

Géo17

Politique départementale SIG de la Charente-Maritime

Conférence en ligne DVF 24 juin 2020

Ordre du jour

- Présentation de la donnée DVF :
 1. Construction de la donnée
 2. Consultation/récupération
 3. Fiabilité et Limites
 4. Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral–
Guillaume Deniaud, Conservatoire du littoral

Synthèse des questions du chat et échanges (15min)

- Les DVF au national et au régional (*Morgane Coïc-Couffeau, Région Nouvelle Aquitaine*)
- Le suivi de l'activité immobilière, les filières de production de logements depuis 2008 –
Florence Nassiet, CDA La Rochelle
- L'estimation de bien – *Alexandre Dupuy, Conservatoire du littoral*

Synthèse des questions du chat et échanges (30min)

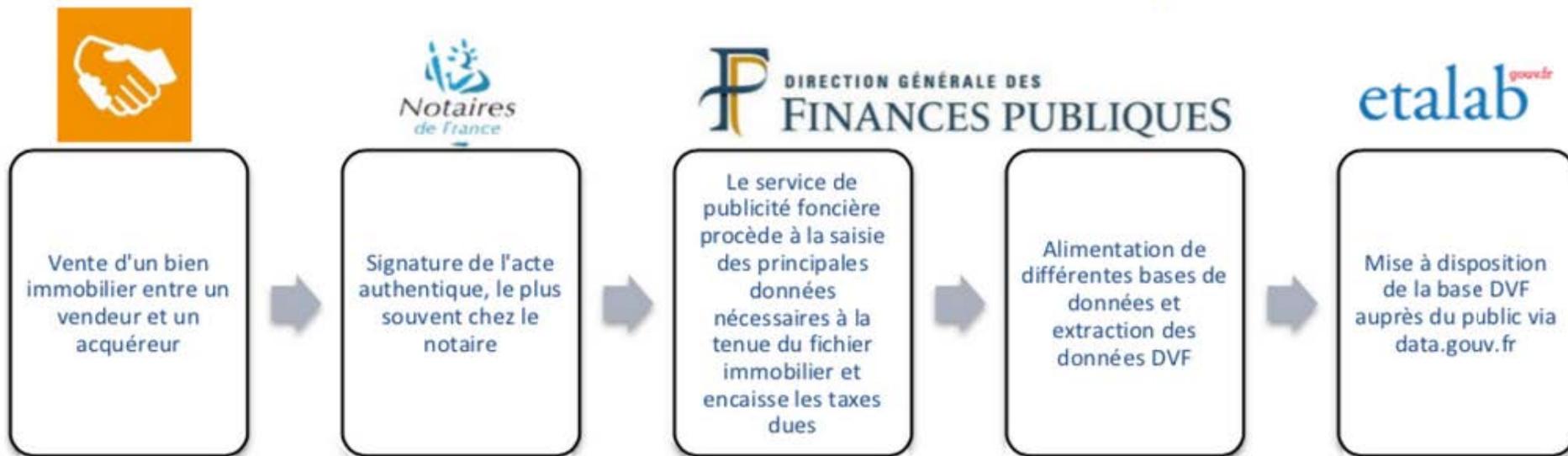
Les DVF: Qu'est-ce c'est ?

- Les demandes de valeurs foncières sont issues des données notariales transmises aux services de publicité foncière et des informations cadastrales

- Elles concernent toutes les mutations foncières ou immobilières à titre onéreux ayant eu lieu sur une période de 5 ans :
 - =Les ventes, les échanges à titre onéreux, les expropriations, les ventes de terrains à bâtir...
 - ≠Les donations, les successions, réorganisations...

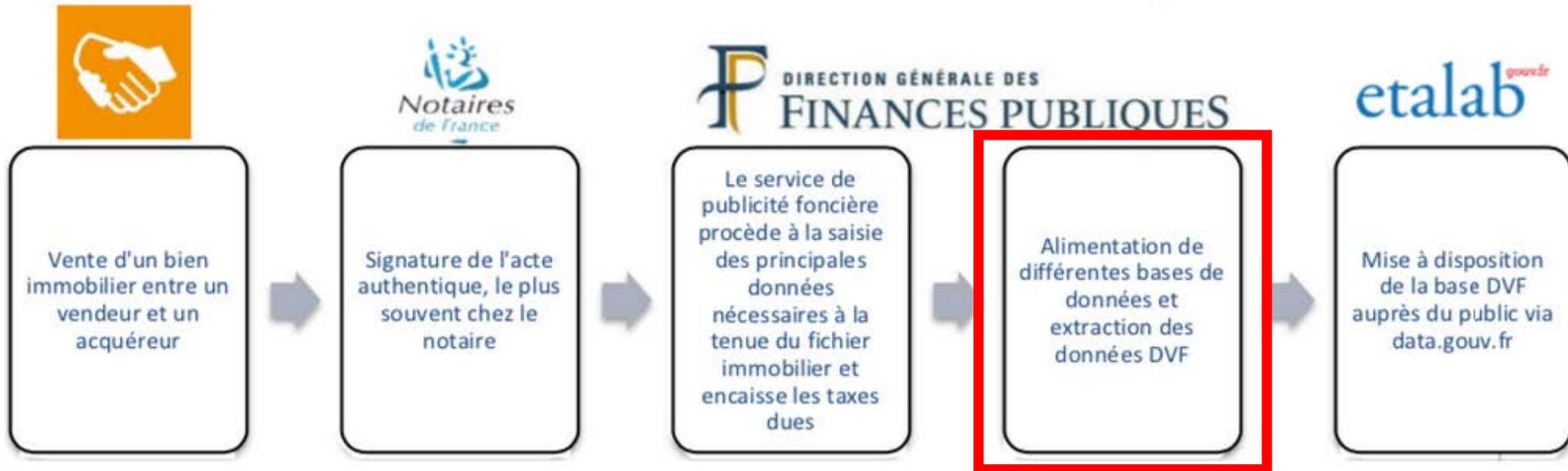
- Elles décrivent:
 - Les biens concernés par la mutation: parcelles, bâtiments (surface, type, occupation...)
 - La mutation (date, prix...)

La genèse



Source: <https://www.groupe-dvf.fr/vademecum-fiche-n1-quest-ce-que-dvf/>

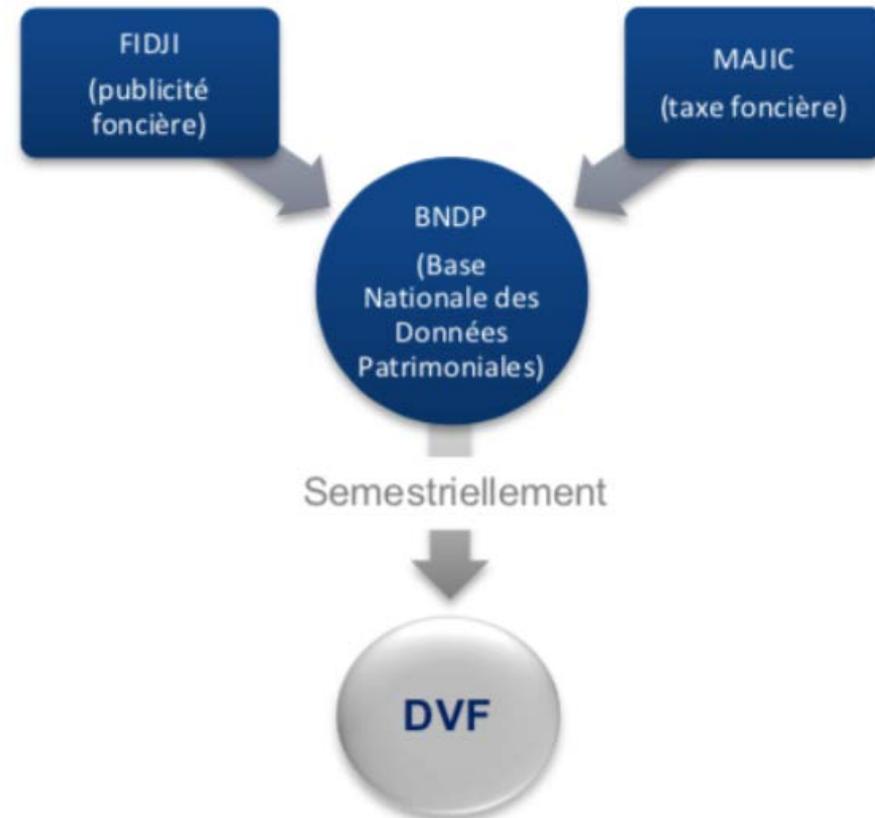
La genèse



Source: <https://www.groupe-dvf.fr/vademecum-fiche-n1-quest-ce-que-dvf/>

L'appariement de deux bases de données

- **FIDJI** (Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières):
 - « Il assure la tenue du **fichier immobilier**, destiné à la publicité des droits réels immobiliers, ainsi que la perception des taxes relatives à la mutation »*
 - Des données limitées aux aspects fiscaux
 - Pas d'information sur la caractéristiques des biens à part la surface Carrez
- **MAJIC** (Mise À Jour des Informations Cadastreles):
 - Une base de données fiscale qui comprenant les informations nécessaires au calcul de la taxe foncière (nature bien, surface, occupation, le propriétaire...)
 - Dans les DVF sont repris:
 - Les caractéristiques du bien
 - L'adresse du bien



*Source: <https://www.groupe-dvf.fr/vademecum-fiche-n1-quest-ce-que-dvf/>

Les informations disponibles

- Date de la mutation
- Nature de la mutation
- Prix
- Surface « Carrez »
- Informations sur les lots (copropriétés)
- Volumes
- Adresse de la parcelle
- Références cadastrales: commune, section, numéro parcelle
- Type de bâtiment: appartement, dépendance, local d'activité, maison
- Nombre de pièces principales
- Surface réelle
- nature de culture et nature de culture spéciale

FIDJI

MAJIC

Côté technique: mutations et dispositions

- Dans les DVF, une mutation peut être décrite par une ou plusieurs lignes appelées dispositions

- Le nombre de disposition est fonction:
 - Du nombre de biens concernés par la mutation :
Ex: plusieurs parcelles

 - De la présence de subdivisions fiscales au sein des parcelles:
2 subdivisions fiscales = 2 dispositions

 - Des dispositions juridiques présentes dans l'acte notarié

Côté technique: mutations et dispositions

- Ex 1: une mutation=une disposition




365 500 € / Vente
 13/04/2019
 2B CHE DE LA SAPINIERE


89 m²
 Maison / 4 p


397 m²
 sols

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	id_mutation	date_mutation	numero_disposition	nature_mutation	valeur_fonciere	adresse_r	adresse_s	adresse_nom_voie
5	2019-136391	13/04/2019	1	Vente	365500.0	2.0	B	CHE DE LA SAPINIERE

Côté technique: mutations et dispositions

- Ex 2: une mutation= 3 parcelles= 3 dispositions




927 700 € / Vente
 12/02/2018
 14 CHE DE LA SAPINIÈRE


244 m²
 Maison / 7 p


1 045 m²
 sols

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	id_mutation	date_mutation	numero_disposition	nature_mutation	valeur_fonciere	adresse_r	adresse_s	adresse_nom_voie
16	2018-191257	12/02/2018	1	Vente	927700.0	14.0	None	CHE DE LA SAPINIÈRE
17	2018-191257	12/02/2018	1	Vente	927700.0	14.0	None	CHE DE LA SAPINIÈRE
18	2018-191257	12/02/2018	1	Vente	927700.0	14.0	None	CHE DE LA SAPINIÈRE

Côté technique: mutations et dispositions

- EX 3: une mutation= 3 parcelles = 4 dispositions




8 569 € / Vente
 30/09/2016
 LE GRAND GARCON


1 038 m²
 landes / Pré marais


8 660 m²
 eaux / Claires

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.

	A	B	C	D	E	H	I	J	K	L	P	AH	AI	AJ	AK	AL
	id_mutati	date_mutation	numero_dispositi	nature_mutation	valeur_foncier	adresse_nom_voie	adresse_c	code_pos	code_com	nom_com	id_parcelle	code_nat	nature_cu	code_nature_cultu	nature_cu	surface_t
12	2016-181535	30/09/2016	1	Vente	8569.0	LA TANNE RONDE SUD	B125	17780	17237	MoÃ«ze	172370000D0836	P	pré	None	None	156.0
13	2016-181535	30/09/2016	1	Vente	8569.0	LA TANNE RONDE SUD	B125	17780	17237	MoÃ«ze	172370000D0837	P	pré	None	None	857.0
14	2016-181535	30/09/2016	1	Vente	8569.0	LE GRAND GARCON	B019	17780	17237	MoÃ«ze	172370000D0838	L	landes	MARAI	Pré marais	1038.0
15	2016-181535	30/09/2016	1	Vente	8569.0	LE GRAND GARCON	B019	17780	17237	MoÃ«ze	172370000D0838	E	eaux	CLAIR	Claires	8660.0

Consultation et téléchargement

<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>

Demande de Valeur Foncière

Code source FAQ Votre avis nous intéresse

Département
17 - Charente-Maritime

Commune
Moëze

Section cadastrale
B

Parcelle cadastrale
172370000B1174

Date de la mutation
01/01/2015 - 31/12/2019

Télécharger les mutations de la section

et alab

ZE

156 000 € / Vente
08/06/2016
108 RUE DES FLEURS

89 m²
Maison / 4 p

500 m²
sols

620 m²
jardins

Images aériennes © IGN

Les DVF +

- Pour rendre les données plus simples à exploiter le Groupe National DVF (GnDVF) a travaillé à la création d'un modèle de données commun: **les DVF+**
 - Création d'une table mutation : une mutation= une ligne
 - Couplage avec les parcelles cadastrales du PCI

- Des données retraités et mises à disposition par le Cerema aux formats:
 - Base de données Postgres/Postgis
 - CSV+ Shape

<https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/dvfplus-open-data>

- DV3F : Couplage avec les données propriétaire MAJIC

Précautions d'emploi

- La nature des mutations(vente, échange ...) est interprétée selon les informations présentent dans l'acte notarié
 - Risque de mauvaise interprétation lors de la saisie
 - Il existe souvent une confusion entre vente, vente de terrain à bâtir ou Vente l'Etat Future d'Achèvement (VEFA)

- La valeur foncière:
 - Elle correspond à la valeur net vendeur \neq frais de notaire ou biens meubles
 - Un prix est disponible pour chaque disposition = souvent une répartition arbitraire
 - Préférer analyser le montant de la mutation

Une donnée globalement fiable

■ Les informations réputées fiables :

- Surface ,
- Prix,
- Référence cadastrales
- Informations issues des données FIDJI qui permettent d'établir la taxation sur la transaction

■ Une fiabilité non assurée

- Caractéristiques des bâtiments: nature, nombre de pièces
- Nature de culture et nature de culture spéciale
- Information issues des MAJIC dont l'objectif est d'établir la taxe foncière
 - Des données déclaratives
 - souvent lors de changements importants (permis de construire/autorisation)
 - Erreur de déclaration
 - Mises à jour non homogènes selon les communes et les types d'espaces

Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral

■ Méthode d'analyse

- Intégration des données DVF+ dans une base postgresql
- Comparaison entre DVF+ et les parcelles du CDL

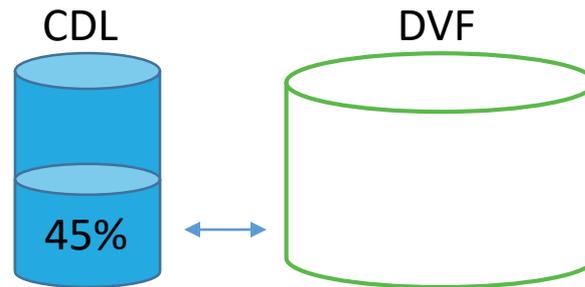
■ Spécifications d'analyse

- Correspondance entre les identifiants parcellaire (code insee+prefixe+section+numéro)
- Parcelles non gratuites (cad achetées par le CDL)
- Entre 2014 et 2019

Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral

Résultats

- Sur 1368 parcelles comparées – 620 parcelles sont bien présentes dans DVF (environ 45% des parcelles)



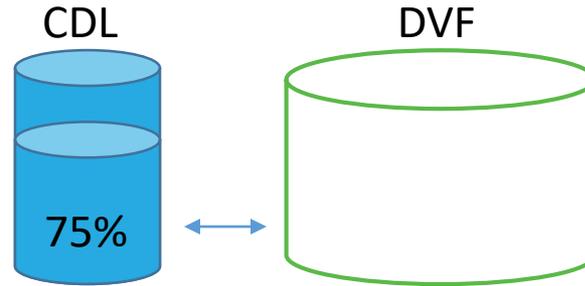
- Y-a-t-il une différence entre les années?

	nbr de parcelles CDL	parcelles présentes dans DVF	% de parcelles présentes
2014	123	105	85.37
2015	202	121	59.90
2016	135	110	81.48
2017	191	154	80.63
2018	130	88	67.69
2019	585	35	5.98

Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral

■ Résultats

- Si on enlève 2019

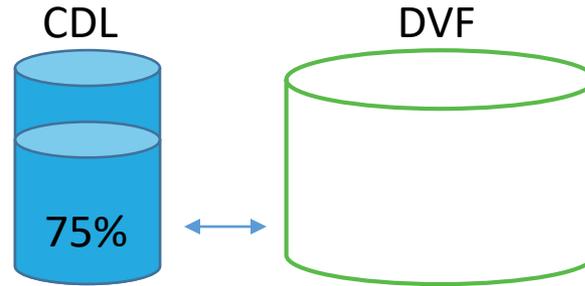


- Quelle autre raison explique la différence ?
 - Seules 7 parcelles acquises partiellement par le CDL figurent dans DVF
 - Est prise en compte dans la mutation la surface totale des parcelles.
 - La surface des parcelles absentes n'est pas prise en compte dans la surface totale de la mutation.

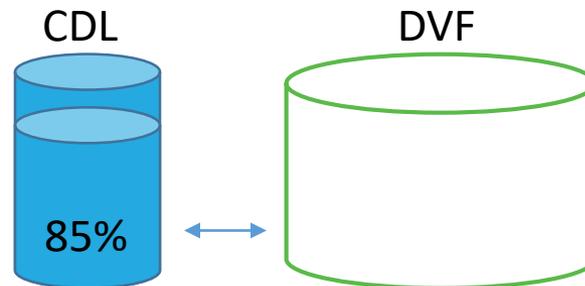
Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral

■ Résultats

○ Si on enlève 2019



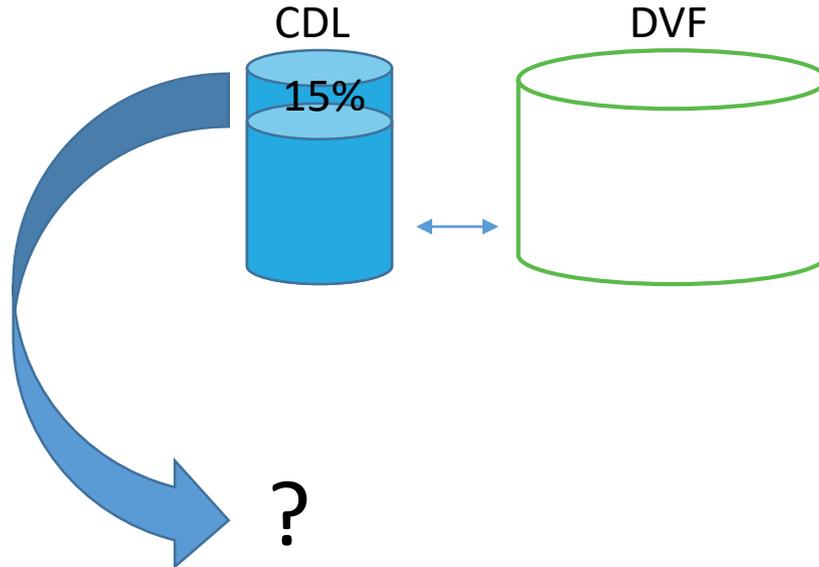
○ Si on enlève aussi les parcelles partiellement acquises



Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral

■ Résultats

- Quid des 15% restant?



Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral

■ Ouverture

- En lien avec le GnDVF, remonter un ou plusieurs cas à la DGFIP



Domaine protégé: AI0022

identifiant parcellaire : 170004000AI0022

délégation : Centre-Atlantique

code périmètre autorisé : 274

nom périmètre autorisé : COUDEPONT - FORT LIEDOT

numéro de la transaction : 13378

date de protection : 1/12/2016

statut de la transaction : Acquisition

surface protégée (m²) : 8 986,00

Tiers : ATSCAF (association touristique...)

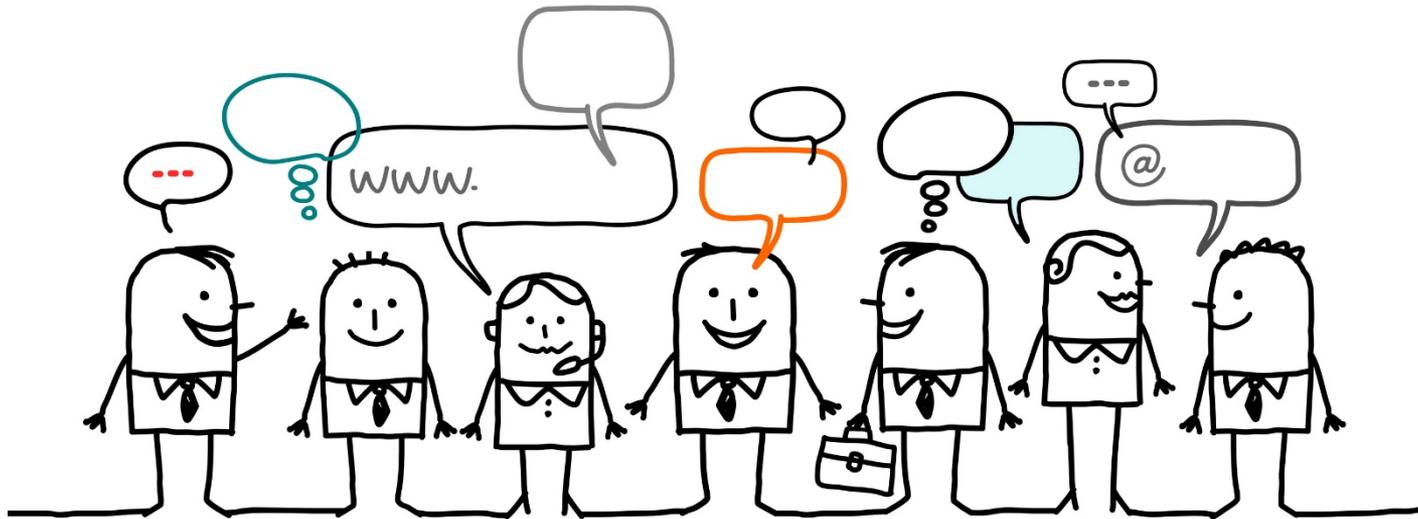
Coûts : 13500 Euros payé en septembre 2016

Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral

■ Conclusion

- Base de données non fiable à 100% mais :
 - Récemment mise à disposition – ETALAB et CEREMA
 - Unique
 - Suivie par un panel important d'utilisateur (GnDVF)

Questions et échanges



Bibliographie

- Consulter la donnée: <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>
- Télécharger la donnée DVF : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/> ou <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>
- Télécharger la donnée DVF+: <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/dvfplus-open-data>
- Information sur la donnée: <https://www.groupe-dvf.fr/category/vademecum/>
<https://www.groupe-dvf.fr/>