

Réunion du Groupe de travail Foncier – thématique DVF

COMPTE RENDU DU 3 JUIN 2016

Lieu de la réunion : Agence Clermont-Métropole

Date de la réunion : 3/06/2016

Date de rédaction : 24/06/2016

Rédaction : CRAIG

Diffusion : aux participants

Centre Régional Auvergnat de l'Information Géographique
Bât. du CRRI - Campus des Cézeaux
7 avenue Blaise Pascal - BP 80026
63170 Aubière Cedex
tél. : 04 73 40 54 06

Participants :

NOM Prénom	ORGANISME	EMAIL
BONNET Julien	EPF SMAF	jbonnet@epfsmaf.com
CHAPUIS Julien	Riom Communauté	julien.chapuis@riom-communaute.fr
COMBE Perrine	CC Volvic Sources et Volcans	p.combe@vsv.fr
FERREC Nolwenn	SMAD des Combrailles	ferrec@combrailles.com
GELY Patrick	DREAL Auvergne-Rhône Alpes	patrick.gely@developpement-durable.gouv.fr
GUERINGER Alain	IRSTEA Clermont- Fd	alain.gueringer@irstea.fr
LALEURE Nicolas	VVA	n.laleure@vichy-valallier.fr
MILGRAM Sarah	Commune Cournon-d'Auvergne	s.milgram@cournon-auvergne.fr
RAVEL Fabrice	Clermont Métropole	fravel@clermontmetropole.org
STEPHAN Albert	CA Clermont-Ferrand	astephan@agglo-clermont.fr
TOUS Sandrine	CRAIG	tous@craig.fr
VALLI Corentin	CA Le Puy en Velay	corentin.valli@agglo-lepuyenvelay.fr

Ordre du jour

<http://www.craig.fr/actualite/1838-atelier-foncier>

Cette réunion sur les données « Demande de Valeurs Foncières » ou DVF se déroule dans le cadre du groupe technique travaillant sur l'usage des données fournies par la DGFIP afin de partager des méthodes et des expériences, des sources d'information et des contacts (intervenants techniques, personnes ressources...)

I. Actualité du CRAIG

Le CRAIG présente les dernières données acquises ou mises à jour sur le module commande de données du CRAIG :

- IGN : Données couvertes par la licence APL (Autorité Publique Locale convention N°40000141)
 - [Scan 50 Historique IGN 1950](#) (nouveau)
 - [Scan Etat-Major® IGN](#) (nouveau)
 - [Scan 50 Express Standard IGN 2015](#) (nouveau)
 - [Scan 25® Touristique IGN 2015](#)
 - [Scan 25® Topo IGN 2015](#)
 - [Scan 25® Express Standard IGN 2015](#)
 - [Scan 25® Express Classique IGN 2015](#)
 - [Scan Régional® IGN 2015](#)
 - [Scan Départemental® IGN 2015](#)
 - [Scan 100® IGN 2015](#)
 - [BD Carto® IGN 2015](#)
 - [BD Forêt® IGN 2015](#) (La v2 a été finalisée sur le Cantal et la Haute-Loire)
- IGN : Données du RGE couvertes par la DCM (Convention n° 40000404)
 - [Point Adresse® IGN 2015](#)
 - [BD Parcellaire® Vecteur IGN 2015](#)
 - [BD Parcellaire® Image IGN 2015](#)
 - [BD Topo® IGN 2015](#)
 - [BD Topo® Pays IGN 2007](#) (nouveau) (permet de faire des comparaisons dans le temps)
 - [RGE Alti® 2015 au pas de 5m](#) (nouveau) (fait à partir du MNT du CRAIG)
- DGFIP :
 - Données du [PCI-Vecteur 2016](#) : 1140 communes sont couvertes.
 - Les [fichiers fonciers](#) : commande passée livraison fin juin ; disponible courant juillet 2016
- IGN/DGFIP : RPCU : représentation parcellaire cadastrale unique
 - Difficultés : le processus de production ne fonctionne pas
 - Retard pour la production
- CRAIG
 - Orthophotographie sur les agglomérations 2016 : prise de vue « hiver », résolution 5cm/pixel ; partenariat avec les gestionnaires de réseaux ; disponibilité à préciser.
 - MNT sur les 3 agglomérations de l'Allier et celle du Puy en Velay, avec 2 pts/m² et pas de 1m
 - Orthophotographie départementale 2016 : BD Ortho ou orthophotographie en partenariat avec l'IGN (acquisition réalisée par l'IGN en 2016/ ortho rectification réalisée par marché lancé par le CRAIG en 2017)
 - LiDAR 2016 sur 19 sites d'Auvergne (300km²) avec les partenaires : CD03, CD63, CEN Auvergne, MSH, SAFT, GRAV, AREMA, Europe
 - LiDAR 2017 : les partenaires financiers intéressés doivent prendre contact le CRAIG.

Le CRAIG organise plusieurs animations sur la fin de l'année 2016 :

- Formation :
 - QGIS : 2 prochaines sessions en juin et juillet 2016

- Métadonnée party, pour contribuer et ajouter vos données au catalogue du CRAIG : réalisée à la demande
- Module de consultation du Cadastre : formation prévue à l'automne 2016, (démonstration rapide en séance)

La démonstration du module cadastre a soulevé plusieurs questions, notamment sur la possibilité de visualiser les unités foncières (fonctionnalité existante dans l'outil) et des problèmes pour la localisation à l'adresse qui ont été remontés aux prestataires.

- Journée techniques :
 - OLAP spatial : 7/07/2016
 - Télédétection : octobre

Enfin concernant la fusion des régions Auvergne et Rhône Alpes, une assistance à maîtrise d'ouvrage est prévue pour étudier le rapprochement des plateformes régionales. Les utilisateurs du CRAIG et ceux de GéoRhôneAlpes vont recevoir prochainement un sondage permettant de recueillir leur avis sur les services proposés par les 2 plateformes.

II.Présentation du Groupe National Demande de Valeurs Foncières GNDVF (Julien Bonnet – EPF SMAF)

1. Données DVF :

Ces données permettent de connaître toutes les transactions immobilières. Elles sont établies par le Service de publicité foncière de la Direction Générale des Finances Publiques. Ces données sont mises à disposition des collectivités publiques (Ministères, collectivités territoriales, établissements publics, Agences d'Urbanisme, SAFER, etc....) depuis 2011.

Pour obtenir les données, il faut en faire la demande auprès du Service de la fiscalité directe locale SFDL et auprès de la CNIL. La commande à l'année N donne accès aux données sur les 5 années précédentes sur le territoire de compétence de l'organisme demandeur. Les fichiers fournis par la DGFIP recensent les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens immobiliers en provenance du cadastre. La DGFIP concède un droit d'usage aux utilisateurs encadré par les Conditions Générales d'Utilisation. Comme tout fichier ayant trait aux données personnelles, la base de données DVF nécessite, selon les usages, des démarches auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

L'EPF SMAF acquiert ces données depuis 2011.

2.Groupe national de travail (GNDVF)

La donnée DVF fournie par la DGFIP est une donnée brute, complexe qui demande une prise en main et de nombreux traitements avant de pouvoir être exploitée.

Le GNDVF propose d'une part des travaux techniques à travers la mise à disposition d'outils informatiques et de recueil d'expériences pour une exploitation harmonisée et simplifiée de la base DVF, et d'autre part des échanges avec la DGFIP pour mieux connaître les données et leur faire des retours sur des difficultés, écueils rencontrés.

Le groupe de travail se compose des personnes de l'Etat, du CEREMA, d'EPF, de SAFER, de Communautés urbaines, d'Agences d'urbanisme, de Conseils régionaux ou départementaux, de Communes, ou encore de bureaux d'études.

Le GNDVF a été créé au début de l'année 2014 et fait suite à l'Association des Etudes Foncière ADEF. Le groupe de travail est structuré et a mis en place un réseau de référents en région pour repérer les usagers de DVF, faire circuler l'information de l'existence du travail du groupe et rendre compte au groupe.

Pour la région Auvergne Rhône Alpes, il y a 3 référents : l'EPOA, le Grand Lyon et l'EPF Smaf.

Depuis octobre 2015 un guide d'accompagnement DVF est disponible sur : <http://guide-dvf.fr/>

3.Productions du GNDVF

- Le guide d'accompagnement

Le guide d'accompagnement est composé de fiches permettant d'accéder, de préparer et d'analyser les données DVF. :

Le guide d'accompagnement propose deux niveaux de lectures (Découverte et Expertise) pour permettre à la fois de découvrir DVF et d'approfondir ses modalités d'utilisation.

Ces fiches sont actualisées au fil de l'eau.

- Les autres outils

Des outils techniques développés par le CERMA pour l'intégration automatique des données DVF (outils libres de traitements préalables du fichier source (Modèle Conceptuel de Données MCD et scripts sous PostGreSQL))

Un guide de déploiement proposé par l'EPF Bretagne pour répartir les transactions en types de marchés

Un outil de segmentation des données devrait être disponible en septembre 2016.

4.Constitution du fichier DVF

La donnée DVF résulte du croisement de deux sources de données de la DGFIP :

- FIDJI (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières) qui assure la tenue du fichier immobilier, destiné à la publicité des droits réels immobiliers, ainsi que la perception des taxes relatives à la mutation,
- MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales) qui concerne la gestion du cadastre et le fichier des propriétaires, en concordance avec le fichier immobilier.

L'alimentation de DVF à partir de ces deux sources prend en compte plusieurs types de données dont le niveau de fiabilité est variable. L'application BNDP assure l'appariement des données d'origine FIDJI et d'origine MAJIC. Ce rapprochement est effectué au moyen d'un identifiant commun : les références cadastrales du bien.

=>Chaque semestre, une extraction partielle de BNDP permet de générer une nouvelle version de DVF.

Au final il y a 43 champs qui composent les DVF, les données sont globalement fiables et exhaustives (ce qui n'est pas le cas de PERVAL) mais avec des différences selon les champs et présentent des doublons (une transaction se trouve sur plusieurs lignes : dupliquées pour chaque local/lot), la mise en base permet de lever ces doublons.

5.Panorama des usages

Divers usages sont présentés sur le territoire auvergnat : (cf présentation p10 et suivantes)

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

- Aide à la décision pour la revitalisation des centre-bourgs

6. Questions

Alain GUERINGER précise que ces données seraient intéressantes également dans le milieu rural car elles peuvent compléter les données qui échappent à la SAFER.

Parmi les structures présentes Clermont Communauté c'est, notamment, déjà intéressée au sujet des DVF avec l'acquisition d'un logiciel pour le suivi des zones d'activité économique (outil de GFI permettant le croisement avec les données CFE (Cotisation Foncière des Entreprises), CVAE (Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises), MAJIC)

III. Présentation des travaux menés conjointement sur la DVF par l'Agence d'Urbanisme Clermont Métropole (Fabrice Ravel) et Riom Communauté (Julien Chapuis)

1. Historique

Dès la sortie des fichiers DVF en 2011 l'Agence d'urbanisme et Riom Communauté voient l'intérêt de cette donnée, mais elles se heurtent la complexité de celle-ci. En 2012 elles rencontrent l'Agence d'Urbanisme de Rennes, membre historique du GNDVF, pour se former sur ces fichiers. Il devient évident que le travail ne peut s'effectuer sur les données en tableau et qu'il faut donc les structurer en base de données avec la mise en place d'un modèle de données propre à l'Agence et à Riom Communauté.

Des tests d'exploitation de la donnée ont été réalisés jusqu'en 2015 : comparaison des résultats avec les différentes BD PERVAL et DIA, des tests de nouveaux modèles de données de l'Agence d'urbanisme de Marseille, du GNDVF.

Au final, c'est l'outil libre développé par le CEREMA, GNDVF-DVF+, qui est choisi (modèle + outil d'import de données). Ce choix implique la mise en œuvre d'un SGBDR et la maîtrise de PostgreSQL/PostGIS et permet d'accéder à des indicateurs pré-calculés.

En 2015 un groupe de travail est créé, il réunit des statisticiens, des géomaticiens et des chargés d'étude habitat de Riom Communauté et de l'Agence d'Urbanisme.

2. Méthodologie

Une méthodologie d'ensemble est mise en œuvre, elle s'intéresse principalement, dans un premier temps, au marché de l'habitat, mais s'applique à chaque exploitation qui est faite 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

Le tableau ci-dessous illustre la méthodologie mise en œuvre ou chaque ligne correspond à une question posée, avec toutes les pistes explorées et au final la méthodologie retenue

Questions posées	Observations	Réponses ou pistes de solution	Méthodologie appliquée
TERREAINS Qualification terrain ou possible avec les données PLU ? En rouge : points encore à explorer !!!	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.	- À explorer
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 au 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	
PREL Ventes avec valeurs hors normes, comment les gérer ?		- Vente à 0€ : rencontrer DGFIP (hypothèques via SA, Jertoux ?), 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 € : 1717 => rencontrer DGFIP - Vente à quelques € : 1717 => rencontrer DGFIP	- Analyse/suppression manuelle des valeurs extrêmes hautes, en valeur foncière comme en prix au m ² (> 3 000 €/m ²) - (conservation des données : 30 000 €)

On retrouve par exemple :

- comment calculer des prix en effectuant des traitements pour les valeurs extrêmes en fonction du type de bien,
- comment prendre en compte la complexité intrinsèque des ventes selon leur disposition (nombre de locaux, de dépendances, de parcelles etc...)
- comment mettre en œuvre une bulle spatiale permettant d'identifier l'éparpillement géographique pouvant impacter les prix.

3.Résultats

a) Des requêtes automatisées :

Proposition de 3 grandes requêtes pour calculer :

- les volumes de ventes des maisons et appartements
- les prix des maisons et appartements
- les volumes de ventes des terrains (en cours de développement)

Ces 3 requêtes permettent de localiser les parcelles cadastrales et également d'avoir une analyse infra-communale.

Les calculs ont été lancés à l'échelle du Grand Clermont et pourraient être appliqués à l'ancienne région Auvergne.

b) Des résultats sous forme de tableaux

c) Et la possibilité de cartographier les résultats (lien avec la parcelle)

Plusieurs exemples sont présentés comme la localisation selon la typologie des mutations de 2010 à 2014, le prix médian des appartements anciens de 2010 à 2014 (agglomération de Clermont), le prix médian des ventes de maisons entre 2009 et 2014 à l'échelle de la région Auvergne Rhône-Alpes.

4.Enrichissement

En croisant la donnée DVF avec des données extérieures, il est possible d'enrichir les études ou de palier des manques des données DVF :

- Lien avec les parcelles du cadastre et notamment les informations sur la période de construction, etc...
- Lien avec les locaux pour pouvoir qualifier les logements et leurs propriétaires.
- Lien avec les PLU, pour connaître la vocation des espaces utiles et identifier des terrains à bâtir.

Les données DVF permettent d'obtenir 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 Auvergne Rhône-Alpes
- Etude copropriétés potentiellement fragiles
- Etc.

5.Questions

Nicolas LALEURE demande si le CRAIG pourrait rediffuser les données déjà intégrées par l'agence d'Urbanisme. Réponse : vérifier dans un premier temps que la DGFIP autorise l'Agence d'urbanisme à rediffuser la donnée DVF.

IV.Propositions pour les travaux et les thèmes à venir

Les prochaines explorations techniques du groupe de travail pourrait-concerner le domaine de la vacance avec les données du fichier 1767biscom de la DGFIP. Le SMAD des Combrailles est intéressé par le sujet et le Pays d'Issoire et la CC Volvic Sources et Volcans travaillent sur le sujet.

Les participants du groupe de travail peuvent au cours des prochains mois proposer d'autres sujets de réflexion pour l'atelier.