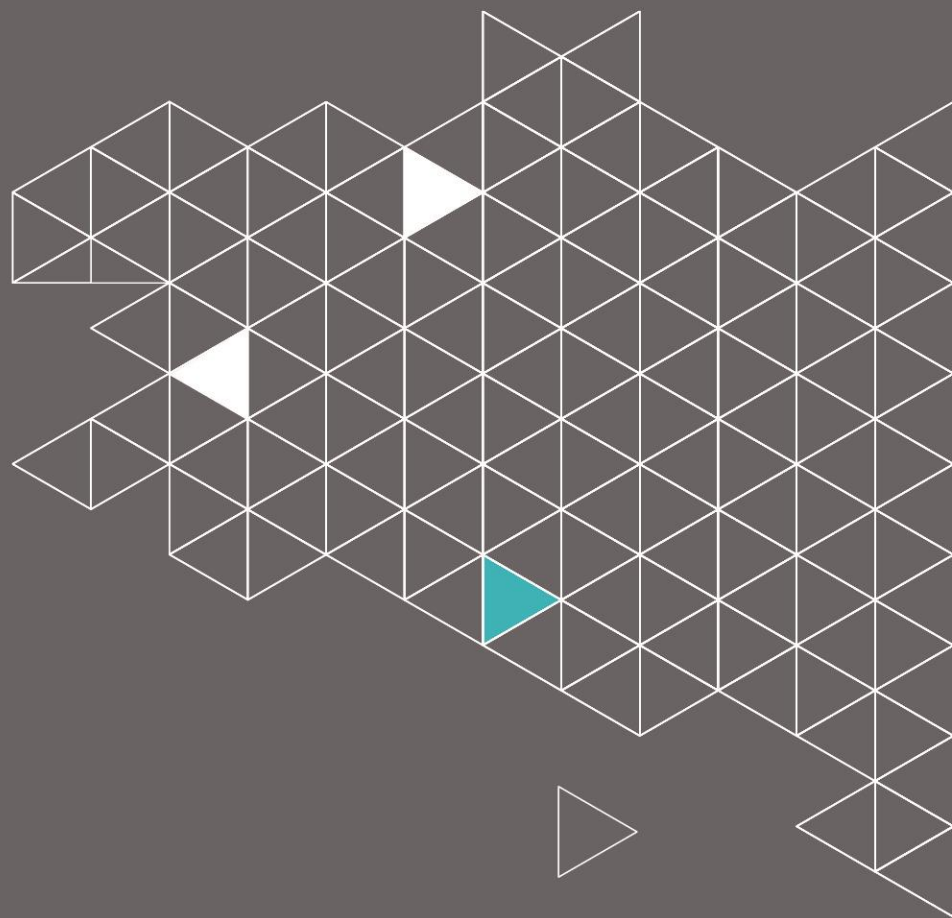


# Utilisation de DVF en Bretagne

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



## DVF non bâti

|                           |                    |                            |             |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|-------------|
| Commune                   | CLOHARS<br>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 <sup>2</sup>       | 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 <sup>2</sup>  |                    | 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                  |                            |             |



## 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](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



## Exemple d'utilisation de Patrim

**Sélectionner le type de bien à estimer**

Type de bien \*

**Surface (en m²)**

Entre \*  et \*

**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

Rechercher sur un rayon \*

**Période de recherche**

Mois de début / Mois de fin (mm/aaaa)

Entre \*  et \*

[http://www2.impots.gouv.fr/divers/2013/didact\\_patrim\\_usa/patrim\\_usager\\_nov\\_2013.htm](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*

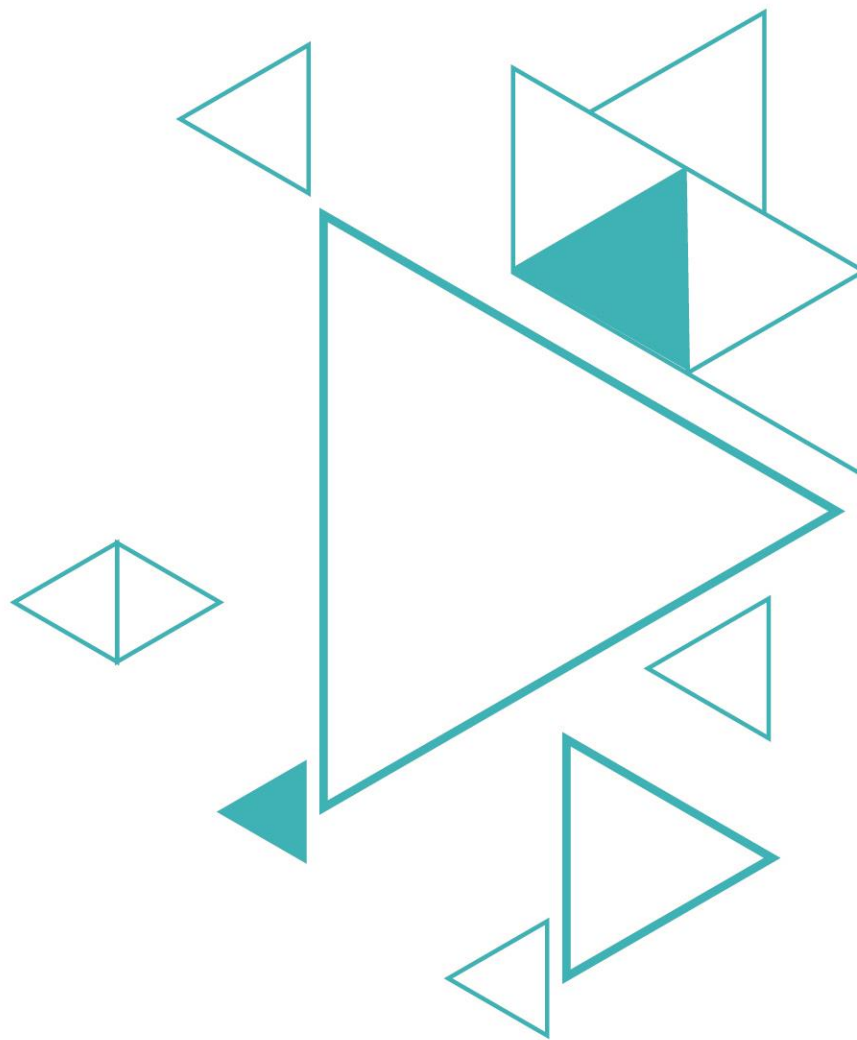




## Présentations d'utilisations de DVF :

- ▶ EPF NPC : Emboitement 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

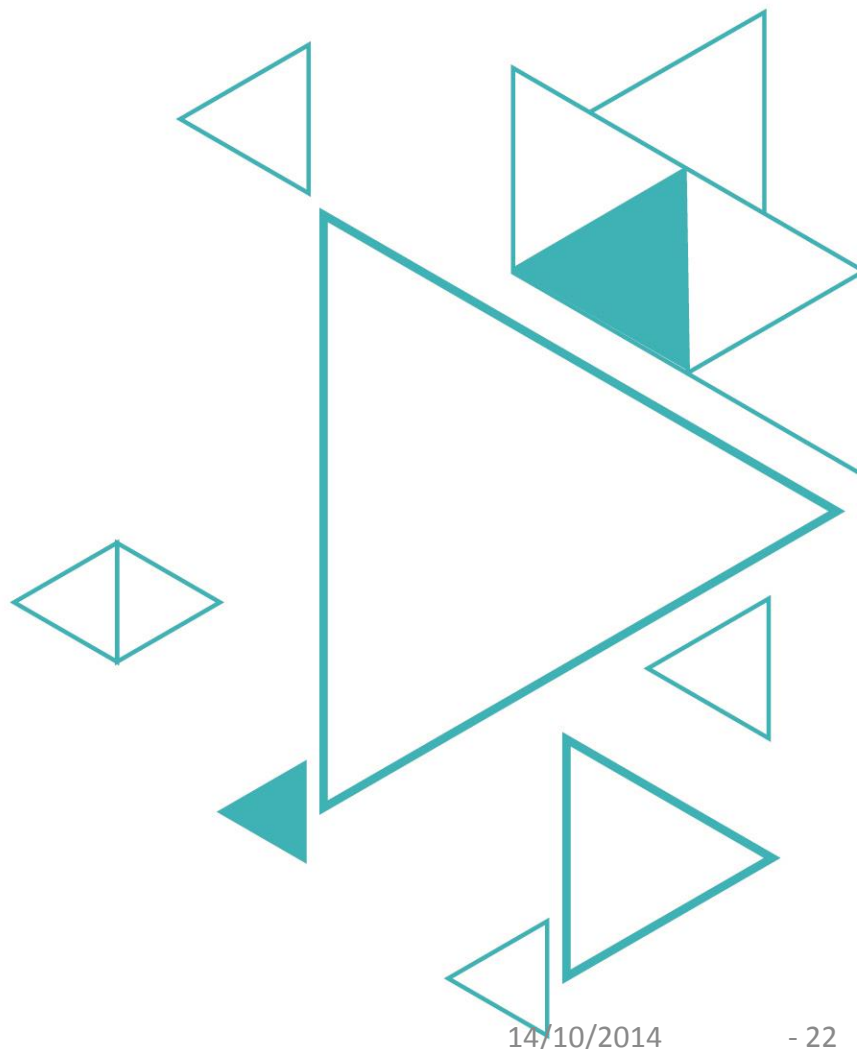
- ▶ Un partenariat de connaissances des territoires et de mutualisation régional autour de l'information géographique : GéoBretagne
- ▶ Un observatoire régional du foncier lancé en janvier 2014 autour de 4 groupes de travail :
  - Usages
  - Evolution de la consommation foncière
  - Foncier à vocation 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.
- ▶ Une finalité opérationnelle tant pour l'évaluation que pour l'observation.

## 4. Travaux exploratoires EPFB





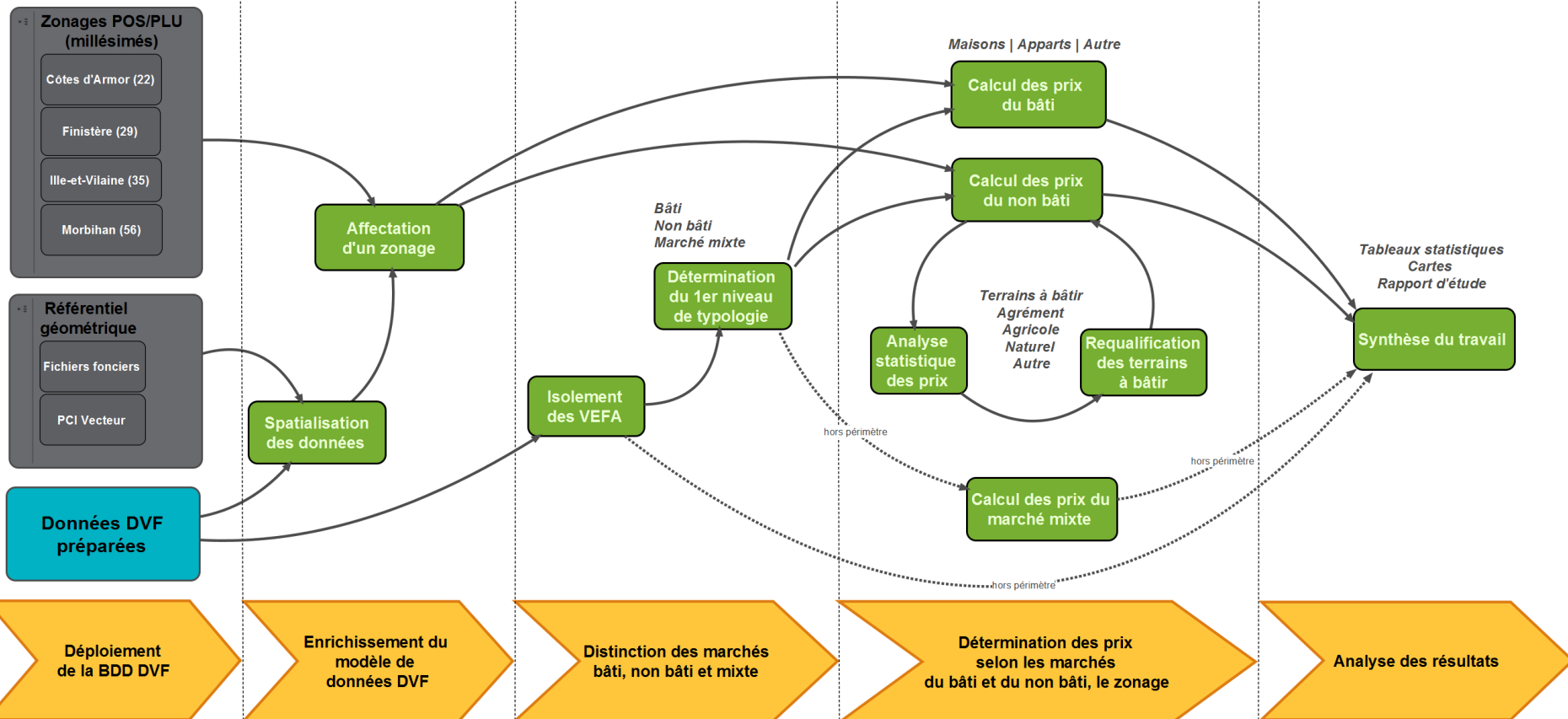
## Méthodologie développée

Echelles : parcelle, mutation

Echelle : mutation

Echelle : mutation

Echelles : mutation, commune, EPCI





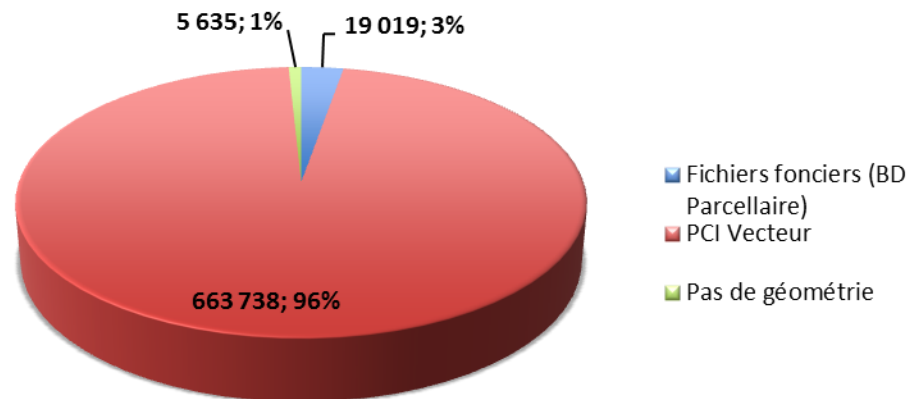
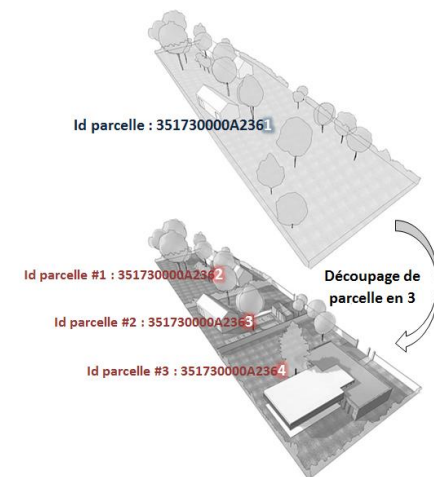
## Géolocalisation des mutations

▶ 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







## 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

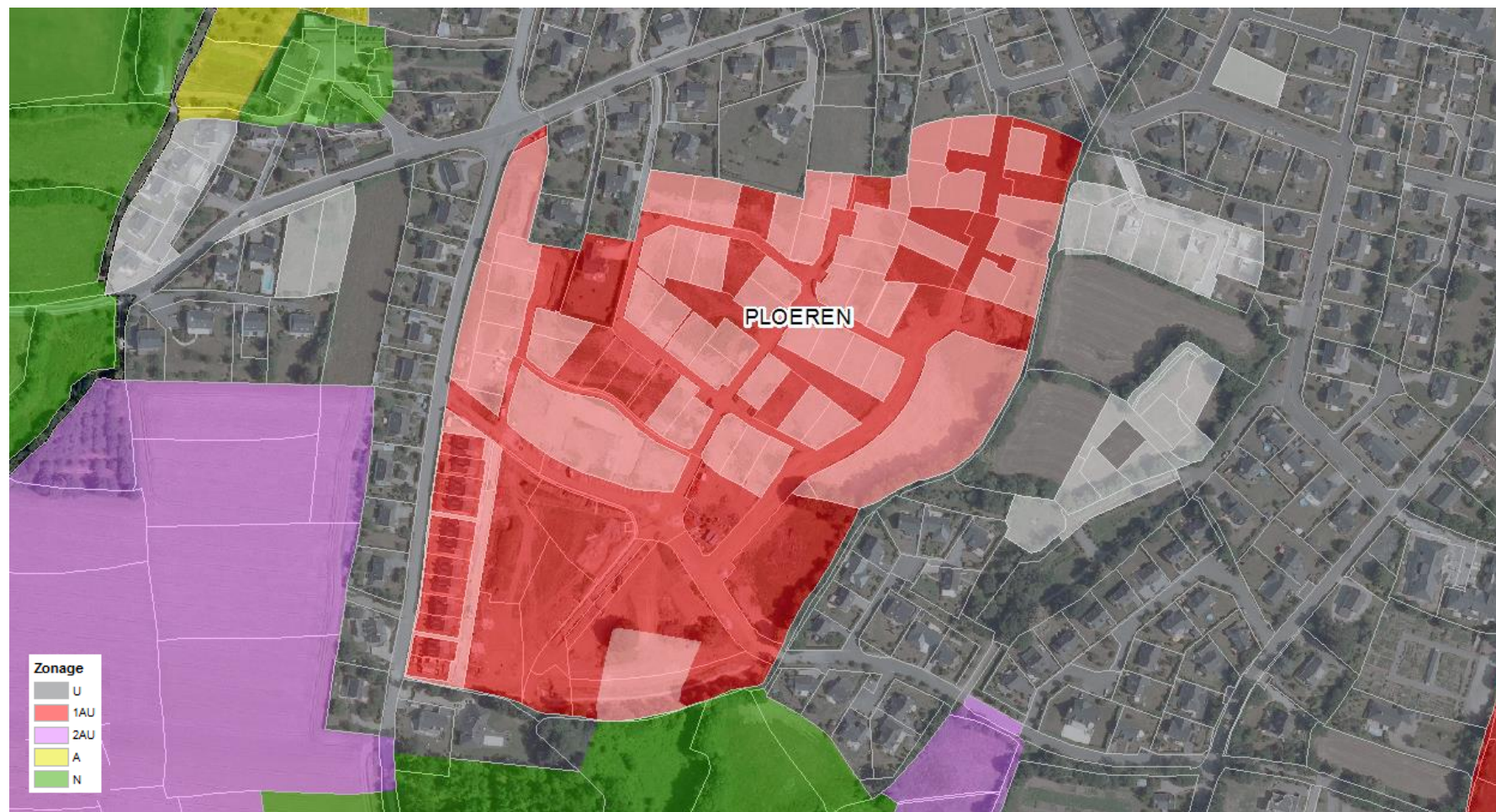
| Zonage Mutation | 2007  | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012      | 2013      | Aucun |
|-----------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 2007            | Fort  | Incertain | Incertain | Incertain | Incertain | Incertain | 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





## 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 | EPIC  | type | Date       | Annee | Parcelles  | Sections | Adresses                                 | Culture dominante           | Valeur<br>unitaire | Surface<br>totale | Surface<br>bâtie | Prix/m <sup>2</sup> | terrière<br>bâtie<br>ha/m <sup>2</sup> | Nb<br>parcelles<br>non bâties | Nb<br>parcelles<br>bâties | Nb<br>locaux | Nb<br>résidences | Nb<br>appart | Nb<br>dépandances | Nb<br>autres | Nb<br>bâtiments<br>et<br>constructions |
|---------|-------|------|------------|-------|--|----------|--|-----------------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------------|--|-------------------------------|---------------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|--|
| Albion  | CORAL | 22   | 20/12/2013 | 2013  | 270099   | 2N       | 10 LA BROUSSE, 22480 ALLINEUC            | jardins (81 %)              | 187500             | 3375              | 338              | 699,28              | 1                                      | 1                             | 1                         | 1            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 20/12/2013 | 2013  | 240513   | 0A       | LEFFO, 22440 ALLINEUC                    | soies (100 %)               | 237600             | 1388              | 2,53             |                     |  |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 12/11/2013 | 2013  | 080504,200046,20<br>90200004,2000<br>90200072,200004 | 0A,20,2E | 5003 KERNO, 22480 ALLINEUC               | terres (58 %)               | 68390              | 182605            | 36               | 1899,72             | 0                                      | 1                             | 1                         | 1            | 1                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 08/11/2013 | 2013  | 240513,200046,20<br>0A,20,2E,200072                  | 2A,2E    | KERGONNAN, 22440 ALLINEUC                | pré (55 %),terres (56 %)    | 40000              | 87482             | 0,41             |                     | 5                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 16/10/2013 | 2013  | 200805   | 2C       | LE CHAMP DE LA CROIX, 22480 ALLINEUC     | terres (100 %)              | 4000               | 6420              | 0,62             |                     | 1                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 10/08/2013 | 2013  | 200805,20002   | 2C       | LANGAVY, 22440 ALLINEUC                  | terres (46 %),landes (54 %) | 3000               | 29910             | 0,18             |                     | 2                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 29/06/2013 | 2013  | 200805   | 0C       | LE LARDON DE DEVAUT, 22480 ALLINEUC      | terres (100 %)              | 3000               |                   |                  |                     | 0                                      |                               | 1                         | 1            | 0                | 0            | 1                 |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 29/06/2013 | 2013  | 0C2009,200906  | 0C       | 5149 LE BOURGNEUL, 22480 ALLINEUC        | jardins (59 %),soies (41 %) | 52000              | 799               | 52               | 615,38              | 1                                      | 1                             | 1                         | 1            | 0                | 0            | 0                 | 1            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 10/04/2013 | 2013  | 200807   | 2B       | LE VISU, 22440 ALLINEUC                  | landes (100 %)              | 3000               | 9260              | 0,22             |                     | 1                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 10/10/2013 | 2013  | 200804,200805  | 1D       | LE COURTE DE LONGE, 22480 ALLINEUC       | végétation (88 %)           | 500                | 1120              | 0,45             |                     | 2                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 01/02/2013 | 2013  | 240004,200118,2<br>0008                              | 2N       | 5845 LE PONTREY, 22480 ALLINEUC          | terres d'agèment (78 %)     | 120000             | 1384              | 340              | 687,50              | 2                                      | 1                             | 1                         | 1            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 17/01/2013 | 2013  | 200805   | 2E       | LE PONTREY, 22480 ALLINEUC               | terres (100 %)              | 7000               |                   |                  |                     | 71                                     | 1056,34                       | 1                         | 1            | 1                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 09/01/2013 | 2013  | 240805   | 2N       | 5104 A LE QUE DES BARRES, 22480 ALLINEUC | soies (60 %),terres (40 %)  | 70000              | 1254              | 60               | 1111,11             | 1                                      | 1                             | 1                         | 1            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 12/12/2012 | 2012  | 200123   | 2C       | LE CLOS DES HARREUX, 22480 ALLINEUC      | terres (100 %)              | 350                | 706               | 0,50             |                     | 1                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 28/09/2012 | 2012  | 240014   | 2K       | LE COUDRE HARCOUET, 22480 ALLINEUC       | forêts (100 %)              | 3000               | 3440              | 2,13             |                     | 1                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 07/09/2012 | 2012  | 200128   | 2B       | LE FT DU BOUILL, 22480 ALLINEUC          | terres à bâtir (100 %)      | 12000              | 747               | 16,08            |                     | 1                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 24/06/2012 | 2012  | 240128,200004  | 2L,0B    | LA VILLE AU POU, 22480 ALLINEUC          | terres (47 %),soies (53 %)  | 34540              | 891               | 15,87            |                     | 2                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 08/08/2012 | 2012  | 240018   | 2K       | LE BOSMEU, 22440 ALLINEUC                | terres (86 %)               | 10000              | 40300             | 0,34             |                     | 1                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 10/04/2012 | 2012  | 200128,200127  | 2K       | LE COUDRE HARCOUET, 22480 ALLINEUC       | terres (62 %)               | 3000               | 3440              | 0,54             |                     | 2                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 12/07/2012 | 2012  | 200128,200014  | 2C       | 5052 LES FEUTELLES, 22480 ALLINEUC       | terres (94 %)               | 112500             | 3448              | 142              | 933,10              | 1                                      | 1                             | 1                         | 1            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 21/03/2012 | 2012  | 240008   | 2N       | LE BOIS ROUGE, 22480 ALLINEUC            | pré (88 %)                  | 600                | 3620              | 0,17             |                     | 1                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 08/02/2012 | 2012  | 240128,200128,2N                                     | 2N       | LE GRAND BOUILL, 22480 ALLINEUC          | terres (100 %)              | 230000             | 199361            | 1,10             |                     | 5                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 30/01/2012 | 2012  | 200805   | 0C       | 5136 LES GEORGESIEUX, 22480 ALLINEUC     | jardins (40 %),soies (60 %) | 30000              | 3078              | 55               | 545,45              | 1                                      | 1                             | 1                         | 1            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 20/01/2012 | 2012  | 240042   | 2N       | LA BOISSE, 22440 ALLINEUC                | landes (100 %)              | 195                | 1190              | 0,30             |                     | 1                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 18/01/2012 | 2012  | 240015   | 2N       | 5556 LES ESARTS, 22440 ALLINEUC          | terrains d'agèment (84 %)   | 120000             | 1802              | 123              | 1054,91             | 1                                      | 1                             | 1                         | 0            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 07/01/2012 | 2012  | 240006   | 2Y       | 5391 LA BROUSSE, 22440 ALLINEUC          | soies (100 %)               | 18700              | 150               | 1058,00          |                     | 1                                      | 1                             | 1                         | 0            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 27/12/2011 | 2011  | 080338,080346,0803                                   | 0E       | 5244 BOUMELAC, 22440 ALLINEUC            | soies (100 %)               | 70000              | 476               | 64               | 1171,88             | 2                                      | 1                             | 1                         | 1            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 23/12/2011 | 2011  | 200128   | 2C       | 5033 LES HOTTEUX NEULS, 22440 ALLINEUC   | pré (57 %),terres (56 %)    | 40000              |                   |                  |                     | 42                                     | 1095,24                       | 1                         | 1            | 1                | 0            | 0                 | 0            | 0                                      |
| Albion  | CORAL | 22   | 21/12/2011 | 2011  | 200128,200128,2N                                     | 2C       | LES HOTTEUX NEULS, 22440 ALLINEUC        | pré (57 %),terres (56 %)    | 54000              | 344020            | 0,37             |                     | 5                                      |                               |                           |              |                  |              |                   |              |  |
| Albion  | CORAL | 22   | 04/11/2011 | 2011  | 280068,280072  | 2B       | 5055 LEFFO, 22480 ALLINEUC               | soies (70 %)                | 130000             | 1781              | 142              | 1054,34             | 1                                      | 1                             | 1                         | 1            | 0                | 0            | 0                 | 0            |  |



## Partis pris sur la partie observatoire

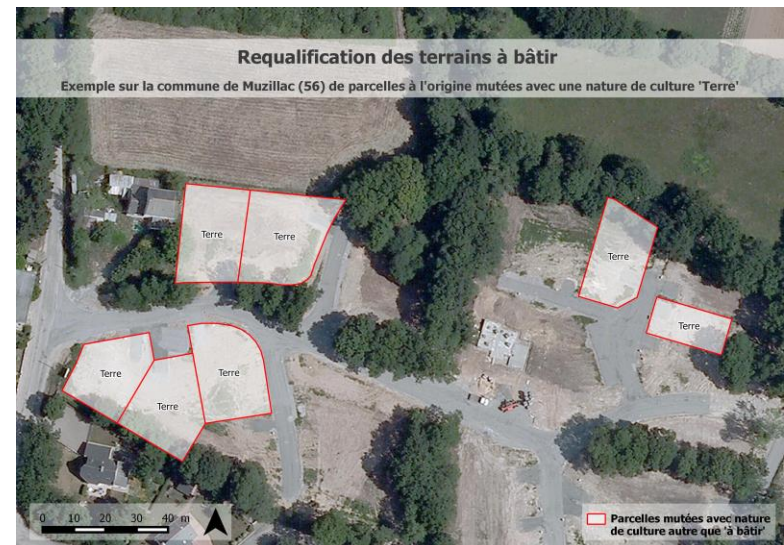
- ▶ Choix d'une typologie s'inspirant des marchés « Comby »
- ▶ Distinction des marchés bâti/non bâti : présence/absence de locaux
- ▶ Isolement de certains marchés (VEFA, marché mixte, Volumes)
- ▶ Règles pour la requalification des terrains à bâtir :
  - ▷ Selon la surfaces des parcelles
  - ▷ Selon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



Typologie relativement simple  
Corrections sur les erreurs de cadastre

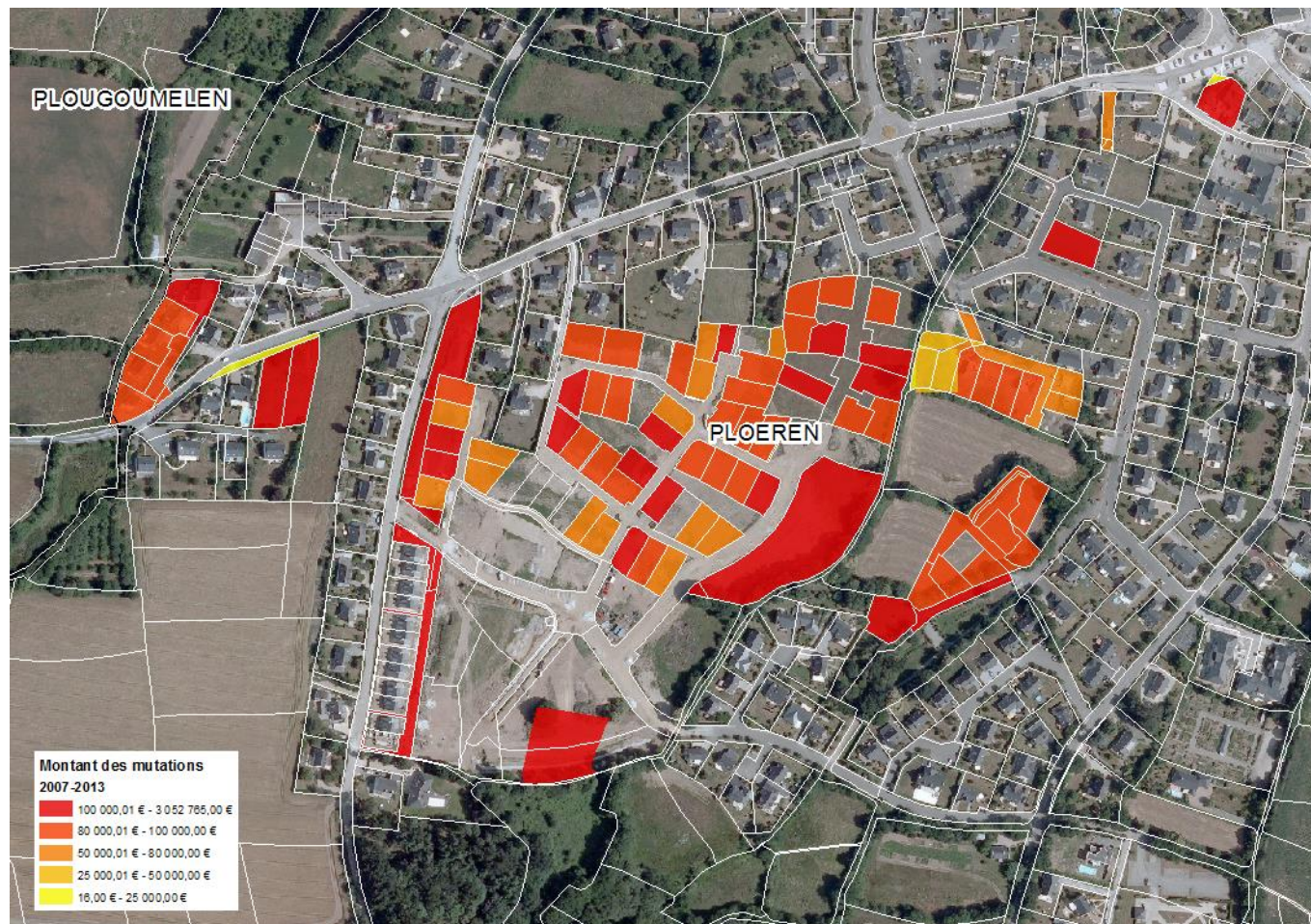


Typologie discutable selon les besoins  
Règles de requalification pas toujours  
adaptées aux contextes locaux



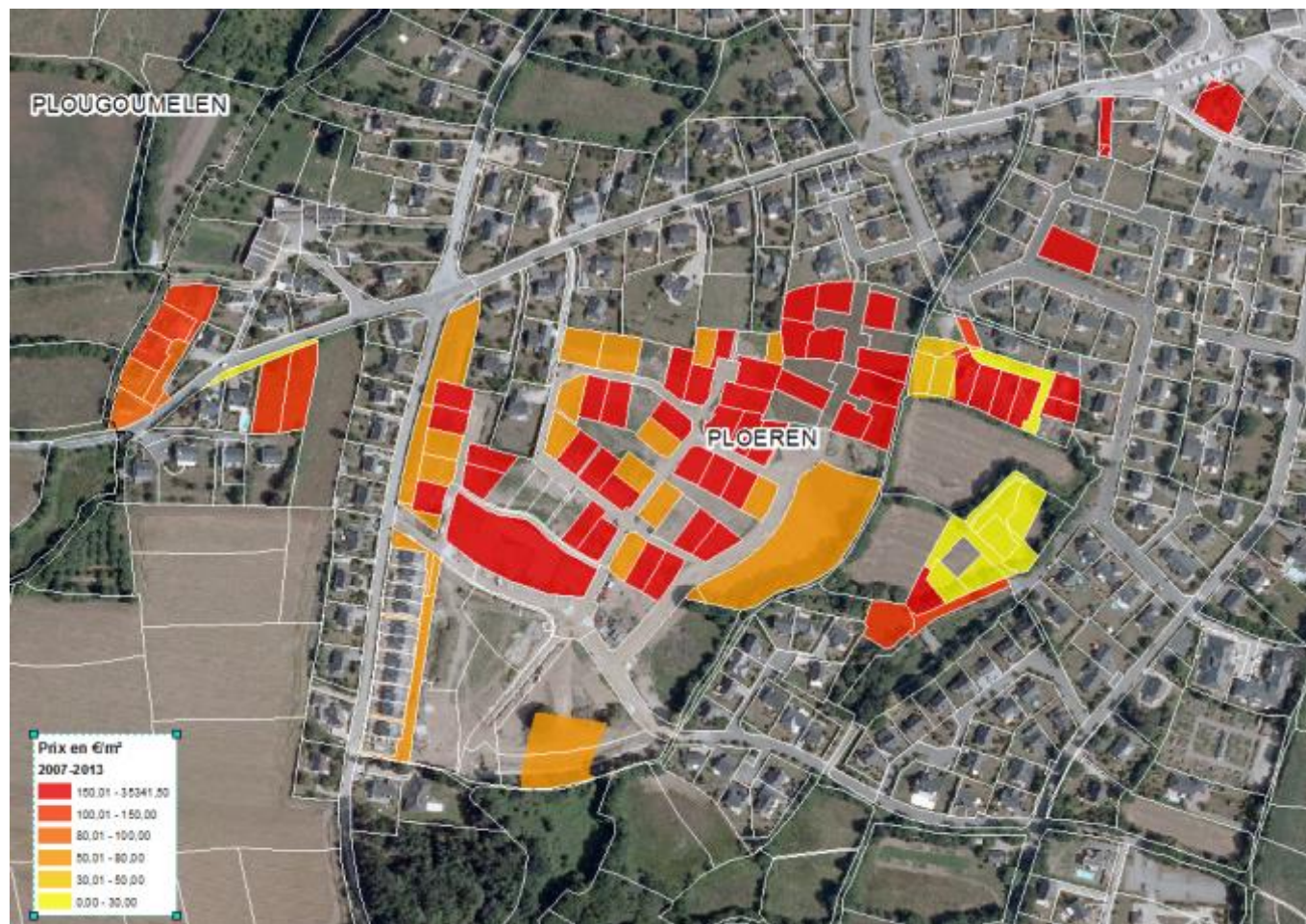


## Montant des mutations (non bati)





## Prix au m<sup>2</sup> 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**

