

Atelier foncier – Juin 2016

Le service « Demande de Valeurs
Foncières » ou « DVF »

Présentation... Mise en pratique... Usages...



Programme de la matinée

- ➔ **Actualité du CRAIG**
- ➔ **Introduction de l'atelier foncier**
- ➔ **Présentation du Groupe National Demande de Valeurs Foncières**
- ➔ **Présentation des travaux menés conjointement par l'Agence d'Urbanisme et Riom Communauté**
- ➔ **Sujets des prochains ateliers ?**



Actualité du CRAIG

Quoi de neuf du côté du CRAIG ?

Quoi de neuf du côté du CRAIG ?

➔ Données disponibles

- IGN, DGFIP, CRAIG ...

➔ Animation :

- Formation, Journées techniques

➔ Fusion

Quoi de neuf du côté du CRAIG ?

➔ Données disponibles

▪ IGN

• RGE :

Mise à jour RGE 2^{ème} semestre 2015 (BD parcellaire plus hétérogène de 08/2014 au 12/2015)
+ Nouveauté : BD Topo « ancienne » 2007, RGE alti 2015 (pas de 5 m)

• Licence APL :

Mise à jour des scans classiques printemps 2015 : scan 25, scan 100, scan départemental et régional)
Mise à jour du scan 25 express : décembre 2015,
Mise à jour BD Forêt 2015 (v1 et v2 (2008 à 2015)), BD Carto 2015
+ Nouveautés : scan 50 Express, scan 50 Historique de 1950, scan Etat Major (1/40 000^{ème} 19^{ème} siècle)

▪ DGFIP

• PCI Vecteur : février/mars 2016 (Edigéo, DXF-PCI, SHP)

Erreurs constatées sur des communes (Besse Chadeleuf, Saint Hérent)

• Fichiers foncier au 1/01/2016 : commande passée livraison fin juin-> disponible courant juillet 2016 vers une rediffusion des données pour Rhône-Alpes ?

▪ RPCU : représentation parcellaire cadastrale unique IGN/DGFIP

- Difficultés : le processus de production ne fonctionne pas
- Retard pour la production...(remise en cause ?)

Quoi de neuf du côté du CRAIG ?

➔ Animation :

▪ Formation

- QGIS : 6 sessions déjà réalisées + 2 avant l'été
- Métadonnées party : à la demande (2 sessions)
- Module de consultation des données cadastrales : automne

▪ Journées techniques

- Spatial OLAP : 7 juillet
- Télédétection : octobre

➔ Fusion

- « Prévu » : consultation pour rapprochement des plateformes régionales
- Sondage : avis par rapport aux services proposées par les plateformes



L'atelier foncier

**Pourquoi un atelier foncier ?
Pour qui ?**

Pourquoi un atelier foncier ?

Pour qui ?

- ➔ Le foncier est souvent au cœur des problématiques des collectivités
- ➔ Son appréhension est souvent complexe...
- ➔ ...et fait appel à des données ou méthodologies bien souvent complexes elles-aussi
- ➔ Les techniciens du territoire sont souvent confrontés à ces problématiques communes
- ➔ L'atelier a donc pour objectif d'offrir un espace de partage de connaissances, d'expériences, de méthodologies...
- ➔ ...afin d'éviter que, chacun de son côté, nous « réinventions l'eau chaude »
- ➔ ...mais aussi que nous nous connaissions !!!



**Le GNDVF :
Julien Bonnet – EPF-Smaf Auvergne**

**Présentation du Groupe National Demande de
Valeurs Foncières**



Le GNDVF :
Julien Bonnet – EPF-Smaf Auvergne

Questions / Réponses



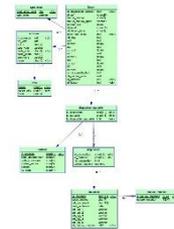
**La base de données DVF :
Julien Chapuis – Riom Communauté
Fabrice Ravel – Agence d'Urbanisme**

**Présentation des travaux menés conjointement
sur la DVF par l'Agence d'Urbanisme et Riom
Communauté**

Historique

➔ Un intérêt porté immédiatement par Riom Communauté et l'Agence d'Urbanisme à cette donnée

- 2011 : Découverte du fichier et de sa complexité
- Fin 2012 : Déplacement à Rennes pour rencontrer l'Agence d'Urbanisme locale, membre historique du GNDVF => journée action/formation
- Prise de conscience que la transformation du tableau en base de données est indispensable
- Mise en place d'un modèle de données DVF (base de donnée) Agence/Riom Communauté



Historique

➔ Des tests d'exploitation de la donnée menés jusqu'en 2015

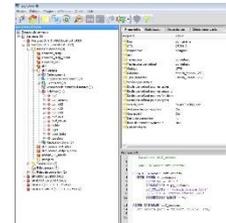
- 1ers tests d'extractions sur des indicateurs de base : volumes de ventes, volumes financiers, distinctions maisons / appartements... etc.
- Comparaison des résultats avec différentes bases de données (PERVAL, DIA...) ➔
- Découverte et test d'autres modèles de données : AGAM (Agence d'urbanisme de Marseille), GNDVF (GNDVF-CEREMA) – DVF et DVF+
- Choix d'un modèle de travail et de son outil d'import de la donnée : GNDVF – DVF+

Historique... et techniquement ?

➔ Que signifie techniquement le choix du modèle DVF+

Des outils libres... dont :

- Un SGBDR pour accueillir la donnée, PostgreSQL/PostGIS
- Un outil d'import développé par le CEREMA pour le compte du GNDVF
- Un modèle de données
<http://doc-dvf.appspot.com/>
- Des indicateurs prés-calculés



Historique

➔ Depuis 2015, constitution d'un groupe de travail poly-thématique

- Des choix « technico-techniques » actés qui ouvrent le champ des exploitations fines... et des questions par dizaines !!!
- Constitution d'un groupe de travail autour de différents spécialistes :
 - Géomaticiens
 - Statisticiens
 - Chargés d'études habitat Agence / EPCI

Méthodologie

➔ Développement d'une méthodologie d'exploitation de DVF

- **Une méthodologie très axée sur le marché de l'habitat**
 - Maisons
 - Appartements
 - Terrains à bâtir à vocation habitat (en cours)
 - ...En volumes et en prix

- **...et traitant chaque aspect de notre exploitation de DVF :**
 - Segmentation des marchés
 - Les questions posées à l'usage des données
 - Les réponses que l'on pourrait y apporter
 - La méthodologie finalement appliquée

Méthodologie

➔ Tableau méthodologique de synthèse

| | Questions posées | Observations | Réponses ou pistes de solution | Méthodologie appliquée |
|--------------------------------------|---|---|---|--|
| TERRAINS | Qualification terrain nu possible avec les données PLU ? | - Problème de l'historisation des documents d'urbanisme | - S'appuyer sur les documents d'urbanisme : nécessité, pour les années antérieures, de récupérer des historisations des PLU auprès de la DDT, et à l'avenir de les récupérer avec un cycle régulier. - Identification suivant les zonages PLU ainsi que p/p au prix au m ² afin d'approcher au mieux la notion de terrain à bâtir. - Concernant l'aspect plus particulier des terrains viabilisés ou non, suivre la piste des permis d'aménager. | - A explorer |
| | En rouge : points encore à explorer !!! | | | |
| PRIX | Prix des maisons ? | - Calcul au m ² ? - Calcul au prix de vente ? - Calcul par typologie ? (nb de pièces) - Influence de la surface de terrain sur le prix ? - Influence des dépendances sur le prix ? - Quid des ventes réalisées par les bailleurs sociaux ? | - Calculs en médiane - Calculs au prix de vente et au prix au m ² sont tous les deux importants pour bien appréhender le marché - Différencier le marché des maisons sans terrain (maisons de bourg au prix proche d'une logique "appartement") de celles avec terrain => travailler à l'unité foncière - Différencier par taille de biens : petits "<80m ² ", moyen "80-120m ² ", grand "120-160m ² ", très grand ">160m ² " (la CAF a aussi segmenté le marché sur cet indicateur : rechercher l'information) - Mettre au point une formule prenant en compte surface terrain et surface maison ? (à tester) | - Calculs en médiane - Calculs en prix de vente et prix au m ² - Affiner les cas spécifiques bailleurs sociaux et produits investisseurs |
| | Prix des appartements ? | - Calcul au m ² - Calcul au prix de vente ? - Calcul par typologie ? (nb de pièces) - Influence des dépendances sur le prix ? - Influence des lots sur le prix ? - Quid des ventes réalisées par les bailleurs sociaux ? - Quid des ventes liées à des produits investisseurs liés à des résidences seniors / EPHAD / logements étudiants ? - Quid des ventes en zone d'activités de logements liés à des locaux commerciaux ou artisanaux ? (ils peuvent avoir de grandes surfaces : un seul local avec l'activité ?) | - Calculs en médiane - Calculs au prix de vente et au prix au m ² sont tous les deux importants pour bien appréhender le marché - Les dépendances : on ne cherche pas à différencier sur cet aspect, y compris sur les garages (si volonté future de s'intéresser au cas des garages : s'appuyer sur MAJIC pour les identifier) - On omet l'influence des lots sur le prix des appartements | |
| | Ventes avec valeurs hors normes, comment les gérer ? | | - Vente à 0€ : rencontrer DGFiP (hypothèques via M. Jartoux ?), le bien peut avoir été cédé à 0€ mais une valeur du bien a bien été prise en compte (notamment pour appliquer les frais de notaire) ? - Vente à 1€ : peut se rencontrer lors de donations à une collectivité, de terrains pollués, d'immeubles à détruire... € symbolique => rencontrer DGFiP - Vente à quelques € : ?!?! => rencontrer DGFiP - Filtre statistique : suppression des 5% les plus élevés et des 5% les plus faibles (la suppression des plus élevés peut poser la question des biens "réels" mais d'exception) => Cette méthode s'applique surtout avec des distributions très peu concentrées - Expertise habitat : fixation d'un seuil d'alerte pour les transactions de biens immobiliers < 20 000 € pour les appartements et <25 000 € pour les maisons (ne concerne pas les terrains) ? - S'appuyer sur un indicateur de prix au m ² pour identifier les prix hors normes (5000 €/m ²), couplé aux surfaces - Surfaces : éliminer les surfaces <10m ² (pas légal), vérifier les surfaces >500m ² | Maisons : - Analyse/suppression manuelle des valeurs extrêmes hautes, en valeur foncière comme en prix au m ² (> 5 000 €/m ²) - Suppression des valeurs < 20 000 € - Suppression des surfaces < 10 m ² |
| | Ventes avec des prix au m ² hors normes, comment les gérer ? | - Anormalement bas - Anormalement haut | Le biais peut provenir d'un prix dans les normes, mixé à une surface apparemment juste, mais dont le rapport ne l'aî plus : Appliquer des seuils pour les prix au m ² hors norme ? => les comparer par rapport au "secteur environnant" | Appartements : - Analyse/suppression manuelle des valeurs extrêmes hautes, en valeur foncière comme en prix au m ² (> 5 000 €/m ²) - Suppression des valeurs < 10 000 € - Suppression des surfaces < 10 m ² |
| Calcul des prix en euros constants ? | - Opération à réactualiser tous les ans sur toutes les valeurs | - Utilisation des indices de prix INSEE ? Oui mais n'est pas très adapté à la thématique de l'habitat - Que pour les prix moyens sur de longues périodes, pas pour les évolutions annuelles (€ courant) - Faire plutôt des comparaisons par rapport au salaire moyen ? | - Calcul en € constant uniquement pour les prix moyens sur longues périodes | |
| SURF | Surface des biens, quid des surfaces nulles ? | | - Omettre totalement => non - Retrouver l'information à partir de MAJIC grâce à l'identifiant local ? | - A explorer |
| | Dispositions multiples, comment les gérer ? => cas de dispositions mixant maisons (c) | - Calcul des prix ? => une seule valeur totale à la disposition - Calcul du nombre de transactions : au local à la disposition ou | - Calculs de prix : rester à la disposition et ne pas descendre au local sauf dans le cas de "multiples maisons" ou "multiples appartements" => moyenne des valeurs ou répartition du prix n/n à la surface (mais quid des | - Exclure toutes les dispositions mixant maisons / appartements / |

Méthodologie

➔ Les grandes lignes de la méthodologie

- Calculs des prix ⇔ traitement des valeurs extrêmes en fonction des types de biens
- Surfaces habitables non légales à exclure
- Différenciation neuf/ancien... Vefa
- Prise en compte de la complexité intrinsèque des ventes
 - Simples...
 - A très complexes...
 - Impact sur le traitement des prix
- Prise en compte de la complexité spatiale des ventes... etc. ➔



Requêtes, tableaux et cartographies

➔ Des requêtes automatisant tous les traitements

- **Trois grandes requêtes finalisées, ou en cours de développement, ont été produites pour :**
 - Calculer les volumes de ventes des maisons et appartements
 - Calculer les prix des maisons et appartements
 - Calculer les volumes de ventes des terrains (en cours de développement)
- **Le tout :**
 - Localisé à la parcelle cadastrale pour permettre d'aller jusqu'à une analyse infra-communale de l'information
 - A l'échelle du Pays du Grand Clermont... mais potentiellement extensible à l'échelle de l'ancienne région Auvergne.

Requêtes, tableaux et cartographies

Query - dvf_cerema sur postgres@localhost : 5432 - [S:\01 Observatoire du Foncier\Transactions foncières\DVF\DVF Agence-RiomCo\Méthodologie\MCD Cerema\Rqte DVF intégrale PGC - PrixMaisApp - Dispo.sql]

Fichier Édition Requêtes Favoris Macros Affichage Aide

dvf_cerema sur postgres@localhost : 5432

Éditeur SQL Constructeur graphique de requêtes

Requêtes précédentes [Supprimer] [Tout supprimer]

```

1 WITH
2   tmp AS --Identification et comptage des dispositions avec "terrain"
3 (
4   SELECT iddispo,
5         COUNT(*) AS "cpt_terrain"
6   FROM dvf.disposition_parcelle
7   LEFT JOIN dvf.local USING (iddispopar)
8   WHERE codtyploc IS NULL
9   GROUP BY iddispo
10 )
11 ,
12   tmp1 AS --Identification et comptage des dispositions avec "maisons"
13 (
14   SELECT iddispo,
15         COUNT(*) AS "cpt_1"
16   FROM dvf.disposition_parcelle
17   LEFT JOIN dvf.local USING (iddispopar)
18   WHERE codtyploc = '1'
19   GROUP BY iddispo

```

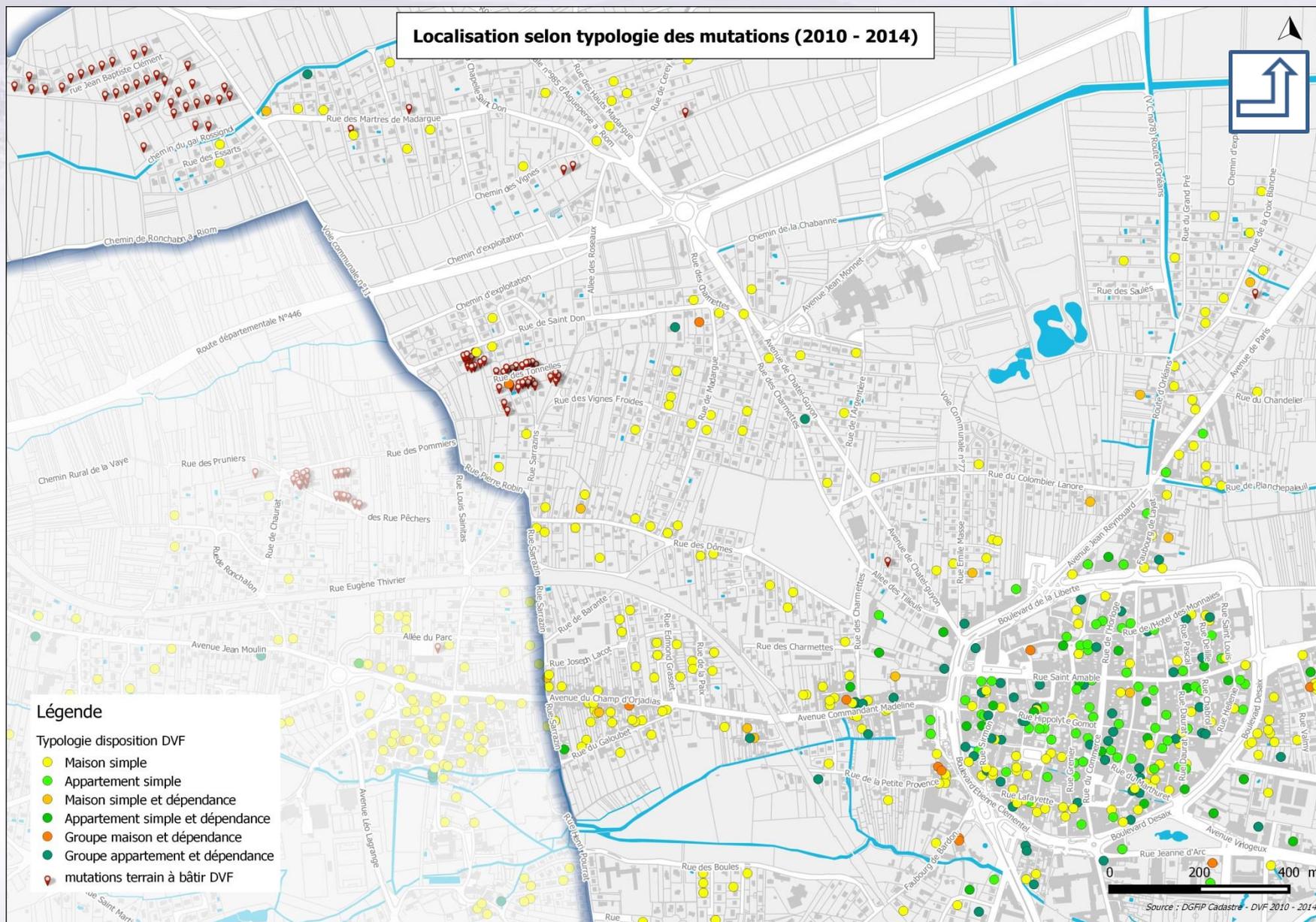
Panneau sortie

Sortie de données Expliquer (Explain) Messages Historique

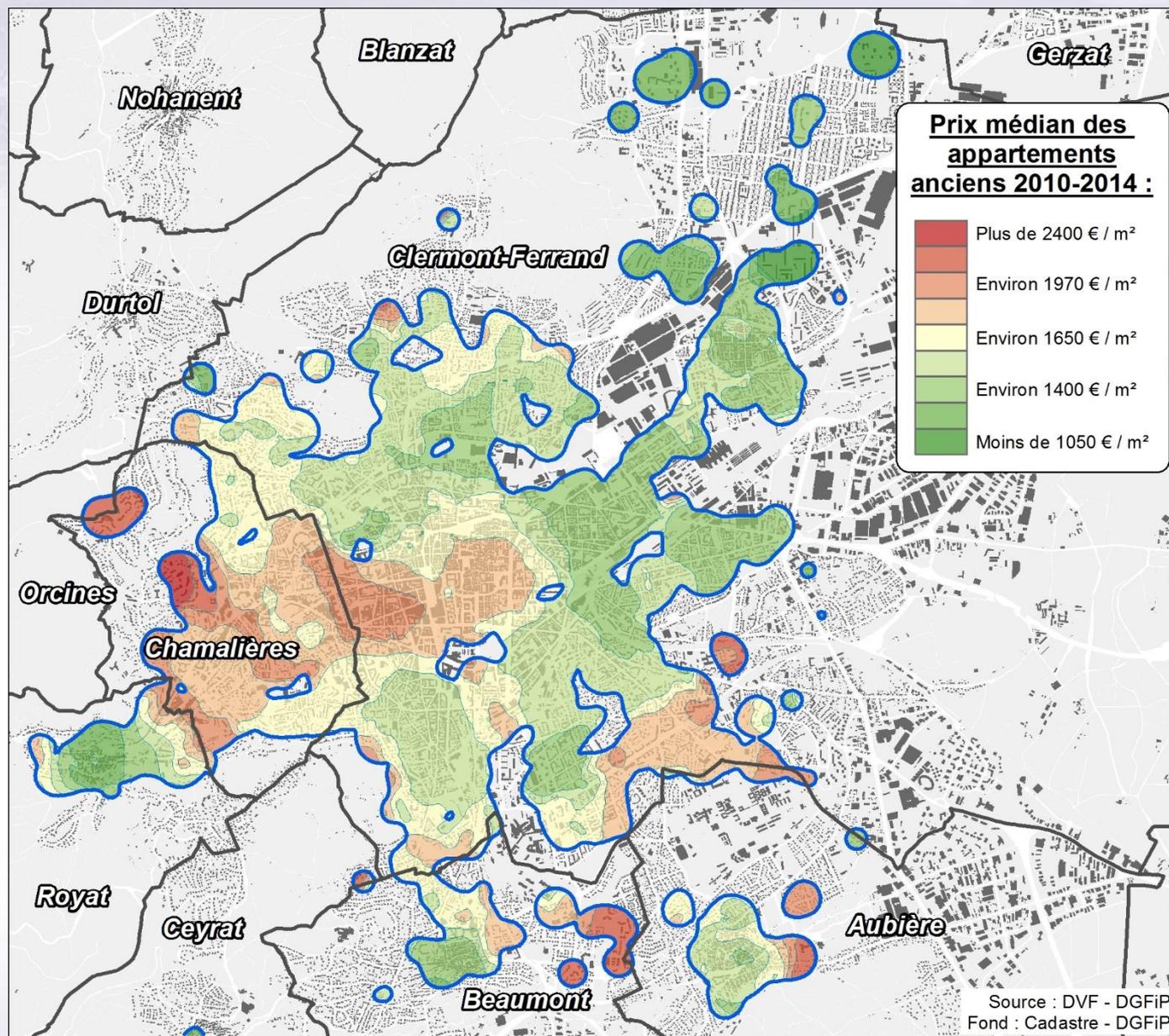
| | idpar character var | insee text | iddispo numeric | type_dispo text | codtyploc integer | idnatmut integer | libnatmut character var | vefa boolean | l_artgci character var | valeurfonc numeric | sbati numeric | sbati_tot_dispo numeric | valfonc_surf numeric | prix_m2 numeric | date_constr date | datemut date | age numeric | neuf_ancien text | code_ charac |
|----|------------------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| 1 | 63014000AR00 | 63014 | 139230 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 104500.00 | 62 | 62 | 104500 | 1685 | 1900 | 2010-03 | 110 | ancien | 63014 |
| 2 | 63014000AR00 | 63014 | 91403 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 96000.00 | 55 | 55 | 96000 | 1745 | 1936 | 2011-01 | 75 | ancien | 63014 |
| 3 | 63014000AR00 | 63014 | 72651 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 249200.00 | 160 | 160 | 249200 | 1558 | 1800 | 2012-07 | 212 | ancien | 63014 |
| 4 | 63014000AR00 | 63014 | 121481 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 62000.00 | 40 | 40 | 62000 | 1550 | 1870 | 2010-09 | 140 | ancien | 63014 |
| 5 | 63014000AR00 | 63014 | 92957 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 228000.00 | 110 | 110 | 228000 | 2073 | 1850 | 2011-10 | 161 | ancien | 63014 |
| 6 | 63014000AR00 | 63014 | 46212 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 229000.00 | 184 | 184 | 229000 | 1245 | 1960 | 2013-03 | 53 | ancien | 63014 |
| 7 | 63014000AR00 | 63014 | 44342 | f grpe app | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 200000.00 | 30 | 170 | 35294 | 1176 | 1830 | 2013-04 | 183 | ancien | 63014 |
| 8 | 63014000AR00 | 63014 | 44342 | f grpe app | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 200000.00 | 30 | 170 | 35294 | 1176 | 1830 | 2013-04 | 183 | ancien | 63014 |
| 9 | 63014000AR00 | 63014 | 44342 | f grpe app | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 200000.00 | 25 | 170 | 29412 | 1176 | 1830 | 2013-04 | 183 | ancien | 63014 |
| 10 | 63014000AR00 | 63014 | 44342 | f grpe app | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 200000.00 | 60 | 170 | 70588 | 1176 | 1830 | 2013-04 | 183 | ancien | 63014 |
| 11 | 63014000AR00 | 63014 | 44342 | f grpe app | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 200000.00 | 25 | 170 | 29412 | 1176 | 1830 | 2013-04 | 183 | ancien | 63014 |
| 12 | 63014000AR00 | 63014 | 102534 | c mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 83600.00 | 73 | 73 | 83600 | 1145 | 1790 | 2011-10 | 221 | ancien | 63014 |
| 13 | 63014000AR00 | 63014 | 14358 | b app simp | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 46130.00 | 33 | 33 | 46130 | 1398 | 1966 | 2014-06 | 48 | ancien | 63014 |
| 14 | 63014000AR00 | 63014 | 36832 | d app simp | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 81700.00 | 40 | 40 | 81700 | 2043 | 1966 | 2013-05 | 47 | ancien | 63014 |
| 15 | 63014000AR01 | 63014 | 27722 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 253830.00 | 79 | 79 | 253830 | 3213 | 1962 | 2013-12 | 51 | ancien | 63014 |
| 16 | 63014000AR01 | 63014 | 50720 | f grpe app | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 100000.00 | 75 | 170 | 44118 | 588 | 1896 | 2013-03 | 117 | ancien | 63014 |
| 17 | 63014000AR01 | 63014 | 50720 | f grpe app | 2 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 100000.00 | 95 | 170 | 55882 | 588 | 1896 | 2013-03 | 117 | ancien | 63014 |
| 18 | 63014000AR01 | 63014 | 5048 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 227400.00 | 90 | 90 | 227400 | 2527 | 1850 | 2014-05 | 164 | ancien | 63014 |
| 19 | 63014000AR01 | 63014 | 90058 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 163300.00 | 56 | 56 | 163300 | 2916 | 1846 | 2011-04 | 165 | ancien | 63014 |
| 20 | 63014000AR01 | 63014 | 103770 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 38000.00 | 56 | 56 | 38000 | 679 | 1870 | 2011-12 | 141 | ancien | 63014 |
| 21 | 63014000AR01 | 63014 | 86945 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 106700.00 | 68 | 68 | 106700 | 1569 | 1850 | 2011-07 | 161 | ancien | 63014 |
| 22 | 63014000AR01 | 63014 | 91501 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1115*1} | 34000.00 | 40 | 40 | 34000 | 850 | 1828 | 2011-10 | 183 | ancien | 63014 |
| 23 | 63014000AR01 | 63014 | 54825 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 56000.00 | 40 | 40 | 56000 | 1400 | 1828 | 2012-04 | 184 | ancien | 63014 |
| 24 | 63014000AR02 | 63014 | 29236 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 71300.00 | 42 | 42 | 71300 | 1698 | 1800 | 2013-10 | 213 | ancien | 63014 |
| 25 | 63014000AR02 | 63014 | 84683 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 61000.00 | 50 | 50 | 61000 | 1220 | 1812 | 2011-05 | 199 | ancien | 63014 |
| 26 | 63014000AR02 | 63014 | 10282 | a mais sim | 1 | 1 | Vente | f | {1594D*1} | 85000.00 | 63 | 63 | 85000 | 1349 | 1850 | 2014-04 | 164 | ancien | 63014 |

OK. Unix Ligne 1, Col 1, Caract. 1 24325 lignes. 29383 ms

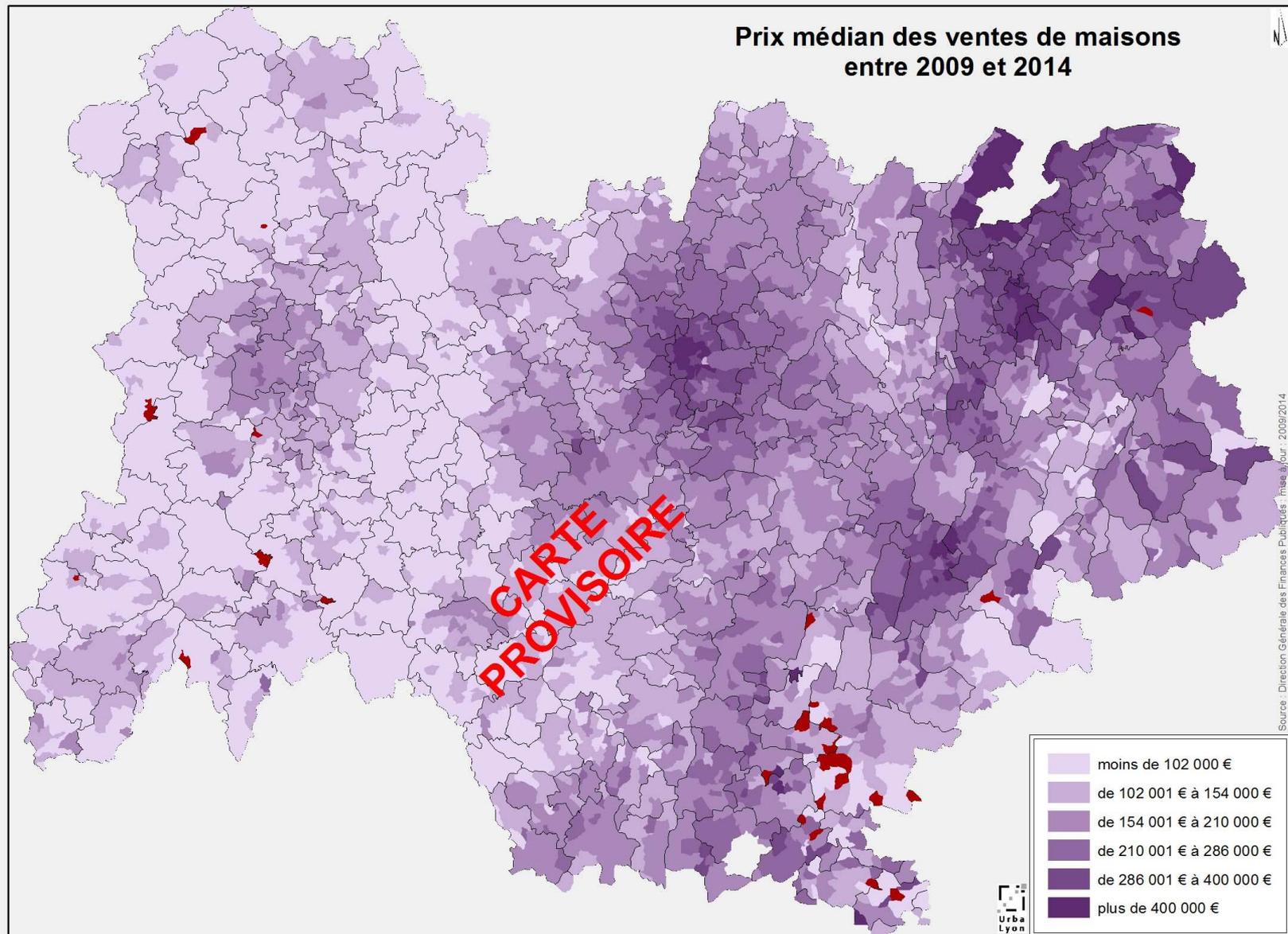
Requêtes, tableaux et cartographies



Requêtes, tableaux et cartographies



Requêtes, tableaux et cartographies



Enrichissement

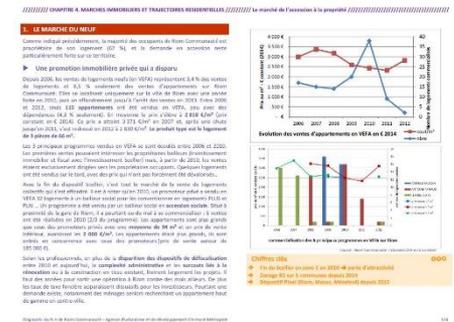
➔ Des liens possibles avec des données extérieures pour enrichir ou palier à des manques de la donnée DVF

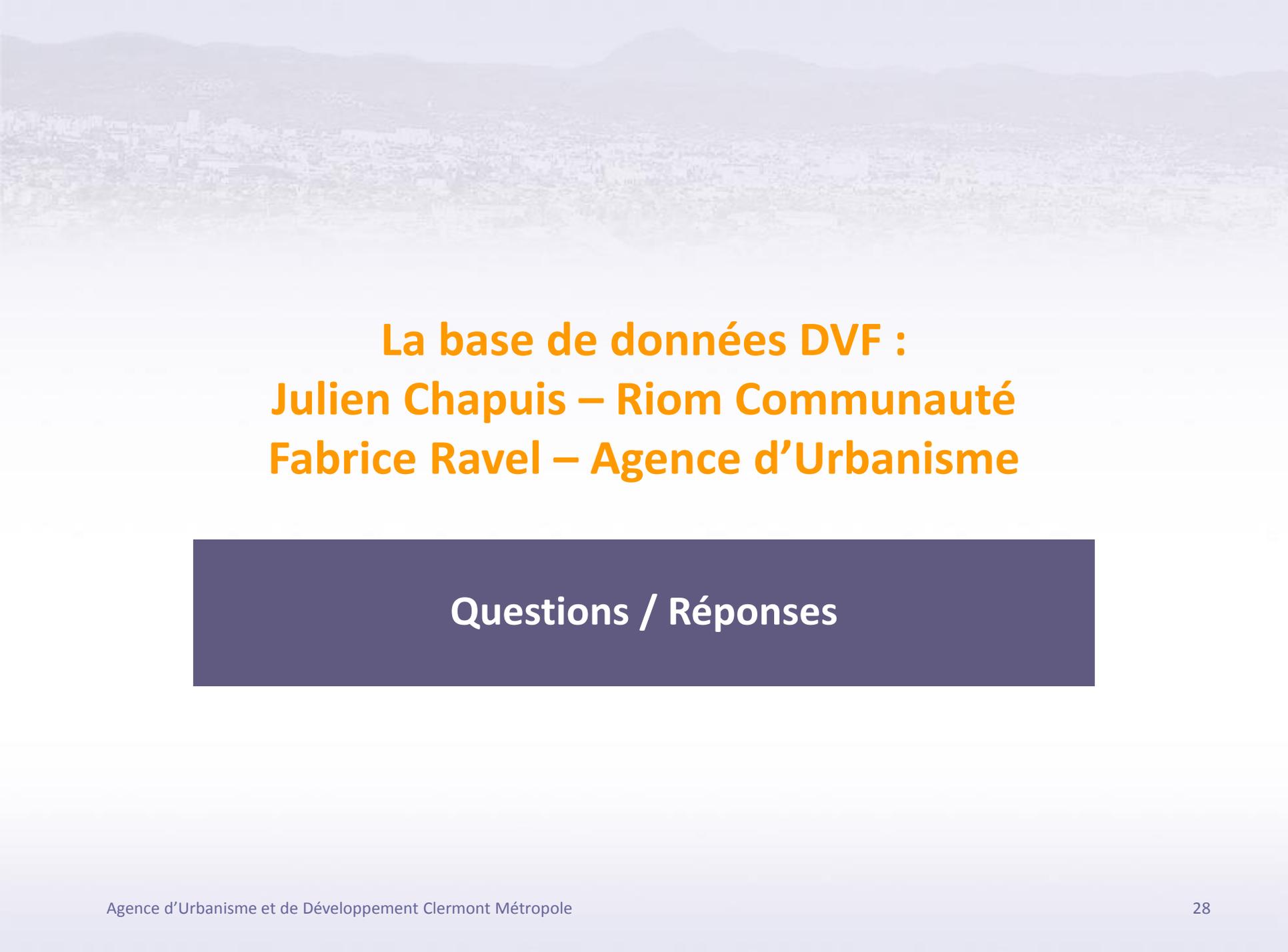
- Le cadastre : lien avec les parcelles et toutes les données qui peuvent en découler... périodes de construction, etc.
- Le cadastre : lien avec les locaux et accès aux caractéristiques des logements et de leur(s) propriétaire(s) => et potentiellement à quelques caractéristiques de acheteurs par différence de millésimes
- Les PLU : lien avec la vocation des espaces utile pour l'identification des terrains à bâtir

Pour quels usages/besoins

➔ Des informations très intéressantes pour mener les politiques foncières et d'habitat...

- Observatoire du foncier
- Observatoire de l'habitat
- PLH (Programme local de l'Habitat)
- CIL (Conférence Intercommunale du Logement)
- ZPH (Zones Pilotes Habitat)
- Termes de comparaison
- Atlas AURA
- Etude copropriétés potentiellement fragiles





**La base de données DVF :
Julien Chapuis – Riom Communauté
Fabrice Ravel – Agence d'Urbanisme**

Questions / Réponses



Propositions pour les travaux et thèmes à venir

S'attaquer au thème de la vacance ?

Propositions pour les travaux et thèmes à venir

➔ Pour poursuivre l'élargissement des domaines explorés par l'atelier foncier

- Le cadastre a été la première base de données, issue de la DGFIP, à faire l'objet d'une exploration technique par l'atelier foncier
- Nous venons d'avoir un aperçu de ce qui concerne la Demande de Valeurs Foncières
- Proposition d'étendre les prochaines explorations techniques au domaine de la vacance ?
 - Fichier 1767biscom, faussement appelé « fichier des logements vacants »

➔ Autres propositions, souhaits... ?

Merci pour votre participation !



Rédaction : Fabrice Ravel, Julien Chapuis,
Sandrine Tous

03/06/2016



ValeursFoncieres-70630870-1751-2009.txt - Excel

FICHIER ACCUEIL INSERTION MISE EN PAGE FORMULES DONNÉES RÉVISION AFFICHAGE DÉVELOPPEUR COMPLÉMENTS

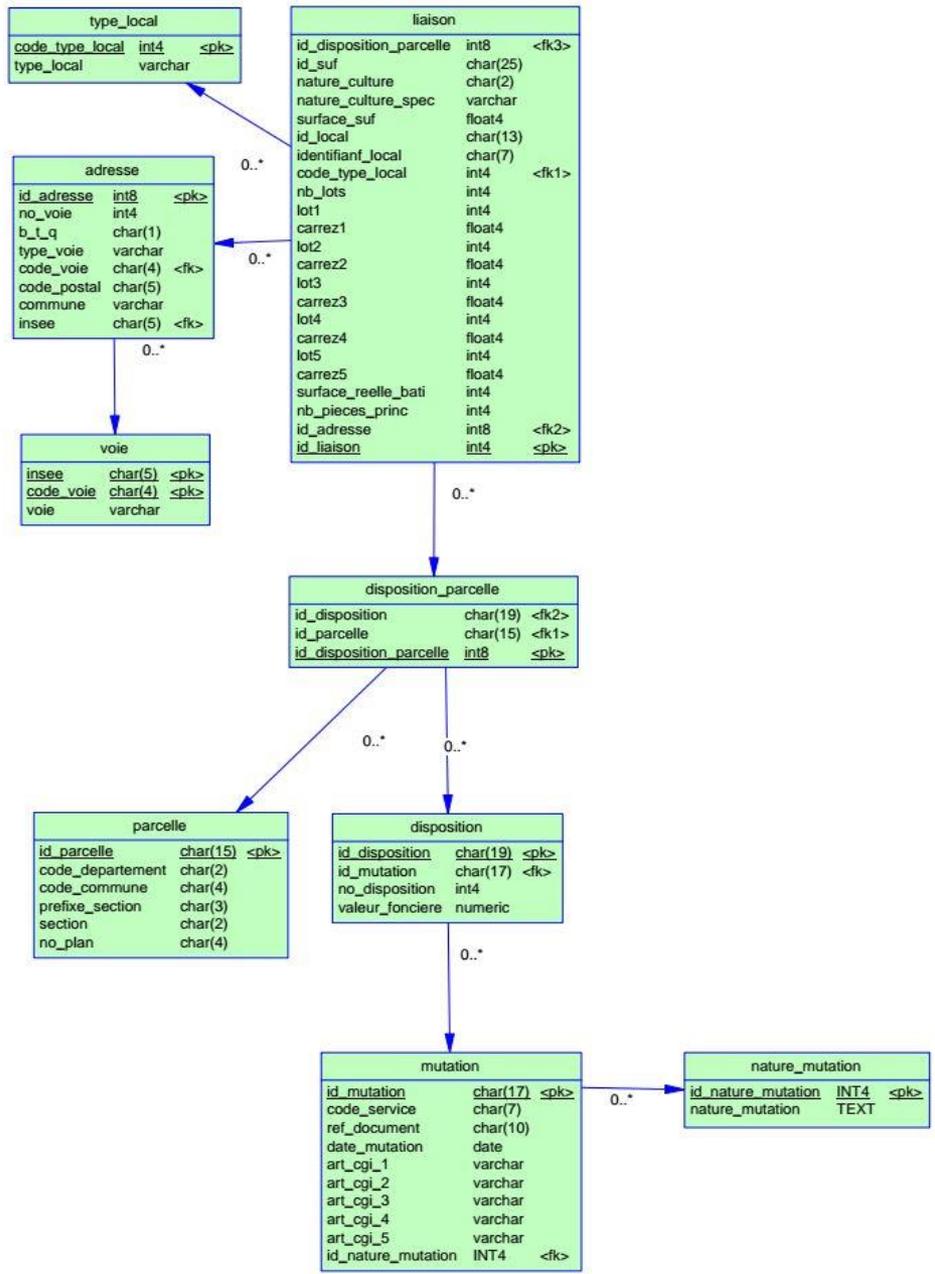
Coller Presse-papiers Police Alignement Nombre Style Cellules

Calibri 11 Renvoyer à la ligne automatiquement Standard Mise en forme conditionnelle Mettre sous forme de tableau Styles de cellules Insérer Supprimer Format

G I S Fusionner et centrer

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K |
|----|-----------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|------------|
| 1 | Code service CH | Reference document | 1 Articles CGI | 2 Articles CGI | 3 Articles CGI | 4 Articles CGI | 5 Articles CGI | No disposition | Date mutation | Nature mutation | Valeur fon |
| 2 | 6304P01 | 2009P00534 | 1594D*1 | | | | | 1 | 09/01/2009 | Vente | 191510,00 |
| 3 | 6304P01 | 2009P00536 | 1594D*1 | | | | | 1 | 13/01/2009 | Vente | 45000,00 |
| 4 | 6304P01 | 2009P00536 | 1594D*1 | | | | | 1 | 13/01/2009 | Vente | 45000,00 |
| 5 | 6304P01 | 2009P00544 | 1594D*1 | | | | | 1 | 07/01/2009 | Vente | 197000,00 |
| 6 | 6304P01 | 2009P00544 | 1594D*1 | | | | | 1 | 07/01/2009 | Vente | 197000,00 |
| 7 | 6304P01 | 2009P00549 | 1594D*1 | | | | | 1 | 07/01/2009 | Vente | 124500,00 |
| 8 | 6304P01 | 2009P00568 | 1594D*1 | | | | | 1 | 06/01/2009 | Vente | 40500,00 |
| 9 | 6304P01 | 2009P00568 | 1594D*1 | | | | | 1 | 06/01/2009 | Vente | 40500,00 |
| 10 | 6304P01 | 2009P00568 | 1594D*1 | | | | | 1 | 06/01/2009 | Vente | 40500,00 |
| 11 | 6304P01 | 2009P00574 | 1594D*1 | | | | | 1 | 09/01/2009 | Vente | 9000,00 |
| 12 | 6304P01 | 2009P00732 | 1594D*1 | | | | | 1 | 15/01/2009 | Vente | 176000,00 |
| 13 | 6304P01 | 2009P00737 | 1594D*1 | | | | | 1 | 15/01/2009 | Vente | 185000,00 |
| 14 | 6304P01 | 2009P00750 | 1594D*1 | | | | | 1 | 19/01/2009 | Vente | 175000,00 |
| 15 | 6304P01 | 2009P00923 | 1594D*1 | | | | | 1 | 07/01/2009 | Vente | 86000,00 |
| 16 | 6304P01 | 2009P00923 | 1594D*1 | | | | | 1 | 07/01/2009 | Vente | 86000,00 |
| 17 | 6304P01 | 2009P00923 | 1594D*1 | | | | | 1 | 07/01/2009 | Vente | 86000,00 |
| 18 | 6304P01 | 2009P00923 | 1594D*1 | | | | | 1 | 07/01/2009 | Vente | 86000,00 |
| 19 | 6304P01 | 2009P00925 | 1594D*1 | | | | | 1 | 13/01/2009 | Vente | 55000,00 |
| 20 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 21 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 22 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 23 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 24 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 25 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 26 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 27 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 28 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 29 | 6304P01 | 2009P00951 | | | | | | 1 | 26/01/2009 | Vente | 510000,00 |
| 30 | 6304P01 | 2009P00959 | | | | | | 3 | 26/01/2009 | Vente | 9303,22 |
| 31 | 6304P01 | 2009P00959 | | | | | | 3 | 26/01/2009 | Vente | 9303,22 |
| 32 | 6304P01 | 2009P00959 | | | | | | 3 | 26/01/2009 | Vente | 9303,22 |
| 33 | 6304P01 | 2009P00959 | | | | | | 3 | 26/01/2009 | Vente | 9303,22 |
| 34 | 6304P01 | 2009P00959 | | | | | | 3 | 26/01/2009 | Vente | 9303,22 |





pgAdmin III

Fichier Édition Plug-ins Affichage Outils Aide

Navigateur d'objets

- Groupes de serveurs
 - Serveurs (6)
 - PostgreSQL 9.1 (x86) (localhost:5433)
 - PostgreSQL 9.3 (localhost:5432)
 - Bases de données (9)
 - cadastre_craig
 - cadastre_craig_restor
 - cadastre_test
 - dvf
 - dvf_cerema
 - Catalogues (2)
 - Triggers sur événement (0)
 - Extensions (7)
 - Wrappers de données distantes (0)
 - Schémas (11)
 - dvf
 - dvf_annexe
 - dvf_d03
 - dvf_d15
 - dvf_d43
 - dvf_d63
 - dvf_travail
 - public
 - tiger
 - tiger_data
 - topology
 - Réplication Slony (0)
 - dvf_cerema_dvf_atlas
 - dvf_cerema_dvfplus_atlas
 - postgis_21_sample
 - postgres
 - Tablespaces (2)
 - Rôles groupe (0)
 - Rôles de connexion (2)
 - SRV2003 (srv2003:5433)
 - SRVDATA (SRVDATA:5432)
 - SRVOVH (5.135.151.57:5432)
 - SRVOVH RiomCo (5.135.151.57:5432)

Propriétés

| Propriété | Valeur |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Nom | dvf_cerema |
| OID | 2575410 |
| Propriétaire | postgres |
| ACL | |
| Tablespace | pg_default |
| Tablespace par défaut | pg_default |
| Codage | UTF8 |
| Collation | French_France.1252 |
| Type caractère | French_France.1252 |
| Schéma par défaut | |
| Droits par défaut pour les tables | |
| Droits par défaut pour les séque... | |
| Droits par défaut pour les fonctions | |
| Droits par défaut pour les types | |
| search_path | "\$user", public, sde |
| Autoriser les connexions ? | Oui |
| Connecté ? | Oui |
| Limite de connexion | -1 |
| Base de données système ? | Non |
| Commentaires | |

Panneau SQL

```

1  -- Database: dvf_cerema
2
3  -- DROP DATABASE dvf_cerema;
4
5  CREATE DATABASE dvf_cerema
6    WITH OWNER = postgres
7         ENCODING = 'UTF8'
8         TABLESPACE = pg_default
9         LC_COLLATE = 'French_France.1252'
10        LC_CTYPE = 'French_France.1252'
11        CONNECTION LIMIT = -1;
12
13 ALTER DATABASE dvf_cerema
14   SET search_path = "$user", public, sde;
15
16

```



Informations serveur

Hôte : localhost

Port : 5432

Nom d'utilisateur : postgres

Mot de passe : ●●●●●●●●

Base de données : dvf

Fichiers à importer

Répertoire d'entrée :

Ouvrir



Fichiers annexes à importer

Articles CGI :

Ouvrir

v_1_1-64bits\ressources\artcgil135b.csv

Nature de culture :

Ouvrir

plusv_1_1-64bits\ressources\natcult.csv

Nature culture spé. :

Ouvrir

sv_1_1-64bits\ressources\natcultspe.csv

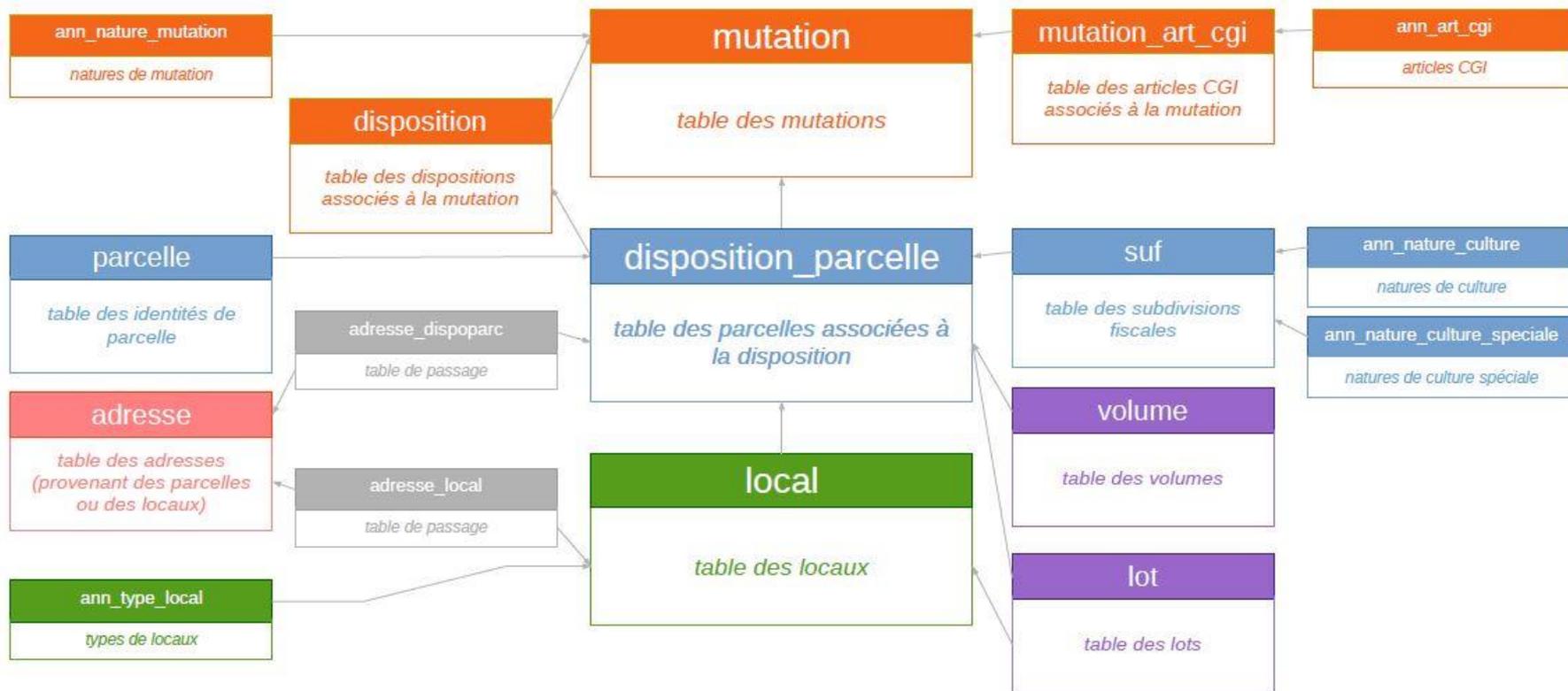
0%

Connexion impossible

Démarrer



Modèle de données DVF+



Disposition 1



Maison

Local 58639

Parcelle C236



Parcelle composée d'un Sol de 800 m²

Parcelle composée d'un
jardin de 1000 m²

Disposition 2



Appartement
Local 69784

Parcelle C294

Disposition 3

Parcelle KT34



Maison
Local 158260

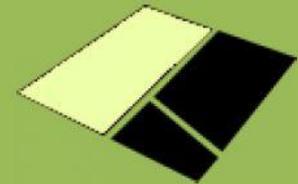


Maison
Local 158261

Dépendance
Local 89883

Dépendance
Local 89884

Parcelle KT33



Mutation 2013P00181



Parcelle composée d'un Sol de 800 m²

Parcelle composée d'un
jardin de 1000 m²

Disposition 2



Appartement
Local 69784

Parcelle C294

Disposition 3

Parcelle KT34



Maison
Local 158260

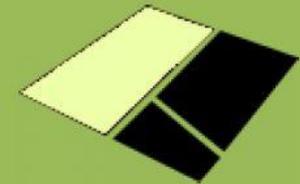


Maison
Local 158261

Dépendance
Local 89883

Dépendance
Local 89884

Parcelle KT33



Mutation 2013P00181



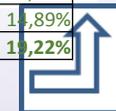
Riom communauté : comparaisons avec d'autres bases

Nombre de transactions

| insee | commune | Perval | | | DVF | | | différence | | |
|-------|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2008 | 2007 | 2006 | 2008 | 2007 | 2006 | 2008 | 2007 | 2006 |
| 63068 | Cellule | 3 | 3 | 1 | 4 | 5 | 5 | 33,33% | 66,67% | 400,00% |
| 63108 | Le Cheix | 2 | 3 | 1 | 4 | 4 | 3 | 100,00% | 33,33% | 200,00% |
| 63150 | Enval | 2 | 2 | 3 | 7 | 10 | 11 | 250,00% | 400,00% | 266,67% |
| 63203 | Malauzat | 6 | 4 | 4 | 9 | 8 | 7 | 50,00% | 100,00% | 75,00% |
| 63212 | Marsat | 4 | 7 | 5 | 11 | 10 | 17 | 175,00% | 42,86% | 240,00% |
| 63224 | Ménétrol | 6 | 4 | 6 | 12 | 17 | 13 | 100,00% | 325,00% | 116,67% |
| 63244 | La Moutade | 1 | 3 | 3 | 3 | 7 | 4 | 200,00% | 133,33% | 33,33% |
| 63245 | Mozac | 16 | 14 | 18 | 40 | 37 | 42 | 150,00% | 164,29% | 133,33% |
| 63278 | Pessat-Villeneuve | 2 | 2 | 3 | 5 | 5 | 6 | 150,00% | 150,00% | 100,00% |
| 63300 | Riom | 92 | 89 | 83 | 208 | 216 | 229 | 126,09% | 142,70% | 175,90% |
| 63327 | Saint-Bonnet-près-Riom | 4 | 8 | 9 | 16 | 24 | 27 | 300,00% | 200,00% | 200,00% |
| | TOTAUX | 138 | 139 | 136 | 319 | 343 | 364 | 131,16% | 146,76% | 167,65% |

volume de ventes

| insee | commune | DIA (urbain+SAFER) | | | | DVF | | | | différence | | | |
|-------|------------------------|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
| 63068 | Cellule | 13 | 14 | 31 | 29 | 16 | 19 | 32 | 25 | 23,08% | 35,71% | 3,23% | -13,79% |
| 63108 | Le Cheix | 4 | 10 | 7 | 9 | 4 | 11 | 7 | 8 | 0,00% | 10,00% | 0,00% | -11,11% |
| 63150 | Enval | 40 | 29 | 21 | 20 | 29 | 20 | 28 | 14 | -27,50% | -31,03% | 33,33% | -30,00% |
| 63203 | Malauzat | 14 | 15 | 18 | 15 | 19 | 28 | 37 | 30 | 35,71% | 86,67% | 105,56% | 100,00% |
| 63212 | Marsat | 12 | 15 | 13 | 18 | 38 | 29 | 26 | 24 | 216,67% | 93,33% | 100,00% | 33,33% |
| 63224 | Ménétrol | 16 | 25 | 24 | 19 | 20 | 23 | 28 | 28 | 25,00% | -8,00% | 16,67% | 47,37% |
| 63244 | La Moutade | 11 | 6 | 6 | 9 | 14 | 9 | 4 | 8 | 27,27% | 50,00% | -33,33% | -11,11% |
| 63245 | Mozac | 63 | 83 | 22 | 4 | 56 | 72 | 73 | 70 | -11,11% | -13,25% | 231,82% | 1650,00% |
| 63278 | Pessat-Villeneuve | 0 | 3 | 2 | 1 | 24 | 12 | 13 | 11 | | 300,00% | 550,00% | 1000,00% |
| 63300 | Riom | 418 | 342 | 277 | 339 | 341 | 366 | 255 | 336 | -18,42% | 7,02% | -7,94% | -0,88% |
| 63327 | Saint-Bonnet-près-Riom | 51 | 52 | 40 | 47 | 50 | 46 | 39 | 54 | -1,96% | -11,54% | -2,50% | 1,89% |
| | TOTAUX | 642 | 594 | 461 | 510 | 611 | 635 | 542 | 608 | -4,83% | 6,90% | 17,57% | 19,22% |



Riom communauté : quelques données sur les mutations complexes

- 21 mutations sur 5681 sont multicomunes soit 0,37%
- 290 ventes en VEFA remontées par le champ VEFA, contre 287 pour le champ libnatmut
- 5558 mutations n'ont qu'une seule disposition soit 97,83%
- 97 mutations avec valeur foncière à 0€ soit 1,70%
- 22 mutations à l'euro symbolique soit 0,38%

➔ Sur le territoire de Riom Communauté, très peu de mutations « exotiques ou complexes » donc peu de données exclues

