

DV3F : un outil pour mesurer les marchés fonciers et immobiliers

- DV3F : un outil de mesure des marchés fonciers et immobiliers

Avant DV3F

■ Un développement nécessaire des bases de données

« L'accès aux données foncières est un élément essentiel d'une politique foncière qui doit s'appuyer sur une bonne connaissance du contexte local et donc des marchés »

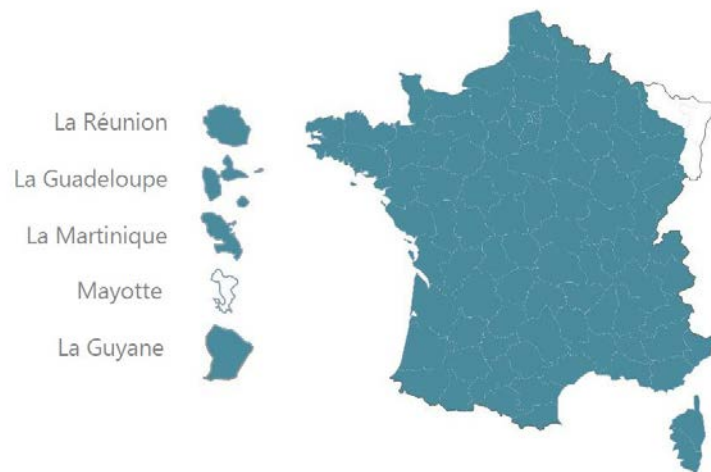
Joseph Comby.

- Une longue mise en place de l'accès à la donnée : du service des Hypothèques à la base « Cœil »
- Des bases avec une **fonction juridique** en vocation première

La Demande de Valeur Foncière

–DVF est une base issue de la DGFIP. Elle met à disposition gratuitement **l'exhaustivité des mutations à titre onéreux.**

–**Les ayants droits** : Etat, EPF, EPA, SAFER, collectivités territoriales, agences d'urbanisme...



■ La Demande de Valeur Foncière

Une base qui présente

Des avantages

- Exhaustivité
- Fiabilité
- Gratuité
- Géolocalisation
- Mise à jour tous les 6 mois

Des inconvénients

- Base à vocation fiscale
- Complexe à exploiter en l'état
- Une géolocalisation avec des limites

I DVF : une base complexe à exploiter

–Une ligne par une mutation

Code service CH	Reference document	1 Articles CGI	No disposition	Date mutation	Nature mutation	Type local	Identifiant local
3504P01	2011P04811	1594D*1	1	28/01/2011	Vente	Appartement	146771
3504P01	2011P04811	1594D*1	2	28/01/2011	Vente	Appartement	146771

–Une ligne par parcelle

No disposition	Date mutati	Nature	Valeur fon	No voie	B/T/Q	Type de voie	Code voie	Voie	Code postal	Commune	Section	No parcelle
1	12/01/2006	Vente	50 600 €	4		RUE	7585	RENE CASSIN	42100	SAINT-ETIENNE	LN	10
1	12/01/2006	Vente	50 600 €	4		RUE	7585	RENE CASSIN	42100	SAINT-ETIENNE	LN	10
1	12/01/2006	Vente	50 600 €	2		RUE	7512	RAOUL FOLLEREAU	42100	SAINT-ETIENNE	LN	307

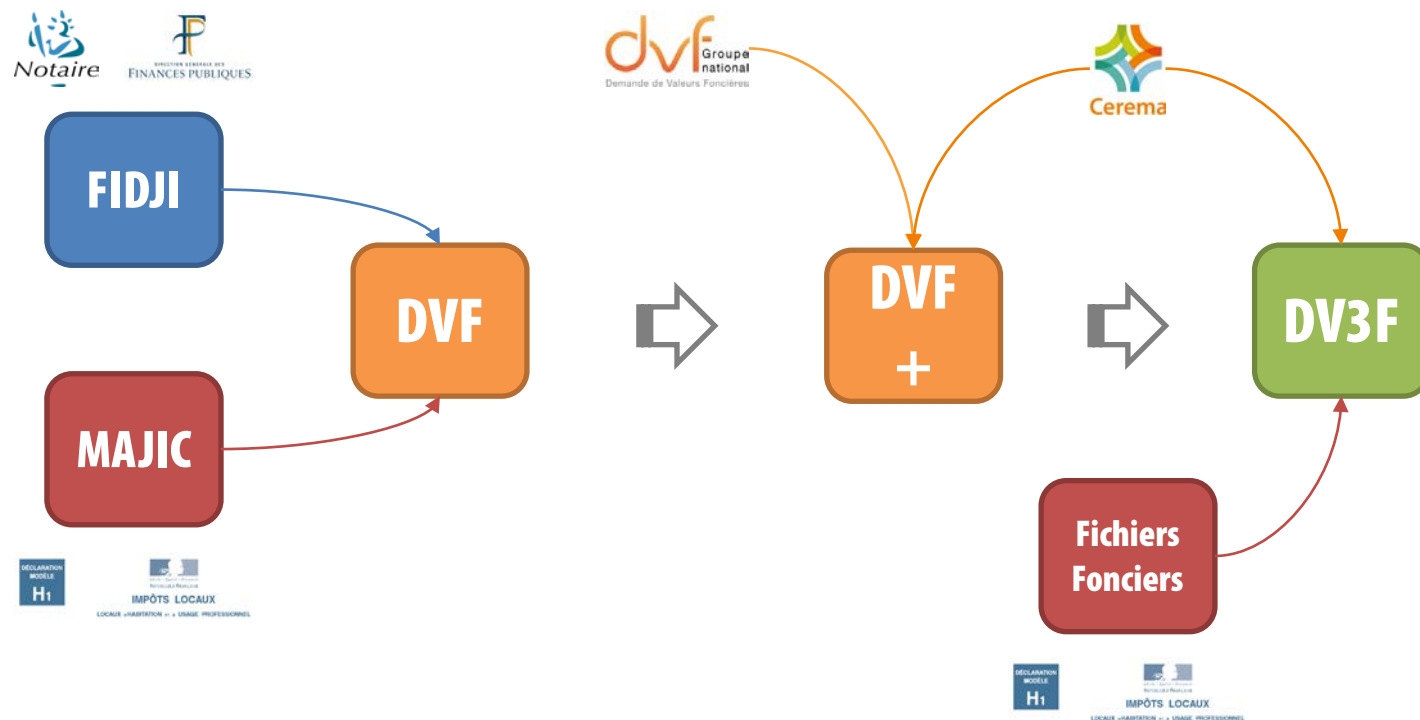
–Une ligne par local ou par nature d'occupation du sol

Reference document	No disposition	Date mutation	Nature mutation	Valeur fonciere	Type local	Identifiant local
2011P07411	2	25/05/2011	Vente	50 600 €	Appartement	15262
2011P07411	2	25/05/2011	Vente	50 600 €	Local industriel, commercial ou assimilé	15263
2011P07411	2	25/05/2011	Vente	50 600 €	Dépendance	15257

- DV3F : un outil de mesure des marchés fonciers et immobiliers

De DVF à DV3F

De DVF à DV3F



La Demande de Valeur Foncière et Fichiers Fonciers (DV3F)

Quelles données ?

Toutes mutations immobilières ou foncières à titre onéreux avec descriptif cadastral du bien :

- **Nature du bien** (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial, terrain nu)
- **Leur situation** (adresses, références cadastrales)
- **Leur contenance** (superficie)
- **La date et le prix de la mutation**
- **Les références fiscales de publication** (date, volume, numéro)

■ La Demande de Valeur Foncière et Fichiers Fonciers (DV3F)

Quelles données ?

Les apports de Fichiers Fonciers :

- **Une caractérisation plus fine des biens**
- **Une amélioration de la géolocalisation** : géométrie parcellaire, historique parcellaire
- Une information sur les **acheteurs/vendeurs**
- **Une contextualisation des transactions**

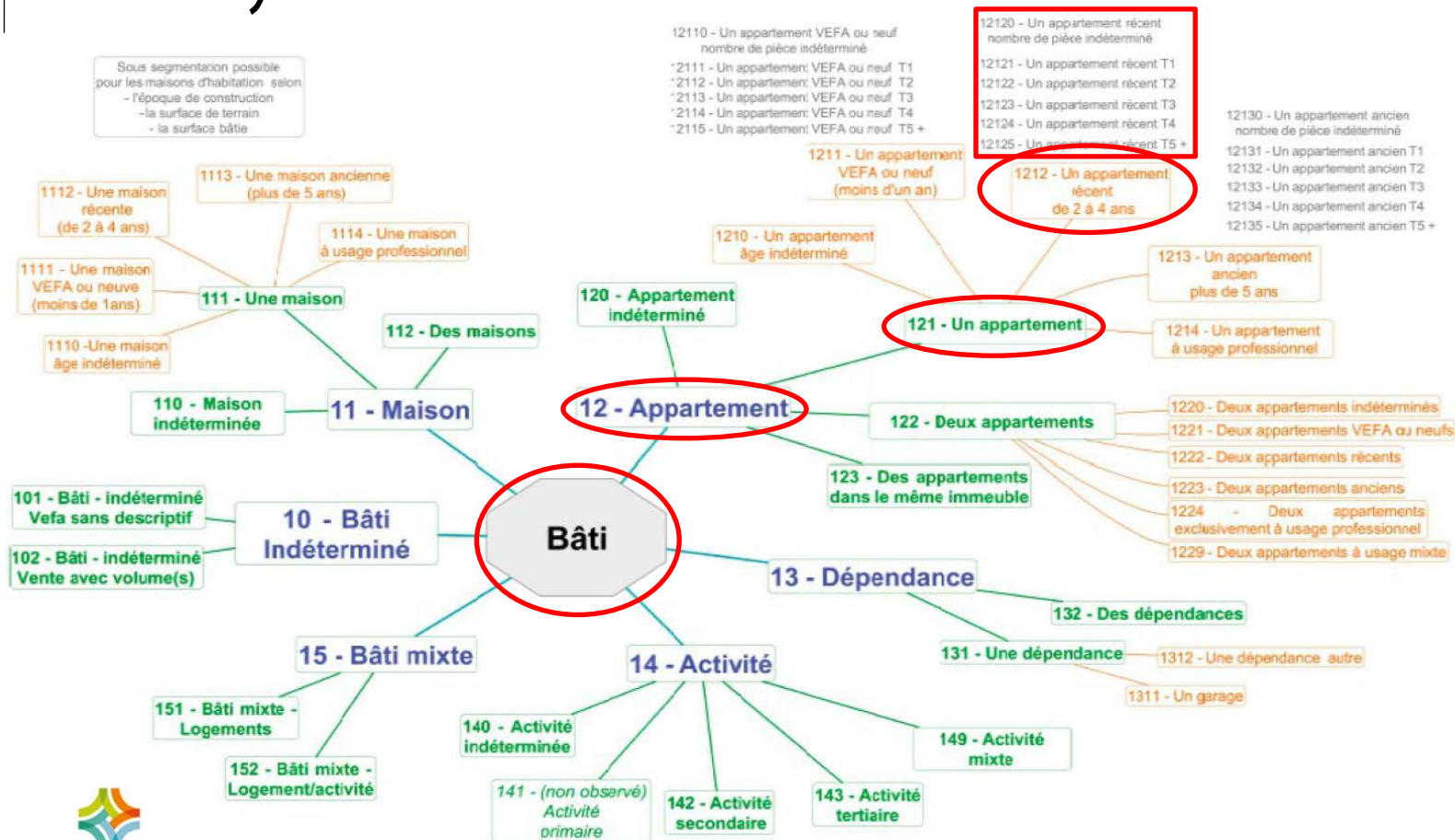
- DV3F : un outil de mesure des marchés fonciers et immobiliers

DV3F pour quoi faire ?

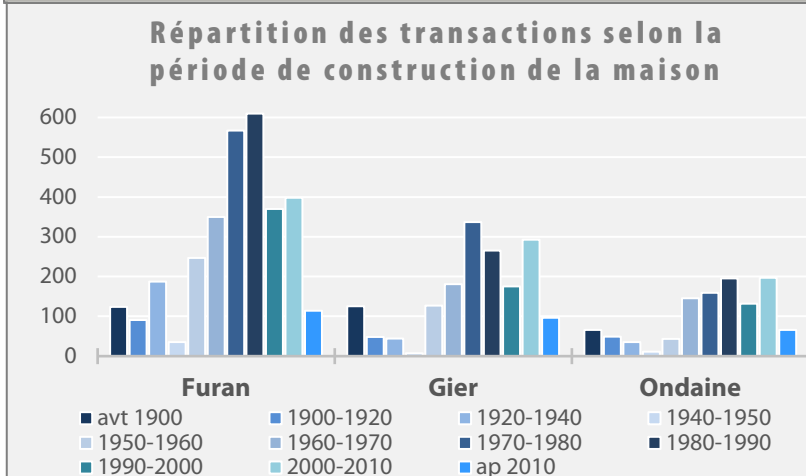
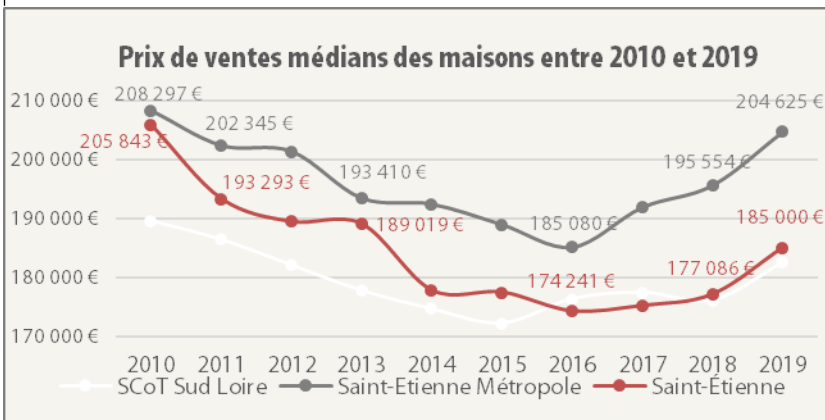
I Quelles fonctions d'utilisation ?

- **L'évaluation des biens** d'un territoire défini (quartier, commune...)
- **La stratégie foncière** : connaissance des marchés locaux, évaluation des politiques publiques, compréhension des logiques d'acteurs
- **L'observation foncière et immobilière**

Une analyse fine des biens bâtis



L'observation immobilière avec DV3F



Source DV3F-DGFiP-Cerema/traitement epures

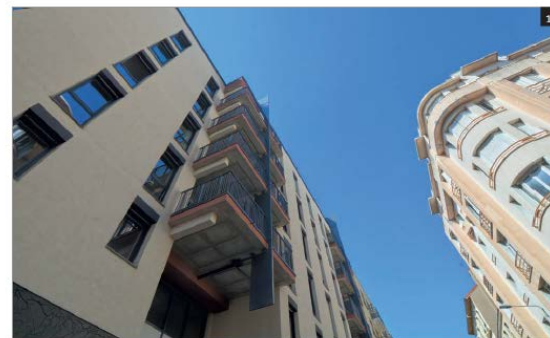
DECEMBRE 2020

AU SOMMAIRE

LA CONSTRUCTION NEUVE	5
LES TERRAINS À BÂTIR	11
LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	15
LE MARCHÉ DE SECONDE MAIN	24
LES LOGEMENTS SOCIAUX	29
LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ	38

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

La note 2020, chiffres et analyses



Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, anime pour le compte de ses partenaires un observatoire des marchés de l'habitat. Tous les ans, l'agence recueille, traite et analyse les bases statistiques de l'habitat les plus récentes.

Cet observatoire a pour objectifs, depuis 20 ans, d'éclairer la situation sur les différents segments du marché du logement, de montrer les évolutions et d'alimenter les réflexions menées par les acteurs locaux de l'habitat.

Le Sud Loire, entendu dans la note comme le périmètre du Scot Sud Loire, et le Centre Loire comprennent six EPCI, la Métropole de Saint-Etienne (SÉMI), la Communauté d'agglomération de Loire Forez (L.Fa), la Communauté de communes

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

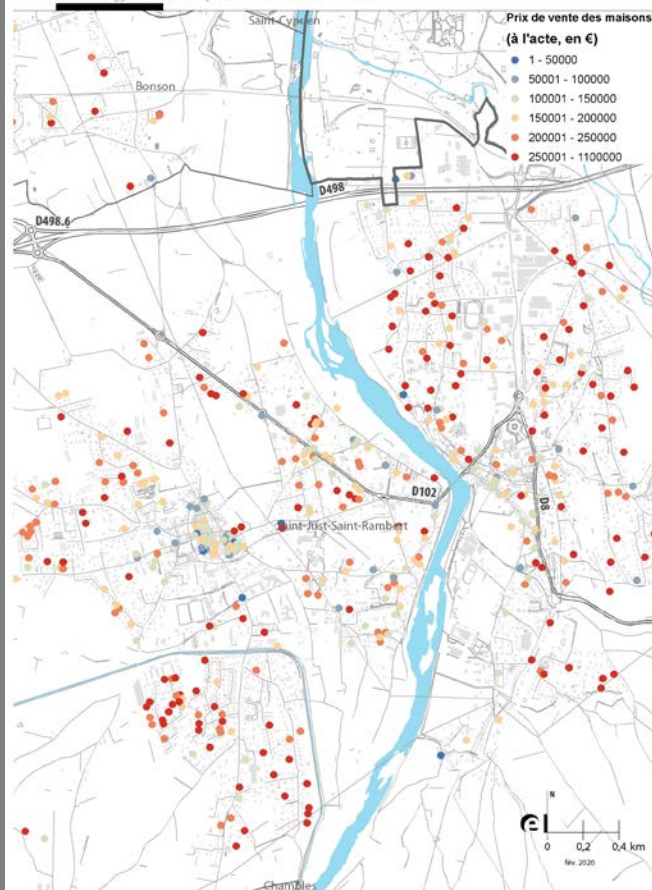
1. photo : immesbites, Saint-Etienne - e epures

L'observation immobilière avec DV3F



Mutations des maisons sur la période 2016-2019

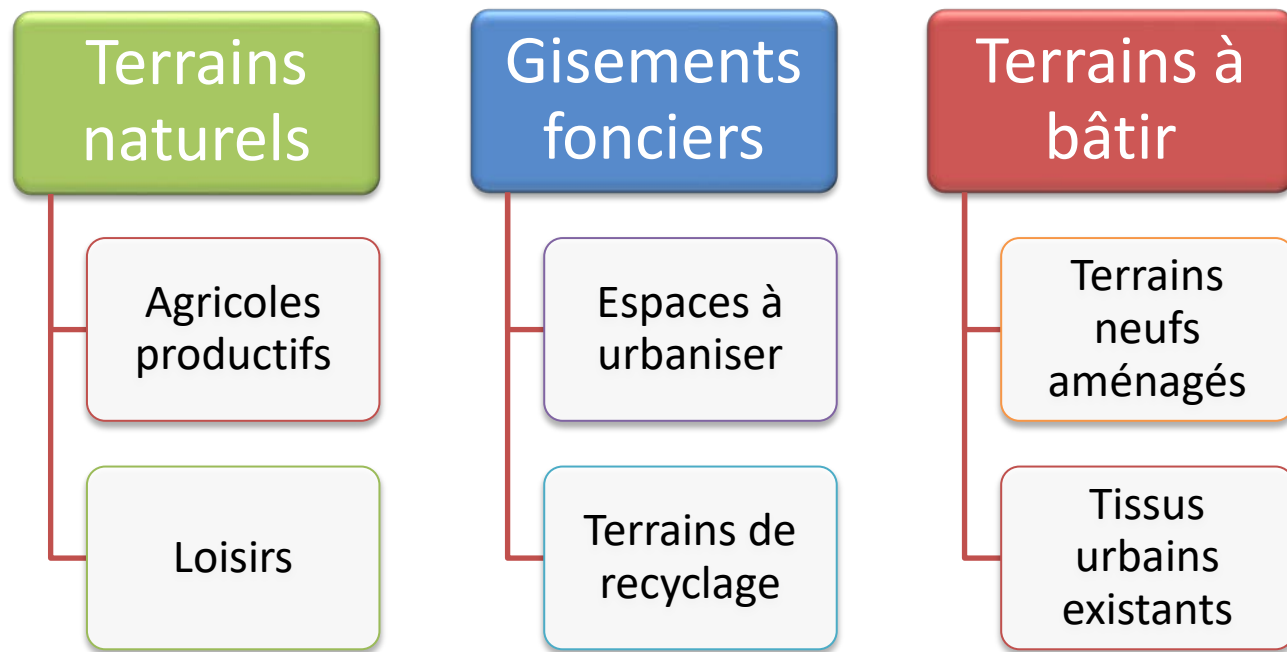
Loire Forez agglomération - Analyse du marché des ventes immobilières



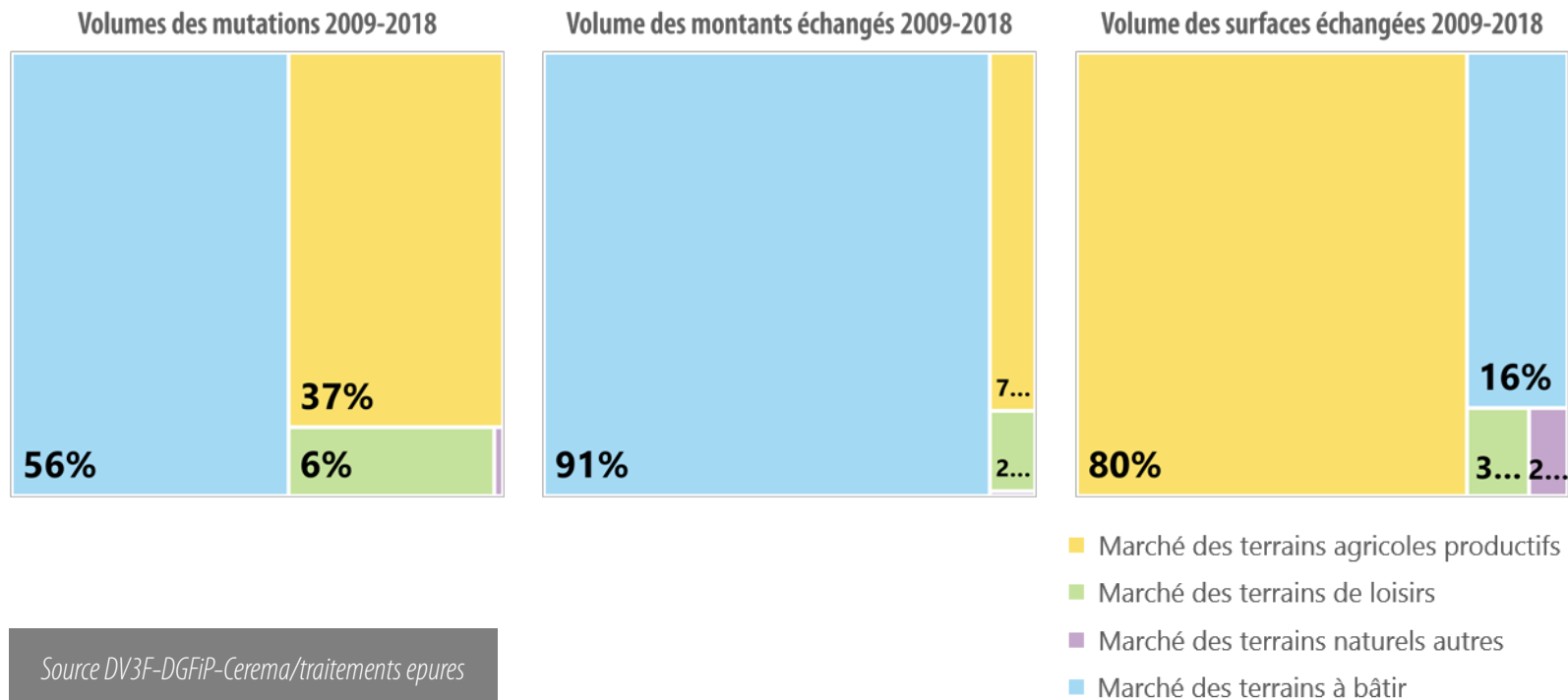
Source DV3F-DGIP-Cerema/traitements epures

■ L'observation des marchés fonciers

6 marchés au fonctionnement propre



L'observation des marchés fonciers



■ Les terrains naturels dans DV3F

–Agricoles productifs

- Terrain agricole mixte
- Terrain de type terre et pré
- Terrain forestier
- Terrain verger
- Terrain viticole

–Naturels de loisirs

- Terrain artificialisé mixte
- Terrain d'agrément
- Terrain landes et eaux

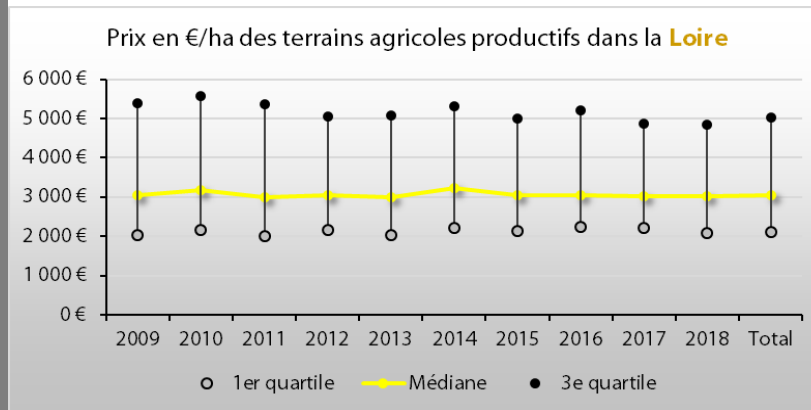
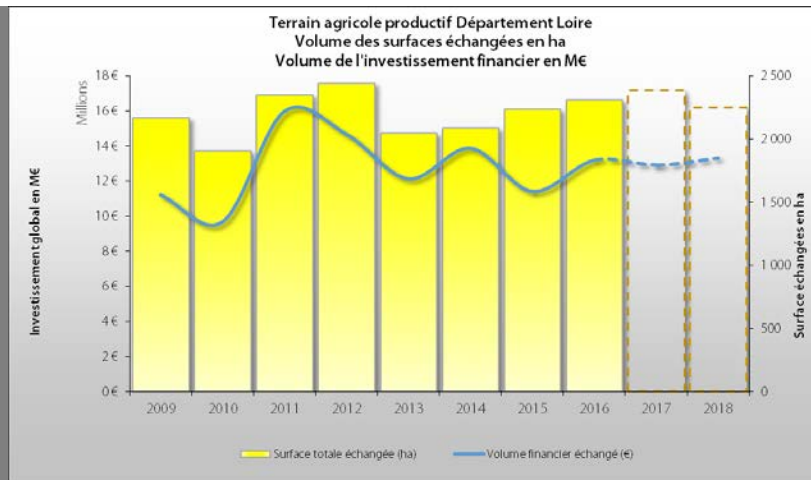
–Mais aussi :

- Terrain naturel mixte

Les terrains agricoles productifs

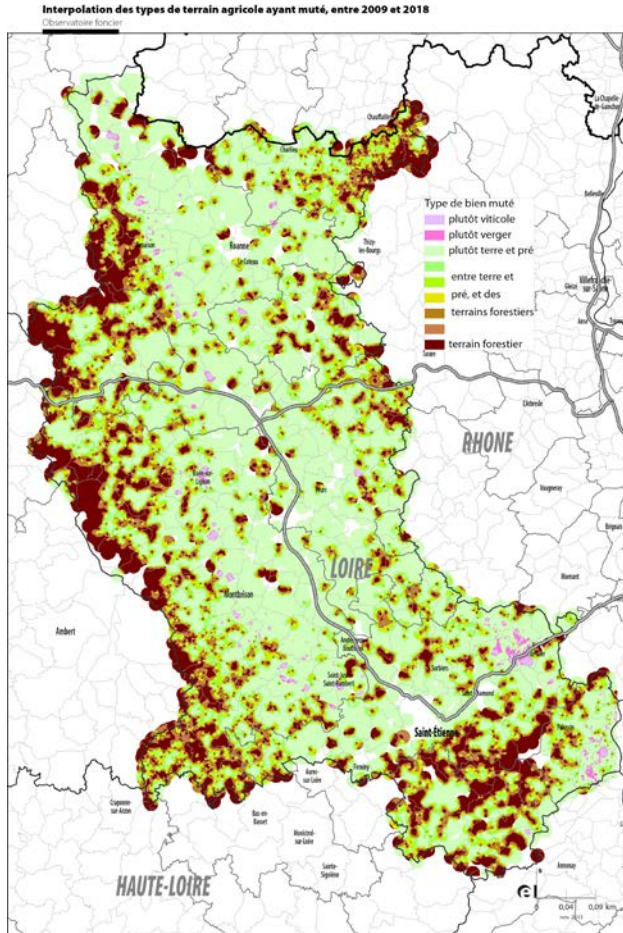


Source DV3F-DGFP-Cerema/traitements epures

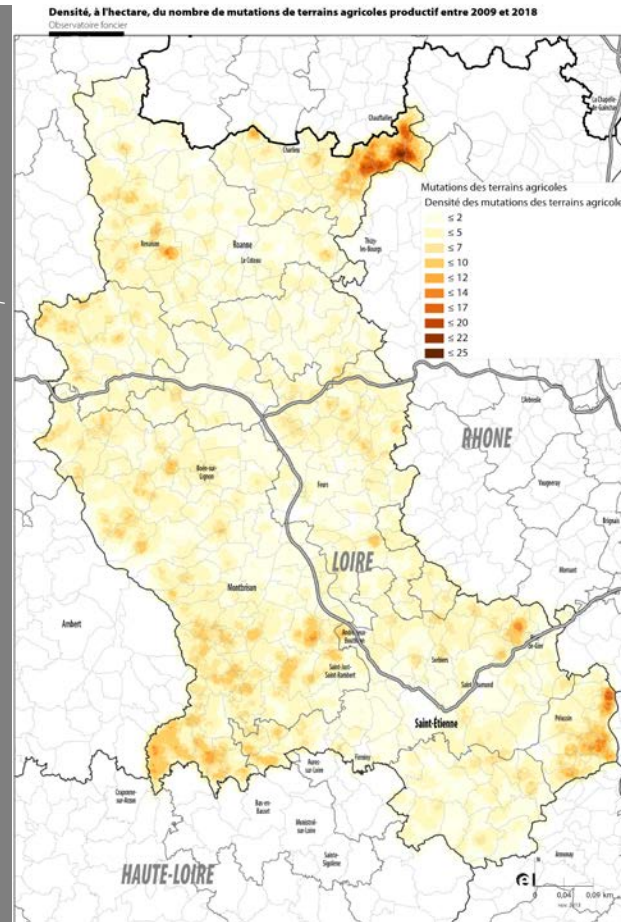


Les terrains agricoles productifs

Typologie des terrains agricoles ayant muté entre 2009 et 2018



Source DV3F-DGFiP-Cerema/traitements epures



Densité à l'hectare du nombre de mutations de terrains agricoles entre 2009 et 2018

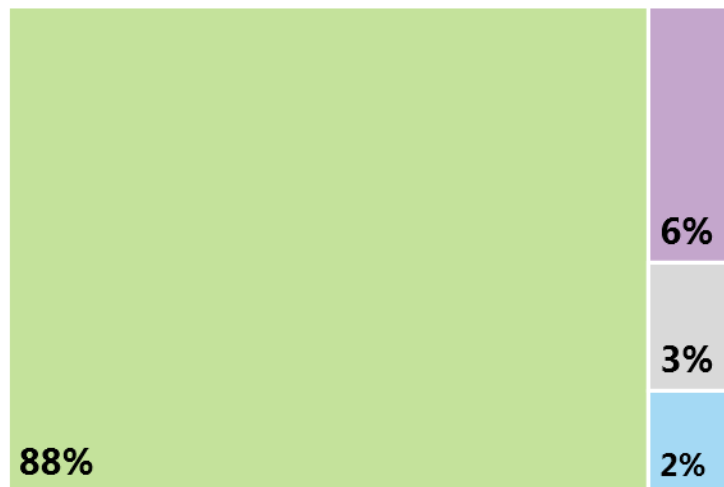
■ Les terrains à bâtir dans DV3F

Ce que l'on retient comme étant du terrain à bâtir :

- Les **terrains identifiés** comme tel dans DV3F
- La présence d'un **bâti en dur** dans les fichiers fonciers sur les parcelles ayant muté
- Les terrains répondant à des **critères subjectifs de terrain à bâtir** en termes de surface et de prix
- Les terrains localisés dans **les zonages d'urbanisation**

Les terrains à bâtir

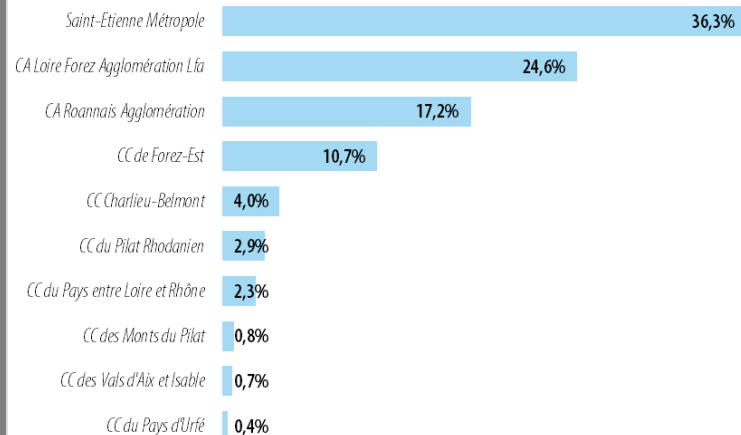
Volume de terrains urbanisés ayant mutés entre 2009 et 2016



- Activités
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Autre TAB (équipements, mixte, etc.)

Source DV3F-DGFP-Cerema/traitements epures

Nombre de mutations des terrains à bâtir (tout type) entre 2014 et 2016



L'observatoire des marchés fonciers



Nov. 2018

les notes de l'observatoire foncier

Les marchés fonciers dans la Loire : une approche avec DV3F

Epures observe le territoire depuis sa création. Elle suit son évolution à travers des données, mises à disposition par les organismes partenaires dans différents domaines : démographie, habitat, économie, équipements urbains, déplacements, environnement, PLU, quartiers, foncier. Elle les intègre dans un système d'information géographique, les traite et les analyse. Les notes de l'observatoire ont pour vocation de faire très brièvement un zoom sur un résultat récent ou une méthodologie appliquée à cette observation et donner envie au lecteur d'en savoir davantage.

En 2018, le réseau des agences d'urbanisme d'Auvergne-Rhône-Alpes s'est rapproché du Cerema pour obtenir l'accès à la base DV3F. La base de la Demande en Valeur Foncière produite par les services de la DGFiP, complexe et créée pour l'enregistrement de toutes les transactions foncières et immobilières par les services fiscaux, ne permettait pas une exploitation simple pour suivre les différents marchés. En intégrant des variables issues des « Fichiers Fonciers » et du cadastre, DV3F semble plus adaptée aux objectifs d'observation.

Cette note a pour objet de présenter les différents marchés fonciers qu'il serait intéressant de suivre dans l'observatoire foncier animé par epures, et comment utiliser la base DV3F dans l'analyse de la construction de ceux-ci et les valeurs produites dans le département de la Loire.

1- Une logique de formation de la valeur propre à chaque marché foncier

« Ce n'est pas l'usage actuel du terrain qui fait sa valeur, mais son usage futur ». C'est ainsi que Joseph Comby, économiste-urbaniste expert sur les questions foncières, résume la logique de formation de la valeur des marchés fonciers. Pour lui, il faut distinguer 6 types de marchés fonciers :

- Les espaces naturels agricoles productifs dont le prix dépend de la valeur ajoutée par la production agricole (premier pour l'élevage, terres labourables, vignobles, bois...).





JUILLET 2020

OBSERVATOIRE FONCIER

Les marchés fonciers dans la Loire depuis 10 ans

AU SOMMAIRE

- LES MUTATIONS DE TERRAINS NUS DANS LA LOIRE 2
- LES TERRAINS NATURELS AGRICOLES PRODUCTIFS 4
- LES TERRAINS DE LOISIRS 6
- LES TERRAINS À BÂTIR 8




L'OBSERVATOIRE A Vocation à AMÉLIORER ET CAPITALISER LA CONNAISSANCE DES MARCHÉS FONCIERS LOCAUX ET DE L'OCCUPATION ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.

Cette note a pour objet de présenter l'analyse des marchés fonciers depuis 10 ans dans la Loire, suivie dans le cadre de l'observatoire foncier. Sont donc étudiées les transactions de terrains nus, c'est-à-dire sans occupation bâtie, qu'ils soient destinés ensuite à l'agriculture, à des loisirs, ou au développement de l'urbanisation. Ces analyses sont réalisées à partir de la base DV3F (Demande en Valeur Foncière).

L'OBSERVATOIRE A POUR OBJECTIF DE SUIVRE LES ÉVOLUTIONS, PARTAGER LES ANALYSES, PROPOSER DES MÉTHODES ET DES INDICATEURS.

1. Photo : terrain agricole - haute-rive - © epures / 2. Photo : terrain viticole - © epures

<https://www.epures.com/index.php/publications/epures/foncier>

- DV3F : un outil de mesure des marchés fonciers et immobiliers

DV3F : via e-observ, un outil de consultation en ligne

■ DV3F : un outil de mesure des marchés fonciers et immobiliers

- Une application dédiée à **l'interrogation des données DV3F** (immobilier et foncier)
- Une application utilisable à différentes échelles : **de l'EPCI à la parcelle**
- **Une application ouverte au grand public, mais renforcée pour nos partenaires**
- Une application en cours de développement

■ DV3F : un outil de mesure des marchés fonciers et immobiliers

- Un accès possible pour **les mutations d'appartement et de maison**
- Des données disponibles entre **2010 et 2019**, avec des regroupements par année
- [e-observ](#)

■ En conclusion

– **DV3F**, une base simplifiée et essentielle à la **connaissance des marchés fonciers et immobiliers** :

- Quantifier les volumes d'actes (dynamisme), les surfaces échangées et les masses financières
 - Déterminer des prix en fonction des biens, de leurs surfaces, dans différents territoires...
 - Evaluer des biens
 - Elaborer une stratégie foncière
- Un modèle appelé à s'enrichir au fil du temps par le retour de ses utilisateurs

■ Les prochains webinaires

- **Les puits de carbone**, le 11 mai
- **Les impacts du Covid sur l'économie**, le 1^{er} juin
- **La nature en ville**, le 15 juin
- **Les bases de données relatives à l'occupation des sols**, le 22 juin
- **L'observatoire local des loyers**, le 1 juillet
- **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, le 6 juillet

Et bien d'autres au second semestre

■ Vos questions – via le fil de discussion

