

DV3F : croisement de DVF et Fichiers fonciers

Présentation de DV3F
Les usages de DV3F

Antoine Herman et Magali Journet
Cerema Nord-Picardie, pôle foncier et stratégies foncières

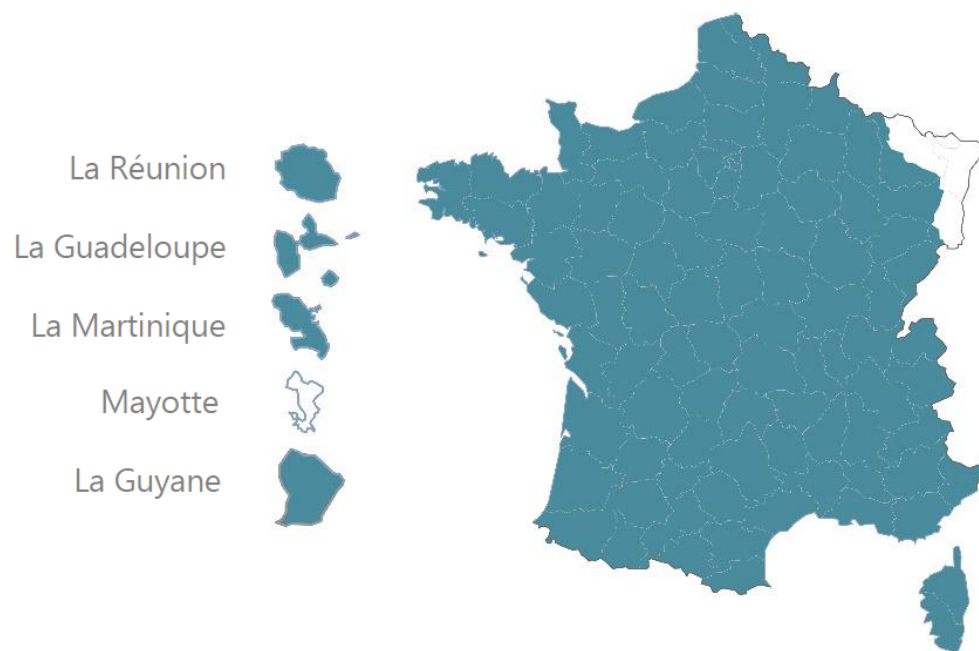
Présentation de DV3F



Journée nationale du 10 mars 2017

Présentation de DVF

- Données fiscales de la DGFIP
- Données gratuites
- Données présentant l'ensemble des transactions immobilières des 5 dernières années. Ce sont les mutations à titre onéreux mais cela exclut les donations, transmission par succession ou transfert de sociétés
- DVF concerne la France métropolitaine, hors Alsace et Moselle, ainsi que les DROM, excepté Mayotte



Atouts et limites de DVF

Atouts

- Gratuité des données
- Réputées exhaustives
- Globalement fiables
- Facilement géolocalisables

→ Création d'un outil et d'une base améliorée DVF+ pour simplifier l'observation.

→ Mais il reste encore des manques que Fichiers fonciers pouvaient combler.

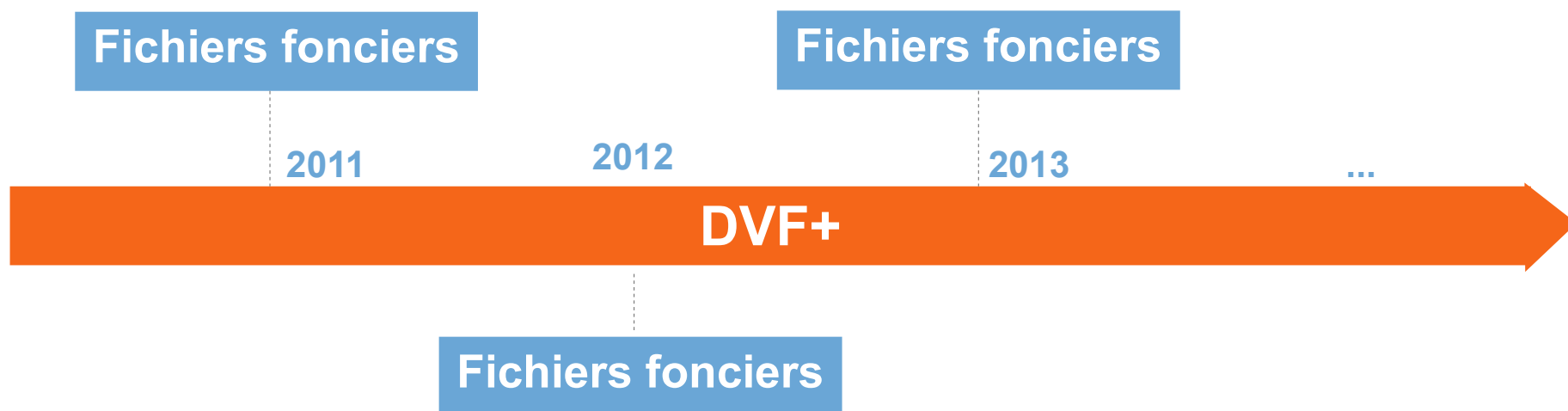
Limites

- Utilisables sur 5 ans
- Difficilement intelligibles
- Donnée à vocation fiscale à retraiter pour permettre l'observation foncière
- Complexes à exploiter en l'état



Un apport des Fichiers fonciers nécessaire

- DVF : des données intéressantes, mais incomplètes pour de l'analyse fine (pas d'acheteurs/vendeurs, pas de géolocalisation, etc.)
- Utilisation des Fichiers fonciers pour améliorer DVF
 - Facilité de jointure car même origine des données et identifiants
 - Difficulté liée à la temporalité



Méthode employée

- En général, pour la géolocalisation et les caractéristiques des biens :
 - Import des données au 1^{er} janvier de l'année suivant la vente
- En général, pour connaître les acheteurs/vendeurs dans DV3F :
 - Vendeur = propriétaire au 1^{er} janvier dans FF précédant la vente
 - Acheteur = propriétaire au 1^{er} janvier dans FF suivant la vente

Identifiant bien	Date mutation	Présence DVF	Millésimes FF	Compte Proprio
010040005483	01/01/1989	NON	2009	01004+00707
010040005483	29/12/2010	OUI	2011 - 2012	01004+00808
010040005483	20/09/2011	NON	2013	01004+00909

Diagram illustrating the flow of ownership and data flow:

- A green box labeled "Vendeur" (Seller) is connected by a green arrow to the "Compte Proprio" column of the first row (2009).
- An orange box labeled "Acheteur" (Buyer) is connected by an orange arrow to the "Compte Proprio" column of the second row (2011-2012).

- Mais parfois plus complexe



Création de DV3F

DV3F	
DVF	Fichiers fonciers
<p>Référence et date de l'acte de vente</p> <p>Valeur foncière (prix de la vente)</p> <p>Nature de la vente (vente, VEFA, échange, etc.)</p> <p>Articles CGI associés à la vente</p> <p>Parcelles vendues : Référence, Nature d'occupation, surface</p> <p>Locaux vendus : Type, Nombre de pièces, surface batie</p>	<p>Acheteurs anonymisés (nom, siren, catégorie juridique, gestionnaires, typologie de propriétaire, etc.)</p> <p>Vendeurs anonymisés (nom, siren, catégorie juridique, gestionnaires, typologie de propriétaire, etc.)</p> <p>Géolocalisation</p> <p>surface des pièces, détail des pièces et dépendances, année de construction, habitation, ancienneté</p> <p>Indicateurs d'observation décomptes, classifications des locaux et parcelles, typologie de biens, segmentation de marchés, rôles des acteurs, etc.</p>



Usages de DV3F



Journée nationale du 10 mars 2017

Les usages sont nombreux



1,4€/m²
En 2006

- Des prix à un instant t ...

- ...à des évolutions de prix



25€/m² 2014
(car viabilisé et constructible)

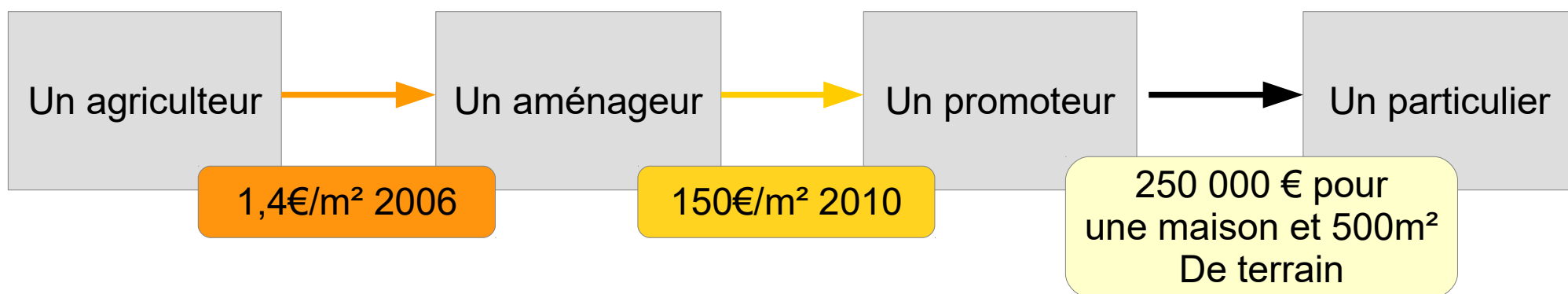
1,6€/m² 2010

1,4€/m² 2006



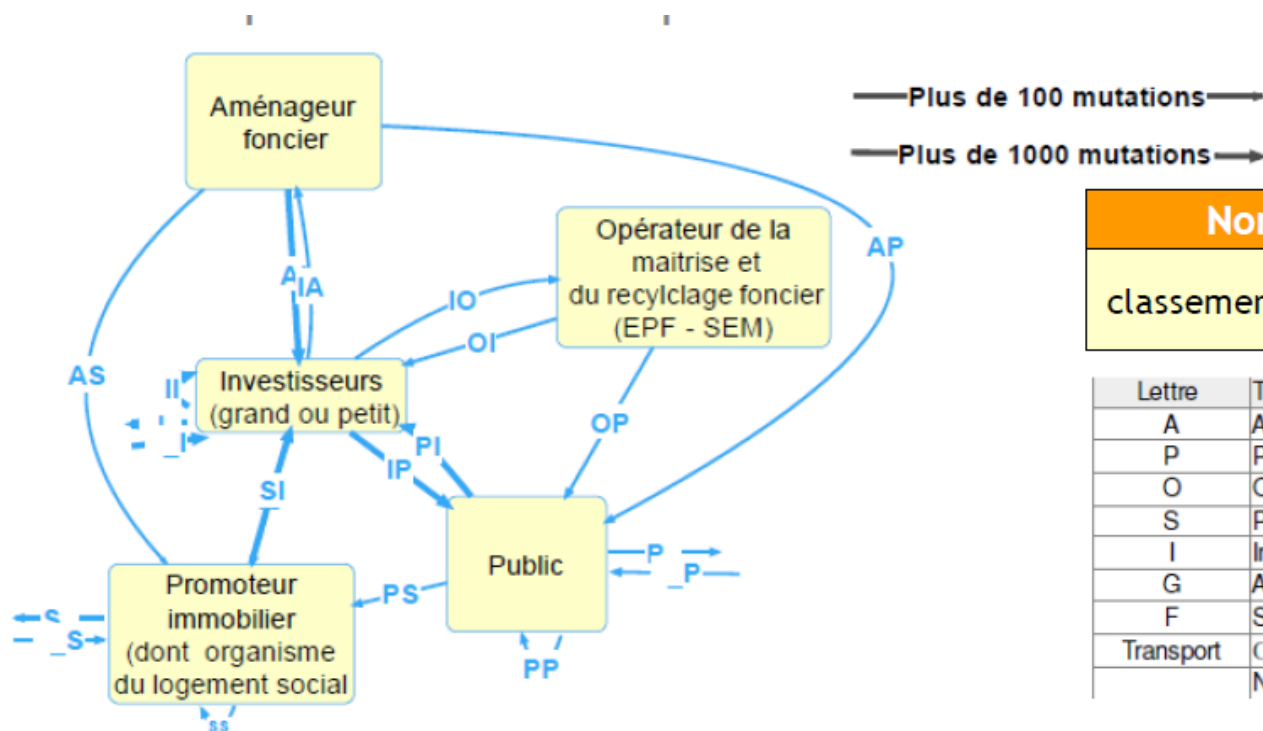
Les usages sont nombreux

- Visualisation des chaînes de production



Les usages sont nombreux

- Visualisation des transactions entre acteurs



Nom	Description
classementacteur	Segment de marché selon les acteurs

Lettre	Type de propriétaire
A	Aménageur
P	Public
O	Opérateur de la maîtrise et du recyclage foncier
S	Promoteur
I	Investisseur
G	Agriculteur
F	Safer
Transport	Concessionnaire transport
	Non connu

Données : DVF2005-2014, DGFIP - Fichiers fonciers – Cerema DTer NP 2009-2013
 Réalisation : Cerema DTer NP – Magali Journet – Antoine Herman – Jérôme Douché
 Commanditaires : EPF NPdC, et DGALN

Les usages sont nombreux

- Selon différentes typologies :

Terrain à bâtir



Maison selon le nombre de pièces ou de surface



Terrains avec des occupations diverses

Activité



Appartement selon le nombre de pièces ou de surface

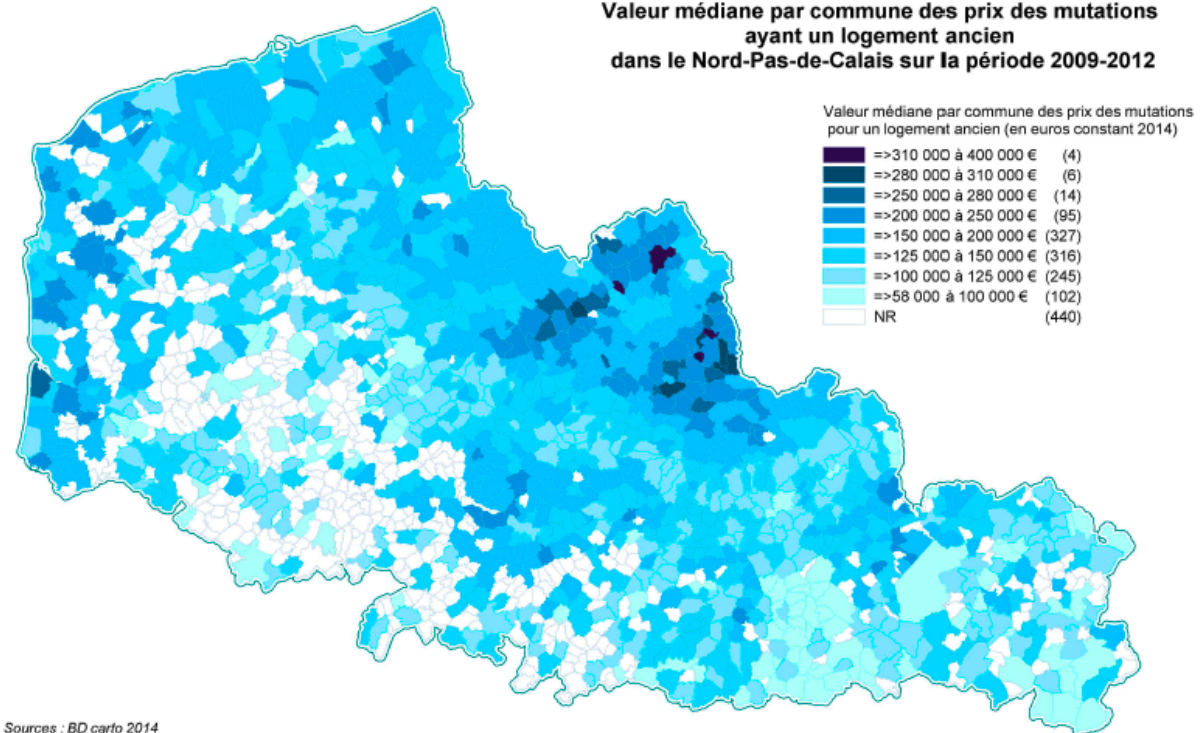
Les usages sont nombreux



- De la parcelle ...

Segmentation des marchés fonciers et immobiliers en NPdC, à partir de DVF+

Valeur médiane par commune des prix des mutations ayant un logement ancien dans le Nord-Pas-de-Calais sur la période 2009-2012



- ...à des échelles agrégées

Sources : BD carto 2014
DVF 2005-2014, DGFIP,
Fichiers fonciers, Cerema DTer NP 2009-2013,
BD Parcellaire

EPF/DGALN



Centre d'études et d'expertise sur les risques
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

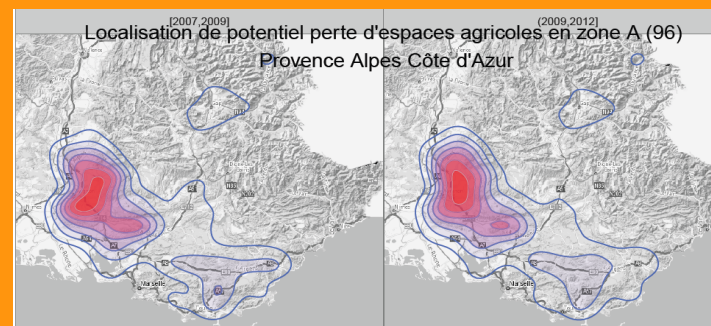
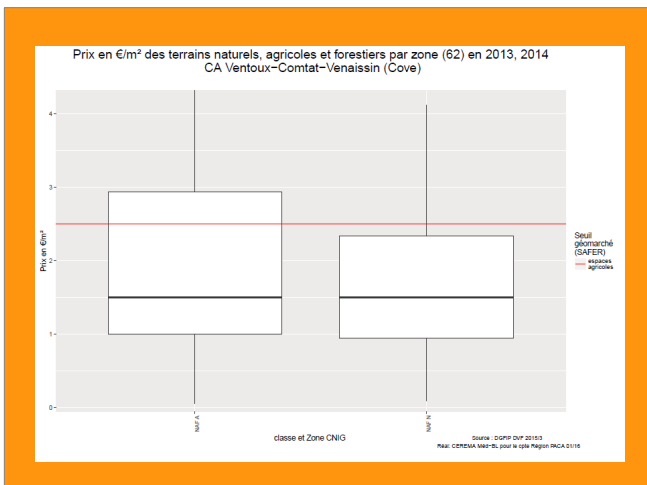
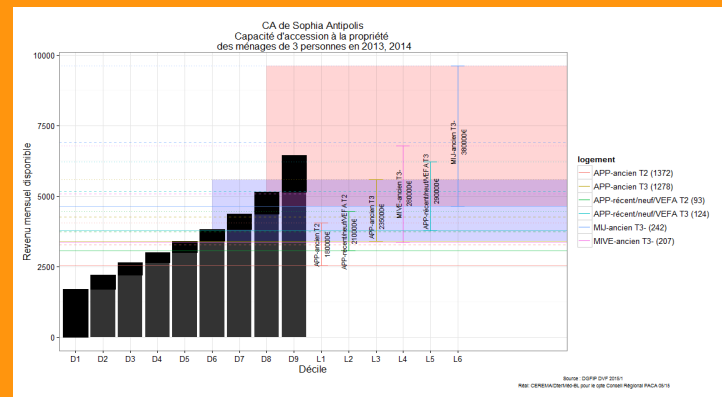
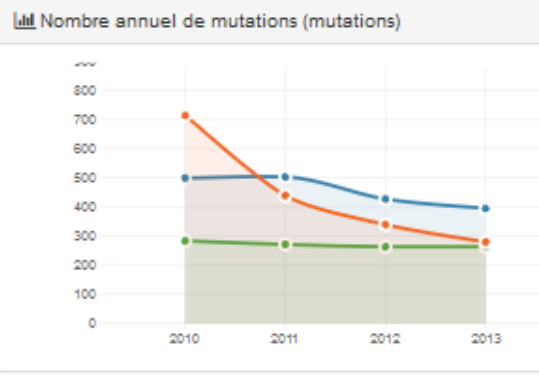
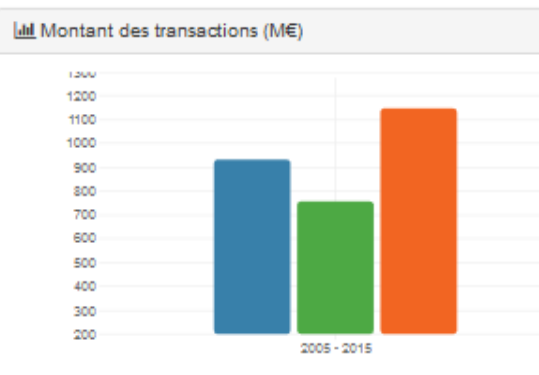
Cerema

0 7,5 15 30 km

Les usages sont nombreux

- Des indicateurs à façon
- Comparables entre communes, ou autre périmètres

Q Résultats pour Croix, Mouvaux, Wasquehal



Les usages sont nombreux

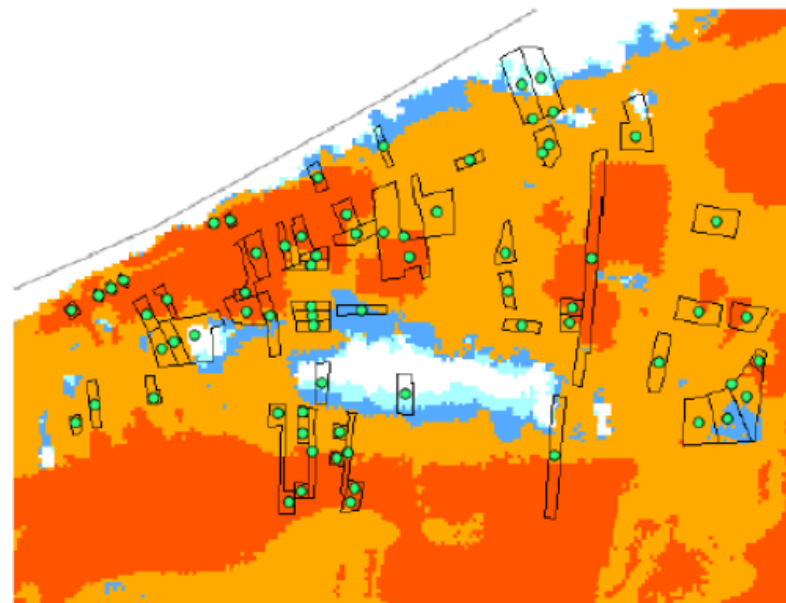
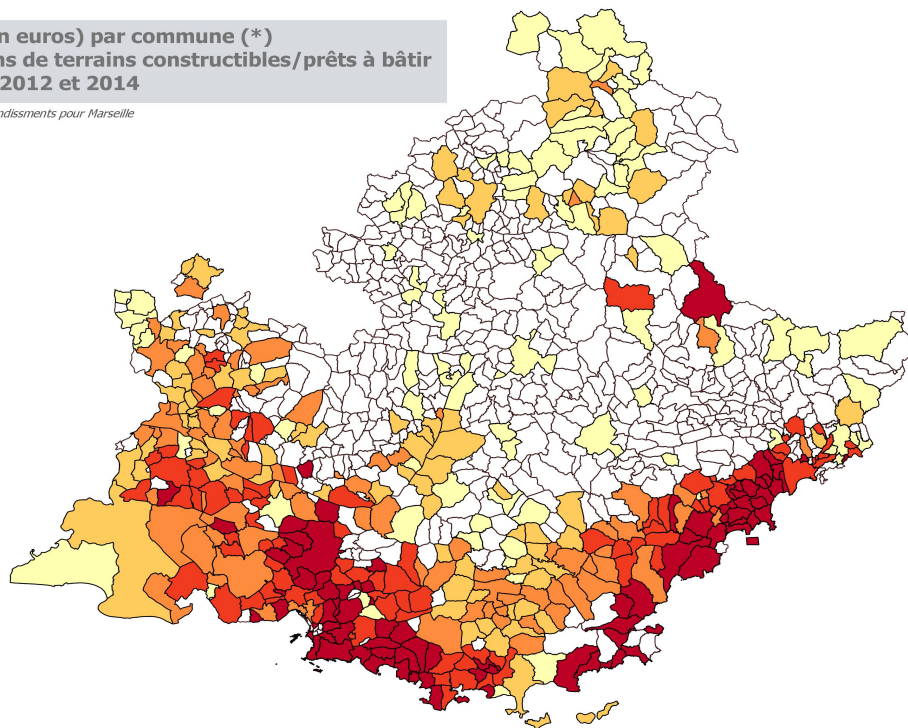
- Avec d'autres données

Prix médian (en euros) par commune (*)
des transactions de terrains constructibles/prêts à bâtir
en PACA entre 2012 et 2014

(*) prise en compte des Arrondissements pour Marseille

Légende
Prix médian en euros

< 80000
80000 - 109500
109500 - 141024
141024 - 194700
> 194700
contour communal



Sources : DREAL NPDC, zones d'aléa ;
DGFiP, DVF

Réalisation Vincent Caumont





Pour nous contacter
fichiers-fonciers@cerema.fr
dv3f@cerema.fr

Merci

L'équipe DV3F

- Principalement
 - Antoine Herman – Cerema Nord-Picardie
 - Magali Journet – Cerema Nord-Picardie
 - Bertrand Leroux – Cerema Méditerranée
- Et pleins d'autres encore

