

Quels usages des données DVF ?

Mode d'emploi en images
en Bourgogne Franche-Comté

POURQUOI UNE PUBLICATION ?

Le groupe régional DVF est né, en 2018, dans un contexte d'accessibilité croissante à la donnée « Demandes de valeurs foncières ». Il s'est donné pour mission première l'acculturation à cette donnée, en sensibilisant et fédérant les usagers régionaux de DVF et en les accompagnant dans son exploitation.

Cette publication, à visée pédagogique, s'inscrit dans cet objectif, en illustrant les possibilités offertes par cette source, tout en donnant un aperçu de la richesse de la donnée. Elle n'a par contre pas pour ambition d'offrir une analyse détaillée du fonctionnement des marchés immobiliers de la région.

Elle vient compléter le guide à l'usage des utilisateurs de DVF / DV3F en Bourgogne – Franche-Comté, établi en 2022 (*disponible ici*), qui a pour vocation d'éclairer les utilisateurs de la donnée en regrouvant :

- les informations de base nécessaires à une « bonne » prise en main, en complément des nombreuses ressources déjà existantes,
- les bonnes pratiques et précautions techniques relatives aux caractéristiques des marchés immobilier et foncier de la région.

QU'EST-CE QUE DVF ?

La base de données « Demandes de valeurs foncières » (ou DVF) recense l'ensemble des transactions immobilières et foncières à titre onéreux réalisées au cours des cinq dernières années, en métropole et dans les départements et territoires d'outre-mer - sauf à Mayotte et en Alsace-Moselle. Les données, d'origine fiscale, publiées et produites par la Direction Générale des Finances Publiques, sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

RAPPEL

Précision

Les cartes qui figurent dans cette publication sont volontairement hétérogènes dans leur présentation pour illustrer la diversité des modes de représentation et de sémiologie graphique.

ZOOM SUR LA DONNÉE

La base de données DV3F, produite par le CEREMA, associe à la donnée DVF des variables des Fichiers fonciers*, intéressantes pour l'observation (caractérisation plus fine des biens, amélioration de la géolocalisation, information sur les acheteurs et les vendeurs, etc.).

NB : cette base de données n'est accessible qu'aux ayants-droits des données foncières.

Pour en savoir plus et obtenir la donnée DV3F :

La donnée DV3F, Une donnée pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers | Datafoncier (cerema.fr)

Précision : pour une analyse plus fiable du segment des terrains nus, un croisement de DV3F avec des données exogènes peut s'avérer utile (zonage des PLU, mode d'occupation des sols, zonages agricoles déclarés à la PAC, etc.), de même que des analyses de terrain (interprétation de photos aériennes, visites de sites, entretiens d'acteurs, etc.).

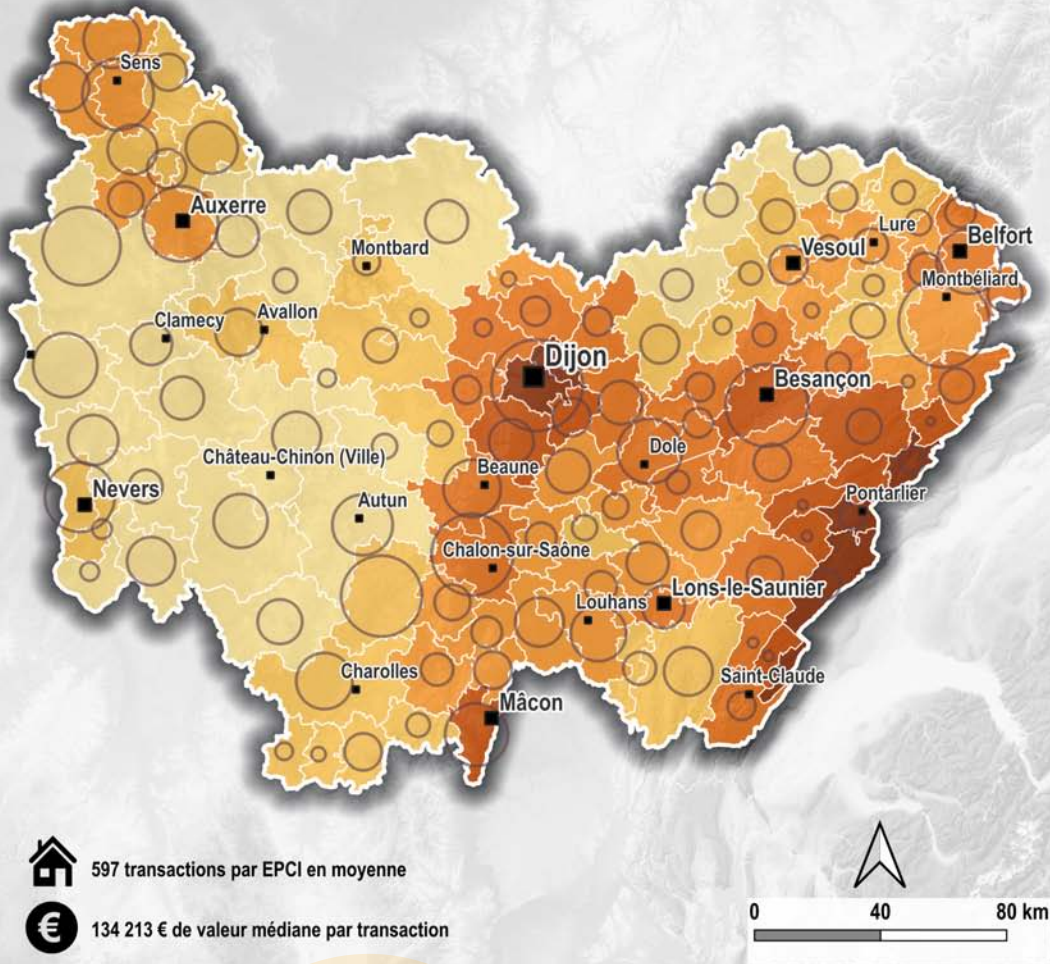
La base de données DV3F permet de produire des indicateurs de prix et de volumes de transactions. Le CEREMA propose ainsi des indicateurs pour différentes échelles géographiques. La mise à disposition de ces indicateurs en open data a pour objectif de fournir, de manière facilitée, des éléments d'appréciation des marchés fonciers et immobiliers issus de DV3F.

Cette publication a été établie sur la base de ces indicateurs.

**Les Fichiers fonciers sont une base de données listant les parcelles, les locaux ainsi que les propriétaires associés. Il s'agit d'une base d'origine fiscale.*

Prix et transactions des maisons anciennes à usage d'habitation par EPCI entre 2020 et 2022

Bourgogne-Franche-Comté

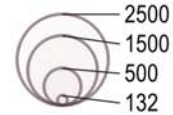


Légende

- Préfecture de Côte d'Or et de région
- Préfectures départementales
- Sous-préfectures

Nombre de transactions

En cercle proportionnel



Prix médian des transactions (€)

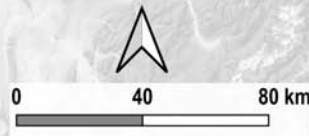
- 250 000 à 327 500
- 200 000 à 250 000
- 150 000 à 200 000
- 125 000 à 150 000
- 90 000 à 125 000
- 50 000 à 90 000



597 transactions par EPCI en moyenne



134 213 € de valeur médiane par transaction



Prix des maisons anciennes et nombre de transactions

En Bourgogne-Franche-Comté, la moitié des maisons anciennes (plus de 5 ans) ont été vendues à un prix d'au plus 134 200 euros. Des disparités territoriales sont néanmoins notables. Les prix sont bas principalement dans le Nivernais où les logements sont plutôt anciens et de faible qualité énergétique. Les prix médians sont plus élevés dans certaines agglomérations où la demande est forte, ainsi que dans la zone frontalière de la Suisse. Dans ces secteurs, les prix médians sont deux fois plus élevés que dans l'ensemble de la région.

COMMENTAIRE

Environ 600 transactions de maisons anciennes ont été enregistrées en moyenne par EPCI au niveau régional, entre 2020 et 2022. Les transactions immobilières sur ce segment de marché sont nombreuses dans certaines intercommunalités urbaines (Dijon, Besançon, Montbéliard), mais elles le sont aussi dans les zones plus rurales où les maisons composent la majorité des logements existants. Le nombre de transactions est par exemple équivalent entre la Communauté d'Agglomération Mâconnais Beaujolais et la Communauté d'Agglomération de Nevers ainsi que la Communauté de Communes Puisaye-Forterre.

NOTES TECHNIQUES

L'observation des marchés

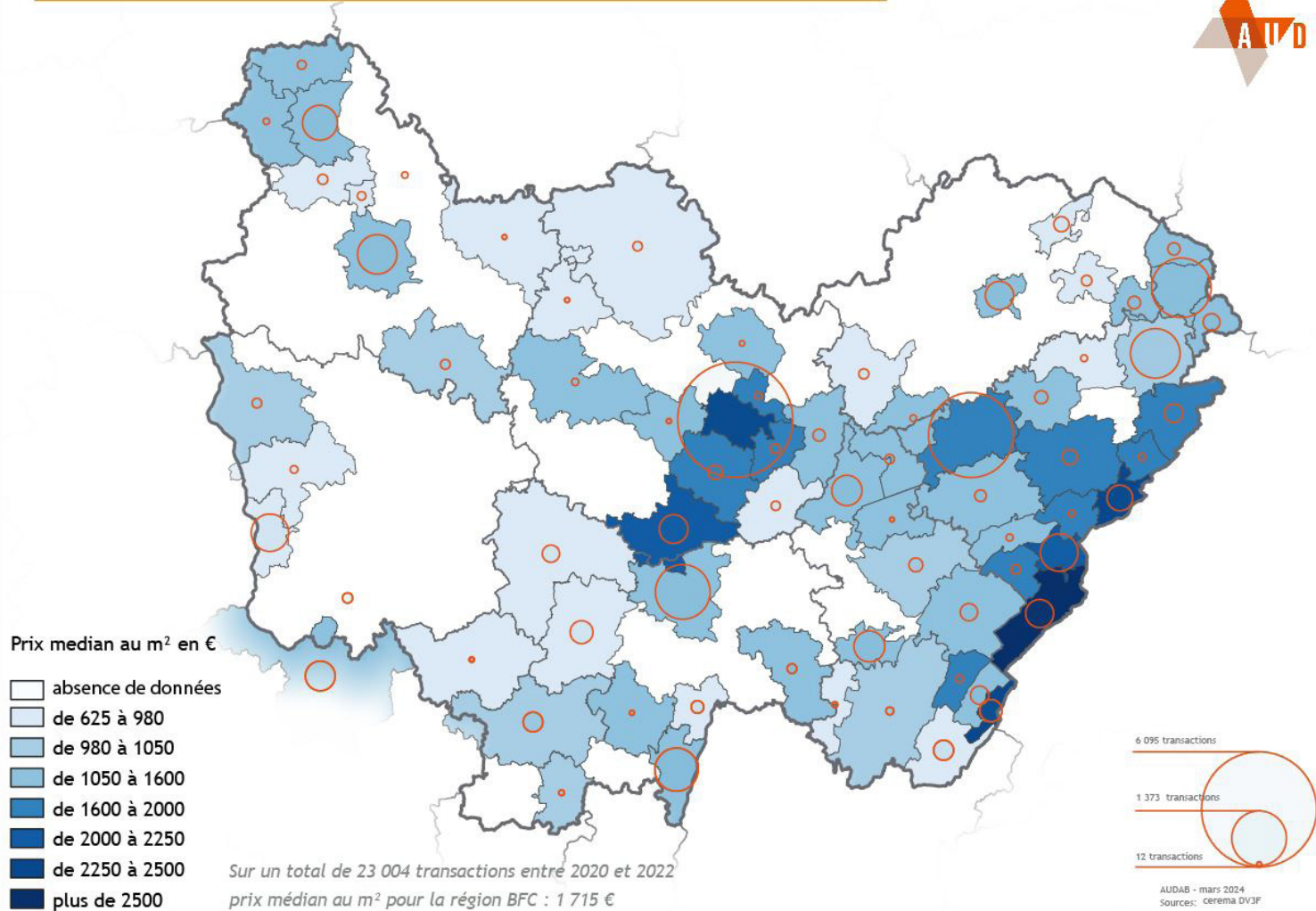
Les données DVF peuvent être utilisées à des fins d'observation des marchés fonciers et immobiliers. DVF présente en effet de nombreux atouts en matière d'observation, notamment grâce à son exhaustivité. La plupart des études concerne des analyses de volumes et de prix des transactions.

Les segments de marchés

Un segment de marché correspond à une subdivision des marchés fonciers et immobiliers, soit des transactions homogènes de biens ayant des caractéristiques communes : par exemple, le marché des maisons anciennes, le marché des appartements neufs de type T4, etc.

L'utilisation de la médiane des prix

Le calcul de la médiane est à privilégier pour les prix, car elle est, contrairement à la moyenne, peu sensible aux valeurs extrêmes. C'est également le choix retenu par le CEREMA pour ses indicateurs.



NOTES TECHNIQUES

La représentativité statistique

Afin d'assurer une représentativité statistique minimale (et de préserver le secret statistique), un indicateur n'est calculé que lorsqu'un minimum de 11 mutations ont été recensées pour la catégorie de bien dans le périmètre géographique identifié.

La temporalité

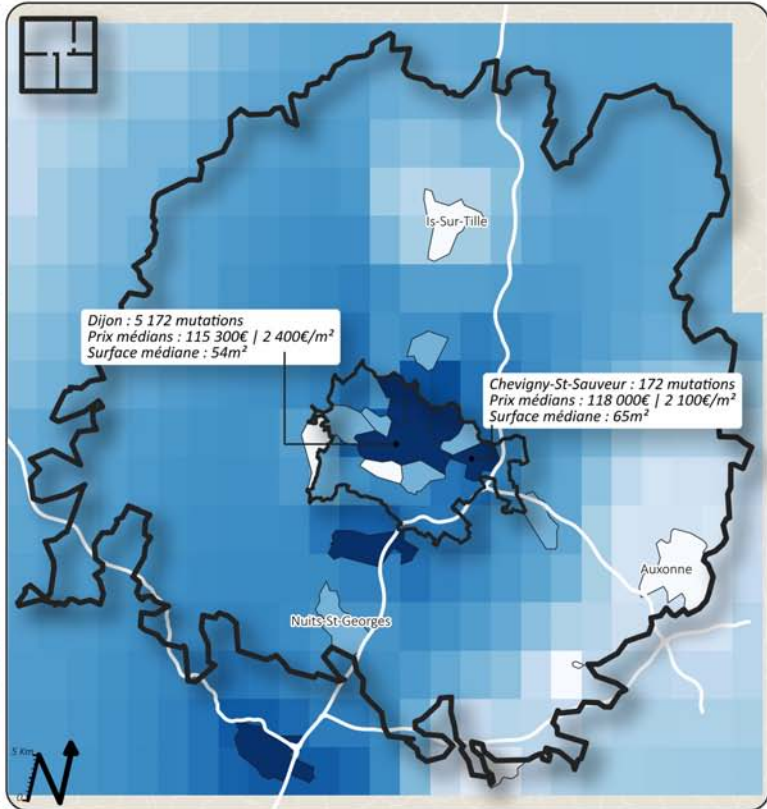
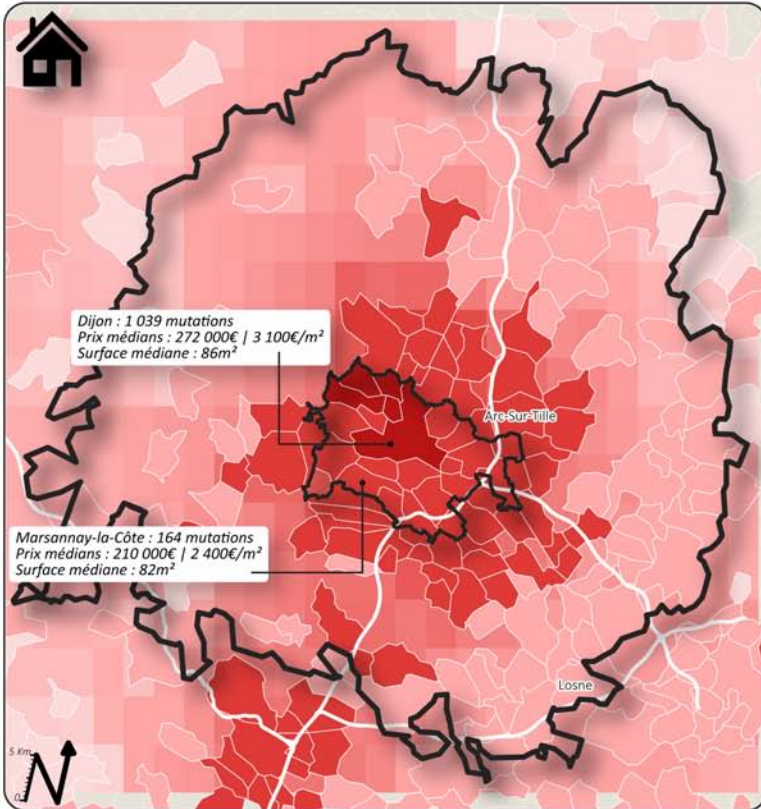
Les comparaisons temporelles sont à manier avec précaution lors d'analyses à petites échelles, compte tenu du caractère fluctuant de certains marchés aux niveaux géographiques les plus fins. Dans le cas présent, un niveau d'agrégation temporelle tri-annuel, a été retenu, comme proposé par le CEREMA parmi ses indicateurs.

COMMENTAIRE

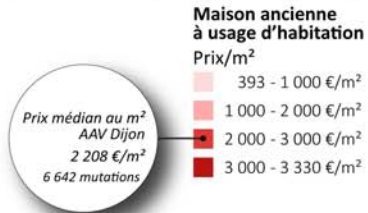
Prix médian au m² des appartements

Les transactions concernant les appartements anciens (plus de 5 ans) sont moins nombreuses que celles des maisons, ce qui renvoie au caractère rural de la région. Le marché des appartements se concentre essentiellement dans les territoires urbains.

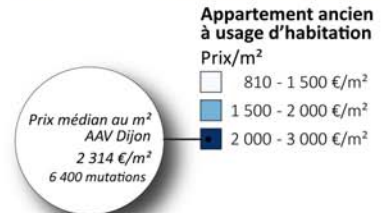
Les prix médians au m² sont de même plus élevés dans les secteurs recherchés comme les intercommunalités entre Dijon et Beaune, et de Besançon jusqu'à la frontière suisse. Dans ce dernier secteur, les prix médians dépassent 2 500 € au m² contre 1 715 € à l'échelle régionale.



**Agence d'Urbanisme
du Territoire de Belfort**
AUTB pour le groupe GT DVF BFC, juin 2024
Sources : Indicateurs DV3F CEREMA



Valeurs constatées par communes
et interpolations sur les espaces
couverts par le secret statistique
sur cette période.



NOTES TECHNIQUES

Le territoire d'étude

Le choix du territoire doit être raisonné au regard du contexte. L'approche ne sera pas la même selon le type de territoire, qu'il s'agisse d'un territoire urbain ou rural ne présentant pas les mêmes caractéristiques au niveau de la typologie des logements (part du logement collectif traditionnellement plus importante en milieu urbain que rural, d'où un marché de l'appartement généralement plus dynamique dans les pôles urbains et leur première couronne que dans les communes rurales de seconde couronne).

L'interpolation

La diffusion des données est soumise à l'application réglementaire du secret statistique et à la prise en compte d'un seuil de significativité (cf guide précité). Une carte à la maille communale pourra dans ce cas présenter des « manques » que l'interpolation permet de combler.

L'interpolation lisse les valeurs disponibles/affichées selon leur géographie pour estimer les valeurs manquantes. Il ne s'agit pas d'attribuer une valeur moyenne mais seulement de faire apparaître une tendance.

Différentes méthodes d'interpolation peuvent être utilisés.

Prix médian à une échelle fine

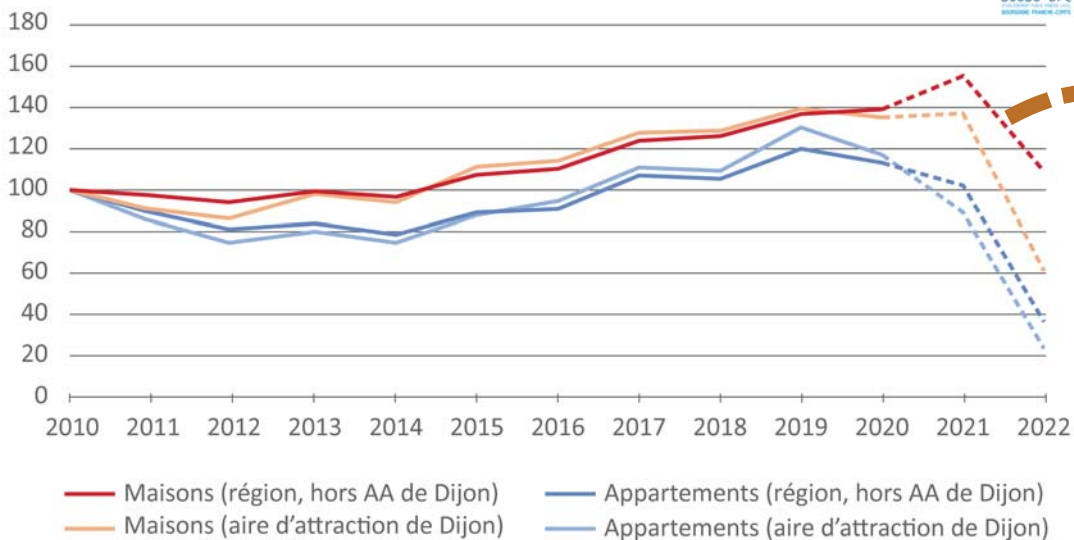
Le zonage en aires d'attraction des villes (AAV) correspond à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. L'AAV est constituée d'un pôle et d'une couronne. La commune la plus peuplée du pôle est appelée « commune-centre ». Les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle constituent la couronne de l'aire d'attraction du pôle.

COMMENTAIRE

Le marché des appartements anciens est dynamique au sein de Dijon Métropole et se concentre principalement dans la ville de Dijon, où 8 logements achetés sur 10 sont collectifs (plus de 5 000 mutations enregistrées entre 2020 et 2022). Les prix médians au m² y sont d'ailleurs les plus élevés au sein de l'aire d'attraction et les surfaces médianes des biens plus petites.

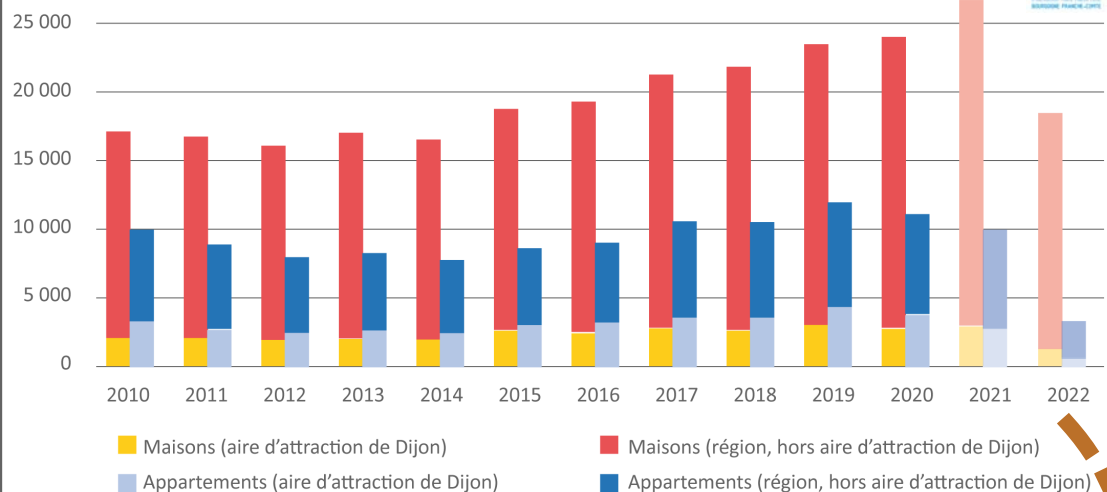
Le marché des maisons anciennes s'étend du pôle urbain jusqu'à la seconde couronne. Les prix médians dépassent 3 000 euros/m² à Dijon et dans la proche banlieue au nord-ouest. C'est d'ailleurs dans quelques-unes de ces communes (Talent, Fontaine-lès-Dijon et Daix) que les ménages aux revenus les plus élevés se concentrent.

Évolution du nombre de transactions de biens à usage d'habitation entre 2010 et 2022 en Bourgogne - Franche-Comté (base 100 = 2010)



Attention !
Cf notes techniques sur les millésimes

Évolution du nombre de transactions de biens à usage d'habitation entre 2010 et 2022 en Bourgogne - Franche-Comté



COMMENTAIRE

Évolution du nombre de transactions

L'aire d'attraction de Dijon est un territoire urbain au regard de la structure de son parc de logements : un logement sur deux est un appartement contre trois sur dix en Bourgogne-Franche-Comté. La structure du marché immobilier a par conséquent un profil différent de celui du reste de la région. En effet, au sein de l'AAV de Dijon, les ventes d'appartements sont plus fréquentes que celles de maisons. Ils représentent d'ailleurs le tiers des appartements vendus en Bourgogne-Franche-Comté.

Entre 2010 et 2019, le nombre de transactions, quel que soit le type de logement, a globalement augmenté dans l'ensemble de la région. En 2020, année marquée par la crise sanitaire, la baisse des transactions immobilières n'a affecté que le marché des appartements. Comparées à l'année précédente, les ventes de maisons ont en effet bien résisté.

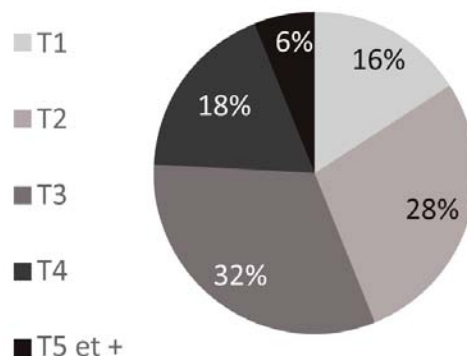
Ce constat se vérifie aussi bien à l'échelle de la région que de l'AAV de Dijon. Suite aux périodes de confinement, les acheteurs ont eu tendance à délaisser les appartements au profit des maisons, souvent plus spacieuses et offrant un extérieur.

NOTES TECHNIQUES

Les millésimes

Attention ! Les millésimes les plus récents ne comportent pas toutes les transactions ! Le délai de publication de l'acte en service de publicité foncière est en effet variable (de plusieurs jours à plusieurs mois), d'où une exhaustivité moindre sur les derniers semestres. Une forte baisse constatée sur les deux dernières années ne correspond ainsi pas nécessairement à un affaissement du marché, mais peut être liée au délai de prise en compte des transactions dans la base.

Répartition des transactions d'appartements à usage d'habitation selon le nombre de pièces en 2021 dans l'aire d'attraction de Dijon



Typologies des transactions

Dans l'aire d'attraction de Dijon, les transactions de grands appartements sont moins fréquentes que les typologies plus petites. Dijon concentrant l'essentiel des ventes, son marché présente des caractéristiques propres aux grandes agglomérations. En effet, l'investissement locatif est dynamique et porte surtout sur de petites typologies. Ce marché locatif correspond particulièrement aux besoins des petits ménages qui s'installent dans l'agglomération tels que les étudiants ou les jeunes actifs.

Les appartements anciens (de plus de 5 ans) sont globalement moins chers au m² que les appartements plus récents ou neufs.

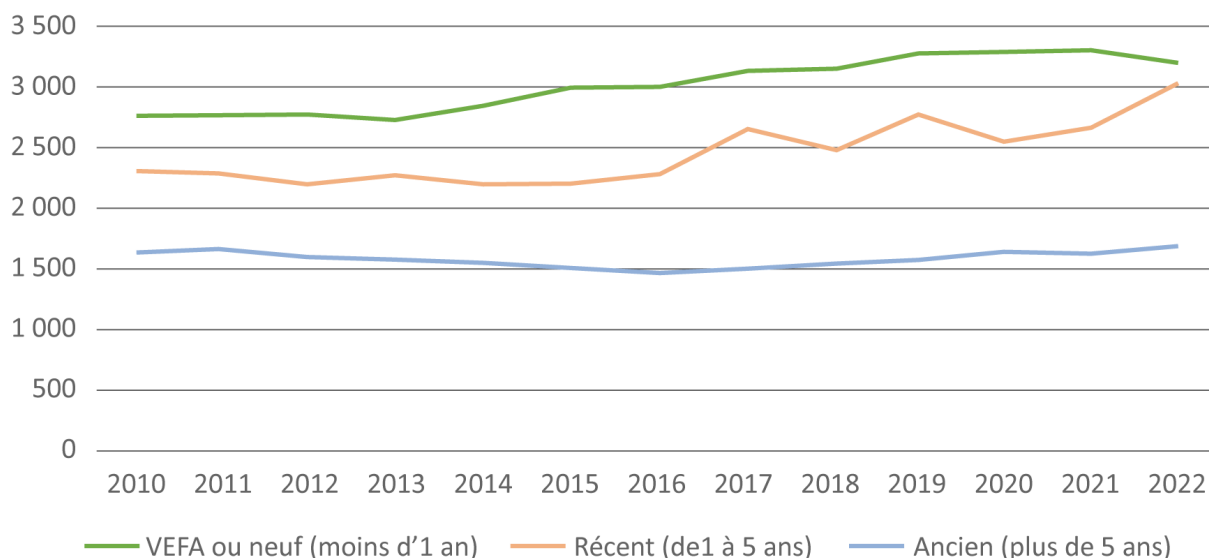
COMMENTAIRE

NOTES TECHNIQUES

La catégorisation des biens

Outre la catégorisation par type de bien, un découpage par taille de logement et période de construction est proposé par le CEREMA, permettant ainsi d'affiner l'analyse.

Évolution du prix médian par m² des appartements à usage d'habitation selon leur ancienneté entre 2010 et 2022 en Bourgogne - Franche-Comté



Vous pouvez accéder à l'ensemble des ressources (comptes-rendus, supports et replays des réunions, guide à l'usage des utilisateurs, etc.) du groupe régional DVF via le portail de la donnée et de la connaissance en Bourgogne Franche-Comté :

4. Données Valeurs Foncières | Portail de la connaissance (ternum-bfc.fr)

Les indicateurs de marchés sont accessibles via Datafoncier, le site dédié aux données foncières produites par le CEREMA :

Données foncières : Indicateurs de prix et de volumes | Datafoncier (cerema.fr)

De nombreuses ressources méthodologiques (guide de prise en main, dictionnaires, etc.) sont par ailleurs mises à disposition des utilisateurs :

Documentation Datafoncier (cerema.fr)

Elles viennent d'ailleurs préciser la méthodologie employée pour la construction des indicateurs utilisés pour la rédaction de cette publication.

(Auteurs et crédits)

Publication réalisée dans le cadre du GT DVF BFC avec le précieux concours de :

*Aline FAURE, DREAL BFC
Antoine LAFOREST, ADU
Olivier CANILLAC, AUDAB
Patrice PERRON, DREAL BFC
Sophie MOLLARD, ADU*

Le GT DVF BFC est un groupe de travail sous l'égide du ROCER animé par :

*Anthony DEBOUCHE, EPF Doubs BFC
Caroline PETIT, AUTB*



RO CER
(Réseau
d'Observation
de la
Consommation
d'Espace en
Région)


**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ**
*Liberté
Égalité
Fraternité*