

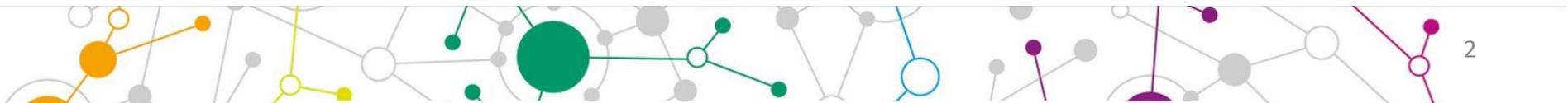
Groupe technique DVF Bourgogne Franche Comté

1^{ère} réunion

11 mars 2019 - 13h30 - Dijon

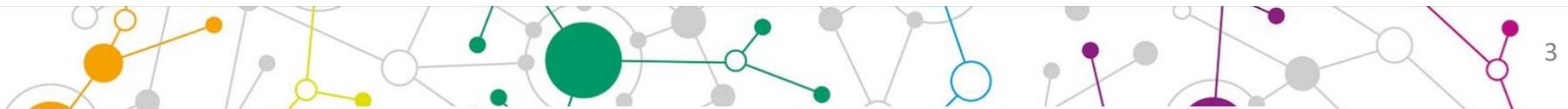
Ordre du jour

- Retour sur la rencontre du **groupe national DVF** du 18 décembre dernier
- Présentation des **résultats** de l'enquête « Vers un GT DVF en BFC ? », et **suite à donner**
- Finalisation **feuille de route** GT DVF BFC
- Intervention de Gilles ZEMIS, statisticien – chargé d'études DREAL - « **1^{ers} pas avec DVF pour étudier le marché résidentiel** »
- Rappel sur les **ressources** disponibles



Retour sur la rencontre du groupe national DVF du 18 décembre 2018

A retenir...



- le rapprochement du GnDVF et de LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes, fonds de dotation regroupant acteurs privés et publics), avec la volonté partagée de travailler sur des groupes de travail mis en commun
- la présentation des groupes de travail communs LIFTI / GnDVF
8 groupes de travail ont été constitués, parmi 3 thématiques :

THÉMATIQUE : STRUCTURER LA DONNÉE

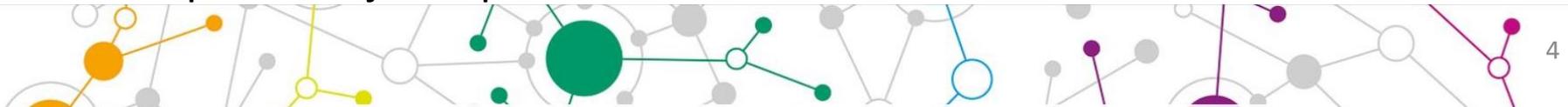
- Le Modèle Conceptuel de Données (MCD), qualité et amélioration
- Le référentiel territorial et foncier

THÉMATIQUE : SEGMENTER LA DONNÉE

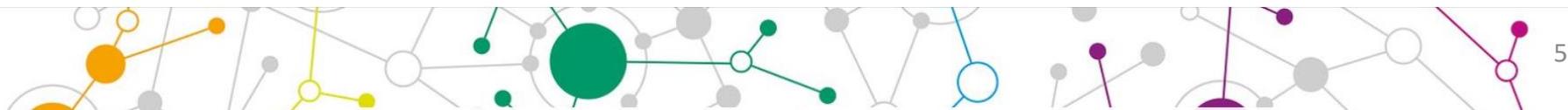
- Poursuite des travaux sur la typologie des biens et des usages du foncier
- Les Géomarchés

THÉMATIQUE : UTILISER LA DONNÉE

- La pratique de l'évaluation
- Les nouveaux modèles économiques
- Le retour des GrDVF
- Les questions juridiques liées à son utilisation



- l'annonce de la tenue des Assises Nationales du Foncier et des Territoires à Toulouse en fin d'année 2019
- la présentation du réseau des GrDVF (création d'une page dédiée sur le site internet du GnDVF, impulsion d'une dynamique entre les groupes DVF via un « groupe des animateurs des GrDVF », mise en place d'un espace extranet dédié de partage)
- et surtout les annonces de la [DGFIP](#) sur le décret d'application de la loi ESSOC, décret finalement pris le 28 décembre 2018 (décret n° 2018-1350 relatif à la publication sous forme électronique des informations portant sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières).

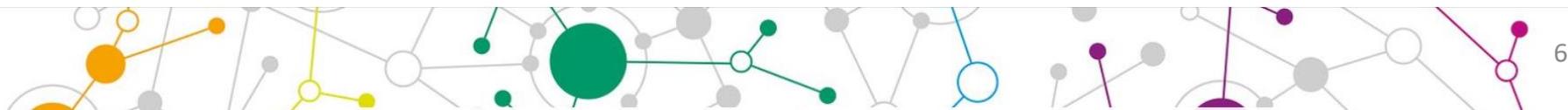


- Pour rappel, article L. 112 A du livre des procédures fiscales, issu de la [loi n° 2018-727 du 10 août 2018](#) dite ESSOC :

« Afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers, l'administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues au cours des cinq dernières années ».

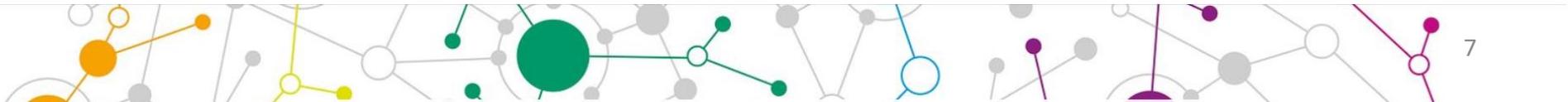
- Le décret maintient la mise à disposition des informations permettant la localisation des biens mutés : références cadastrales, adresse, commune.

En contrepartie, il est prévu, d'une part, que les traitements portant sur la réutilisation des informations ne peuvent avoir ni pour objet ni pour effet de permettre la réidentification des personnes concernées et, d'autre part, que ces informations ne peuvent faire l'objet d'une indexation sur les moteurs de recherche en ligne.



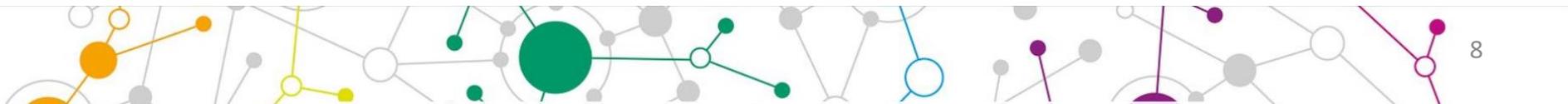
Dernière minute...

Information GnDVF : la fin du mois d'avril 2019 va voir concrètement l'ouverture des données foncières à destination de tout public, dans le format (.csv) sur le portail *data.gouv.fr*



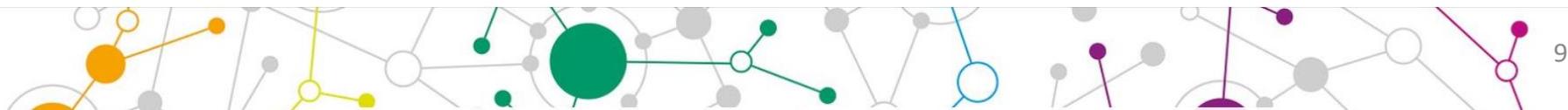
Résultats de l'enquête

Enquête « Vers un GT DVF en BFC ? »



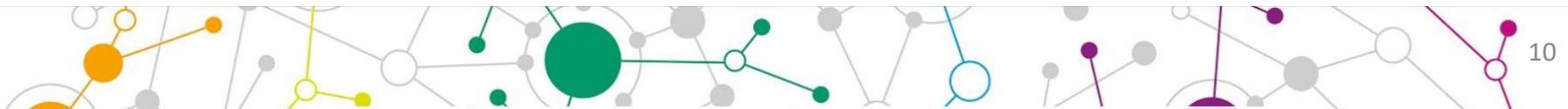
L'enquête

- Adressée le 17/12 à 177 destinataires :
 - EPCI et structures porteuses de SCoT
 - DDT
 - Départements et agences départementales
 - Agences d'urbanisme
 - ADIL
 - SAFER
 - DREAL et DRAAF
 - Région
 - CEREMA et INSEE
 - PNR
 - EPF
- Taux de retour faible : 8 % (soit 15 réponses)



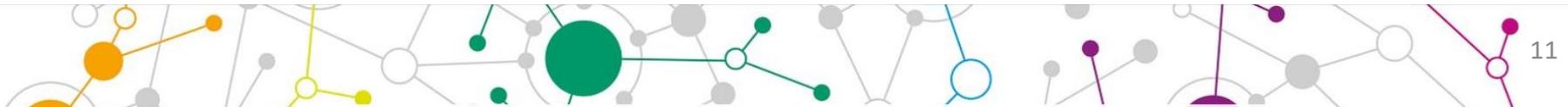
Le profil des répondants

- 15 répondants représentant 11 structures
- Type de structures représentées : EPF (1), laboratoire d'université (1), agences d'urbanisme (4), DDT (2), Département (1), EPCI (1)
- Domaines d'intervention des répondants : géomatique, études et observations, habitat, gestion immobilière, développement territorial



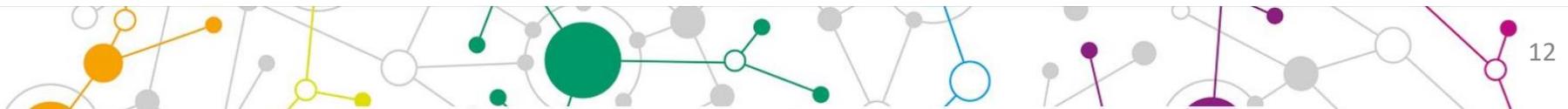
Le profil des répondants

- 80 % des répondants connaissaient l'existence de la donnée (parmi lesquels 2/3 en avaient déjà fait usage, en particulier pour l'observation et l'évaluation immobilière)
- **Un accompagnement technique ou un échange d'expérience aurait été utile à la quasi-totalité des usagers de la donnée !**



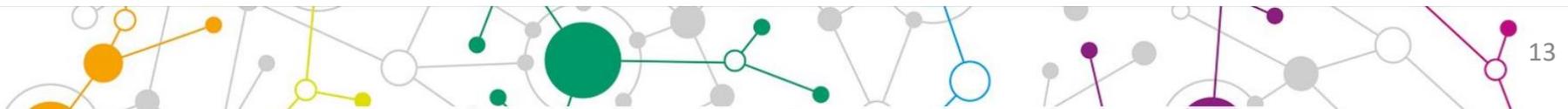
Les besoins et attentes des répondants

- **Pour l'essentiel** : observer, connaître et comprendre les marchés fonciers (prix, demande, etc.) dans le cadre de démarches de planification (SCoT, PLH, PDH)
- **Les attentes vis-à-vis d'un groupe régional** :
 - ✓ Sensibilisation et accompagnement méthodologique à la prise en main de la donnée (quasi-totalité des réponses)
 - ✓ Construction d'indicateurs partagés (86 % des réponses)
 - ✓ Echanges techniques « expert » (80 % des réponses)
- **Les thématiques privilégiées** : observation foncière et segmentation des marchés de l'habitat (évaluation, stratégies territoriales et foncier économique dans une moindre mesure)



Le ressenti des animateurs du GT DVF

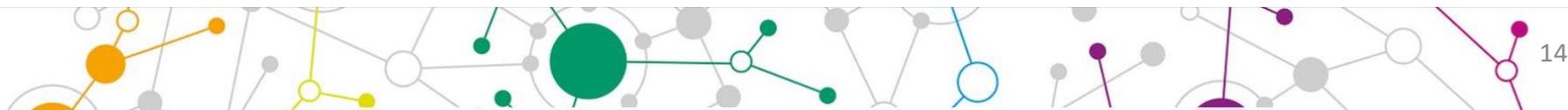
- **Le besoin d'une montée en compétence dans la région sur la données DVF (dès 2019) :**
 - ✓ Un groupe d'utilisateurs (ou presque-utilisateurs) pour des échanges « experts »
 - ✓ Partir du commencement : comment intégrer les données ? Une méthode « pas à pas »... **Un intervenant au prochain GT ?**
 - ✓ Se connaître entre utilisateurs
- **Des binômes / trinômes d'utilisateurs vecteurs de réussite**
 - ✓ Un gestionnaire base de données et/ou géomaticien
 - ✓ Un référent métier : observation, évaluation immobilière, stratégie territoriale...



Perspectives proposées

2 configurations pour répondre aux besoins exprimés :

- **Groupe technique restreint** = accompagnement méthodologique à la prise en main de la donnée, échanges techniques « experts », partage des études sous un aspect technique et construction d'indicateurs partagés [Etude DDT 39 au prochain GT ?](#)
 - **Réunion plénière** = sensibilisation, illustration des usages, appui sur des indicateurs synthétiques ou des outils « clés en main » - à partir de 2020
 - Convergence de la thématique plébiscitée au niveau local (segmentation des marchés) avec les groupes techniques nationaux :
Poursuite des travaux sur la typologie des biens et des usages du foncier + Géomarchés
- ➔ **Une représentation locale parmi les groupes nationaux ?**



Rappel des groupes nationaux

8 groupes de travail / 3 thématiques :

STRUCTURER LA DONNÉE

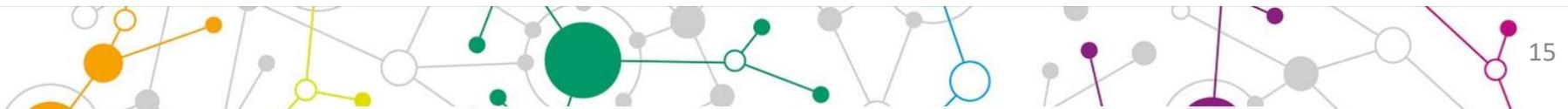
- Le Modèle Conceptuel de Données (MCD), qualité et amélioration
- Le référentiel territorial et foncier

SEGMENTER LA DONNÉE

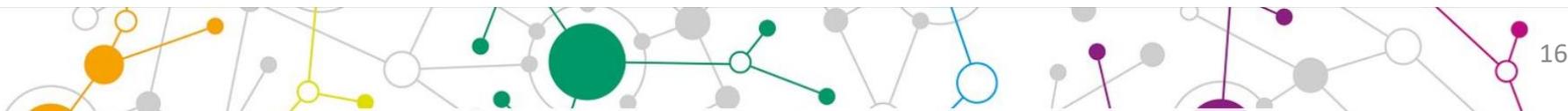
- Poursuite des travaux sur la typologie des biens et des usages du foncier
- Les Géomarchés

UTILISER LA DONNÉE

- La pratique de l'évaluation
- Les nouveaux modèles économiques
- Le retour des GrDVF
- Les questions juridiques liées à son utilisation



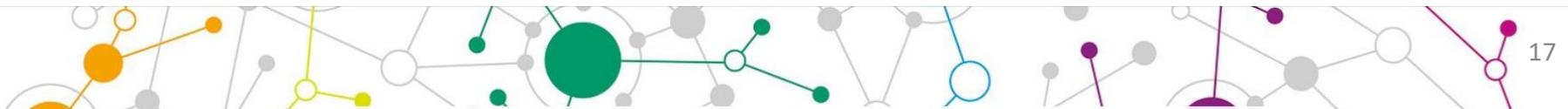
Finalisation de la feuille de route



Intervention de Gilles ZEMIS

Statisticien – chargé d'études DREAL

1ers pas avec DVF pour étudier le
marché résidentiel



Rappel

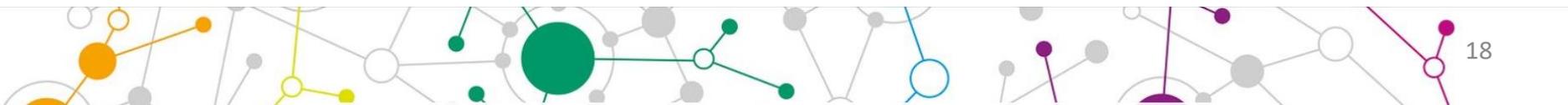
- DVF : une donnée brute en 43 champs livrée sous la forme de fichiers textes

```
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 fonciere|No  
35|DES FRERES LUMIERE|21000|DIJON|21|231||AY|460|9|68,80|||||1|2|Appartement|46651|66|4||2104P01|2017P00465|1594D*1|||000001|06/01/2017|Vente|89000,00|3||RUE|3435|DES  
00|DIJON|21|231||HZ|81||2506||2545|||||2|2|Appartement|194344|63|3||2104P01|2017P00548|1594D*1|||000001|12/01/2017|Vente|261000,00|1|B|RUE|1900|DES RETRAITS|21240|TALAN  
|||||1|2|Appartement|1311|54|1||2104P01|2017P00568|1594D*1|||000001|06/01/2017|Vente|184000,00|1|QUAI|0770|DE BELFORT|21000|DIJON|21|231||CZ|230|||||0|1|Maison|3  
94D*1|||000001|02/01/2017|Vente|216000,00|||B045|AU RONCENET|21130|PONT|21|495||AA|19|||||0||||S||2102104P01|2017P00615|1594D*1|||000001|02/01/2017|Vente|9000,0  
||||2|2|Appartement|137925|78|4||2104P01|2017P00633|1594D*1|||000001|10/01/2017|Vente|225000,00|6||RUE|0063|DES CHARMES|21110|LONGCHAMP|21|351||ZE|106|||||0|1|Mais  
RUE|2020|CLAUS SLUTER|21000|DIJON|21|231||BM|260||6|58,28|||||1|2|Appartement|57665|76|4||2104P01|2017P00673|1115*1|||000001|05/01/2017|Vente|205000,00|15||RUE|6280|M  
|25|||||1|3|Dépendance|294320|0|0||2104P01|2017P00682|1594D*1|||000001|09/01/2017|Vente|1000,00|45||RUE|8100|SAUMAISE|21000|DIJON|21|231||BR|106||17|||||1|1|Mai  
01|2017P00724|||000001|16/01/2017|Vente|336883,00|15||RTE|0410|DE DIJON|21600|LONGVIC|21|355||BN|7|||||0|1|Maison|158484|63|4|J|MARA|14932104P01|2017P00724|||00  
21000|DIJON|21|231||BM|646||23|25,99|64|||||2|2|Appartement|257769|25|1||2104P01|2017P00742|1594D*1|||000001|17/01/2017|Vente|85000,00|2||RUE|1680|PAUL LANGEVIN|21240|T  
|||||1|3|Dépendance|333497|0|0||2104P01|2017P00753|1594D*1|||000001|13/01/2017|Vente|136000,00|2|C|AV|0408|DU 8 MAI 1945|21800|QUETIGNY|21|515||AE|73||149|||||1|1  
2017P00811|1594D*1|||000001|05/01/2017|Vente|79000,00|28||RUE|1725|CHARLES DUMONT|21000|DIJON|21|231||CY|154||103||130|||||2|2|Appartement|93315|41|2||2104P01|2017P0082  
||HZ|166||130|||||1|3|Dépendance|254719|0|0||2104P01|2017P00843|1594D*1|||000001|06/01/2017|Vente|102500,00|10||AV|0106|ALBERT CAMUS|21000|DIJON|21|231||IA|49||272|||
```

- DVF+ : structuration de la donnée native DVF sur la base d'un modèle de données spécifique (permettant de faciliter le passage des données DVF en base de données exploitable)

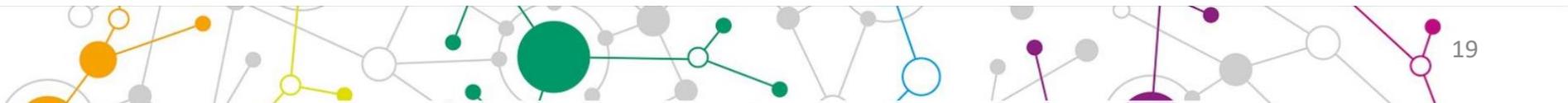
NB : des outils et scripts, libres d'utilisation, sont proposés pour l'importation et la structuration de la donnée brute DVF dans une BD PostgreSQL.

- DV3F : DVF+ enrichi de variables des fichiers fonciers (caractéristiques des propriétaires et des biens, géolocalisation)



Ressources disponibles

Un aperçu



<https://www.groupe-dvf.fr/> : groupe national DVF

- Des actualités, une lettre de diffusion
- Des conseils sur l'utilisation de la donnée (en cours de mise à jour)
- Des groupes de travail thématiques
- Des conseils pour la **structuration des données** (exemple : un MCD et des scripts), un guide détaillé par l'EPF Bretagne
- Des liens rapprochés avec **LIFTI** (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes) <http://lifti.org/>

Accéder aux données

- Fiche N°1 – Qu'est-ce que DVF ?
- Fiche N°2 – Comment accéder aux données DVF ?
- Fiche N°3 – Cadre juridique
- Fiche N°4 – Qualité et exhaustivité des données DVF
- Fiche N°5 – Qu'est-ce que PATRIM « Estimer la valeur d'un bien immobilier » ?

Préparer les données

- Fiche N°6 – DVF dans l'écosystème des données
- Fiche N°7 – Précautions techniques
- Fiche N°8 – Typologie des biens
- Fiche N°9 – Structurer les données
- Fiche N°10 – La spatialisation des données DVF

Analyser les données

- Fiche N°11 – Que faire avec DVF ? Panorama des usages
- Fiche N°12 – DVF pour l'observation
- Fiche N°13 – DVF pour l'élaboration de stratégies territoriales
- Fiche N°14 – DVF pour l'évaluation immobilière

<https://datafoncier.cerema.fr/> : données foncières retraitées par le Cerema

- Une ressource sur :
 - DV3F (accès limité à la donnée)
 - Fichiers fonciers
- Une valorisation des usages de DV3F et des études
- Une newsletter



Usages des données foncières



Gisements fonciers et construction

Accès



Observation territoriale et stratégie foncière

Accès



Étude des propriétaires

Accès



Énergie et bâtiment

Accès



Marchés fonciers et immobiliers

Accès



Évaluation des biens

Accès



Logement et habitat

Accès



Consommation des espaces et occupation des sols

Accès



Formes urbaines et densité

Accès



Activités économiques

Accès



Risques et biodiversité

Accès



Mobilité

Accès

PRÉSENTATION ▾ USAGES ▾ DONNÉES ▾ RESSOURCES FF ▾ RESSOURCES DV3F ▾ ÉVÉNEMENTS ▾

DV3F

Une donnée pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/> : espace de l'information géographique

- Site interministériel
- Ressources en SIG / géomatique
- Présentation de AppDVF : « une application libre, utilisable localement à l'aide d'un simple navigateur web, qui vise à faciliter l'exploitation d'une base de donnée DV3F pour les usages les plus courants. A défaut de données DV3F, l'application peut aussi permettre d'exploiter DVF. »

Accessible tout public ?



GéOInformations
Espace interministériel de l'information géographique



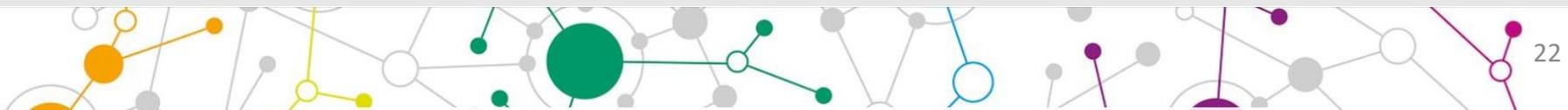
Découverte

Systèmes d'information métiers

Données

Application Géo-IDE

Outils





GeoDV3F v1.0

Application permettant des visualisations cartographiques à partir de DV3F.

Accéder

GeoDV3F

Les mutations seront visibles à partir d'un niveau de zoom suffisant. Le détail des mutations relatives à une parcelle s'affichera au dessous en la sélectionnant sur la carte.



Q Détail

Mutation 32460

Code Service	5914P01
Référence du document	2015P10470
Date de mutation	27 novembre 2015
Type de bien vendu	BATI - DEPENDANCE LOGEMENT
Valeur foncière	14 500.00
Adresses associées	48 RUE DE DOUAI 59000 LILLE
Nombre de locaux vendus	1

#	Identifiant	Type de local	Parcelle support	Surface (m2)	Pièces
1	593500408092	Dépendance	593500000W0266	0	0

Nombre de parcelles vendues	0
Nombre de lots vendus	1
Nombre de volumes vendus	0

Mutation 531924

Code Service	5914P01
--------------	---------



Présentation AppDVF

<https://observatoire-nafu.fr/> : observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains Nouvelle Aquitaine

- Site d'un observatoire foncier mis en œuvre par le GIP ATGeRi
- Des usages de la données dans « marchés immobiliers »
- Une note méthodologique sur les indicateurs DVF de l'observatoire des espaces NAFU : retrait valeurs extrêmes...

Marché	Maison	Appartement
Prix/m ²	Prix/m ² < 3 ^{ème} centile ou Prix/m ² > 97 ^{ème} centile	Prix/m ² < 3 ^{ème} centile ou Prix/m ² > 97 ^{ème} centile
Surface	> 300m ²	> 200m ²
Nombre de pièces	> 8	> 8

Cette méthode de suppression des « valeurs extrêmes » est appliquée par département et par an.



nafu



OBSERVATOIRE DES ESPACES **NATURELS**
AGRICOLES **F**ORESTIERS ET **U**RBAINS

PRÉSENTATION

LES THÈMES

DONNÉES ET ANALYSES

<https://portail.pigma.org/poles-metiers/donnees-foncieres/> : la plateforme régionale d'échange de données

- Support des données diffusées en Nouvelle Aquitaine
- Un retour de chacune des rencontres du GrDVF de NA

The screenshot displays the PIGMA website interface. The top navigation bar includes 'PIGMA', 'PIGMA', 'PÔLES MÉTIERS', 'OUTILS ET SERVICES', and 'ACTUALITÉS'. A search icon and 'ESPACE PARTENAIRES' are on the right. Below the navigation bar, there are links for 'Accueil', 'PÔLES MÉTIERS', 'Données foncières', and 'Ressources'. The main content area is divided into two columns. The left column, titled 'PÔLES MÉTIERS', lists categories: 'SOCIO-ÉCONOMIQUES', 'DOCUMENTS D'URBANISME', 'LITTORAL', 'RISQUES', 'OCCUPATION DU SOL', 'CARTOGRAPHIE DES INFRASTRUCTURES RÉSEAUX', 'DONNÉES FONCIÈRES', 'Ressources', and 'Annuaire métiers'. The right column, titled 'RESSOURCES', lists recent meetings and associated news items:

- 23/11/17 - 4ème rencontre**
 - [News PIGMA](#)
- 26/02/17 - 3ème rencontre**
 - [News PIGMA](#)
 - [Rappels](#)
 - [Actualités \(se référer à la news PIGMA\)](#) -> 13/02/17
 - [Expérience Dynamique territoriale des terrains à bâtir et la consommation d'espace - Observatoire NAFU](#)
 - [Expérience Caractérisation des marchés immobiliers en zone littorale tendue en présentant une expérimentation sur les marchés du neuf et de l'ancien - Agglomération Pays Basque et AUDAP](#)
 - [Besoins de l'Agglomération Limoges Métropole \(se référer à la news PIGMA\)](#)
- 17/12/15 - 2ème rencontre**
 - [Introduction](#)
 - [Point d'actualités](#)
 - [NAFU](#)