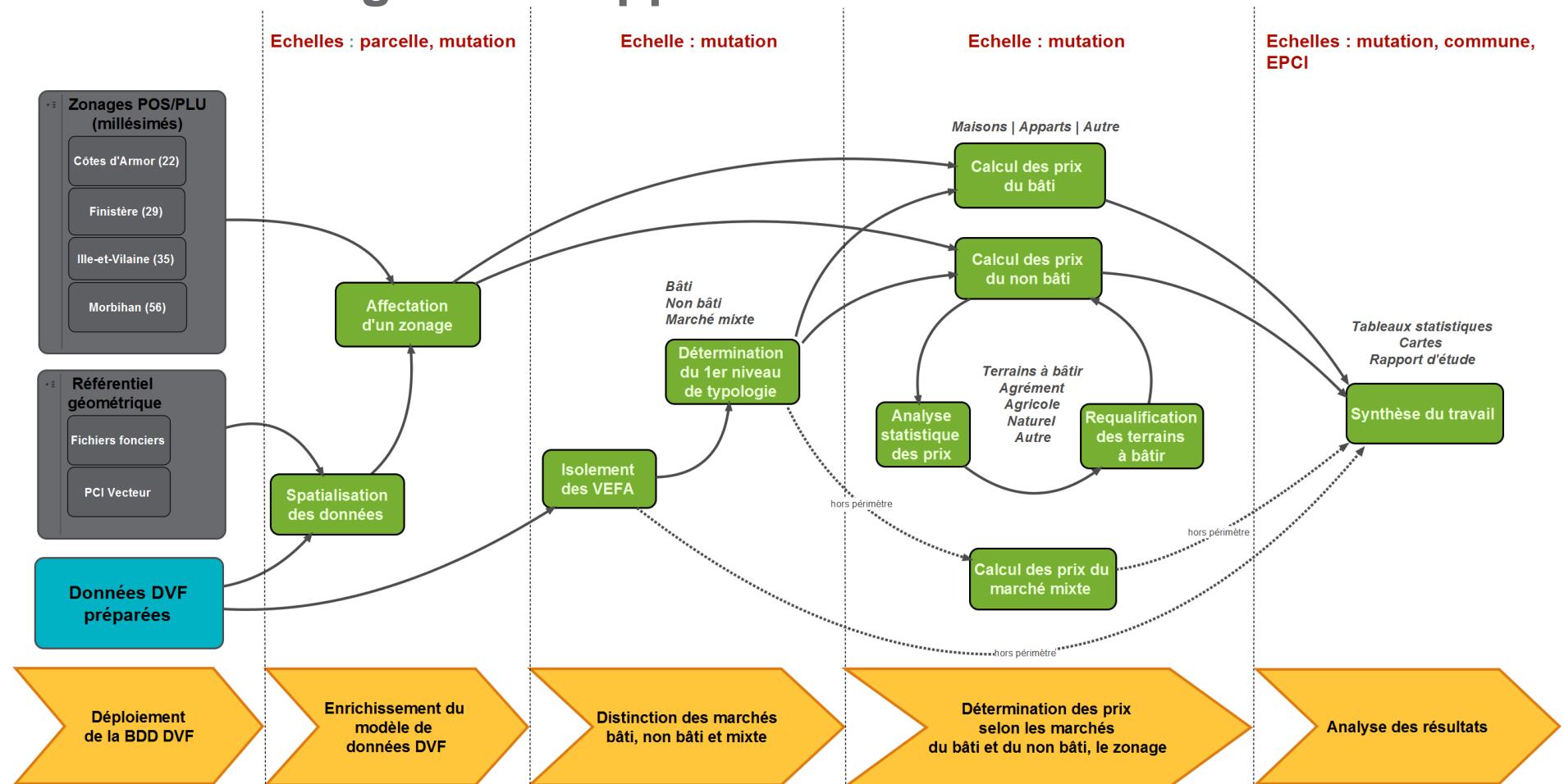
4. Travaux exploratoires EPFB





Utilisation de DVF en Bretagne

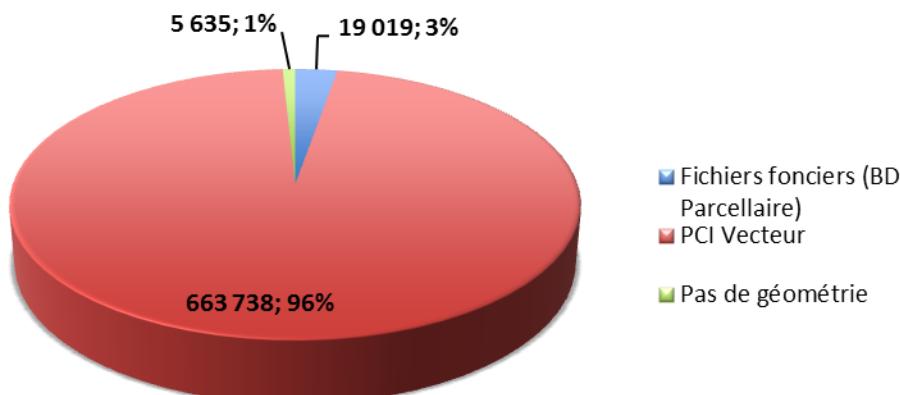
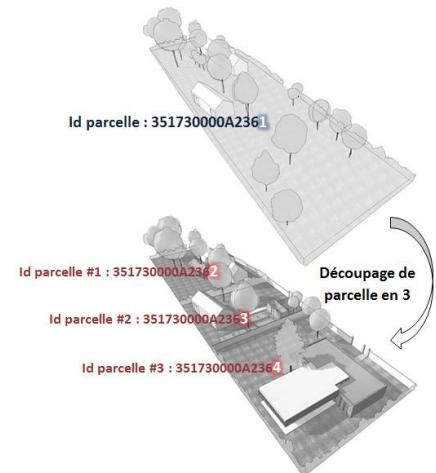
Méthodologie développée

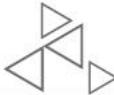




Géolocalisation des mutations

- Deux référentiels de données : PCI Vecteur et fichiers fonciers
- Prise en compte de la temporalité du cadastre:
 - ▷ Priorité au PCI Vecteur (géométrie)
 - ▷ Spatialisation par ordre anti-chronologique des millésimes
- Des résultats satisfaisants à l'échelle de la Bretagne





Utilisation de DVF en Bretagne

Cartographie des mutations



→ Intégration des données dans le WebSIG de l'EPF

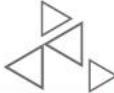


Croisement POS/PLU

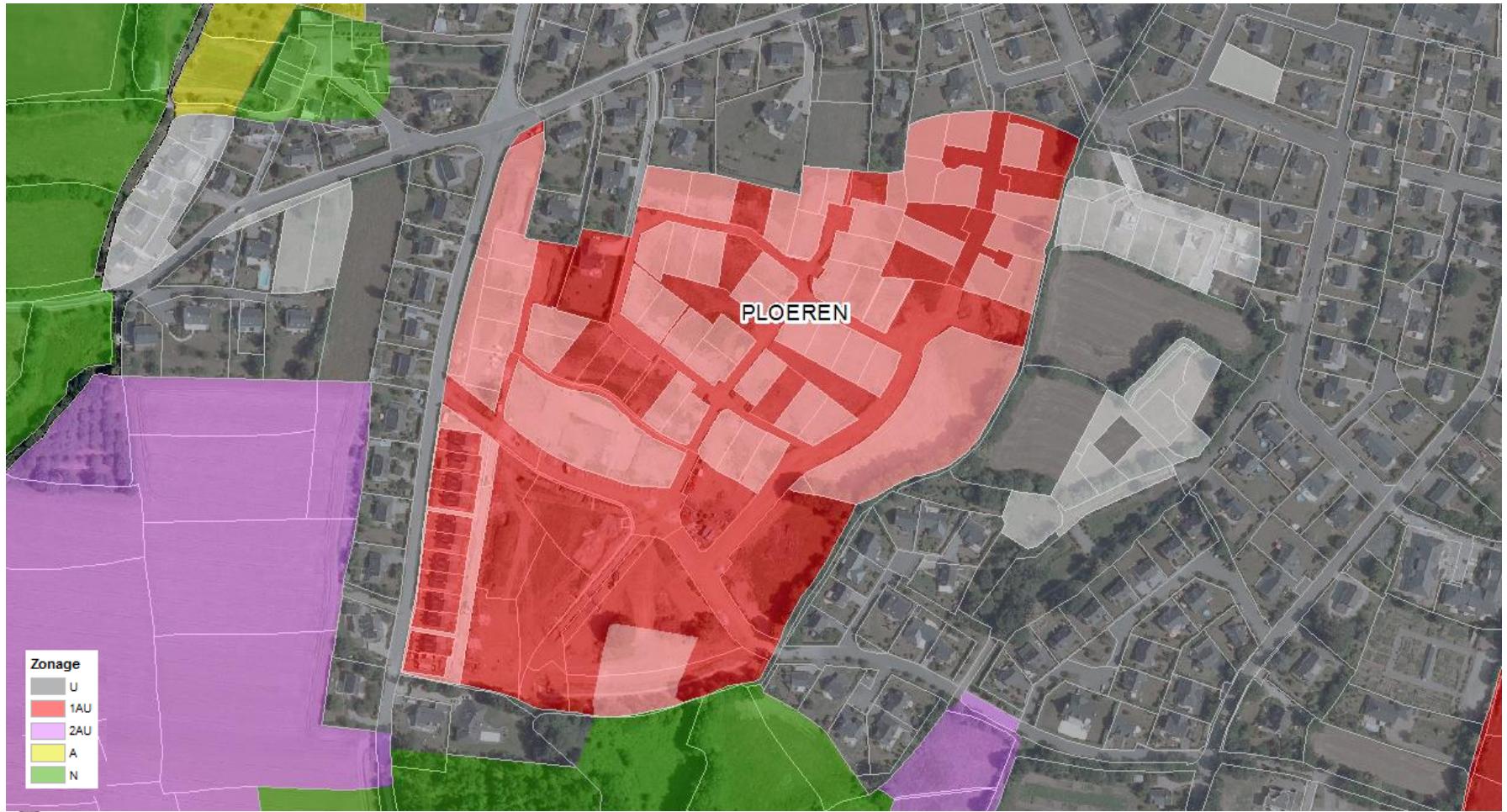
- ▶ Basé sur les documents d'assemblage d'urbanisme (GéoBretagne)
- ▶ Affectation des deux zonages (majoritaire et secondaire) à la parcelle, et à la mutation avec la prise en compte :
 - ▷ Des différences de géométrie des zonages avec le cadastre
 - ▷ Des changements de zonage → Calcul d'indicateur de fiabilité

Zonage Mutation	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Aucun
2007	Fort	Incertain	Incertain	Incertain	Incertain	Incertain	Incertain	Nul
2008	Moyen	Fort	Incertain	Incertain	Incertain	Incertain	Incertain	Nul
2009	Moyen	Moyen	Fort	Incertain	Incertain	Incertain	Incertain	Nul
2010	Moyen	Moyen	Moyen	Fort	Incertain	Incertain	Incertain	Nul
2011	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Fort	Incertain	Incertain	Nul
2012	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Fort	Incertain	Nul
2013	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Fort	Nul

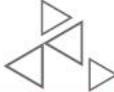
- ▶ Zonage affecté pour 75% des parcelles et 77,5% des mutations



Mutations et zonages



Utilisation de DVF en Bretagne



Fichier « 1 ligne = 1 mutation »

- ▶ Objectif : proposer un outil de comparaison de biens
- ▶ Lecture des mutations sur une seule ligne
- ▶ Au final, un fichier par département avec de nouveaux indicateurs :
 - ▷ Prix/m2 (mutations non bâties) et Prix bâti/m2
 - ▷ Nombre de parcelles mutées au total et par type (bâties et non bâties)
 - ▷ Nombre de locaux total et par type
 - ▷ Les 2 natures de culture majoritaires



Facilité de lecture

Quasi-exhaustivité de la BDD brute



Présence d'anomalies (non complétude de la donnée, maj des données cadastrales)

Commune	EPC	degpt	Date	Année	Parcelles	Sections	Adresses	Culture dominante	Valeur foncière	Surface terrain	Prix/m ²	Nb bâties/m ²	Nb parcelles bâties	Nb locaux	Nb mutations	Nb appart.	Nb dépendances	Nb locaux bâties/m ²	Nb locaux non bâties/m ²	Nb locaux totaux/m ²		
Allineuc	CIDERAL	22	20/12/2013	2013	ZY0001	ZV	DA LEFFO, 22480 ALLINEUC	jardins (81 %)	187500	3375	189	992,06	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	20/12/2013	2013	0A0013	DA	LEFFO, 22480 ALLINEUC	terres (100 %)	3000	1188	2,63										0	
Allineuc	CIDERAL	22	12/11/2013	2013	0B0536.ZD0008ZE	ZC	0019-080098.2000 0B2-ZE	0019-080098.2000 0B2-ZE	5000	1910	0,38										0	
Allineuc	CIDERAL	22	12/11/2013	2013	ZY0001.ZD0007.ZD	ZD	LE PFE DU BOIS, 22480 ALLINEUC	terres (53 %)	68390	18285	36	1899,72	9	1	1	1	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	08/11/2013	2013	ZY0001.ZD0007.ZA	ZA	KERGOHAN, 22480 ALLINEUC	près (35 %) terres (56 %)	40000	9782	4,1										0	
Allineuc	CIDERAL	22	16/10/2013	2013	ZC0008	ZC	LE CHAMP DE LA CROIX, 22480 ALLINEUC	terres (100 %)	4000	6420	0,62										0	
Allineuc	CIDERAL	22	10/07/2013	2013	ZC0009.ZD0002	ZC	LANGAVER, 22480 ALLINEUC	terres (44 %) landes (54 %)	1500	1910	0,38										0	
Allineuc	CIDERAL	22	29/06/2013	2013	0C0009.0C0009	DC	LE VISTRE, 22480 ALLINEUC	terres (50 %) landes (50 %)	5000	1910	0										0	
Allineuc	CIDERAL	22	10/06/2013	2013	ZB00017	ZB	LE BOURGEOUF, 22480 ALLINEUC	jardins (59 %) terres (41 %)	32000	799	52	615,38	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0
Allineuc	CIDERAL	22	10/06/2013	2013	ZD0001	ZD	LE VISTRE, 22480 ALLINEUC	terres (100 %)	2000	9260	0,22										0	
Allineuc	CIDERAL	22	20/02/2013	2013	ZD0004.ZD0005	ZD	LE COURTE, DE LORGE, 22480 ALLINEUC	verges (86 %)	500	1120	0,45										0	
Allineuc	CIDERAL	22	01/02/2013	2013	ZM0009	ZM	LE FONTEV, 22480 ALLINEUC	terrains d'agrement (78 %)	120000	5584	161	687,50	2	1	1	1	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	17/01/2013	2013	ZF0005	ZF	S022, LA VILLENEUVE, 22480 ALLINEUC	terrains d'agrement (60 %) terres (40 %)	75000	1254	61	1054,34	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	10/01/2013	2013	ZF0006	ZF	S022, LA VILLENEUVE, 22480 ALLINEUC	terres (60 %) bâties (40 %)	75000	1254	1111,11										0	
Allineuc	CIDERAL	22	12/12/2012	2012	ZC0112	ZC	LE CLOS DES BRERES, 22480 ALLINEUC	terres (100 %)	353	706	0,50										0	
Allineuc	CIDERAL	22	28/09/2012	2012	ZK0014	ZK	LE COUDE HAROUET, 22480 ALLINEUC	terrasse fleurie(s) (100 %)	3000	1640	2,33										0	
Allineuc	CIDERAL	22	07/07/2012	2012	ZL0001	ZL	LE GRAND BOIS, 22480 ALLINEUC	terrasse fleurie(s) (100 %)	2300	1640	0,56										0	
Allineuc	CIDERAL	22	24/09/2012	2012	ZL0134.0B0094	ZL,0B	LA VILLE AU ROUE, 22480 ALLINEUC	terres (47 %) bois (53 %)	34140	891	15,87										0	
Allineuc	CIDERAL	22	08/08/2012	2012	ZK0018	ZK	LE BOSMUT, 22480 ALLINEUC	terres (86 %)	10000	4650	0,34										0	
Allineuc	CIDERAL	22	02/09/2012	2012	ZM0014.200137	ZM	LES FEUILLETINES, 22480 ALLINEUC	terres (83 %)	1000	1845	0,54										0	
Allineuc	CIDERAL	22	12/07/2012	2012	ZC0001.200004	ZC	LE BOIS ROUGE, 22480 ALLINEUC	terres (94 %)	132500	7447	142	933,10	1	1	1	1	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	21/09/2012	2012	ZW0001	ZW	LE GRAND BOIS, 22480 ALLINEUC	terres (88 %)	600	3620	0,17										0	
Allineuc	CIDERAL	22	08/02/2012	2012	ZY0015.ZN0012.ZN	ZN	LES LANDES, 22480 ALLINEUC	terres (89 %)	220000	199981	1,10										0	
Allineuc	CIDERAL	22	07/01/2012	2012	ZC0009	DC	S538, LES GEORGELIEUX, 22480 ALLINEUC	jardins (40 %) bois (60 %)	30000	2079	55	545,45	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	20/01/2012	2012	ZM0042	ZM	LA BOISSETTE, 22480 ALLINEUC	landes (100 %)	595	1190	0,50										0	
Allineuc	CIDERAL	22	28/01/2012	2012	ZM0043	ZM	LA BOISSETTE, 22480 ALLINEUC	terrains d'agrement (84 %)	15000	1892	122	1056,91	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	07/01/2012	2012	ZV0002	ZV	S593, LA BROUSS, 22480 ALLINEUC	terrains d'agrement (84 %)	18700	1582	158	1058,00	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	27/12/2011	2011	OE0038.0E0046.0E0047	OE	S544, BOSMELLEC, 22480 ALLINEUC	terres (100 %)	75000	476	64	1171,88	2	1	1	1	0	0	0	0	0	
Allineuc	CIDERAL	22	27/12/2011	2011	ZC0004.200004.ZC	ZC	LES HOTTEUX NEUFS, 22480 ALLINEUC	terres (57 %) terres (56 %)	46000	144320	0,37										0	
Allineuc	CIDERAL	22	21/12/2011	2011	ZC0005.200005.ZC	ZC	LES HOTTEUX NEUFS, 22480 ALLINEUC	terres (56 %) terres (56 %)	5055, LEFFO, 22480 ALLINEUC	5016 (70 %)	1781	142	1056,94	1	1	1	1	0	0	0	0	0



Partis pris sur la partie observatoire

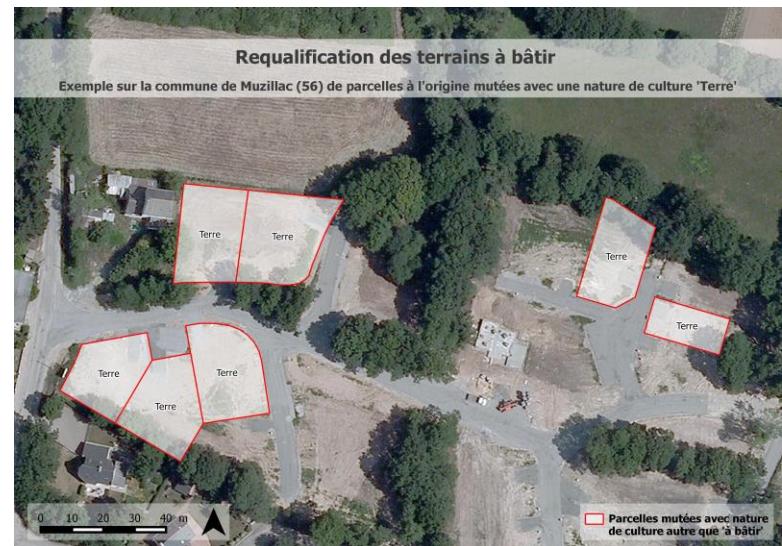
- Choix d'une typologie s'inspirant des marchés « Comby »
- Distinction des marchés bâti/non bâti : présence/absence de locaux
- Isolement de certains marchés (VEFA, marché mixte, Volumes)
- Règles pour la requalification des terrains à bâtir :
 - ▷ Selon la surfaces des parcelles
 - ▷ Selon la valeur foncière

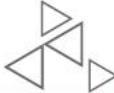


Typologie relativement simple
Corrections sur les erreurs de cadastre



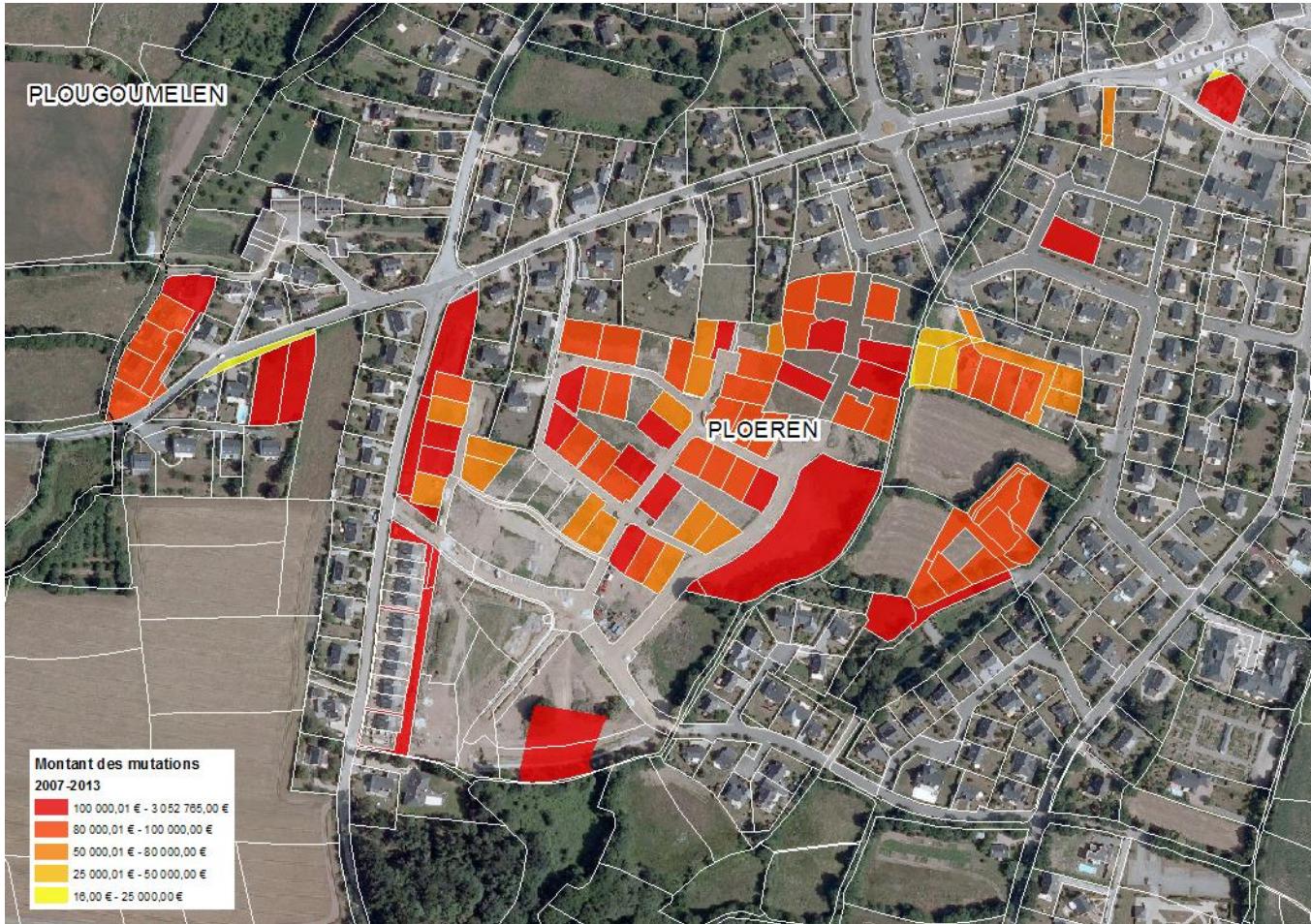
Typologie discutable selon les besoins
Règles de requalification pas toujours adaptées aux contextes locaux

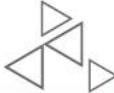




Utilisation de DVF en Bretagne

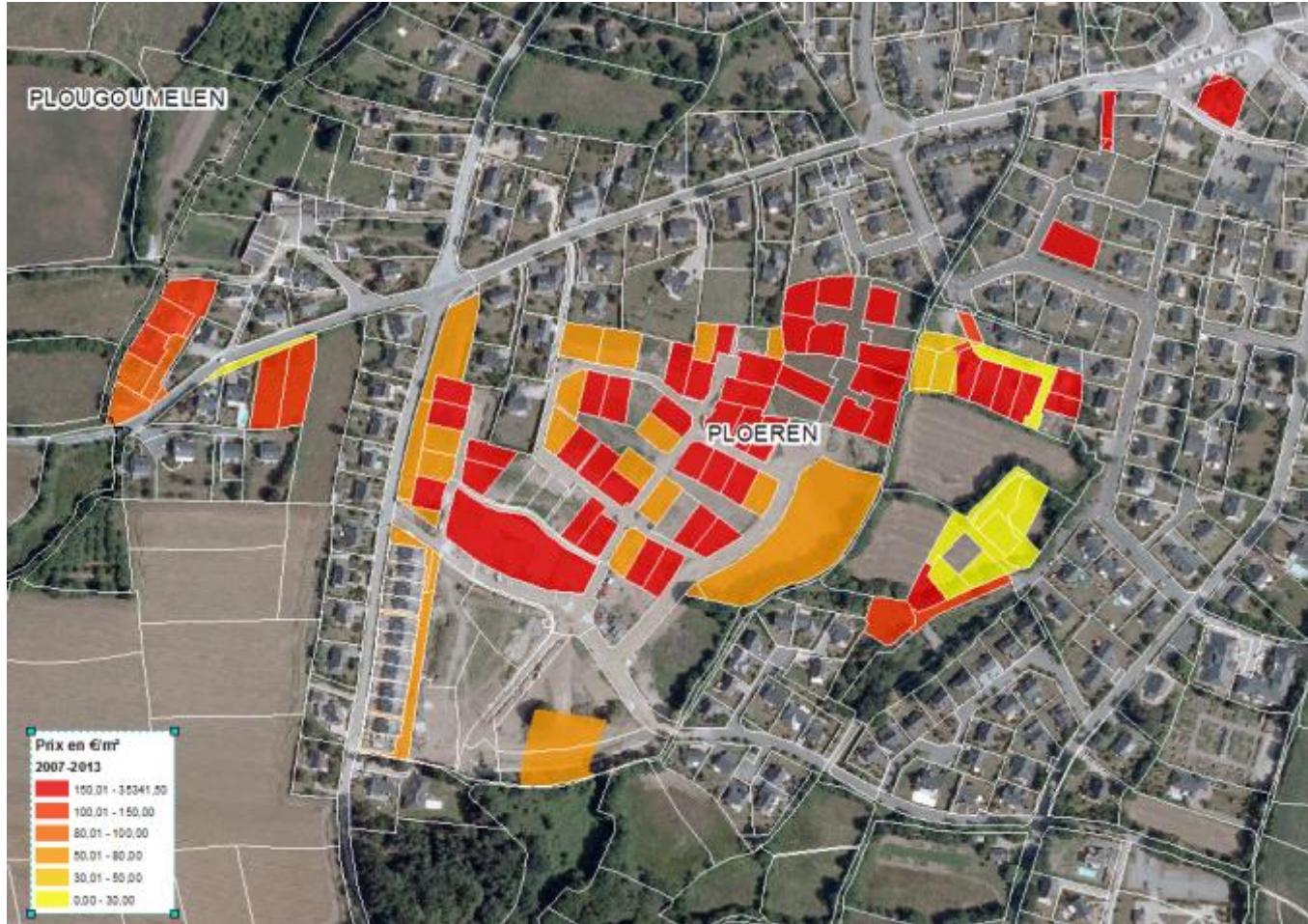
Montant des mutations (non bati)





Utilisation de DVF en Bretagne

Prix au m² des mutations (non bati)





Conclusion : les améliorations et évolutions à venir

- Affectation d'un zonage aux mutations du fichier « 1 ligne – 1 mutation »
- Redressement du marché du non bâti :
 - ▷ Croisement avec RPG pour les terrains agricoles
 - ▷ Croisement avec les données du bâti notamment pour les natures en ‘sol’
- Etude sur les codes CGI (flux de transaction vendeurs-acquéreurs)
- Etude du marché VEFA
- Etude du marché mixte
- Analyse des prix en fonction de l'évolution des zonages POS/PLU



Merci pour votre
attention

