

# 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)

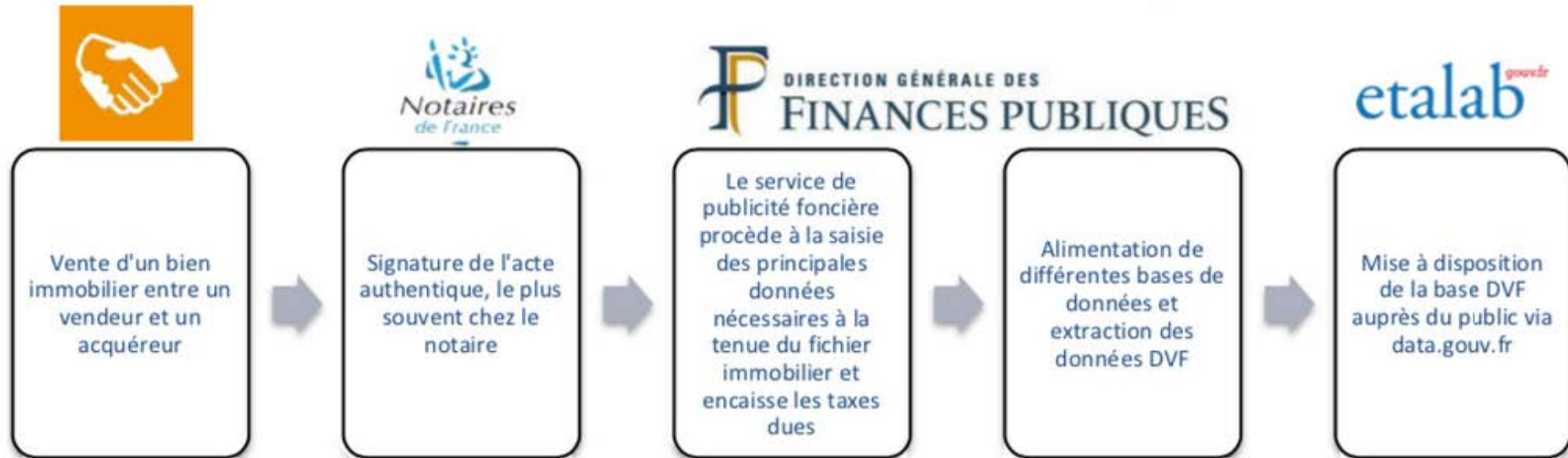
- Les DVF au national et au régional (*Morgane Coïc-Couffeau, Région Nouvelle Aquitaine*)
- Le suivi de l'activité immobilière, les filières de production de logements depuis 2008 –  
*Florence Nassiet, CDA La Rochelle*
- L'estimation de bien – *Alexandre Dupuy, Conservatoire du littoral*

Synthèse des questions du chat et échanges (30min)

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

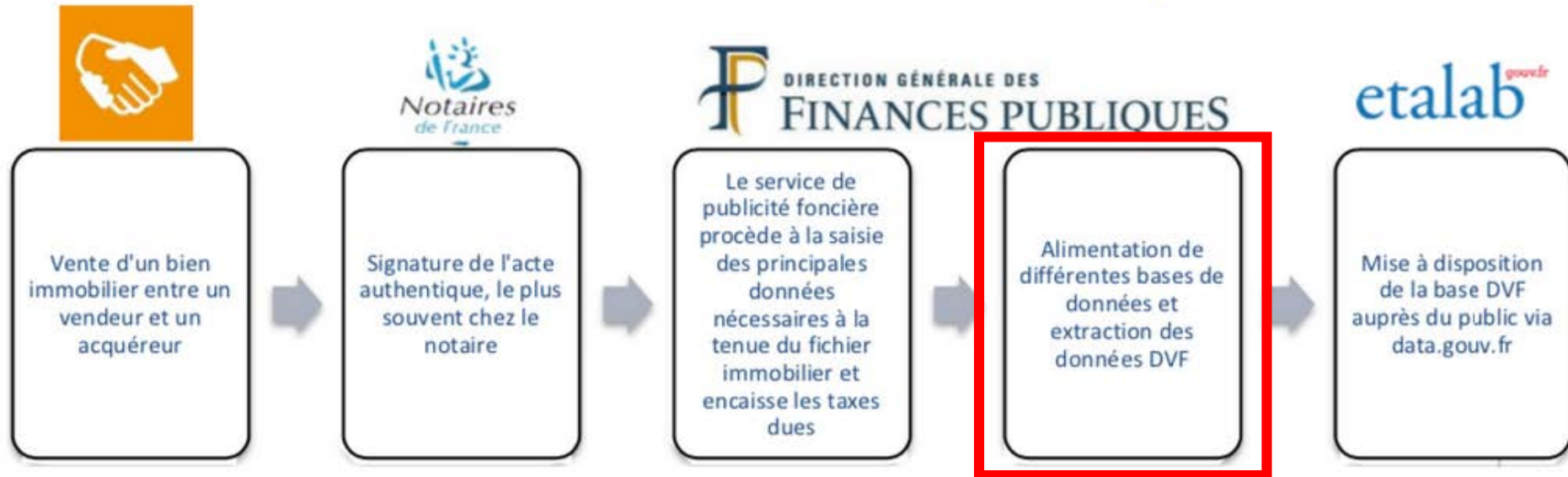
- Les demandes de valeurs foncières sont issues des données notariales transmises aux services de publicité foncière et des informations cadastrales
- Elles concernent toutes les mutations foncières ou immobilières à titre onéreux ayant eu lieu sur une période de 5 ans :
  - = Les ventes, les échanges 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/>

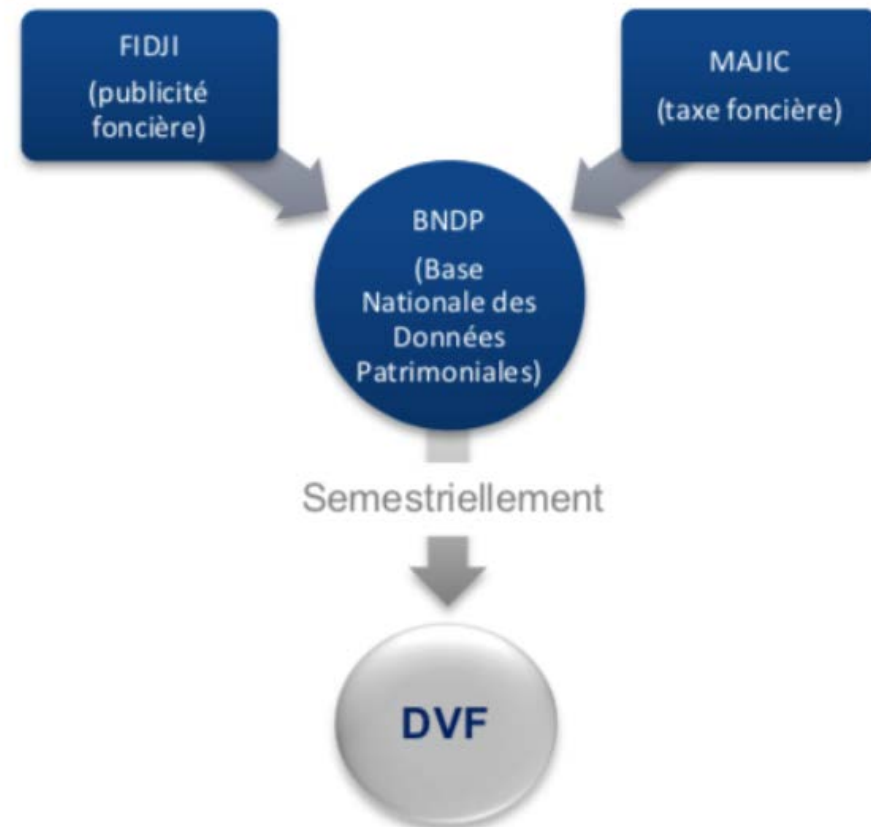
## La genèse



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
- FIDJI
- 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

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 m<sup>2</sup>**  
 Maison / 4 p


**397 m<sup>2</sup>**  
 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 SAPINIERE

**244 m<sup>2</sup>**  
 Maison / 7 p

**1 045 m<sup>2</sup>**  
 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 SAPINIERE
17	2018-191257	12/02/2018	1	Vente	927700.0	14.0	None	CHE DE LA SAPINIERE
18	2018-191257	12/02/2018	1	Vente	927700.0	14.0	None	CHE DE LA SAPINIERE

## Côté technique: mutations et dispositions

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



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

**1 038 m<sup>2</sup>**  
 landes / Pré marais

**8 660 m<sup>2</sup>**  
 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
1	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	Clares	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

etalab

Images aériennes © IGN

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

89 m<sup>2</sup>  
Maison / 4 p

500 m<sup>2</sup>  
sols

620 m<sup>2</sup>  
jardins

## 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-fonciere/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

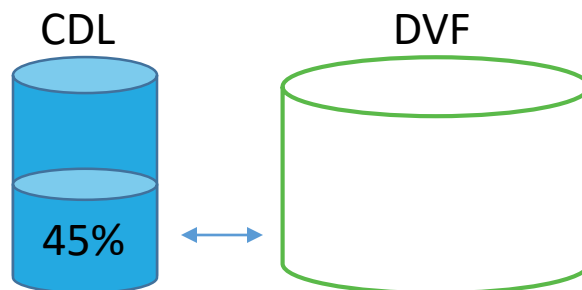
- Correspondance entre les identifiants parcellaire (code insee+prefixe+section+numéro)
- Parcelles non gratuites (cad achetées par le CDL)
- Entre 2014 et 2019



# 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)



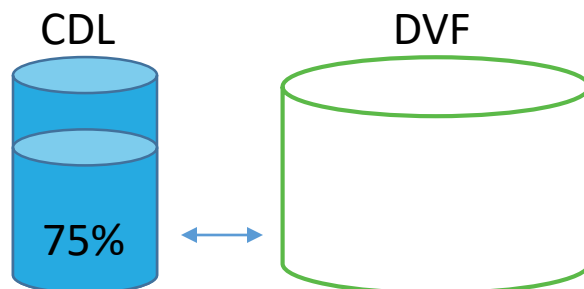
- Y-a-t-il une différence entre les années?

	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

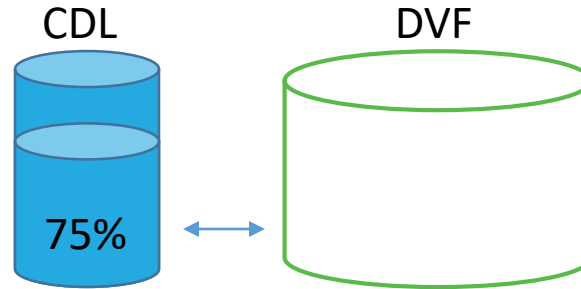


- Quelle autre raison explique la différence ?
  - Seules 7 parcelles acquises partiellement par le CDL figurent dans DVF
  - Est prise en compte dans la mutation la surface totale des parcelles.
  - La surface des parcelles absentes n'est pas prise en compte dans la surface totale de la mutation.

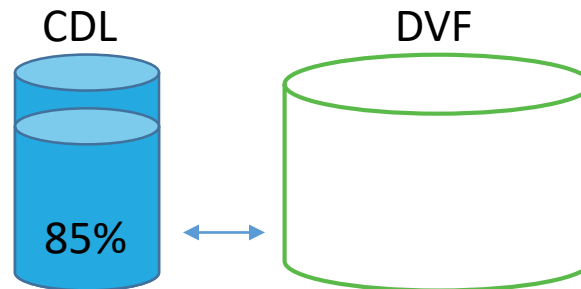
## Analyse de la fiabilité – cas des parcelles protégées du Conservatoire du littoral

### ■ Résultats

- Si on enlève 2019



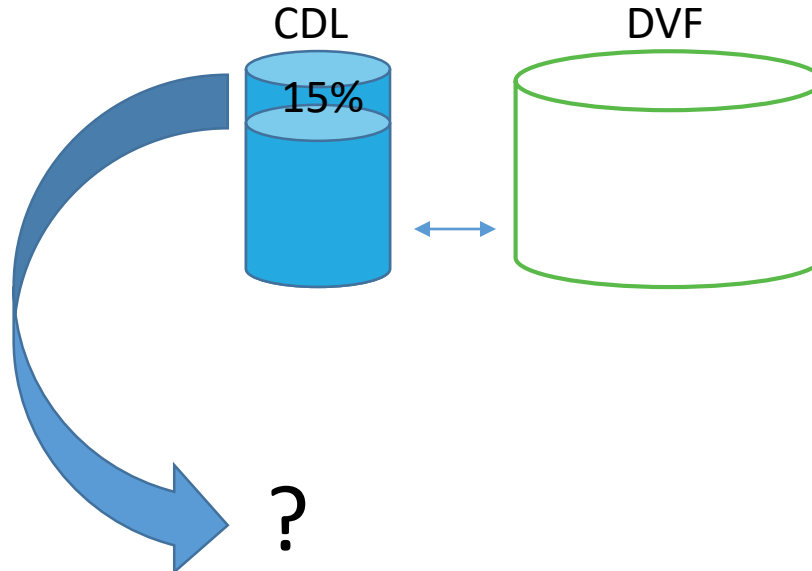
- Si on enlève aussi les parcelles partiellement acquises



## 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...)

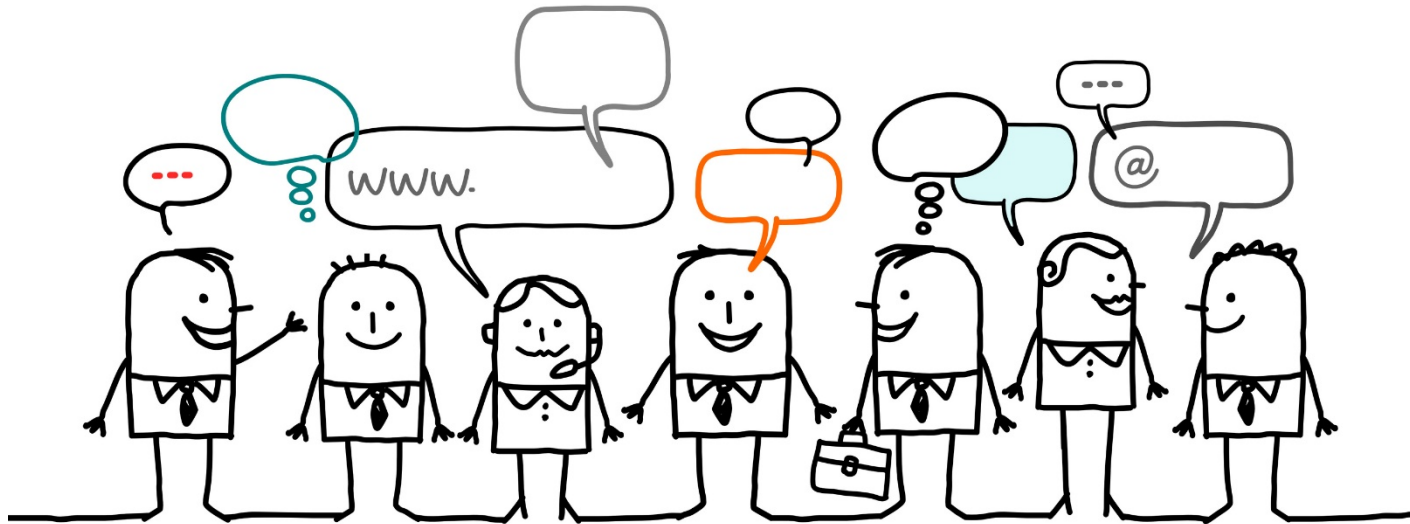
Coûts : 13500 Euros payé en septembre 2016

# 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/>