

**ROCER**  
(Réseau  
d'Observation  
de la  
Consommation  
d'Espace en  
Région)

# **GT DVF n°6**

**Groupe de travail dédié aux  
données de Demandes de Valeurs Foncières en BFC**

Vendredi 25 juin 2021

Visioconférence

**Animateurs :**

- **Caroline PETIT – AUTB**
- **Anthony DEBOUCHE – EPF Doubs BFC**

## Ordre du jour :

- Actualités de la donnée DVF
- Retours sur les résultats de l'enquête « formation »
- Panorama des préconisations d'utilisation et création d'un sous-groupe « règles partagées d'exploitation en BFC »
- Poursuite des travaux d'exploitation

# Suites du GT DVF n°5

- Sollicitation du CEREMA quant à la mise à disposition des codes sources Python et des scripts SQL de l'outil de calcul automatisé DREAL Occitanie
- ➔ Archive zip *INOCC* disponible sur le site internet datafoncier du CEREMA, contenant les codes sources Python et les scripts SQL

<https://datafoncier.cerema.fr/usages/outil-calcul-automatise-pour-letude-des-marches-en-occitanie>

- ➔ Travail sur un plugin QGIS plus facile à installer : version bêta *QGIS INOCC* en cours de test

# Actualités GnDVF

- Réunion plénière du GnDVF du 10 juin 2021

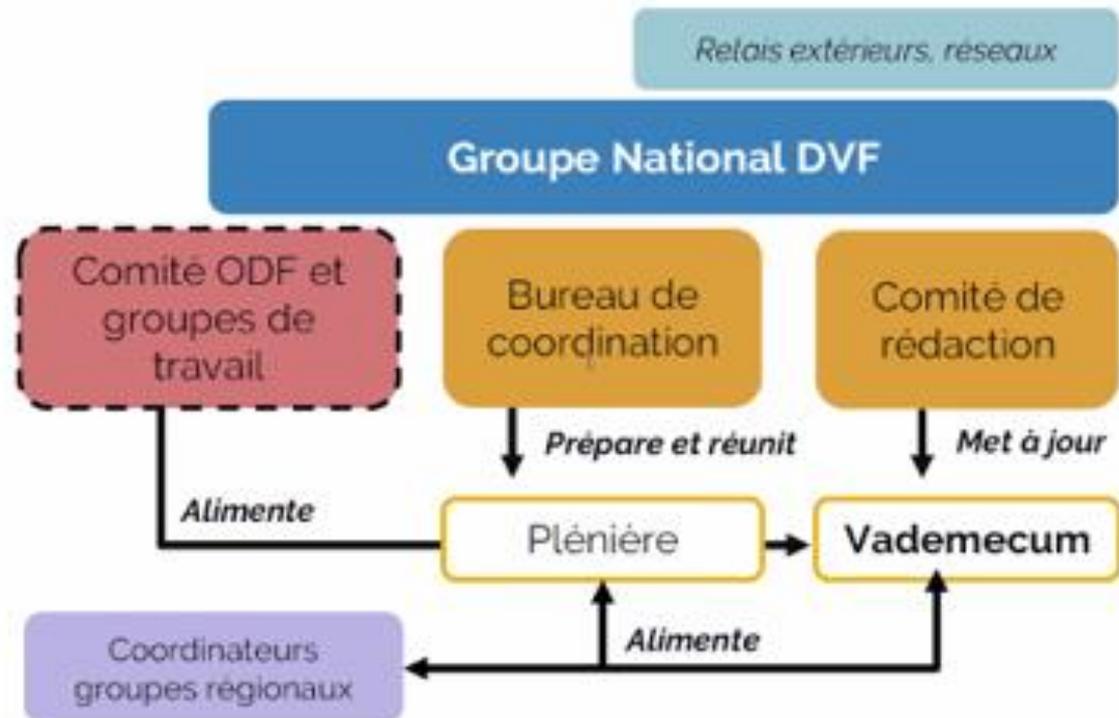


## UN PASSAGE DE RELAIS ET UNE ORGANISATION SIMPLIFIEE

Une organisation simplifiée autour d'un bureau de coordination et de groupes de travail issus du comité ODF

### Le coordinateur

- Convoque le bureau
- Gère les adhésions
- Lance les invitations aux plénières
- Est l'interlocuteur privilégié des relais extérieurs



# Actualités GnDVF



## UN PASSAGE DE RELAIS ET UNE ORGANISATION SIMPLIFIEE

- Le **bureau** est composé de **membres actifs et historiques** du GnDVF, dans la limite de 15 personnes
  - Une coordination / accompagnement **des groupes régionaux** maintenue
  - Des **plénières** comme lieu de restitution et d'échanges, à une fréquence annuelle ou biennale
- 1 représentants de l'Etat
  - 1 représentant du Cerema
  - 1 représentant des agences d'urbanisme
  - 1 représentants des Régions
  - 1 représentants des EPCI
  - 1 représentants du groupe Safer
  - 4 représentants des EPF d'Etat et/ou locaux
  - 4 représentants de la sphère privée (LIFTI)
  - 1 représentant de la sphère « recherche »

Un accompagnement des groupes régionaux assuré par deux membres du bureau

# Actualités GnDVF

## Le comité ODF : un lieu commun pour produire méthodes et concepts

**Alexandre Coulondre**

Co-animateur du comité « Organiser la Data du Foncier » (ODF)



# Actualités GnDVF

## Comité ODF

Organiser la Data du Foncier

153 membres sur Whaller (110 structures publiques et privées)

Animation : A. Coulondre (EP), L. Escobar (Adequation), P. Lunard (EPF NPC)

### GT 1 « Qualité et qualification de la donnée et des marchés »

103 membres sur Whaller

Animation : A. Herman (CEREMA)

### 7 ateliers thématiques

(Entre octobre 2020 et octobre 2021)

- 1 - Filiation des parcelles
- 2 - Géoréférencement de DVF
- 3 - Données d'urbanisme et données de marché
- 4 - Qualifier le neuf dans DVF (a : vefa; b: vefa HLM)
- 5 - Mieux qualifier les marchés du foncier nu
- 6 - Appréhender le marché des locaux d'activités (a : groupe « acteurs publics »; b : groupe « acteurs privés »)
- 7 - Indicateurs de prix (a : définition des indicateurs; b : géomarchés et modélisation des prix)

### GT 2 « Usages et applicatifs de l'Open Data »

91 membres sur Whaller

Animation : P. Louis-Marie (Ayming)

### 7 ateliers thématiques

(Entre octobre 2020 et octobre 2021)

- 1 - Indicateurs immobiliers communaux (a : conception des indicateurs; b : typologie des communes)
- 2 - Caractériser les géomarchés spécifiques (a : littoraux et ultramarins; b : montagne)
- 3 - Open Data et fiscalité locale (a : approches agrégées; b : le cas de l'immobilier tertiaire)
- 4 - Appréhender les valeurs locatives (a : groupe « acteurs publics »; b : groupe « acteurs privés »)
- 5 - Evaluation (a : outils d'évaluation immobilière; b : cas des locaux d'activités)
- 6 - Valeurs immobilières et environnementales
- 7 - Chaines de valeurs (a : neuf et ancien; b : foncier et immobilier; c : résidentiel et tertiaire)

# Actualités GnDVF



## ZOOM SUR GRDVF BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ

- Dernier groupe créé avec l'appui du réseau des GrDVF :
  - Accompagnement des animateurs du réseau des groupes DVF en région
  - Interventions des partenaires nationaux
- GrDVF rattaché au Réseau d'observation de la Consommation d'Espace en région (ROCER)
- Animation par EPF Doubs BFC et l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
- 5 réunions depuis début 2019, le 6<sup>ème</sup> GT organisé le 25/06
- Contenus partagés via le site d'Ideobfc

Groupe Données Valeurs Foncières | Portail de la connaissance ([ternum-bfc.fr](https://ternum-bfc.fr)) :

<https://ideo.ternum-bfc.fr/groupe-donnees-valeurs-foncieres>



# Actualités DV3F

## Outils mis à disposition

- les données DVF+ open-data
- les indicateurs de prix DV3F
- l'application AppDVF

## Projets en cours

- les API Données foncières
- le module Marché Urbansimul

## Retour courant des utilisateurs



# Actualités DV3F

## INDICATEURS DE PRIX ISSUS DE DV3F

Des indicateurs simples, prêts à l'emploi



**Cerema**

Datafoncier, données pour les territoires



Accueil

Données

Usages

Accompagnement

Ressources



### Indicateurs issus de DV3F

DV3F permet de **produire des indicateurs de prix et de volume de transactions à différentes échelles géographiques** plus ou moins fines, afin d'apprécier les marchés fonciers et immobiliers d'un territoire.

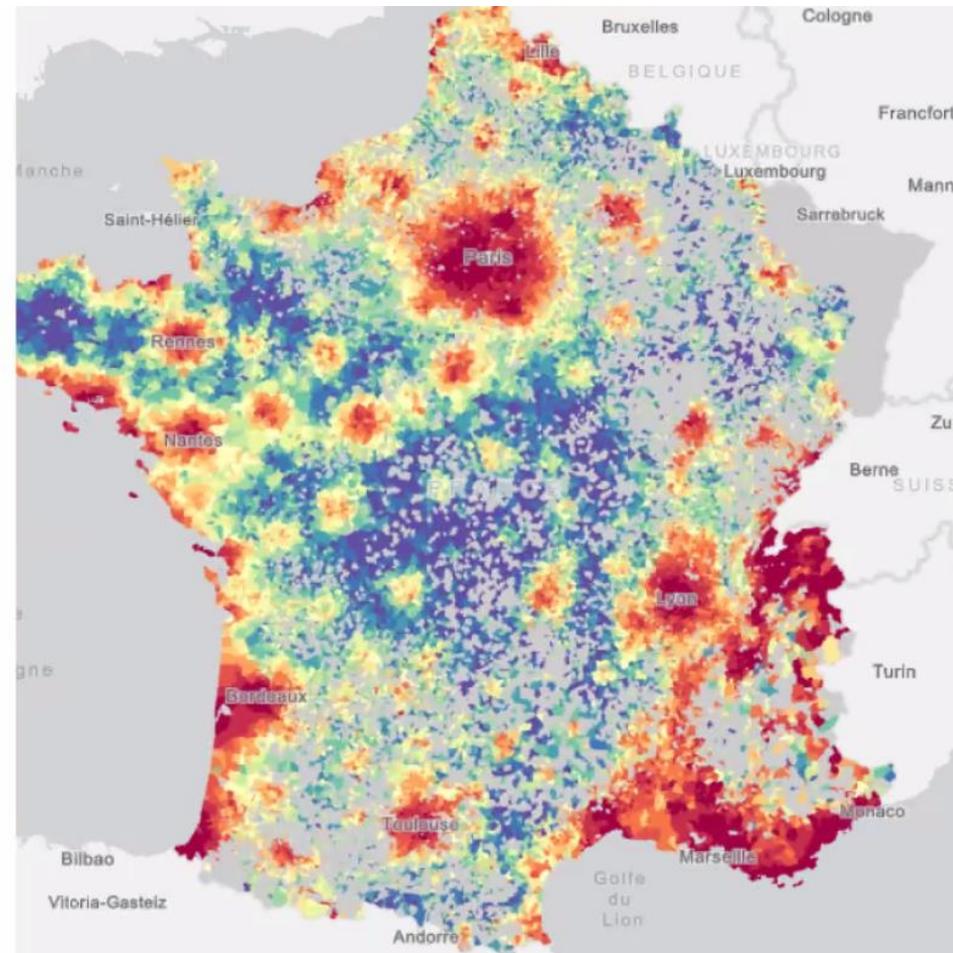
✓ Comprendre la construction des indicateurs

<https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/indicateurs-prix>

# Actualités DV3F

## INDICATEURS DV3F

- Volume, prix médian, quartile de prix sur les marchés du logement
- Annuel/tri-annuel - 2010 à 2020
- Périmètres administratifs jusqu'à la commune
- Format tableur (xls)
- Méthode documentée et "facilement" reproductible



# Indicateurs DV3F

## Indicateurs par EPCI au format .xlsx

### *Typologie*

Code	Description
111	Une maison
1111	Une maison vefa ou neuve
1112	Une maison récente
1113	Une maison ancienne
121	Un appartement
1211	Un appartement vefa ou neuf
1212	Un appartement récent
1213	Un appartement ancien

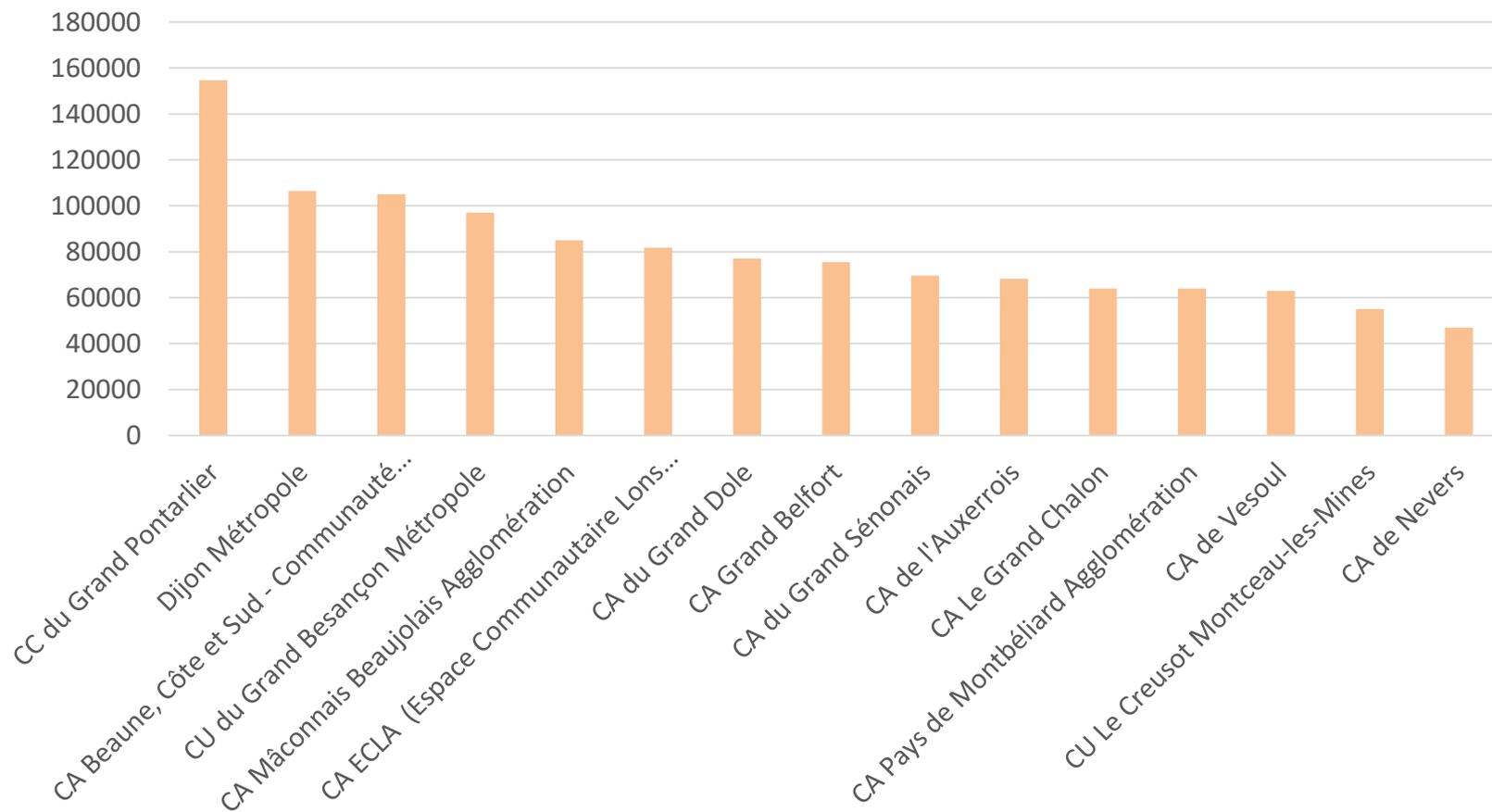
### *Variables*

Nom variable	Description
nbtrans_XXX	Nombre de transactions
montant_XXX	Volume de transaction (€)
sbatitot_XXX	Somme des surfaces baties vendues
sbatimedian_XXX	Mediane des surfaces baties vendues
nbtranspx_XXX	Nombre de transactions retenues pour le calcul du prix
pxmedian_XXX	Prix médian (€)
pxpq_XXX	Premier quartile (€)
pxdq_XXX	Dernier quartile (€)
pxm2median_XXX	Prix médian par m2 (€)
pxm2pq_XXX	Premier quartile par m2 (€)
pxm2dq_XXX	Dernier quartile par m2 (€)

# Indicateurs DV3F

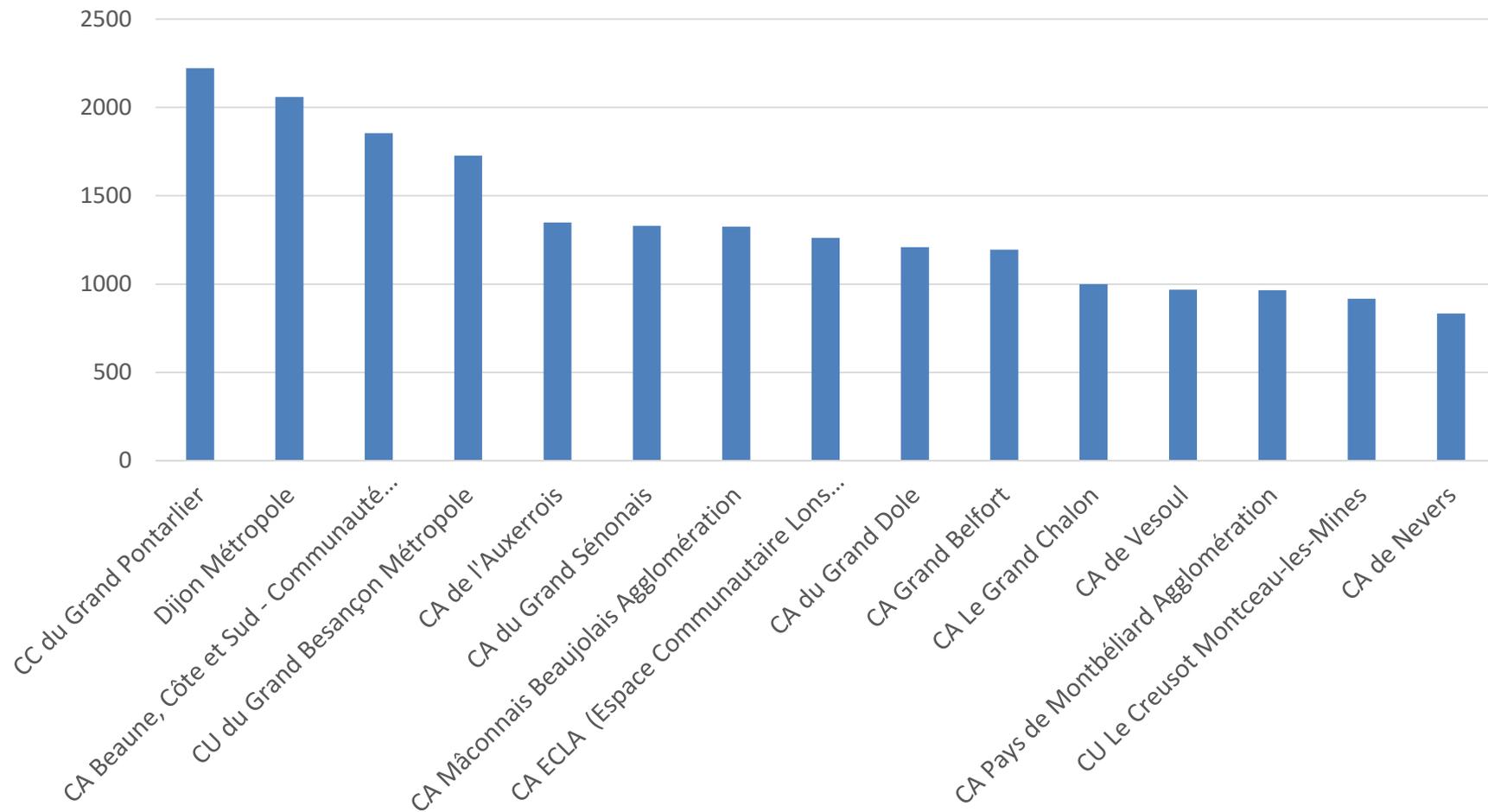
*Exemple : le marché des appartements dans les principales agglomérations de Bourgogne Franche-Comté (2017-2019)*

Prix médian des appartements (en €)



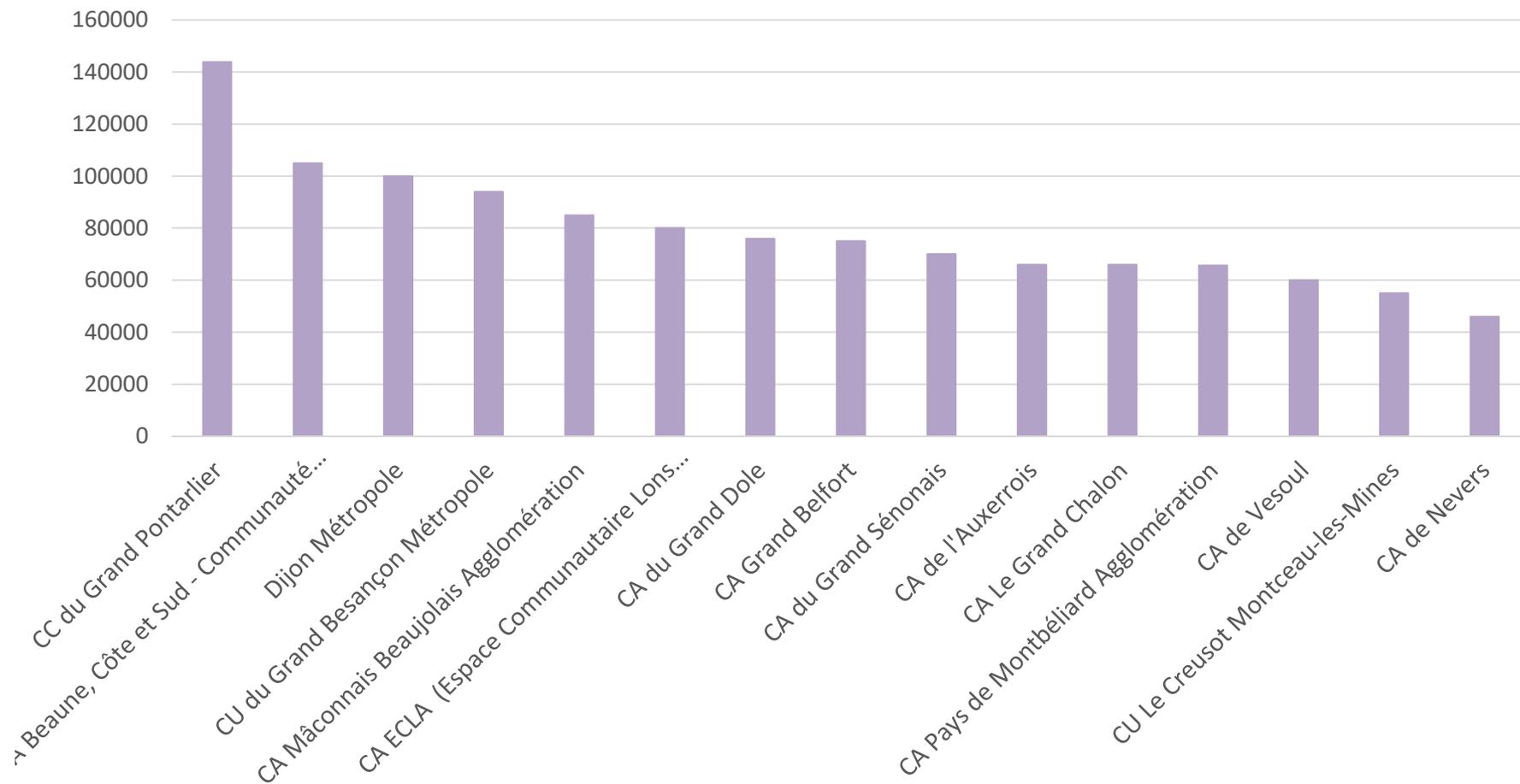
# Indicateurs DV3F

Prix médian des appartements au m<sup>2</sup> (en €)



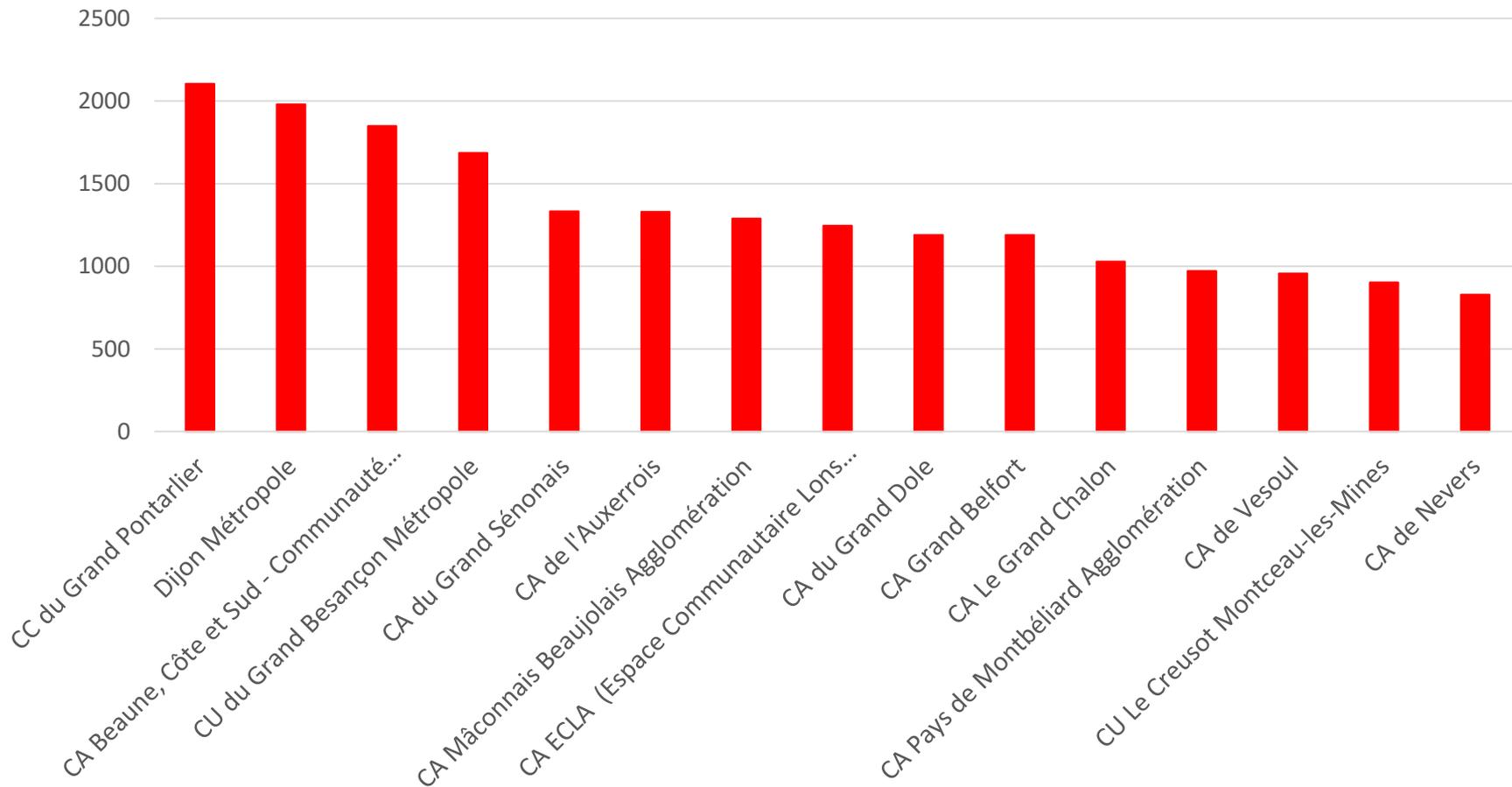
# Indicateurs DV3F

Prix médian des appartements  
dans l'ancien (en €)



# Indicateurs DV3F

Prix médian des appartements au m<sup>2</sup>  
dans l'ancien (en €)



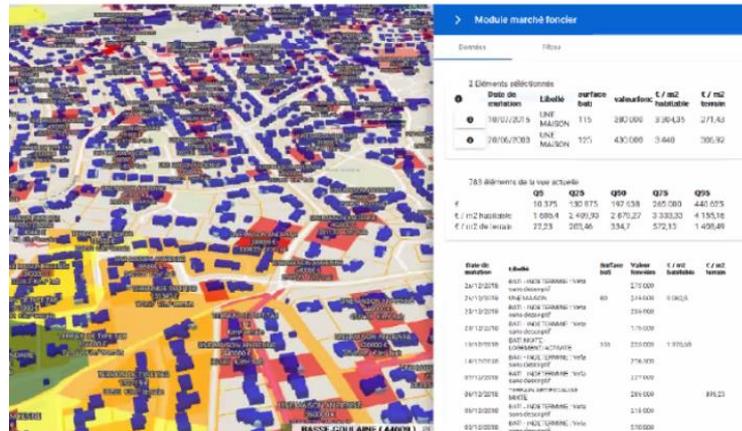
# Actualités DV3F

## PROJET API DONNÉES FONCIÈRES

### Un nouveau vecteur de diffusion

Les API permettent l'accès distant aux données (flux) et facilitent la construction de services.

- Projet retenu et financé dans le cadre d'un AAP Dinum (plan de relance)
- Mise en oeuvre au cours du second semestre 2021 / début 2022
- 2 niveaux de diffusion :
  - Tout public : données ouvertes dont DVF+
  - Acteurs publics : données soumises à autorisation (DV3F, FF, etc.)



## PROJET URBANSIMUL

Un outil d'aide à la décision intégrant un module marché destinés aux acteurs publics

- Visualisation des transactions
- Sélection de segments de marché
- Indicateurs synthétiques localisés

# Actualités DV3F

## INTERROGATION COURANTE DES UTILISATEURS

- Manque de lisibilité entre les différents formats (DVF brut, historique, DVF Etalab, DVF+, DV3F et ses évolutions, etc.), leurs potentialités et l'accessibilité
- Difficulté technique dans les premières utilisations de la donnée
- Petit temps d'appropriation de l'organisation de la donnée
- Besoin d'éléments de comparaison avec les DIA ou Perval
- Compréhension du prix DVF : Frais inclus / TVA / Notion de disposition
- Exhaustivité, notamment sur les dernières périodes

# Actualités Datafoncier

*Webinaire Datafoncier du 15 juin 2021 animé par le CEREMA*

- Actualités DV3F
- GetDF : <https://www.demarches-simplifiees.fr/>
- API Données foncières : nouveau vecteur de diffusion
- Plusieurs dates de formation DV3F en France  
*(formations bientôt certifiées QUALIOPFI)*
- Tutoriels vidéos à venir
- Présentation de la base de données LOVAC  
*« comprendre et agir sur la vacance des logements »*
- Journée nationale des données foncières :  
*22 novembre 2021 à la Défense – Tour Sequoia*

# Actualités DV3F

- Rappel : **version 5** de DV3F disponible depuis fin mars 2021

Elle couvre la période 2010 - juin 2020 (version 4 : 2010-2019)

*L'ensemble des évolutions proposées est précisé dans la note de version accessible [ici](#).*



**Cerema**

Datafoncier, données pour les territoires



Accueil

Données

Usages

Accompagnement

Ressources

Accueil » Actualités autour des données foncières » La nouvelle version de DV3F est disponible



**La nouvelle version de DV3F est disponible**

- **Version 6** de DV3F en cours de construction

Elle couvrira la période 2010 – 2020, livraison envisagée en juillet

- Fréquence de diffusion DV3F : semestrielle

# Retour Journées OPEN IG

*[27 et 28 mai 2021]*



- Observatoire des copropriétés
- Carroyage des données foncières
- Observatoire du foncier forestier

Ressources disponibles  
prochainement

# Résultats de l'enquête « formation »

## L'offre de formation DVF/DV3F actuelle :



**Cerema**  
Datafoncier, données pour les territoires



Accueil

Données

Usages

Accompagnement

Ressources

Accueil » Fichiers fonciers et DV3F, formations et accompagnement » Formation à l'utilisation de la donnée DV3F

## Formation à l'utilisation de la donnée DV3F



### PRÉSENTATION

Le Cerema propose des formations de 3 jours pour l'utilisation de la donnée DV3F.

Les formations sont à destination :

- des agents des services du ministère via les CVRH,
- des organismes bénéficiaires de la donnée DV3F (collectivités territoriales, Établissements publics de l'État, Agences d'urbanisme, EPF, SAFER, ADIL, OLAP, SCoT, etc.) et les bureaux d'études via le Cerema.

### Objectifs de la formation :

- connaître et comprendre Demande de Valeurs Foncières (DVF),
- connaître le modèle de données DV3F et l'apport des Fichiers fonciers,
- mettre en œuvre les principaux usages liés à la donnée DV3F et en particulier la production d'indicateurs d'observation des marchés fonciers et immobiliers,
- avoir une utilisation facilitée de DV3F à partir de la boîte à outils AppDVF,
- avoir une utilisation avancée de DV3F à partir de PostgreSQL.

**Pré-requis :** Aucun pré-requis n'est nécessaire. La formation propose une initiation complète au SQL (langage de requête structuré), via le client PgAdmin de l'outil libre PostgreSQL. Une connaissance basique d'un logiciel bureautique SIG (Système d'Information Géographique) tel que QGis est souhaitable.

# Résultats de l'enquête « formation »

## L'offre de formation DVF/DV3F actuelle :

**FORMATIONS**  
by BUSINESS IMMO

Vous accompagner.  
Notre engagement.

 Nous contacter

 01 44 83 83 88

 Mon compte



[Catalogue formations](#) [Nos Solutions](#) [Infos pratiques](#) [FAQ](#) [Business Immo School](#)

DVF 

Filtrer par [Réinitialiser](#)

**Thématique**

Urbanisme, Aménagement & Foncier

**Durée**

120 minutes (2h)

1 journée (7h)

**Lieu**

À distance

À Paris

Accueil > Formations

## Catalogue formations

**Urbanisme, Aménagement & Foncier**

**S'initier à la base de données DVF**

Comprendre et tirer parti du fichier de Demande de Valeurs Foncières (DVF).

 Classe virtuelle  22 sept. 2021

★★★★ 9,3/10

 120 minutes (2h)

300,00 € HT

[Découvrir](#)

**Urbanisme, Aménagement & Foncier**

**Data immobilière et foncière : initiation à la base de données DVF**

Comprendre et tirer parti du fichier de Demande de Valeurs Foncières (DVF).

 Présentiel  1 déc. 2021



★★★★ 9,4/10

 1 journée (7h)

950,00 € HT

[Découvrir](#)

# Panorama des règles d'utilisation

## 2 dimensions :

- « Filtres » : exclure les biens rares ou exceptionnels et certaines mutations ayant des conditions de ventes particulières
- Consignes et précautions d'usage

## Sources :

- Outil automatisé CEREMA / DREAL Occitanie - DV3F
- Outil MaTeLoTe INSEE - DVF+

*Vers la constitution d'un sous-groupe « règles partagées d'exploitation en BFC »...*

# Filtres

## CEREMA DV3F

## OUTIL AUTOMATISE DREAL OCCITANIE

## OUTIL MaTeLoTe INSEE DVF+

Code	Description
0	Mutation ne comportant aucun des critères suivants
1	Mutation d'un terrain bâti de plus de 1 ha/local vendu
5	Mutation d'un terrain bâti de plus de 5 ha/local vendu
A	Mutation de type Adjudication
B	Mutation d'un appartement avec terrain
D	Mutation dont au moins un des biens a été vendu une deuxième fois le même jour
E	Mutation de type Échange
H	Mutation dont le prix est null, 0 ou 1 euro
L	Mutation comportant un bien exceptionnel parmi : logement de plus de 8 pièces strictement, maison de plus de 300m <sup>2</sup> de surface bâtie, appartement de plus de 200m <sup>2</sup> de surface bâtie
M	Mutation de plusieurs biens distancés de 1km ou appartenant à plusieurs communes
S	Mutation à caractère social <sup>1</sup>
T	Transfert de propriétés entre deux opérateurs de logement social
X	Mutation de type Expropriation

### Filtre principal :

- Typologie : une maison ou un appartement
- Mutation avec une seule disposition
- Nature de la mutation : une seule nature : Vente
- Valeur Foncière renseignée - Surface réelle bâtie renseignée
- Code commune renseignée

### Filtre secondaire :

- sont exclues les maisons de plus de 300 m<sup>2</sup> dont la valeur foncière est supérieure au 99<sup>e</sup> centile national : 8 200 000 €
- sont exclus les appartements de plus de 200 m<sup>2</sup> dont la valeur foncière est supérieure au 99<sup>e</sup> centile national : 7 200 000 €
- ...

*Ces filtres sont-ils adaptés à la spécificité des marchés en BFC ?*

# Filtres

Filtres appliqués sur la V4 des données DV3F du Territoire de Belfort

Filtre	Source	Précision	Nombre de mutation	Pourcentage
Mutation ne comportant aucun des critères DV3F (filtre = 0)	DV3F		19 534	90,3%
Mutation d'un terrain bâti de plus de 1ha/local vendu	DV3F		73	0,3%
Mutation d'un terrain bâti de plus de 5ha/local vendu	DV3F	Seuils trop élevés sur le territoire étudié	-	0%
Mutation de type adjudication	DV3F		113	0,5%
Mutation de type expropriation	DV3F		2	0,01%
Mutation de type échange	DV3F		169	0,8%
Nature de la mutation : une seule nature : vente	MaTeLoTe	Hors VEFA et Vente terrain à bâtir	20 649	95%
Mutation d'un appartement avec terrain	DV3F	Filtres à appliquer	856	4,0%
Mutation dont au moins un des biens a été vendu une deuxième fois le même jour	DV3F		120	0,6%
Mutation comportant un bien exceptionnel parmi : logement de plus de 8 pièces strictement, maison de plus de 300m <sup>2</sup> de surface bâtie, appartement de plus de 200m <sup>2</sup> de surface bâtie	DV3F		118	0,5%
Mutation dont le prix est null, 0 ou 1 euro	DV3F		171	0,8%
Valeur foncière renseignée	MaTeLoTe		21 591	99,8%
Mutation au prix improbable (très élevé ou très faible)	MaTeLoTe		-	0%
Maisons de plus de 300m <sup>2</sup> dont la valeur foncière est supérieures au 99 <sup>e</sup> centile national : 8 200 000 €	MaTeLoTe	Seuils trop élevés sur le territoire étudié	-	0%
Appartements de plus de 200m <sup>2</sup> dont la valeur foncière est supérieure au 99 <sup>e</sup> centile national : 7 200 000 €	MaTeLoTe		-	0%
maisons les plus onéreuses par nombre de pièces, dont la valeur foncière rapportée au nombre de pièces est supérieure à 339 000 € par pièce	MaTeLoTe	Seuils trop élevés sur le territoire étudié	1	0%
maisons les moins onéreuses par nombre de pièces, dont la valeur foncière rapportée au nombre de pièces est inférieure à 1000 € par pièce	MaTeLoTe		14	0,1%
appartements les plus onéreux par surface réelle du bâti, dont la valeur foncière rapportée au m <sup>2</sup> est supérieur à 18 550 € par m <sup>2</sup>	MaTeLoTe	Seuils trop élevés sur le territoire étudié	4	0,02%
appartements les moins onéreux par surface réelle du bâti, dont la valeur foncière rapportée au m <sup>2</sup> est inférieure à 7 € par m <sup>2</sup>	MaTeLoTe		14	0,1%
Mutation de plusieurs biens distancés de 1 Km ou appartenant à plusieurs communes	DV3F		296	1,4%
Code commune renseigné et une seule commune concernée	MaTeLoTe		21 381	99%
Mutation à caractère social	DV3F		52	0,2%
Transfert de propriété entre deux opérateurs de logement social	DV3F		-	0%
Typologie : une maison ou un appartement	MaTeLoTe	Distinction faite dans les indicateurs DV3F		
Mutation avec une seule disposition	MaTeLoTe		21 127	98%

Abaissier le seuil en BFC ?

Vente simple ?  
Ou vente + VEFA + vente terrain à bâtir ?

Filtre suffisant ?

Filtres à appliquer en BFC

Quels seuils en BFC ?

Méthode intéressante, mais quels seuils en BFC ?

Filtres à appliquer en BFC

Filtres à appliquer en BFC

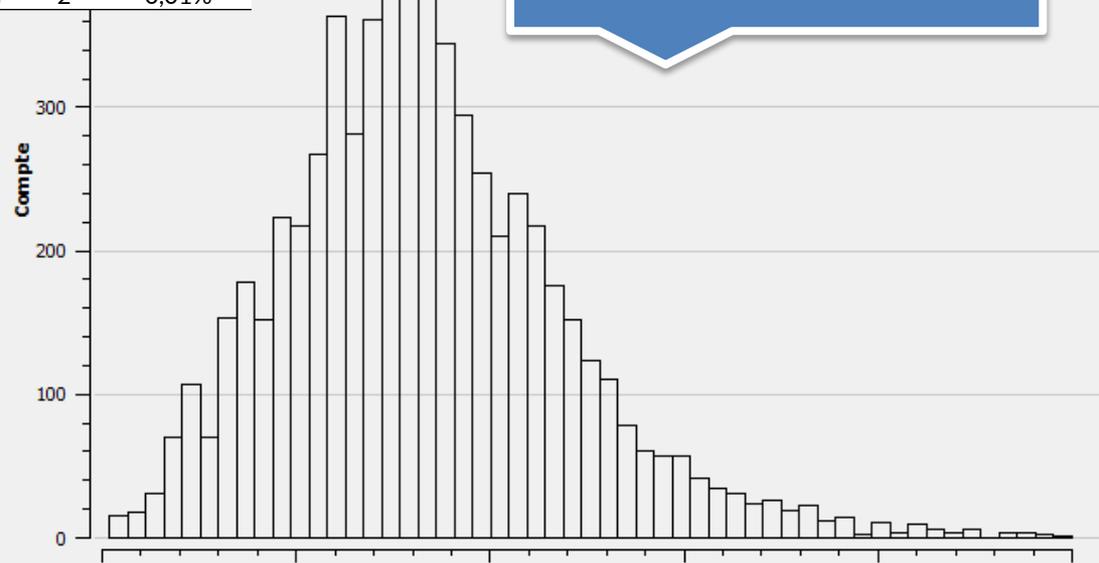
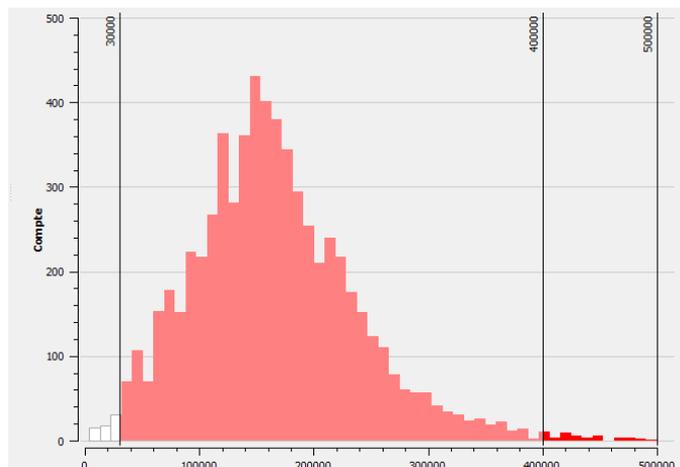
# Filtres sur le prix d'une maison

Filtre	Nombre de mutation	Pourcentage
Nombre de mutation entre 2010 et 2019 pour le département 90	21 635	100%
Valeur foncière nulle	44	0,2%
Valeur foncière égale à 0	38	0,2%
Valeur foncière égale à 1	110	0,5%
Mutation concernant 1 maison 	6 406	29,6%
Mutation concernant 2 maisons	75	0,3%
Mutation concernant 3 maisons ou plus	15	0,1%
Mutation concernant une seule parcelle	16 718	77,3%
Mutation concernant 2 parcelles	2 970	13,7%
Mutation concernant 3 parcelles	928	4,3%
Mutation concernant 4 à 10 parcelles	902	4,2%
Mutation concernant 11 parcelles ou plus	117	0,5%
Valeur foncière pour 1 maison inférieure à 1 000€ 	11	0,1%
Valeur foncière pour 1 maison inférieure à 10 000€	14	0,1%
Valeur foncière pour 1 maison inférieure à 30 000€	46	0,2%
Valeur foncière pour 1 maison supérieure à 400 000 €	44	0,2%
Valeur foncière pour 1 maison supérieure à 500 000 € 	23	0,1%
Valeur foncière pour 1 maison supérieure à 1 000 000 € 	2	0,01%

Moyenne - (2 x Ecart type) = 4 059 €  
12 mutations ont un prix inférieur

Moyenne + (2 x Ecart type) = 331 652 €  
192 mutations ont un prix supérieur

Histogramme :  
Effectif par valeur  
foncière



Proposition de seuils

# Précautions d'usage

## *CEREMA DV3F*

- La caractérisation des biens bâtis
- La caractérisation des terrains nus et l'identification des terrains à bâtir
- La typologie des vendeurs et acquéreurs
- La temporalité
- La surface d'une parcelle
- La surface réelle bâtie
- La destination du bien
- Les mutations particulières
- La constitution de nouvelles tables
- Les segments de marchés
- Le marché du logement
- Le prix en fonction de l'ancienneté du bien
- Appliquer le secret statistique
- Vérifier les valeurs extrêmes
- Privilégier la médiane des prix
- Distinction nombre de transactions/nombre de parcelles pour le foncier nu

## *OUTIL AUTOMATISE DREAL OCCITANIE*

## *OUTIL MaTeLoTe INSEE DVF+*

- Considérer les données diffusées comme des données de cadrage
- Toute diffusion de niveau de valeur foncière est à proscrire
- Effectuer des comparaisons territoriales
- Analyser un nombre minimal de mutations
- Analyser avec précautions les valeurs extrêmes
- Comparer prix selon surface et prix selon le nombre de pièces
- Le choix du territoire doit être raisonné
- Ne pas diffuser de comparaisons temporelles
- Recourir à des sources complémentaires

*Ces précautions sont-elles suffisantes ?*

# Segments de marchés

*« Catégories regroupant des transactions homogènes de biens, acquis avec la même finalité [...] ainsi les biens sont comparables en termes de prix »*

## **Les segments classiques :**

- Les maisons anciennes
- Appartements T4 neufs

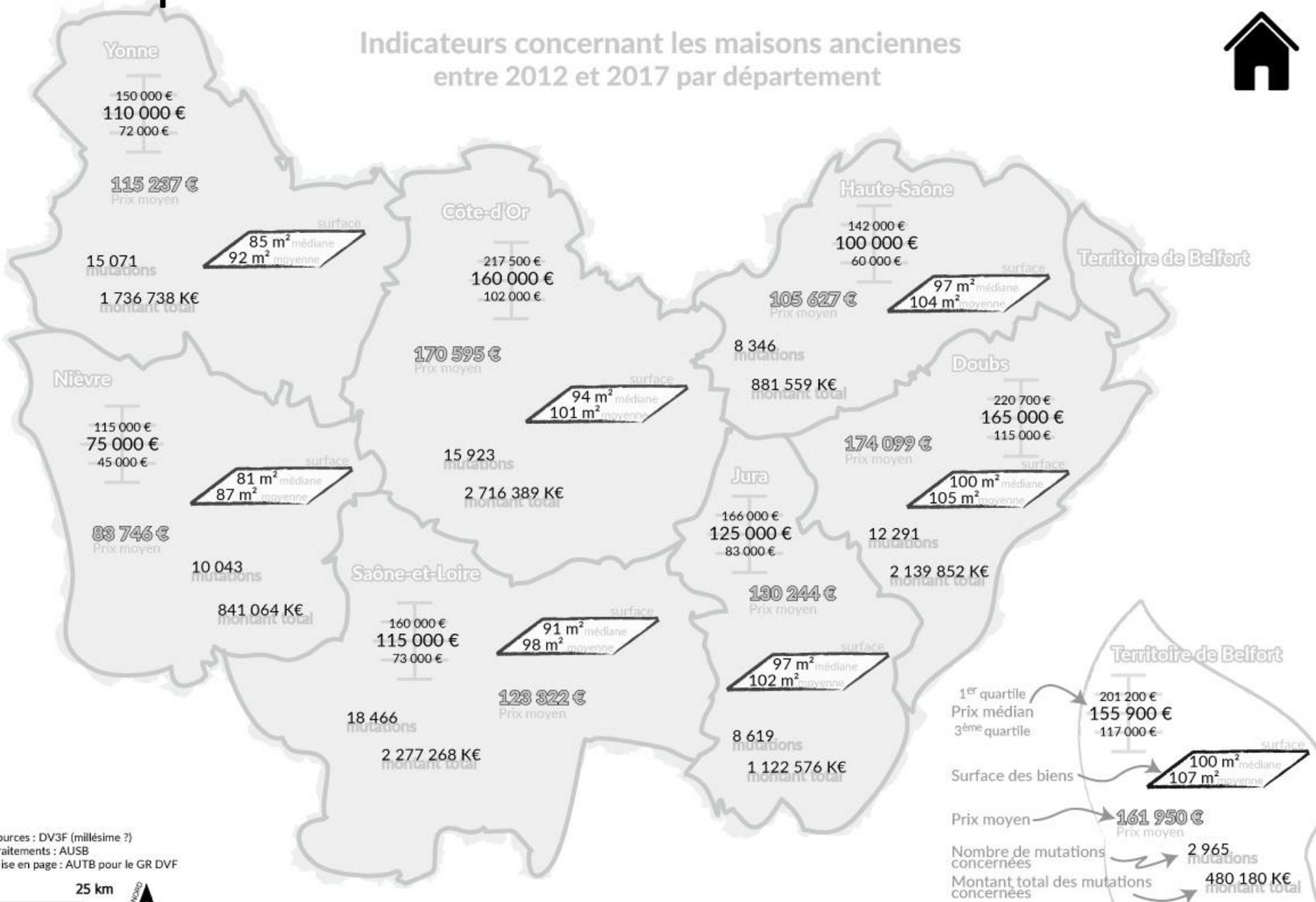
## **Les autres segments à imaginer en BFC :**

- Les biens exceptionnels
- Les biens sociaux
- Les locaux d'activités
- ...

# Proposition d'éléments de communication



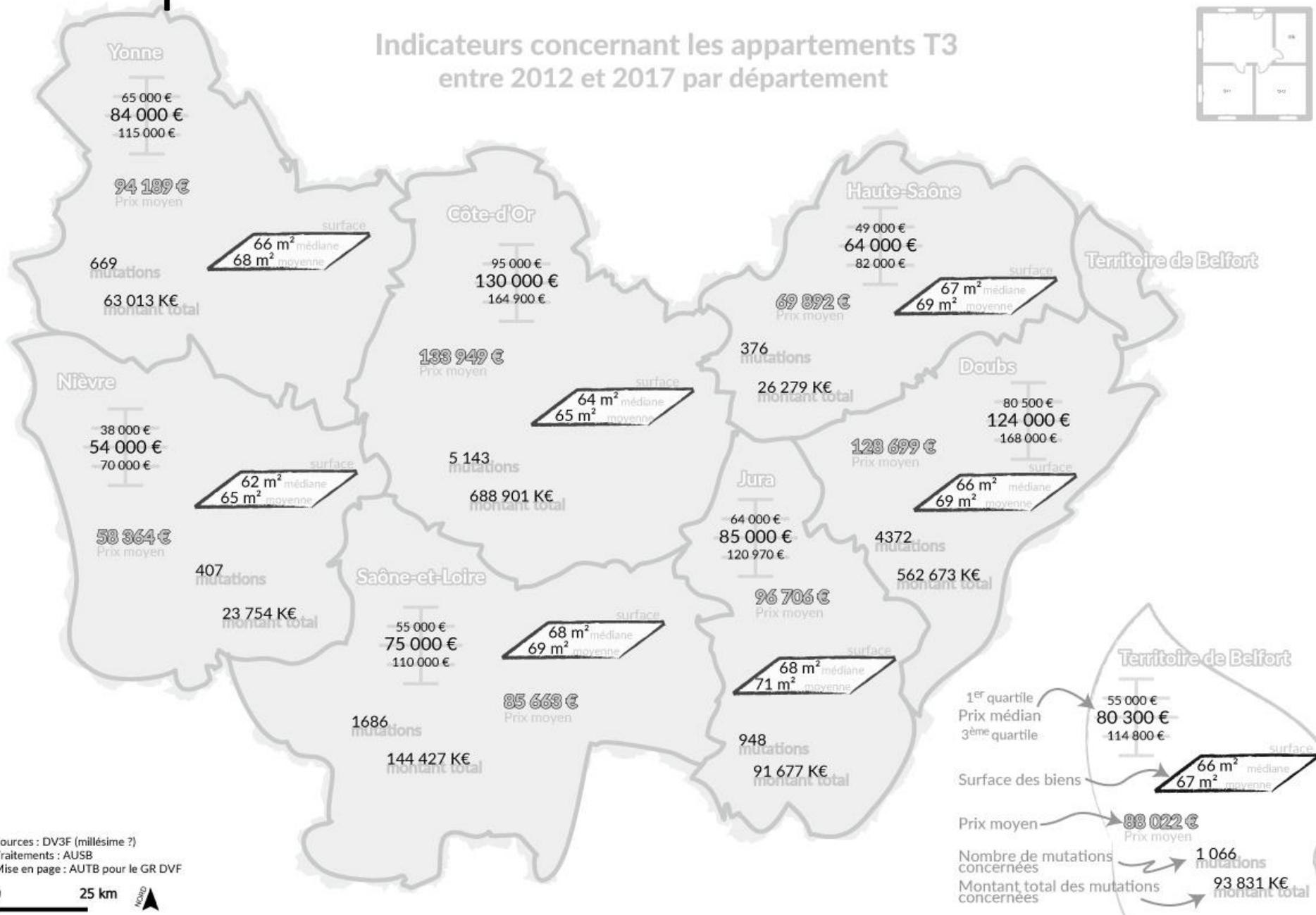
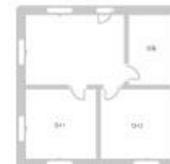
Indicateurs concernant les maisons anciennes  
entre 2012 et 2017 par département



Sources : DV3F (millésime ?)  
Traitements : AUSB  
Mise en page : AUTB pour le GR DVF

# Proposition d'éléments de communication

Indicateurs concernant les appartements T3  
entre 2012 et 2017 par département



Sources : DV3F (millésime 7)  
Traitements : AUSB  
Mise en page : AUTB pour le GR DVF

0 25 km

# Suites à donner

- Constitution du sous-groupe « *règles partagées d'exploitation en BFC* »...
- Date à retenir du GT n°7 en fonction de l'avancée des travaux du sous-groupe