

Groupe Régional DVF Bourgogne Franche Comté

2^{ème} réunion

27 septembre 2019 – 13h30 - Dijon

Données DVF : les outils émergents

Caroline PETIT, AUTB, Chargée d'études, SIG et analyses foncières

Données ouvertes et
disponibles depuis
avril 2019

- Les Demandes de Valeurs Foncières (DVF) recensent l'ensemble des mutations foncières ou immobilières
- Une mutation peut porter sur un bien ou une combinaison de biens (parcelles nues, parcelle avec local, locaux seuls, partitions en volume d'un de ces biens)
- Les éléments des mutations complexes sont décrits par plusieurs lignes dans la base de données
- Conditions de diffusion des données : ...

A chaque parution de millésime, il est nécessaire de d'acquérir les 5 ans disponibles, les données étant susceptibles d'évoluer.

Mise à jour des données



Téléchargement

- DVF brutes en Open-data
- DVF géolocalisées par Etalab
- DVF+
- DV3F
- Autres données ? : ...

Consultation

- Application Etalab
- Autres modes de consultation ? : ...

Traitement

- Nouvelles fiches du GNDVF
- Application DVF
- Autres applications ou documentations ? : ...

Revue de presse

- La revue foncière
- Le blog d'Etalab

<https://www.groupe-dvf.fr/vademecum-fiche-n0-plan-du-guide-daccompagnement-dvf/>

- Tout ce qu'il faut savoir sur les données, leurs origines et leurs utilisations
- Fiche N°0 – Plan du Guide d'accompagnement DVF
- Fiche N°1 – Qu'est ce que DVF ?
- Fiche N°2 – Respecter le cadre légal
- Fiche N°3 – Précautions techniques et qualité des données DVF

Application DVF (AppDVF)

<https://datafoncier.cerema.fr/ressources/outil-libre-appdvf>

- Application libre développée par le CEREMA
- Utilisable depuis un navigateur web pour interroger et exploiter les bases DV3F et DVF+
- Nécessite l'utilisation de Postgre

Données DVF accessibles en opendata :

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

- Données nationales
- Données brutes au format .txt
- Condition : Disposer d'outils spécifiques

(Impossibilité de traiter les données dans leur intégralité avec des outils standards)

DVF géolocalisées par Etalab

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

- Données découpées par département et par commune
- Données nationales volumineuses
- Téléchargement par année
- Données brutes : 1 mutation = plusieurs lignes
- Points géolocalisés au centre de la parcelle

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

- DVF traité par le CEREMA
- Données disponibles à l'échelle régionale
- Données prétraitées : 1 ligne = 1 mutation
- Disponibles au format SQL, CSV ou SHP
- Remarque : Dans les fichiers SIG, GEOMPARMUT + GEOMLOCMUT (distinguant les mutations concernant les parcelles ou les locaux) il manque les départements de l'Yonne et du Territoire de Belfort
- Nombreux champs descriptif dont le type de bien, dictionnaire des variables :
<http://doc-datafoncier.cerema.fr/dv3f/doc/table/mutation>

- Données traitées et enrichies par le CEREMA
- Données accessibles pour les services de l'État uniquement
- Nouvelle édition disponible à l'été 2019
- Version adaptée au nouveau format des données DVF mises en opendata
(le modèle de données sera très similaire à la précédente édition)
- Diffusion plus large des données DV3F (aux ayants-droits des fichiers fonciers)
à l'automne 2019 ?

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

- Outil de consultation des données
- Mis à disposition par Etalab
- Il permet de consulter les transactions, en sélectionnant une seule section cadastrale
- Rediffusion des informations collectées via l'application Etalab :
« la réutilisation des données de la Base ne peuvent avoir ni pour objet ni pour effet de permettre la réidentification des personnes concernées. Ces informations de peuvent faire l'objet d'une indexation sur les moteurs de recherche en ligne [...]»
- Possibilité de télécharger (au format CSV) les mutations à partir de l'échelle de la section cadastrale (Fichier identique au données sources : plusieurs lignes par mutation, retraitement à effectuer)

EDITO

Vers une avalanche de données ?

La Direction générale des finances publiques (DGFIP) annonçait fin avril que Bercy allait « libérer » 15 millions de transactions foncières enregistrées au cours des cinq dernières années, qui étaient regroupées dans sa base « DVF » (pour « demandes de valeurs foncières »). C'était là le résultat de longs débats avec l'administration des Finances (voir l'article de René Hostiou, page 9 de ce numéro) sous la pression des professionnels de l'immobilier et de l'évaluation qui se trouvaient souvent en position de faiblesse dans leurs discussions avec « les Finances » dans la mesure où le niveau d'information des uns et des autres était, en pratique, fort différent.

Cette ouverture des fichiers a aussi permis à beaucoup de particuliers de satisfaire leur simple curiosité, en découvrant, via Internet, à quel prix avait été réellement acheté l'appartement du voisin de palier, ou à combien le cousin était parvenu à vendre la maison héritée du grand-père.

De là à utiliser la base DVF comme outil d'étude des marchés fonciers et immobiliers, en allant cueillir les informations les unes après les autres, il y a bien sûr un grand pas à faire, même s'il existe une utilisation géolocalisée de la base, qui permet de visuali-

ser l'ensemble des transactions voisines sur une carte. Cette approche géolocalisée des mutations explique sans doute le développement actuel d'une pratique de communication des prix moyens de l'immobilier, rue par rue, dans la mesure où c'est un mode pratique de rangement des données et que les mises à jour s'en trouvent facilitées.

Cependant, l'information sur le prix et la date de la vente d'un bien n'a évidemment d'intérêt que si l'on connaît le bien qui a été l'objet de la transaction ou si on en a la description. Or, s'agissant des terrains, la seule information sur leurs surfaces, ne permet nullement de les caractériser. Ce n'est qu'apparemment qu'un terrain s'achète au mètre carré ou à l'hectare. En réalité, en achetant un terrain, on achète un droit sur un espace localisé.

Cela est particulièrement vrai en milieu urbain ou péri-urbain, où c'est d'abord une constructibilité que l'on achète, mais cela l'est également en milieux naturels et agricoles, où les droits sur la terre peuvent être variés (voir plus loin l'article de Frédéric Courleux) : droits de fermage, droit de passage, classements AOC, etc.

On comprend dès lors que ce n'est pas nécessairement en multipliant les observations que l'on parvient à enrichir la compré-

hension des prix observés, si chaque observation est lacunaire. Un prix, une surface et une date ne suffisent nullement à caractériser la nature d'une mutation foncière.

C'est ainsi que dans un secteur périurbain en cours d'aménagement ou de réaménagement, s'observent souvent des mutations voisines, ici de terrains naturels achetés par un opérateur à d'anciens occupants, en vue de leur aménagement, là de terrains revendus après travaux pour leur mise en construction. Rien n'empêche d'observer l'ensemble de ces mutations, leurs prix, leurs surfaces, d'additionner le tout et de faire la moyenne, pour connaître « le » prix du foncier dans le secteur... Cela sera parfaitement exact, mais n'aura bien sûr aucun sens.

En pratique, à l'échelle des enquêtes réalisées « à la main », sur de petites zones, de telles confusions restent relativement rares, ou sont corrigées. Mais il est à craindre que dans le contexte de mégatraitements informatiques, de mégafichiers numériques, couvrant de vastes territoires, cela ne devienne habituel.

L'avalanche des données mal maîtrisées risque de faire des victimes.

Joseph Comby

<https://www.etalab.gouv.fr/ce-que-nous-avons-appris-avec-dvf>

La suite pour app.dvf.etalab.gouv.fr

Un million de visites plus tard, quelle suite donner à ce qui n'était au départ qu'un petit projet ? Une chose semble désormais sûre : alors que 70 000 visites sont encore enregistrées chaque jour sur le site, le moment de le fermer n'est pas encore venu.

De nouvelles fonctionnalités à venir ?

Des fonctionnalités intéressantes ont été proposées, notamment la possibilité de retrouver les transactions effectuées autour d'une adresse postale donnée — ce qui n'est pas encore possible. Nous allons avant tout concentrer nos efforts sur la correction des bugs et la maintenance.

La maintenance justement, parlons-en : elle a été chiffrée à quelques jours par an, car nous avons automatisé le maximum de tâches. Il restera à récupérer les nouvelles données DVF à chaque fois que Bercy les mettra à jour, c'est-à-dire tous les 6 mois. Le cadastre et les couches géographiques sont déjà entretenus par Etalab, ce qui ne devrait donc pas occasionner de tâches supplémentaires.

Croiser les données DVF avec d'autres données

À plus long-terme, l'avenir nous dira si les données DVF peuvent être croisées avec d'autres données, par exemple les diagnostics de performance énergétique — dans les limites légales visant à empêcher la réidentification des acheteurs et vendeurs.